

**AVALÚO DE FINCA RURAL****INFORME DE AVALÚO**

<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES			214-50801007293900-2025-R
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>				ACTUALIZACIÓN DE VALOR 6840-1
BANCO	NACIONAL	DE	COSTA RICA	<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>
BANCO	NACIONAL	DE	COSTA RICA	<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>
GANADERA	VIRGEN DE GUADALUPE NK S.A	DE	EXDEUDOR	<b>Proporción de Derechos</b>
			GUADALUPE NK S.A	Céd. Jurídica 4-000-001021
				Céd. Jurídica 4-000-001021 100%
				Céd. Jurídica 3-101-508070

**UBICACIÓN DEL BIEN**

Provincia: 05 - GUANACASTE  
 Cantón: 08 - TILARAN  
 Distrito: 01 - TILARAN  
 Localidad: LOMBARDÍA

**DIRECCIÓN EXACTA**

De la Escuela Monseñor Morera, 1600 m sur y 50 m oeste. Parcela #24 antiguo proyecto la Poma. Plus Code C3X5+4P5 Tilarán, Provincia

**REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA**

Inscripción de la Finca	<b>G-0922213-1990</b>	Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	<b>50801007293900</b>	44 981,26 m <sup>2</sup>
Identificador Predial		43 958,26 m <sup>2</sup>
Diferencia de medidas	Porcentaje: 2,33%	1 023,00 m <sup>2</sup> Demasía SÍ

**AVALÚO**

VALOR DEL TERRENO	₡45 628 673,88
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00

**VALOR TOTAL DEL BIEN** ₡45 628 673,88

VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES

Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local

Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique:

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

**OBSERVACIONES**

Nombre del Perito Alexander Gómez Carranza

Tipo de Profesional	Agrónomo	Carnet	6918	Firma del Perito
Código Perito SIACC	695	Emp.		Identificación N° 5-0276-0538

Nombre de la empresa	Cód. Empresa
----------------------	--------------

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 11 octubre 2025 Fecha informe: 11 octubre 2025

Números telefónicos para contacto	Correo electrónico / Dirección WEB	gcccotarica@gmail.com	85624103
-----------------------------------	------------------------------------	-----------------------	----------

AVALÚO DEL TERRENO				214-50801007293900-2025-R						
ÁREA CULTIVADA										
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. € / ha	Valor Total €					
Finca en pastos	4		3 958,26	B	10 380 000,00					
					45 628 673,88					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA										
					0,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>		<b>3 958,26</b>		<b>45 628 673,88</b>					
RECARGO POR SITUACIÓN										
Descripción	Área m2		Valor unit € / m2 del recargo		Valor del recargo €					
					0,00					
					0,00					
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>					
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	11	Frente:					
					Área:					
					Mejoras al terreno:					
VALOR DEL TERRENO										
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>€45 628 673,88</b>									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO										
LINDEROS ACTUALES										
<b>NORTE</b>	Calle pública y parcela 23-A									
<b>SUR</b>	Instituto de Desarrollo Agrario									
<b>ESTE</b>	Parcela 25 y Nidia Karol Flores									
<b>OESTE</b>	Nidia Karol Flores Hernandez									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			PRECISIÓN							
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud					
3	397 035		1 155 424		759					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción		Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta				
1	Propiedad de 4.5 has se ubica camino a Quebrada Grande		Base de Datos	8589-4796		11/10/2025				
			Coordenadas	Este	439821	Norte	1 156 290			
2	Propiedad de 5.2 has, se vendió recientemente		Base de Datos	8682-2000		11/10/2025				
			Coordenadas	Este	397533	Norte	1 155 820			
3			Coordenadas	Este		Norte				
4			Coordenadas	Este		Norte				
5			Coordenadas	Este		Norte				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50801007293900-2025-R
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	8,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>		
				Calle Pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Facilidades Mano de Obra Buena
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO	<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	Ganadería
Medidores instalados	Ninguno			Congruente con el entorno Sí
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>				
Cercanía a Zonas Protegidas	10,00 km	Precipitación promedio anual	3.100	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	6,00 km	Temperatura promedio	27 °C	Bosque Húmedo Premontano
Aprovechamiento del área de la finca	100%	Meses secos	3	
Cercas	Alambre	Brillo solar	6,00 horas	
	Bueno	Relieve	50 %	Mixto
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>				
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Óptimo
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	20,00 m	Posibilidad de daños Ninguno Riesgo deslizamiento Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 36,00%				
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>				
Clasificación por color:	10YR 2/2		Tipo de Suelo Inceptisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase			
Pedregosidad:	1 %	Ligera	DRENAJES	Internos: Natural Externos: Sitio Normal-aporta igual que recibe
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>				
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
FECHA ESTUDIO				
11/10/2025	Servidumbre trasladada. Servidumbre de paso. Aviso catastral			
<b>OBSERVACIONES</b>				
Parcela en repastos en aparente abandono. Cuenta con acceso a los servicios públicos, no obstante se encuentran suspendidos. La propiedad posee acceso por calle pública en regular estado. Topografía ondulada y forma triangular. Se observan galpones para uso avícola en mal estado por lo que no se valoran. Existe una diferencia de medidas de 1023 m <sup>2</sup> producto de dos lotes segregados (5-188285-000 y 5-188481-000) de la finca que se valora, se recomienda rectificar medidas y realizar un nuevo plano.				

## MEMORIA CALCULO FINCA RURAL

214-50801007293900-2025-R

## TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m <sup>2</sup>		1 280,00	1 200,00	0,00	0,00	0,00
Área	43958,2	45500	1,0114	52000	1,0570	1,0000
Pendiente	25	25	1,0000	25	1,0000	1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000
Servicios 2	11	11	1,0000	11	1,0000	1,0000
Tipo de vía	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000
		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000
Factor de Homologación		1,0114		1,0570	1,0000	1,0000
Valores Homologados		1 294,59		1 268,40		

## FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE	
Acceso Serv	0,9000	Área afectada	43 958,26 m <sup>2</sup>
Factor Neg	0,9000	Área afectada	43 958,26 m <sup>2</sup>
	1,0000	Área afectada	0,00 m <sup>2</sup>

## VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€1 281 /m <sup>2</sup>	Valor ajustado	€1 038 / m <sup>2</sup>	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m <sup>2</sup>	€0 / m <sup>2</sup>
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>			<b>€1 037,61 /m<sup>2</sup></b>	

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-50801007293900-2025-R

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

## PLANO DE CATASTRO

214-50801007293900-2025-R

497-G-B-1-5-

CATASTRO NACIONAL SECCION DE MICROFILM	
FOLIO	IMAGEN
172	254
FECHA	PRESA
7 SEPT. 1990	

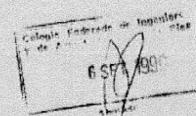
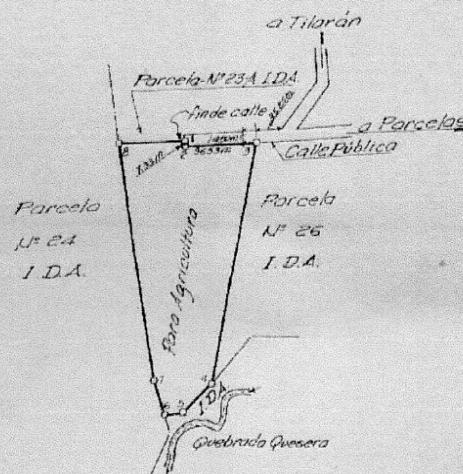
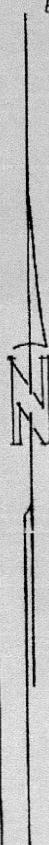
REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL  
El presente plano ha cumplido con los requisitos establecidos en la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
G-922213-90  
13 SEP 1990  
Fecha Página Autorizada

de oficio

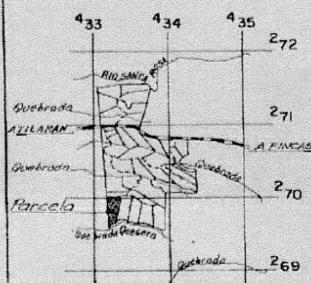


PERROTERO		
Línea	Azimut	Distancia
1 - 2	180°02'30"	7.39
2 - 3	97°24'19"	96.53
3 - 4	109°52'50"	539.28
4 - 5	234°10'05"	25.64
5 - 6	344°24'12"	23.44
6 - 7	345°39'44"	46.84
7 - 8	452°29'23"	333.12
8 - 1	58°41'48"	89.52

Levantamiento polar, poligonal cerrada de finca madre  
Error lineal: 1.6544  
Error angular: 00°02'



Doy fe de que la calle que indico como acceso existe en la realidad.



UBICACION  
Escala: 1:50.000  
Hoja: Tilarán

 <b>SECCION DE TOPOGRAFIA</b> PROYECTO: VITAL VARGAS      PARCELA N° 24  JUAN CARLOS SOLORZANO MORALES INGENIERO TOPOGRAFO GEODESTA-ITG. 4229 PROTOCOLO TOMO: 5692      FOLIO: 102 al. 118	PROPIEDAD DE INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO Cédula Jurídica 4-000-042143-II	
	SITA EN: LOMBARDIA	ESCALA: 1: 5000
DISTRITO: Bº TILARAN	FECHA: JULIO 1990	
CANTON: Bº TILARAN	AREA:	
PROVINCIA: 5º GUANACASTE	410 4981.25m <sup>2</sup>	
ES PARTE: 5022984-000	AREA SEGUN REGISTRO	
5022988-000	70 ha 79.37. 87 m <sup>2</sup>	
5022990-000	52 ha 33.40. 90 m <sup>2</sup>	
5022992-000	9 ha 30.06. 35 m <sup>2</sup>	
5050970-000	34 ha 9650. 34 m <sup>2</sup>	

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-50801007293900-2025-R

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 72939---000****PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 72939 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000****SEGREGACIONES: SI****NATURALEZA: TERRENO PARA PARCELA 24****SITUADA EN EL DISTRITO 1-TILARAN CANTON 8-TILARAN DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA Y PARCELA 23-A

SUR : INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

ESTE : PARCELA 25 Y NIDIA KAROL FLORES HERNANDEZ

OESTE : NIDIA KAROL FLORES HERNANDEZ

**MIDE: CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS****PLANO:G-0922213-1990****FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY****IDENTIFICADOR PREDIAL:508010072939****LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE  
NUMERO 72939 Y ADEMÁS PROVIENE DE 072883 000****VALOR FISCAL: 215,000,000.00 COLONES****PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y Siete MILLONES QUINTIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00765793-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-NOV-2022

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 387-11479-01-0921-003

FINCA REFERENCIA: 00072883-000

AFECTA A FINCA: 5-00072939 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CITAS: 387-11479-01-0922-003

CONDICIONES

AFECTA A FINCA: 5-00072939 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2014-188602-01-0003-001

MONTO: MIL COLONES

AFECTA A FINCA: 5-00072939 -000

INICIA EL: 30 DE JUNIO DE 2014

LONGITUD: 51.29 METROS

ANCHO: 6.00 METROS

RUMBO: NORTE A SUR

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

**A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):**

5 188285-000 5 72939-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**AVISO CATASTRAL**

RESOLUCION DE LAS 11:13 HORAS DEL 22/05/2020. EXP. 2020-670-RIM

AFECTA A FINCA: 5-00072939 -000

INICIA EL: 22 DE MAYO DE 2020

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

### CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		<b>Media</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-50801007293900-2025-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor: 6804-1
3	Nombre del Perito que valoró:	Alexander Gómez Carranza	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	45 628 673,88	Avalúo anterior: 48 046 378,18
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Alexander Gómez Carranza	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	15/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)