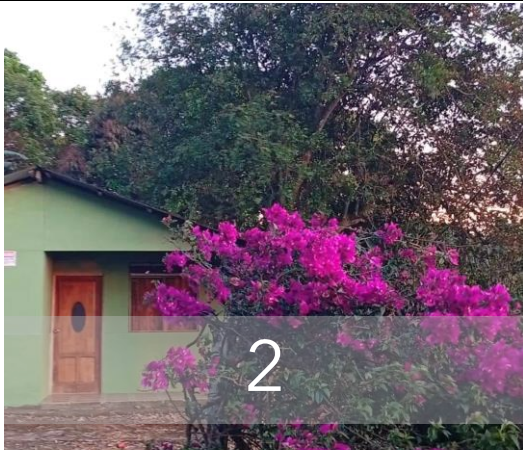
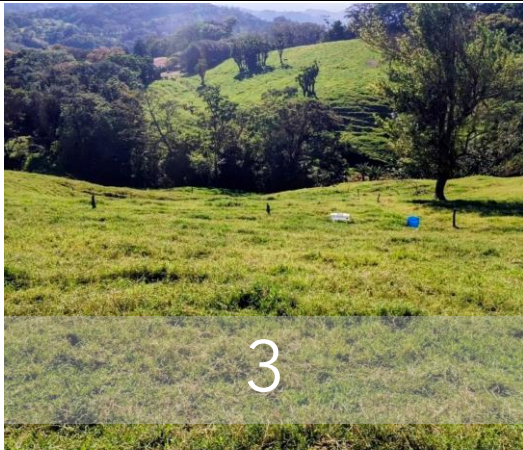


AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENE		SIPCO	18327	214-50802005362000-2026-R
PROPÓSITO DEL AVALÚO			Administración de bienes temporales		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			Céd. Jurídica 4-000-001021		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					
NOMBRE PROPIETARIO (S)			Proporción de Derechos		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021####		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	08 - TILARAN				
Distrito:	02 - QUEBRADA GRANDE				
Localidad:	Chiripa				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del Cruce Quebrada Grande-Chiripa-Florida 1500 metros al noreste, camino a Chiripa.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-0538226-1984		105,712.20 m2		
Identificador Predial	50802005362000		105,712.20 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢114,307,046.81		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢114,307,046.81		
VALOR EN LETRAS: CIENTO CATORCE MILLONES TRESCIENTOS SIETE MIL CUARENTA Y SEIS COLONES 81/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Agrícola	Especifique:		Finca ganadera	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Avalúo de BIEN TEMPORAL 7124-2 que obedece a finca agropecuaria ganadera en zona catastrada con inconsistencia 3, modificación 9 que de acuerdo con el oficio DPSC-IV-2026- 4214 se determina que: Existe diferencias entre realidad física y el plano de catastro, encontrando menos área físicamente que lo registrado por lo que se debe elaborar nuevo plano de catastro. Al comparar los planos con la realidad física, se determina que los traslapes existentes en el lindero sur son responsabilidad del plano G-0538226-1984 del bien 7124-2 y los traslapes existentes en los linderos este y oeste son responsabilidad del plano G-1626954-2012 de la finca vecina 5-196706 por lo que la confección de un plano de catastro respetando la realidad física no resolvería los problemas de incongruencia con la realidad ni los traslapes. Por ser un bien temporal se recomienda el bien en garantía.				
Nombre del Perito	Rogelio Ernesto Ugalde Trejos				
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo	Carnet	7098	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	744	Emp.	16355	Identificación N°	6-0361-0154
Nombre de la empresa	Sección de Ingeniería			Cód. Empresa	00000001
Fecha inspección:	24 junio 2026	Fecha informe:	30 junio 2026		
Números telefónicos para contacto	8318 5580				
Correo electrónico / Dirección WEB	rugaldet@bncr.fi.cr				

AVALÚO DEL TERRENO					214-50802005362000-2026-R			
					TC:	¢0.00/\$		
ÁREA CULTIVADA								
Descripción	ha	Área m²	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢			
Cultivo	5	3,818.21	B	16,610,000.00	89,392,046.81			
					0.00			
ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA								
Área inexistente	1	5,443.99	M	0.00	0.00			
Traslape		6,450.00	M	0.00	0.00			
Naciente	3	0.00	M	8,305,000.00	24,915,000.00			
					0.00			
TOTAL	10	5,712.20			114,307,046.81			
RECARGO POR SITUACIÓN								
Descripción	Área m²		Valor unit ¢ / m² del recargo			Valor del recargo ¢		
						0.00		
						0.00		
TOTAL	0.00					0.00		
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	4	Frente:	434.17 m	Área:	105,712.20 m2
Ubicación	Medianero			Mejoras al terreno:		0.00		
Tipo de Vía	5	Pendiente	30	Nivel calle		0		
VALOR DEL TERRENO								
VALOR TOTAL			¢114,307,046.81					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO								
LINDEROS ACTUALES								
NORTE	CAMINO PUBLICO			Calle de asfalto				
SUR	QUEBRADA EN MEDIO ISMAEL SANCHEZ R			Cobertura boscosa				
ESTE	ISMAEL SANCHEZ ROJAS Y QUEBRADA			Terreno agropecuario				
OESTE	ISMAEL SANCHEZ ROJAS			Terreno agropecuario				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud	
Frente	399,375			1,154,244			950	
Plus Code:		C3PJ+R6GTilarán,ProvinciadeGuanacaste						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES								
Nº	Descripción		Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Finca de 8.5Ha ganaderas en la Chiripa de similares condiciones. Solicitan 160millones de colones		Oferta	Vilma 8385 8049			24/06/2026	
			Coordenadas	Este		Norte		
2	Finca de 1.2Ha ganaderas en Tilaran de similares condiciones con una vivienda valorada en 15 millones de colones. Solicitan 48millones de colones.		Oferta	Jacqueline 6180 0541			24/06/2026	
			Coordenadas	Este		Norte		
3	Finca de 18Ha ganaderas en la florida de similares condiciones. Solicitan 280millones de colones pero posee un corral valorado en 15millones de colones.		Oferta	Esteban 8916 4884			24/06/2026	
			Coordenadas	Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50802005362000-2026-R	
VÍAS DE COMUNICACION		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	14.00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Facilidades Mano de Obra	Buena
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	Agropecuaria	
Medidores instalados	Ninguno			Congruente con el entorno	Sí
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	9.50 km	Precipitación promedio anual	3,500 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	No aplica	Temperatura promedio	25 °C		
Aprovechamiento del área de la finca	95%	Meses secos	5	Bosque	Pluvial
Cercas	Puas Bueno	Brillo solar	4.00 horas	Premontano	
		Relieve	15 %		Mixto
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Colindante	no aplica	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 20.00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	7,5YR 1/1	Tipo de Suelo Andisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	2 % Ligera	DRENAJES			
		Interno:	Natural		
		Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe		
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
30-jun	A nivel de campo y de acuerdo con el oficio DPSC-IV-2026- 4214 se observa afectación por ley 7575 que se considera en el valor del bien, una menor área en campo con respecto al plano de catastro y traslapes con fincas vecinas, lo cual se considera en el valor del bien. Registralmente lo anotado no afecta el bien.				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
Avalúo de BIEN TEMPORAL 7124-2 que obedece a finca agropecuaria ganadera en zona catastrada con inconsistencia 3, modificación 9 que de acuerdo con el oficio DPSC-IV-2026- 4214 se determina que: Existe diferencias entre realidad física y el plano de catastro, encontrando menos área físicamente que lo registrado por lo que se debe elaborar nuevo plano de catastro. Al comparar los planos con la realidad física, se determina que los traslapes existentes en el lindero sur son responsabilidad del plano G-0538226-1984 del bien 7124-2 y los traslapes existentes en los linderos este y oeste son responsabilidad del plano G-1626954-2012 de la finca vecina 5-196706 por lo que la confección de un plano de catastro respetando la realidad física no resolvería los problemas de incongruencia con la realidad ni los traslapes. Por ser un bien temporal se recomienda el bien en garantía.					

MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL						214-50802005362000-2026-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		1,882.35		2,644.44		1,472.22		0.00		0.00	
Área	105712.2	85,000.00	0.9676	12,479.00	0.7237	180,000.00	1.0841	1.0000		1.0000	
Frente	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Pendiente	30	30	1.0000	30	1.0000	30	1.0000	1.0000		1.0000	
S 2	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de vía	4	4	1.0000	4	1.0000	5	1.0687	1.0000		1.0000	
Clase de Suelo	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	1.0000		1.0000	
Hidrología	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	1.0000		1.0000	
Negociación	0	0.9	0.9000	0.9	0.9000	0.95	0.9500	1.0000		1.0000	
IPC	0	0	1.0000	0	1.0000	0	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		0.8709		0.6513		1.1007		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		1,639.28		1,722.39		1,620.50					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1.0000		Área afectada	0.00 m2							
	1.0000		Área afectada	0.00 m2							
	1.0000		Área afectada	0.00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	Ø1,661 /m2		Valor ajustado	¢1,661 / m2							
Factor secciones	1.0000		Área	0.00 m2							
VALOR UNITARIO FINAL						¢1,661.00 /m2					
VALOR UNITARIO FINAL						¢16,610,000.00 /Ha					

ANEXO FOTOGRÁFICO				214-50802005362000-2026-R	
					
					
					
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES					
					

PLANO DE CATASTRO

214-50802005362000-2026-R

24-G-B-2-2-

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la Ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
Q-538226-84
17 ABR. 1984
Fecha Firma autorizada

TIMBRE DE TOPOGRAFIA

TIMBRE DE TOPOGRAFIA

TIMBRE DE TOPOGRAFIA

N

NOTA:
Doy fe, de que en este levantamiento, no hubo cambios de linderos ni amojonamiento
Levantamiento polar, poligonal cerrado, vertices radiados
Error lineal 0.03 m
Error angular 0° 02'

NOTA:
EL FRENTE A CALLE PUBLICA
DEL PUNTO 1 AL 9 ES: 434.17 m

MURILLO

JESUS

ANCHO DE CALLE PUBLICA 20.00m

ISMAEL

SOLORZANO

POTRERO

SANCHEZ

ROJAS

SERENA

QUEBRADA

ISMAEL

SANCHEZ

ROJAS

SERENA

QUEBRADA

520.00m

Quebrada Grande

Quebrada Grande

Quebrada Vuelto

Quebrada Serena

FINCA

LOCALIZACION

HOJA: TILARAN ESCALA 1:50.000

DERROTERO

LINEA	RUMBO	DIST
1 - 2	S 59° 51' W	32 93
2 - 3	S 79° 02' W	48 81
3 - 4	N 87° 04' W	161 20
4 - 5	S 79° 40' W	42 45
5 - 6	S 43° 31' W	42 90
6 - 7	S 06° 45' W	46 48
7 - 8	S 07° 02' E	27 69
8 - 9	S 49° 32' W	31 71
9 - 10	S 01° 37' E	187 07
10 - 11	N 85° 06' E	243 58
11 - 12	N 11° 42' W	72 15
12 - 13	N 85° 19' E	100 16
13 - 14	S 79° 21' E	104 24
14 - 15	N 29° 32' W	68 09
15 - 16	N 61° 58' E	40 79
16 - 17	N 30° 01' W	206 40

Colgio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

17 ABR 1984

Anotado

SECCION DE MICROFILM

ROLLO	IMAGEN
83	137
FECHA	FIRMA
2 MAYO 1984	Quadez P

PLANO DE UNA FINCA POSEEDOR

MODESTO VARGAS CAMPOS

cedula 5-048-202

PROTO COLO

TOMO 1762

FOLIO 56

FECHA: MARZO 1983

ESCALA: 1:5000

MIDE

10 ha 5712.20 m²

Dagoberto López Rodríguez
agrimensor asociado C-086

Sito en: LA CHIRIPA

Distrito: 2° Quebrada Grande

Cantón: 8° Tilarán

Provincia: 5° Guanacaste

PARA INFORMACION POSESORIA

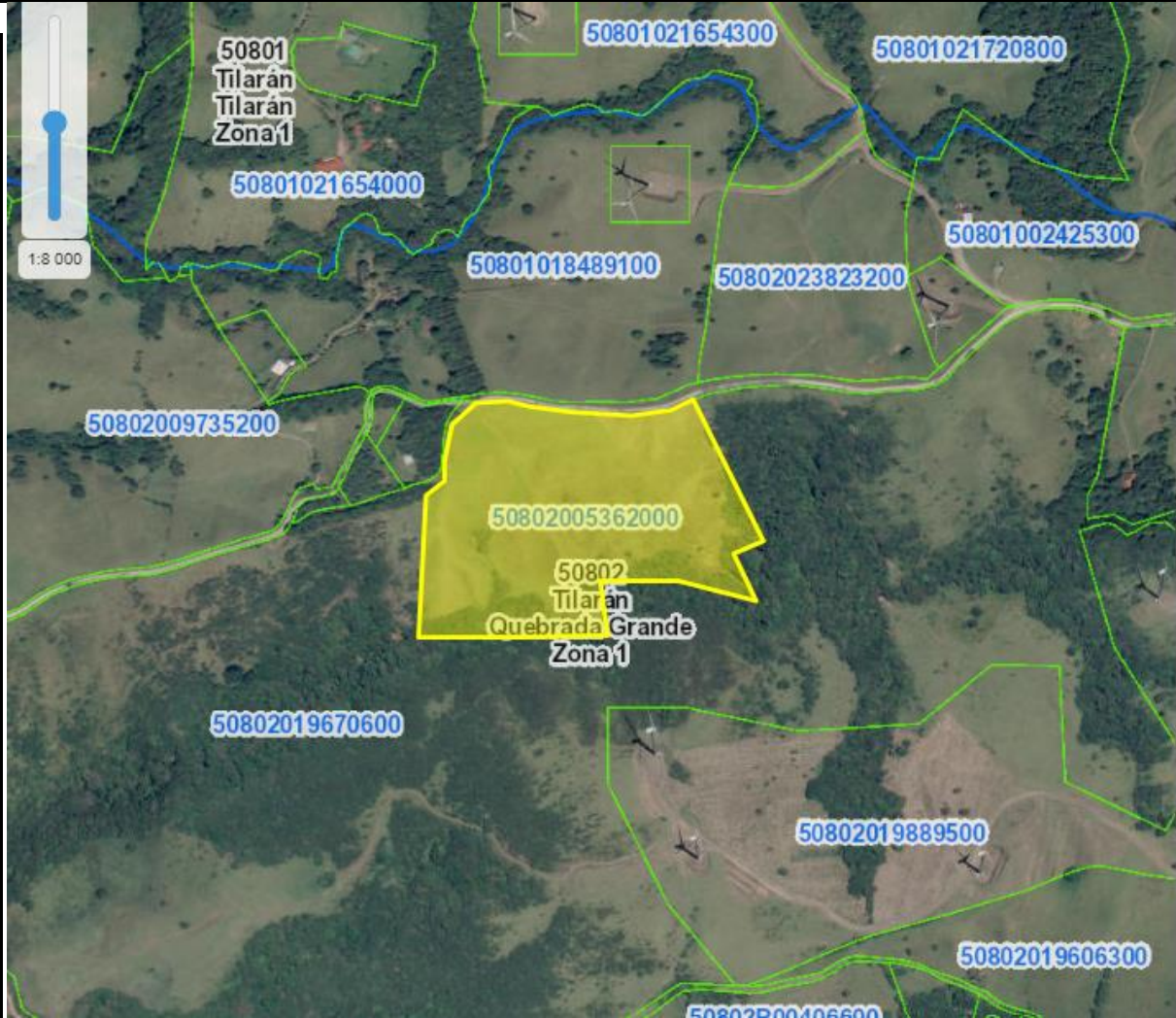
NOTA: Se inscribe este plano sin perjuicio de los derechos del estado para todo los efectos de las limitaciones que las leyes de aguas y caminos y zona maritima terrestre establecen.

435-3-267-4

INFORME REGISTRAL		214-50802005362000-2026-R	
REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA MATRÍCULA: 53620---000		V	
PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 53620 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY NATURALEZA: DE REPASTOS CON 1 GALERON Y BODEGA SITUADA EN EL DISTRITO 2-QUEBRADA GRANDE CANTON 8-TILARAN DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA LINDEROS: NORTE : CAMINO PUBLICO CON 434M 87CM SUR : QUEBRADA EN MEDIO ISMAEL SANCHEZ R ESTE : ISMAEL SANCHEZ ROJAS Y QUEBRADA OESTE : ISMAEL SANCHEZ ROJAS MIDE: CIENTO CINCO MIL SETECIENTOS DOCE METROS CON VEINTE DECIMETROS CUADRADOS PLANO:G-0538226-1984 FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY IDENTIFICADOR PREDIAL:508020053620__ VALOR FISCAL: 220,000,000.00 COLONES PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO COLONES CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2025-00505001-01 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-JUL-2025 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 346-14815-01-0900-001 AFECTA A FINCA: 5-00053620 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY Emilitido el 30-06-2026 a las 09:53 horas			

CERTIFICADO INMOBILIARIO

214-50802005362000-2026-R



Provincia

5 - GUANACASTE

Cantón

508 - TILARAN

Distrito

50802 - QUEBRADA GRANDE

ID predio

50802005362000

Número finca

5-0053620-0-0

Área Plano Catastrado

El predio no tiene plano

Área Según Registro

105712.2 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano

ABRE

0

Relación

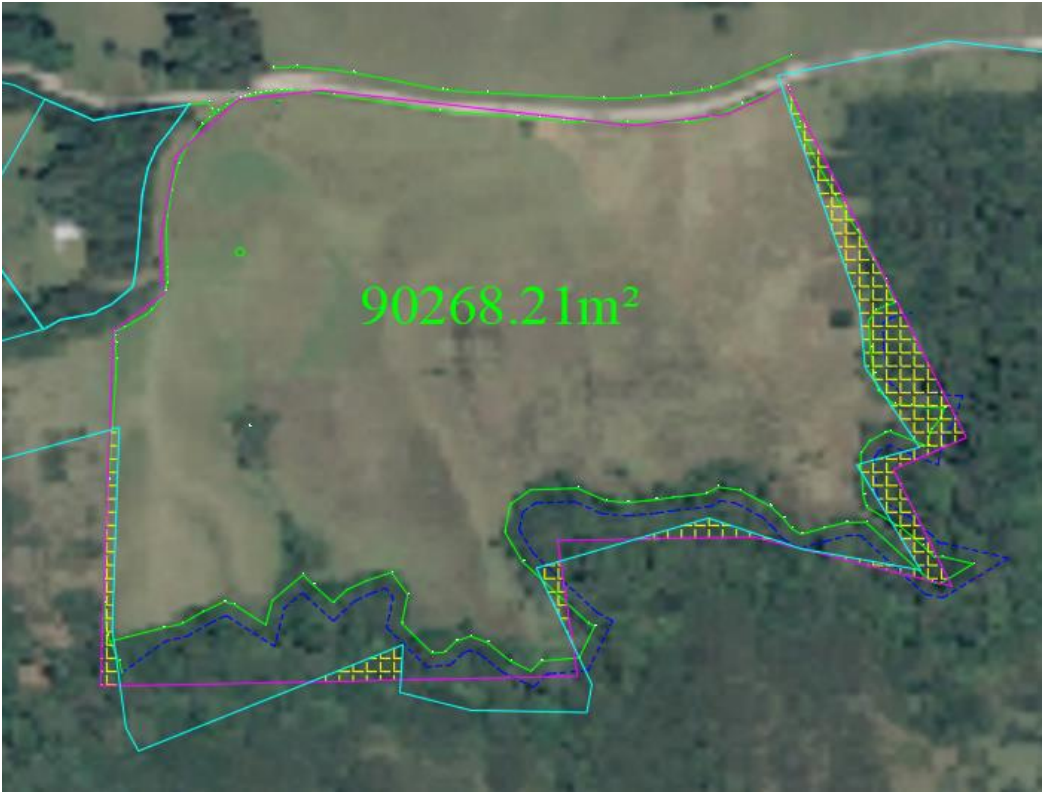
0 - No tiene plano

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - S	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10- N	12- N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - S



Traslapes y delimitaciones físicas de la finca con respecto al plano de catastro

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de Ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-50802005362000-2026-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Rogelio Ernesto Ugalde Trejos	Empresa: Sección de Ingeniería
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	€114,307,046.81	Monto solicitado: €100,000,000.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Avalúo de BIEN TEMPORAL 7124-2 que obedece a finca agropecuaria ganadera en zona catastrada con inconsistencia 3, modificación 9 que de acuerdo con el oficio DPSC-IV-2026- 4214 se determina que: Existe diferencias entre realidad física y el plano de catastro, encontrando menos área físicamente que lo registrado por lo que se debe elaborar nuevo plano de catastro. Al comparar los planos con la realidad física, se determina que los traslapes existentes en el lindero sur son responsabilidad del plano G-0538226-1984 del bien 7124-2		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Rogelio Ugakde Trejos
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	01/07/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones) 25/06/2026