

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-21403038449300-2025-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Administración de bienes		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>Proporción de Derechos</b>			
		100%	
<b>NOMBRE EXDEUDOR (S)</b>			
Paniagua	Solis	Luis Gerardo 7243-2	Céd. Identidad 2-0402-0941
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	14 - LOS CHILES		
Distrito:	03 - EL AMPARO		
Localidad:	San Isidro		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
De la Escuela de San Isidro de Los Chiles, 1 km este al lado derecho. R8M9+7CR Los Chiles, Provincia de Alajuela			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	A-0776739-2002	295 035.38 m2	
Identificador Predial	21403038449300	295 035.38 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2 Demasia NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO			¢121 157 341.16
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>			<b>¢121 157 341.16</b>
VALOR EN LETRAS:	CIENTO VEINTIUN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UNO COLONES 16/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	General
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	Ganadería
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <span style="float: right;">SÍ</span>			
OBSERVACIONES GENERALES	<p>"El objetivo del presente avalúo es estimar el valor del inmueble a la fecha indicada para fines de tener un valor real estimado para la persona que lo solicito. Este documento no debe ser usado, reproducido, circulado o citado para ningún otro propósito, ni se aceptará la comparecencia como testigo en ninguna instancia futura, sin el consentimiento previo por escrito de quién realizó la pericia.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>No se realizaron pruebas físicas de ingeniería al terreno y no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en las mismas operan.</p> <p>Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."</p>		
Nombre del Perito	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.		
Tipo de Profesional	Ing. Agrónomo	Carnet	Firma del Perito
Código Perito SIACC	593	Emp.	Identificación N° 1-1324-0177
Nombre de la empresa	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.		Cód. Empresa 00000221
Nombre y firma representate legal de la empresa	Ing. Abner Mnauel Rockbrand Campos, M.V.		
Fecha inspección:	13 abril 2025	Fecha informe:	14 abril 2025
Números telefónicos para contacto	8309-8016		
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:rockbrand7@hotmail.com">rockbrand7@hotmail.com</a>		

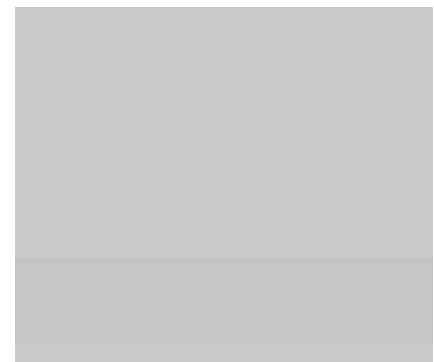
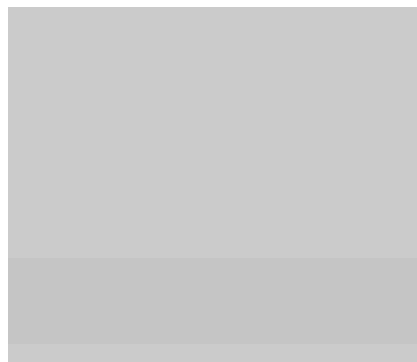
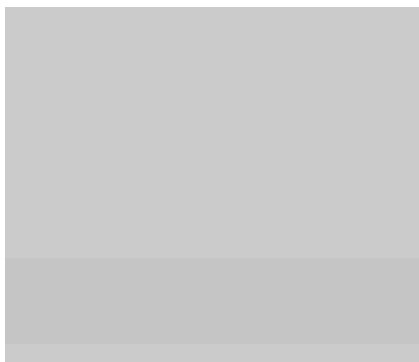
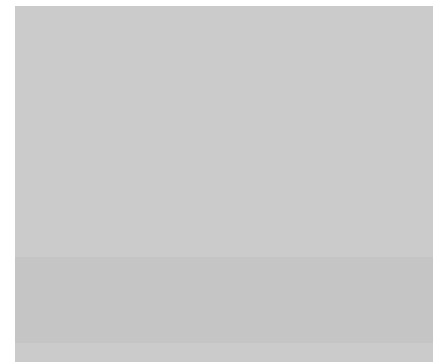
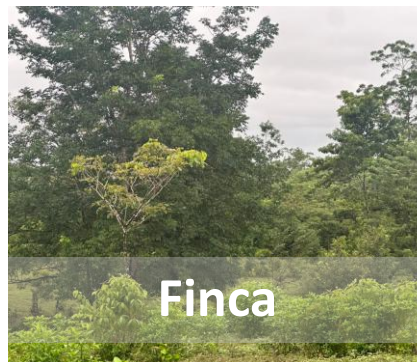
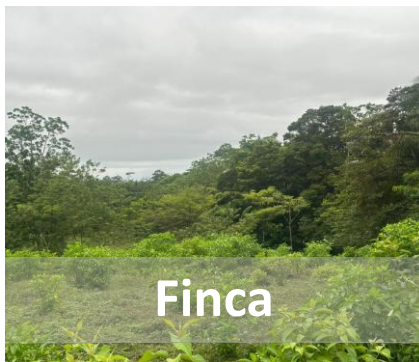
AVALÚO DEL TERRENO				214-21403038449300-2025-R	
<b>ÁREA CULTIVADA</b>					
Descripción	Área		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
	ha	m2			
Finca	27	5 978.08	B	4 360 000.00	120 326 442.88
					0.00
					0.00
					0.00
<b>ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA</b>					
Zona de protección	1	9 057.30	B	436 000.00	830 898.28
					0.00
					0.00
					0.00
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>5 035.38</b>			<b>121 157 341.16</b>
<b>RECARGO POR SITUACIÓN</b>					
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		Servicios 2		Frente: Área:
					Mejoras al terreno: 0.00
<b>VALOR DEL TERRENO</b>					
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢121 157 341.16</b>				
<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>					
<b>LINDEROS ACTUALES</b>					
NORTE Rio Sabogal			Rio		
SUR Juan de Dios Duarte Alvarado			Finca		
ESTE Calle publica con 391.88m de frente			Lastre		
OESTE Maria Morales Salas			Finca		
<b>COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05</b>					
				<b>PRECISIÓN</b>	5.00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	425 489		1 197 982		56
3	425 800		1 197 744		55
<b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES</b>					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca en El Amparo de Los Chiles de 10ha	Oferta	61182808		4/11/2025
		Coordenadas	Este	Norte	
2	Finca en El Pavón de Los Chiles de 56 manzanas. Zona Homogenea	Oferta	<a href="https://anuntico.com/fincas-venta/alajuela/los-chiles/el-amparo/se-vende-bella-finca-56-manzanas-inforal-telef85683261-20419">https://anuntico.com/fincas-venta/alajuela/los-chiles/el-amparo/se-vende-bella-finca-56-manzanas-inforal-telef85683261-20419</a>		4/11/2025
		Coordenadas	Este	Norte	
3	Finca de en El Amparo de 5ha se vende a 45 millones	Oferta	8455-4604		4/11/2025
		Coordenadas	Este	Norte	
4		Coordenadas	Este	Norte	
		Coordenadas	Este	Norte	
5		Coordenadas	Este	Norte	
		Coordenadas	Este	Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21403038449300-2025-R		
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>		Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Lastre fino</u>		Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>14.00 m</u>		Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		<u>Calle Pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>	Clase social <u>Baja</u>		
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>NO</u>	Clase social zonas cercanas <u>Baja</u>		
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	<u>NO</u>	Densidad poblacional <u>Baja</u>		
Agua Potable	<u>NO</u>	Edificios Comerciales	<u>NO</u>	Facilidades Mano de Obra <u>Regular</u>		
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>NO</u>	ACTIVIDAD DEL LUGAR		
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u>	<u>Agrícola-ganadera</u>		
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>			<u>Congruente con el entorno</u> <u>Sí</u>		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS						
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>0.00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>4 000 mm</u>	Zona de vida		
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>40.00 km</u>	Temperatura promedio	<u>27 °C</u>	Bosque Húmedo Tropical transición a Seco		
Aprovechamiento del área de la finca	<u>80%</u>	Meses secos	<u>4</u>			
Cercas	<u>Madera Regular</u>	Relieve	<u>5 %</u>	<u>Plano</u>		
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				<u>SÍ</u>		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				<u>Óptimo</u>		
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>0.00 m</u>	Posibilidad de daños	<u>Bajo</u>	
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>Descendente</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>21.80%</u>						
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO						
Clasificación por color:	<u>2.5 YR 2/6</u>		Tipo de Suelo <u>Ultisol</u>			
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Quinta Clase</u>					
Pedregosidad:	<u>1 %</u>	Ligera	DRENAJES		Interno: <u>Natural</u> Bien Drenado	
			Externo: <u>Sitio Normal-aporta igual que recibe</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
<u>4/11/2025</u>	<b>El gravamen de Reservas Ley Forestal no presentan afectación visible en campo.</b>					
OBSERVACIONES						
<p>Propiedad con pastos nativos de la zona con alta presencia de malezas. La propiedad es colinda en el sur con el río Sabogal. Además, es atravesado a la mitad por un arroyo.</p> <p>Al frente de la propiedad pasan líneas de electricidad, se desconoce la disponibilidad de este servicio.</p>						

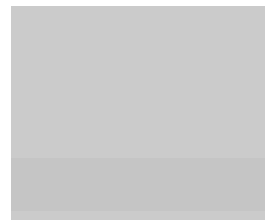
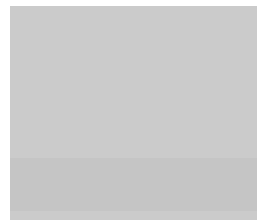
MEMORIA CALCULO FINCA RURAL				214-21403038449300-2025-R							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m <sup>2</sup>		1 000.00		716.69		900.00		0.00		0.00	
Área	295035.4	100 000.00	0.8502	391382	1.0442	50000	0.7662		1.0000		1.0000
Frente	391.88		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Forma (Regularidad)			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Pendiente	5	3	0.9747	3	0.9747	3	0.9747		1.0000		1.0000
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000
Servicios 2	4	16	0.6977	11	0.8106	11	0.8106		1.0000		1.0000
Tipo de Vía	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000
Hidrología	3	3	1.0000	3	1.0000	4	1.1912		1.0000		1.0000
Capacidad Uso T	5	3	0.7993	3	0.7993	3	0.7993		1.0000		1.0000
Negociación		Si	0.9000	Si	0.9000	Si	0.9000		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		0.4159		0.5935		0.5188		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		415.91		425.32		466.91					
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	€436 /m2	Valor ajustado	€436 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1.0000	Área	0.00 m2	€0 / m2							
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>			<b>€436.00 /m2</b>								

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21403038449300-2025-R



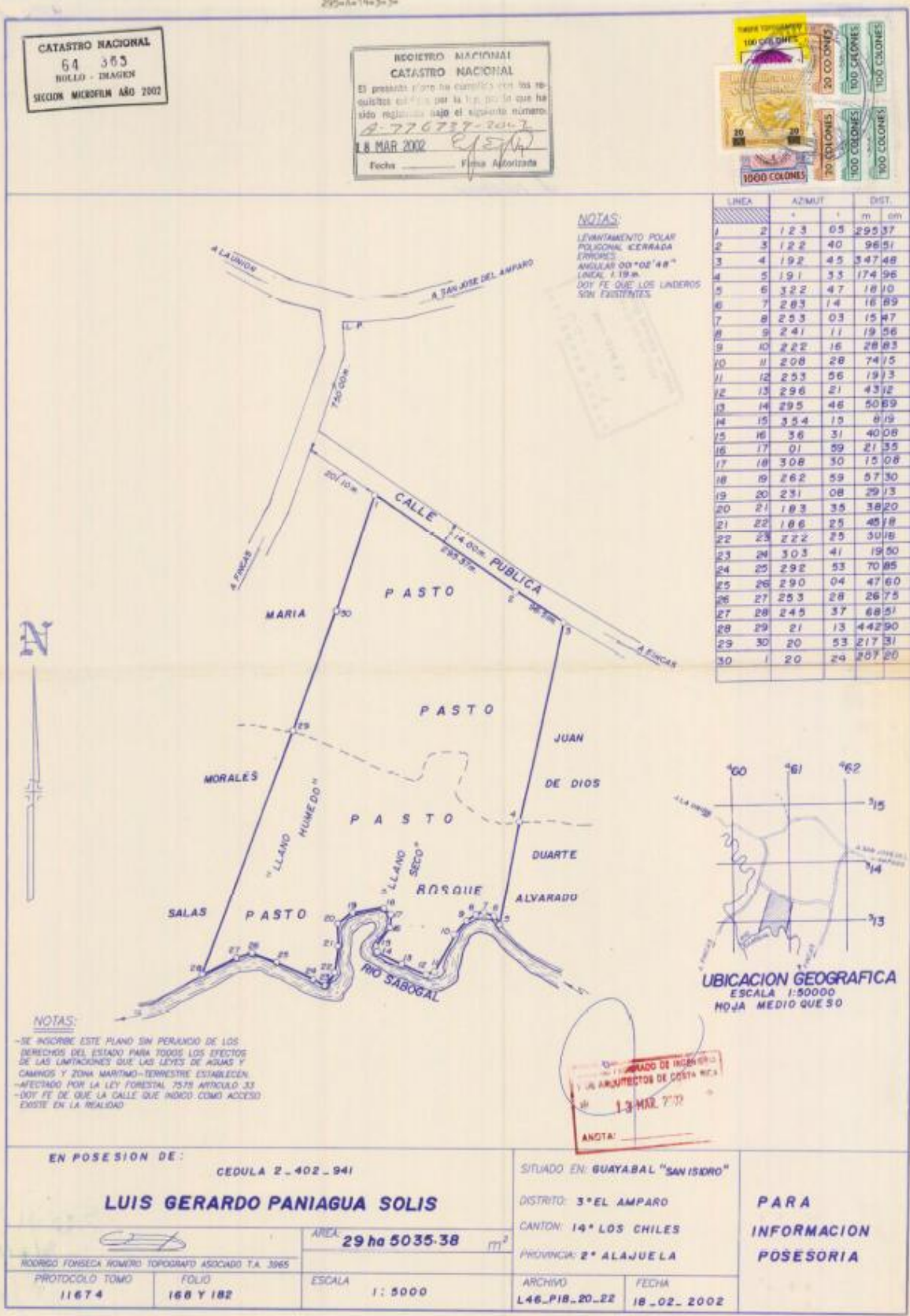
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



**PLANO DE CATASTRO**

214-21403038449300-2025-R

SOBRE ANOTACIONES Y VISADOS



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-21403038449300-2025-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 384493---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 384493 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA AGRICULTURA Y REPASTO  
**SITUADA EN EL DISTRITO 3-EL AMPARO CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**

**LINDEROS:**

SUR : RIO SABOGAL

ESTE : JUAN DE DIOS DUARTE ALVARADO

OESTE : MARIA MORALES SALAS

NORESTE : CALLE PUBLICA CON 391,88 METROS DE FRENTE

NOROESTE : MARIA MORALES SALAS

**MIDE:** DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TREINTA Y CINCO METROS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**A-0776739-2002**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:**NO HAY**VALOR FISCAL:** 57,000,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS COLONES CON NUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00800071-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-DIC-2023

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

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 515-11431-01-0004-001

AFECTA A FINCA: 2-00384493 -000

INICIA EL: 14 DE FEBRERO DE 2003

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 04-11-2025 a las 13:50 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
<b>Calificación de la Liquidez</b>		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-21403038449300-2025-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	Luis Gerardo Paniagua Solis	Número de Exdeudor: 7243-2
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.	Empresa: Ing. Abner Manuel Rockbrand Cam
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	121 157 341.16	Avalúo anterior: 118 604 222.76
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
	<p>"El objetivo del presente avalúo es estimar el valor del inmueble a la fecha indicada para fines de tener un valor real estimado para la persona que lo solicito. Este documento no debe ser usado, reproducido, circulado o citado para ningún otro propósito, ni se aceptará la comparecencia como testigo en ninguna instancia futura, sin el consentimiento previo por escrito de quién realizó la pericia.</p> <p>7 Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.            No se realizaron pruebas físicas de ingeniería al terreno y no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en las mismas operan.            Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."</p>		<b>ACEPTAR</b>
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos	Emp. N° 593
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	5/11/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)