

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-11907059423700-2025-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ACTUALIZACION			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-01021	100%
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
BARRANTES	VEGA	JERRY		Céd. Jurídica 6-0304-0240	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON				
Distrito:	07 - PEJIBAYE				
Localidad:	EL AGUILA				
DIRECCIÓN EXACTA					
El Aguila de Pejibaye, del Bastion del puente sobre el Rio Aguila 650 metros noreste por calle pública finca a mano derecha					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	SJ-33035-2023		96 404,00 m2		
Identificador Predial	11907059423700		96 404,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				₡35 789 985,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				₡0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				₡35 789 985,00	
VALOR EN LETRAS:				TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES 00/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial <u>Local</u>		
Uso predominante del bien:		Otro	Especifique: AGRICULTURA Y CONSERVACION		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		₡0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		BIEN PERTENECE AL BANCO NACIONAL DE COSTA RICA COMO PARTE DE SUS BIENES ADJUDICAT			
Nombre del Perito <u>EMILIO DÍAZ BALMACEDA</u>					
Tipo de Profesional		Ing. Agr	Carnet	1049	Firma del Perito
Código Perito SIACC		293	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa		EMILIO DÍAZ BALMACEDA			Cód. Empresa 00000411
Nombre y firma representate legal de la empresa				EMILIO DIAZ BALMACEDA	
Fecha inspección:		27 marzo 2025	Fecha informe:		28 marzo 2025
Números telefónicos para contacto		8829-8879 2771-3955			
Correo electrónico / Dirección WEB		avaluospz@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-11907059423700-2025-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Area para uso agricola	4	8 202,00	B	4 950 000,00	23 859 990,00
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
Area de charral y bosque	4	8 202,00	R	2 475 000,00	11 929 995,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	9	6 404,00			35 789 985,00
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	14	Frete:
	Mejoras al terreno:				Área: 0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL		¢35 789 985,00			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE RONALD MAURICIO VEGA CASTRO,DIDIER ADOLFO GAMBOA MATA					
SUR JESUS VEGA NAVARRO Y RAUL MENDEZ					
ESTE FERNANDO FONSECA MARTINEZ					
OESTE CALLE PÚBLICA CON UN FRENTE DE SIETE PUNTO CERO CUATRO METROS					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	552 782		1 009 001		404
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	FINCA GANADERA MIXTA Pejibaye Asentamiento El Progreso	Base de Datos	88 298 879		27/3/2025
		Coordenadas	Este	550 234	Norte
2	FINCA GANADERA MIXTA Pejibaye Asentamiento El Progreso	Base de Datos	88 298 879		27/3/2025
		Coordenadas	Este	550 647	Norte
3	FINCA GANADERA MIXTA Pejibaye Zapote	Base de Datos	88 298 879		27/3/2025
		Coordenadas	Este	549 300	Norte
4	Finca Ganadera Pejibaye Paraiso		88 298 879		27/3/2025
		Coordenadas	Este	547 370	Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-11907059423700-2025-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	8,00 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 Baja	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas Media Baja	
Electricidad	NO	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional Baja	
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Facilidades Mano de Obra Regular	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO	agricultura y ganadería	
Medidores instalados	Ninguno				Congruente con el entorno SÍ
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,60 km	Precipitación promedio anual	2 400 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	1,00 km	Temperatura promedio	25 °C	Bosque Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	4	transición a Seco	
Cercas	en partes Malo	Brillo solar	12,00 horas		
		Relieve	ondulado 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):					
Cuerpo de agua cercano (especificar)	Distancia	parte del lindero	Posibilidad de daños Ninguno		
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento Bajo	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 5,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	pardo rojizo	Tipo de Suelo Ultisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	5 % Ligera	DRENAJES			
		Interno:	Natural	Bien Drenado	
		Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe		
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
20/3/2025	Servidumbre de paso Citas: 576-73409-02-0002-001 Servidumbre de paja de agua: 576-73409-02-0003-001				
OBSERVACIONES					
Finca de uso grícola, al momento de la visita no hay actividad agrícola, la primera seccion de la finca esta de trabajador correspondiendo a un 35% del total de la finca el resto está en parte de charral y bosque secundario en regeneración . Hay una servidumbre de paso sirviendo que da acceso a una finca colindante al norte (ver detalle en plano catastrado adjunto) El estudio del plano en el SIRI indica inconsistencias: 6 y 7 (se recomienda consultar con el topógrafo que realizó el plano sobre las mismas y si que grado de afectación pueden tener en una posible venta del bien valuado					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-11907059423700-2025-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m²		689,00		677,00		600,00		750,00		0,00	
Area (m²)	96 404,00	58 000,00	0,9266	59 120,00	0,9293	140 032,00	1,0592	85 231,00	0,9817	1,0000	
Frente (m)	113,00	66,00	1,0059	87,00	1,0033	25,00	1,0111	116,60	0,9996	1,0000	
% de Pendiente	25,00	30,00	1,0662	40,00	1,2120	20,00	0,9379	20,00	0,9379	1,0000	
Tipo de vía	5,00	6,00	1,0667	6,00	1,0667	7,00	1,1379	5,00	1,0000	1,0000	
Servicios	1,00	14,00	0,6771	14,00	0,6771	16,00	0,6376	12,00	0,7189	1,0000	
Clase de Suelo	6,00	6,00	1,0000	6,00	1,0000	6,00	1,0000	6,00	1,0000	1,0000	
Hidrología	4,00	4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	1,0000	1,0000	
Negociación		1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	
Factor de Homologación		0,7177		0,8161		0,7288		0,6616		1,0000	
Valores Homologados		494,53		552,52		437,27		496,23			
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	€495 /m2			Valor ajustado		€495 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1,0000			Área		96 404,00 m2			€/ m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€495,00 /m2					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11907059423700-2025-R



calle pública de acceso



servidumbre sirviente



vista parcial y camino interno



vista parcial de la finca



vista parcial de la finca



vista parcial de la finca



vista parcial de la finca

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



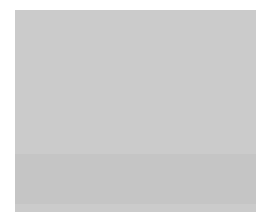
1



2



3


s Agrícolas
A MIXTA

s Agrícolas
A MIXTA

s Agrícolas
A CARNE (Cria, Desarrollo, Engorde)

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11907059423700-2025-R



vista parcial de la finca



vista parcial montaña



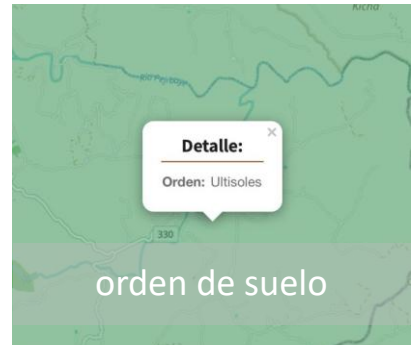
vista parcial de la finca



vista parcial de la finca



vista parcial de la finca

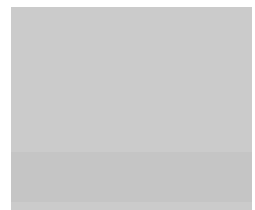
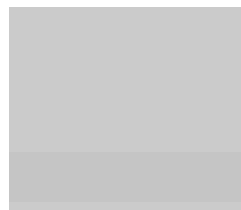
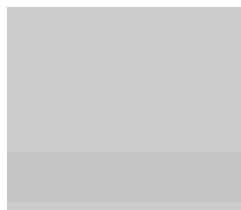
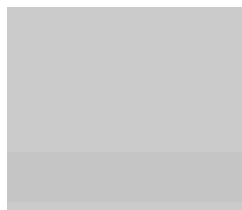
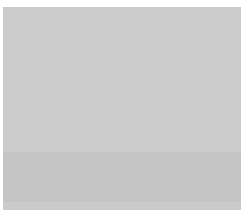


orden de suelo



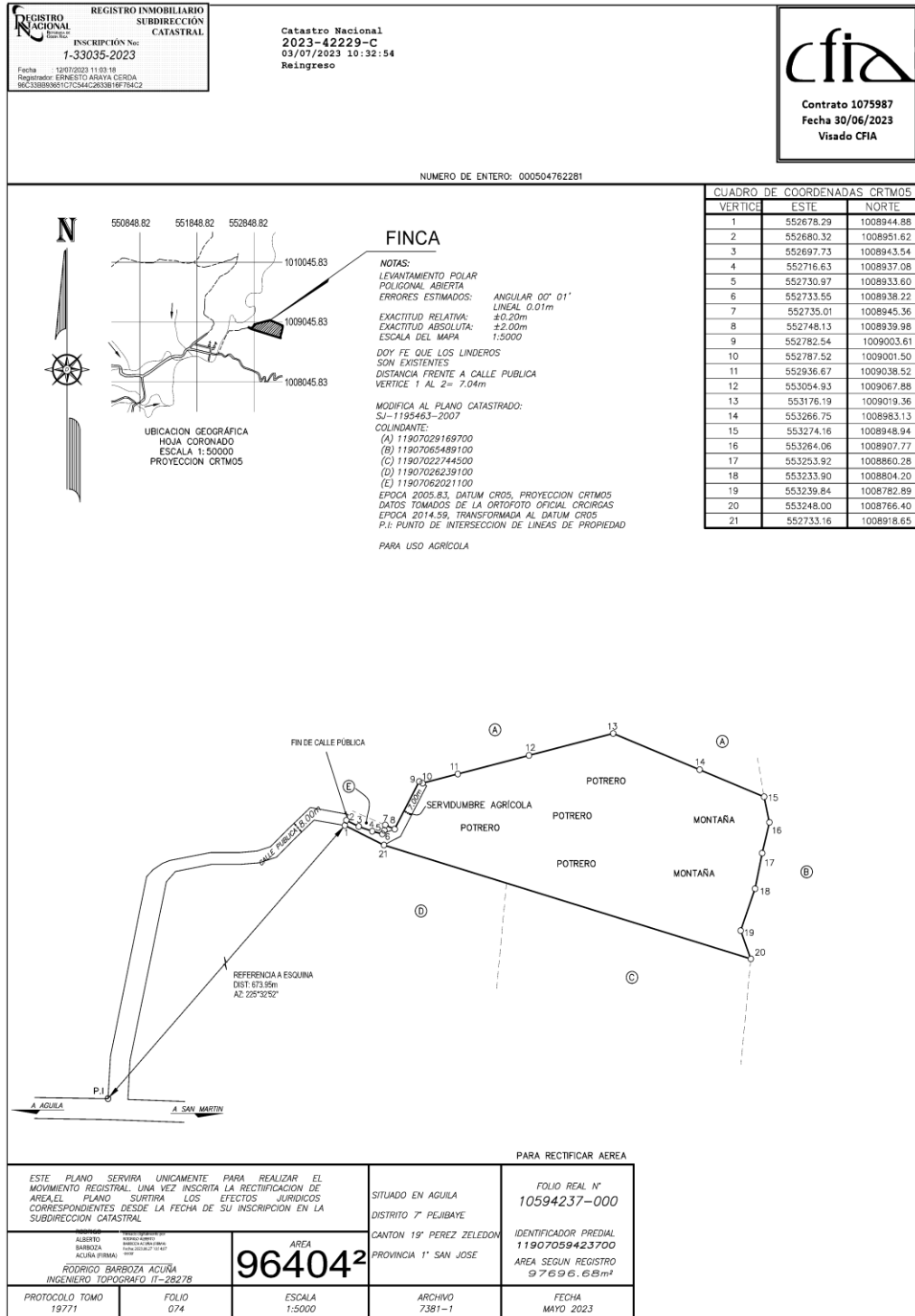
perito en la propiedad

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-11907059423700-2025-R



ESTUDIO DE REGISTRO

214-11907059423700-2025-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 594237—000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 594237 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO DE BRE#ON.POTRERO Y UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 7-PEJIBAYE CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : RONALD MAURICIO VEGA CASTRO, DIDIER ADOLFO GAMBOA MATA

SUR : JESÚS VEGA NAVARRO Y RAÚL MÉNDEZ MENA

ESTE : FERNANDO FONSECA MARTÍNEZ

OESTE : CALLE PÚBLICA CON UN FRENTE DE SIETE PUNTO CERO CUATRO METROS

MIDE: NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0033035-2023

IDENTIFICADOR PREDIAL: 119070594237__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00291697	000	FOLIO REAL
1-00594237	000	FOLIO REAL
1-00594237	000	FOLIO REAL
1-00594237	000	FOLIO REAL
1-00594237	000	FOLIO REAL
1-00594237	001	FOLIO REAL
1-00594237	001	FOLIO REAL
1-00594237	002	FOLIO REAL
1-00594237	003	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 33,303,435.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00338143-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-JUN-2020

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

214-11907059423700-2025-R

20/3/25, 16:44

about:blank

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

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 576-73409-02-0002-001

AFECTA A FINCA: 1-00594237 -000

INICIA EL: 18 DE JULIO DE 2008

LONGITUD: 250.00 METROS

ANCHO: 7.00 METROS

RUMBO: OESTE A NORESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

1 291697-000

1 594237-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PAJA DE AGUA

CITAS: 576-73409-02-0003-001

AFECTA A FINCA: 1-00594237 -000

INICIA EL: 18 DE JULIO DE 2008

LONGITUD: 200.00 METROS

ANCHO: 1.00 METROS

RUMBO: ESTE A NOROESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

1 291697-000

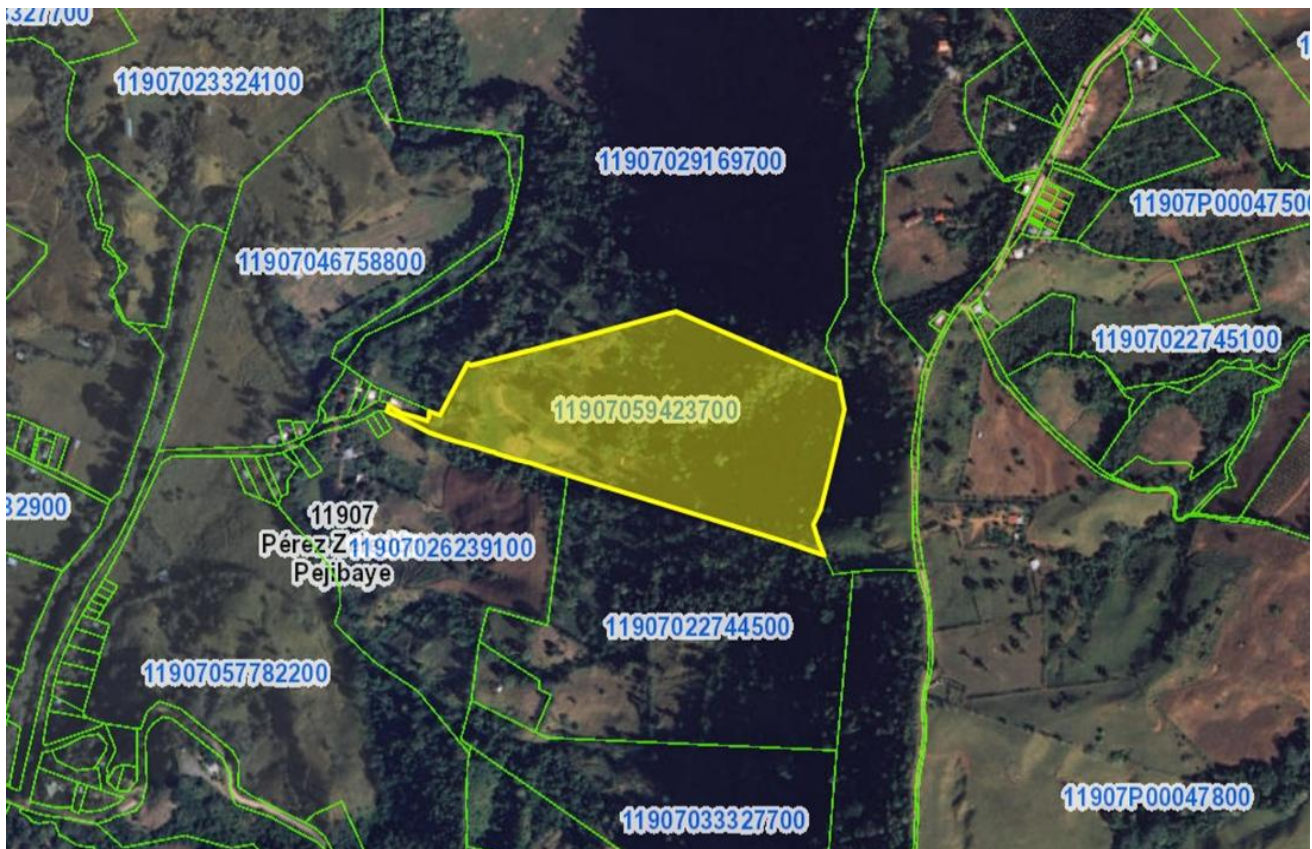
1 594237-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 20-03-2025 a las 16:44 horas

CERTIFICADO CATASTRAL

214-11907059423700-2025-R



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	1 - SAN JOSE														
Cantón	119 - PEREZ ZELEDON														
Distrito	11907 - PEJIBAYE														
ID predio	11907059423700														
Número finca	1-0594237-0-0														
Área Plano Catastrado	101710.68 m²														
Área Según Registro	96404.0 m²														
Cautelar	<table><tr><th>Tomo-Asiento</th><th>Tipo</th></tr><tr><td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td></tr></table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	111954632007														
ABRE	0														
Relación	2 - Segregaciones con planos														
Inconsistencias	<table><tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr><tr><td>5 - N</td><td>6 - S</td><td>7 - S</td><td>8 - N</td></tr><tr><td>9 - N</td><td>10- N</td><td>12- N</td><td></td></tr></table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - S	7 - S	8 - N	9 - N	10- N	12- N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - S	7 - S	8 - N												
9 - N	10- N	12- N													
Modificaciones	<table><tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr><tr><td>5 - N</td><td>6 - N</td><td>7 - N</td><td>9 - N</td></tr></table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												

CERTIFICADO CATASTRAL

214-11907059423700-2025-R

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media	
1	Informe de avalúo N°:	214-11907059423700-2025-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	EMILIO DÍAZ BALMACEDA	Empresa: EMILIO DIAZ BALMACEDA
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	35 789 985,00	Monto solicitado:
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	EL BIEN PERTENECE AL BANCO NACIONAL DE COSTA RICA COMO PARTE DE SUS BIENES ADJUDICADOS		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	28/3/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)