

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-50704001009400-2025-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bien temporal			
NOMBRE SOLICITANTE					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021			
NOMBRE EXDEUDORA					
Inversiones Río Tempisque Sociedad Anónima		Número 7511-1			
NOMBRE PROPIETARIO					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	07 - ABANGARES				
Distrito:	04 - COLORADO				
Localidad:	Concepción				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la plaza de futbol de Concepción, 1,75 Km O y 300 m SE, a mano derecha. Plus code: 6RMX+FXV Abangares, Provincia de Guanacaste					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-0027708-2022	358,191.00 m2			
Identificador Predial	50704001009400	389,099.00 m2			
Certificado inmobiliario	50704001009400	389,099.00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje: 7.94%	30,908.00 m2	Demasia	NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		₡151,514,793.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		₡0.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		₡151,514,793.00			
VALOR EN LETRAS:		CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		Repasto arbolado y bosque natural	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		₡0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
Se valora la finca sujeta con base en el área del plano G-0027708-2022, por disposición del Banco.					
OBSERVACIONES GENERALES	La finca sujeta presenta potreros arbolados en estado de abandono, ubicada en una zona de vocación agropecuaria y con suelos fértiles, sin acceso a servicios públicos. El bien es recomendado como garantía de crédito, al ser un bien temporal del Banco.				
Nombre del Perito Randy Antonio Umaña Picado					
Tipo de Profesional	Ingeniero forestal	Carnet	7086	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	665	Emp.	no aplica	Identificación N°	1-1334-0390
Nombre de la empresa		Ingenieros Umaña		Cód. Empresa	00000346
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		14 septiembre 2025	Fecha informe:		14 septiembre 2025
Números telefónicos para contacto		84713671			
Correo electrónico / Dirección WEB		admi@futillo.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-50704001009400-2025-R				
ÁREA CULTIVADA									
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.	Valor Total				
	ha	m2		¢ / ha	¢				
Repasto arbolado	35	8,191.00	Satisfactorio	4,230,000.00	151,514,793.00				
TOTAL	35	8,191.00				151,514,793.00			
No hay RECARGO POR SITUACIÓN									
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	11	Frente:	60.00 m	Área:	9,000.00 m2	
Mejoras al terreno:						0.00			
VALOR DEL TERRENO									
VALOR TOTAL					¢151,514,793.00				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO									
LINDEROS ACTUALES									
NORTE El Arriero Sociedad Anónima					Repasto arbolado				
SUR quebrada Platanar					Área de protección bajo cobertura forestal				
ESTE calle pública					Vía habilitada para todo tipo de vehículo sólo				
OESTE Inversiones Río Tempisque Sociedad Anónima					Repasto arbolado				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05							PRECISIÓN 5.00 m		
VÉRTICE	ESTE			NORTE				Altitud	
1	374,118			1,132,175				38	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
N°	Descripción		Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	La Marimba de Las Juntas, 1,25 Km O de la entrada a Cinco Esquinas, a mano derecha. Repastos y bosque natural. Sin construir. Precio: \$475.000,00.		Oferta	Rodolfo Villalobos 87025733			14/09/2025		
			Coordenadas	Este	391,000	Norte	1,135,500		
2	Las Palmitas de Las Juntas, 5,8 Km SE de la intersección La Irma, a mano derecha. Repastos y bosque natural. Una casa. Precio: ¢750.000.000,00.		Oferta	Rubén Pacheco 83257474			14/09/2025		
			Coordenadas	Este	395,000	Norte	1,128,000		
3	La Palma de Colorado, 3,6 Km SO del cementerio, a mano izquierda. Repastos y bosque natural. Construcciones rurales tasadas en ¢50.000.000,00. Precio: \$2.000.000,00.		Oferta	Óscar Segnini 88333993			14/09/2025		
			Coordenadas	Este	382,500	Norte	1,131,000		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50704001009400-2025-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	12.00 m		Alcantarillado pluvial	NO	
Acera	NO		Cordón	NO	
			ACCESO A LA FINCA		
			Calle Pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO		Internet por Cable	NO	
Alumbrado	NO		Jardines y Parques	SÍ a 3050 m	
Electricidad	NO		Transporte Público	NO	
Agua Potable	NO		Edificios Comerciales	NO	
Señal celular	SÍ ICE		Recolección de basura	NO	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m	
Medidores instalados	Ninguno				
				Clase social	
				Media	
				Clase social zonas cercanas	
				Media	
				Densidad poblacional	
				Baja	
				Facilidades Mano de Obra	
				Regular	
ACTIVIDAD DEL LUGAR					
Agropecuaria y forestal					
Congruente con el entorno					
Sí					
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	7.00 km		Precipitación promedio anual	1,800 mm	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	19.00 km		Temperatura promedio	28 °C	
Aprovechamiento del área de la finca	85%		Meses secos	5	
Cercas	Alambre	Regular	Brillo solar	7.10 horas	
			Relieve	2 %	
				Plano	
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	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Bajo	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 6.80%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	5YR 2/2		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase		Vertisol		
Pedregosidad:	1 % Ligera				
			DRENAJES		
			Interno:	Natural	
			Externo:	Bien Drenado	
			Sitio Normal-aporta igual que recibe		
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
11/09/2025		No hay gravámenes, advertencias ni anotaciones a nivel registral. En la consulta al Registro Inmobiliario, se registra la inconsistencia 6, acerca de sobreposición de fincas.			
OBSERVACIONES					
Se recomienda realizar la revisión ante el Registro Nacional de la Propiedad acerca de la situación respecto a la inconsistencia 6 indicada.					
La finca es de vocación agropecuaria y forestal, con dos quebradas intermitentes que bañan su interior. Hay muchos árboles adultos dispersos, muchos maderables. El uso actual de la finca es potrero arbolado, con un estado considerable de abandono. Todo el terreno se encuentra enmontado. Los comparables presentan quebradas con sus respectivos retiros. Por lo tanto, no se consideran retiros en la valoración del terreno.					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-50704001009400-2025-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR ¢/m²			556.51		829.97		491.94		0.00		0.00	
Área	358191.00	433597.81	1.0288	903649.58	1.1563	1963668.43	1.3481	1.0000	1.0000			
Frente	447.66	929.91	0.9415	1295.29	0.8995	1573.46	0.8687	1.0000	1.0000			
Tipo de vía	6	4	0.8755	2	0.7666	5	0.9357	1.0000	1.0000			
Servicios públicos	1	5	0.8869	16	0.6376	4	0.9139	1.0000	1.0000			
Hidrología	3	2	0.8395	2	0.8395	2	0.8395	1.0000	1.0000			
Capacidad de uso	2	4	1.2511	4	1.2511	2	1.0000	1.0000	1.0000			
Regularidad	0.9509	1.0000	0.9509	1.0000	0.9509	0.9166	1.0374	1.0000	1.0000			
Factor de Homologación		0.7511		0.5076		0.8721		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		418.00		421.32		429.02						
No hay FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	¢423 /m2	Valor ajustado		¢423 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1.0000	Área		358,191.00 m2		¢0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL						¢423.00 /m2						

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50704001009400-2025-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

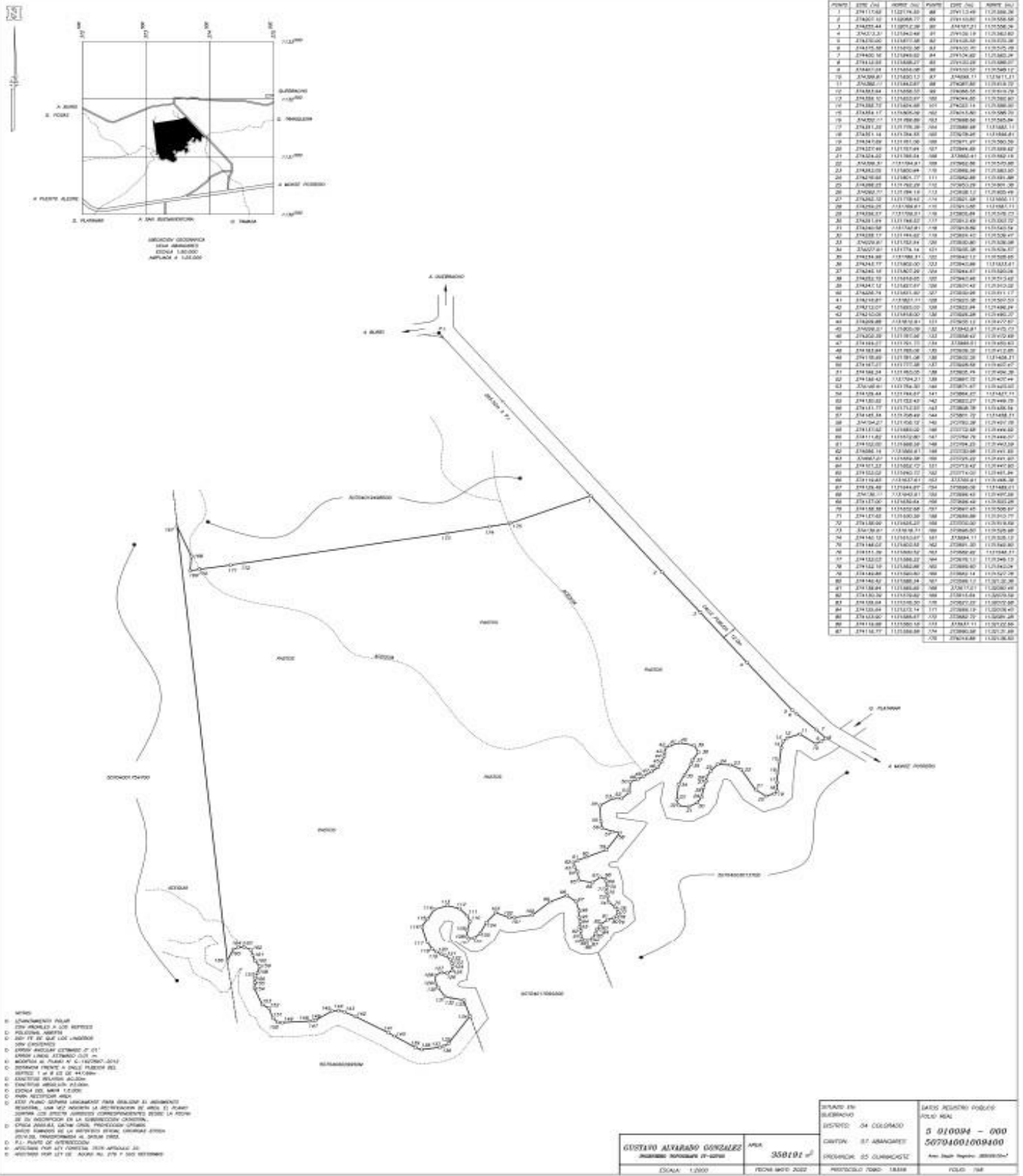
214-50704001009400-2025-R

BOLETA DE METRADO
CATASTRO
0-27705-2022

Geometría Nacional
2022-2024-25
27705-2022-25-24-25
Nacional

cfia
Catastro 2022-2024
Fecha 18/09/2022
Válida 2025

ENTRADA AL DISTRITO DE



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.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-50704001009400-2025-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 10094---000

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 10094 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE REPASTOS Y AGRICOLA CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : EL ARRIERO S.A

SUR : QUEBRADA PLATANAR EN MEDIO PABLO TRUJILLO PULIDO

ESTE : CALLE PUBLICA CON 472.65 M DE FRENTE

OESTE : INVERSIONES RIO TEMPISQUE S.A

MIDE: TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS

PLANO:G-1627897-2012

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:507040010094__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 10094 Y ADEMAS PROVIENE DE 1325-406-003

VALOR FISCAL: 42,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MILLONES DE COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00398010-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE


FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-JUL-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY


GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 11-09-2025 a las 15:26 horas


CERTIFICADO INMOBILIARIO
214-50704001009400-2025-R



SIRI Sistema de Información Catastral [Cerrar sesión](#)



[Buscar predio](#) > [Listado de predios](#) > [Ver predio](#)



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	5 - GUANACASTE														
Cantón	507 - ABANGARES														
Distrito	50704 - COLORADO														
ID predio	50704001009400														
Número finca	5-0010094-0-0														
Área Plano Catastrado	389099 m ²														
Área Según Registro	389099.0 m ²														
Cautelar	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	516278972012														
ABRE	0														
Relación	1 - Relacion uno a uno														
Inconsistencias	<table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <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 - N</td> <td>8 - N</td> </tr> <tr> <td>9 - N</td> <td>10 - N</td> <td>12 - N</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - S	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	12 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - S	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	12 - N													
Modificaciones	<table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <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> </tbody> </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												

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-50704001009400-2025-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	Inversiones Río Tempisque Sociedad Anóni	Número de Exdudor 7511-1
3	Nombre del Perito que valoró:	Randy Antonio Umaña Picado	Empresa: Ingenieros Umaña
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	151,514,793.00	Avalúo anterior: 55,262,449.40
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>Se valora la finca sujeta con base en el área del plano G-0027708-2022, por disposición del Banco.</p> <p>La finca sujeta presenta potreros arbolados en estado de abandono, ubicada en una zona de vocación agropecuaria y con suelos fértiles, sin acceso a servicios públicos. El bien es recomendado como garantía de crédito, al ser un bien temporal del Banco.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Randy Antonio Umaña Picado	Emp. N° 665
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	14/09/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)