

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		Número 7511-1
Inversiones Río Tempisque Sociedad Anónima		
NOMBRE PROPIETARIO		Proporción de Derechos
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4000001021 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
		Demasiá 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 fértilles, 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
Código Perito SIACC	665	Emp.	no aplica
Nombre de la empresa			Ingenieros Umaña
		Identificación N°	1-1334-0390
		Cód. Empresa	00000346

Nombre y firma representante 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 ha	Área m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢							
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												
Nº	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	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	12.00 m	Cordón	NO	ACCESO A LA FINCA	
Acera	NO			Calle Pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 3050 m	Clase social	Media
Electricidad	NO	Transporte Público	NO	Clase social zonas cercanas	Media
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO	Densidad poblacional	Baja
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO	Facilidades Mano de Obra	Regular
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
Medidores instalados	Ninguno			Agropecuaria y forestal	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	7.00 km	Precipitación promedio anual	1,800 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	19.00 km	Temperatura promedio	28 °C	Bosque Húmedo Tropical transición a Seco	
Aprovechamiento del área de la finca	85%	Meses secos	5		
Cercas	Alambre Regular	Brillo solar	7.10 horas		
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	
RIESGOS POTENCIALES					
Clasificación por color:	5YR 2/2			Tipo de Suelo	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase			Vertisol	
Pedregosidad:	1 % Ligera	DRENAJES	Internos:	Natural	Bien Drenado
			Externos:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFFECTACIONES 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 ¢/m ²		556.51	829.97	491.94	0.00	0.00
Área	358191.00	433597.81	1.0288	903649.58	1.1563	1963668.43
Frente	447.66	929.91	0.9415	1295.29	0.8995	1573.46
Tipo de vía	6	4	0.8755	2	0.7666	5
Servicios públicos	1	5	0.8869	16	0.6376	4
Hidrología	3	2	0.8395	2	0.8395	2
Capacidad de uso	2	4	1.2511	4	1.2511	2
Regularidad	0.9509	1.0000	0.9509	1.0000	0.9509	0.9166
Factor de Homologación		0.7511		0.5076		0.8721
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



Frente a calle



Repasto arbolado en abandono



Calle pública en abandono



Ronda perimetral



Ronda perimetral



Potencial de aprovechamiento maderable



Quebrada colindante sur



Perito valuador

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

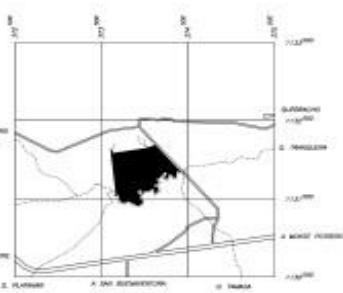


PLANO DE CATASTRO

214-50704001009400-2025-R



CHANGES IN DISCUSSIONS



ИМКОДЕНЬ ОДНОВРЕДНО
СЕМЯ ДВУНАДЦАТЬ
КОДЫА 1.80/000
АРХИВ 2 1.80/000



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 ADEMÁS 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

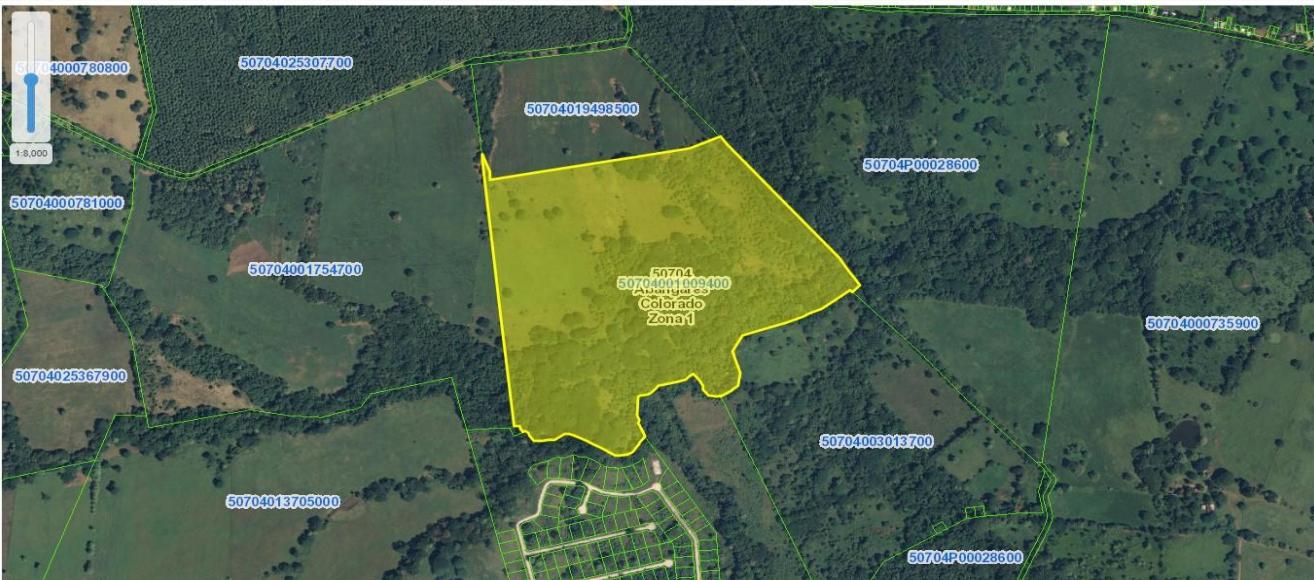
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

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	389099 m ²														
Catastrado	389099.0 m ²														
Área Según Registro															
Cautelar	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Tomo-Asiento</th> <th style="width: 50%;">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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">1 - N</td> <td style="width: 25%;">2 - N</td> <td style="width: 25%;">3 - N</td> <td style="width: 25%;">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> </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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">1 - N</td> <td style="width: 25%;">2 - N</td> <td style="width: 25%;">3 - N</td> <td style="width: 25%;">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												

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 Anónima	Número de Exduedor	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	Se valora la finca sujeta con base en el área del plano G-0027708-2022, por disposición del Banco. La finca sujeta presenta potreros arbolados en estado de abandono, ubicada en una zona de vocación agropecuaria y con suelos fértilles, sin acceso a servicios públicos. El bien es recomendado como garantía de crédito, al ser un bien temporal del Banco.			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)	