

**AVALÚO DE FINCA RURAL**
**INFORME DE AVALÚO**

<b>OFICINA</b>	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-70402004905600-2026-R
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	Actualización de valores por disminución de área	

<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>		
EL PROVEEDOR ESTRATEGICO DE COSTA RICA SA (BT 8457-1)	Céd. Jurídica 3-101-588622	

<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>		<b>Proporción de Derecho</b>
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%

<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>	
Provincia:	07 - LIMON
Cantón:	04 - TALAMANCA
Distrito:	02 - SIXAOLA
Localidad:	PARAISO

<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>	
Ruta Nacional Primaria 36, 950m NO de la Escuela de La Celia, finca con empacadora a mano izquierda de la via. Plus Code: H843+5RF San Miguel, Limón	

<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	<b>L-0458589-1997</b>	3.309.884,14 m <sup>2</sup>	
Identificador Predial	<b>70402004905600</b>	3.309.884,14 m <sup>2</sup>	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	Demasía NO

<b>AVALÚO</b>	
VALOR DEL TERRENO	¢657.606.173,40
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢62.277.858,00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>¢719.884.031,40</b>
VALOR EN LETRAS:	SETECIENTOS DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TREINTA Y UNO COLONES 40/100
Tiempo estimado para la venta del bien:	48 meses      Ámbito máximo de mercado potencial <u>Extraordinario</u>
Uso predominante del bien:	Otro      Especifique: Finca <u>Bananera</u>
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢62.277.858,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA	Sí
<p>La finca es un Bien Temporal del Banco Nacional (BT8457-1) localizada en la franja inalienable de la frontera sur. De acuerdo con el informe DPSC-IV-2026-4100 elaborado por el IT Rodrigo Barboza en marzo del presente año, existen 94,26Ha localizadas fuera del territorio nacional y 1,5018Ha de traslapes con fincas y propiedades colindantes (De hecho presenta inconsistencia 06), por lo que el área resultante es de 235,2265Ha. En Anexos se puede observar el Certificado Catastral y el área de terreno extraterritorial.</p>	
OBSERVACIONES GENERALES	<p>El terreno se encuentra invadido, se logró observar actividad en la empacadora el día de la visita pues está siendo trabajado por la Señora Vilma Sequeira Pérez. Hay empleados ingresando y saliendo de las instalaciones. El valor de construcciones esá referenciado al informe 000-70402004905600-2019-R elaborado por el Ing. Roy Vargas Vargas y actualizado según lo observado.</p> <p>En la zona no existe un mercado activo de bienes inmuebles con las características de esta finca, por lo que para determinar su valor conclusivo se usaron tanto referencias de mercado como de bases de datos del BN.</p>

Nombre del Perito	<u>Rodolfo Segura Corrales</u>			Firma del Perito	
Tipo de Profesional	<u>Agrónomo</u>	Carnet	<u>CIAGRO 5218</u>	Identificación N°	<u>1-0905-0770</u>
Código Perito SIACC	<u>586</u>	Emp.	<u>15476</u>		
Nombre del Perito	<u>Juan Carlos Garro Fallas</u>			Firma del Perito	
Tipo de Profesional	<u>Topógrafo</u>	Carnet	<u>IT 16204</u>	Identificación N°	<u>1-0780-0435</u>
		Emp.	<u>15512</u>		
Nombre de la empresa	<u>Sección de Ingeniería</u>			Cód. Empresa	<u>00000001</u>
Fecha inspección:	<u>18 marzo 2026</u>	Fecha informe:	<u>9 abril 2026</u>		
Números telefónicos para contacto	<u>6070-4610</u>				
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>rsegcor@bnrcr.fi.cr</u>				

AVALÚO DEL TERRENO				214-70402004905600-2026-R	
					TC: <b>€0,00/\$</b>
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	ha	Área m <sup>2</sup>	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Terrenos cultivables	219	8.817,40		2.970.000,00	653.048.767,80
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA					
Extraterritorial	94	2.600,00		0,00	0,00
Traslapes	1	5.018,78		0,00	0,00
Zonas de Protección	15	3.448,00		297.000,00	4.557.405,60
					0,00
<b>TOTAL</b>	<b>330</b>	<b>9.884,18</b>			<b>657.606.173,40</b>
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m <sup>2</sup>		Valor unit ¢ / m <sup>2</sup> 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		1	Servicios 2	16	Mejoras al terreno: Área: 0,00
<b>VALOR DEL TERRENO</b>					
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>€657.606.173,40</b>			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
<b>NORTE</b>	Calle Publica		Asfaltada con 1944,58m de frente		
<b>SUR</b>	Rio Sixaola		Zona Fronteriza		
<b>ESTE</b>	Tanagra SA		Finca Bananera		
<b>OESTE</b>	Calle Publica		Lastre mezclado con 499,51m de frente		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN 3,00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
4	642.753		1.057.516		58
8	643.234		1.056.829		57
10	643.872		1.056.214		59
<b>Plus Code:</b> H843+5RF San Miguel, Limón					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Actualización de informe de Avaluo de Originación 000-70402004905600-2019-R. Actualizado por IPC	Base de Datos	Ing Roy Vargas Vargas Sección de Ingeniería		25/01/2019
		Coordenadas	Este	643.608	Norte
2	Venta de Finca de 32,7Ha en Margarita. Precio de mercado \$345,000,00	Oferta	Toni Batista 2750-0103		24/06/2026
		Coordenadas	Este	ND	Norte
3	Se vende finca de 3,0Ha localizada en Olivia. Con plátano. En venta por \$30/m <sup>2</sup>	Oferta	8390-6327 8391-8029		24/06/2026
		Coordenadas	Este	ND	Norte
4	Se vende Finca en Paraiso 10442m <sup>2</sup> . \$259,000,00 se estiman construcciones en €49,8millones	Oferta	Giuilana Lizano 8996-7406		24/03/2026
		Coordenadas	Este	ND	Norte
5	Se vende terreno en verde, Paraiso de Sixaola. 6875m <sup>2</sup> . En venta por \$125,000,00	Oferta	Giuilana Lizano 8996-7406		24/03/2026
		Coordenadas	Este	ND	Norte

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-70402004905600-2026-R	
<b>VIAS DE COMUNICACION</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	<u>Primaria</u>	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>31,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			<u>Calle Pública</u>
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>			<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	<u>Sí</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>	Clase social <u>Media Baja</u>	
Alumbrado	<u>Sí</u>	Jardines y Parques	<u>Sí</u> a 3000 m	Clase social zonas cercanas <u>Baja</u>	
Electricidad	<u>Sí</u>	Transporte Público	<u>Sí</u> a 0 m	Densidad poblacional <u>Baja</u>	
Agua Potable	<u>Sí</u>	Edificios Comerciales	<u>Sí</u> a 3000 m	Facilidades Mano de Obra <u>Buena</u>	
Señal celular	<u>Sí</u>	Recolección de basura	<u>Sí</u> a 0 m	<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
TV por Cable	<u>Sí</u>	Edificios públicos / comunales	<u>Sí</u> a 3000 m	Agropecuaria	
Medidores instalados	<u>Teléfono Agua y Electricidad</u>			Congruente con el entorno <u>Sí</u>	
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>0,00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>2.500 mm</u>	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>3,00 km</u>	Temperatura promedio	<u>24 °C</u>	Bosque muy Húmedo	
Aprovechamiento del área de la finca	<u>71%</u>	Meses secos	<u>3</u>	Montano Bajo	
Cercas	<u>Mixtas Malo</u>	Brillo solar	<u>4,50 horas</u>		
		Relieve	<u>3 % Plano</u>		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				<u>NO</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia a construcción	<u>3.000 m</u>	Posibilidad de daños <u>Bajo</u>	
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>Descendente</u>	Riesgo deslizamiento <u>Bajo</u>	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>67,00%</u>					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	<u>3,5YR 3/4</u>			Tipo de Suelo <u>Ultisol</u>	
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Segunda Clase</u>				
Pedregosidad:	<u>5 % Ligera</u>	DRENAJES		Interno: <u>Artificial Regularmente Drenado</u>	
		Externo: <u>Sitio Receptor-recibe más que aporta</u>			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
<b>11-mar</b>		<b>Aviso Catastral e Hipoteca Legal en contra.</b>			
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: <u>NO</u>					
<b>OBSERVACIONES</b>					
La finca no ha tenido paquete tecnológico desde 2019, el estado fitosanitario de la plantación es indeterminado. No se reportan inundaciones recientes pero se encuentra dentro de la zona de MUY alto riesgo de la CNE (Ver Anexo)					

MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL				214-70402004905600-2026-R								
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR ¢/m <sup>2</sup>		194,30		4.843,29		13.800,00		6.637,54		8.363,64		
Área	3309884,1	3309884	1,0000	32767	0,4973	30000	0,4897	10442	0,4215	6875	0,3959	
Frente	1769,7	1769,7	1,0000	500	1,1720	200	1,2168	172,3	1,2210	150	1,2244	
Regularidad	0,8	0,8	1,0000	0,9	0,9710	1	0,9457	1	0,9457	1	0,9457	
Pendiente	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	5	1,0260	5	1,0260	
S 2	16	16	1,0000	16	1,0000	14	1,0618	16	1,0000	14	1,0618	
Tipo de vía	2	2	1,0000	2	1,0000	4	1,1422	4	1,1422	3	1,0687	
Clase de Suelo	2	2	1,0000	2	1,0000	2	1,0000	3	1,1185	3	1,1185	
Hidrología	2	2	1,0000	1	0,8395	2	1,0000	1	0,8395	1	0,8395	
Negociación	1	1	1,0000	1	0,8000	1	0,8000	1	0,8000	1	0,8000	
IPC	107,75	97,68	1,1031	107,75	1,0000	107,75	1,0000	107,75	1,0000	107,75	1,0000	
3/20226	ene-19	mar-26	1,0000	mar-26	1,0000	mar-26	1,0000	mar-26	1,0000	mar-26	1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,1031		0,3801		0,5467		0,4285		0,4010		
Valores Homologados		214,33		1.840,80		7.545,00		2.844,03		3.353,52		
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE										
Precarismo	0,5000	Área afectada	2.352.265,36 m2	Normativa	3,7,7,7							
Inundacion	0,5000	Área afectada	2.352.265,36 m2	Normativa	3,7,7,7							
	1,0000	Área afectada	0,00 m2									
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	¢1.028 /m2	Valor ajustado	¢297 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno								
Factor secciones	0,2893	Área	3.309.884,14 m2	¢0 / m2								
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>			<b>¢297,00 /m2</b>									

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-70402004905600-2026-R	
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>
Empacadora	880,00	295.000	259.600.000	60	34	MM	0,5561	0,2780	40.133.280,00	9,3	45.606
Bodega	240,00	270.000	64.800.000	60	34	MM	0,5561	0,2780	10.017.840,00	9,3	41.741
Recepcion Fruta	535,00	100.000	53.500.000	60	34	MM	0,5561	0,2780	8.271.100,00	9,3	15.460
Taller y Oficina	86,00	290.000	24.940.000	60	34	MM	0,5561	0,2780	3.855.638,00	9,3	44.833
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>1.741,00</b>		402.840.000						<b>62.277.858,00</b>		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>
Cable vía	1,00	75.000.000	75.000.000	30	10	DM	0,7778	0,0000	-	-	0
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>1,00</b>		75.000.000						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m <sup>2</sup>	V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup>	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup>
Canales	-	-	-			DM		0,0000	-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢62.277.858,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢62.277.858,00</b>		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m <sup>2</sup> , o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)						
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Depre.	Factor de Depreciación						
VRN	Valor de Reposición Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						
VUT	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						
Edad	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-70402004905600-2026-R



Arriba: Vistas del entorno, calle de acceso y plantaciones  
 Abajo: Vistas de construcciones y estado de plantaciones  
 Izquierda: Foto del perito



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**Se vende tres hectareas con platano joven**  
 Publicado: Junio 09 por Andrésma y Leonor - Talamancas

Se vende finca de tres hectáreas sembrada de platano nuevo, en balaspit de Olivia. Finca completamente plana y muy accesible, 200 metros carretera.  
 Tel: 03906327



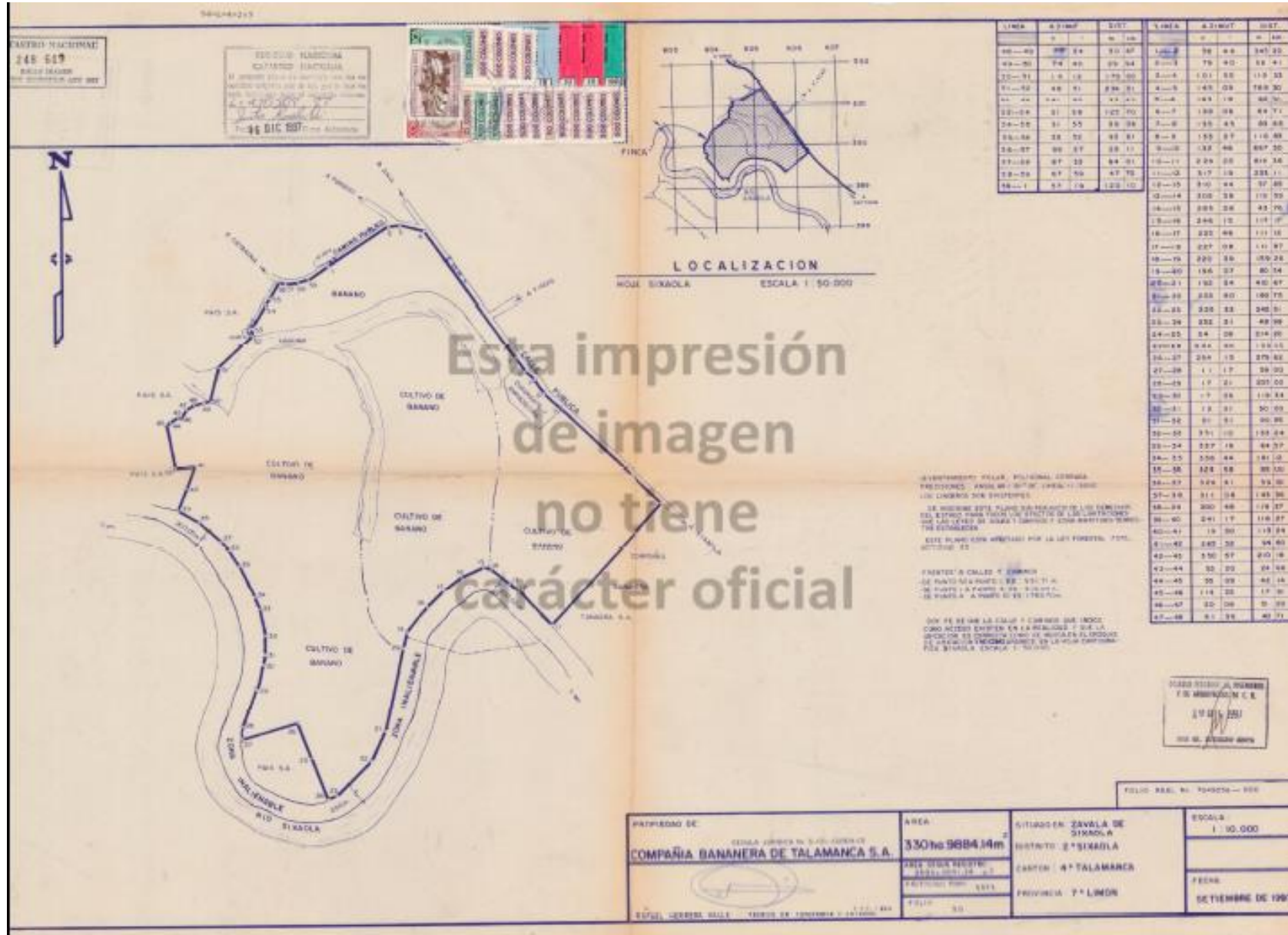


Detalles de fachada e interiores de la planta empacadora



PLANO DE CATASTRO

214-70402004905600-2026-R



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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

**INFORME REGISTRAL**

214-70402004905600-2026-R

11/3/26, 16:19

about:blank

**REPÚBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA**  
**MATRÍCULA: 49056--000**

---

PROVINCIA: LIMON FINCA: 49056 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO USO AGRICOLA  
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SIXAOLA CANTON 4-TALAMANCA DE LA PROVINCIA DE LIMON

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 1944,58

SUR : RIO SIXAOLA Y OTRO

ESTE : TANAGRA S.A.

OESTE : CALLE PUBLICA CON 499,51 Y OTRO

MIDE: TRES MILLONES TRESCIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS  
CON CATORCE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:L-0458589-1997

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:704020049056 \_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE  
LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 49056 Y ADEMAS PROVIENE DE REUNION

VALOR FISCAL: 1,522,576,601.52 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS

OCHENTA Y DOS DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00362519-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-MAY-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 389-03456-01-0800-001

FINCA REFERENCIA: 00049054 000

AFECTA A FINCA: 7-00049056 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

1/2

**INFORME REGISTRAL**

214-70402004905600-2026-R

11/3/26, 16:19

about:blank

CITAS: 389-03456-01-0801-001  
CONDICIONES REF:00049054 000  
FINCA REFERENCIA: 00049054 000  
AFECTA A FINCA: 7-00049056 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY  
FINCA REFERENCIA: 00049054 000

CITAS: 389-03456-01-0803-001  
CONDICIONES REF:00049055 000  
FINCA REFERENCIA: 00049055 000  
AFECTA A FINCA: 7-00049056 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY  
FINCA REFERENCIA: 00049055 000

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 389-03456-01-0804-001  
FINCA REFERENCIA: 00049055 000  
AFECTA A FINCA: 7-00049056 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**AVISO CATASTRAL**

SEGUN RESOLUCION DE LAS 11:00 HORAS DEL 11 FEBRERO DE 2019. EXPEDIENTE 2019-0280-RIM  
AFECTA A FINCA: 7-00049056 -000  
INICIA EL: 11 DE FEBRERO DE 2019  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA LEGAL LEY 9428  
CITAS: 2022-361584-01-3665-001  
EXP 2022-0048-RIM RESOLUCION DE LAS 10:30 HRS DEL 18/05/2022  
AFECTA A FINCA: 7-00049056 -000  
INICIA EL: 24 DE MAYO DE 2022  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 11-03-2026 a las 16:19 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

about:blank

2/2



**OTRA DOCUMENTACIÓN**

214-70402004905600-2026-R

**ZONA DE RIESGO DE INUNDACIÓN DE LA CNE**

