

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50401023442700-2025-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo para Venta		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Rodriguez	Salguera	Gabriela	Céd. Identidad 5-0331-0966
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	04 - BAGACES		
Distrito:	01 - BAGACES		
Localidad:	San Ramon de Bagaces		
DIRECCIÓN EXACTA			
Plus Code: 762PFJQ8+5X Aproximadamente 100 metros sur de escuela San Ramon de Bagaces - margen izquierda			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	5-2082643-2018	20 000,00 m2	
Identificador Predial	50401023442700	20 000,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2 Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢19 600 000,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢19 600 000,00
VALOR EN LETRAS: DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL 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: Agropecuario , cultivado de Caña de Azucar	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	propiedad de uso agropecuario cultivada de Caña de Azucar que no presenta delimitación en campo		
Nombre del Perito <u>Jorge Enrique Araya Blanco</u>			
Tipo de Profesional	<u>Ingeniero Agronomo</u> Carnet <u>CIA 2524</u>	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	<u>293</u> Emp. <u>412</u>	Identificación N°	<u>2-0348-0275</u>
Nombre de la empresa	<u>Perito Externo Banco Nacional</u>		Cód. Empresa <u>00000412</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	<u>3 julio 2025</u>	Fecha informe:	<u>4 julio 2025</u>
Números telefónicos para contacto	<u>8681-1954</u>	<u>2460-1536</u>	
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>jorgearayablanc@hotmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO				214-50401023442700-2025-R		
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. 5-0331-0966	Valor Total ¢	
Cultivo de Caña Azucar	Salguera	20 000,00	bueno	980,00	19 600 000,00	
					0,00	
					0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
					0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
TOTAL		20 000,00			19 600 000,00	
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	4	Servicios 2	1	Frente: Área:	
					Mejoras al terreno: 0,00	
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL	¢19 600 000,00					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE				sin construcciones		
SUR	Luis Agustin Rodriguez , SBA Torres Costa			sin construcciones		
ESTE	Luis Agustin Rodriguez			sin construcciones		
OESTE	Calle pública con frente de 124,4 metros			calle pública de lastre		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						
				PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
2	348 647		1 160 084		33	
3	348 662		1 160 209		28	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº		Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Oferta de venta de propiedad en mismo sector - familia Rodriguez					3/7/2025
		Coordenadas	Este	348 500	Norte	1 160 800
2	Compra de parcela en mismo sector de propiedad en estudio					3/7/2025
		Coordenadas	Este	348 950	Norte	1 160 910
3	Oferta de venta de propiedad en Pijije a 5 kms de finca en estudio					3/7/2025
		Coordenadas	Este	347 450	Norte	1 159 850
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50401023442700-2025-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	<u>Terciaria</u>		Caño	<u>NO</u>	5-0331-0966 Tanque séptico
material de calle	<u>Salguera</u>		Cuneta	<u>SÍ</u>	Alcantarillado pluvial <u>5-0331-0966</u>
Ancho de vía	<u>30,00 m</u>		Cordón	<u>NO</u>	
Acera	<u>NO</u>		ACCESO A LA FINCA		<u>Calle Pública</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>SÍ</u> ICE	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	Clase social <u>Media Baja</u>	
Alumbrado	<u>SÍ</u> ICE	Jardines y Parques	<u>NO</u> 5 kms	Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
Electricidad	<u>SÍ</u> ICE	Transporte Público	<u>NO</u> 2 kms	Densidad poblacional <u>Baja</u>	
Agua Potable	<u>SÍ</u> acueducto	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> 1 kms.	Facilidades Mano de Obra <u>Buena</u>	
Señal celular	<u>SÍ</u> KOLBI	Recolección de basura	<u>NO</u>	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> 500 mts	<u>Agrícola y ganadera</u>	
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>			<u>Congruente con el entorno</u> <u>Si</u>	
Plus Code: 762PFJQ8+5X Aproximadamente 100 metros sur de escuela San Ramon de Bagaces - margen izquierda					
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>1,0 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>3 000 mm</u>	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>5 kms</u>	Temperatura promedio	<u>34 °C</u>	Bosque Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	<u>100%</u>	Meses secos	<u>3</u>	transición a Seco	
Cercas	<u>no presenta</u> Malo	Brillo solar	<u>12 hrs</u>		
		Relieve	<u>plana</u>	<u>Plano</u>	
RIESGOS POTENCIALES					
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>Óptimo</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>	Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>	
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>19600000</u>	Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>49,00%</u> ,gropecuario , cultivado de Caña de Azúcar					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	<u>café oscuro</u>		Tipo de Suelo <u>Inceptisol</u>		
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Segunda Clase</u>				
Pedregosidad:	<u>0 %</u> Nula	DRENAJES		Interno:	<u>Natural</u> Bien Drenado
				Externo:	<u>Sitio Normal-aporta igual que recibe</u>
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
<u>3-jul</u>	<u>3/7/2025</u>				
OBSERVACIONES					
Propiedad adjudicada al Banco Nacional que no presenta delimitación en campo , es conveniente que se realice la demarcación para realizar la venta . Cultivada de caña de azúcar actualmente sin edificaciones con un regular manejo.					

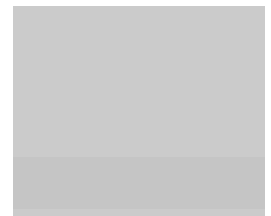
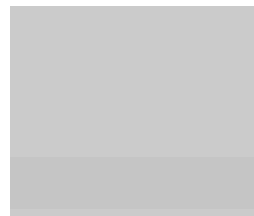
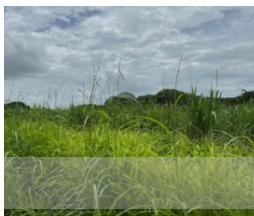
MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-50401023442700-2025-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	5-0331-0966	Factor	4	Factor	5	Factor
Valor m2	Salguera	1 000,00		950,00		1 100,00		5-0331-0966		0,00	
acceso	calle pública	calle pública	1,0000	calle publica	1,0000	calle pública	1,0000		1,0000		1,0000
servicios públicos	disponibles	disponibles	1,0000	disponibles	1,0000	disponibles	1,0000		1,0000		1,0000
aprovechamiento	100%	100%	1,0000	80%	1,0500	100%	1,0000		1,0000		1,0000
topografía	plana	plana	1,0000	plana	1,0000	plana	1,0000		1,0000		1,0000
uso del suelo	buen manejo	regular	1,0500	bueno	1,0000	bueno	1,0000		1,0000		1,0000
frente a calle	124 m	100 m	1,0000	120 m.	1,0000	80 m.	1,0000		1,0000		1,0000
recurso hidrico	acueducto	riego	0,9500	riego	0,9500	acueducto	1,0000		1,0000		1,0000
factor negociación	eventual venta	oferta	0,9500	venta	1,0000	oferta	0,9500		1,0000		1,0000
nivel respecto a calle	a nivel	a nivel	1,0000	sobre nivel	1,0000	a nivel	1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
			0,9476		0,9975		0,9500		1,0000		1,0000
Valores Homologados			947,63		947,63		1 045,00		#¡VALOR!		
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	€980 /m2	Valor ajustado		€980 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones		Área		20 000,00 m2	€0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL				€19 600 000,00 /m2							

ANEXO FOTOGRAFICO

214-50401023442700-2025-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ESTUDIO DE REGISTRO

214-50401023442700-2025-R

3/7/25, 18:48

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 234427-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 234427 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BAGACES CANTON 4-BAGACES DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : LUIS AGUSTIN RODRIGUEZ

SUR : LUIS AGUSTIN RODRIGUEZ Y SBA TORRES COSTA RICA LIMITADA

ESTE : LUIS AGUSTIN RODRIGUEZ

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: VEINTE MIL METROS CUADRADOS
PLANO:G-2082643-2018
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00059273	000	FOLIO REAL
5-00234427	001	FOLIO REAL
5-00234427	002	FOLIO REAL
5-00234427	003	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16,666,666.66 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL TRESCIENTOS
CINCUENTA Y SIETE COLONES CON CINCUENTA Y UN CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00520191-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-OCT-2024

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

SERVID Y CONDICREF:00034934-000
CITAS: 363-07224-01-0937-001

about:blank

about:blank

3/7/25, 18:48

FINCA REFERENCIA 00034934-000
AFECTA A FINCA: 5-00234427 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-07-2025 a las 18:48 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-50401023442700-2025-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	Rodriguez Salguera Gabriela	Número de Exdeudor: 5-0331-0966
3	Salguera	Jorge Enriqye Araya Blanco	Empresa: Perito Externo Banco Nacional
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	19 600 000,00	Avalúo anterior: 22 440 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	propiedad de uso agropecuario cultivada de Caña de Azucar que no presenta delimitación en campo		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Jorge Enrique Araya Blanco	Emp. N° 293
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	9/7/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)