AVALÚO DE FINCA RURAL

INFORME DE AVALÚO 214-20607037679500-2026-R

OFICINA 214 - DIRECIÓN DE BIENES **SIPCO** 21820

PROPÓSITO DEL AVALÚO Actualización de avalúo

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 4-000-001021 — 100%

NOMBRE EXDEUDOR — **Proporción de Derechos**

José Alfredo Jiménez Abarca — Céd. Identidad 1-0664-0592

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 02 - ALAJUELA
Cantón: 06 - NARANJO
Distrito: 07 - ROSARIO
Localidad: Santa Margarita

DIRECCIÓN EXACTA

De la escuela local 125 m noroeste y 365 m suroeste, costado sur de la vía de acceso.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	**A-784080-2002**		8 099,73 m2	
Identificador Predial	**20607037679500**		8 099,73 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢55 287 257,52
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**¢55 287 257,52**

VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE COLONES 52/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses — Ámbito máximo de mercado potencial: Local

Uso predominante del bien: Otro — Especifique: Pecuario

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

De acuerdo con la verificación realizada en la plataforma pública de SIRI, la propiedad no presenta inconsistencias o modificaciones a la fecha del avalúo.

Las construcciones existentes están desmanteladas y en abandono, por lo que se consideran en estado de demolición. No se observa de forma expresa la inscripción de la servidumbre de ingreso. Se recomienda realizar la inscripción de la servidimbre de paso a favor del bien valorado.

Nombre del Perito: María del Rocío Ortega Quesada

MARIA DEL ROCIO ORTEGA QUESADA (FIRMA)

Firmado digitalmente por MARIA DEL ROCIO ORTEGA QUESADA (FIRMA)
Fecha: 2026.10.27 09:00:30 -06'00'

Tipo de Profesional: Ing. Forestal — Carnet: 5259 — Firma del Perito

Código Perito SIACC: 800 — Emp. — Identificación N°: 2-0515-0967

Nombre de la empresa: Grupo FGA S.A. Ced:3-101-708496 — Cód. Empresa: 00000311

Fecha inspección: 18 septiembre 2026 — Fecha informe: 21 septiembre 2026

Números telefónicos para contacto: 8338-8650

Correo electrónico / Dirección WEB: grupofga.cr@gmail.com

FRANCISCO JAVIER GARCIA MONTERO (FIRMA)

Firmado digitalmente por FRANCISCO JAVIER GARCIA MONTERO (FIRMA)
Fecha: 2026.10.27 09:14:19 -06'00'

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 sismo 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.

AVALÚO DEL TERRENO						214-20607037679500-2026-R
					TC:	¢448,32/$

ÁREA CULTIVADA

Descripción	Área ha	Área m²	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Quinta	0	6 755,53		81 840 000,00	55 287 257,52
					0,00
					0,00
					0,00

ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA

Área de servidumbre de paso	0	901,60		0,00	0,00
Area de traslapes	0	442,60		0,00	0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	0	8 099,73			55 287 257,52

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	16	Frente:	90,16 m	Área:	8 099,73 m2
Ubicación	Servidumbre			Mejoras al terreno:		0,00		
Tipo de Vía	4	Pendiente	5	Nivel calle		0		

VALOR DEL TERRENO

VALOR TOTAL **¢55 287 257,52**

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Servidumbre agrícola en medio de Dolomite Investments SA	Servidumbre en medio de lote (muro, columnas concreto, púas y árboles)
SUR	Dolomite Investments SA	Vivienda (Tapia de concreto)
ESTE	Dolomite Investments SA	Vivienda (Cerca de bambú)
OESTE	Servidumbre agrícola en medio de Dolomite Investments SA	Lote (Cerca viva de caña india y postes de concreto)

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 **PRECISIÓN** 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	457 527	1 110 399	856
	Plus Code:	2JR7+P2R Naranjo, Provincia de Alajuela	

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Quinta en Santa Margarita, El Rosario, Naranjo, en servidumbre, área: 9 548,09 m2, frente: 55,91 m, a servidumbre de asfalto, a nivel de vía, topografía de ondulada a accidentada (pendiente 20%), de los servicios públicos tiene electricidad, agua y telefonía, sin los servicios urbanos, forma regular, zona de quintas (residencial-agrícola). Hidrología 3, uso del suelo: 4. Oferta:¢8mil/m2.	Oferta	Alicia Miranda. Teléfono:8399-8748 / 8920-5450			18/9/2026
		Coordenadas	Este	457 249	Norte	1 110 577
2	Quinta en Santa Margarita, El rosario, Naranjo, en servidumbre, área: 5 095,96 m2, frente: 91,71 m, a servidumbre de lastre, a nivel de vía, topografía ligeramente ondulada (pendiente 5%), de los servicios públicos tiene electricidad y agua, sin los servicios urbanos, forma irregular, zona de quintas (residencial-agrícola). Hidrología 3, uso del suelo: 4. Venta:¢50 millones.	Oferta	María de GE Bienes Raíces. Teléfono:8556-0202			18/9/2026
		Coordenadas	Este	457 442	Norte	1 110 245
3	Quinta en Santa Margarita, El Rosario, Naranjo, en servidumbre, área: 9 748,14 m2, frente: 40,38 m, a servidumbre de asfalto, a nivel de vía, topografía de ondulada a accidentada (pendiente 20%), de los servicios públicos tiene electricidad, agua y telefonía, sin los servicios urbanos, forma irregular, zona de quintas (residencial-agrícola). Hidrología 3, uso del suelo: 4. Venta (opción de compra):$130mil.	Oferta	Walter Hernández. Teléfono: 8981-4848			18/9/2026
		Coordenadas	Este	457 218	Norte	1 110 531

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 sismo 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-20607037679500-2026-R

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Calle local
Material	Asfalto
Ancho de vía	10,00 m
Acera	NO

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Cordón	NO		

ACCESO A LA FINCA

Servidumbre

Servidumbre inscrita en favor de la finca: NO

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ		Internet por Cable	SÍ	
Alumbrado	SÍ		Jardines y Parques	NO	a 400 m
Electricidad	SÍ		Transporte Público	SÍ	a 400 m
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	a 2000 m
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	a 500 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 8500 m
Medidores instalados	Ninguno				

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media
Clase social zonas cercanas	Media
Densidad poblacional	Baja
Facilidades Mano de Obra	Regular

ACTIVIDAD DEL LUGAR

Residencial -agrícola

Congruente con el entorno: Sí

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

Cercanía a Zonas Protegidas	a 200 m		Precipitación promedio anual	2 550 mm	Zona de vida		
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	N.A		Temperatura promedio	23 °C			
			Meses secos	5	Bosque Premontano	Pluvial	
Aprovechamiento del área de la finca		89%		12,00 horas			
Cercas	Cercas vivas	Bueno	Relieve	5 %	Cóncavo		

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):				Regular	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia a construcción	200,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA

La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 68,00%

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO

Clasificación por color:	Marrón rojizo (pardo rojizo)	Tipo de Suelo	Andisol
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase		
Pedregosidad:	5 % Ligera		

DRENAJES

Interno: Natural

Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
17/9/2026	**La propiedad presenta dos gravámenes inscritos relacionado a una servidumbre trasladada y servidumbre dominante. En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el valor del inmueble o su capacidad para ser considerado como garantía crediticia o afectación por los gravámenes inscritos.**

Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO

OBSERVACIONES

Se trata de una propiedad de fácil acceso, ubicada en Santa Margarita, El Rosario, Naranjo, en una zona de uso del suelo agropecuaria-residencial, de clase media y densidad poblacional de media baja a baja. La propiedad a valorar es una quinta en servidumbre, que presenta una forma ligeramente irregular, el frente considerado mide 90,16 m a servidumbre de paso de asfalto, coincidente con los puntos 1-3 del derrotero del plano, correspondiente con el lindero Norte. Tiene la topografía de plana a ligeramente ondulada, (pendiente 5%) debido a que cuenta con varias terrazas planas donde están los edificios abandonados y el resto es levemente ondulado. Se encuentra a nivel de la vía que da ingreso. En cuanto a los servicios públicos el inmueble dispone de los servicios de alumbrado, telefonía y electricidad, con respecto al servicio de agua potable, se observó que en el entorno inmediato existen propiedades contiguas que cuentan con el servicio de agua potable, sin embargo, la propiedad objeto del avalúo actualmente no dispone de este servicio, no obstante, podría tener acceso al agua de cañería municipal según estudios y disponibilidad. El inmueble no tiene servicios urbanos.

El punto de amarre no coincide con el indicado en el plano de catastro. Sin embargo y según oficio interno del Banco Nacional NºDPSC-IV-2026-4542, la propiedad es ubicable dentro del Sistema Oficial de Coordenadas del país, mediante su georreferenciación en el Mapa Catastral Oficial y las actualizaciones derivadas de los procesos de mantenimiento catastral que se realicen sobre este.

De acuerdo con la tabla de clasificación de categorías de hidrología establecida para fincas agropecuarias, la propiedad valorada se ubica dentro de la categoría de hidrología III, debido a que podría podría tener acceso a agua de cañería municipal según estudios y disponibilidad.

En cuanto al uso del suelo, su clasificación es IV, debido a que es apto para agricultura, ganadería y protección de bosque. La categoría 4 quiere decir que la zona donde está situada la propiedad objeto del avalúo, es una zona con limitaciones de pendiente o topografía, y apta principalmente para el desarrollo cultivos permanentes, ganadería y protección de bosque, tal como se observa con otras fincas ubicadas en la zona de Margarita del Rosario, las cuales están dedicadas a la ganadería o al cultivo de café principalmente y a la protección de bosque.

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 sismo 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO	214-20607037679500-2026-R

OBSERVACIONES

Además, es importante mencionar que con la verificación realizada en la plataforma pública de SIRI, la propiedad está en Zona ABRE 4 -Minaet, esto significa que está ubicada en la zona de amortiguamiento o en el **sector privado previo al Área Silvestre Protectora** del río Grande, se estima una distancia de aproximadamente 200 m del limite de dicha zona de protección. El que una propiedad privada esté dentro de una zona protectora o que limite con ella implica limitaciones de uso de suelo, y la obligación de cumplir con la normativa del SINAC y MINAE correspondiente . El suelo presenta una pedregosidad baja o ligera.
Por otro lado y de acuerdo al oficio interno del Banco Nacional N°DPSC-IV-2026-4542, se identificaron cuatro zonas de traslape con las propiedades colindantes, ocupando un área total de traslapes de 442,6 m2, la cual se descuentan del valor del avalúo.
De acuerdo al mapa de amenazas naturales potenciales de CNE, la propiedad no se localiza dentro de la zona de influencia de ninguna amenaza natural. Sin embargo, es necesario explicar que en el lindero Norte existen varios árboles maderables de gran altura, algunos de ellos en mal estado o secos, los cuales por la pendiente descendiente hacia el sur, pueden caer dentro de la propiedad (esto ocurrió con un árbol durante la visita de inspección), lo que represente un peligro latente.
Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
Para definir el valor del terreno se empleó el enfoque de valoración vía mercado, mediante el análisis y comparación de propiedades en la zona, empleando el método de factores comparativos. En cuanto a las edificaciones (cuando aplica) se emplea el enfoque de valoración vía costo, con el método de depreciación de Ross-Heidecke.
En el inmueble existen varias construcciones que están desmanteladas y en abandono, por lo que se encuentran en estado de demolición, por esta razón, no se consideran en el valor del presente avalúo. Sin embargo es necesario hacer hincapié que en el oficio interno del Banco Nacional N°DPSC-IV-2026-4542 se menciona que en el sector sureste de la propiedad se identificó que una porción de la edificación correspondiente al sótano y azotea sobrepasa el límite definido por el plano catastrado vigente, quedando parcialmente ubicada fuera de este. Asimismo, se observó una sección del muro de contención visiblemente dañada.
En la zona de Santa Margarita y del Rosario y alrededores, es muy escaza o casi nula la oferta de fincas en venta, principalmente se encuentran quintas que varían entre los 5000 m2 y los 10 000 m2 y lotes pequeños de menos de 200 m2 a 500 m2. Además, algunas de las ofertas de finca y quintas presentaban valores muy altos (como valores de lotes) por lo que no fue posible utilizarlas para efectos del cálculo del avalúo. Por esta razón se trabajó con las ofertas que dentro de las opciones disponibles, mejor se ajustaban para efectos de comparación y homologación.

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 sismo 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.

MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL										214-20607037679500-2026-R	
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		8 000,00		9 811,69		5 978,74					
Área	8099,73	9548,09	1,0558	5095,96	0,8582	9748,14	1,0630				
Frente	90,16	55,91	1,0043	91,71	0,9998	46,24	1,0062				
Regularidad	1	1	1,0000	0,9	1,0213	0,9	1,0213				
Pendiente	5	20	1,2120	5	1,0000	20	1,2120				
S 2	12	15	0,9139	11	1,0305	15	0,9139				
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000				
Clase de Suelo	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000				
Hidrología	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000				
Negociación		Oferta	0,9000	Venta	1,0000	Venta	1,0000				
Factor Zonal			1,0000		1,0000		1,0000				
Factor de Homologación		1,0570		0,9030		1,2100		0,0000			
Valores Homologados		8 456,27		8 860,27		7 234,06					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO				
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Servidumbre	0,0000	Área afectada	901,60 m2	Zona de servidumbre dentro del plano
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡8 184 /m2	Valor ajustado	¢7 273 / m2
Factor secciones	0,8887	Área	8 099,73 m2

VALOR UNITARIO FINAL **¢7 273,00 /m2**

VALOR UNITARIO FINAL **¢72 730 000,00 /Ha**

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20607037679500-2026-R


Foto 1. Calle pública que conecta con servidumbre


Foto 2. Inicio de la servidumbre


Foto 3. Punto de amarre


Foto 4. Servidumbre frente a la propiedad


Foto 5. Acceso a la propiedad


Foto 6. Punto 3 del derrotero


Foto 7. Frente del inmueble


Foto 8. Punto 1 del derrotero


Foto 9. Pedestal del medidor de electricidad


Foto 10. Lindero Oeste

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1


2


3

4

5

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20607037679500-2026-R


Foto 11. Lindero Este


Foto12. Lindero Norte


Foto 13. Lindero Sur


Foto 14. Vista camino interno


Foto 15.Construcción en abandono


Foto 16. Sector suroeste


Foto 17. Vista interna


Foto 18. Deterioro en techo


Foto 19. Vista interna


Foto 20. Ducha

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-20607037679500-2026-R


Foto 21. Planta baja


Foto 22. Baños en abandono


Foto 23. Vista del deterioro


Foto 24. Piscina en abandono


Foto 25. Construccion bajo nivel


Foto 26. Vista interna


Foto 27.Vista interna


Foto 28. Vista interna


Foto 29. Tercera edificación abandonada


Foto 30. Planta baja

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO 214-20607037679500-2026-R


Foto 31. Planta alta


Foto 32. Baños y vestidores en abanadono


Foto 33. Vista aérea


Foto 34. Vista interna


Foto 35. Vista interna


Foto 36. Vista interna


Foto 37. Árbol que cayó durante la inspección


Foto 38. Vista del sector Norte

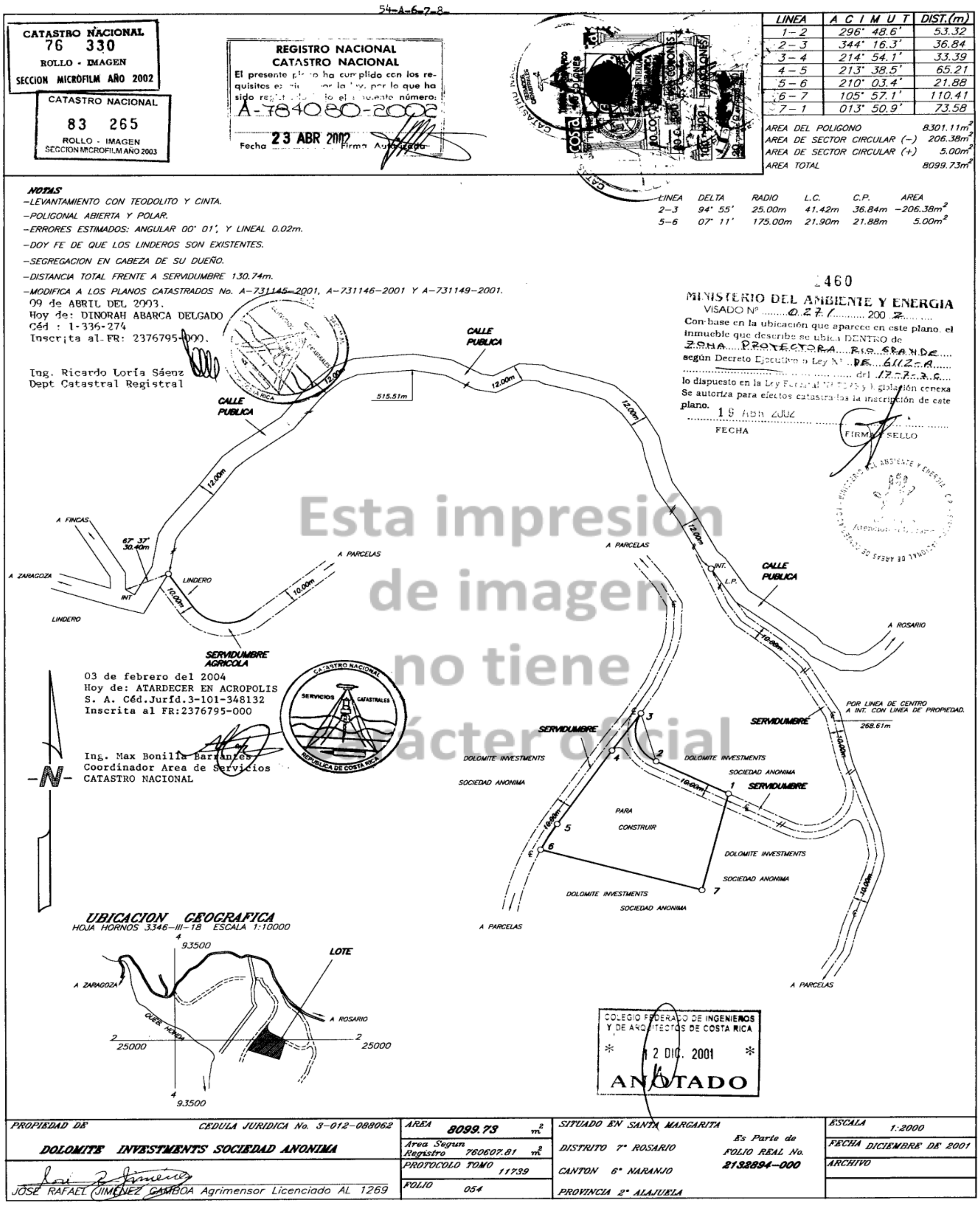

Foto 39. Perito dentro de propiedad


Foto 40. Perito frente al acceso a propiedad

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 sismo 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.

PLANO DE CATASTRO

214-20607037679500-2026-R



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

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 sismo 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.

INFORME REGISTRAL 1/2 214-20607037679500-2026-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 376795---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 376795 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y POTRERO CON CASA Y APARTAMENTO, RANCHO
SITUADA EN EL DISTRITO 7-EL ROSARIO CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : SERVIDUMBRE DE PASO AGRICOLA EN MEDIO DOLOMITE INVESTMENTS S.A
SUR : DOLOMITE INVESTMENTS S.A
ESTE : DOLOMITE INVESTMENTS S,A
OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO AGRICOLA EN MEDIO DOLOMITE INVESTMENTS S A

MIDE: OCHO MIL NOVENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:A-0784080-2002
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:206070376795__

DATOS ADICIONALES: LA SITUACION SE DA CON BASE EN LA DIVISION TERRITORIAL VIGENTE

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00132894	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 351,180,565.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS DIEZ COLONES CON ONCE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00044231-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19-ENE-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 330-13826-01-0904-001
FINCA REFERENCIA 2132894 000

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 sismo 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.

INFORME REGISTRAL 214-20607037679500-2026-R

AFECTA A FINCA: 2-00376795 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DOMINANTE
CITAS: 359-10547-01-0006-001
FINCA REFERENCIA 00225732-000
AFECTA A FINCA: 2-00376795 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-09-2026 a las 17:16 horas

Imprimir Regresar Comprar

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 sismo 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.

MEMORIA DE CALCULO

214-20607037679500-2026-R

Homologación de Terrenos: Zonas Rurales

Datos de la Finca a Valorar

Area (m^2)	Ancho efect	Amrc (m^2)	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 2	Hidrología	Uso del Suelo
8 099,73 m²	90,16 m	8 099,73 m²	5%	4	12	3	4

Tipo de Cambio 18/09/2026
₡448,32

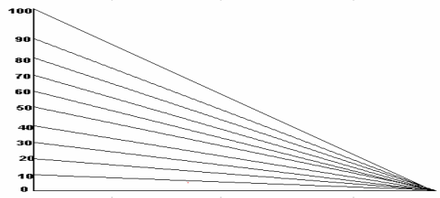
Comparables

	Area (m^2)	Frente (m)	Amrc (m^2)	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 2	Hidrología	Uso del Suelo	Valor Unitario
Referencia N°1	9 548,09 m²	55,91 m	9 548,09 m²	20%	4	15	3	4	¢ 7 200,00 /m²
Referencia N°2	5 095,96 m²	91,71 m	5 662,18 m²	5%	4	11	3	4	¢ 9 811,69 /m²
Referencia N°3	9 748,14 m²	46,24 m	10 831,27 m²	20%	4	15	3	4	¢ 5 978,74 /m²
Referencia N°4									
Referencia N°5									

	Factor Área	Factor Ancho	Factor Regularidad	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 2	Hidrología	Uso del Suelo	Indice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	1,0558	1,0043	1,0000	1,2120	1,0000	0,9139	1,0000	1,0000	1,1745	¢ 8 456,40 /m²
Referencia N°2	0,8582	0,9998	1,0213	1,0000	1,0000	1,0305	1,0000	1,0000	0,9029	¢ 8 859,00 /m²
Referencia N°3	1,0630	1,0055	1,0213	1,2120	1,0000	0,9139	1,0000	1,0000	1,2092	¢ 7 229,50 /m²
Referencia N°4	0,0000	1,0113	#¡DIV/0!	0,9379	0,7666	1,4333	0,5916	0,6389	#¡DIV/0!	
Referencia N°5	0,0000	1,0113	#¡DIV/0!	0,9379	0,7666	1,4333	0,5916	0,6389	#¡DIV/0!	

Promedio	¢ 8 181,65 /m²
Desviación Estandart	¢ 848,80 /m²
Indice de variación	10%

% Pendiente



Clasificación por Tipo de Vía

Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial – residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.
4	Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado.
6	De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.
8	Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.
11	Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

Servicios 2	1	Sin servicios básicos
	2	Solo alumbrado público
	3	Solo teléfono
	4	Solo electricidad
	5	Solo agua potable
	6	Telefono y Alumbrado
	7	Electricidad y Alumbrado
	8	Alumbrado y agua potable
	9	Telefono y Electricidad
	10	Telefono y agua potable
	11	Electricidad y Agua potable
	12	Alumbrado, teléfono y electricidad
	13	Alumbrado, teléfono y agua potable
	14	Alumbrado,electricidad y agua potable
	15	Telefono, electricidad y agua potable
	16	Todos

Hidrología	1	Dos o más fuentes de agua, red de cañería, bombas de agua, casetas de distribución y control de riego con tanque de captación
	2	Dos o más fuentes de agua, red de cañería y tanque de captación
	3	Agua para sus principales necesidades, puede ser río, pozo o cañería
	4	Agua para necesidades básicas (pozo), no llueve más de 5 meses al año
	5	No cuenta con agua para necesidades básicas y depende exclusivamente del agua de lluvia

TAR PLANO DE CATASTRO

Uso del Suelo	4,00

Incremento en la intensidad de uso del suelo

Clases	Agricultura anual	Agricultura permanente	Ganadería	Utilización del bosque	Bosque Protección
1	X	X	X	X	X
2	X	X	X	X	X
3	X	X	X	X	X
4	X	X	X	X	X
5	X	X	X	X	X
6		X	X	X	X
7				X	X
8					X

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 sismo 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 SIRI 214-20607037679500-2026-R



Datos | Colindantes | Afectaciones | Plano

Provincia	2 - ALAJUELA
Cantón	206 - NARANJO
Distrito	20607 - EL ROSARIO
ID predio	20607037679500
Número finca	2-0376795-0-0
Área Plano Catastrado	8099.73 m²
Área Según Registro	8099.73 m²

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano	207840802002
ABRE	4
Relación	5 - Otros casos

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10- N	12- N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

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 sismo 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.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
	Calificación de la Liquidez	**ALTA**		
1	Informe de avalúo N°:	214-20607037679500-2026-R	Tipo:	Rural
2	Nombre del Exdeudor	José Alfredo Jiménez Abarca	Número de Exduedor	9365-1
3	Nombre del Perito que valoró:	María del Rocío Ortega Quesada	Empresa:	Grupo FGA S.A. Ced:3-101-708496
4	Avalúo para:	Bienes_temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	₡55 287 257,52	Avalúo anterior:	₡61 128 662,31
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	De acuerdo con la verificación realizada en la plataforma pública de SIRI, la propiedad no presenta inconsistencias o modificaciones a la fecha del avalúo. Las construcciones existentes están desmanteladas y en abandono, por lo que se consideran en estado de demolición. No se observa de forma expresa la inscripción de la servidumbre de ingreso. Se recomienda realizar la inscripción de la servidimbre de paso a favor del bien valorado.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Francisco J. García Montero	Empleado N° 652
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27/10/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	