

AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-30601014796100-2025-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Solicitud de avalúo para actualizar el valor de mercado		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
William Vega	Sánchez	Céd. Identidad 3-0311-0770	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001-021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	03 - CARTAGO		
Cantón:	06 - ALVARADO		
Distrito:	01 - PACAYAS		
Localidad:	Charcalillos		
DIRECCIÓN EXACTA			
Pacayas, Chacalillos, de la Iglesia de Guadalupe, 695 metros este, predio margen izquierdo. Plus code: W5QH+4JV			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	C-0085916-1992	21,727.33 m2	
Identificador Predial	30601014796100	21,727.33 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢85,822,953.50
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢85,822,953.50
VALOR EN LETRAS:	OCHENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES COLONES 50/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	Terreno vacante
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SI
OBSERVACIONES GENERALES	El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con GPS. Cumple en dimensiones y coordenadas donde fue utilizado GPS marca Garmin GPSmap 62sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjuntos al informe de avalúo) Terreno vancante en evidente estado de abandono en general.		
Nombre del Perito	Gilberto Vásquez Hernández		
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Carnet	5887
Código Perito SIACC	729	Emp.	
Nombre de la empresa	Gilberto Vásquez Hernández		Firma del Perito Identificación N° 1-0922-0590 Cód. Empresa 00000317
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	14 junio 2025	Fecha informe:	16 junio 2025
Números telefónicos para contacto	88920354		
Correo electrónico / Dirección WEB	gvasquez34@hotmail.es		

AVALÚO DEL TERRENO				214-30601014796100-2025-R	
AREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
					0.00
Terreno en barbecho	2	1,727.33	Regular	39,500,000.00	85,822,953.50
					0.00
					0.00
AREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0.00
					0.00
TOTAL	2	1,727.33			85,822,953.50
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢
					0.00
TOTAL	0.00				0.00
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	16	Frete: 34.24 m Área: 21,727.33 m2
					Mejoras al terreno: 0.00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL	¢85,822,953.50				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE Río Birris, en medio Hectar Cruz Aguilar.			Con suficiente caudal durante todo el año.		
SUR Marvin Sanabria Abarca, Rodrigo Calvo, calle pública.			En material de asfalto.		
ESTE Marvin Sanabria Abarca, Hernan Sanabria Granados y Esperanza Masis Gómez.			Áreas con cultivos y estructuras constructivas.		
OESTE Rodrigo Calvo, Sucesión Enrique Vega Salas.			Áreas con cultivos y estructuras constructivas.		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
4	519,706		1,098,863		2,181
1	519,639		1,098,865		2,130
5	519,707		1,098,946		2,142
14	519,725		1,099,029		2,151
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Emilio Camacho compró terreno ubicado en San Cruz, costado noroeste del predio sujeto y con características similares del terreno sujeto.	Oferta	89419305		29/03/2025
		Coordenadas	Este	529,527	Norte
2	Diego Obando vende terreno ubicado en San Rafael de Santa Cruz, similares características del terreno sujeto.	Oferta	87042055		29/03/2025
		Coordenadas	Este	533,203	Norte
3	Se vende terreno ubicado en Turrialba, Pavones, Zona Rural. Disponible en: https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/terreno-para-retiro-o-inversion-con-bosque-y-vistas-al-volcan-turrialba/30675466	Oferta	Intenet		11/06/2025
		Coordenadas	Este	Internet	Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-30601014796100-2025-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	NO
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	10.00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Alcantarillado pluvial	NO
		Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle Pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ Varios
Alumbrado	SÍ JASEC	Jardines y Parques	SÍ a 1000 m
Electricidad	SÍ JASEC	Transporte Público	SÍ a 500 m
Agua Potable	SÍ Asada	Edificios Comerciales	NO a 0 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 700 m
Medidores instalados	Ninguno		
		Clase social Media	
		Clase social zonas cercanas Media	
		Densidad poblacional Media	
		Facilidades Mano de Obra Regular	
		ACTIVIDAD DEL LUGAR	
		Agricultura	
		Congruente con el entorno Sí	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	20.00 km	Precipitación promedio anual	3,000 mm
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	10.00 km	Temperatura promedio	28 °C
Aprovechamiento del área de la finca	95%	Meses secos	3
Cercas	Alambre Regular	Brillo solar	12.00 horas
		Relieve	15 %
			Mixto
		Zona de vida	
		Bosque muy Húmedo Tropical	
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			Bueno
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	30.00 m
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente
			Possibilidad de daños Ninguno
			Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>63.80%</u>			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	05BY	Tipo de Suelo	Vertisol
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase		
Pedregosidad:	5 % Ligera	DRENAJES	Interno: Natural
			Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
16/06/2025	Según el estudio de registro adjunto el inmueble no presenta anotaciones, gravámenes si hay en Servidumbres las cuales y según visita de inspección en campo, no se observan impedimentos para la venta del bien inmueble.		
OBSERVACIONES			
El inmueble como se hizo mención antes es un terreno vacante con vocación agrícola y ganadera. No se observaron estructuras constructivas.			

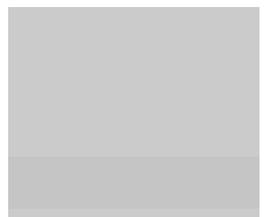
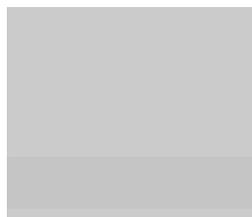
MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-30601014796100-2025-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		4,500.00		4,900.00		4,800.00		0.00		0.00	
EXTENSION	21727.33	5000	0.6160	2227	0.4720	9563	0.7630	1.0000		1.0000	
FRENTE	34.24	30	1.0340	40	0.9620	150	0.6910	1.0000		1.0000	
REGULARIDAD	1.00	0.8	1.2500	0.7	1.4290	0.6	1.6670	1.0000		1.0000	
PENDIENTE	8	15	1.0940	15	1.0940	20	1.1660	1.0000		1.0000	
SERVICIOS S2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000	
TIPO VIA	3	4	1.0690	4	1.0690	4	1.0690	1.0000		1.0000	
CLASE SUELO	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
HIDROLOGIA	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
NEGOCIACION	1	0.9	0.9000	0.9	0.9000	0.9	0.9000	1.0000		1.0000	
Factor de ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1	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	
Factor de Homologación		0.8380		0.6829		0.9860		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		3,771.04		3,346.44		4,732.58					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1.0000		Área afectada	0.00 m ²							
	1.0000		Área afectada	0.00 m ²							
	1.0000		Área afectada	0.00 m ²							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€3,950 /m ²		Valor ajustado	€3,950 / m ²			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000		Área	0.00 m ²			€0 / m ²				
VALOR UNITARIO FINAL						€3,950.00 /m²					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30601014796100-2025-R

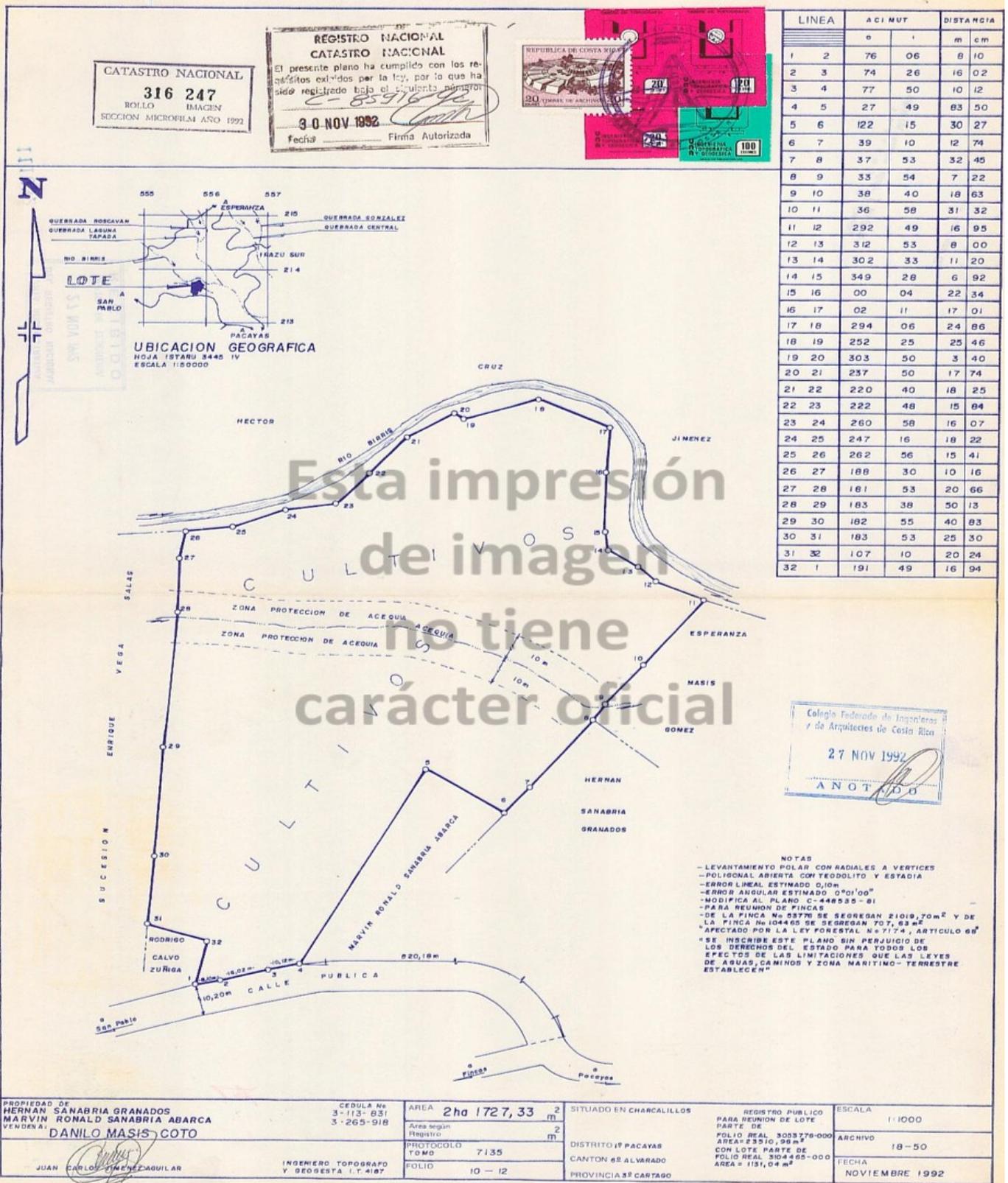


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-30601014796100-2025-R



ESTUDIO DE REGISTRO

214-30601014796100-2025-R

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 147961---000****PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 147961 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000****SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: TERRENO DE CULTIVOS
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PACAYAS CANTON 6-ALVARADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:****NORTE : RIO BIRRI, EN MEDIO HECTOR CRUZ JIMENEZ****SUR : MARVIN RONALD SANABRIA ABARCA, CALLE PUBLICA, CON 34 MTS 24 CTS, RODRIGO CALVO****ESTE : MARVIN RONALD SANABRIA ABARCA, HERNAN SANABRIA GRANADOS, ESPERANZA MASIS GOMEZ****OESTE : RODRIGO CALVO , SUCESION ENRIQUE VEGA SALAS****MIDE: VEINTIUN MIL SETECIENTOS VEINTISIETE METROS CON TREINTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:C-0085916-1992****FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY****IDENTIFICADOR PREDIAL:306010147961__****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00147951	000	FOLIO REAL
3-00147952	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 75,000,000.00 COLONES**PROPIETARIO:****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA MILLONES QUINIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS COLONES****CON TREINTA Y OCHO CENTIMOS****DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2025-00049934-01****CAUSA ADQUISITIVA: REMATE****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-ENE-2025****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****SERVIDUMBRE TRASLADADA****CITAS: 299-13078-01-0901-001****FINCA REFERENCIA 3053776 000****AFECTA A FINCA: 3-00147961 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****SERVIDUMBRE TRASLADADA****CITAS: 338-00451-01-0900-001****FINCA REFERENCIA 3104465 000****AFECTA A FINCA: 3-00147961 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****Emitido el 16-06-2025 a las 17:55 horas**

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-30601014796100-2025-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	William Vega	Número de Exdeudor: 3-0311-0770
3	Nombre del Perito que valoró:	Gilberto Vásquez Hernández	Empresa: Gilberto Vásquez Hernández
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	85,822,953.50	Avalúo anterior: 60,501,472.38
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con GPS. Cumple en dimensiones y coordenadas donde fue utilizado GPS marca Garmin GPSmap 62sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjuntos al informe de avalúo) Terreno vancante en evidente estado de abandono en general.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Gilberto Vásquez Hernández	Emp. N° 317
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/06/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)