

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-30603021805200-2026-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		DISPONER PARA LA VENTA			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-1021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-1021		Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
AVILIO BRENES FERNANDEZ		EXDEUDOR:10154-1		Céd. Identidad 302350370	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:		03 - CARTAGO			
Cantón:		06 - ALVARADO			
Distrito:		03 - CAPELLADES			
Localidad:		BAJO ABARCA			
DIRECCIÓN EXACTA					
De la cancha sintetica de Capellades 1,46 km al sur					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°		C-1304431-2008 24 831,00 m2			
Identificador Predial		30603021805200 24 831,00 m2			
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0,00%		0,00 m2 Demasía NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢74 721 360,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢74 721 360,00			
VALOR EN LETRAS:		SETENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS SESENTA COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		30 meses		Ámbito máximo de mercado potencial General	
Uso predominante del bien:		Otro		Especifique: FINCA AGRICOLA	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		SE RECOMIENDA DESLINDAR LA FINCA PARA QUE SE AJUSTE PUNTO AMARRE A CALLE PUBLICA CUYA DISTANCIA NO COINCIDE CON LA INDICADA EN EL PLANO CATASTRADO Y DEMARCAR BIEN LOS LINDEROS AL OESTE Y AL SUR PRINCIPALMENTE. DE SER POSIBLE SE DEBE PROCEDER CON LA CHAPIA DE LA FINCA.			
Nombre del Perito		OLMAN A. QUIROS BALLESTERO			
Tipo de Profesional		ING AGR		Carnet 1618	
Código Perito SIACC		36		Firma del Perito	
Nombre de la empresa		Emp.		Identificación N° 3-0266-0975	
				Cód. Empresa	
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		25 marzo 2026		Fecha informe: 26 marzo 2026	
Números telefónicos para contacto		8581-5239			
Correo electrónico / Dirección WEB		OLMANQUIROSB@OUTLOOK.COM			

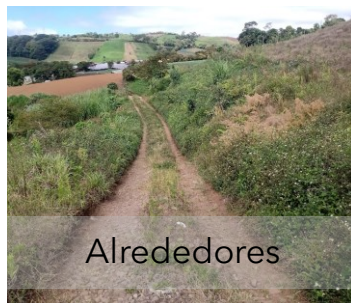
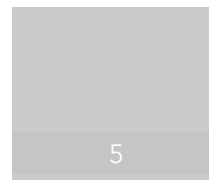
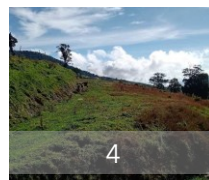
AVALÚO DEL TERRENO					214-30603021805200-2026-R	
					TC:	€472,00/\$
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.	Valor Total	
	ha	m²		€ / ha	€	
PARA CULTIVAR	2	2 461,00	MALO	31 600 000,00	70 976 760,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA						
ZONA PROTECCION RIO		2 370,00	REGULAR	15 800 000,00	3 744 600,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
TOTAL	2	4 831,00			74 721 360,00	
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	1	Servicios 2	1	Frete:	Área: 15 000,00 m2
					Mejoras al terreno:	0,00
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL €74 721 360,00						
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE	NELSON AURELIO DE SAN MARTIN RAMIREZ CASTILLO			FINCA AGRICOLA		
SUR	SERVIDUMBRE Y JOSE HERIBERTO CARVAJAL GARITA			ACCESO Y FINCA AGRICOLA		
ESTE	HACIENDA JUAN VIÑAS SOCIEDAD ANONIMA RIO EN MEDIO			RIO MARAVILLA Y FINCA		
OESTE	SERVIDUMBRE Y CONSTRUCTORES GUERROS SOCIEDAD ANONIMA			ACCESO Y FINCA AGRICOLA		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
3	525 328		1 097 019		1 538	
1	525 362		1 097 025		1 543	
Plus Code: W6CJ+9CM 9,920974,-83,768966						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	IP. 55-30603022850400-2022-R Finca agrícola de excelente condiciones para la actividad; de topografía plana y ondulada, ubicada en Santa Teresa, Capellades. Acceso por calle publica en lastre. Área 6.946,00 m² Valor €48.010.752,00	Base de Datos	N/A			26/3/2026
		Coordenadas	Este	524.188	Norte	1.098.349
2	055-30601010215200-2025-R Terreno ubicado en Pacayas, Alvarado, Cartago. Terreno de uso agropecuario, estado general muy bueno; de topografía ondulada, Acceso por calle publica en lastre. Cuenta con servicios publicos. Área 19,232,00 m² Valor €113 603 424,00	Base de Datos	N/A			26/3/2026
		Coordenadas	Este	520 824	Norte	1 100 232
3	IP.328-30603007281300-2024-R Finca agrícola y forestal ubicada en San Rafael de Irazu, Alvarado, Cartago, tiene cercas mixtas, la finca es apta para la agricultura de hortalizas. Topografía ondulada,. Área 83.868,58 m² Valor €91.764.429,73	Base de Datos	N/A			26/3/2026
		Coordenadas	Este	522.458	Norte	1.103.201
4	IP.328-30601026147100-2023-R Finca ubicada en La Floresta de Pacayas, Alvarado, Cartago, finca uso actual agropecuario, topografía es ondulada, lo que permite buen drenaje y mecanización. Acceso calle publica lastre. Área 52,572,00 m² Valor €123.168.288,00	Base de Datos	N/A			26/3/2026
		Coordenadas	Este	518.772	Norte	1.101.044
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30603021805200-2026-R	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	10,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			
				Servidumbre inscrita en favor de la finca:	SI
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media Baja
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	NO	Transporte Público	NO a 2000 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 2000 m	Facilidades Mano de Obra	Regular
Señal celular	SI	Recolección de basura	NO	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO a 2000 m	AGRICOLA	
Medidores instalados	Ninguno	Congruente con el entorno			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 200 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	4,00 km	Temperatura promedio	20 °C		
Aprovechamiento del área de la finca	90%	Meses secos	4		
Cercas	VEGETATIVAS Malo	Brillo solar	8,00 horas	Bosque Húmedo Premontano	
		Relieve	26 %	Mixto	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SI	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia a construcción		Possibilidad de daños	Bajo
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 5,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	2,5YR5/3 PARDO OSCURO			Tipo de Suelo Andisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase				
Pedregosidad:	5 % Ligera	DRENAJES	Interno:	Natural	
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		RESERVAS Y RESTRICCIONES - SERVIDUMBRE DE PASO			
24/3/2026		Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:			
		NO			
OBSERVACIONES					
Finca de vocacion agricola ubicada en Bajo Abarca, Capellades de Alvarado, Cartago. Con topografia ondulada que permite la mecanizacion, no cuenta con servicios publicos, los mismos estan a 300 mts de distancia en calle principal. Acceso mediante servidumbre agricola en piedra gruesa y tierra en mal estado. Al momento de la inspeccion toda el area se encuentra encharrada, en tacotales y malezas de porte medio y alto que imposibilita su recorrido. Los linderos no estan claros en los limites oeste y sur principalmente. El entorno de la finca sujeto lo compone principalmente fincas agricolas, las casas de habitacion se observan en calle principal. La finca sujeto se localiza 1,5 Km del centro de Capellades, donde existen diversos servicios. La finca sujeto no tiene construcciones. Las partes que cuentan con cercas en su mayoria estan compuestas por material vegetativo y alambre de puas en mal estado. La finca es garantia aceptable. El perito valuador no asume responsabilidad por aspectos Geofísicos y Socioeconómicos que sucedan después de la fecha del avalúo, no se asume responsabilidad por la capacidad soportante del suelo, ni vicios ocultos. Declara no tener interes presente ni futuro en el bien. El avalúo del inmueble se llevó a cabo utilizando el método comparativo para inmuebles con características similares en los alrededores del terreno valorado. Dicha valoración del terreno se realizó con base a ofertas, bases de datos y anuncios, dado que no se logró tener acceso a transacciones reales de mercado en el lugar. En la inspección de campo no se determinaron afectaciones que limiten el uso u explotación de la finca, así mismo, en referencia a lo indicado en Registro Público. Según consulta al Sistema de Información Catastral con fecha 24-06-2026 el predio sujeto no tiene inconsistencias ni modificaciones, asimismo, no tiene trámites administrativos asociados. La servidumbre agrícola que brinda el acceso a la finca sujeto tiene un ancho de 7 m por 316 de largo.					

MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL						214-30603021805200-2026-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		6 912,00		5 907,00		1 094,00		2 343,00			
EXTENSION	24 831,00 m2	6 946,00	0,8261	19232	0,9624	83868,58	1,2320	52572	1,1276	1,0000	
FRENTE	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
REGULARIDAD	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
PENDIENTE	26	8	0,7939	25	0,9873	35	1,1223	25	0,9873	1,0000	
SERVICIOS S2	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
TIPO VIA	6	4	0,8755	5	0,9357	3	0,8192	5	0,9357	1,0000	
CLASE SUELO	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		0,8940	1,0000	
HIDROLOGIA	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000	
NEGOCIACION			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	1,0000	
UBICACIÓN			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	
Factor de Homologación		0,5742		0,8890		1,1327		0,9313		1,0000	
Valores Homologados		3 968,87		5 251,59		1 239,20		2 181,92			
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	€3 160 /m2			Valor ajustado		€3 160 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área		0,00 m2		€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€3 160,00 /m2					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30603021805200-2026-R


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


VISTAS INTERNAS DE LA FINCA DONDE SE APRECIA ESTADO GENERAL FALTA DE MANTENIMIENTO, TOPOGRAFIA ONDULADA MECANIZABLE

PLANO DE CATASTRO

214-30603021805200-2026-R

24/5/25, 11:43

SIRI

[illegible]

<https://siri.mp.go.cr/SIRI/index.jsp>

3/3

INFORME REGISTRAL

214-30603021805200-2026-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 218052---000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 218052 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA USO AGRICOLA CON SERVIDUMBRE PARALELA A LOS VERTICES
TRES Y DOS

SITUADA EN EL DISTRITO 3-CAPELLADES CANTON 6-ALVARADO DE LA PROVINCIA DE
CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : AURELIO RAMIREZ MELENDEZ

SUR : JOSE HERIBERTO CARVAJAL GARITA

ESTE : RIO VARAVILLA

OESTE : LOTE DOS

MIDE: VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS

PLANO:C-1304431-2008

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:306030218052__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

3-00039754 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 41,503,149.09 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS TRES MIL CIENTO CUARENTA
Y NUEVE COLONES CON NUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00443756-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-JUN-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

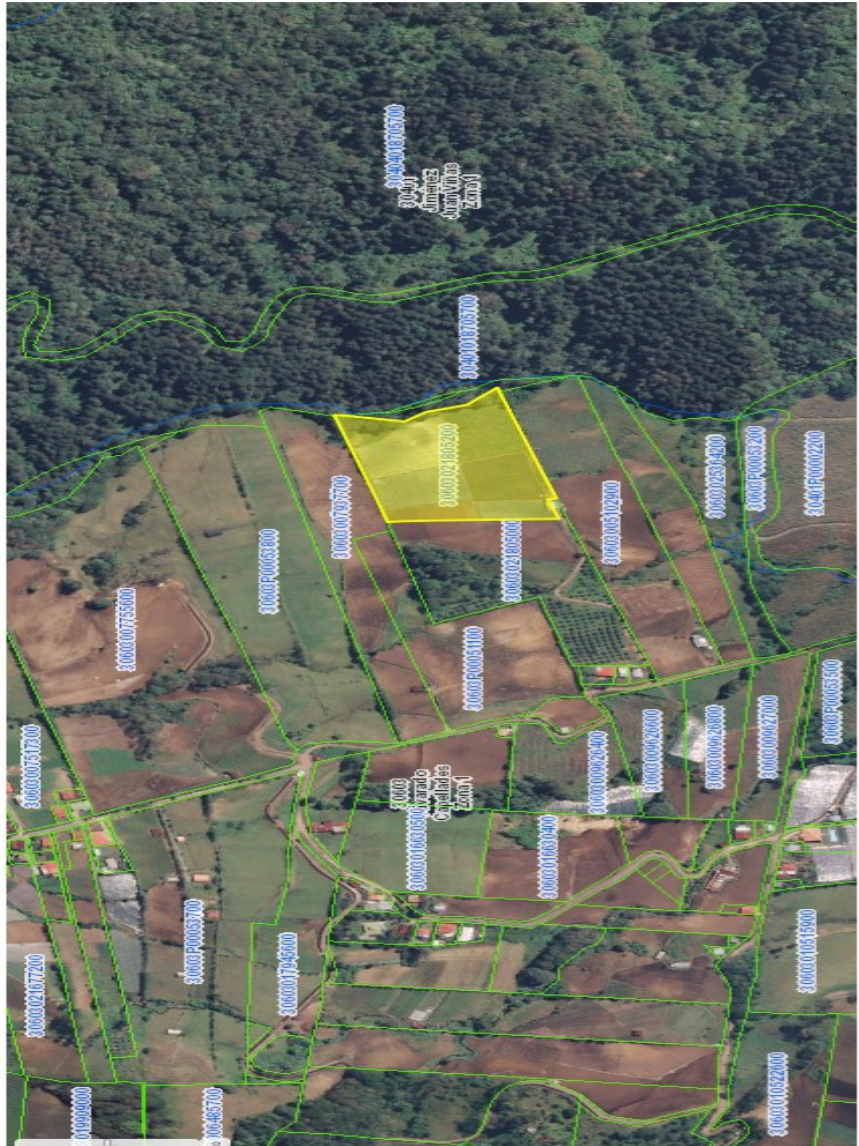
RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 244-03861-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 300039754 000

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 575-55159-01-0019-001
MONTO: CIENTO COLONES
AFECTA A FINCA: 3-00218052 -000
INICIA EL: 15 DE ABRIL DE 2008
LONGITUD: 346.26 METROS
ANCHO: 7.00 METROS
RUMBO: OESTE A ESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
3 218050-000 3 218049-000
3 218052-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Imprimir Regresar Comprar



Datos	Coordenadas	Mediciones	Plano
Provincia 3 - CARTAGO			
Canton	306 - ALVARADO		
Distrito	30603 - CAPELLADES		
ID predio	30603021805200		
Número finca	3-0218052-0-0		
Área Plano	24631 m²		
Catastrado	24631.0 m²		
Área según Registro			
Catastral			
Tomo-Asiento		Tipo	
No tiene Tramites Administrativos asociados			
14 15 16 17			
Plano	313044312008		
ABRE	0		
Relación	1 - Relacion uno a uno		
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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA	
1	Informe de avalúo N°:	214-30603021805200-2026-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	AVILIO BRENES FERNANDEZ	Número de Exdudor 10154-1
3	Nombre del Perito que valoró:	OLMAN A. QUIROS BALLESTERO	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	74 721 360,00	Avalúo anterior: 74 493 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	SE RECOMIENDA DESLINDAR LA FINCA PARA QUE SE AJUSTE PUNTO AMARRE A CALLE PUBLICA CUYA DISTANCIA NO COINCIDE CON LA INDICADA EN EL PLANO CATASTRADO Y DEMARCAR BIEN LOS LINDEROS AL OESTE Y AL SUR PRINCIPALMENTE. DE SER POSIBLE SE DEBE PROCEDER CON LA CHAPIA DE LA FINCA.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	OLMAN QUIROS BALLESTERO	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	26/3/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)