

AVALÚO DE FINCA RURAL			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		328 - COBRO JUDICIAL		328-11905062139100-2025-R
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ACTUALIZACION VALORES		
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
QUESADA	ABARCA	KIMBERLY JOHANNA		Céd. Identidad 6-0437-0436
				Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	01 - SAN JOSE			
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON			
Distrito:	05 - SAN PEDRO			
Localidad:	ARENILLA			
DIRECCIÓN EXACTA				
150 metros Oeste del bastion del puente sobre el Rio San Pedro, mano derecha, 7C6P+77M Pérez Zeledón, San José				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca				Según el Registro y el Plano
Plano de catastro N°	SJ-1511748-2011		3 339,00 m2	
Identificador Predial	11905062139100		3 339,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢18 765 180,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢18 765 180,00
VALOR EN LETRAS:	DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		agricultura
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A				¢0,00
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ				
OBSERVACIONES GENERALES SE RECOMIENDA EL BIEN EN GARANTIA				
Nombre del Perito <u>GERMAN BARRANTES ELIZONDO</u>				
Tipo de Profesional	<u>ING AGRO</u>	Carnet	<u>CIA 3015</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>374</u>	Emp.		Identificación N° <u>1-0555-0584</u>
Nombre de la empresa	<u>GERMAN BARRANTES GB DEL SUR S.A.</u>			Cód. Empresa <u>00000374</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa _____				
Fecha inspección:	<u>13 mayo 2025</u>	Fecha informe:	<u>13 mayo 2025</u>	
Números telefónicos para contacto	<u>8705-1025</u>			
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>germanbarrantesgbdelsur@gmail.com</u>			

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				328-11905062139100-2025-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
sin cultivos		3 339,00	B	56 200 000,00	18 765 180,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	0	3 339,00			18 765 180,00
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	16	Frete: Área:
					Mejoras al terreno: 0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL				¢18 765 180,00	
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE	FRANCISCO FONSECA DURAN, IVAN UREÑA VARGAS, CARLOS LOPEZ CARVAJAL, RESTO RESEVARDO A JOSE JOAQUIN CALDERON ANGULO			SIN CULTIVOS	
SUR	CALLE PUBLICA CON 14 M DE ANCHO, ZOBEIDA MORALES CORDERO			CALLE PUBLICA Y FINCA	
ESTE	FRANCISCO FONSECA DURAN			FINCA SIN CULTIVOS	
OESTE	IVAN UREÑA VARGAS, CARLOS LOPEZ CARVAJAL, ISIDRO VINDAS SOLANO, ZOBEIDA CORDERO			TERRENOS PARA AGRICULTURA	
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
				PRECISIÓN	5,00 m
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	547 871		1 024 013		745
5	547 825		1 023 988		746
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	terreno en venta en San Pedro, mejores condiciones	Oferta	8864-6043		9/5/2025
		Coordenadas	Este	548 553	Norte
2	terreno en venta en Arenilla, mejores condiciones	Oferta	8342-2914		9/5/2025
		Coordenadas	Este	548 045	Norte
3	terreno en venta en Arenilla, mejores condiciones	Oferta	8828-1276		9/5/2025
		Coordenadas	Este	547 972	Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte

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 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		328-11905062139100-2025-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Secundaria</u>	Caño	<u>NO</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Ancho de vía	<u>14,00 m</u>	Cuneta	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
		Cordón	<u>NO</u>
		ACCESO A LA FINCA	
		<u>Calle Pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 1000 m</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 25 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ AyA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 500 m</u>
Señal celular	<u>SÍ ICE</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u>
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 500 m</u>
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>		
		Clase social <u>Media Alta</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media Alta</u>	
		Densidad poblacional <u>Media</u>	
		Facilidades Mano de Obra <u>Buena</u>	
		ACTIVIDAD DEL LUGAR	
		<u>AGRICULTURA CAFÉ</u>	
		<u>Congruente con el entorno</u> <u>Sí</u>	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>50,00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>2 200 mm</u>
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>5,00 km</u>	Temperatura promedio	<u>32 °C</u>
Aprovechamiento del área de la finca	<u>100%</u>	Meses secos	<u>5</u>
Cercas	<u>posteria muerta Regular</u>	Brillo solar	<u>8,00 horas</u>
		Relieve	<u>3 % Plano</u>
		Zona de vida	
		<u>Bosque Húmedo Tropical</u>	
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		<u>SÍ</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):		<u>Bueno</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>150,00 m</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Ascendente</u>
		Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>	
		Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>71,00%</u>			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	<u>5G</u>	Tipo de Suelo	<u>Inceptisol</u>
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Tercera Clase</u>		
Pedregosidad:	<u>0 % Nula</u>	DRENAJES	Interno: <u>Natural</u>
			Externo: <u>Sitio Normal-aporta igual que recibe</u>
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>10/5/2025</u>	<u>servidumbre paso, hipoteca, demanda ejecutiva hipotecaria</u>		
OBSERVACIONES			
las reservas y restricciones no afectan funcionalidad del bien, las servidumbre de paso no existe en la realidad, la hipoteca y demanda son del BNCR			

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL				328-11905062139100-2025-R							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		5 224,66		6 000,00		3 928,57		0,00		0,00	
FRENTE			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
AREA	3339	4785	1,0032	10000	1,1550	14000	1,1938		1,0000		1,0000
S1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
S2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	3	3	1,0000	3	1,0000	3	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
			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			1,0032		1,1550		1,1938		1,0000		1,0000
Valores Homologados			5 241,38		6 930,00		4 689,93				
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	€5 620 /m2		Valor ajustado	€5 620 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	0,00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL				€5 620,00 /m2							

ANEXO FOTOGRAFICO

328-11905062139100-2025-R



FRENTE A LA PROPIEDAD



ENTRADA



EL PERITO EN EL LUGAR



CALLE FRENTE



PROPIEDAD

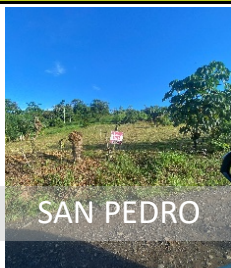


PROPIEDAD

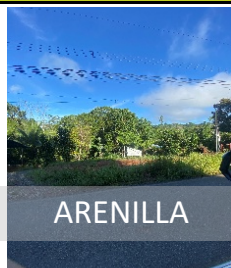


PROPIEDAD

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



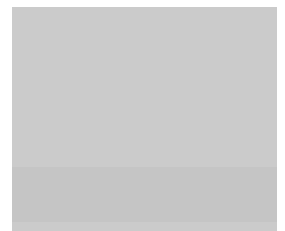
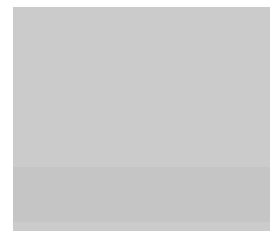
SAN PEDRO



ARENILLA



ARENILLA



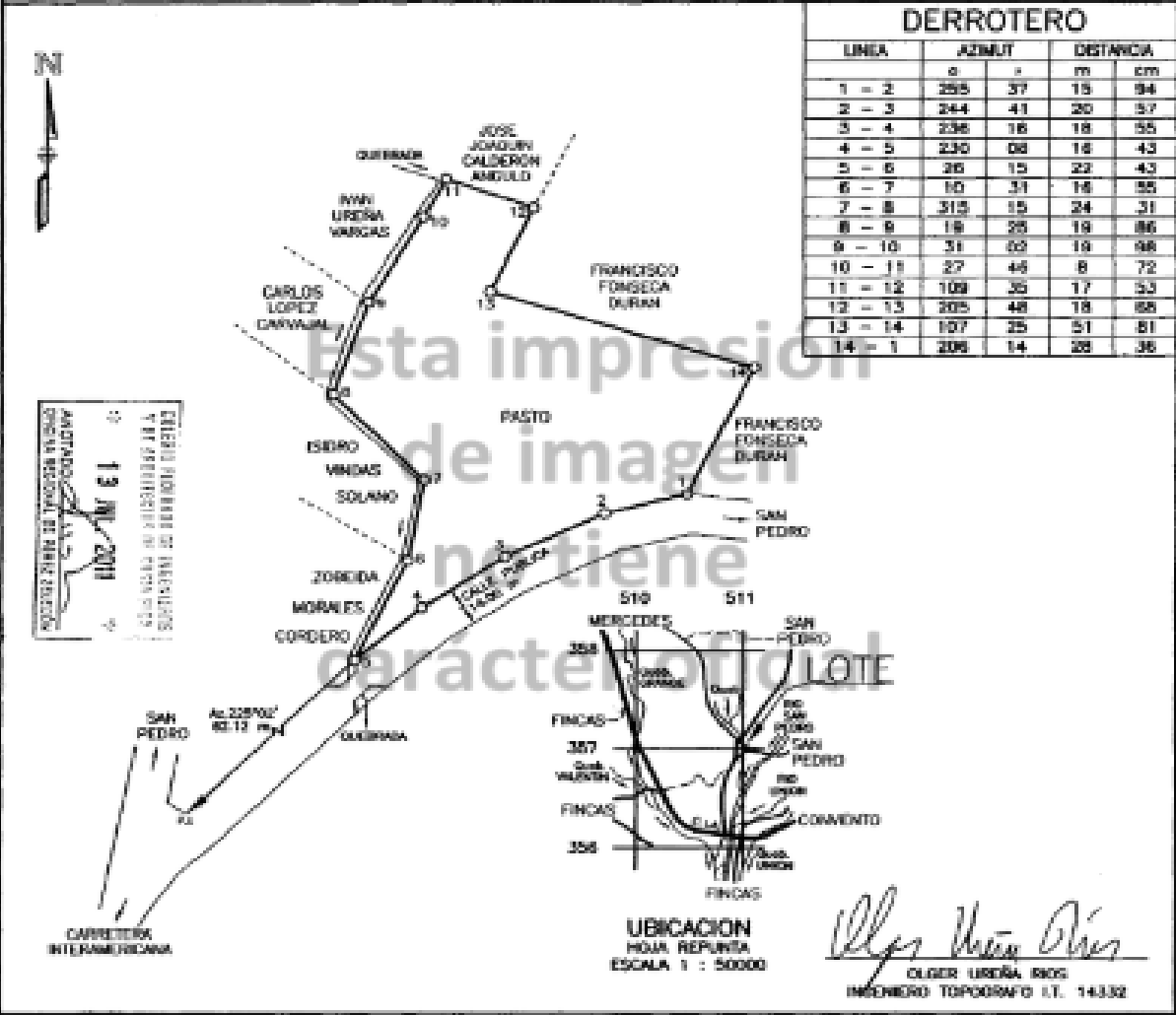


PLANO DE CATASTRO

328-11905062139100-2025-R

PROYECTO: 1-031190-1011
 FECHA: 14/07/2011 11:22:11
 PLAN: 1-2640659

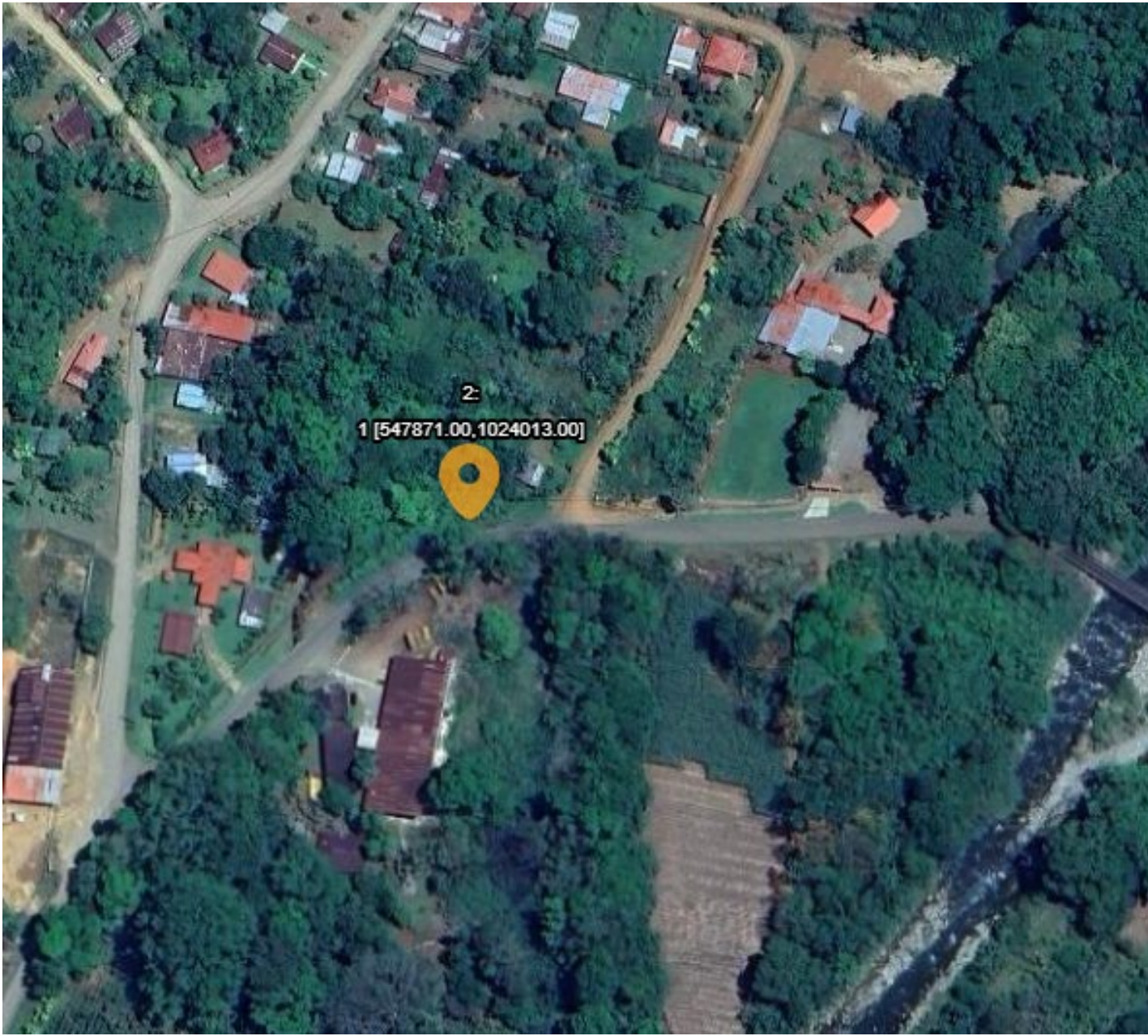
Catastro Nacional
1-2640659
 14/07/2011 11:22:11



NOTAS: - COP' PE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES - LEVANTAMIENTO POLAR (ESTACION TOTAL Y PRISMAS) - POSICIONAL ABIERTA - ERROR ANGULAR ESTIMADO: 90*01" - ERROR LINEAL ESTIMADO: 0,01 m - ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO. - DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA: 71,49 m - MODIFICA AL PLANO SJ-1120505-2008. - AFECTADO POR LEY FORESTAL No. 7575 ARTICULO No. 33.		AREA: 3339 m²	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE FOLIO REAL NUMERO: 100434031-000 AREA SEGUN REGISTRO: 3773,34 m ²
ESCALA: 1 : 1000	FECHA: JULIO 2011	SITUADO EN: ARENILLA DISTRITO: 5 ^o SAN PEDRO CANTON: 10 ^o PEREZ ZELEDON PROVINCIA: 1 ^o SAN JOSE	PROTOCOLO TOMO: 17058 FOLIO: 160 ARCHIVO: L 17 F 41

Olger Ureña Ríos
 OLGER UREÑA RÍOS
 INGENIERO TOPOGRAFICO I.T. 14332

ESTUDIO DE REGISTRO	328-11905062139100-2025-R							
<p style="text-align: center;"> REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA HATRÍCULA: 621391---000 </p> <hr/> <p> PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 621391 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY </p> <p> NATURALEZA: TERRENO DE PASTOS SITUADA EN EL DISTRITO 5-SAN PEDRO CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ LINDEROS: NORTE : FRANCISCO FONSECA DURAN, IVAN URE#A VARGAS, CARLOS LOPEZ CARVAJAL Y RESTO RESERVADO DE JOSE JOQUIN CALDERON ANGULO SUR : CALLE PUBLICA DE 14 M DE ANCHO,ZOBEIDA MORALES CORDERO ESTE : FRANCISCO FONSECA DURAN OESTE : IVAN URE#A VARGAS, CARLOS LOPEZ CARVAJAL, ISIDRO VINDAS SOLANO, ZOBEIDA CORDERO </p> <p> MIDE: TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS PLANO:SJ-1511748-2011 FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY </p> <p> ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>FINCA</th> <th>DERECHO</th> <th>INSCRITA EN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-00434021 000</td> <td></td> <td>FOLIO REAL</td> </tr> </tbody> </table> </p> <p> VALOR FISCAL: 15,000,000.00 COLONES </p> <p> PROPIETARIO: KIMBERLY JOHANNA QUESADA ABARCA CEDULA IDENTIDAD 6-0437-0436 ESTADO CIVIL: SOLTERO ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2020-00665596-01 CAUSA ADQUISITIVA: DONACION FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-DIC-2020 </p> <p> ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY </p>	FINCA	DERECHO	INSCRITA EN	1-00434021 000		FOLIO REAL	<p> RESERVAS LEY AGUAS CITAS: 312-13875-01-0003-001 FINCA REFERENCIA 100434021 000 AFECTA A FINCA: 1-00621391 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY </p> <p> SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 419-01199-01-0008-001 INICIA EL: 15-MAR-1995 FINCA REFERENCIA 100434021 000 AFECTA A FINCA: 1-00621391 -000 CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY </p> <p> SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 451-12431-01-0004-001 INICIA EL: 12-FEB-1998 FINCA REFERENCIA 100434021 000 AFECTA A FINCA: 1-00621391 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY </p> <p> DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA CITAS: 800-880405-01-0001-001 NUMERO DE EXPEDIENTE 23-003486-1200-CJ MONTO: CIEN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO COLONES CON VEINTICUATRO CENTIMOS AFECTA A FINCA: 1-00621391 -000 INICIA EL: 04 DE JULIO DE 2024 FINALIZA EL: 04 DE JULIO DE 2034 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ACTOR BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 MONTO: 100,444,258.24 DEMANDADO ELIZABETH QUESADA ABARCA CEDULA IDENTIDAD 6-0131-0441 MONTO: 100,444,258.24 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY </p>	<p> HIPOTECA CITAS: 2015-339835-01-0002-001 INICIA EL: 30-JUL-2015 FINALIZA EL: 30-JUL-2045 AFECTA A FINCA: 1-00621391 -000 MONTO: NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL COLONES INTERESES: CORRIENTES VARIABLES SEGUN CONTRATO INICIA: 30 DE JULIO DE 2015 VENCE: 30 DE JULIO DE 2045 FORMA DE PAGO: CREDITO ABIERTO CON LIMITACION DE SUMA RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO RESPONDE POR: CATORCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SETENTA COLONES CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS GRADO: PRIMER GRADO BASE DE REMATE: CAP XQ RESPONDE ACREEDOR BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 DEUDOR ELIZABETH QUESADA ABARCA CEDULA IDENTIDAD 6-0131-0441 ESTADO CIVIL: SOLTERO CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY </p> <p> Emitido el 10-05-2025 a las 05:32 horas </p> <p style="text-align: right;"> Imprimir Regresar Comprar </p>
FINCA	DERECHO	INSCRITA EN						
1-00434021 000		FOLIO REAL						





CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	328-11905062139100-2025-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	GERMAN BARRANTES ELIZONDO	Empresa: GERMAN BARRANTES GB DEL
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	18 765 180,00	Monto solicitado: 90 714 263,89
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	SE RECOMIENDA EL BIEN EN GARANTIA		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	GERMAN BARRANTES ELIZONDO	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	30/7/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)