

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21009042906400-2025-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES		(5477-1)	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		
Proporción de Derechos					
EXDEUDOR			100%		
MIGUEL	ENRIQUE	BARRANTES PANIAGUA	Céd. Identidad 2-0466-0996		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	09 - PALMERA				
Localidad:	SAN FRANCISCO				
DIRECCIÓN EXACTA					
Barrio Lourdes, de Rancho Huetar 1.8 kms al norte y 300 metros oeste, ingresando por servidumbre FH9R+3RQ San Francisco, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-1063365-2006		11 271,49 m2		
Identificador Predial	21009042906400		11 271,49 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢45 284 338,22		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢45 284 338,22		
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:		Otro	Especifique:		Habitacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES					
Nombre del Perito Alexander Gómez Carranza					
Tipo de Profesional		Agrónomo	Carnet	6918	Firma del Perito
Código Perito SIACC		695	Emp.	Identificación N°	5-0276-0538
Nombre de la empresa		Cód. Empresa			
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		31 octubre 2025	Fecha informe:		1 noviembre 2025
Números telefónicos para contacto		85624103			
Correo electrónico / Dirección WEB		gccostarica@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-21009042906400-2025-R		
ÁREA CULTIVADA						
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
Parcela	1	1 271,49	B	40 176 000,00	45 284 338,22	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA						
					0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
TOTAL	1	1 271,49			45 284 338,22	
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: 39,00 m Área:	
	Mejoras al terreno:				0,00	
VALOR DEL TERRENO						
VALOR TOTAL		¢45 284 338,22				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						
LINDEROS ACTUALES						
NORTE Ganadera Río Kooper S.A			Finca Ganadera			
SUR G.I.S Grupo Inversiones SEMA de San José S.A			Calle pública en lastre			
ESTE G.I.S Grupo Inversiones SEMA de San José S.A			Finca Ganadera			
OESTE G.I.S Grupo Inversiones SEMA de San José S.A			Finca Ganadera			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05						
PRECISIÓN						
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
1	455 382		1 157 488		106	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Parcela cercana a la propiedad valuada	Oferta	89256168			31/10/2025
		Coordenadas	Este	455 520	Norte	1 157 628
2	Parcela ganadera con todos los servicios públicos	Oferta	88184333			31/10/2025
		Coordenadas	Este	455 612	Norte	1 157 420
3						
		Coordenadas	Este		Norte	
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21009042906400-2025-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Coopelesca	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	Coopelesca	Jardines y Parques	SÍ a 5000 m	Media
Electricidad	SÍ	Coopelesca	Transporte Público	SÍ a 50 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 2000 m	Media
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 2 m	Regular
Medidores instalados	Sólo Agua		ACTIVIDAD DEL LUGAR		
			Agropecuario		
			Congruente con el entorno SÍ		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	5,00 km		Precipitación promedio anual	3 800 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	10,00 km		Temperatura promedio	28 °C	Bosque Seco Tropical transición a Húmedo
Aprovechamiento del área de la finca	100%		Meses secos	2	
Cercas	Alambre	Bueno	Brillo solar	18,00 horas	
			Relieve	0 a 3%	Plano
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):					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	500 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 64,20%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	YR5		Tipo de Suelo Andisol		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	1 %	Ligera	DRENAJES		
			Interno:	Natural	
			Externo:	Sitio Receptor-recibe más que aporta	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
1/11/2025		SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO. HIPOTECA CON BNCR			
OBSERVACIONES					
Parcela de uso agrícola con disponibilidad de todos los servicios públicos, apta para construir, con ingreso por una servidumbre de 307 metros de largo y 7 metros de ancho, con portón de ingreso. Propiedad cercana a centro de población, existen viviendas a su alrededor. Al momento de la visita se observa ganado dentro del terreno. No se observan factores de riesgo que afecten negativamente la propiedad.					

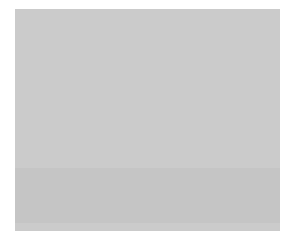
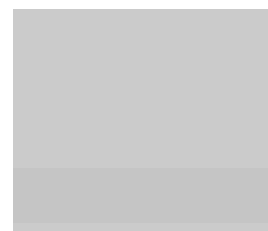
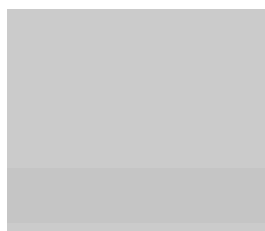
MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-21009042906400-2025-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		3 450,00		5 958,00		0,00		0,00		0,00	
Área	11271	9317	0,9391	8783	0,9210	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	14	1,0618	16	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de vía	4	4	1,0000	4	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		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,9971		0,9210		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		3 440,12		5 487,32							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Servidumbre	0,9000		Área afectada	11 271,00 m2		Ingreso limitado					
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€4 464 /m2		Valor ajustado	€4 018 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	0,00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€4 017,60 /m2					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21009042906400-2025-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



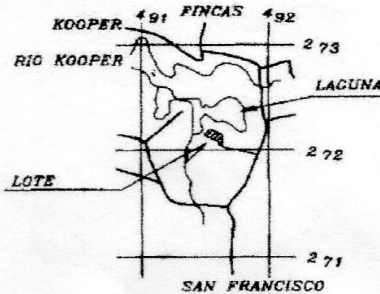
PLANO DE CATASTRO

214-21009042906400-2025-R

INSCRIPCIÓN: 2-1063365-2006
Fecha: 04/04/2006 13:07:09
Registrador: FRANCISCO MARTINEZ ORTIZ
68E64F478E8CC0D37DA67BC0F6AF931

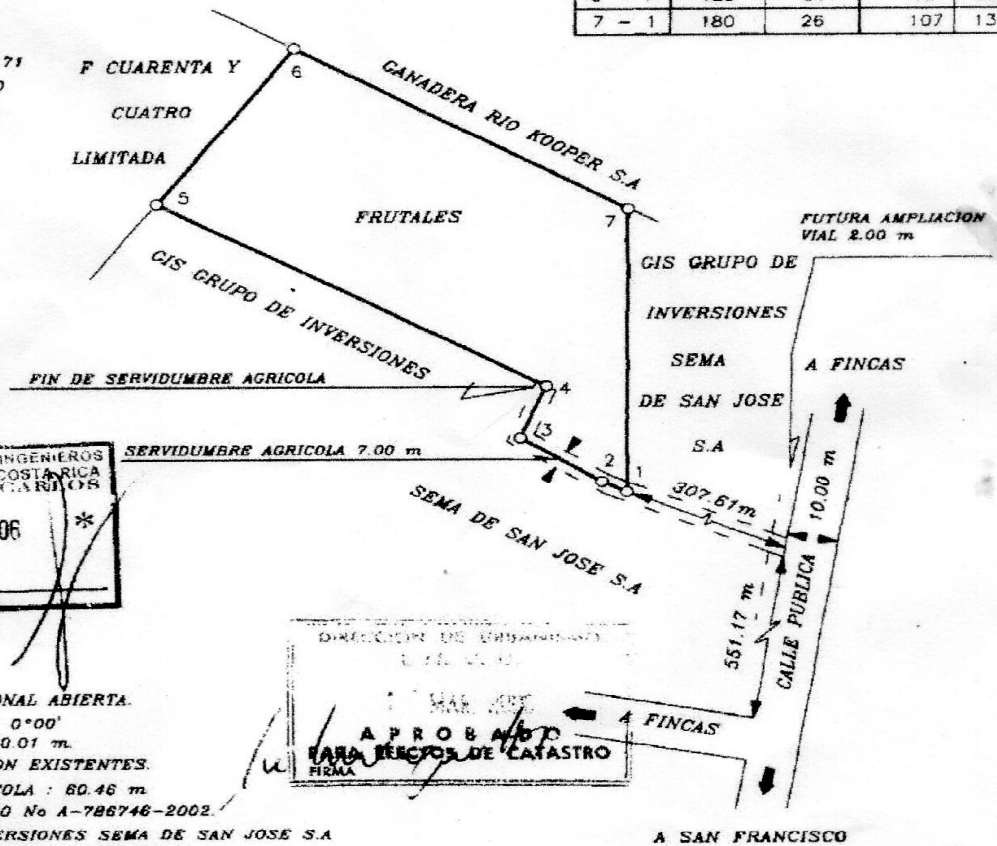
Catastro Nacional
1-2087715
08/04/2006 11:38:53
Reingreso

Catastro Nacional
1-2087715
27/03/2006 09:52:53



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA AGUAS ZARCAS
ESCALA 1 : 50 000

DERROTERO				
LINEA	ACIMUT		DISTANCIA	
	°	'	m.	cm.
1 - 2	296	33	8	81
2 - 3	303	16	30	60
3 - 4	22	23	21	05
4 - 5	299	16	140	99
5 - 6	36	35	73	44
6 - 7	120	01	121	85
7 - 1	180	26	107	13



COLEGIO REGISTRADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
REGIONAL SAN CARLOS
23 MAR. 2006
ANOTADO

NOTAS :
LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA.
ERROR ANGULAR ESTIMADO : $\pm 0^{\circ}00'$
ERROR LINEAL ESTIMADO : ± 0.01 m.
DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA : 60.46 m.
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No A-786746-2002.
LINDERO A CIS GRUPO DE INVERSIONES SEMA DE SAN JOSE S.A
SE CATASTRA UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA.

DIRECCION DE ENLACE
A FINCAS
A SAN FRANCISCO
APROBADO
PARA EFECTOS DE CATASTRO
FIRMA

PROPIEDAD DE CEDULA JURIDICA No : 3-101-326060
CIS GRUPO DE INVERSIONES SEMA DE SAN JOSE
SOCIEDAD ANONIMA.

LUIS ALBERTO UREÑA VILLALOBOS
TOPOGRAFO ASOCIADO TA-9916

AREA
11271.49 m²

SITUADO EN :
SAN FRANCISCO
DISTRITO 8° PALMERA /
CANTON 10° SAN CARLOS
PROVINCIA 2° ALAJUELA

ES PARTE AL FOLIO
REAL MATRICULA

2411601-000
AREA : 67292.45 m²

PROTOCOLO TOMO : 13101 FOLIO : 186

FECHA SETIEMBRE 2005

ESCALA : 1 : 2000

ARCHIVO : 866-6

182714-311

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21009042906400-2025-R

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 429064---000****PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 429064 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000****SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: LOTE 7 TERRENO FRUTALES****SITUADA EN EL DISTRITO 9-LA PALMERA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA****LINDEROS:****NORTE : GANADERA RIO KOOPER S.A.****SUR : G.L.S. GRUPO DE INVERSIONES SEMA DE SAN JOSE S.A.****ESTE : G.L.S. GRUPO DE INVERSIONES SEMA DE SAN JOSE S.A.****OESTE : G.L.S-GRUPO DE INVERSIONES SEMA DE SAN JOSE S.A.****MIDE: ONCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS****PLANO:A-1063365-2006****FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN****2-00411601 000 FOLIO REAL****VALOR FISCAL: 130,776,450.00 COLONES****PROPIETARIO:****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****ESTIMACIÓN O PRECIO: TRECE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO COLONES CON TREINTA Y NUEVE CENTIMOS****DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2019-00626215-01****CAUSA ADQUISITIVA: REMATE****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-OCT-2019****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO****CITAS: 559-09765-01-0001-001****INICIA EL: 30-SEP-2005****FINCA REFERENCIA 2411601 000****AFECTA A FINCA: 2-00429064 -000****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****HIPOTECA****CITAS: 2009-135182-01-0001-001****INICIA EL: 20-MAY-2009****FINALIZA EL: 20-MAY-2024****AFECTA A FINCA: 2-00429064 -000****MONTO: CUARENTA Y CINCO MILLONES COLONES****INTERESES: 16 POR CIENTO ANUAL VARIABLE****INICIA: 20 DE MAYO DE 2009****VENCE: 20 DE MAYO DE 2024****FORMA DE PAGO: 180 CUOTAS MENSUALES,ANTICIPADAS,VARIABLES Y CONSECUTIVAS****RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO****RESPONDE POR: CUARENTA Y CINCO MILLONES COLONES****GRADO: PRIMER GRADO****BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADA****ACREEDOR****BANCO NACIONAL DE COSTA RICA****CEDULA JURIDICA 4-000-001021****DEUDOR****MIGUEL ENRIQUE BARRANTES PANIAGUA****CEDULA IDENTIDAD 2-0466-0996****ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ****CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY****ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****Emitido el 01-11-2025 a las 14:17 horas**

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-21009042906400-2025-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Alexander Gómez Carranza	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	45 284 338,22	Avalúo anterior: 31 325 725,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	0		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Alexander Gómez Carranza	Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	1/11/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)