

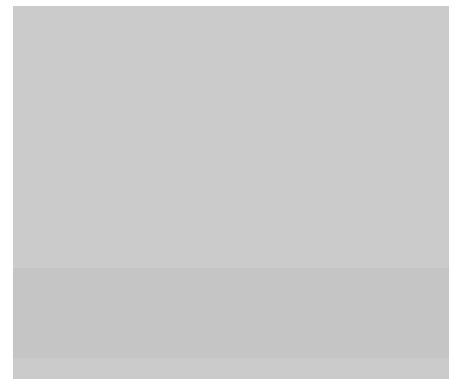
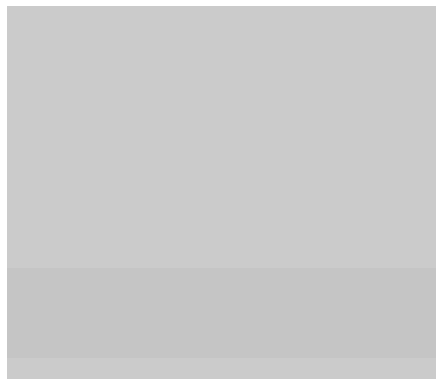
AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-21306032868800-2026-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Administración de bienes		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
Proporción de Derecho			
		100%	
NOMBRE EXDEUDOR (ES)			
MONTES	GUIDO	PEDRO JOSE	Céd. Identidad 5-0334-0557
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	13 - UPALA		
Distrito:	06 - DOS RÍOS		
Localidad:	DOS RÍOS		
DIRECCIÓN EXACTA			
DEL COLEGIO DE DOS RÍOS DE UPALA 1700M ESTE.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-0160726-1994	55 664.93 m2	
Identificador Predial	21306032868800	55 664.93 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO			¢43 251 650.61
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢43 251 650.61
VALOR EN LETRAS:	CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA COLONES 61/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	<u>General</u>
Uso predominante del bien:	Estacionamiento	Especifique:	<u>GANADERIA</u>
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	<p>"El objetivo del presente avalúo es estimar el valor del inmueble a la fecha indicada para fines de tener un valor segun el propocito del avaluo. Este documento no debe ser usado, reproducido, circulado o citado para ningún otro propósito, ni se aceptará la comparecencia como testigo en ninguna instancia futura, sin el consentimiento previo por escrito de quién realizó la pericia.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>No se realizaron pruebas físicas de ingeniería al terreno y no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en las mismas operan.</p> <p>Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."</p>		
Nombre del Perito	<u>Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V</u>		
Tipo de Profesional	<u>Ing. Agrónomo</u>	Carnet <u>7168</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>593</u>	Emp. <u></u>	Identificación N° <u></u>
Nombre de la empresa	<u>Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.</u>		Cód. Empresa <u>0000221</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.</u>		
Fecha inspección:	<u>19 enero 2026</u>	Fecha informe:	<u>19 enero 2026</u>
Números telefónicos para contacto	<u>8309-8016</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>rockbrand7@hotmail.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO				214-21306032868800-2026-R	
					TC: ₡495.00/\$
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	ha	Área m ²	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Finca ganadera	5	5 664.93	B	7 770 000.00	43 251 650.61
					0.00
					0.00
					0.00
ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA					
					0.00
					0.00
					0.00
					0.00
TOTAL	5	5 664.93			43 251 650.61
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m ²	Valor unit ¢ / m ² del recargo	Valor del recargo ¢		
			0.00		
			0.00		
TOTAL	0.00		0.00		
Características Lote Tipo Servicios 1		Servicios 2	Frente:	Área:	
			Mejoras al terreno:	0.00	
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL		₡43 251 650.61			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE	Calle Pública con 125.21m de frente		Lastre		
SUR	Finca estrella		Finca sin construcciones		
ESTE	Lote 5		Finca sin construcciones		
OESTE	Lote 7		Finca sin construcciones		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN
					5.00 m
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud		
1	350 578	1 205 391	591		
3	350 681	1 205 464	586		
Plus Code: VJXM+6C6 Upala, Provincia de Alajuela					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca en Dos Ríos de Upala	Oferta	https://anuntico.com/fincas-venta/alajuela/upala/dos-rios/finca-de-4-hectareas-20292		19/1/2026
		Coordenadas	Este	Norte	
2	Finca en Dos Ríos de Upala	Oferta	https://www.facebook.com/groups/422765211265361/posts/2960767034131820/		19/1/2026
		Coordenadas	Este	Norte	
3	Finca en Dos Ríos de Upala	Oferta	https://www.facebook.com/groups/xpatsguanacaste/posts/finca-en-venta-en-san-luis-de-dos-r%C3%ADos-upala787-hect%C3%A1reas-con-excelente-		19/1/2026
		Coordenadas	Este	Norte	
4			Este	Norte	
5			Este	Norte	

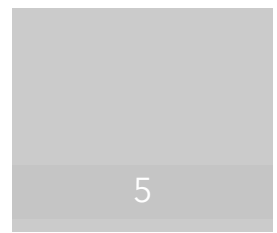
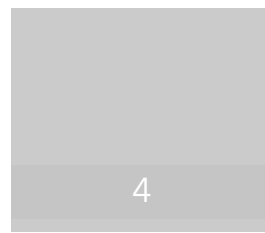
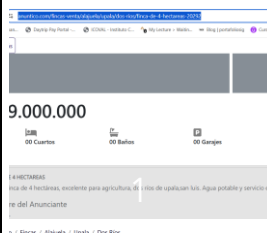
DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21306032868800-2026-R		
VIAS DE COMUNICACION			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	<u>Terciaria</u>		Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Lastre fino</u>		Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>14.00 m</u>		Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>		ACCESO A LA FINCA			<u>Calle Pública</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	<u>SÍ</u> ICE	Internet por Cable	<u>NO</u>	Clase social		<u>Media</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u> ICE	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 2000 m	Clase social zonas cercanas		<u>Media Ba</u>
Electricidad	<u>SÍ</u> ICE	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 0 m	Densidad poblacional		<u>Baja</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u> ASADA	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 2000 m	Facilidades Mano de Obra		<u>Buena</u>
Señal celular	<u>SÍ</u> KOLBI	Recolección de basura	<u>SÍ</u>	ACTIVIDAD DEL LUGAR		
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 2000 m	AGROPECUARIA		
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>		Congruente con el entorno		<u>Sí</u>	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS						
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>4.50 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>4 000 mm</u>	Zona de vida		
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>2.00 km</u>	Temperatura promedio	<u>20 °C</u>	Bosque muy Húmedo		
Aprovechamiento del área de la finca	<u>0%</u>	Meses secos	<u>3</u>	Tropical transición a		
Cercas	<u>POSTES Bueno</u>	Brillo solar	<u>4.50 horas</u>	Premontano		
		Relieve	<u>15 % Mixto</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>Óptimo</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia a construcción	<u>650.00 m</u>	Posibilidad de daños		<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Ascendente</u>	Riesgo deslizamiento		<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>62.00%</u>						
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO						
Clasificación por color:	<u>5 YR 1/2</u>		Tipo de Suelo <u>Ultisol</u>			
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Tercera Clase</u>					
Pedregosidad:	<u>10 %</u> Pedregoso	DRENAJES		Interno:	<u>Natural Bien Drenado</u>	
				Externo:	<u>Sitio Normal-aporta igual que recibe</u>	
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
19-ene	Los gravámenes de Reservas y Restricciones, y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, no presenta afectación visible en campo.					
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: <u>NO</u>						
OBSERVACIONES						
La propiedad se encuentra entre Dos Ríos de Upala y Gavilán. Al frente de la propiedad pasan líneas eléctricas y según consulta de vecinos al frente de la propiedad pasa tubería de agua potable de la ASADA.						
La propiedad posee pastos naturales de la zona, se dedica a la ganadería. El día de la visita se observo animales dentro de esta.						

MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL						214-21306032868800-2026-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m ²		725.00		875.00		660.00		0.00		0.00	
Área	55665	40000	0.9516	80000	1.0574	78747	1.0548	1.0000		1.0000	
Frente	125.21	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Forma (Regularidad)		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Pendiente	15	15	1.0000	15	1.0000	15	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 2	14	14	1.0000	14	1.0000	14	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de Vía	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Hidrología	4	4	1.0000	3	0.8395	4	1.0000	1.0000		1.0000	
Capacidad Uso T	2	3	1.1185	3	1.1185	3	1.1185	1.0000		1.0000	
Negociación		No	1.0000	Sí	0.9000	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		1.0644		0.8936		1.1798		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		771.70		781.87		778.65					
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	¢777 /m2	Valor ajustado		¢777 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000	Área		0.00 m2		¢0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						¢777.00 /m2					

214-21306032868800-2026-R

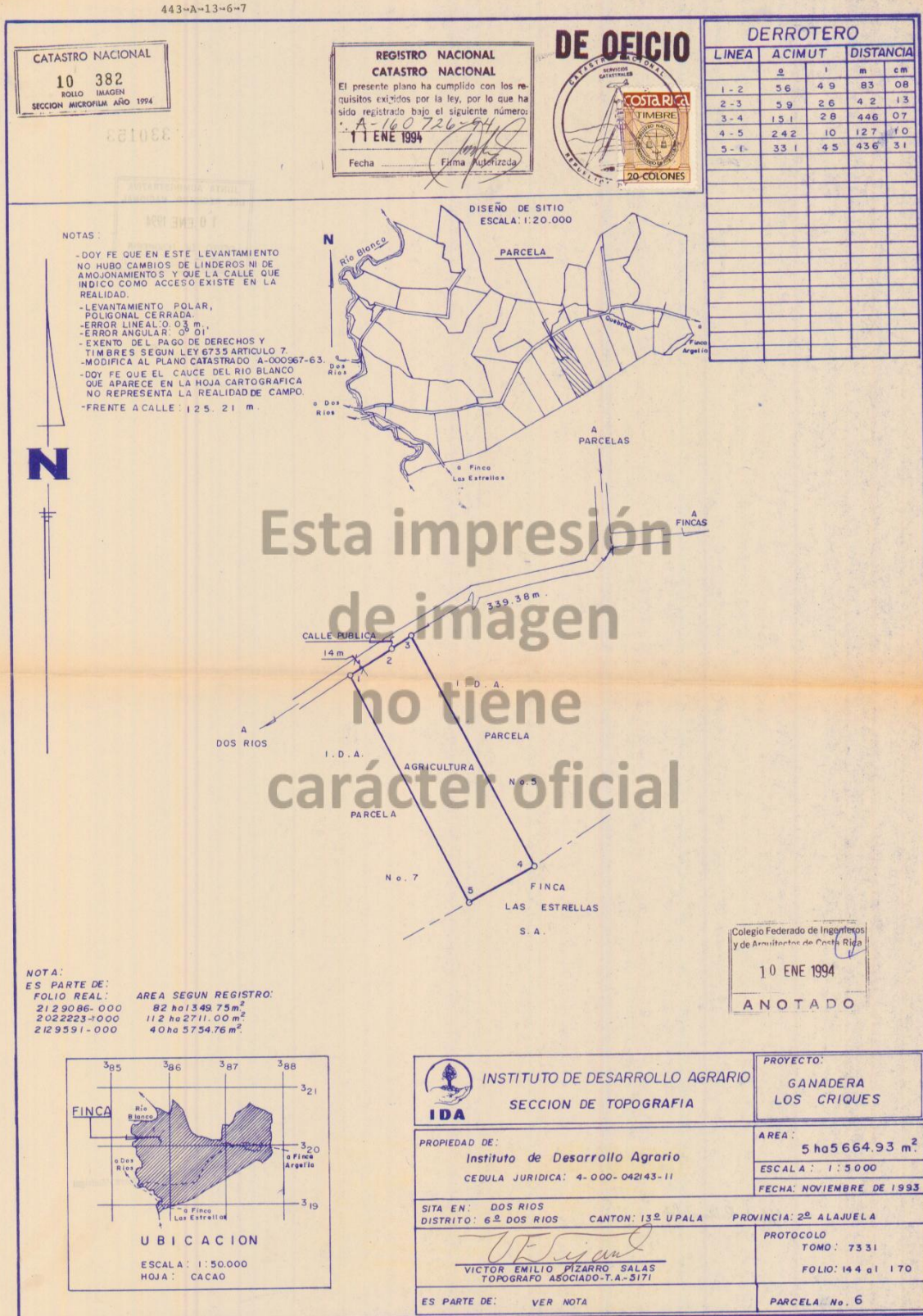


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-21306032868800-2026-R



INFORME REGISTRAL

214-21306032868800-2026-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 328688---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 328688 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 6, TERRENO PARA LA AGRICULTURA, PROYECTO GANADERA LOS CRIQUES
SITUADA EN EL DISTRITO 6-DOS RIOS CANTON 13-UPALA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : FINCA ESTRELLAS
ESTE : LOTE 5
OESTE : LOTE 7

MIDE: CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CON NOVENTA Y TRES
DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0160726-1994

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

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
2-00129086 000	FOLIO REAL
2-00328688 001	FOLIO REAL
2-00328688 002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 56,600,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y UN MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00151752-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-MAR-2022

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 281-06313-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 2129086 000
AFECTA A FINCA: 2-00328688 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 439-09032-01-0184-001
AFECTA A FINCA: 2-00328688 -000
INICIA EL: 29 DE NOVIEMBRE DE 1996
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-01-2026 a las 14:02 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-21306032868800-2026-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	PEDRO JOSE MONTES GUIDO	Número de Exdeudor 8106-1
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.	Empresa: Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	43 251 650.61	Avalúo anterior: 56 221 579.30
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>"El objetivo del presente avalúo es estimar el valor del inmueble a la fecha indicada para fines de tener un valor según el propósito del avalúo. Este documento no debe ser usado, reproducido, circulado o citado para ningún otro propósito, ni se aceptará la comparecencia como testigo en ninguna instancia futura, sin el consentimiento previo por escrito de quién realizó la pericia. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. No se realizaron pruebas físicas de ingeniería al terreno y no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en las mismas operan. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.	Emp. N° 593
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	19/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)