

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO	19924	214-20904041685300-2026-R
PROPÓSITO DEL AVALÚO			PARA DIRECION DE BIENES PROPIOS		
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)			Proporción de Derechos		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		100%
NOMBRE DEL EX DEUDOR					
ELECTRIN INGENIERIA SOCIEDAD ANONIMA			Céd. Jurídica		3-101-105729
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	09 - OROTINA				
Distrito:	04 - COYOLAR				
Localidad:	LAGUNILLAS				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL SUPER FAMILY MARKET EN LAGUNILLAS, 243,30 METROS AL NORTE POR CALLE PUBLICA, A PARTIR DE AHÍ, POR SERVIDUMBRE DE PASO, DE ESTE A OESTE, 140 METROS.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-1030510-2005		17 500,00 m2		
Identificador Predial	20904041685300		17 500,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢98 542 500,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢98 542 500,00		
VALOR EN LETRAS:			NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General	
Uso predominante del bien:			Agrícola	Especifique: SIN USO AGRICOLA O GANADERO	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			¢0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES			SI SE RECOMIENDA ESTE BIEN EN GARANTIA HIPOTECARIA.		
Nombre del Perito					
GERMAN BARRANTES ELIZONDO					
Tipo de Profesional					
ING AGRO		Carnet	CIA 3015	Firma del Perito	
Código Perito SIACC		374	Emp.	Identificación N°	1-0555-0584
Nombre de la empresa		GERMAN BARRANTES GB DEL SUR S.A.		Cód. Empresa	00000374
Fecha inspección:		1 agosto 2026	Fecha informe:	2 agosto 2026	
Números telefónicos para contacto		8705-1025			
Correo electrónico / Dirección WEB		germanbarrantesgbdelsur@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-20904041685300-2026-R				
TC: ¢457,00/\$									
ÁREA CULTIVADA									
Descripción	Área		Estado	Valor Unit.		Valor Total			
	ha	m²		¢ / ha		¢			
terrenos cultivos	1	7 500,00	b	56 310 000,00		98 542 500,00			
						0,00			
						0,00			
						0,00			
ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA									
						0,00			
						0,00			
						0,00			
						0,00			
TOTAL	1	7 500,00				98 542 500,00			
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	14	Frete:	Área:			
Ubicación	Servidumbre			Mejoras al terreno:		0,00			
Tipo de Vía	6	Pendiente	3	Nivel calle		0			
VALOR DEL TERRENO									
VALOR TOTAL					¢98 542 500,00				
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO									
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	JOSE JOAQUIN CHACON LEANDRO				POTREROS				
SUR	FEDERICO BARRANTES CAMACHO				POTREROS				
ESTE	SERVIDUMBRE PASO AGRICOLA Y DOS LOTES				SERVIDUMBRE PASO 7M ANCHO				
OESTE	EVELIO NUÑEZ AGÜERO				POTREROS				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									
					PRECISIÓN		3,00 m		
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud		
7	435 326			1 088 829			125		
6	435 330			1 088 780			126		
1	434 975			1 088 809			124		
Plus Code:				RCW6+F42 Orotina, Provincia de Alajuela					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	FINCA A LA VENTA EN SEMEJANTES CONDICIONES, A ¢7,000/M2 SE OTORGA 20% DES , FINCA AL FR.2-283606-000	Oferta	8822-9850			1/8/2026			
		Coordenadas	Este	434 954	Norte	1 088 021			
2	EN QUINTAS LA FORESTA, MEJORES CONDICIONES, LOTE 6, AL FR6-172159-000 A ¢12,796/M2 CON 20% DESC	Oferta	8729-7432			1/8/2026			
		Coordenadas	Este		Norte				
3	EN QUINTAS LA FORESTA, MEJORES CONDICIONES, LOTE 5, AL FR6-170826-000 igual el m2}	Oferta	8729-7432			1/8/2026			
		Coordenadas	Este		Norte				
4	EN QUINTAS LA FORESTA, MEJORES CONDICONES, LOTE 4 AL FR6-195583-000 IGUAL EL M2	Oferta	8729-7432			1/8/2026			
		Coordenadas	Este		Norte				
5									
		Coordenadas	Este		Norte				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						214-20904041685300-2026-R	
VIAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Tierra		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	7,00 m		Cordón	NO			
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Servidumbre	
			Servidumbre inscrita en favor de la finca:				
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	ICE	Clase social Media Alta	
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 800 m	Clase social zonas cercanas Media Alta	
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	a 25 m	Densidad poblacional Media	
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	a 200 m	Facilidades Mano de Obra Buena	
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ		ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 800 m	AGRICOLA Y GANADERA	
Medidores instalados	Ninguno					Congruente con el entorno SÍ	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS							
Cercanía a Zonas Protegidas	25,00 km		Precipitación promedio anual	2 300 mm		Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	5,00 km		Temperatura promedio	34 °C		Bosque Seco Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	100%		Meses secos	5			
Cercas	MUERTA	Regular	Brillo solar	8,00 horas			
			Relieve	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):					Bueno		
Cuerpo de agua cerca	Arroyo		Distancia a construcción	0,00 m		Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Plana		Pendiente	Descendente		Riesgo deslizamiento Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 62,80%							
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO							
Clasificación por color:	5G			Tipo de Suelo Inceptisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase						
Pedregosidad:	0 % Nula		DRENAJES	Interno: Natural Bien Drenado			
				Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe			
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
31/7/2026	ANOTACIONES NO HAY, GRAVAMENES Y AFECTACIONES SI HAY						
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO			
OBSERVACIONES							
SE REFIERE A SERVIDUMBRE DE PASO							

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 562-07833-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 2-00416853 -000
INICIA EL: 05 DE DICIEMBRE DE 2005
LONGITUD: 42.42 METROS
ANCHO: 7.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 416852-000 2 399545-000
2 416853-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 562-07833-01-0008-001
AFECTA A FINCA: 2-00416853 -000
INICIA EL: 05 DE DICIEMBRE DE 2006
LONGITUD: 98.62 METROS
ANCHO: 7.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 416853-000 2 416852-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 31-07-2026 a las 10:44 horas

Imprimir

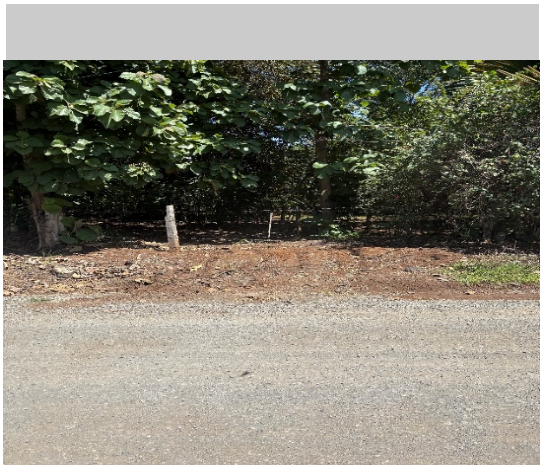
Regresar

Comprar

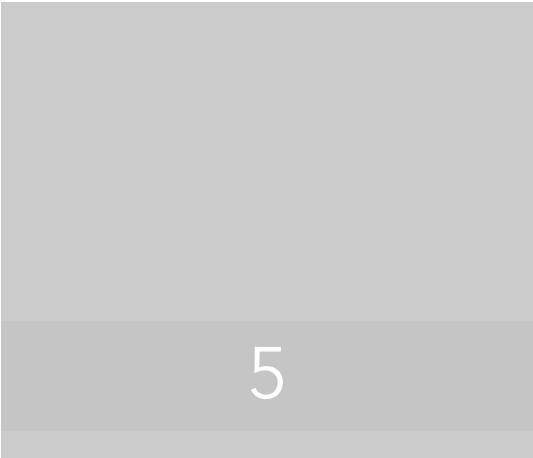
MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL						214-20904041685300-2026-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR ¢/m²		5 600,00		10 237,00		10 237,00		10 237,00		0,00	
Área	17500	53378,3	1,1569	5040,52	0,8296	5444,93	0,8393	5456,76	0,8396	1,0000	
Frente	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000	
Pendiente	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000	
S 2	14	14	1,0000	14	1,0000	14	1,0000	14	1,0000	1,0000	
Tipo de vía	6	4	0,8755	4	0,8755	4	0,8755	4	0,8755	1,0000	
Clase de Suelo	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000	
Hidrología	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
IPC	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Forma	2	1	0,8000	1	0,8000	1	0,8000	1	0,8000	1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,8103		0,5811		0,5878		0,5881		1,0000	
Valores Homologados		4 537,64		5 948,23		6 017,78		6 019,93			
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	Ⓢ5 631 /m2		Valor ajustado		¢5 631 / m2						
Factor secciones	1,0000		Área		17 500,00 m2						
VALOR UNITARIO FINAL						¢5 631,00 /m2					
VALOR UNITARIO FINAL						¢56 310 000,00 /Ha					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20904041685300-2026-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20904041685300-2026-R



PLANO DE CATASTRO

214-20904041685300-2026-R

INSCRIPCIÓN: 2-1030510-2005

Fecha : 27/10/2005 19:04:39

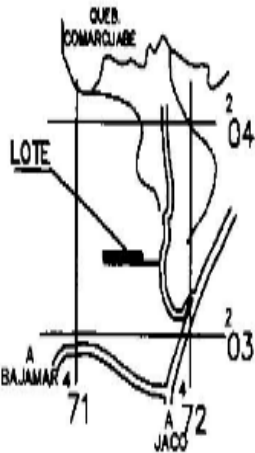
Registrador: RONNY SALAZAR OBANDO
298AF9A9D26A305813418450F3D22273

Catastro Nacional
1-2021526
25/10/2005 13:50:56
Reingreso



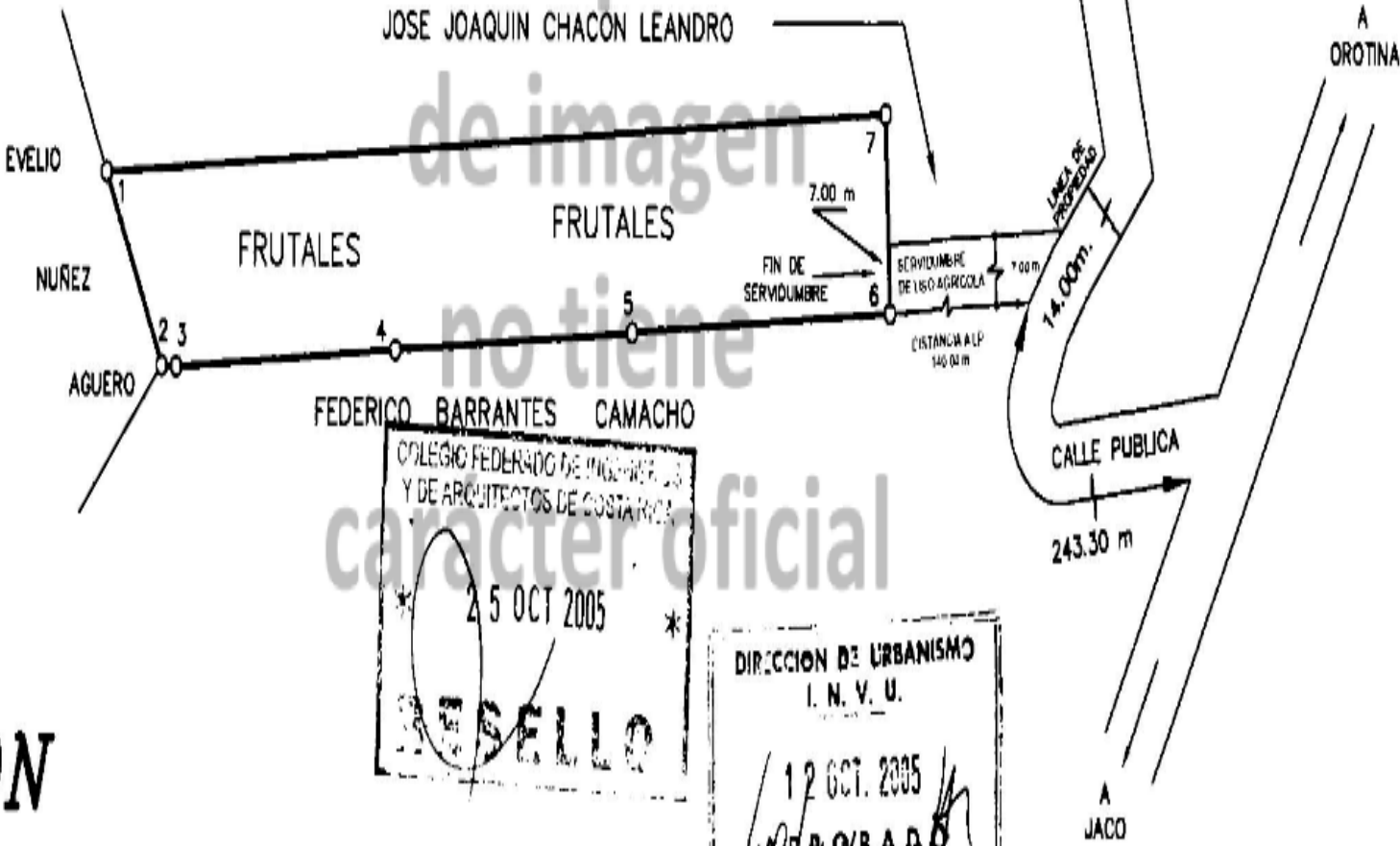
LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	152° 51.0'	55.15
2-3	092° 05.0'	6.75
3-4	087° 26.0'	100.30
4-5	087° 26.0'	108.48
5-6	087° 26.0'	118.34
6-7	357° 26.0'	50.70
7-1	267° 26.0'	356.80

N

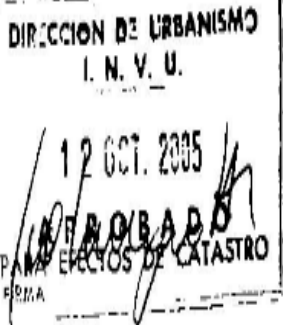


UBICACION
HOJA BARRANCA

Esc. 1 : 50000



UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA



PROPIEDAD DE : JOSE JOAQUIN CHACON LEANDRO
CEDULA No. : 1-389-776

VENDE A: JUAN ROJAS MADRIGAL
CEDULA No. : 1-327-047

SITUADO EN : LAGUNILLAS
DISTRITO : 4° COYOLAR
CANTON : 9° OROTINA
PROVINCIA : 2° ALAJUELA

ESCALA :
1 : 2500
FECHA :
JUNIO 2005
ARCHIVO :
JUCHA 05

NOTAS
DOY FE DE QUE NO HUBO CAMBIO DE LINDEROS
SE AMOJONARON LOS VERTICES 6, 7 Y 1
LINDEROS EXISTENTES
LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL ESTIMADO = 0.08 m.
ERROR ANGULAR ESTIMADO = 00°02'
FRENTE A SERVIDUMBRE DE USO AGRICOLA: 7.00 m
MODIFICA LOS PLANOS CATASTRADOS No. P-136952-1993
Y A-769429-2002 POR SEGREGACIÓN

John Casante Lizano
JOHN CASCANTE LIZANO - TOPOGRAFO ASOCIADO TA-2687

PROTOCOLO
TOMO: 12610
FOLIO: 116

AREA:
17500.00 m²
AREA SEGUN REGISTRO:
70037.78 m²

ES PARTE DE
FOLIO REAL
2399545-000

INFORME REGISTRAL

214-20904041685300-2026-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 416853---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 416853 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE DOS, TERRENO DE FRUTALES
SITUADA EN EL DISTRITO 4-COYOLAR CANTON 9-OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : JOSE JOAQUIN CHACON LEANDRO
SUR : FEDERICO BARRANTES CAMACHO
ESTE : SERVIDUMBRE DE USO AGRICOLA Y LOTE DOS
OESTE : EVELIO NU#EZ AGUERO

MIDE: DIECISIETE MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO:A-1030510-2005
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:209040416853__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00399545 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 91,910,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS DOLARES CON QUINCE CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00534476-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 16-AGO-2022

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 562-07833-01-0002-001
AFECTA A FINCA: 2-00416853 -000
INICIA EL: 05 DE DICIEMBRE DE 2005
LONGITUD: 42.42 METROS
ANCHO: 7.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 416852-000 2 399545-000
2 416853-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 562-07833-01-0008-001
AFECTA A FINCA: 2-00416853 -000
INICIA EL: 05 DE DICIEMBRE DE 2006
LONGITUD: 98.62 METROS
ANCHO: 7.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 416853-000 2 416852-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 31-07-2026 a las 10:44 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

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.

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia: 2 - ALAJUELA

Número Inscripción: 1030510

Año Inscripción: 27 Oct 2005

Área Plano: 17,500.00

Bloque: Lote:

Estado: INSCRITO

Coordenada Norte: 203350.0

Coordenada Este: 471500.0

CRTM Norte: 1088456.0

CRTM Este: 435178.0

Verificado Zona Catastrada: No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	9 - OROTINA	4 - COYOLAR

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
103890776	JOSE JOAQUIN	CHACON	LEANDRO

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	399545	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	416853	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
6 - PUNTARENAS	136952	1993
6 - PUNTARENAS	769429	2002

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano						
Provincia	2 - ALAJUELA								
Cantón	209 - OROTINA								
Distrito	20904 - COYOLAR								
ID predio	20904041685300								
Número finca	2-0416853-0-0								
Área Plano	17500 m²								
Catastrado									
Área Según Registro	17500.0 m²								
Cautelar	<table><tr><th>Tomo-Asiento</th><th>Tipo</th></tr><tr><td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td></tr><tr><td colspan="2"> ◀ ◀◀ ▶▶ ▶ </td></tr></table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados		◀ ◀◀ ▶▶ ▶	
Tomo-Asiento	Tipo								
No tiene Trámites Administrativos asociados									
◀ ◀◀ ▶▶ ▶									
Plano	210305102005								
ABRE	1								
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						

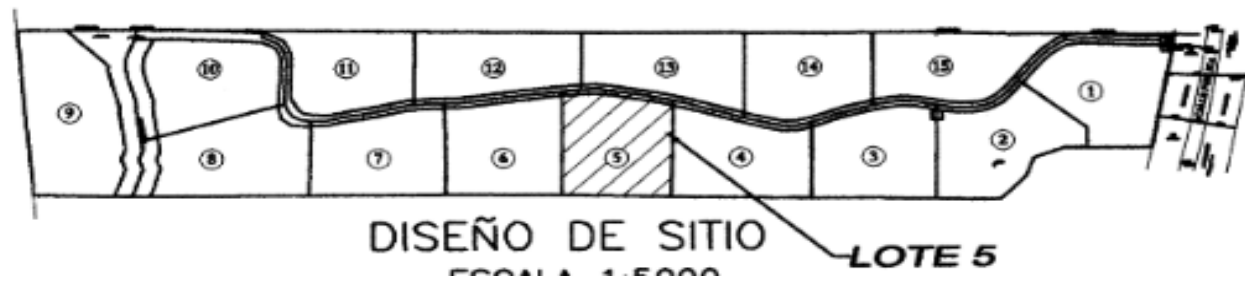




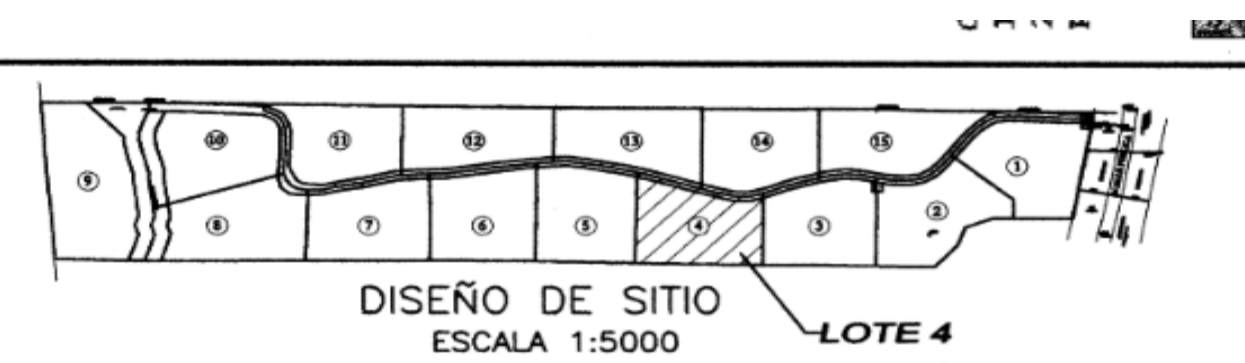
1



2



3



4

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-20904041685300-2026-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	ELECTRIN INGENIERIA S.A.	Número de Exdudor 8146-2
3	Nombre del Perito que valoró:	GERMAN BARRANTES ELIZONDO	Empresa: GERMAN BARRANTES GB DEL SUR S.A.
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	Ø98 542 500,00	Avalúo anterior: Ø40 110 757,40
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	SI SE RECOMIENDA ESTE BIEN EN GARANTIA HIPOTECARIA.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		GERMAN BARRANTES ELIZONDO Empleado N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	3/8/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)