

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21007039255400-2026-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO	NACIONAL	DE	COSTA RICA		
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derecho	
BANCO	NACIONAL	DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
EXDEUDOR:		EMPACADORA LA A PERLA CR S.A 9319-2			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	07 - FORTUNA				
Localidad:	LA PERLA				
DIRECCIÓN EXACTA					
De las Instalaciones de la UNED, 500 metros oeste					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-444772-1997		87 412,67 m2		
Identificador Predial	21007039255400		87 412,67 m2		
Medida en campo:			77 980,67 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	10,79%	9 432,00 m2		Demasía
AVALUO					
VALOR DEL TERRENO				¢133 640 244,58	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢133 640 244,58	
VALOR EN LETRAS: CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y					
Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses					
Ámbito máximo de mercado potencial Local					
Uso predominante del bien: Otro Especifique: AGRÍCOLA					
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		ALEXANDER GOMEZ CARRANZA (FIRMA)	
Tipo de Profesional		Ing. Agr		Carnet 6918	
Código Perito SIACC		695		Emp. 5-0276-0538	
Nombre de la empresa				Cód. Empresa	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		13 agosto 2026		Fecha informe: 13 agosto 2026	
Números telefónicos para contacto		8562-4103			
Correo electrónico / Dirección WEB		gccostarica@gmail.com			

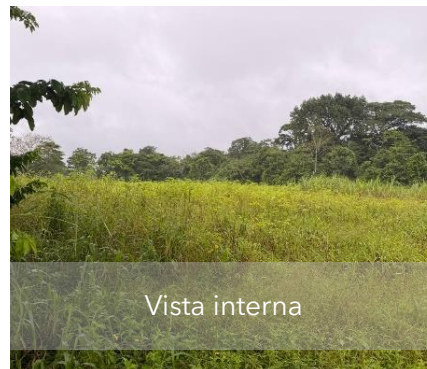
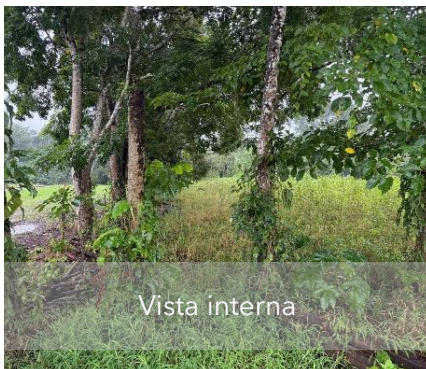
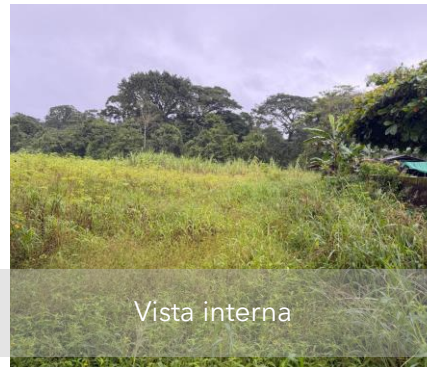
AVALÚO DEL TERRENO				214-21007039255400-2026-R			
						TC:	¢449,39/\$
ÁREA CULTIVADA							
Descripción	ha	Área m²	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢		
Terreno agrícola	3	4 980,67	B	25 740 000,00	90 040 244,58		
					0,00		
					0,00		
					0,00		
ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA							
Montaña	3	5 000,00		12 000 000,00	42 000 000,00		
Afluente		8 000,00		2 000 000,00	1 600 000,00		
					0,00		
					0,00		
TOTAL	7	7 980,67			133 640 244,58		
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	Mejoras al terreno:
					Fronte:	145,88 m	Área: 77980,67
							0,00
VALOR DEL TERRENO							
VALOR TOTAL				¢133 640 244,58			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO							
LINDEROS ACTUALES							
NORTE	Carlos Madrigal Mendez			Área de pastos y montaña			
SUR	Calle pública, parte Gilda Cordero			Asfalto			
ESTE	Edi Vargas, Humberto Castro y otro			Área de cultivos			
OESTE	Servidumbre de paso			Material de lastre			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05							
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud
2	440 958			1 156 064			88
Plus Code: FF36+RGG La Perla, Provincia de Alajuela							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Parcela agrícola en el sector de la Perla	Base de Datos	86891294			13/8/2026	
		Coordenadas	Este	44156	Norte	1 155 533	
2	Parcela disponible en https://propertiesincostarica.com/properties/lafortuna	Oferta	40348563			13/8/2026	
		Coordenadas	Este		Norte		
3	Parcela ubicada en Florencia, con características similares al sujeto	Oferta	85622391			13/8/2026	
		Coordenadas	Este	44 442	Norte	1 156 186	
4		Coordenadas	Este		Norte		
5		Coordenadas	Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21007039255400-2026-R	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	18,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle Pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	Sí varios	Internet por Cable	Sí	Clase social Media	
Alumbrado	Sí Coopel	Jardines y Parques	Sí a 600 m	Clase social zonas cercanas Media	
Electricidad	Sí Coopel	Transporte Público	Sí a 0 m	Densidad poblacional Media	
Agua Potable	Sí Asada	Edificios Comerciales	Sí a 1000 m	Facilidades Mano de Obra Regular	
Señal celular	Sí varios	Recolección de basura	Sí	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	Sí	Edificios públicos / comunales	Sí a 600 m	Agropecuaria	
Medidores instalados	Ninguno			Congruente con el entorno Sí	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	16,00 km	Precipitación promedio anual	3 300 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	0,50 km	Temperatura promedio	29 °C	Bosque Seco Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	4		
Cercas	Si hay Regular	Brillo solar	12,00 h		
		Relieve	5 %	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	No	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: 68,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	10YR	Tipo de Suelo Inceptisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	0 % Nula	DRENAJES			
		Interno: Natural			
		Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe			
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
13/8/2026		Reservas y restricciones			
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO	
OBSERVACIONES					
Propiedad con importante frente a carretera asfaltada y acceso de servicios públicos, dedicada anteriormente a cultivos diversos por la fertilidad de sus suelos, cuenta con parte de montaña. Se ubica cerca de centros importantes como la Perla y los Angeles de la Fortuna. Se aclara: se encontraron inconsistencias en las medidas del plano y lo encontrado en sitio, por lo que con base en estudio topográfico se determinó que hay aparentes traslapes con las propiedades colindantes, dando un área efectiva de 77980,67 m2 y no 87412,67 m2, se toma la menor medida para esta valoración. No se observan factores de riesgo sobre la propiedad.					

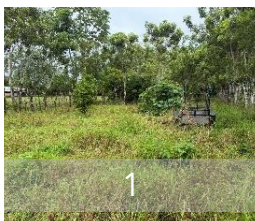
MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL						214-21007039255400-2026-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		2 500,00		3 000,00		2 280,00		0,00		0,00	
Área	77980	67299	0,9526	25000	0,6870	80000	1,0085	1,0000		1,0000	
Frente	145,88	62	1,3301	55	1,3842	92	1,1661	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
%Pendiente	5	20	1,2120	7	1,0260	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	3	3	1,0000	4	1,0690	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	
Factor de Homologación		1,5357		1,0430		1,1760		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		3 839,17		3 128,97		2 681,31					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Factor Neg	0,8000		Área afectada		77 980,00 m2		Factor Negociación				
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	¢3 216 /m2		Valor ajustado		¢2 574 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones:	0,8000		Área		77 980,00 m2		¢0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						¢2 574,00 /m2					

ANEXO FOTOGRÁFICO

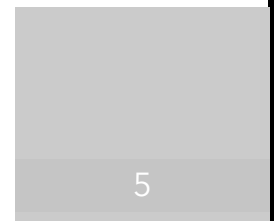
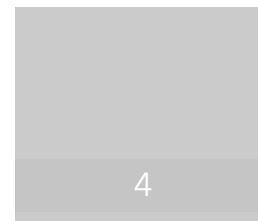
214-21007039255400-2026-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Internet



PLANO DE CATASTRO

214-21007039255400-2026-R

98-A-10-7-5

CATASTRO NACIONAL
213 63
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1997

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
A-444772-97
24 OCT 1997
Firma Autorizada

COSTA RICA
TIMBRE
50 COLONES
100 COLONES
100 COLONES
500 COLONES
500 COLONES

LOCALIZACION
HOJA FORTUNA
ESCALA 1:50000

Rio Fortuna
SAN ISIDRO
LOS ANGELES
LA PERLA
LA VEGA
Queo Pajulo

LOTES 476 477 478

LINEA	ACIMUT	DIST	m	cm
1 - 2	268	58	145	88
2 - 3	08	43	224	84
3 - 4	279	45	151	53
4 - 5	17	56	120	03
5 - 6	97	14	106	62
6 - 7	54	05	98	71
7 - 8	20	02	28	49
8 - 9	75	33	124	27
9 - 10	188	43	386	30
10 - 11	267	46	21	00
11 - 1	188	43	80	00

LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
ERROR LINEAL ESTIMADO 00.00m
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00'00"
DOY FE QUE LOS LINDEROS SON CORRECTOS
DOY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO
ACCESO EXISTE EN REALIDAD
FRENTE A CALLE PUBLICA 145.88m
FRENTE A SERVIDUMBRE 120.03m
COLINDANTE A
CARLOS LUIS MADRIGAL MENDEZ
DOY FE QUE MODIFICA AL PLANO
CATASTRADO A-6218-91, EN CUANTO
A REFERENCIA Y AMARRE Y QUE ADEMÁS
NO SE TRASLAPA CON NINGUNA
OTRA FINCA

ACRUCIAMIENTO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE C. R.
21 OCT. 1997
German Castillo González

MELENZ EDI
VARGAS
GUZMAN
HUMBERTO
CASTRO
RAMIREZ
EFRAIN
CASTRO
LARA
A LA VEGA

642.60m
205.00m
18.00m

A LOS ANGELES
A FINCAS

PROPIEDAD DE
GILDA CORDERO QUESADA

CEDULA NO.
9-054-604

SITUADO EN LA PERLA
DISTRITO 07 FORTUNA
CANTON 10 SAN CARLOS
PROVINCIA 02 ALAJUELA

ES PARTE DEL
FOLIO REAL
NUMERO
2259746-000

AREA 87412.67 m²
AREA SEGUN REGISTRO 136991.14 m²

ABRAHAM PANIAGUA CHAVES
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4648

PROTOCOLO TOMO 9530
FOLIO 84
ESCALA 1:5000
FECHA OCTUBRE 1997

INFORME REGISTRAL

214-21007039255400-2026-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 392554—000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 392554 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CARLOS LUIS MADRIGAL MENDEZ

SUR : CALLE PUBLICA Y EN PARTE GILDA MARIA CORDERO QUESADA EN PARTE

ESTE : EDI VARGAS GUZMAN, HUMBERTO CASTRO RAMIREZ Y EFRAIN CASTRO LARA

OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO DE 5.00 METROS

MIDE: OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DOCE METROS CON SESENTA Y SIETE
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: A-0444772-1997
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL: 210070392554__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00259746 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 40,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00057324-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-ENE-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 391-05883-01-0914-001

FINCA REFERENCIA 00259739-000

AFECTA A FINCA: 2-00392554 -000

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-21007039255400-2026-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	Empacadora La Perla CR S.A	Número de Exdudor 9319-2
3	Nombre del Perito que valoró:	Alexander Gómez Carranza	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	133 640 244,58	Avalúo anterior: 137 703 642,27
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)	4/9/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)