

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20802004280400-2022-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 Derechos					
100%					
NOMBRE DEL EXDEUDOR					
INVERSIONES	SENEDO	SOCIEDAD ANÓNIMA		No de Exdeudor 7599-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	08 - POAS				
Distrito:	02 - SAN JUAN				
Localidad:	SAN JUAN SUR				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA SUR DE LA PLAZA, 175 m AL SUROESTE, LADO DERECHO					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-0820096-1989	56 702,56 m2			
Identificador Predial	20802004280400	56 702,56 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢209 742 769,44	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢6 899 052,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢216 641 821,44	
VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO COLONES 44/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General		
Uso predominante del bien:		Otro	Especifique: Agrícola		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢6 899 052,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad para determinar si las colindancias están completamente delimitadas. Según la foto satelital Google Earth 2022, al final de la colindancia Norte se aprecia una aparente invasión con cultivos ornamentales y serán, de aprox. 30 m por 15 m. Por la cantidad de maleza se recomienda una zona específica.			
Nombre del Perito		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA			
Tipo de Profesional		Ing. Agr.	Carnet 6715	PERSONA FISICA, CPF-02-0536-0600.	
Código Perito SIACC		494	Emp.	Fecha declarada: 16/03/2022 04:16:46 PM	
Nombre de la empresa		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		Esta representación visual no es fuente de confianza. Valide siempre la firma.	
				Firma del Perito	
				Identificación N° 2-0536-0600	
				Cód. Empresa 00000494	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		10 marzo 2022	Fecha informe:		13 marzo 2022
Números telefónicos para contacto		6050 2686 / 8888 0954			
Correo electrónico / Dirección WEB		olmansalas@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-20802004280400-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha      m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Toda la finca	5	6 702,56	R	36 990 000,00	209 742 769,44
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	5	6 702,56			209 742 769,44
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	0,00				0,00
Características Lote Tipo	Servicios 1	3	Servicios 2	16	Frete:
					Mejoras al terreno:
					Área:
					0,00
VALOR DEL TERRENO					
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>¢209 742 769,44</b>	
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE	JULIO ANTONIO MURILLO HERRERA, ELADIO MURILLO RODRIGUEZ, FERNANDO MURILLO RODRIGUEZ Y RUBEN DELGADO OVIEDO			FINCA AGRÍCOLA	
SUR	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA AGRÍCOLA	
ESTE	LUCRECIA CHAVES RIVERA, MARIA ESPINOZA MELENDEZ, VICTOR ELIZONDO VEGA, CALLE PUBLICA, EVAUDILIA MORERA VEGA, ISMAEL CHAVES VEGA.			CALLE PÚBLICA ASFALTO	
OESTE	RIO PRENDAS			RÍO	
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud		
4	473 053	1 116 569	1 267		
11	472 681	1 116 738	1 225		
17	472 805	1 116 804	1 230		
29	473 099	1 116 572	1 267		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca ubicada en Chiriquí de Poás. Área 38 500 m2. Precio C.35 000 000 / manzana	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	471 837	Norte
2	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	470 505	Norte
3	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	473 390	Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20802004280400-2022-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	5,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle Pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ a 200 m	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ a 50 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	MUNICIPAL	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m	Media Baja
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ a 50 m	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 300 m	Media
Medidores instalados	Sólo Electricidad				Facilidades Mano de Obra
				Buena	
				<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
				RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA	
				Congruente con el entorno	
				SÍ	
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km		Precipitación promedio anual	2 722 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	2,50 km		Temperatura promedio	26 °C	Bosque Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	0%		Meses secos	3	
Cercas	Vivas	Regular	Brillo solar	8,00 horas	
			Relieve	15 %	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Malo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Ninguno	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 87,20%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	10YR/7/6		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		Andisol		
Pedregosidad:	2 %	Ligera			
			<b>DRENAJES</b>		
			Interno: Natural		
			Externo: Sitio Donador-recibe menos que aporta		
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>		<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
09/03/2022		SÍ HAY. SERVIDUMBRES TRASLADADAS. VER ESTUDIO ADJUNTO.			
<b>OBSERVACIONES</b>					
Finca con frente a calle pública. Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad para determinar si las colindancias están completamente delimitadas.					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-20802004280400-2022-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		5 000,00		4 333,33		4 177,81		0,00		0,00	
Extensión m²	56 703	38 500	0,9436	30 000	0,9089	29 920	0,9086	1,0000		1,0000	
Frente	-	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000	1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente %	15	20	1,0662	15	1,0000	20	1,0662	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	3	4	1,0667	4	1,0667	4	1,0667	1,0000		1,0000	
Clase de suelo	5	4	0,8940	4	0,8940	4	0,8940	1,0000		1,0000	
Hidrología	4	4	1,0000	4	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Negociación		0,8940		0,8940		0,8940		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		0,8578		0,7750		0,8260		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		4 289,07		3 358,35		3 450,77					
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	€3 699 /m2			Valor ajustado	€3 699 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	0,00 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL					€3 699,00 /m2						



AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-20802004280400-2022-R	
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Bodega	114,00	100 000	11 400 000	55	10	D	0,8926	0,6780	6 899 052,00	33,3	60 518
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>114,00</b>		11 400 000						<b>6 899 052,00</b>		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>		-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
<b>TOTAL</b>			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢6 899 052,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>¢6 899 052,00</b>		
METODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)						
V. Unit.	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.		Factor de Depreciación						
VRN	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado		Factor de Estado						
VUT	Valor de Reposición Nuevo		VNR		Valor Neto de Reposición						
Edad	Vida Útil Total estimada del bien		VUR		Vida Útil Remanente						
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:						Ross-Heidecke					
ESTADO											
O	ÓPTIMO										
MB	MUY BUENO										
B	BUENO										
I	INTERMEDIO										
R	REGULAR										
D	DEFICIENTE										
M	MALO										
MM	MUY MALO										
DM	DEMOLICIÓN										

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-20802004280400-2022-R	
<b>CONSTRUCCIONES</b>					
Tipo de construcción existente: Bodega		Uso predominante: Otros			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 100%		Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: -					
Nombre del Desarrollador: -					
Número de Contrato CFIA: -		Número permiso construcción:		-	
Documentos de construcción adicionales: -					
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre		BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	
Vigencia del contrato de arrendamiento:		-			
Área construcción principal: 437,00 m2		Porcentaje de cobertura: 0,2%		Año de construcción: 2010	
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>					
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> -		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> 1			
Estructura	Placa corrida en apariencia. Bloques de concreto sin repellar		<b>Sistema eléctrico:</b>		
Paredes	Bloques de concreto sin repellar				
Entrepiso	No hay		Entubado Conduit	NO	TOTAL
Techos	Madera.		Porcentaje	0%	
Cubierta	Lámina ondulada #28, dos aguas		Caja breaker	NO	
Cielos	No hay		Interruptor	Cuchilla	
Pisos	Concreto lujado		Estado General	Malo	
Fachada	Portón de acceso				
Aposentos	3		Gas LP	Ubicación	
Baños	No hay		<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>		
Otros			Paredes	Deficiente	Cielos
Red de agua caliente	No hay		Pisos	Regular	Cubierta
Tanque captación de agua	No hay				Malo
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>			
Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos	Ninguno
Pisos	Leve			Cielos	Ninguno
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>					
Estado de la edificación:		Avance:			
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:		
1					
2			Equivalente al: 0,0%		
3			del monto del crédito destinado a construcción		
4					
5					
6					
7					
<b>OBSERVACIONES</b>					
Se trata de una bodega, en parte también utilizada como vivienda. De malos y carentes acabados. Sin sistema eléctrico enductado ni caja de breakers. Presenta una construcción casi desmantelada en su totalidad, por lo que no se valora.					

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20802004280400-2022-R



Calle pública



Frente



Bodega



Construcción desmantelada



Foto interna



Foto interna



Foto interna



Profesional en sitio



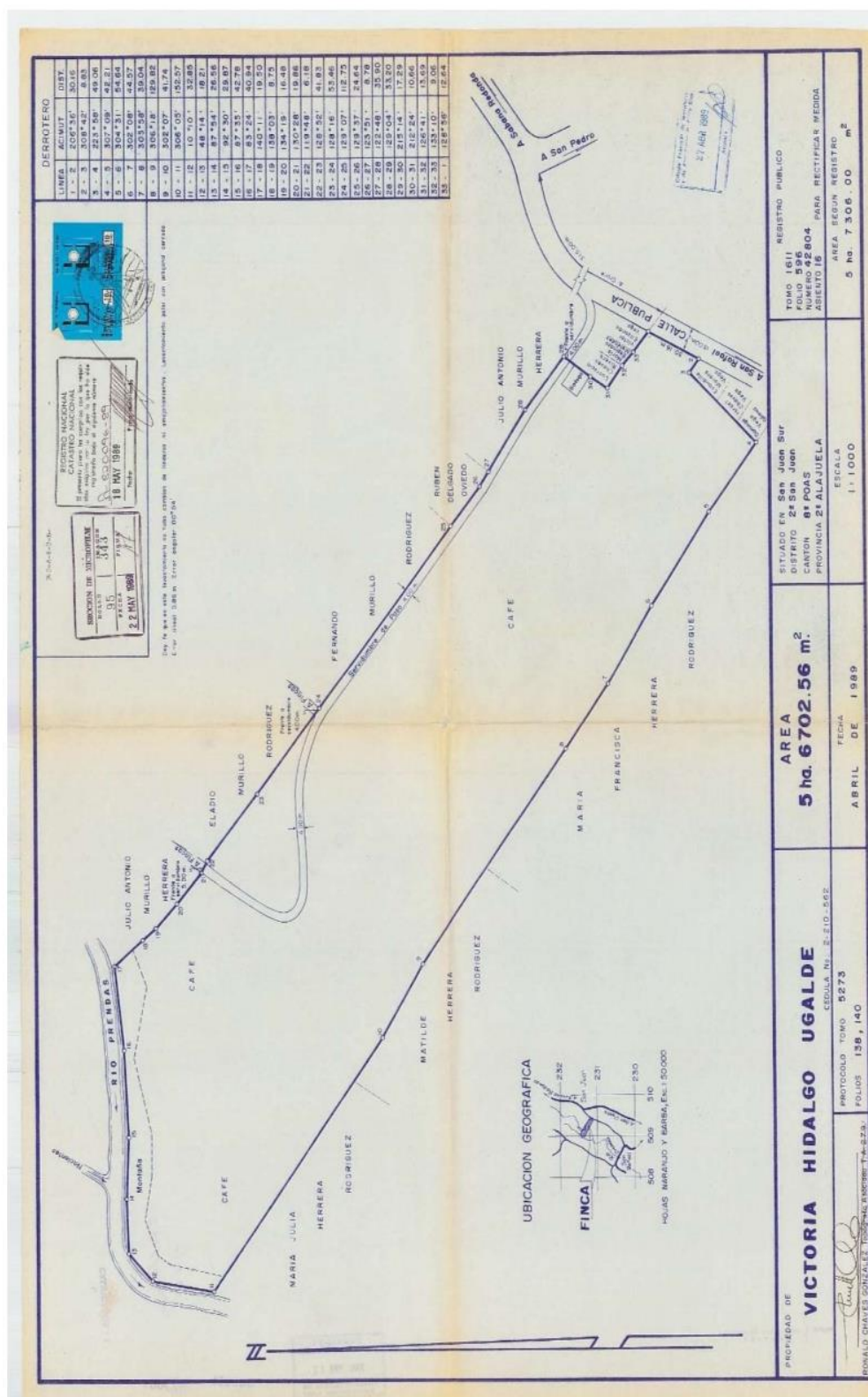
Ubicación - El polígono es una aproximación a la forma de la finca

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





214-20802004280400-2022-R



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-20802004280400-2022-R

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 42804--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 42804 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y UNA BODEGA

SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN JUAN CANTON 8-POAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : JULIO ANTONIO MURILLO HERRERA, ELADIO MURILLO RODRIGUEZ, FERNANDO MURILLO RODRIGUEZ Y RUBEN DELGADO OVIEDO

SUR : MARIA JULIA HERRERA RODRIGUEZ, MATILDE HERRERA RODRIGUEZ Y MARIA FRANCISCA HERRERA RODRIGUEZ

ESTE : LUCRECIA CHAVES RIVERA, MARIA ESPINOZA MELENDEZ, VICTOR ELIZONDO VEGA, CALLE PUBLICA, EVAUDILIA MORERA VEGA, ISMAEL CHAVES VEGA, DOMINGA VEGA GOMEZ

OESTE : RIO PRENDAS

MIDE: CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS DOS METROS CON CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0820096-1989

IDENTIFICADOR PREDIAL:208020042804\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00042804 000		TOMO: 1611 FOLIO: 596 ASIENTO: 015

VALOR FISCAL: 147,194,038.89 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO TREINTA Y UN DOLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00475880-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-NOV-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 206-01847-01-0001-001

VIENE DEL TOMO 1611 FOLIO 477 ASIENTO 6

AFECTA A FINCA: 2-00042804 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-03-2022 a las 15:27 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-20802004280400-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Olman Salas Alfaro, MBA	Empresa: Ing. Olman Salas Alfaro, MBA
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	216 641 821,44	Avalúo anterior: #####
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad para determinar si las conchudancias estan completamente delimitadas. Según la foto satelital Google Earth 2022, al final de la colindancia Norte se aprecia una aparente invasión con cultivos ornamentales y serán, de aprox. 30 m por 15 m. Por la cantidad de maleza fue imposible llegar a la zona		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Olman Salas Alfaro	Emp. N° 494
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/03/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)



AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20803029787300-2022-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 Derechos 100%
NOMBRE DEL EXDEUDOR					
INVERSIONES	SENEDO	SOCIEDAD ANÓNIMA		No de Exdeudor	7599-1
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	08 - POAS				
Distrito:	03 - SAN RAFAEL				
Localidad:	SAN JUAN SUR				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA SUR DE LA PLAZA, 138 m AL SUROESTE y 700 m AL NOROESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-0210973-1994		11 750,06 m2		
Identificador Predial	20803029787300		11 750,06 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢33 088 168,96	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢33 088 168,96	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y OCHO COLONES 96/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General		
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 GENERALES		Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas			
Nombre del Perito		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		OLMAN SALAS ALFARO (FIRMA)	
Tipo de Profesional		Ing. Agr.	Carnet 6715	PERSONA FISICA, CPF-02-0536-0600.	
Código Perito SIACC		494	Emp.	Fecha declarada: 16/03/2022 04:25:16 PM	
Nombre de la empresa		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		Identificación N° 2-0536-0600	
				Cód. Empresa 00000494	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		10 marzo 2022	Fecha informe:		15 marzo 2022
Números telefónicos para contacto		6050 2686 / 8888 0954			
Correo electrónico / Dirección WEB		olmansalas@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-20803029787300-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Toda la finca	1	1 750,06	R	28 160 000,00	33 088 168,96
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	1	1 750,06			33 088 168,96
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	0,00				0,00
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	1	Frete:
					Área:
	Mejoras al terreno:				0,00
VALOR DEL TERRENO					
<b>VALOR TOTAL</b> ¢33 088 168,96					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE	CALLE PUBLICA CON FRENTE A ELLA 78,00 METROS LINEALES Y MEDIO JOSE FRANCISCO MURILLO CHAVES			CALLE INEXISTENTE EN LA REALIDAD DE	
SUR	ZONA PROTECTORA DE RIO PRENDAS			RÍO	
ESTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA AGRÍCOLA	
OESTE	SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELLA 89,73 METROS EN MEDIO EVERLEY MATIAS QUESADA CORRALES			SERVIDUMBRE	
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
2	473 072		1 116 951		1 244
6	473 164		1 116 973		1 256
7	473 040		117 102		1 261
8	472 960		1 117 308		1 257
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca ubicada en Chiriquí de Poás. Área 38 500 m2. Precio C.35 000 000 / manzana	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	471 837	Norte
2	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	470 505	Norte
3	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	473 390	Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20803029787300-2022-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	2,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Servidumbre
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO -	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja	
Alumbrado	NO -	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m	Clase social zonas cercanas Media Baja	
Electricidad	NO -	Transporte Público	SÍ a 1200 m	Densidad poblacional Baja	
Agua Potable	NO -	Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m	Facilidades Mano de Obra Buena	
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m	<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m	RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA	
Medidores instalados	Ninguno				Congruente con el entorno SÍ
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 722 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	3,50 km	Temperatura promedio	26 °C		
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	3	Bosque Húmedo Tropical	
Cercas	No hay Malo	Brillo solar	8,00 horas		
		Relieve	25 % Cóncavo		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Malo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 9,00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	10YR/7/6	Tipo de Suelo Andisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase				
Pedregosidad:	2 % Ligera				
		DRENAJES	Interno:	Natural	
			Externo:	Sitio Donador-recibe menos que aporta	
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
09/03/2022	SÍ HAY. SERVIDUMBRES. VER ESTUDIO ADJUNTO.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
Finca con frente a calle pública. Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas con caminos internos no coincidentes con las servidumbres. Para llegar a la finca es necesario cruzar el Río Prendas por medio de una losa instalada bajo el caudal, el cual era relativamente bajo para la fecha de inspección (verano).					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-20803029787300-2022-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		5 000,00		4 333,33		4 177,81		0,00		0,00	
Extensión m²	11 750	38 500	1,1948	30 000	1,1510	29 920	1,1505	1,0000		1,0000	
Frente	-	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000	1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente %	25	20	0,9379	15	0,8797	20	0,9379	1,0000		1,0000	
Servicios 2	1	16	1,0000	16	0,6376	16	0,6376	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	5	4	0,9374	4	0,9374	4	0,9374	1,0000		1,0000	
Clase de suelo	5	4	0,8940	4	0,8940	4	0,8940	1,0000		1,0000	
Hidrología	4	4	1,0000	4	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Negociación		0,8940		0,8940		0,8940		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		0,8397		0,4838		0,5156		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		4 198,66		2 096,27		2 153,96					
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	€2 816 /m2			Valor ajustado	€2 816 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	0,00 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL					€2 816,00 /m2						



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-20803029787300-2022-R



**Calle pública**



**Inicio servidumbre acceso**



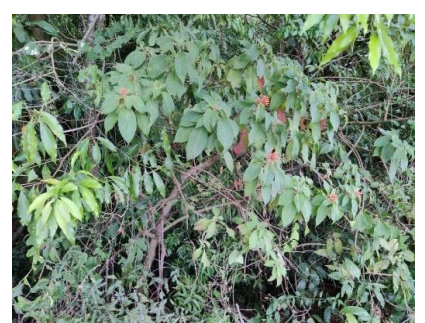
**Servidumbre**



**Foto interna**



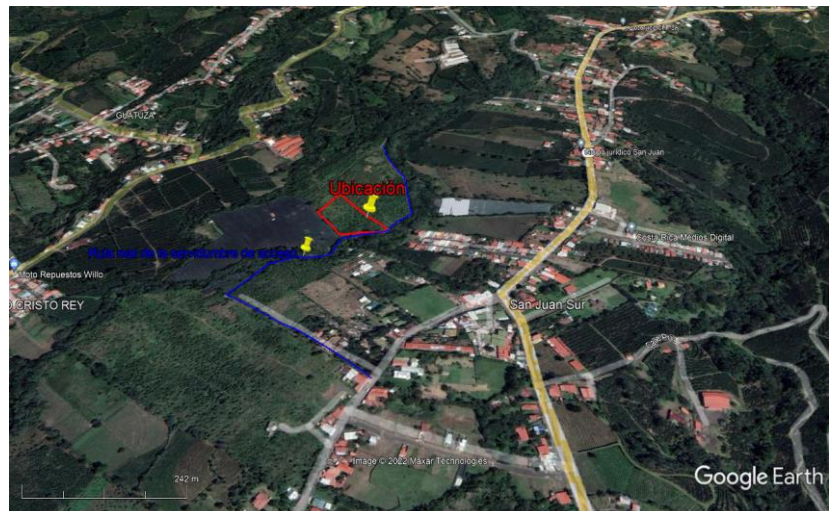
**Foto interna**



**Río**



**Profesional en sitio**



**Ubicación - El polígono es una aproximación a la forma de la finca**

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**





214-20803029787300-2022-R



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-20803029787300-2022-R

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 297873 ---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 297873 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y CA#A  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 8-POAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA  
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE A ELLA 78,00 METROS LINEALES Y MEDIO JOSE FRANCISCO MURILLO CHAVES  
SUR : ZONA PROTECTORA DE RIO PRENDAS  
ESTE : JULIO ALBERTO MURILLO CHAVES  
OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELLA 89,73 METROS EN MEDIO EVERLEY MATIAS QUESADA CORRALES

MIDE: ONCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CON SEIS DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:A-0210973-1994  
IDENTIFICADOR PREDIAL:208030297873\_\_

## ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00259884 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 24,580,731.41 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y UN MIL CIENTO DOS DOLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2020-00475880-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-NOV-2020

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

SERVID DE ENTRAREF:00029216-000  
CITAS: 362-07672-01-0925-001  
FINCA REFERENCIA 00029216-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297873 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU DE PASOREF:00103762-000  
CITAS: 362-07672-01-0926-001  
FINCA REFERENCIA 00103762-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297873 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU DE PASOREF:00103764-000  
CITAS: 362-07672-01-0927-001  
FINCA REFERENCIA 00103764-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297873 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 409-18351-01-0039-001  
AFECTA A FINCA: 2-00297873 -000  
INICIA EL: 11 DE JULIO DE 1993  
LONGITUD: 515.00 METROS  
ANCHO: 7.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

## A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 297874-000	2 297873-000
2 297875-000	2 297874-000
2 297876-000	2 297875-000
2 297877-000	2 297876-000
2 297878-000	2 297877-000
2 297879-000	2 297878-000
2 297880-000	2 297879-000
2 297881-000	2 297880-000
2 297882-000	2 297881-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-03-2022 a las 06:16 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-20803029787300-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Olman Salas Alfaro, MBA	Empresa: Ing. Olman Salas Alfaro, MBA
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	33 088 168,96	Avalúo anterior: #####
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Olman Salas Alfaro	Emp. N° 494
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/03/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20803029787400-2022-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 Derechos 100%
NOMBRE DEL EXDEUDOR					
INVERSIONES	SENEDO	SOCIEDAD ANÓNIMA		No de Exdeudor 7599-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	08 - POAS				
Distrito:	03 - SAN RAFAEL				
Localidad:	SAN JUAN SUR				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA SUR DE LA PLAZA, 138 m AL SUROESTE y 750 m AL NOROESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-0210971-1994		11 749,97 m2		
Identificador Predial	20803029787400		11 749,97 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢33 087 915,52	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢33 087 915,52	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS QUINCE COLONES 52/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
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 GENERALES		Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas			
Nombre del Perito		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		OLMAN SALAS ALFARO (FIRMA)	
Tipo de Profesional		Ing. Agr.	Carnet 6715	PERSONA FISICA, CPF-02-0536-0600.	
Código Perito SIACC		494	Emp.	Fecha declarada: 16/03/2022 04:26:54 PM	
Nombre de la empresa		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		Identificación N° 2-0536-0600	
				Cód. Empresa 00000494	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		10 marzo 2022	Fecha informe:		15 marzo 2022
Números telefónicos para contacto		6050 2686 / 8888 0954			
Correo electrónico / Dirección WEB		olmansalas@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-20803029787400-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Toda la finca	1	1 749,97	R	28 160 000,00	33 087 915,52
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	1	1 749,97			33 087 915,52
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	0,00				0,00
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	1	Frete:
					Mejoras al terreno:
					Área:
					0,00
VALOR DEL TERRENO					
<b>VALOR TOTAL</b> ¢33 087 915,52					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE SERVIDUMBRE			SERVIDUMBRE INEXISTENTE EN LA		
SUR ZONA PROTECTORA DE RIO PRENDAS			RIO		
ESTE BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA AGRÍCOLA		
OESTE BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA AGRÍCOLA		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	473 164		1 116 973		1 256
3	473 201		1 117 012		1 255
4	473 083		1 117 151		1 267
5	473 040		1 117 102		1 261
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca ubicada en Chiriquí de Poás. Área 38 500 m2. Precio C.35 000 000 / manzana	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	471 837	Norte
2	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	470 505	Norte
3	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	473 390	Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20803029787400-2022-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	2,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Servidumbre
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO -	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja	
Alumbrado	NO -	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m	Clase social zonas cercanas Media Baja	
Electricidad	NO -	Transporte Público	SÍ a 1200 m	Densidad poblacional Baja	
Agua Potable	NO -	Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m	Facilidades Mano de Obra Buena	
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m	<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m	RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA	
Medidores instalados	Ninguno				Congruente con el entorno SÍ
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 722 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	3,50 km	Temperatura promedio	26 °C	Bosque Húmedo Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	3		
Cercas	No hay Malo	Brillo solar	8,00 horas		
		Relieve	25 %	Cónico	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Malo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 9,00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	10YR/7/6	Tipo de Suelo Andisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase				
Pedregosidad:	2 % Ligera	DRENAJES			
		Interno: Natural			
		Externo: Sitio Donador-recibe menos que aporta			
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
09/03/2022	SÍ HAY. SERVIDUMBRES. VER ESTUDIO ADJUNTO.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
Finca con frente a calle pública. Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas con caminos internos no coincidentes con las servidumbres. Para llegar a la finca es necesario cruzar el Río Prendas por medio de una losa instalada bajo el caudal, el cual era relativamente bajo para la fecha de inspección (verano).					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-20803029787400-2022-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		5 000,00		4 333,33		4 177,81		0,00		0,00	
Extensión m²	11 750	38 500	1,1949	30 000	1,1510	29 920	1,1505	1,0000		1,0000	
Frente	-	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000	1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente %	25	20	0,9379	15	0,8797	20	0,9379	1,0000		1,0000	
Servicios 2	1	16	1,0000	16	0,6376	16	0,6376	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	5	4	0,9374	4	0,9374	4	0,9374	1,0000		1,0000	
Clase de suelo	5	4	0,8940	4	0,8940	4	0,8940	1,0000		1,0000	
Hidrología	4	4	1,0000	4	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Negociación		0,8940		0,8940		0,8940		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		0,8397		0,4838		0,5156		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		4 198,67		2 096,27		2 153,96					
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	€2 816 /m2		Valor ajustado	€2 816 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	0,00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL				€2 816,00 /m2							



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-20803029787400-2022-R



**Calle pública**



**Inicio servidumbre acceso**



**Servidumbre**



**Foto interna**



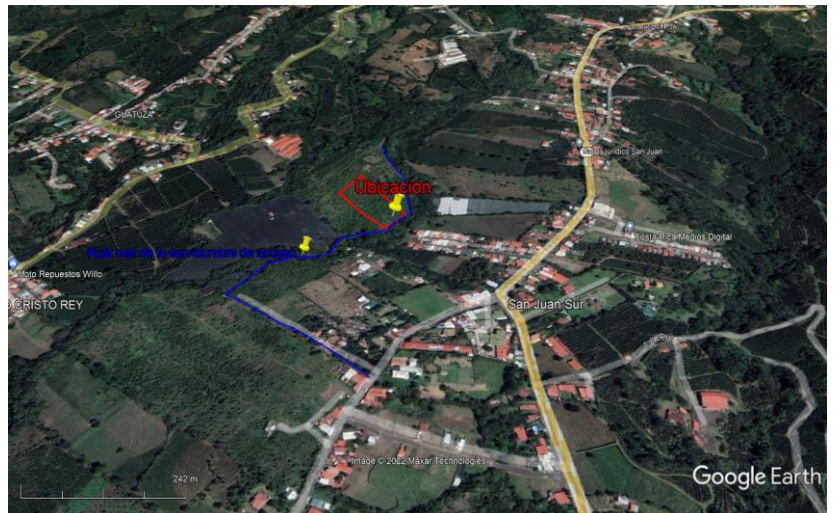
**Foto interna**



**Río**

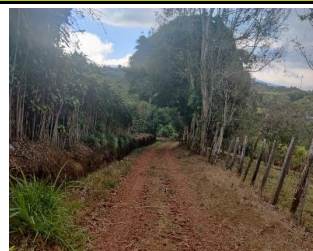


**Profesional en sitio**



**Ubicación - El polígono es una aproximación a la forma de la finca**

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**





**PLANO DE CATASTRO**

214-20803029787400-2022-R

**CATASTRO NACIONAL**  
264 87  
ROLLO IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 1994

230-A-8-3-7

**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-210 971-94**  
**26 SEP 1994**

Fecha \_\_\_\_\_ Firma Autorizada \_\_\_\_\_

**COSTA RICA** TIMBRE 5 COLONES

**COSTA RICA** TIMBRE 5 COLONES

**COSTA RICA** TIMBRE 100 COLONES

**COSTA RICA** TIMBRE 5 COLONES

**COSTA RICA** TIMBRE 5 COLONES

**COSTA RICA** TIMBRE 5 COLONES

**COSTA RICA** TIMBRE 10 COLONES

**COSTA RICA** TIMBRE 100 COLONES

**COSTA RICA** TIMBRE 5 COLONES

**COSTA RICA** TIMBRE 50 COLONES

**NOTAS:** Todas las distancias están en metros  
Levantamiento polar con poligonal cerrada  
Error angular: 00°05'  
Error lineal: 0.98m  
Linderos ya existentes  
Únicamente para uso agrícola  
Modifica el plano catastrado N.º A-946728-91  
Afectado por ley forestal 7174, Artículo 68

LINEA	RUMBO	DIST.
1 - 2	N 31° 03' E	48.87
2 - 3	N 46° 03' E	19.00
3 - 4	N 40° 42' W	180.57
4 - 5	S 35° 24' W	68.00
5 - 1	S 40° 54' E	180.62

**UBICACION**  
ESCALA 1:50000  
HOJAS BARVA  
NARANJO

**DIRECCION DE URBANISMO IN.V.U.**  
19 SET. 1994  
A Ricardo Solis Rojas  
PARA EFECTOS DE CATASTRO  
Firma \_\_\_\_\_

**PROPIEDAD DE** CARMEN CHAVES RODRIGUEZ  
**DONA A:** JULIO ALBERTO MURILLO CHAVES  
**CECULA No. 2-088-6508**  
**CECULA 2-261-009**

**SITUADO EN** Calle Tablones **ES PARTE DE**  
**DISTRITO 3** San Rafael **FOLIO REAL**  
**CANTON 8** POAS **2259884-000**

**PROVINCIA 2** ALAJUELA  
**ARCHIVO No.** L 31-48 **FECHA** Julio 1994

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-20803029787400-2022-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 297874-000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 297874 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO DE CAFE Y CAÑA LOTE 2  
**SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 8-POAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**  
NORTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELLA 68.00 METROS LINEALES EN MEDIO EIDA MARIA MURILLO CHAVES  
SUR : ZONA PROTECTORA DE RIO PRENDAS  
ESTE : GERARDO MURILLO CHAVES  
OESTE : JOSE MANUEL MURILLO CHAVES

**MIDE:** ONCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CON NOVENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS  
**PLANO:**A-0210971-1994  
**IDENTIFICADOR PREDIAL:**208030297874---

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00259884 000		FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 27,955,396.75 COLONES

**PROPIETARIO:**  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO DOLARES CON OCHENTA Y UN CENTAVOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2020-0-0475880-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-NOV-2020

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**  
**GRAVAMENES O AFECTACIONES: SI HAY**

SERVID DE ENTRAREF:00029216-000  
CITAS: 362-07672-01-0925-001  
FINCA REFERENCIA 00029216-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297874 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU DE PASOREF:00103762-000  
CITAS: 362-07672-01-0926-001  
FINCA REFERENCIA 00103762-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297874 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU DE PASOREF:00103764-000  
CITAS: 362-07672-01-0927-001  
FINCA REFERENCIA 00103764-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297874 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 409-18351-01-0039-001  
AFECTA A FINCA: 2-00297874 -000  
INICIA EL: 11 DE JULIO DE 1993  
LONGITUD: 515.00 METROS  
ANCHO: 7.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

**A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):**

2 297874-000	2 297873-000
2 297875-000	2 297874-000
2 297876-000	2 297875-000
2 297877-000	2 297876-000
2 297878-000	2 297877-000
2 297879-000	2 297878-000
2 297880-000	2 297879-000
2 297881-000	2 297880-000
2 297882-000	2 297881-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 409-18351-01-0039-001  
AFECTA A FINCA: 2-00297874 -000  
INICIA EL: 11 DE JULIO DE 1993  
LONGITUD: 515.00 METROS  
ANCHO: 7.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

**A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):**

2 297874-000	2 297873-000
2 297875-000	2 297874-000
2 297876-000	2 297875-000
2 297877-000	2 297876-000
2 297878-000	2 297877-000
2 297879-000	2 297878-000
2 297880-000	2 297879-000
2 297881-000	2 297880-000
2 297882-000	2 297881-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-03-2022 a las 06:17 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-20803029787400-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Olman Salas Alfaro, MBA	Empresa: Ing. Olman Salas Alfaro, MBA
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	33 087 915,52	Avalúo anterior: #####
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Olman Salas Alfaro	Emp. N° 494
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/03/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20803029787500-2022-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 Derechos 100%
NOMBRE DEL EXDEUDOR					
INVERSIONES	SENEDO	SOCIEDAD ANÓNIMA		No de Exdeudor 7599-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	08 - POAS				
Distrito:	03 - SAN RAFAEL				
Localidad:	SAN JUAN SUR				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA SUR DE LA PLAZA, 138 m AL SUROESTE y 950 m AL NOROESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-0210975-1994		11 749,98 m2		
Identificador Predial	20803029787500		11 749,98 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢33 087 943,68	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢33 087 943,68	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES COLONES 68/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General		
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 GENERALES		Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas			
Nombre del Perito		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		OLMAN SALAS ALFARO (FIRMA) PERSONA FISICA, CPF-02-0536-0600. Fecha declarada: 16/03/2022 04:27:49 PM	
Tipo de Profesional		Ing. Agr.	Carnet 6715	Esta representación visual no es fuente de confianza. Validez de la firma.	
Código Perito SIACC		494	Emp.	Identificación N°	2-0536-0600
Nombre de la empresa		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		Cód. Empresa	00000494
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		10 marzo 2022	Fecha informe:		15 marzo 2022
Números telefónicos para contacto		6050 2686 / 8888 0954			
Correo electrónico / Dirección WEB		olmansalas@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-20803029787500-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha                      m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Toda la finca	1	1 749,98	R	28 160 000,00	33 087 943,68
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	1	1 749,98			33 087 943,68
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	0,00				0,00
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	1	Frete:
					Mejoras al terreno:
					Área:
					0,00
VALOR DEL TERRENO					
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>¢33 087 943,68</b>			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
<b>NORTE</b> SERVIDUMBRE			SERVIDUMBRE INEXISTENTE EN LA		
<b>SUR</b> ZONA PROTECTORA DE RIO PRENDAS			río		
<b>ESTE</b> ZONA PROTECTORA DEL RIO PRENDA			RÍO		
<b>OESTE</b> BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA AGRÍCOLA		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	473 201		1 117 012		1 255
5	473 196		1 117 099		1 271
8	473 143		1 117 241		1 277
9	473 083		1 117 151		1 269
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca ubicada Chiriquí de Poás. Área 38 500 m2. Precio C.35 000 000 / manzana	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este 471 837	Norte	1 112 983
2	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este 470 505	Norte	1 112 735
3	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este 473 390	Norte	1 118 563
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20803029787500-2022-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	2,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Servidumbre
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO -	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja	
Alumbrado	NO -	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m	Clase social zonas cercanas Media Baja	
Electricidad	NO -	Transporte Público	SÍ a 1200 m	Densidad poblacional Baja	
Agua Potable	NO -	Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m	Facilidades Mano de Obra Buena	
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m	<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m	RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA	
Medidores instalados	Ninguno				Congruente con el entorno SÍ
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 722 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	3,50 km	Temperatura promedio	26 °C		
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	3		
Cercas	No hay Malo	Brillo solar	8,00 horas	Bosque Húmedo Tropical	
		Relieve	25 % Cóncavo		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Malo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 9,00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	10YR/7/6	Tipo de Suelo Andisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase				
Pedregosidad:	2 % Ligera				
		DRENAJES	Interno:	Natural	
			Externo:	Sitio Donador-recibe menos que aporta	
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
09/03/2022	SÍ HAY. SERVIDUMBRES. VER ESTUDIO ADJUNTO.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
Finca con frente a calle pública. Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Llas colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas con caminos internos no coincidentes con las servidumbres. Para llegar a la finca es necesario cruzar el Río Prendas por medio de una losa instalada bajo el caudal, el cual era relativamente bajo para la fecha de inspección (verano).					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-20803029787500-2022-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		5 000,00		4 333,33		4 177,81		0,00		0,00	
Extensión m²	11 750	38 500	1,1949	30 000	1,1510	29 920	1,1505	1,0000		1,0000	
Frente	-	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000	1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente %	25	20	0,9379	15	0,8797	20	0,9379	1,0000		1,0000	
Servicios 2	1	16	1,0000	16	0,6376	16	0,6376	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	5	4	0,9374	4	0,9374	4	0,9374	1,0000		1,0000	
Clase de suelo	5	4	0,8940	4	0,8940	4	0,8940	1,0000		1,0000	
Hidrología	4	4	1,0000	4	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Negociación		0,8940		0,8940		0,8940		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		0,8397		0,4838		0,5156		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		4 198,67		2 096,27		2 153,96					
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	€2 816 /m2			Valor ajustado	€2 816 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	0,00 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL					€2 816,00 /m2						



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-20803029787500-2022-R



**Calle pública**



**Inicio servidumbre acceso**



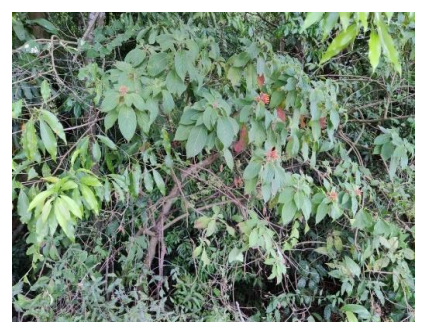
**Servidumbre**



**Foto interna**



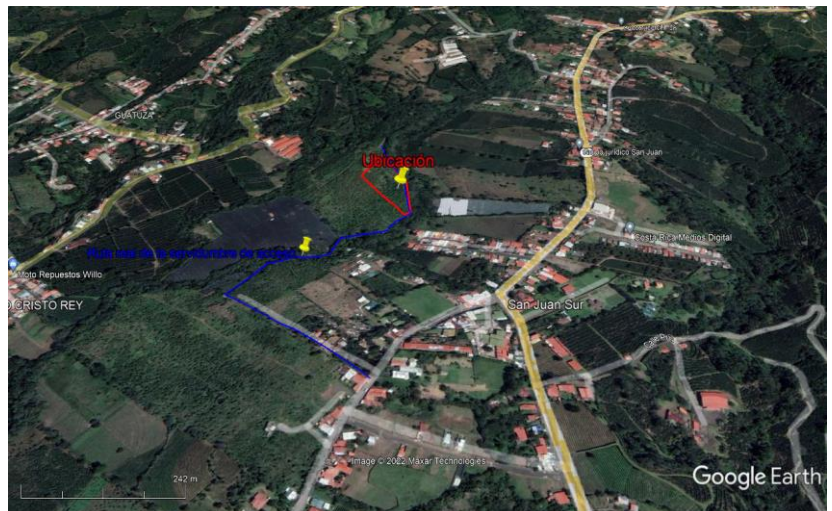
**Foto interna**



**Río**



**Profesional en sitio**



**Ubicación - El polígono es una aproximación a la forma de la finca**

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**





**PLANO DE CATASTRO**

214-20803029787500-2022-R




**CATASTRO NACIONAL**  
264 83  
FOLIO IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 1994

226-A-8-3-7

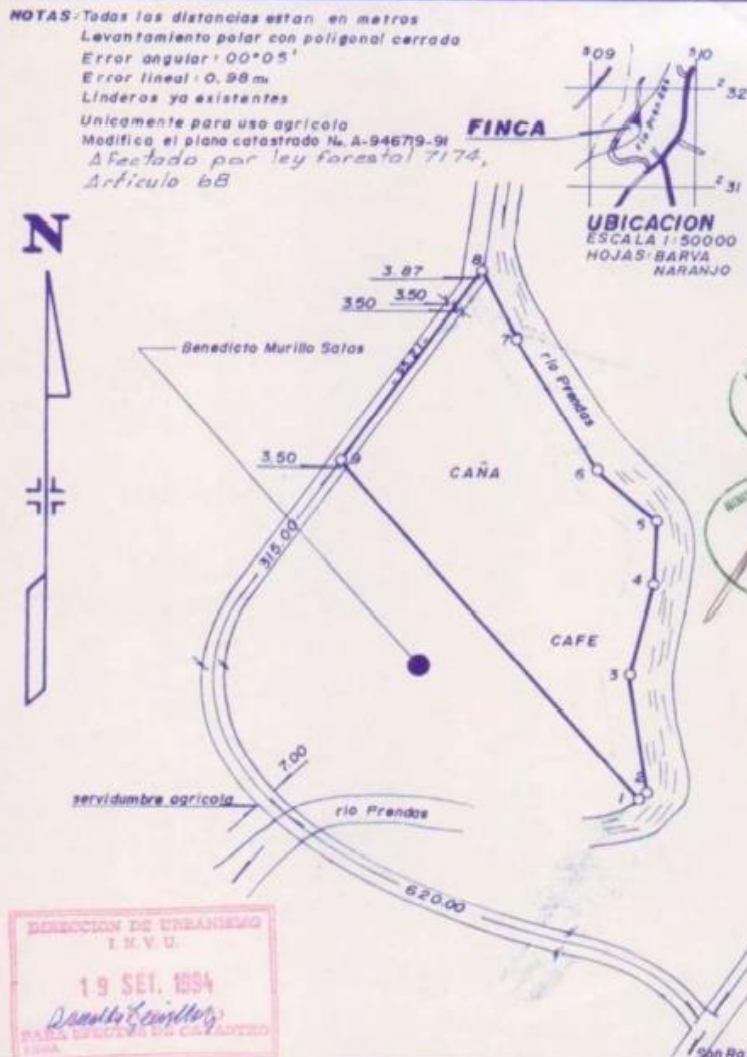
**REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**A-210 995-94**  
**26 SEP 1994**

Fecha \_\_\_\_\_ Firma Autorizada \_\_\_\_\_

**NOTAS:** Todas las distancias están en metros  
Levantamiento polar con poligonal cerrado  
Error angular: 00°05'  
Error lineal: 0.98 m  
Linderos ya existentes  
Únicamente para uso agrícola  
Modifica el plano catastrado No. A-94679-94  
Afectado por ley forestal 7174,  
Artículo 6B



**FINCA**

**UBICACION**  
ESCALA 1:50000  
HOJAS: BARVA  
NARANJO

LINEA	RUMBO	DIST.
		m. cm.
1 - 2	N 46° 04' E	4 21
2 - 3	N 08° 05' W	48 45
3 - 4	N 13° 53' E	38 24
4 - 5	N 01° 56' E	25 39
5 - 6	N 49° 16' W	31 29
6 - 7	N 31° 48' W	82 00
7 - 8	N 24° 01' W	30 64
8 - 9	S 35° 25' W	95 21
9 - 1	S 40° 42' E	180 57

**DIRECCION DE URBANISMO  
I. M. V. U.**

**19 SET. 1994**

*Ricardo Solís Rojas*  
RUBEN ESCOBAR DE CALATRETO  
1994

**San Rafael**

**21 SET. 1994**

**Colegio Federado de Ingenieros  
y de Arquitectos de Costa Rica**

PROPIEDAD DE <b>CARMEN CHAVES RODRIGUEZ</b>		CEDULA No. 2-088-6508	
DONA A: <b>GERARDO MURILLO CHAVES</b>		CEDULA 2-229-941	
<b>RICARDO SOLIS ROJAS</b> perito topografo PT.1287 PROTOCOL D TOMO 5618 FOLIO 128-130-132		AREA <b>1ha 1749.98 m<sup>2</sup></b> Área según Registro: 15 ha 8265.80 m <sup>2</sup> ESCALA <b>1:2000</b>	
SITUADO EN Calle Tablones		ES PARTE DE	
DISTRITO 3 San Rafael		FOLIO REAL	
CANTON 8 POAS		2259884-000	
PROVINCIA 2 ALAJUELA		ARCHIVO No.	
L 31-48		FECHA	
Julio 1994			



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-20803029787500-2022-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 297875—000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 297875 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y CA#A LOTE 3  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 8-POAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA  
LINDEROS:

NORTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELLA 95.21 METROS LINEALES EN MEDIO MARIA DEL CARMEN MURILLO CHAVES  
SUR : ZONA PROTECTORA DE RIO PRENDAS  
ESTE : ZONA PROTECTORA DEL RIO PRENDA  
OESTE : JULIO ALBERTO MURILLO CHAVES

MIDE: ONCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CON NOVENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0210975-1994

IDENTIFICADOR PREDIAL:208030297875\_\_

## ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00259884 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 23,438,512.05 COLONES

## PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y DOS DOLARES CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2020-00475880-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-NOV-2020

## ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

## GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVID DE ENTRAREF:00029216-000  
CITAS: 362-07672-01-0925-001  
FINCA REFERENCIA 00029216-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297875 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU DE PASOREF:00103762-000  
CITAS: 362-07672-01-0926-001  
FINCA REFERENCIA 00103762-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297875 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU DE PASOREF:00103764-000  
CITAS: 362-07672-01-0927-001  
FINCA REFERENCIA 00103764-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297875 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 409-18351-01-0039-001  
AFECTA A FINCA: 2-00297875 -000  
INICIA EL: 11 DE JULIO DE 1993  
LONGITUD: 515.00 METROS  
ANCHO: 7.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

## A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 297874-000	2 297873-000
2 297875-000	2 297874-000
2 297876-000	2 297875-000
2 297877-000	2 297876-000
2 297878-000	2 297877-000
2 297879-000	2 297878-000
2 297880-000	2 297879-000
2 297881-000	2 297880-000
2 297882-000	2 297881-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 409-18351-01-0039-001  
AFECTA A FINCA: 2-00297875 -000  
INICIA EL: 11 DE JULIO DE 1993  
LONGITUD: 515.00 METROS  
ANCHO: 7.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

## A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 297874-000	2 297873-000
2 297875-000	2 297874-000
2 297876-000	2 297875-000
2 297877-000	2 297876-000
2 297878-000	2 297877-000
2 297879-000	2 297878-000
2 297880-000	2 297879-000
2 297881-000	2 297880-000
2 297882-000	2 297881-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-03-2022 a las 06:18 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-20803029787500-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Olman Salas Alfaro, MBA	Empresa: Ing. Olman Salas Alfaro, MBA
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	33 087 943,68	Avalúo anterior: #####
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Olman Salas Alfaro	Emp. N° 494
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/03/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20803029787600-2022-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 Derechos 100%
NOMBRE DEL EXDEUDOR					
INVERSIONES	SENEDO	SOCIEDAD ANÓNIMA		No de Exdeudor 7599-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	08 - POAS				
Distrito:	03 - SAN RAFAEL				
Localidad:	SAN JUAN SUR				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA SUR DE LA PLAZA, 138 m AL SUROESTE y 1050 m AL NOROESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-0210976-1994		11 750,46 m2		
Identificador Predial	20803029787600		11 750,46 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢33 089 295,36	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢33 089 295,36	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO COLONES 36/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
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 GENERALES		Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas			
Nombre del Perito		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		OLMAN SALAS ALFARO (FIRMA) PERSONA FISICA, CPF-02-0536-0600. Fecha declarada: 16/03/2022 04:28:44 PM	
Tipo de Profesional		Ing. Agr.	Carnet 6715	Esta representación visual no es fuente de confianza. Validez del Perito.	
Código Perito SIACC		494	Emp.	Identificación N°	2-0536-0600
Nombre de la empresa		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		Cód. Empresa	00000494
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		10 marzo 2022	Fecha informe:		15 marzo 2022
Números telefónicos para contacto		6050 2686 / 8888 0954			
Correo electrónico / Dirección WEB		olmansalas@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-20803029787600-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Toda la finca	1	1 750,46	R	28 160 000,00	33 089 295,36
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	1	1 750,46			33 089 295,36
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	0,00				0,00
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	1	Frete:
					Área:
	Mejoras al terreno:				0,00
VALOR DEL TERRENO					
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>¢33 089 295,36</b>			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE ZONA PROTECTORA DE QUEBRADA EL TANQUE			QUEBRADA		
SUR SERVIDUMBRE			SERVIDUMBRE INEXISTENTE EN LA REALIDAD DE CAMPO. ES ÁREA DE OTRA FINCA		
ESTE BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA AGRÍCOLA		
OESTE EVERLEY MATIAS QUESADA CORRALES			FINCA AGRÍCOLA		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	472 960		1 117 308		1 258
2	473 040		1 117 102		1 262
3	472 951		1 117 226		1 239
7	472 928		1 117 165		1 248
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca ubicada en Chiriquí de Poás. Área 38 500 m2. Precio C.35 000 000 / manzana	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	471 837	Norte
2	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	470 505	Norte
3	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	473 390	Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20803029787600-2022-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	2,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Servidumbre
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO -	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja	
Alumbrado	NO -	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m	Clase social zonas cercanas Media Baja	
Electricidad	NO -	Transporte Público	SÍ a 1200 m	Densidad poblacional Baja	
Agua Potable	NO -	Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m	Facilidades Mano de Obra Buena	
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m	<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m	RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA	
Medidores instalados	Ninguno				Congruente con el entorno Sí
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 722 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	3,50 km	Temperatura promedio	26 °C		
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	3	Bosque Húmedo Tropical	
Cercas	No hay Malo	Brillo solar	8,00 horas		
		Relieve	25 % Cóncavo		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Malo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 9,00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	10YR/7/6	Tipo de Suelo Andisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase				
Pedregosidad:	2 % Ligera				
		DRENAJES	Interno:	Natural	
			Externo:	Sitio Donador-recibe menos que aporta	
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
09/03/2022	SÍ HAY. SERVIDUMBRES. VER ESTUDIO ADJUNTO.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
Finca con frente a calle pública. Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Llas colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas con caminos internos no coincidentes con las servidumbres. Para llegar a la finca es necesario cruzar el Río Prendas por medio de una losa instalada bajo el caudal, el cual era relativamente bajo para la fecha de inspección (verano).					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-20803029787600-2022-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		5 000,00		4 333,33		4 177,81		0,00		0,00	
Extensión m²	11 750	38 500	1,1948	30 000	1,1510	29 920	1,1505	1,0000		1,0000	
Frente	-	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000	1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente %	25	20	0,9379	15	0,8797	20	0,9379	1,0000		1,0000	
Servicios 2	1	16	1,0000	16	0,6376	16	0,6376	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	5	4	0,9374	4	0,9374	4	0,9374	1,0000		1,0000	
Clase de suelo	5	4	0,8940	4	0,8940	4	0,8940	1,0000		1,0000	
Hidrología	4	4	1,0000	4	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Negociación		0,8940		0,8940		0,8940		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		0,8397		0,4838		0,5156		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		4 198,64		2 096,26		2 153,95					
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	€2 816 /m2			Valor ajustado	€2 816 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	0,00 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL					€2 816,00 /m2						



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-20803029787600-2022-R



**Calle pública**



**Inicio servidumbre acceso**



**Servidumbre**



**Foto interna**



**Foto interna**



**Quebrada**



**Profesional en sitio**



**Ubicación - El polígono es una aproximación a la forma de la finca**

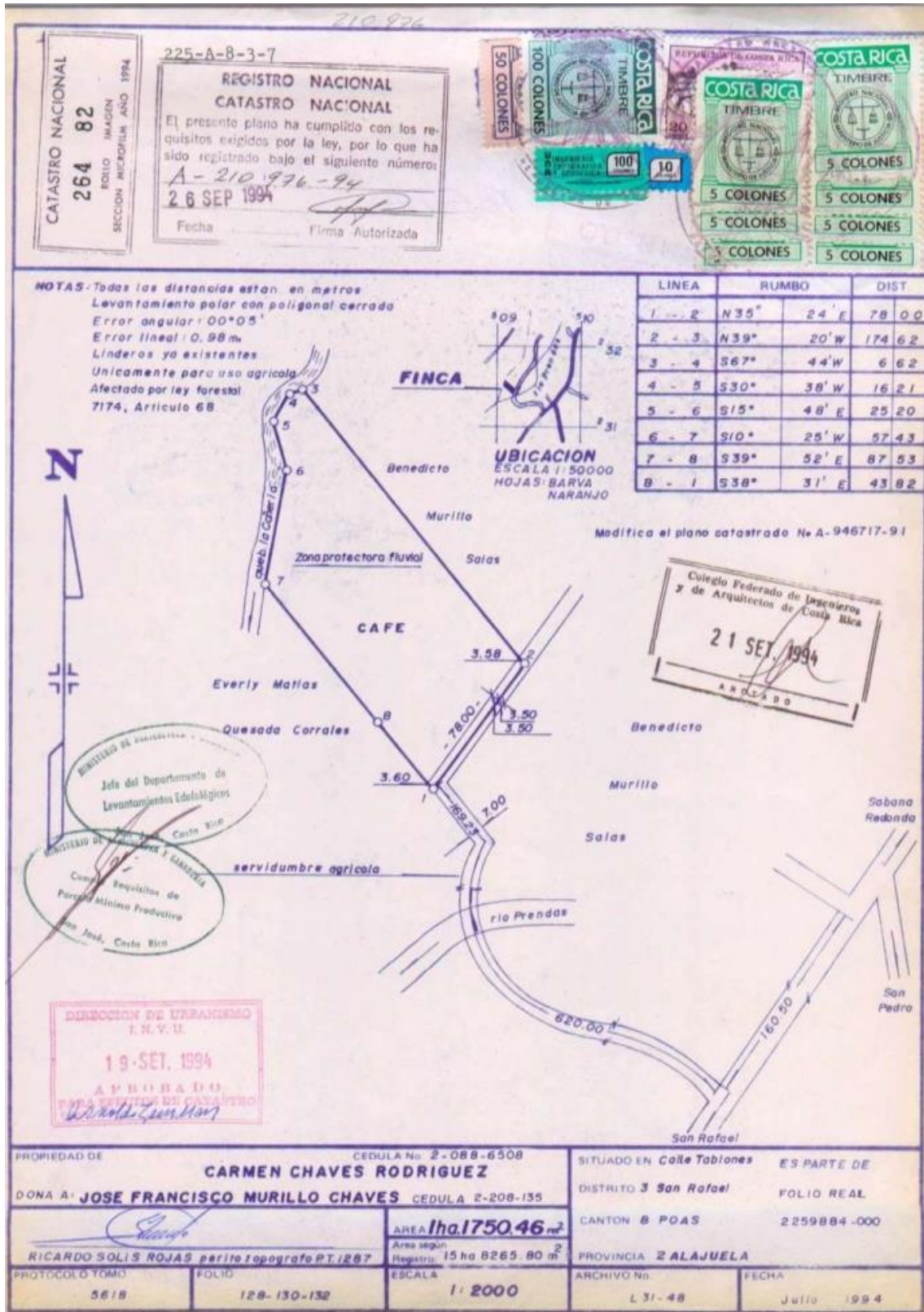
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**





**PLANO DE CATASTRO**

214-20803029787600-2022-R





## ESTUDIO DE REGISTRO

214-20803029787600-2022-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 297876-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 297876 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y CA#A LOTE 4  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 8-POAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA  
LINDEROS:

NORTE : QUEBRADA EL TANQUE  
SUR : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELLA DE 78.00 METROS LINEALES EN MEDIO JOSE MANUEL MURILLO CHAVES  
ESTE : EIDA MARIA MURILLO CHAVES  
OESTE : EVERLEY MATIAS QUESADA CORRALES

MIDE: ONCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CON CUARENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:A-0210976-1994  
IDENTIFICADOR PREDIAL:208030297876-\_\_

## ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00259884 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 27,012,608.44 COLONES

## PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE DOLARES CON TREINTA Y DOS CENTAVOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2020-00475880-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-NOV-2020

## ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

## GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVID DE ENTRAREF:00029216-000  
CITAS: 362-07672-01-0925-001  
FINCA REFERENCIA 00029216-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297876 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU DE PASOREF:00103762-000  
CITAS: 362-07672-01-0926-001  
FINCA REFERENCIA 00103762-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297876 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU DE PASOREF:00103764-000  
CITAS: 362-07672-01-0927-001  
FINCA REFERENCIA 00103764-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297876 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 409-18351-01-0039-001  
AFECTA A FINCA: 2-00297876 -000  
INICIA EL: 11 DE JULIO DE 1993  
LONGITUD: 515.00 METROS  
ANCHO: 7.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

## A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 297874-000	2 297873-000
2 297875-000	2 297874-000
2 297876-000	2 297875-000
2 297877-000	2 297876-000
2 297878-000	2 297877-000
2 297879-000	2 297878-000
2 297880-000	2 297879-000
2 297881-000	2 297880-000
2 297882-000	2 297881-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 409-18351-01-0039-001  
AFECTA A FINCA: 2-00297876 -000  
INICIA EL: 11 DE JULIO DE 1993  
LONGITUD: 515.00 METROS  
ANCHO: 7.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

## A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 297874-000	2 297873-000
2 297875-000	2 297874-000
2 297876-000	2 297875-000
2 297877-000	2 297876-000
2 297878-000	2 297877-000
2 297879-000	2 297878-000
2 297880-000	2 297879-000
2 297881-000	2 297880-000
2 297882-000	2 297881-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-03-2022 a las 06:18 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-20803029787600-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Olman Salas Alfaro, MBA	Empresa: Ing. Olman Salas Alfaro, MBA
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	33 089 295,36	Avalúo anterior: #####
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ollman Salas Alfaro	Emp. N° 494
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/03/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20803029787700-2022-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 Derechos 100%
NOMBRE DEL EXDEUDOR					
INVERSIONES	SENEDO	SOCIEDAD ANÓNIMA		No de Exdeudor 7599-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	08 - POAS				
Distrito:	03 - SAN RAFAEL				
Localidad:	SAN JUAN SUR				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA SUR DE LA PLAZA, 138 m AL SUROESTE y 1050 m AL NOROESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-0210972-1994		11 749,85 m2		
Identificador Predial	20803029787700		11 749,85 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢33 087 577,60	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢33 087 577,60	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE COLONES 60/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General		
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 GENERALES		Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas			
Nombre del Perito		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		OLMAN SALAS ALFARO (FIRMA) PERSONA FISICA, CPF-02-0536-0600. Fecha declarada: 16/03/2022 04:29:57 PM	
Tipo de Profesional		Ing. Agr.	Carnet 6715	Esta representación visual no es fuente de confianza. Validez del Perito.	
Código Perito SIACC		494	Emp.	Identificación N°	2-0536-0600
Nombre de la empresa		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		Cód. Empresa	00000494
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		10 marzo 2022	Fecha informe:		15 marzo 2022
Números telefónicos para contacto		6050 2686 / 8888 0954			
Correo electrónico / Dirección WEB		olmansalas@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-20803029787700-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Toda la finca	1	1 749,85	R	28 160 000,00	33 087 577,60
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	1	1 749,85			33 087 577,60
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	0,00				0,00
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	1	Frete:
					Mejoras al terreno:
					Área:
					0,00
VALOR DEL TERRENO					
<b>VALOR TOTAL</b> ¢33 087 577,60					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE ZONA PROTECTORA DE QUEBRADA EL TANQUE			QUEBRADA		
SUR SERVIDUMBRE			SERVIDUMBRE INEXISTENTE EN LA REALIDAD DE CAMPO. ES ÁREA DE OTRA FINCA		
ESTE BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA AGRÍCOLA		
OESTE BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA AGRÍCOLA		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	473 040		1 117 102		1 262
2	473 083		1 117 151		1 268
3	472 977		1 117 275		1 245
6	472 951		1 117 226		1 243
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 38 500 m2. Precio C.35 000 000 / manzana	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	471 837	Norte
2	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	470 505	Norte
3	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	473 390	Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20803029787700-2022-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	2,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Servidumbre
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO -	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja	
Alumbrado	NO -	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m	Clase social zonas cercanas Media Baja	
Electricidad	NO -	Transporte Público	SÍ a 1200 m	Densidad poblacional Baja	
Agua Potable	NO -	Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m	Facilidades Mano de Obra Buena	
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m	<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m	RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA	
Medidores instalados	Ninguno				Congruente con el entorno SÍ
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 722 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	3,50 km	Temperatura promedio	26 °C		
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	3	Bosque Húmedo Tropical	
Cercas	No hay Malo	Brillo solar	8,00 horas		
		Relieve	25 % Cóncavo		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Malo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 9,00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	10YR/7/6	Tipo de Suelo Andisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase				
Pedregosidad:	2 % Ligera				
		DRENAJES	Interno: Natural		
			Externo: Sitio Donador-recibe menos que aporta		
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
09/03/2022		SÍ HAY. SERVIDUMBRES. VER ESTUDIO ADJUNTO.			
<b>OBSERVACIONES</b>					
Finca con frente a calle pública. Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas con caminos internos no coincidentes con las servidumbres. Para llegar a la finca es necesario cruzar el Río Prendas por medio de una losa instalada bajo el caudal, el cual era relativamente bajo para la fecha de inspección (verano).					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-20803029787700-2022-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		5 000,00		4 333,33		4 177,81		0,00		0,00	
Extensión m²	11 750	38 500	1,1949	30 000	1,1510	29 920	1,1505	1,0000		1,0000	
Frente	-	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000	1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente %	25	20	0,9379	15	0,8797	20	0,9379	1,0000		1,0000	
Servicios 2	1	16	1,0000	16	0,6376	16	0,6376	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	5	4	0,9374	4	0,9374	4	0,9374	1,0000		1,0000	
Clase de suelo	5	4	0,8940	4	0,8940	4	0,8940	1,0000		1,0000	
Hidrología	4	4	1,0000	4	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Negociación		0,8940		0,8940		0,8940		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		0,8397		0,4838		0,5156		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		4 198,67		2 096,27		2 153,97					
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	€2 816 /m2			Valor ajustado	€2 816 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	0,00 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL					€2 816,00 /m2						



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20803029787700-2022-R



Calle pública



Inicio servidumbre acceso



Servidumbre



Foto interna



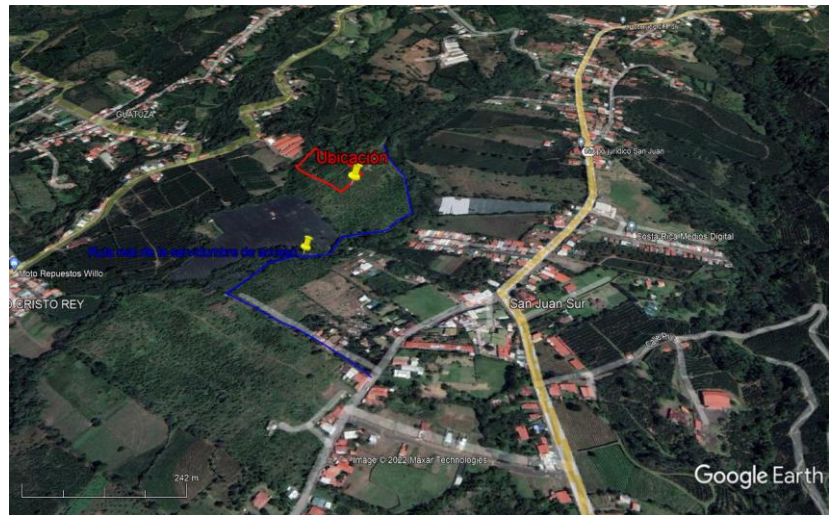
Foto interna



Quebrada



Profesional en sitio



Ubicación - El polígono es una aproximación a la forma de la finca

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





## PLANO DE CATASTRO

214-20803029787700-2022-R

210 422

**CATASTRO NACIONAL**  
264 86  
ROLLO IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 1994

229-A-8-3-7

**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-210 972-94**

**26 SEP 1994**

Fecha \_\_\_\_\_ Firma Autorizada \_\_\_\_\_

**COSTA RICA**  
TIMBRE  
50 COLONES

**COSTA RICA**  
TIMBRE  
100 COLONES

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**COSTA RICA**  
TIMBRE  
5 COLONES

**COSTA RICA**  
TIMBRE  
5 COLONES

**NOTAS:** Todas las distancias están en metros  
Levantamiento polar con poligonal cerrado  
Error angular: 00°05'  
Error lineal: 0.98 m  
Líderes ya existentes  
Únicamente para uso agrícola  
Afectado por ley forestal  
7174, Artículo 68

**FINCA**

Marino y Jaime Campos Alfaro

quebrada Cocheria

**CAFE**

Zona protectora fluvial

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA  
Jefe del Departamento de Levantamientos Topográficos  
San José, Costa Rica

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA  
Complejo Requileñas de Planta Mielina Productiva  
San José, Costa Rica

**UBICACION**  
ESCALA 1:50000  
HOJAS BARVA NARANJO

Modifica el plano catastrado N. A-946729-91

LINEA	RUMBO	DIST.
1 - 2	N35°	24' E 68.00
2 - 3	N39°	27' W 190.35
3 - 4	S63°	13' W 3.66
4 - 5	S14°	24' W 63.60
5 - 6	S67°	46' W 10.84
6 - 1	S39°	20' E 174.62

**21 SET 1994**  
**ANOTADO**

Sabana Redonda  
San Pedro  
San Rafael

**DIRECCION DE URBANISMO**  
26-09-94

**19 SET. 1994**  
**APROBADO**  
PARA EFECTOS DE CANTON

PROPIEDAD DE  
**CARMEN CHAVES RODRIGUEZ**

DONA 4: **EIDA MARIA MURILLO CHAVES**

CEDULA No. 2-088-6508

CEDULA 2-258-920

SITUADO EN **Calle Tablones**

DISTRITO **3 San Rafael**

CANTON **8 POAS**

PROVINCIA **2 ALAJUELA**

AREA **1ha.1749.85m<sup>2</sup>**

Registro: **15ha 8265.80 m<sup>2</sup>**

ESCALA **1:2000**

ARCHIVO No. \_\_\_\_\_

FECHA **Julio 1994**



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-20803029787700-2022-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 297877—000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 297877 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y CAFE LOTE 5  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 8-POAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA  
LINDEROS:  
NORTE : ZONA PROTECTORA DE QUEBRADA EL TANQUE  
SUR : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELLA DE 68.00 METROS LINEALES EN MEDIO JULIO  
ALBERTO MURILLO CHAVES  
ESTE : MARIA DEL CASRMEN MURILLO CHAVES  
OESTE : JOSE FRANCISCO MURILLO CHAVES

MIDE: ONCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CON OCHENTA Y CINCO DECIMETROS  
CUADRADOS  
PLANO:A-0210972-1994  
IDENTIFICADOR PREDIAL:208030297877—

## ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00259884 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 27,764,451.76 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS DOLARES CON CINCUENTA  
Y DOS CENTAVOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2020-00475880-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-NOV-2020

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

SERVIDU DE ENTRAREF:00029216-000  
CITAS: 362-07672-01-0925-001  
FINCA REFERENCIA 00029216-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297877 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU DE PASOREF:00103762-000  
CITAS: 362-07672-01-0926-001  
FINCA REFERENCIA 00103762-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297877 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU DE PASOREF:00103764-000  
CITAS: 362-07672-01-0927-001  
FINCA REFERENCIA 00103764-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297877 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 409-18351-01-0039-001  
AFECTA A FINCA: 2-00297877 -000  
INICIA EL: 11 DE JULIO DE 1993  
LONGITUD: 515.00 METROS  
ANCHO: 7.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

## A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 297874-000	2 297873-000
2 297875-000	2 297874-000
2 297876-000	2 297875-000
2 297877-000	2 297876-000
2 297878-000	2 297877-000
2 297879-000	2 297878-000
2 297880-000	2 297879-000
2 297881-000	2 297880-000
2 297882-000	2 297881-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 409-18351-01-0039-001  
AFECTA A FINCA: 2-00297877 -000  
INICIA EL: 11 DE JULIO DE 1993  
LONGITUD: 515.00 METROS  
ANCHO: 7.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

## A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 297874-000	2 297873-000
2 297875-000	2 297874-000
2 297876-000	2 297875-000
2 297877-000	2 297876-000
2 297878-000	2 297877-000
2 297879-000	2 297878-000
2 297880-000	2 297879-000
2 297881-000	2 297880-000
2 297882-000	2 297881-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

## AVISO CATASTRAL

VER RESOLUCION DE LAS 11:10 HRS DEL 10/01/2019. EXPEDIENTE 2018-1081-RIM.  
AFECTA A FINCA: 2-00297877 -000  
INICIA EL: 10 DE ENERO DE 2019  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-03-2022 a las 06:19 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-20803029787700-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Olman Salas Alfaro, MBA	Empresa: Ing. Olman Salas Alfaro, MBA
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	33 087 577,60	Avalúo anterior: #####
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Olman Salas Alfaro	Emp. N° 494
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/03/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20803029787800-2022-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 Derechos 100%
NOMBRE DEL EXDEUDOR					
INVERSIONES	SENEDO	SOCIEDAD ANÓNIMA		No de Exdeudor 7599-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	08 - POAS				
Distrito:	03 - SAN RAFAEL				
Localidad:	SAN JUAN SUR				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA SUR DE LA PLAZA, 138 m AL SUROESTE y 1050 m AL NOROESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-0210969-1994		11 747,76 m2		
Identificador Predial	20803029787800		11 747,76 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢31 037 581,92	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢31 037 581,92	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y UN MILLONES TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UNO COLONES 92/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
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 GENERALES		Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas			
Nombre del Perito		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		OLMAN SALAS ALFARO (FIRMA)	
Tipo de Profesional		Ing. Agr.	Carnet 6715	PERSONA FISICA, CPF-02-0536-0600.	
Código Perito SIACC		494	Emp.	Fecha declarada: 16/03/2022 04:31:24 PM	
Nombre de la empresa		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		Identificación N° 2-0536-0600	
				Cód. Empresa 00000494	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		10 marzo 2022	Fecha informe:		15 marzo 2022
Números telefónicos para contacto		6050 2686 / 8888 0954			
Correo electrónico / Dirección WEB		olmansalas@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-20803029787800-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Toda la finca	1	1 747,76	R	26 420 000,00	31 037 581,92
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	1	1 747,76			31 037 581,92
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	0,00				0,00
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	1	Frete:
	Mejoras al terreno:				Área:
					0,00
VALOR DEL TERRENO					
<b>VALOR TOTAL</b> ¢31 037 581,92					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE ZONA PROTECTORA DE QUEBRADA EL TANQUE			QUEBRADA		
SUR SERVIDUMBRE			SERVIDUMBRE INEXISTENTE EN LA REALIDAD DE CAMPO. ES ÁREA DE OTRA FINCA		
ESTE BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA AGRÍCOLA		
OESTE BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA AGRÍCOLA		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	473 083		1 117 151		1 269
2	473 143		1 117 241		1 276
3	473 018		1 117 285		1 257
6	472 977		1 117 275		1 245
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca ubicada en Chiriquí de Poás. Área 38 500 m2. Precio C.35 000 000 / manzana	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	471 837	Norte
2	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	470 505	Norte
3	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	473 390	Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20803029787800-2022-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	2,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Servidumbre
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO -		Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	NO -		Jardines y Parques	SÍ a 1200 m	Media Baja
Electricidad	NO -		Transporte Público	SÍ a 1200 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	NO -		Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m	Media Baja
Señal celular	SÍ VARIOS		Recolección de basura	NO a 0 m	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m	Baja
Medidores instalados	Ninguno				Facilidades Mano de Obra
				Buena	
				<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
				RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA	
				Congruente con el entorno	
				Sí	
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km		Precipitación promedio anual	2 722 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	3,50 km		Temperatura promedio	26 °C	Bosque Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	0%		Meses secos	3	
Cercas	No hay Malo		Brillo solar	8,00 horas	
			Relieve	30 % Cóncavo	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Malo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Ninguno	
				Riesgo deslizamiento	
				Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 9,00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	10YR/7/6		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		Andisol		
Pedregosidad:	2 % Ligera				
			DRENAJES	Interno: Natural	
				Externo: Sitio Donador-recibe menos que aporta	
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>		<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>			
09/03/2022		SÍ HAY. SERVIDUMBRES. VER ESTUDIO ADJUNTO.			
<b>OBSERVACIONES</b>					
Finca con frente a calle pública. Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Llas colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas con caminos internos no coincidentes con las servidumbres. Para llegar a la finca es necesario cruzar el Río Prendas por medio de una losa instalada bajo el caudal, el cual era relativamente bajo para la fecha de inspección (verano).					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-20803029787800-2022-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		5 000,00		4 333,33		4 177,81		0,00		0,00	
Extensión m²	11 748	38 500	1,1949	30 000	1,1510	29 920	1,1505	1,0000		1,0000	
Frente	-	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000	1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente %	30	20	0,8797	15	0,8251	20	0,8797	1,0000		1,0000	
Servicios 2	1	16	1,0000	16	0,6376	16	0,6376	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	5	4	0,9374	4	0,9374	4	0,9374	1,0000		1,0000	
Clase de suelo	5	4	0,8940	4	0,8940	4	0,8940	1,0000		1,0000	
Hidrología	4	4	1,0000	4	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Negociación		0,8940		0,8940		0,8940		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		0,7876		0,4537		0,4836		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		3 938,09		1 966,17		2 020,28					
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	€2 642 /m2			Valor ajustado	€2 642 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	0,00 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL					€2 642,00 /m2						



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20803029787800-2022-R



Calle pública



Inicio servidumbre acceso



Servidumbre



Foto interna



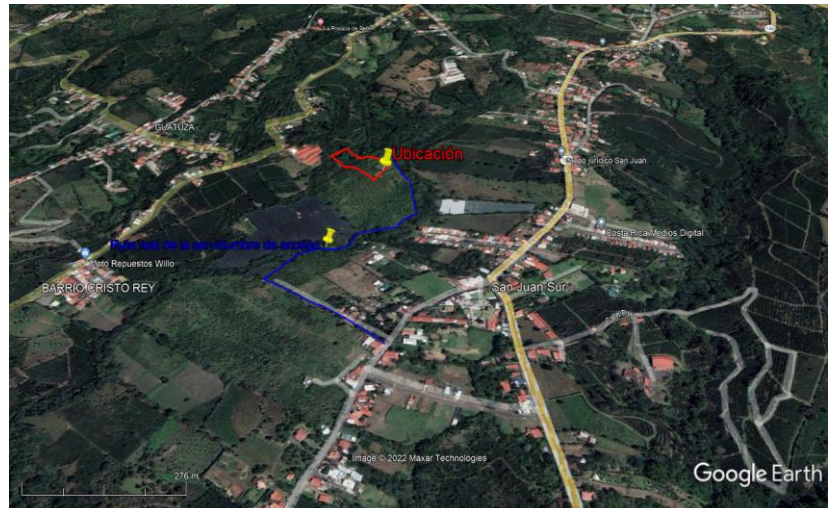
Foto interna



QUEBRADA



Profesional en sitio



Ubicación - El polígono es una aproximación a la forma de la finca

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





**PLANO DE CATASTRO**

214-20803029787800-2022-R


**CATASTRO NACIONAL**  
264 89  
FOLIO IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 1994

232-A-8-3-7

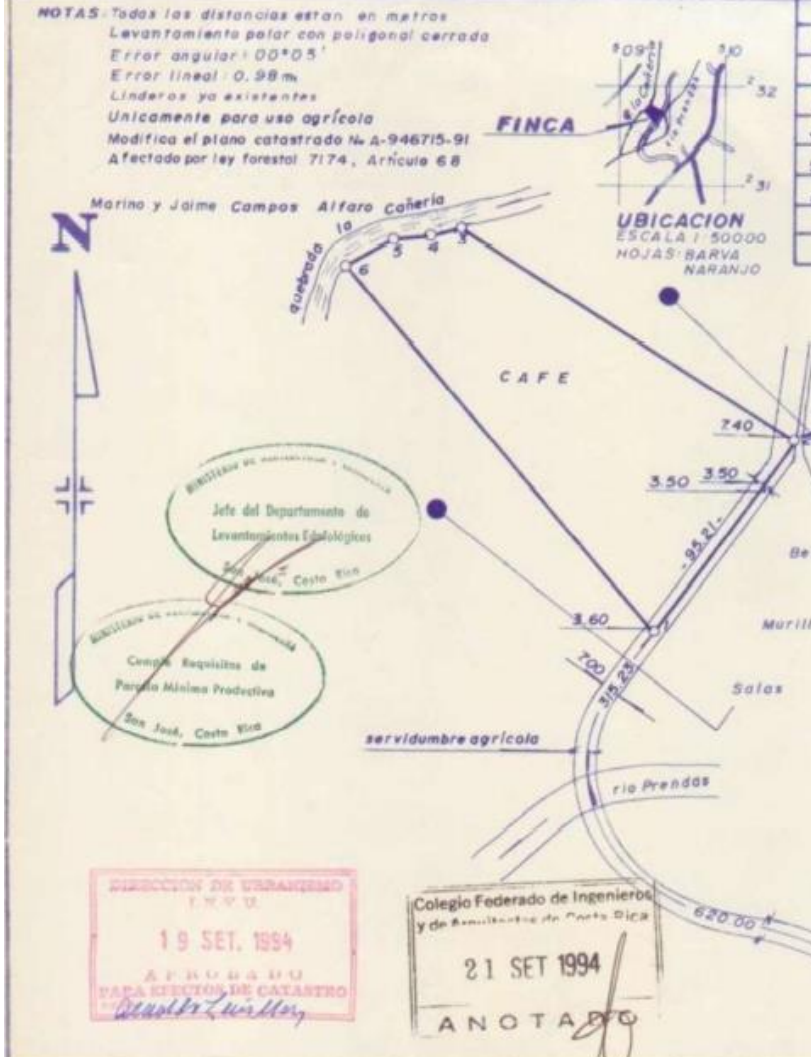
**REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**A-210 967-24**  
**26 SEP 1994**

Fecha: \_\_\_\_\_ Firma Autorizada: \_\_\_\_\_



**NOTAS:** Todas las distancias están en metros  
Levantamiento polar con poligonal cerrada  
Error angular: 00°05'  
Error lineal: 0.98m  
Linderos ya existentes  
Únicamente para uso agrícola  
Modifica el plano catastrado N. A-946715-91  
Afectado por ley forestal 7174, Artículo 68



**UBICACION**  
ESCALA 1:50,000  
HOJAS: BARVA  
NARANJO

LINEA	RUMBO	DIST.
1 - 2	N35°	25' E 95.21
2 - 3	N57°	08' W 157.74
3 - 4	S76°	53' W 107.1
4 - 5	S73°	37' W 14.64
5 - 6	S63°	15' W 21.44
6 - 1	S39°	27' E 190.35

**DIRECCION DE URBANISMO**  
19 SET. 1994  
APROBADO  
PARA EFECTOS DE CATASTRO  
Ricardo Solís Rojas

**Colegio Federado de Ingenieros  
y de Arquitectos de Costa Rica**  
21 SET 1994  
ANOTADO

PROPIEDAD DE **CARMEN CHAVES RODRIGUEZ**  
DONA A **MARIA DEL CARMEN MURILLO CHAVES**

SITUADO EN **Calle Tablones** ES PARTE DE  
DISTRITO **3 San Rafael** FOLIO REAL  
CANTON **8 POAS** 2259884-000  
PROVINCIA **2 ALAJUELA**

RICARDO SOLÍS ROJAS *petito topografo PT 1287*  
PROTOCOLO TOMO **5818**

AREA **1ha 1747.76 m<sup>2</sup>**  
Registro **15ha 8265.80 m<sup>2</sup>**  
ESCALA **1:2000**

ARCHIVO No. **L 31-48** FECHA **Julio 1994**



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-20803029787800-2022-R

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 297878-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 297878 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y CAÑA LOTE 6  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 8-POAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA  
LINDEROS:

NORTE : ZONA PROTECTORA DE QUEBRADA EL TANQUE  
SUR : SERVIDUMBRE DE PAO CON 95.21 METROS DE FRENTE  
ESTE : OLMAN MURILLO  
OESTE : INVERSIONES SENEDO S.A.

MIDE: ONCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON SETENTA Y SEIS DECIMETROS  
CUADRADOS

PLANO:A-0210969-1994

IDENTIFICADOR PREDIAL:208030297878-\_\_

## ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00259884 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 28,255,595.85 COLONES

## PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON  
SETENTA Y NUEVE CENTAVOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2020-00475880-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-NOV-2020

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

SERVID DE ENTRAREF:00029216-000  
CITAS: 362-07672-01-0925-001  
FINCA REFERENCIA 00029216-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297878 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU DE PASOREF:00103762-000  
CITAS: 362-07672-01-0926-001  
FINCA REFERENCIA 00103762-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297878 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU DE PASOREF:00103764-000  
CITAS: 362-07672-01-0927-001  
FINCA REFERENCIA 00103764-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297878 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 409-18351-01-0039-001  
AFECTA A FINCA: 2-00297878 -000  
INICIA EL: 11 DE JULIO DE 1993  
LONGITUD: 515.00 METROS  
ANCHO: 7.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

## A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 297874-000	2 297873-000
2 297875-000	2 297874-000
2 297876-000	2 297875-000
2 297877-000	2 297876-000
2 297878-000	2 297877-000
2 297879-000	2 297878-000
2 297880-000	2 297879-000
2 297881-000	2 297880-000
2 297882-000	2 297881-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 409-18351-01-0039-001  
AFECTA A FINCA: 2-00297878 -000  
INICIA EL: 11 DE JULIO DE 1993  
LONGITUD: 515.00 METROS  
ANCHO: 7.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

## A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 297874-000	2 297873-000
2 297875-000	2 297874-000
2 297876-000	2 297875-000
2 297877-000	2 297876-000
2 297878-000	2 297877-000
2 297879-000	2 297878-000
2 297880-000	2 297879-000
2 297881-000	2 297880-000
2 297882-000	2 297881-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-03-2022 a las 06:20 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-20803029787800-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Olman Salas Alfaro, MBA	Empresa: Ing. Olman Salas Alfaro, MBA
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	31 037 581,92	Avalúo anterior: #####
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Olman Salas Alfaro	Emp. N° 494
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/03/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20803029787900-2022-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 Derechos 100%
NOMBRE DEL EXDEUDOR					
INVERSIONES	SENEDO	SOCIEDAD ANÓNIMA		No de Exdeudor	7599-1
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	08 - POAS				
Distrito:	03 - SAN RAFAEL				
Localidad:	SAN JUAN SUR				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA SUR DE LA PLAZA, 138 m AL SUROESTE y 1050 m AL NOROESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-0210974-1994		7 000,39 m2		
Identificador Predial	20803029787900		7 000,39 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢19 986 113,45	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢19 986 113,45	
VALOR EN LETRAS: DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO TRECE COLONES 45/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General		
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 GENERALES		Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas			
Nombre del Perito		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		OLMAN SALAS ALFARO (FIRMA)	
Tipo de Profesional		Ing. Agr.	Carnet 6715	PERSONA FISICA, CPF-02-0536-0600.	
Código Perito SIACC		494	Emp.	Fecha declarada: 22/03/2022 02:34:54 PM	
Nombre de la empresa		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		Esta representación es válida por el Perito de confianza. Valide siempre la firma	
				Identificación N 2-0536-0600	
				Cód. Empresa 00000494	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		10 marzo 2022	Fecha informe:		15 marzo 2022
Números telefónicos para contacto		6050 2686 / 8888 0954			
Correo electrónico / Dirección WEB		olmansalas@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-20803029787900-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha      m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Toda la finca	0	7 000,39	R	28 550 000,00	19 986 113,45
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	0	7 000,39			19 986 113,45
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	0,00				0,00
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	1	Frete:
					Mejoras al terreno:
					Área:
					0,00
VALOR DEL TERRENO					
<b>VALOR TOTAL</b> <b>¢19 986 113,45</b>					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE ZONA PROTECTORA DE QUEBRADA EL TANQUE			QUEBRADA		
SUR ZONA PROTECTORA DEL RIO PRENDAS			RÍO		
ESTE SILVIA ELENA MURILLO CHAVES			FINCA AGRÍCOLA		
OESTE BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA AGRÍCOLA		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05      PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	473 143		1 117 241		1 276
3	473 141		1 117 289		1 284
4	473 056		1 117 311		1 255
6	473 018		1 117 285		1 255
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 38 500 m2. Precio C.35 000 000 / manzana	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	471 837	Norte
2	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	470 505	Norte
3	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	473 390	Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20803029787900-2022-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	2,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Servidumbre
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO -	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja	
Alumbrado	NO -	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m	Clase social zonas cercanas Media Baja	
Electricidad	NO -	Transporte Público	SÍ a 1200 m	Densidad poblacional Baja	
Agua Potable	NO -	Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m	Facilidades Mano de Obra Buena	
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m	<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m	RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA	
Medidores instalados	Ninguno				Congruente con el entorno SÍ
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 722 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	3,50 km	Temperatura promedio	26 °C		
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	3	Bosque Húmedo Tropical	
Cercas	No hay Malo	Brillo solar	8,00 horas		
		Relieve	30 % Cóncavo		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Malo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 9,00%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	10YR/7/6	Tipo de Suelo Andisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase				
Pedregosidad:	2 % Ligera				
		DRENAJES	Interno:	Natural	
			Externo:	Sitio Donador-recibe menos que aporta	
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
09/03/2022	SÍ HAY. SERVIDUMBRES. VER ESTUDIO ADJUNTO.				
<b>OBSERVACIONES</b>					
Finca con frente a calle pública. Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Llas colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas con caminos internos no coincidentes con las servidumbres. Para llegar a la finca es necesario cruzar el Río Prendas por medio de una losa instalada bajo el caudal, el cual era relativamente bajo para la fecha de inspección (verano).					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-20803029787900-2022-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		5 000,00		4 333,33		4 177,81		0,00		0,00	
Extensión m²	7 000	38 500	1,2914	30 000	1,2439	29 920	1,2434	1,0000		1,0000	
Frente	-	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000	1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente %	30	20	0,8797	15	0,8251	20	0,8797	1,0000		1,0000	
Servicios 2	1	16	1,0000	16	0,6376	16	0,6376	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	5	4	0,9374	4	0,9374	4	0,9374	1,0000		1,0000	
Clase de suelo	5	4	0,8940	4	0,8940	4	0,8940	1,0000		1,0000	
Hidrología	4	4	1,0000	4	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Negociación		0,8940		0,8940		0,8940		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		0,8512		0,4904		0,5226		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		4 256,08		2 124,94		2 183,42					
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	€2 855 /m2			Valor ajustado		€2 855 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área		0,00 m2		€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€2 855,00 /m2					



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-20803029787900-2022-R



**Calle pública**



**Inicio servidumbre acceso**



**Servidumbre**



**Foto interna**



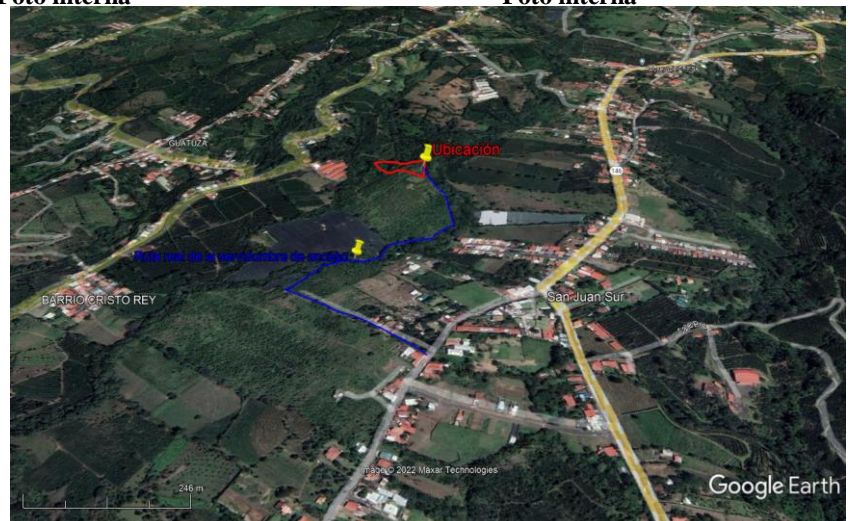
**Foto interna**



**Foto interna**



**Profesional en sitio**



**Ubicación - El polígono es una aproximación a la forma de la finca**

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**





**PLANO DE CATASTRO**

214-20803029787900-2022-R

**CATASTRO NACIONAL**  
264 84  
ROLLO IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 1994

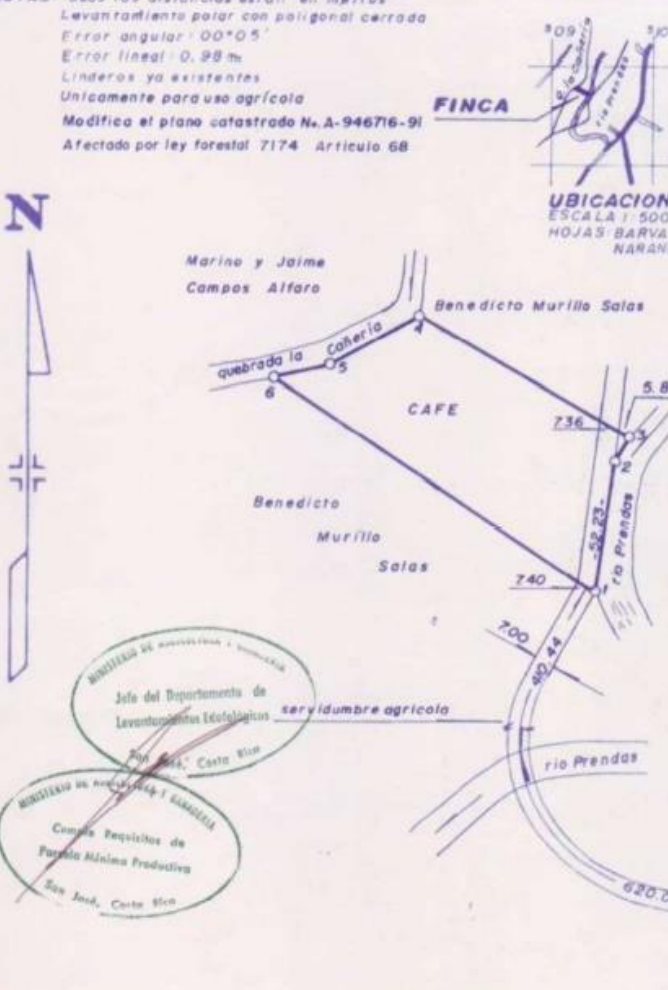
227-A-8-3-7

**REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL**  
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido inscrito bajo el siguiente número:  
**A-210 974-94**  
**26 SEP 1994**  
Fecha \_\_\_\_\_ Firma Autorizada \_\_\_\_\_

REPUBLICA DE COSTA RICA  
**COSTA RICA**  
TIMBRE  
5 COLONES  
100 COLONES  
5 COLONES  
100 COLONES

**NOTAS:** Todas las distancias están en metros  
Levantamiento polar con poligonal cerrada  
Error angular: 00°05'  
Error lineal: 0.98 m  
Linderos ya existentes  
Únicamente para uso agrícola  
Modifica el plano catastrado N. A-946716-91  
Afectado por ley forestal 7174 Artículo 68

**FINCA**



UBICACION  
ESCALA: 50000  
HOJAS BARVA  
NARANJO

LINEA	RUMBO	DIST
1 - 2	N08°	11'E 52.23
2 - 3	N33°	38'E 12.92
3 - 4	N61°	19'W 99.80
4 - 5	S61°	51'W 40.84
5 - 6	S76°	50'W 24.16
6 - 1	S57°	08'E 157.74

**DIRECCION DE URBANISMO I.R.V.U.**  
**19 SET. 1994**  
**APROBADO**  
PARA LA SECCION DE CATASTRO

**Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica**  
**21 SET. 1994**  
**PROTADO**

**PROPIEDAD DE:** CARMEN CHAVES RODRIGUEZ  
**DONA A:** OLMAN MURILLO CHAVES  
**AREA:** 7000.39 m<sup>2</sup>  
**AREA SEGUN:** 15 ha 8265.80 m<sup>2</sup>  
**PROTECTOR Y TITULO:** 5618  
**FOLIO:** 128-130-132  
**ESCALA:** 1:2000

**SITUADO EN:** Calle Tablones  
**DISTRITO:** 3 San Rafael  
**CANTON:** 8 POAS  
**PROVINCIA:** 2 ALAJUELA  
**ARCHIVO No:** L 31-48  
**FECHA:** Julio 1994



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-20803029787900-2022-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 297879-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 297879 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y CA#A LOTE 7  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 8-POAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA  
LINDEROS:

NORTE : ZONA PROTECTORA DE QUEBRADA EL TANQUE  
SUR : ZONA PROTECTORA DEL RIO PRENDAS  
ESTE : SILVIA ELENA MURILLO CHAVES  
OESTE : GERARDO Y MARIA DEL CARMEN MURILLO CHAVES

MIDE: SIETE MIL METROS CON TREINTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:A-0210974-1994  
IDENTIFICADOR PREDIAL:208030297879\_\_

## ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00259884 000	FOLIO REAL	
2-00297879 001	FOLIO REAL	
2-00297879 002	FOLIO REAL	
2-00297879 000	FOLIO REAL	
2-00297879 000	FOLIO REAL	

VALOR FISCAL: 13,849,537.56 COLONES

## PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTITRES MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO DOLARES CON SESENTA CENTAVOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2020-00475880-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-NOV-2020

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

SERVIDU DE ENTRAREF:00029216-000  
CITAS: 362-07672-01-0925-001  
FINCA REFERENCIA 00029216-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297879 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU DE PASOREF:00103762-000  
CITAS: 362-07672-01-0926-001  
FINCA REFERENCIA 00103762-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297879 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDU DE PASOREF:00103764-000  
CITAS: 362-07672-01-0927-001  
FINCA REFERENCIA 00103764-000  
AFECTA A FINCA: 2-00297879 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 409-18351-01-0039-001  
AFECTA A FINCA: 2-00297879 -000  
INICIA EL: 11 DE JULIO DE 1993  
LONGITUD: 515.00 METROS  
ANCHO: 7.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

## A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 297874-000	2 297873-000
2 297875-000	2 297874-000
2 297876-000	2 297875-000
2 297877-000	2 297876-000
2 297878-000	2 297877-000
2 297879-000	2 297878-000
2 297880-000	2 297879-000
2 297881-000	2 297880-000
2 297882-000	2 297881-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 409-18351-01-0039-001  
AFECTA A FINCA: 2-00297879 -000  
INICIA EL: 11 DE JULIO DE 1993  
LONGITUD: 515.00 METROS  
ANCHO: 7.00 METROS  
RUMBO: NORTE A SUR  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

## A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 297874-000	2 297873-000
2 297875-000	2 297874-000
2 297876-000	2 297875-000
2 297877-000	2 297876-000
2 297878-000	2 297877-000
2 297879-000	2 297878-000
2 297880-000	2 297879-000
2 297881-000	2 297880-000
2 297882-000	2 297881-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-03-2022 a las 06:22 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-20803029787900-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Olman Salas Alfaro, MBA	Empresa: Ing. Olman Salas Alfaro, MBA
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	19 986 113,45	Avalúo anterior: #####
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad. Las colindancias no están delimitadas. La servidumbre de acceso indicada en el plano de catastro no coincide con la realidad de campo. La servidumbre frente a la finca no coincide con la realidad de campo. Lo anterior debido a que esta finca se manejó como un solo conjunto de 7 fincas		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Olman Salas Alfaro	Emp. N° 494
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	22/03/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-20802043531300-2022-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 Derechos 100%
NOMBRE DEL EXDEUDOR					
INVERSIONES	SENEDO	SOCIEDAD ANÓNIMA		No de Exdeudor 7599-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	08 - POAS				
Distrito:	02 - SAN JUAN				
Localidad:	SAN JUAN SUR				
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA SUR DE LA PLAZA, 350 m AL SUROESTE, LADO DERECHO					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	A-1144351-2007		57 866,57 m2		
Identificador Predial	20802043531300		57 866,57 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢213 411 910,16		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢213 411 910,16		
VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS DIEZ COLONES 16/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
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 GENERALES		Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad para determinar si las colindancias están completamente delimitadas. Posee vestigios de construcciones que fueron desmanteladas por lo que no se valoran.			
Nombre del Perito		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		OLMAN SALAS ALFARO (FIRMA)	
Tipo de Profesional		Ing. Agr.	Carnet 6715	PERSONA FISICA, CPF-02-0536-0600.	
Código Perito SIACC		494	Emp.	Fecha declarada: 16/03/2022 04:35:00 PM	
Nombre de la empresa		Ing. Olman Salas Alfaro, MBA		Identificación N° 2-0536-0600	
				Cód. Empresa 00000494	
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		10 marzo 2022	Fecha informe:		13 marzo 2022
Números telefónicos para contacto		6050 2686 / 8888 0954			
Correo electrónico / Dirección WEB		olmansalas@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				214-20802043531300-2022-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha      m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Toda la finca	5	7 866,57	R	36 880 000,00	213 411 910,16
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>7 866,57</b>			<b>213 411 910,16</b>
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢
					0,00
					0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
Características Lote Tipo	Servicios 1	3	Servicios 2	16	Frete:
					Mejoras al terreno:
					Área:
					0,00
VALOR DEL TERRENO					
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>¢213 411 910,16</b>	
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			FINCA AGRÍCOLA	
SUR	MIGUEL VIQUEZ UGALDE Y BAUDILLA ALFARO			FINCA AGRÍCOLA	
ESTE	AT FARO			CALLE PÚBLICA ASFALTO	
OESTE	BAUDILLA ALFARO ALFARO Y CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 97 MTS 39 CMS			RÍO	
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud		
1	473 082	1 116 443	1 267		
3	473 063	1 116 371	1 250		
8	472 629	1 116 675	1 219		
12	472 681	1 116 738	1 225		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Finca ubicada Chiriquí de Poás. Área 38 500 m2. Precio C.35 000 000 / manzana	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	471 837	Norte
2	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	470 505	Norte
3	Finca ubicada en Calle Lilles de Poás. Área 29 920 m2. Precio total C.125 000 000,	Base de Datos	60502686		03/03/2022
		Coordenadas	Este	473 390	Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-20802043531300-2022-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	5,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle Pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	MUNICIPAL	Edificios Comerciales	SÍ	Media Baja
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno				Facilidades Mano de Obra
				Buena	
				<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
				RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA	
				Congruente con el entorno	
				SÍ	
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km		Precipitación promedio anual	2 722 mm	Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	2,50 km		Temperatura promedio	26 °C	Bosque Húmedo Tropical
Aprovechamiento del área de la finca	0%		Meses secos	3	
Cercas	Vivas	Regular	Brillo solar	8,00 horas	
			Relieve	15 %	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Malo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Ninguno	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 84,40%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	10YR/7/6		Tipo de Suelo		
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		Andisol		
Pedregosidad:	2 %	Ligera			
			DRENAJES	Interno:	Natural
				Externo:	Sitio Donador-recibe menos que aporta
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
FECHA ESTUDIO		NO HAY. VER ESTUDIO ADJUNTO.			
09/03/2022					
<b>OBSERVACIONES</b>					
Finca con frente a calle pública. Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad para determinar si las colindancias están completamente delimitadas.					

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-20802043531300-2022-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		5 000,00		4 333,33		4 177,81		0,00		0,00	
Extensión m²	57 867	38 500	0,9407	30 000	0,9062	29 920	0,9058	1,0000		1,0000	
Frente	-	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000	1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente %	15	20	1,0662	15	1,0000	20	1,0662	1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	3	4	1,0667	4	1,0667	4	1,0667	1,0000		1,0000	
Clase de suelo	5	4	0,8940	4	0,8940	4	0,8940	1,0000		1,0000	
Hidrología	4	4	1,0000	4	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Negociación		0,8940		0,8940		0,8940		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		0,8552		0,7726		0,8235		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		4 276,01		3 348,13		3 440,27					
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	€3 688 /m2			Valor ajustado	€3 688 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	0,00 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL					€3 688,00 /m2						

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20802043531300-2022-R



Calle pública



Frente



Construcciones desmanteladas



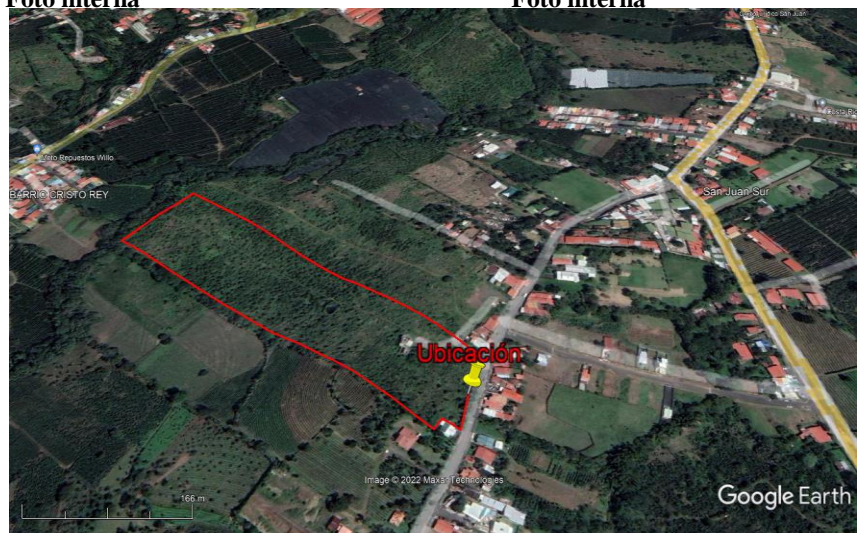
Foto interna

Foto interna

Foto interna



Profesional en sitio



Ubicación - El polígono es una aproximación a la forma de la finca

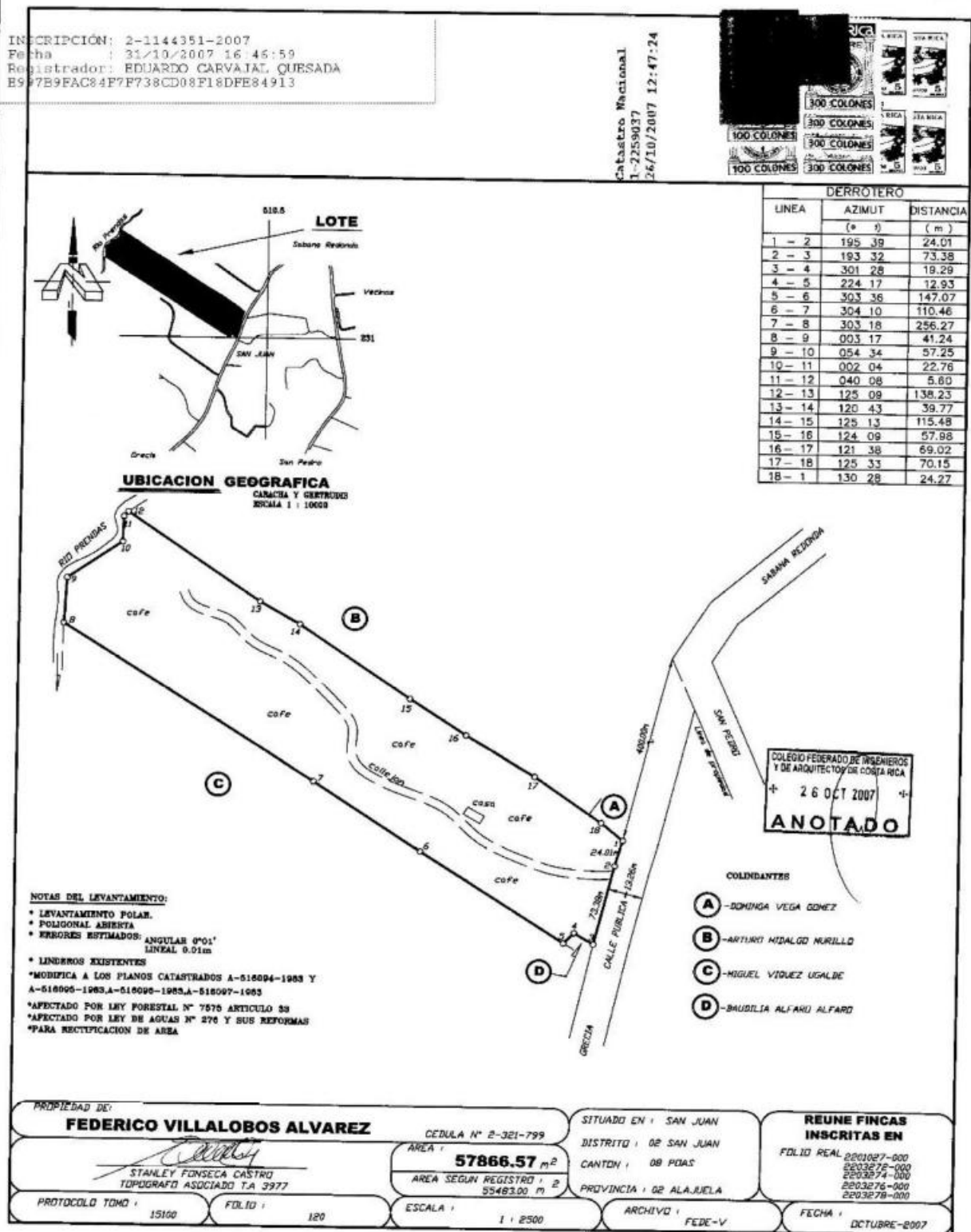
## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





**PLANO DE CATASTRO**

214-20802043531300-2022-R





## ESTUDIO DE REGISTRO

214-20802043531300-2022-R

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 435313---000

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 435313 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA LA AGRICULTURA

**SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN JUAN CANTON 8-POAS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE : DOMINGA VEGA GOMEZ Y VICTORIA HIDALGO UGALDE

SUR : MIGUEL VIQUEZ UGALDE Y BAUDILLA ALFARO ALFARO

ESTE : BAUDILIA ALFARO ALFARO Y CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 97 MTS 39 CMS

OESTE : RIO PRENDAS

**MIDE:** CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CON CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**A-1144351-2007

**IDENTIFICADOR PREDIAL:**208020435313\_\_

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00201027 000		FOLIO REAL
2-00203272 000		FOLIO REAL
2-00203274 000		FOLIO REAL
2-00203276 000		FOLIO REAL
2-00203278 000		FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 176,017,069.52 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO DOLARES CON DIECISEIS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00475880-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-NOV-2020

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

Emitido el 09-03-2022 a las 06:26 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-20802043531300-2022-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Olman Salas Alfaro, MBA	Empresa: Ing. Olman Salas Alfaro, MBA
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	213 411 910,16	Avalúo anterior: #####
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Debido a la gran cantidad de maleza, no fue posible recorrerla en su totalidad para determinar si las colindancias están completamente delimitadas. Posee vestigios de construcciones que fueron desmanteladas por lo que no se valoran.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Olman Salas Alfaro	Emp. N° 494
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	16/03/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)