

AVALÚO DE FINCA RURAL			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214 - DIRECIÓN 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	Proporción de Derechos		
			Céd. Jurídica 4-000-001021	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	A-0820096-1989			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	20802004280400			56 702,56 m ²	
Identificador Predial				56 702,56 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%			0,00 m ² 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 sarán, de aprox. 30 m por 15 m. Por la cantidad de maleza se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia.				
Nombre del Perito	Ing. Olman Salas Alfaro, MBA			PERSONA FÍSICA, CPF-02-0536-0600.	
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Carnet 6715	Fecha declarada: 16/03/2022 04:16:46 PM		
Código Perito SIACC	494	Emp.	Esta representación visual no es fuente de confianza. Valide siempre la firma.		
Nombre de la empresa	Ing. Olman Salas Alfaro, MBA			Firma del Perito	2-0536-0600
				Identificación N°	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				

ÁREA CULTIVADA				214-20802004280400-2022-R				
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			
TOTAL	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			
TOTAL	0,00				0,00			
Características Lote	Tipo	Servicios 1	3	Servicios 2	16			
					Frente:			
					Área:			
					Mejoras al terreno:			
					0,00			
VALOR DEL TERRENO								
VALOR TOTAL			€209 742 769,44					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO								
LINDEROS ACTUALES								
NORTE	JULIO ANTONIO MURILLO HERRERA, ELADIO MURILLO RODRIGUEZ, FERNANDO MURILLO RODRÍGUEZ Y RUBÉN DELGADO OVIEDO				FINCA AGRÍCOLA			
SUR	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				FINCA AGRÍCOLA			
ESTE	LUCRECIA CHAVES RIVERA, MARÍA ESPINOZA MELENDEZ, VICTOR ELIZONDO VEGA, CALLE PÚBLICA, EVAUDILIA MOREIRA 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 Chilamate 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		Base de Datos						
		Coordenadas	Este		Norte			
5		Base de Datos						
		Coordenadas	Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-20802004280400-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	<u>SÍ</u>
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	5,00 m	Cuneta	<u>NO</u>
Acera	<u>SÍ</u>	Cordón	<u>NO</u>
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle Pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	<u>SÍ</u> ICE	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u> ICE	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 200 m
Electricidad	<u>SÍ</u> ICE	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 50 m
Agua Potable	<u>SÍ</u> MUNICIPAL	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 2500 m
Señal celular	<u>SÍ</u> VARIOS	Recolección de basura	<u>SÍ</u> a 50 m
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 300 m
Medidores instalados	Sólo Electricidad		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>0,00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>2 722 mm</u>
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>2,50 km</u>	Temperatura promedio	<u>26 °C</u>
Aprovechamiento del área de la finca	<u>0%</u>	Meses secos	<u>3</u>
Cercas	Vivas	Brillo solar	<u>8,00 horas</u>
	Regular	Relieve	<u>15 %</u>
			Zona de vida
			<u>Bosque Húmedo Tropical</u>
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>0,00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>2 722 mm</u>
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>2,50 km</u>	Temperatura promedio	<u>26 °C</u>
Aprovechamiento del área de la finca	<u>0%</u>	Meses secos	<u>3</u>
Cercas	Vivas	Brillo solar	<u>8,00 horas</u>
	Regular	Relieve	<u>Plano</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	<u>NO</u>		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):	<u>Malo</u>		
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	<u>0,00 m</u>
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	<u>87,20%</u>		
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	<u>10YR/7/6</u>		Tipo de Suelo <u>Andisol</u>
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Quinta Clase</u>		
Pedregosidad:	<u>2 %</u>	Ligera	DRENAJES Interno: <u>Natural</u> Exterior: <u>Sitio Donador-recibe menos que aporta</u>
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	
<u>09/03/2022</u>		SÍ HAY. SERVIDUMBRES TRASLADADAS. VER ESTUDIO ADJUNTO.	
OBSERVACIONES			
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 ¢/m ²		5 000,00	4 333,33	4 177,81	0,00	0,00		
Extensión m ²	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 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
VALOR DEL TERRENO								
Valor conclusivo	¢3 699 /m ²	Valor ajustado	¢3 699 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m ²	¢0 / m ²				
VALOR UNITARIO FINAL								
				¢3 699,00 /m ²				

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															
			-						-																	
			-						-																	
			-						-																	
TOTAL	114,00		11 400 000						6 899 052,00																	
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															
			-						-																	
			-						-																	
			-						-																	
TOTAL	-		-						-																	
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															
			-						-																	
			-						-																	
			-						-																	
TOTAL			-						-																	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES																										
CONSTRUCCIONES				¢6 899 052,00																						
OBRAS COMPLEMENTARIAS				¢0,00																						
VALOR TOTAL				¢6 899 052,00																						
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																										
DEFINICIONES																										
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)																					
	Medida en metros, m2, o unidades				Factor Depre. Factor de Depreciación																					
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado																					
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición																					
VUT	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

CONSTRUCCIONES

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 m ²	Porcentaje de cobertura:	0,2%
			Año de construcción: 2010

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES:		1	Sistema eléctrico:
Estructura	Placa corrida en apariencia. Bloques de concreto sin repellar				
Paredes	Bloques de concreto sin repellar				
Entrepiso	No hay				
Techos	Madera.				
Cubierta	Lámina ondulada #28, dos aguas				
Cielos	No hay				
Pisos	Concreto lujado				
Fachada	Portón de acceso				
Aposentos	3				
Baños	No hay				
Otros					
Red de agua caliente	No hay				
Tanque captación de agua	No hay				
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	Leve	Paredes	Leve	Pisos	Ninguno
Pisos	Leve				
Estado Físico y Mantenimiento:					
Paredes	Deficiente	Cielos	Malo		
Pisos	Regular	Cubierta	Malo		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Avance:

Estado de la edificación:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

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

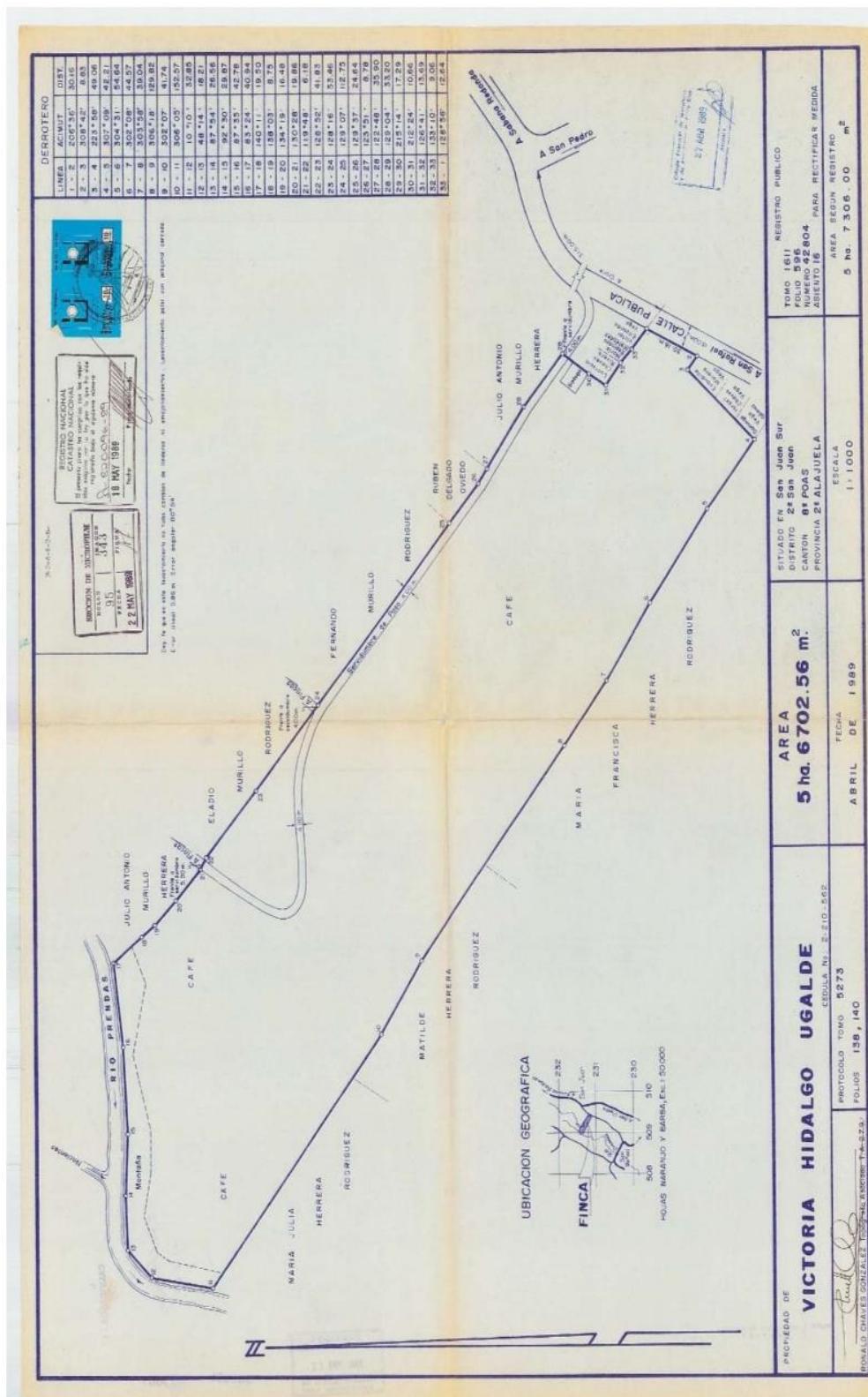
**Calle pública****Frente****Bodega****Construcción desmantelada****Foto interna****Foto interna****Foto interna****Profesional en sitio**

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



PLANO DE CATASTRO

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 RODIRGUEZ 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

AFFECTA 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		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-20802004280400-2022-R	Tipo:	Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdededor	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 comindanias 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 sarán, de aprox. 30 m por 15 m. Por la cantidad de maleza fue imposible llegar a la zona			
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 - DIRECIÓN 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	Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 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	A-0210973-1994			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	20803029787300			11 750,06 m2	
Identificador Predial				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) PERSONA FISICA, CPF-02-0536-0600. Fecha declarada: 16/03/2022 04:25:16 PM	
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Carnet 6715	Esta representación visual no es fuente de confianza. Valide siempre 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				214-20803029787300-2022-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					
TOTAL	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					
TOTAL	0,00				0,00					
Características Lote	Tipo Servicios	1	1	Servicios	2 Frente: Área: Mejoras al terreno:					
					0,00					
VALOR DEL TERRENO										
VALOR TOTAL	¢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 RÍO						
SUR	ZONA PROTECTORA DE RIO PRENDAS			FINCA AGRÍCOLA						
ESTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			SERVIDUMBRE						
OESTE	SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELLA 89,73 METROS EN MEDIO EVERLEY MATIAS QUESADA CORRALES									
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										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta					
1	Finca ubicada Chilamate 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		214-20803029787300-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO
Material	Lastre fino	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	2,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	NO -	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO -	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m
Electricidad	NO -	Transporte Público	SÍ a 1200 m
Agua Potable	NO -	Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m
Medidores instalados	Ninguno		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social Media Baja	
		Clase social zonas cercanas Media Baja	
		Densidad poblacional Baja	
		Facilidades Mano de Obra Buena	
ACTIVIDAD DEL LUGAR			
RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA			
Congruente con el entorno Sí			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 722 mm
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	Brillo solar	8,00 horas
	Malo	Relieve	25 %
		Zona de vida	
		Bosque Húmedo Tropical	
RIESGOS POTENCIALES			
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
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente
POSIBILIDAD DE DAÑOS			
Posibilidad de daños Ninguno			
Riesgo deslizamiento Ninguno			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 9,00%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	10YR/7/6	Tipo de Suelo Andisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		
Pedregosidad:	2 % Ligera	DRENAJES	I interno: Natural
			Exterior: Sitio Donador-recibe menos que aporta
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	SÍ HAY. SERVIDUMBRES. VER ESTUDIO ADJUNTO.		
09/03/2022			
OBSERVACIONES			
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 ¢/m ²		5 000,00	4 333,33	4 177,81	0,00	0,00			
Extensión m ²	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 m ²						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	¢2 816 /m ²	Valor ajustado	¢2 816 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m ²		¢0 / m ²				
VALOR UNITARIO FINAL									
				¢2 816,00 /m ²					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20803029787300-2022-R

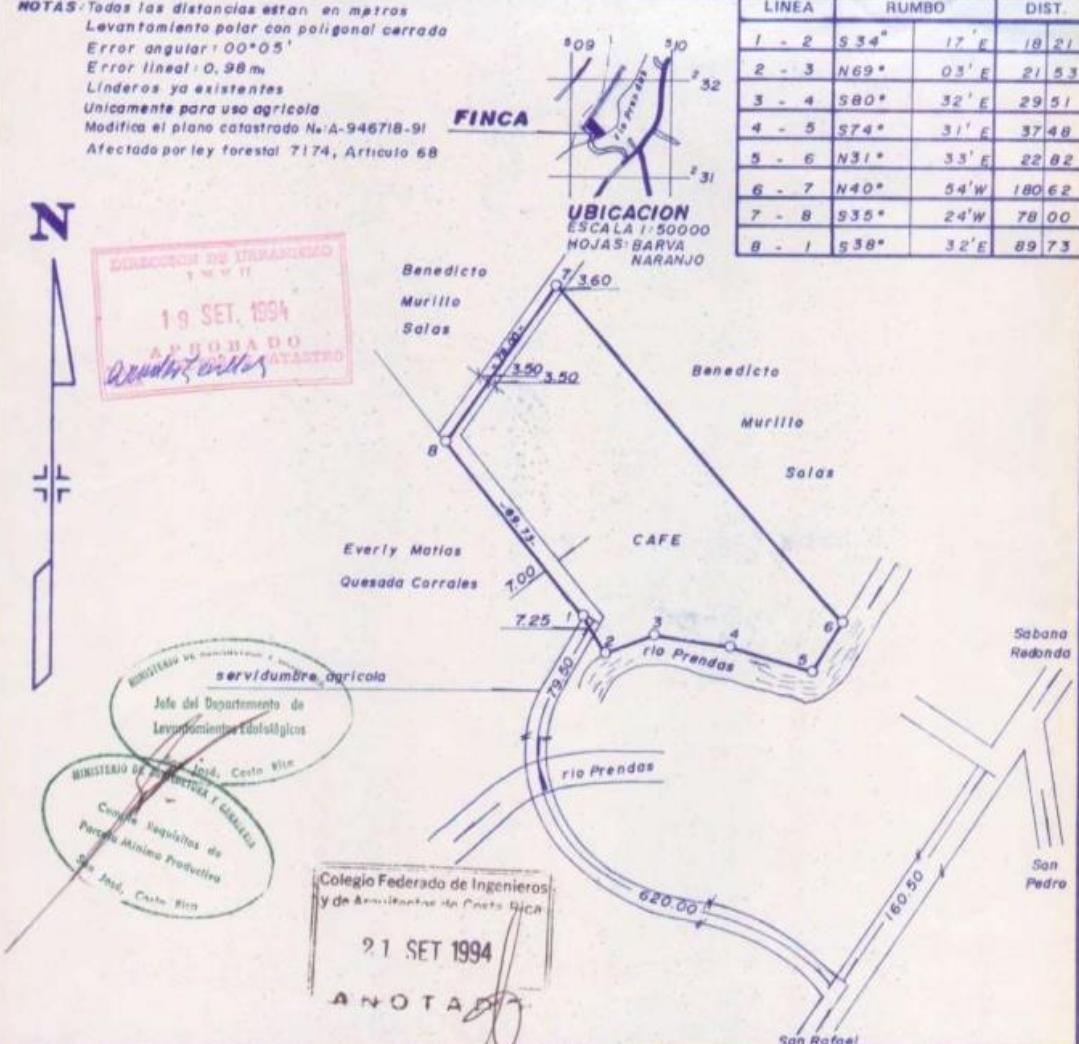
**Calle pública****Inicio servidumbre acceso****Servidumbre****Foto interna****Foto interna****Río****Profesional en sitio**

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



PLANO DE CATASTRO

214-20803029787300-2022-R

<p>CATASTRO NACIONAL 264 85 ROLLO IMAGEN AÑO 1994 SECCION MECANICA</p>	<p>228-A-8-3-7</p> <p>REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL</p> <p>El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número: A-210973-94 26 SEP 1994</p> <p>Fecha 26 SEP 1994 Firma Autorizada</p>	  																											
<p>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-94671B-91 Afectado por ley forestal 7174, Artículo 68</p>																													
<p>FINCA UBICACION ESCALA 1:50000 HOJAS: BARVA NARANJO</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>LINEA</th> <th>RUMBO</th> <th>DIST.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 - 2</td><td>S 34°</td><td>17' E 18' 21</td></tr> <tr><td>2 - 3</td><td>N 69°</td><td>03' E 21' 53</td></tr> <tr><td>3 - 4</td><td>S 80°</td><td>32' E 29' 51</td></tr> <tr><td>4 - 5</td><td>S 74°</td><td>31' E 37' 48</td></tr> <tr><td>5 - 6</td><td>N 31°</td><td>33' E 22' 82</td></tr> <tr><td>6 - 7</td><td>N 40°</td><td>54' W 180' 62</td></tr> <tr><td>7 - 8</td><td>S 35°</td><td>24' W 78' 00</td></tr> <tr><td>8 - 1</td><td>S 38°</td><td>32' E 89' 73</td></tr> </tbody> </table> <p>N</p> 			LINEA	RUMBO	DIST.	1 - 2	S 34°	17' E 18' 21	2 - 3	N 69°	03' E 21' 53	3 - 4	S 80°	32' E 29' 51	4 - 5	S 74°	31' E 37' 48	5 - 6	N 31°	33' E 22' 82	6 - 7	N 40°	54' W 180' 62	7 - 8	S 35°	24' W 78' 00	8 - 1	S 38°	32' E 89' 73
LINEA	RUMBO	DIST.																											
1 - 2	S 34°	17' E 18' 21																											
2 - 3	N 69°	03' E 21' 53																											
3 - 4	S 80°	32' E 29' 51																											
4 - 5	S 74°	31' E 37' 48																											
5 - 6	N 31°	33' E 22' 82																											
6 - 7	N 40°	54' W 180' 62																											
7 - 8	S 35°	24' W 78' 00																											
8 - 1	S 38°	32' E 89' 73																											
<p>PROPIEDAD DE CARMEN CHAVES RODRIGUEZ DONA A JOSE MANUEL MURILLO CHAVES</p> <p>RICARDO SOLIS ROJAS perito topógrafo PT.1287</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">PROTOCOLO TOMO 5618</td> <td style="width: 33%;">FOLIO 128-130-132</td> <td style="width: 33%;">CEDULA No. 2-088-6508</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">CEUDULA No. 2-258-925</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">AREA Iha.1750.06²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">Area según Registro: 15 ha 8265,80 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">ESCALA 1: 2000</td> </tr> </table> <p>SITUADO EN Calle Tablones ES PARTE DE DISTRITO 3 San Rafael FOLIO REAL CANTON 8 POAS 2259884-000 PROVINCIA 2 ALAJUELA</p> <p>ARCHIVO No. L 31-48 FECHA Julio 1994</p>			PROTOCOLO TOMO 5618	FOLIO 128-130-132	CEDULA No. 2-088-6508			CEUDULA No. 2-258-925			AREA Iha.1750.06²			Area según Registro: 15 ha 8265,80 m ²			ESCALA 1: 2000												
PROTOCOLO TOMO 5618	FOLIO 128-130-132	CEDULA No. 2-088-6508																											
		CEUDULA No. 2-258-925																											
		AREA Iha.1750.06²																											
		Area según Registro: 15 ha 8265,80 m ²																											
		ESCALA 1: 2000																											

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 **DUP利ADO:** 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
ESTIMACION O PRECIO: CUARENTA Y UN MIL CIENTO DOS DOLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2020-00475880-01
FECHA DE INSCRIPCION: 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: 2-00297873 -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		Media		
1 Informe de avalúo N°:	214-20803029787300-2022-R		Tipo:	Rural
2 Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Número de Exdededor	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			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 PROPÓSITO DEL AVALÚO		214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES ADMINISTRACIÓN DE BIENES		214-20803029787400-2022-R		
		NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021		
BANCO	NACIONAL	NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos		
		DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%	
INVERSIONES	SENEDO	NOMBRE DEL EXDEUDOR				
		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	A-0210971-1994			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	20803029787400			11 749,97 m ²		
Identificador Predial				11 749,97 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%			0,00 m ² Demasía 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 manejo 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 04:26:54 PM		
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Carnet	6715	Esta representación visual no es fuente de confianza. Valide siempre 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					

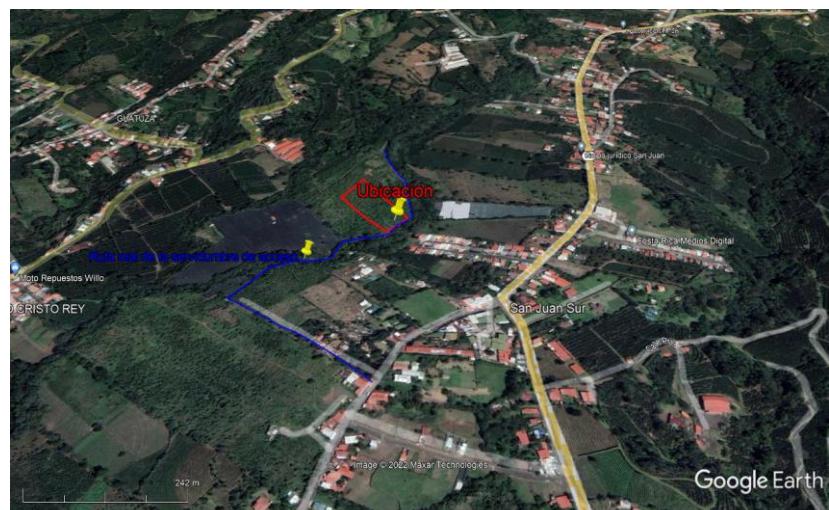
AVALÚO DEL TERRENO				214-20803029787400-2022-R						
ÁREA CULTIVADA										
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢					
Toda la finca	1	1 749,97	R	28 160 000,00	33 087 915,52					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	1	1 749,97			33 087 915,52					
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA										
					0,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	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					
TOTAL	0,00				0,00					
Características Lote	Tipo Servicios	1	1	Servicios	2 Frente: Área: Mejoras al terreno:					
					0,00					
VALOR DEL TERRENO										
VALOR TOTAL	¢33 087 915,52									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	SERVIDUMBRE									
SUR	ZONA PROTECTORA DE RIO PRENDAS									
ESTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA									
OESTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
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 Chilamate 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		214-20803029787400-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO
Material	Lastre fino	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	2,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	NO -	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO -	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m
Electricidad	NO -	Transporte Público	SÍ a 1200 m
Agua Potable	NO -	Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m
Medidores instalados	Ninguno		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social Media Baja	
		Clase social zonas cercanas Media Baja	
		Densidad poblacional Baja	
		Facilidades Mano de Obra Buena	
ACTIVIDAD DEL LUGAR			
RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA			
Congruente con el entorno Sí			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 722 mm
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	Brillo solar	8,00 horas
	Malo	Relieve	25 %
		Zona de vida	
		Bosque Húmedo Tropical	
RIESGOS POTENCIALES			
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
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 9,00%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	10YR/7/6	Tipo de Suelo Andisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		
Pedregosidad:	2 % Ligera	DRENAJES	I interno: Natural Exterior: Sitio Donador-recibe menos que aporta
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	SÍ HAY. SERVIDUMBRES. VER ESTUDIO ADJUNTO.		
09/03/2022			
OBSERVACIONES			
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 ¢/m ²		5 000,00	4 333,33	4 177,81	0,00	0,00			
Extensión m ²	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 m ²						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	¢2 816 /m ²	Valor ajustado	¢2 816 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m ²		¢0 / m ²				
VALOR UNITARIO FINAL									
				¢2 816,00 /m ²					

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
FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-20803029787400-2022-R

CATASTRO NACIONAL 264 87 FOLIO IMAGEN MICROFILM AÑO 1994		210971 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: <i>A - 210 971 - 94</i> 28 SEP 1994 Fecha Firma Autorizada		COSTA RICA TIMBRE 5 COLONES 5 COLONES 5 COLONES 5 COLONES 5 COLONES 5 COLONES		COSTA RICA TIMBRE 5 COLONES 5 COLONES 100 COLONES 5 COLONES 50 COLONES		REPUBLICA DE COSTA RICA COSTA RICA TIMBRE 20 100 COLONES 100 COLONES 50 COLONES																		
MOTAS : Todas las distancias están en metros. Levantamiento polar con poligonal cerrada Error angular: 00°05' Error lineal: 0.98 m. Linderos ya existentes Unicamente para uso agrícola Modifica el plano catastrado N° A-946728-91 Afectado por ley forestal 7174, Artículo 68																											
<p>FINCA UBICACION ESCALA 1:50000 HOJAS BARVA NARANJO</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>LINEA</th> <th>RUMBO</th> <th>DIST.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>N 31</td> <td>03 E 48 87</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>N 46</td> <td>03 E 19 00</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>N 40</td> <td>42 W 180 57</td> </tr> <tr> <td>4 - 5</td> <td>S 35</td> <td>24 W 68 00</td> </tr> <tr> <td>5 - 1</td> <td>S 40</td> <td>54 E 180 62</td> </tr> </tbody> </table> <p>DIRECCION DE URBANISMO I.N.V.U. 19 SET. 1994 A <i>Ricardo Solis Rojas</i>, PARA EFECTOS DE CATASTRO FIRMA</p> <p>CARMEN CHAVES RODRIGUEZ CEDULA No. 2-088-6508 DONA A: JULIO ALBERTO MURILLO CHAVES CEDULA 2-261-009 <i>Solis</i> RICARDO SOLIS ROJAS perito topógrafo PT.1287</p> <p>PROPIEDAD DE CARMEN CHAVES RODRIGUEZ DONA A: JULIO ALBERTO MURILLO CHAVES CEDULA 2-261-009 <i>Solis</i> RICARDO SOLIS ROJAS perito topógrafo PT.1287</p> <p>PROYECTO DE MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RODEO Jefe del Departamento de Levantamientos Edafológicos Sistema de Estaciones de Agua y Saneamiento BUREAU DE AGRICULTURA Y ZOOTECNIA Complejo Requisitos de Parcero Minima Producción San José, Costa Rica</p> <p>ANOTACIONES 19 SET 1994 Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica 21 SET 1994 ANOTADA <i>Ricardo Solis Rojas</i></p>										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
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																									
PROPIEDAD DE	CEDULA No. 2-088-6508			SITUADO EN Calle Tablones		ES PARTE DE																					
DON A:				DISTRITO 3 San Rafael		FOLIO REAL																					
RICARDO SOLIS ROJAS	AREA 1ha174997 m ²			CANTON 8 POAS		2259884 - 000																					
PROTOCOLO TOMO	FOLIO	ESCALA	PROVINCIA 2 ALAJUELA	ARCHIVO N.	FECHA																						
5618	128-130-132	1: 2000	L. 31 - 48		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 **DUPLOCADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y CA#A 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: 2020-00475880-01
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: 2-00297874 -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

SERVIDUMBR 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		Media		
1 Informe de avalúo N°:	214-20803029787400-2022-R		Tipo:	Rural
2 Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Número de Exdededor	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			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 PROPÓSITO DEL AVALÚO		214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES ADMINISTRACIÓN DE BIENES		214-20803029787500-2022-R	
		NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		
BANCO	NACIONAL	NOMBRE PROPIETARIO (S)	Proporción de Derechos		
INVERSIONES	SENEDO	DE COSTA RICA SOCIEDAD ANÓNIMA	Céd. Jurídica 4-000-001021	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	A-0210975-1994			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	20803029787500			11 749,98 m2	
Identificador Predial				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 manejo 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. Valide siempre 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				

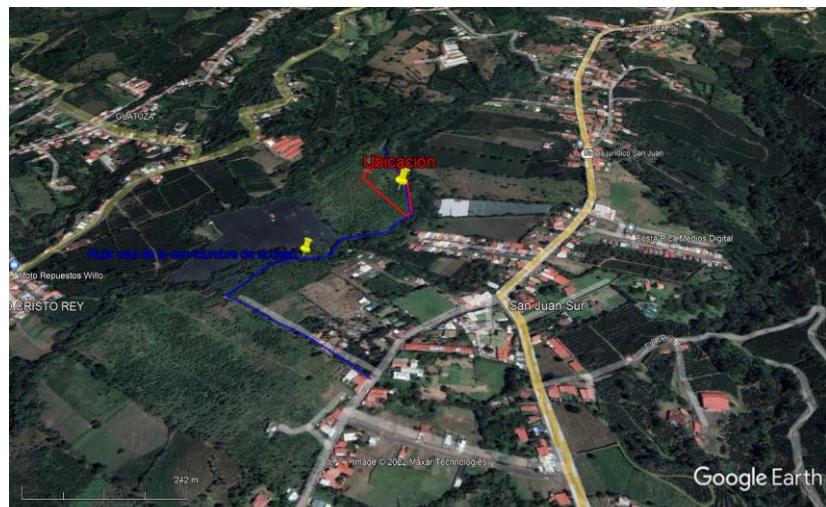
AVALÚO DEL TERRENO				214-20803029787500-2022-R						
ÁREA CULTIVADA										
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢					
Toda la finca	1	1 749,98	R	28 160 000,00	33 087 943,68					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA										
					0,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	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					
TOTAL	0,00				0,00					
Características Lote	Tipo Servicios	1	1	Servicios	2 Frente: Área:					
					Mejoras al terreno: 0,00					
VALOR DEL TERRENO										
VALOR TOTAL	¢33 087 943,68									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE SERVIDUMBRE	SERVIDUMBRE INEXISTENTE EN LA RÍO RÍO FINCA AGRÍCOLA									
SUR ZONA PROTECTORA DE RIO PRENDAS										
ESTE ZONA PROTECTORA DEL RIO PRENDAS										
OESTE BANCO NACIONAL DE COSTA RICA										
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 Chilamate 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	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO
Material	Lastre fino	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	2,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	NO -	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO -	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m
Electricidad	NO -	Transporte Público	SÍ a 1200 m
Agua Potable	NO -	Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m
Medidores instalados	Ninguno		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social Media Baja	
		Clase social zonas cercanas Media Baja	
		Densidad poblacional Baja	
		Facilidades Mano de Obra Buena	
ACTIVIDAD DEL LUGAR			
RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA			
Congruente con el entorno Sí			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 722 mm
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	Brillo solar	8,00 horas
	Malo	Relieve	25 %
		Zona de vida	
		Bosque Húmedo Tropical	
RIESGOS POTENCIALES			
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
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 9,00%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	10YR/7/6	Tipo de Suelo Andisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		
Pedregosidad:	2 % Ligera	DRENAJES	I interno: Natural Exterior: Sitio Donador-recibe menos que aporta
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	SÍ HAY. SERVIDUMBRES. VER ESTUDIO ADJUNTO.		
09/03/2022			
OBSERVACIONES			
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					214-20803029787500-2022-R				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor			
VALOR €/m ²		5 000,00	4 333,33	4 177,81	0,00	0,00			
Extensión m ²	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 m ²						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	€2 816 /m ²	Valor ajustado	€2 816 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m ²		€0 / m ²				
VALOR UNITARIO FINAL									
				€2 816,00 /m ²					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20803029787500-2022-R

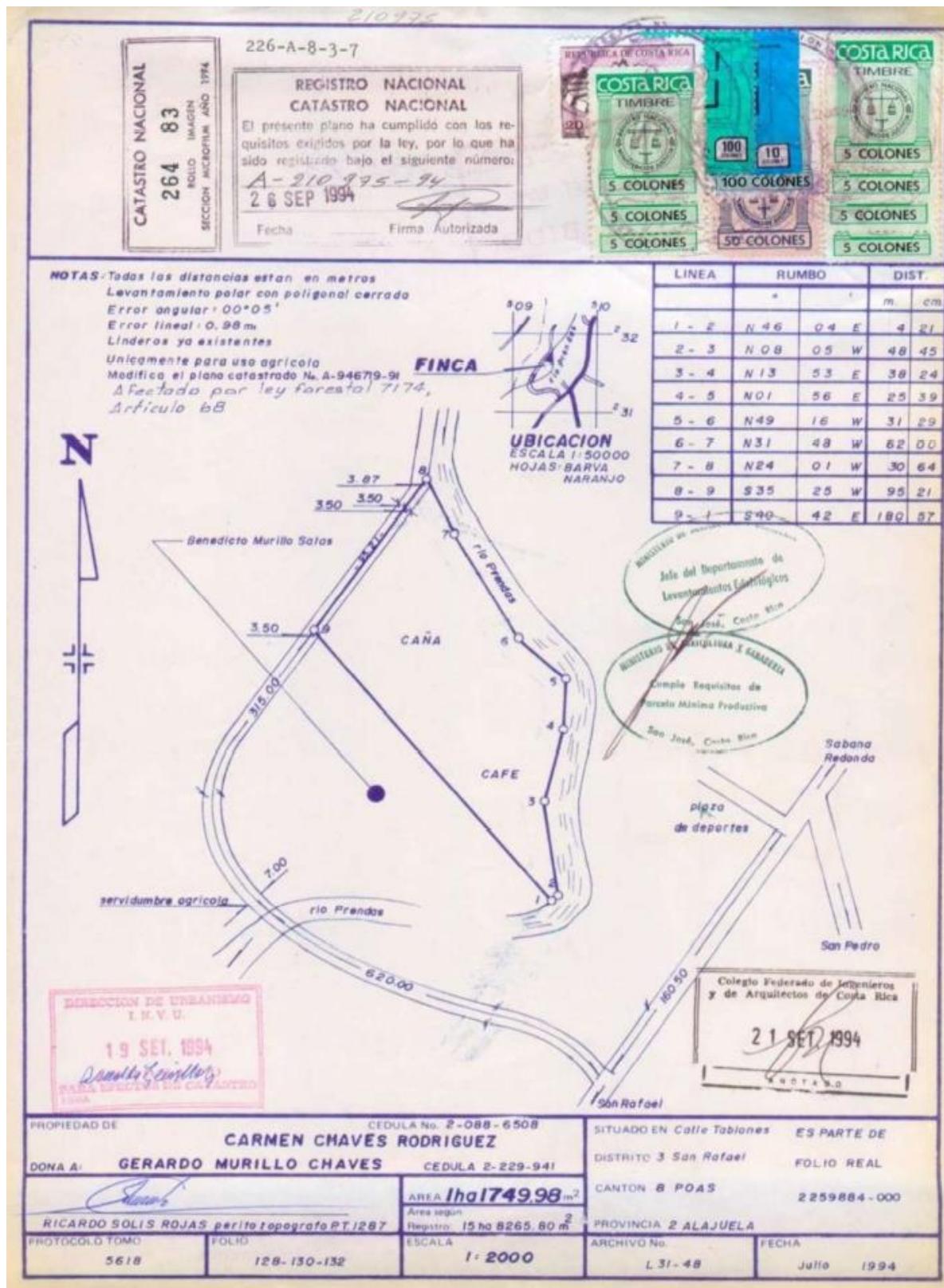
**Calle pública****Inicio servidumbre acceso****Servidumbre****Foto interna****Foto interna****Río****Profesional en sitio**

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



PLANO DE CATASTRO

214-20803029787500-2022-R



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 **DUPLOCADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 000
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 PRENDAS
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 DÓLARES CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-0047580-01
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: 2-00297875 -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		Media		
1 Informe de avalúo N°:	214-20803029787500-2022-R		Tipo:	Rural
2 Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Número de Exdededor	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			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 PROPÓSITO DEL AVALÚO		214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES ADMINISTRACIÓN DE BIENES		214-20803029787600-2022-R	
		NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		
BANCO	NACIONAL	NOMBRE PROPIETARIO (S)	Proporción de Derechos		
INVERSIONES	SENEDO	DE COSTA RICA SOCIEDAD ANÓNIMA	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%	
NOMBRE DEL EXDEUDOR					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	08 - POAS				
Distrito:	03 - SAN RAFAEL				
Localidad:	SAN JUAN SUR				
UBICACIÓN DEL BIEN					
DE LA ESQUINA SUR DE LA PLAZA, 138 m AL SUROESTE y 1050 m AL NOROESTE (ENTRANDO POR SERVIDUMBRE)					
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	A-0210976-1994			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	20803029787600			11 750,46 m ²	
Identificador Predial				11 750,46 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ² Demasía 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					
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. Valide siempre 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				214-20803029787600-2022-R						
ÁREA CULTIVADA										
Descripción	Área ha	Área 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					
TOTAL	1	1 750,46			33 089 295,36					
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA										
					0,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	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						
TOTAL	0,00			0,00						
Características Lote	Tipo Servicios 1	1	Servicios 2	1	Frente: Área:					
					Mejoras al terreno: 0,00					
VALOR DEL TERRENO										
VALOR TOTAL	¢33 089 295,36									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	ZONA PROTECTORA DE QUEBRADA EL TANQUE									
SUR	SERVIDUMBRE									
ESTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA									
OESTE	EVERLEY MATIAS QUESADA CORRALES									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
VÉRTICE	ESTE				PRECISIÓN					
1	472 960				Altitud					
2	473 040				1 258					
3	472 951				1 262					
7	472 928				1 239					
					1 248					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta					
1	Finca ubicada Chilamate 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		214-20803029787600-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO
Material	Lastre fino	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	2,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	NO -	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO -	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m
Electricidad	NO -	Transporte Público	SÍ a 1200 m
Agua Potable	NO -	Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m
Medidores instalados	Ninguno		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social Media Baja	
		Clase social zonas cercanas Media Baja	
		Densidad poblacional Baja	
		Facilidades Mano de Obra Buena	
ACTIVIDAD DEL LUGAR			
RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA			
Congruente con el entorno Sí			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 722 mm
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	Brillo solar	8,00 horas
	Malo	Relieve	25 %
		Zona de vida	
		Bosque Húmedo Tropical	
RIESGOS POTENCIALES			
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
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente
POSIBILIDAD DE DAÑOS			
Posibilidad de daños Ninguno			
Riesgo deslizamiento Ninguno			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 9,00%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	10YR/7/6	Tipo de Suelo Andisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		
Pedregosidad:	2 % Ligera	DRENAJES	I interno: Natural
			Exterior: Sitio Donador-recibe menos que aporta
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	SÍ HAY. SERVIDUMBRES. VER ESTUDIO ADJUNTO.		
09/03/2022			
OBSERVACIONES			
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					214-20803029787600-2022-R				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor			
VALOR ¢/m ²		5 000,00	4 333,33	4 177,81	0,00	0,00			
Extensión m ²	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 m ²						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	¢2 816 /m ²	Valor ajustado	¢2 816 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m ²		¢0 / m ²				
VALOR UNITARIO FINAL									
				¢2 816,00 /m ²					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20803029787600-2022-R

**Calle pública****Inicio servidumbre acceso****Servidumbre****Foto interna****Foto interna****Quebrada****Profesional en sitio**

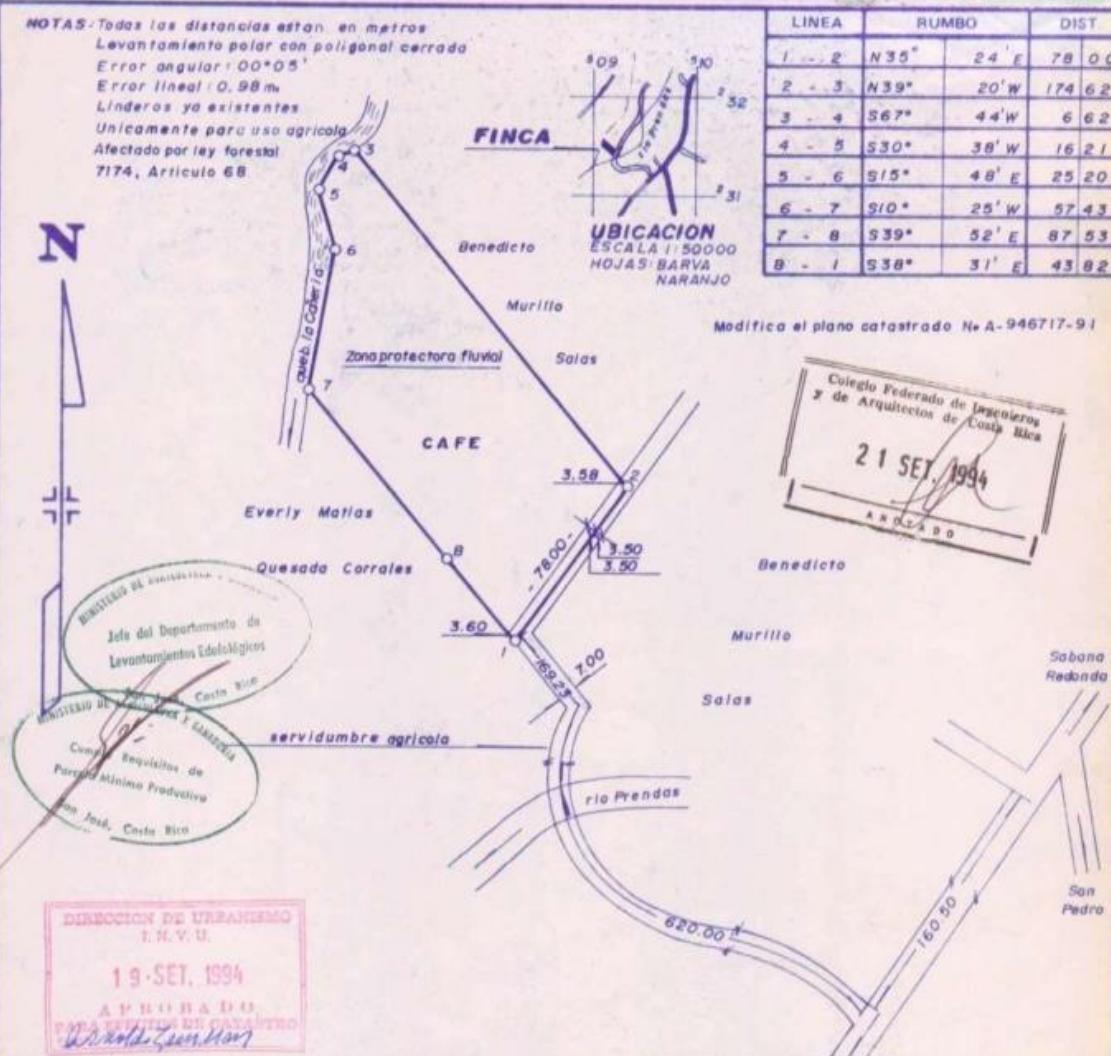
Ubicación - El polígono es una aproximación a la forma de la finca
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-20803029787600-2022-R

210-976

CATASRIO NACIONAL 264 82 FOLIO IMAGEN SECCION MICHIGAN AÑO 1994	225-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 - 210-976-94 26 SEP 1994 Fecha Firma Autorizada	 																											
NOTAS - Todas las distancias están en metros. Levantamiento polar con poligonal cerrada Error angular: 00°05' Error lineal: 0.98 m Linderos ya existentes Únicamente para uso agrícola Afectado por ley forestal TIT 4, Artículo 68.																													
 <p style="text-align: center;">FINCA UBICACION ESCALA 1:50000 HOJAS BARVA NARANJO</p> <p style="text-align: center;">Modifica el plano catastrado N° A-946717-91</p> <p style="text-align: center;">Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica 21 SET. 1994</p> <p style="text-align: center;">APROBADO PERITO EN CATASTRO <i>Ricardo Solis Rojas</i></p>																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">LINEA</th> <th style="width: 30%;">RUMBO</th> <th style="width: 60%;">DIST.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 - 2</td><td>N 35°</td><td>24' E 78 00</td></tr> <tr><td>2 - 3</td><td>N 39°</td><td>20' W 174 62</td></tr> <tr><td>3 - 4</td><td>S 67°</td><td>44' W 6 62</td></tr> <tr><td>4 - 5</td><td>S 30°</td><td>38' W 16 21</td></tr> <tr><td>5 - 6</td><td>S 15°</td><td>48' E 25 20</td></tr> <tr><td>6 - 7</td><td>S 10°</td><td>25' W 57 43</td></tr> <tr><td>7 - 8</td><td>S 39°</td><td>52' E 87 53</td></tr> <tr><td>8 - 1</td><td>S 38°</td><td>31' E 43 82</td></tr> </tbody> </table>			LINEA	RUMBO	DIST.	1 - 2	N 35°	24' E 78 00	2 - 3	N 39°	20' W 174 62	3 - 4	S 67°	44' W 6 62	4 - 5	S 30°	38' W 16 21	5 - 6	S 15°	48' E 25 20	6 - 7	S 10°	25' W 57 43	7 - 8	S 39°	52' E 87 53	8 - 1	S 38°	31' E 43 82
LINEA	RUMBO	DIST.																											
1 - 2	N 35°	24' E 78 00																											
2 - 3	N 39°	20' W 174 62																											
3 - 4	S 67°	44' W 6 62																											
4 - 5	S 30°	38' W 16 21																											
5 - 6	S 15°	48' E 25 20																											
6 - 7	S 10°	25' W 57 43																											
7 - 8	S 39°	52' E 87 53																											
8 - 1	S 38°	31' E 43 82																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">PROPIEDAD DE CARMEN CHAVES RODRIGUEZ DONA A: JOSE FRANCISCO MURILLO CHAVES CEDULA 2-208-155</td> <td style="width: 33%;">CEDULA No. 2-088-6508</td> <td style="width: 34%;">SITUADO EN Calle Tablones ES PARTE DE DISTRITO 3 San Rafael FOLIO REAL CANTON 8 POAS 2259884-000</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> RICARDO SOLIS ROJAS perito topógrafo PT.1287 PROTOCOLO TOMO 56/8 FOLIO 128-130-132 </td> <td>AREA 1ha1750.46 m² Area segun Registro: 15 ha 8265.80 m² ESCALA 1: 2000</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>PROVINCIA ZALAJUELA</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>ARCHIVO No. L 31-48 FECHA Julio 1994</td> </tr> </table>			PROPIEDAD DE CARMEN CHAVES RODRIGUEZ DONA A: JOSE FRANCISCO MURILLO CHAVES CEDULA 2-208-155	CEDULA No. 2-088-6508	SITUADO EN Calle Tablones ES PARTE DE DISTRITO 3 San Rafael FOLIO REAL CANTON 8 POAS 2259884-000	RICARDO SOLIS ROJAS perito topógrafo PT.1287 PROTOCOLO TOMO 56/8 FOLIO 128-130-132		AREA 1ha1750.46 m² Area segun Registro: 15 ha 8265.80 m ² ESCALA 1: 2000			PROVINCIA ZALAJUELA			ARCHIVO No. L 31-48 FECHA Julio 1994															
PROPIEDAD DE CARMEN CHAVES RODRIGUEZ DONA A: JOSE FRANCISCO MURILLO CHAVES CEDULA 2-208-155	CEDULA No. 2-088-6508	SITUADO EN Calle Tablones ES PARTE DE DISTRITO 3 San Rafael FOLIO REAL CANTON 8 POAS 2259884-000																											
RICARDO SOLIS ROJAS perito topógrafo PT.1287 PROTOCOLO TOMO 56/8 FOLIO 128-130-132		AREA 1ha1750.46 m² Area segun Registro: 15 ha 8265.80 m ² ESCALA 1: 2000																											
		PROVINCIA ZALAJUELA																											
		ARCHIVO No. L 31-48 FECHA Julio 1994																											

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20803029787600-2022-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 297876---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 297876 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y CAÑA 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		Media		
1 Informe de avalúo N°:	214-20803029787600-2022-R		Tipo:	Rural
2 Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdededor	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			ACEPTAR	
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 PROPÓSITO DEL AVALÚO		214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES ADMINISTRACIÓN DE BIENES		214-20803029787700-2022-R	
		NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO	NACIONAL	NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
INVERSIONES	SENEDO	DE COSTA RICA SOCIEDAD ANÓNIMA		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
		NOMBRE DEL EXDEUDOR			
		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	A-0210972-1994			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	20803029787700			11 749,85 m ²	
Identificador Predial				11 749,85 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%			0,00 m ² 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. Valide siempre 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				

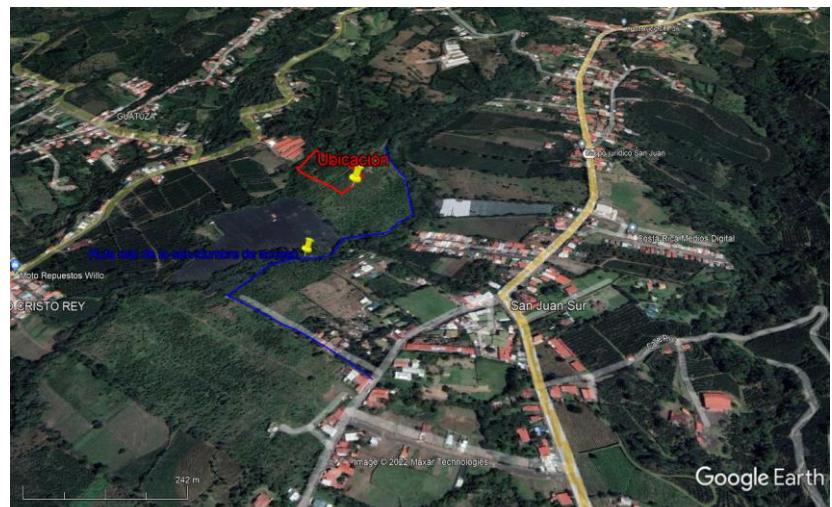
AVALÚO DEL TERRENO				214-20803029787700-2022-R						
ÁREA CULTIVADA										
Descripción	Área ha	Área m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢					
Toda la finca	1	1 749,85	R	28 160 000,00	33 087 577,60					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	1	1 749,85			33 087 577,60					
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA										
					0,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	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						
TOTAL	0,00			0,00						
Características Lote	Tipo Servicios	1	1	Servicios	2 Frente: Área: Mejoras al terreno:					
					0,00					
VALOR DEL TERRENO										
VALOR TOTAL	¢33 087 577,60									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	ZONA PROTECTORA DE QUEBRADA EL TANQUE									
SUR	SERVIDUMBRE									
ESTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA									
OESTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
VÉRTICE	ESTE				PRECISIÓN					
1	473 040				NORTE Altitud					
2	473 083				1 117 102 1 262					
3	472 977				1 117 151 1 268					
6	472 951				1 117 275 1 245					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta					
1	Finca ubicada Chilamate 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		214-20803029787700-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO
Material	Lastre fino	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	2,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	NO -	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO -	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m
Electricidad	NO -	Transporte Público	SÍ a 1200 m
Agua Potable	NO -	Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m
Medidores instalados	Ninguno		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social Media Baja	
		Clase social zonas cercanas Media Baja	
		Densidad poblacional Baja	
		Facilidades Mano de Obra Buena	
ACTIVIDAD DEL LUGAR			
RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA			
Congruente con el entorno Sí			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 722 mm
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	Brillo solar	8,00 horas
	Malo	Relieve	25 %
		Zona de vida	
		Bosque Húmedo Tropical	
RIESGOS POTENCIALES			
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
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente
POSIBILIDAD DE DAÑOS			
Posibilidad de daños Ninguno			
Riesgo deslizamiento Ninguno			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 9,00%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	10YR/7/6	Tipo de Suelo Andisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		
Pedregosidad:	2 % Ligera	DRENAJES	I interno: Natural
			Exterior: Sitio Donador-recibe menos que aporta
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	SÍ HAY. SERVIDUMBRES. VER ESTUDIO ADJUNTO.		
09/03/2022			
OBSERVACIONES			
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 ¢/m ²		5 000,00	4 333,33	4 177,81	0,00	0,00		
Extensión m ²	11 750	38 500	1,1949	30 000	1,1510	29 920		
Frente	-	-	1,0000	-	1,0000	-		
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1		
Pendiente %	25	20	0,9379	15	0,8797	20		
Servicios 2	1	16	1,0000	16	0,6376	16		
Tipo de vía	5	4	0,9374	4	0,9374	4		
Clase de suelo	5	4	0,8940	4	0,8940	4		
Hidrología	4	4	1,0000	4	1,0000	3		
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		
Factor de Homologación		0,8397		0,4838		0,5156		
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 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
VALOR DEL TERRENO								
Valor conclusivo	¢2 816 /m ²	Valor ajustado	¢2 816 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m ²		¢0 / m ²			
VALOR UNITARIO FINAL								
				¢2 816,00 /m ²				

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20803029787700-2022-R

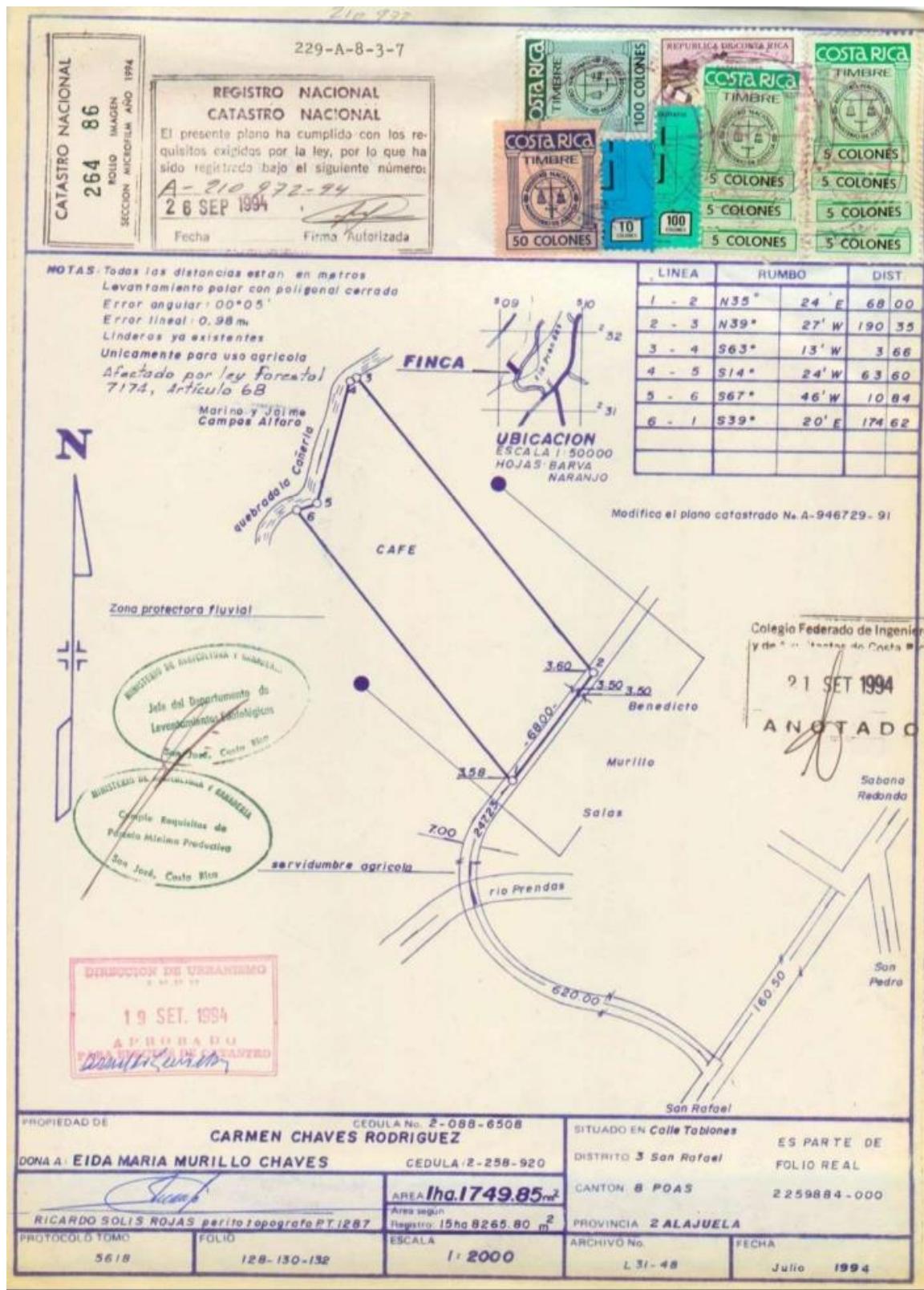
**Calle pública****Inicio servidumbre acceso****Servidumbre****Foto interna****Foto interna****Quebrada****Profesional en sitio**

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



PLANO DE CATASTRO

214-20803029787700-2022-R



ESTUDIO DE REGISTRO

214-20803029787700-2022-R

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 297877---000

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

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE Y CA#A 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 CASRNM 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
CEUDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACION O PRECIO: CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS DOLARES CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2020-00475880-01
FECHA DE INSCRIPCION: 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: 2-00297877 -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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media		
1 Informe de avalúo N°:	214-20803029787700-2022-R		Tipo:	Rural
2 Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Número de Exdededor	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			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 PROPÓSITO DEL AVALÚO		214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES ADMINISTRACIÓN DE BIENES		214-20803029787800-2022-R	
		NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO	NACIONAL	NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
		DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
INVERSIONES	SENEDO	NOMBRE DEL EXDEUDOR			
		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	A-0210969-1994			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	20803029787800			11 747,76 m ²	
Identificador Predial				11 747,76 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%			0,00 m ² Demasía 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 OCENTA 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) PERSONA FISICA, CPF-02-0536-0600. Fecha declarada: 16/03/2022 04:31:24 PM	
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Carnet 6715	Esta representación visual no es fuente de confianza. Valide siempre 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				

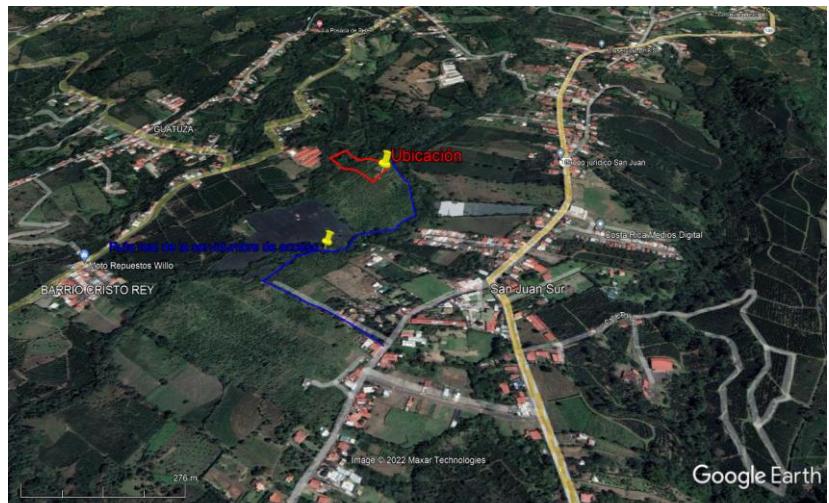
AVALÚO DEL TERRENO				214-20803029787800-2022-R						
ÁREA CULTIVADA										
Descripción	Área ha	Área m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢					
Toda la finca	1	1 747,76	R	26 420 000,00	31 037 581,92					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	1	1 747,76			31 037 581,92					
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA										
					0,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	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						
TOTAL	0,00			0,00						
Características Lote	Tipo Servicios	1	1	Servicios	2 Frente: Área: Mejoras al terreno:					
					0,00					
VALOR DEL TERRENO										
VALOR TOTAL	¢31 037 581,92									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	ZONA PROTECTORA DE QUEBRADA EL TANQUE									
SUR	SERVIDUMBRE									
ESTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA									
OESTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										
VÉRTICE	ESTE				PRECISIÓN					
1	473 083				NORTE Altitud					
2	473 143				1 117 151 1 269					
3	473 018				1 117 241 1 276					
6	472 977				1 117 285 1 257					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta					
1	Finca ubicada Chilamate 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		214-20803029787800-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO
Material	Lastre fino	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	2,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	NO -	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO -	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m
Electricidad	NO -	Transporte Público	SÍ a 1200 m
Agua Potable	NO -	Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m
Medidores instalados	Ninguno		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social Media Baja	
		Clase social zonas cercanas Media Baja	
		Densidad poblacional Baja	
		Facilidades Mano de Obra Buena	
ACTIVIDAD DEL LUGAR			
RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA			
Congruente con el entorno Sí			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 722 mm
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	Brillo solar	8,00 horas
	Malo	Relieve	30 %
		Zona de vida	
		Bosque Húmedo Tropical	
RIESGOS POTENCIALES			
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
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 9,00%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	10YR/7/6	Tipo de Suelo Andisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		
Pedregosidad:	2 % Ligera	DRENAJES	I interno: Natural Exterior: Sitio Donador-recibe menos que aporta
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	SÍ HAY. SERVIDUMBRES. VER ESTUDIO ADJUNTO.		
09/03/2022			
OBSERVACIONES			
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).			

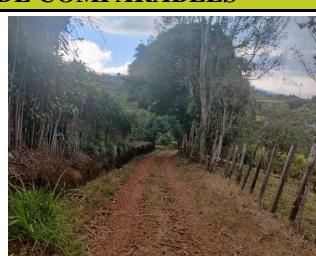
MEMORIA CALCULO FINCA RURAL					214-20803029787800-2022-R			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								
Características	SUJETO	COMPARABLES						
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor		
VALOR €/m ²		5 000,00	4 333,33	4 177,81	0,00	0,00		
Extensión m ²	11 748	38 500	1,1949	30 000	1,1510	29 920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

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20803029787800-2022-R

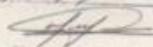
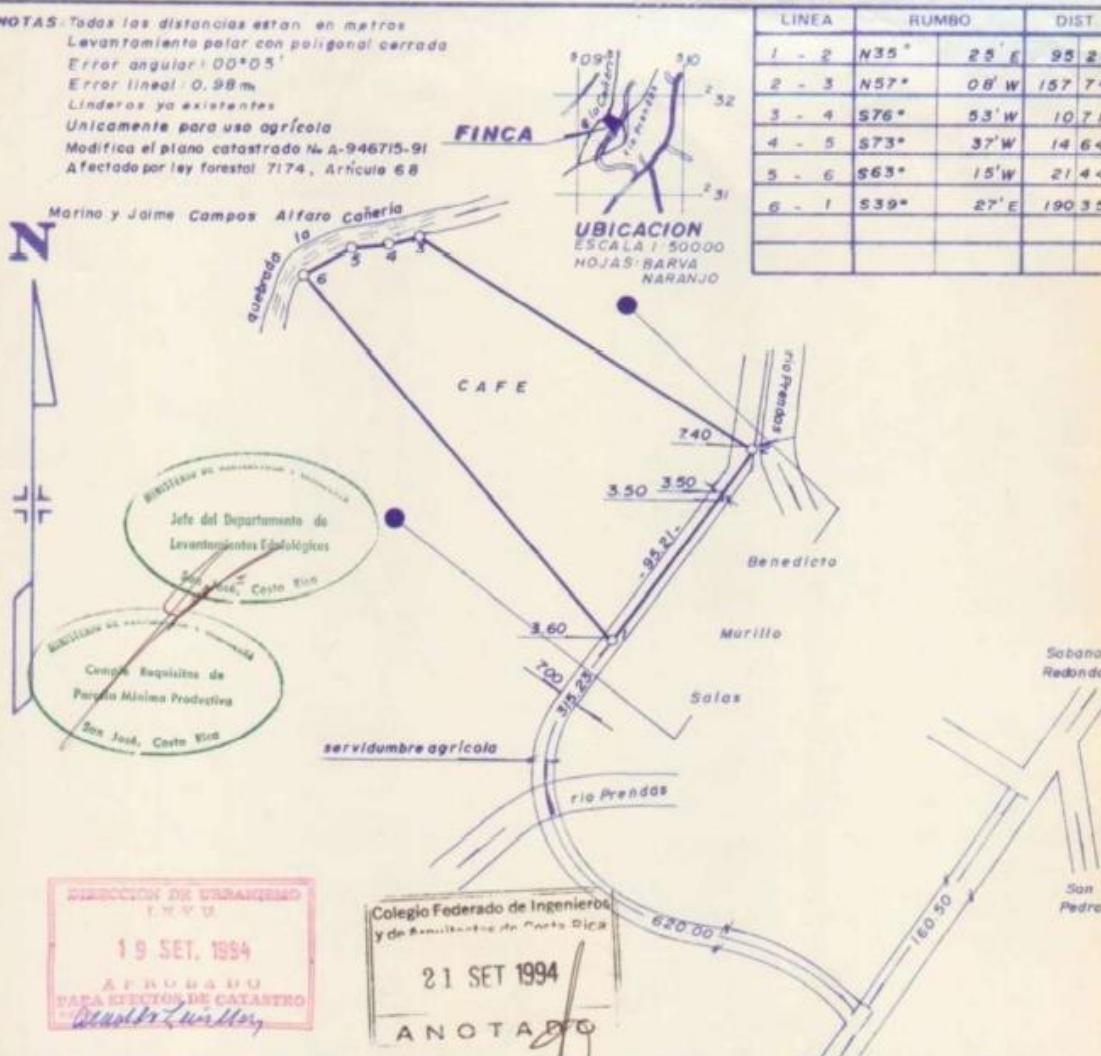
**Calle pública****Inicio servidumbre acceso****Servidumbre****Foto interna****Foto interna****QUEBRADA****Profesional en sitio**

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



PLANO DE CATASTRO

214-20803029787800-2022-R

CATASMO NACIONAL		264 89 ROLLO MICROFILM AÑO 1994	232-A-8-3-7	REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL																									
				<p>El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido realizado bajo el siguiente número: A - 210 969 - 94 26 SEP 1994.</p>																									
		Fecha	Firma Autorizada																										
																													
																													
																													
NOTAS: Todas las distancias están en metros. Levantamiento polar con poligonal cerrado. Error angular: 00°0'5". Error lineal: 0.98 m. Linderos ya existentes. Únicamente para uso agrícola. Modifica el plano catastrado N° A-946715-91. Afectado por ley forestal 7174, Artículo 68.																													
FINCA UBICACION ESCALA 1: 50000 HOJAS: BARVA NARANJO																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>RUMBO</th> <th>DIST</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>N 35°</td> <td>25' E</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>N 57°</td> <td>08' W</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>S 76°</td> <td>53' W</td> </tr> <tr> <td>4 - 5</td> <td>S 73°</td> <td>37' W</td> </tr> <tr> <td>5 - 6</td> <td>S 63°</td> <td>15' W</td> </tr> <tr> <td>6 - 1</td> <td>S 39°</td> <td>27' E</td> </tr> <tr> <td colspan="3">190.35</td> </tr> </tbody> </table>						LÍNEA	RUMBO	DIST	1 - 2	N 35°	25' E	2 - 3	N 57°	08' W	3 - 4	S 76°	53' W	4 - 5	S 73°	37' W	5 - 6	S 63°	15' W	6 - 1	S 39°	27' E	190.35		
LÍNEA	RUMBO	DIST																											
1 - 2	N 35°	25' E																											
2 - 3	N 57°	08' W																											
3 - 4	S 76°	53' W																											
4 - 5	S 73°	37' W																											
5 - 6	S 63°	15' W																											
6 - 1	S 39°	27' E																											
190.35																													
																													
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> DIRECCION DE VERIFICACION 19 SET 1994 AFORADO PARA EFECTOS DE CATASTRO <i>Geodr. Luisa</i> </div>																													
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica 21 SET 1994 ANOTADO </div>																													
PROPIEDAD DE		CEDULA No. 2-088-6508		SITUADO EN Calle Tablones																									
CARMEN CHAVES RODRIGUEZ				ES PARTE DE																									
DONA A MARIA DEL CARMEN MURILLO CHAVES CEDULA 2-365-207				DISTRITO 3 San Rafael																									
		AREA 1ha.1747.76-		FOLIO REAL																									
RICARDO SOLIS ROJAS perito topógrafo PT 1287		Altura media Registro: 15ha 8265.80 m ²		2259884-000																									
PROTOCOLO TOMO		FOLIO		PROVINCIA 2 ALAJUELA																									
5618		128-130-132		ARCHIVO N° L 31-48																									
ESCALA		1: 2000		FECHA Julio 1994																									

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20803029787800-2022-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 297878—000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 297878 **DÚPLICADO:** 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		Media		
1 Informe de avalúo N°:	214-20803029787800-2022-R		Tipo:	Rural
2 Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Número de Exdededor	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			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 PROPÓSITO DEL AVALÚO		214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES ADMINISTRACIÓN DE BIENES		214-20803029787900-2022-R	
		NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO	NACIONAL	DE COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021		
BANCO	NACIONAL	NOMBRE PROPIETARIO (S)	Proporción de Derechos		
INVERSIONES	SENEDO	DE COSTA RICA SOCIEDAD ANÓNIMA	Céd. Jurídica 4-000-001021	100%	
		NOMBRE DEL EXDEUDOR			
Provincia:	No de Exdeudor 7599-1				
Cantón:	02 - ALAJUELA				
Distrito:	08 - POAS				
Localidad:	03 - SAN RAFAEL				
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	A-0210974-1994			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	20803029787900			7 000,39 m ²	
Identificador Predial				7 000,39 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ² 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) PERSONA FÍSICA, CPF-02-0536-0600. Fecha declarada: 22/03/2022 02:34:54 PM	
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Carnet	6715	Esta representación es una declaración de confianza. Valide siempre 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				

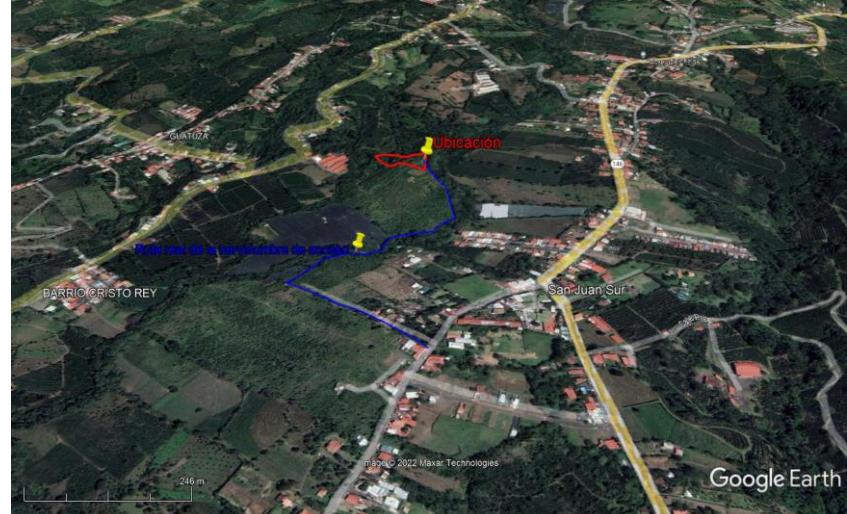
AVALÚO DEL TERRENO				214-20803029787900-2022-R					
ÁREA CULTIVADA									
Descripción	Área ha	Área m2	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢				
Toda la finca	0	7 000,39	R	28 550 000,00	19 986 113,45				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
TOTAL	0	7 000,39			19 986 113,45				
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA									
					0,00				
					0,00				
					0,00				
					0,00				
TOTAL	0	7 000,39			19 986 113,45				
RECARGO POR SITUACIÓN									
Descripción	Área m2	Valor unit ¢ / m2 del recargo			Valor del recago ¢				
					0,00				
					0,00				
TOTAL	0,00				0,00				
Características Lote	Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	1				
				Frente:	Área:				
				Mejoras al terreno:	0,00				
VALOR DEL TERRENO									
VALOR TOTAL		¢19 986 113,45							
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO									
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	ZONA PROTECTORA DE QUEBRADA EL TANQUE								
SUR	ZONA PROTECTORA DEL RIO PRENDAS								
ESTE	SILVIA ELENA MURILLO CHAVES								
OESTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA								
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									
VÉRTICE	ESTE				PRECISIÓN				
1	473 143				Altitud				
3	473 141				1 276				
4	473 056				1 284				
6	473 018				1 255				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta				
1	Finca ubicada Chilamate 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		214-20803029787900-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO
Material	Lastre fino	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	2,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	NO -	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO -	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m
Electricidad	NO -	Transporte Público	SÍ a 1200 m
Agua Potable	NO -	Edificios Comerciales	SÍ a 3500 m
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	NO a 0 m
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m
Medidores instalados	Ninguno		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social Media Baja	
		Clase social zonas cercanas Media Baja	
		Densidad poblacional Baja	
		Facilidades Mano de Obra Buena	
ACTIVIDAD DEL LUGAR			
RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA			
Congruente con el entorno Sí			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	2 722 mm
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	Brillo solar	8,00 horas
	Malo	Relieve	30 %
		Zona de vida	
		Bosque Húmedo Tropical	
RIESGOS POTENCIALES			
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
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente
Posibilidad de daños Ninguno			
Riesgo deslizamiento Ninguno			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 9,00%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	10YR/7/6	Tipo de Suelo Andisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Quinta Clase		
Pedregosidad:	2 % Ligera	DRENAJES	I interno: Natural
			Exterior: Sitio Donador-recibe menos que aporta
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO	SÍ HAY. SERVIDUMBRES. VER ESTUDIO ADJUNTO.		
09/03/2022			
OBSERVACIONES			
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					214-20803029787900-2022-R			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								
Características	SUJETO	COMPARABLES						
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor		
VALOR ¢/m ²		5 000,00	4 333,33	4 177,81	0,00	0,00		
Extensión m ²	7 000	38 500	1,2914	30 000	1,2439	29 920		
Frente	-	-	1,0000	-	1,0000	-		
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1		
Pendiente %	30	20	0,8797	15	0,8251	20		
Servicios 2	1	16	1,0000	16	0,6376	16		
Tipo de vía	5	4	0,9374	4	0,9374	4		
Clase de suelo	5	4	0,8940	4	0,8940	4		
Hidrología	4	4	1,0000	4	1,0000	3		
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		
Factor de Homologación		0,8512		0,4904		0,5226		
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 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
VALOR DEL TERRENO								
Valor conclusivo	¢2 855 /m ²	Valor ajustado	¢2 855 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m ²		¢0 / m ²			
VALOR UNITARIO FINAL								
				¢2 855,00 /m ²				

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20803029787900-2022-R

**Calle pública****Inicio servidumbre acceso****Servidumbre****Foto interna****Foto interna****Foto interna****Profesional en sitio**

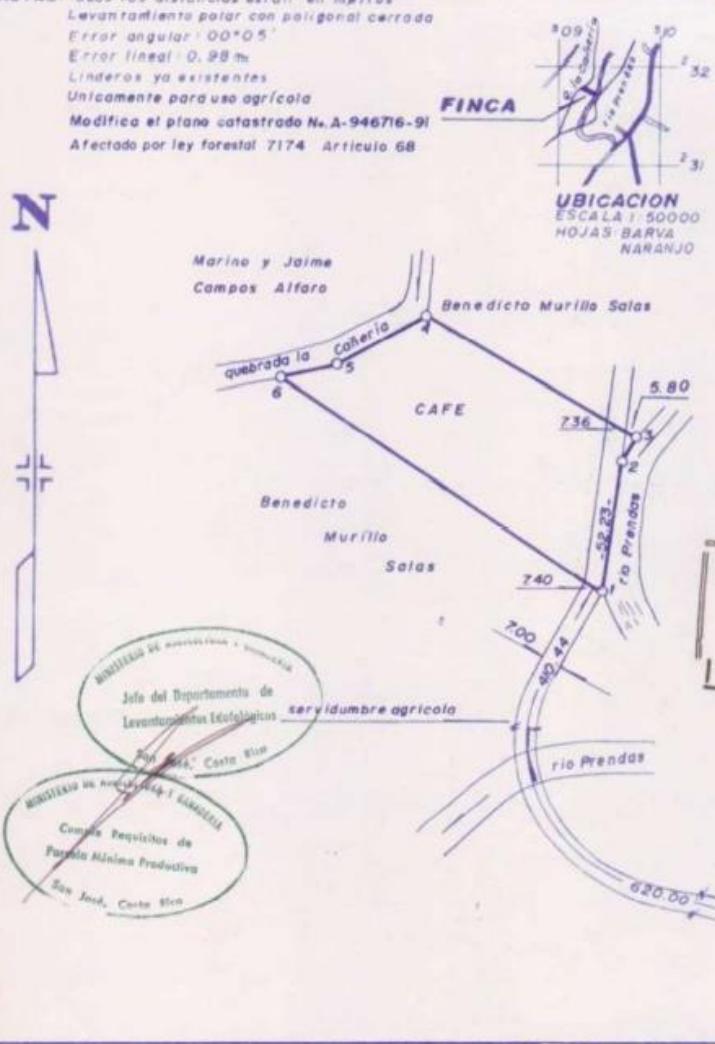
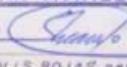
Ubicación - El polígono es una aproximación a la forma de la finca
FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-20803029787900-2022-R

210.974
227-A-8-3-7

CATASTRO NACIONAL 264 84 ROLLO IMAGEN SECCION MICROFILM AÑO 1994	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-210.974-94 26 SEP 1994 Fecha _____ Firma Autorizada																												
NOTAS: Todas las distancias están en metros. Levantamiento polar con poligonal cerrada Error angular: 00°05' Error lineal: 0,98 m Linderos ya existentes Únicamente para uso agrícola Modifica el plano catastrado No. A-946716-91 Afectado por ley forestal 7174 Artículo 68		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>LINEA</th> <th>RUMBO</th> <th>DIST.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>N 08°</td> <td>11' E 52.23</td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>N 33°</td> <td>38' E 12.92</td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>N 61°</td> <td>19' W 99.80</td> </tr> <tr> <td>4 - 5</td> <td>S 61°</td> <td>51' W 40.84</td> </tr> <tr> <td>5 - 6</td> <td>S 76°</td> <td>50' W 24.16</td> </tr> <tr> <td>6 - 1</td> <td>S 57°</td> <td>08' E 157.74</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> </tr> </tbody> </table>	LINEA	RUMBO	DIST.	1 - 2	N 08°	11' E 52.23	2 - 3	N 33°	38' E 12.92	3 - 4	N 61°	19' W 99.80	4 - 5	S 61°	51' W 40.84	5 - 6	S 76°	50' W 24.16	6 - 1	S 57°	08' E 157.74						
LINEA	RUMBO	DIST.																											
1 - 2	N 08°	11' E 52.23																											
2 - 3	N 33°	38' E 12.92																											
3 - 4	N 61°	19' W 99.80																											
4 - 5	S 61°	51' W 40.84																											
5 - 6	S 76°	50' W 24.16																											
6 - 1	S 57°	08' E 157.74																											
 <p style="text-align: center;">FINCA UBICACION ESCALA 1:50000 HOJAS BARVA NARANJO</p> <p style="text-align: right;">DIRECCION DE URBANISMO T.N.V.U. 19 SET. 1994 APROBADO PARA LA VENTA</p> <p style="text-align: right;">Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica 21 SET. 1994 ANOTADO</p> <p style="text-align: right;">Saban Redonda</p> <p style="text-align: right;">San Pedro</p> <p style="text-align: right;">San Rafael</p>																													
PROPIEDAD DE CARMEN CHAVES RODRIGUEZ DONA A OLMAN MURILLO CHAVES  RICARDO SOLIS ROJAS perito topógrafo PT 1287 PROTOCOLO 15 TIERRA FOLIO 128-130-132 ESCALA 1:2000																													
SITUADO EN Calle Tablones DISTRITO 3 San Rafael CANTON 8 POAS PROVINCIA 2 ALAJUELA ES PARTE DE FOLIO REAL ARCHIVO Nro 131-48 FECHA Julio 1994 AREA 7000.39 m ² Registro 15 de 8265.80 m ²																													

ESTUDIO DE REGISTRO

214-20803029787900-2022-R

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

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 297879 **DUPLOCADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 000
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 INSCRIPCION: 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		Media		
1 Informe de avalúo N°:	214-20803029787900-2022-R		Tipo:	Rural
2 Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Número de Exdededor	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			ACEPTAR	
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 - DIRECIÓN 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	Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 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°	57 866,57 m ²				
Identificador Predial	57 866,57 m ²				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demasía	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) PERSONA FISICA, CPF-02-0536-0600. Fecha declarada: 16/03/2022 04:35:00 PM	
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Carnet	6715	Esta representación visual no es fuente de confianza. Valide siempre 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:	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					
TOTAL	5	7 866,57			213 411 910,16					
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA										
					0,00					
					0,00					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	5	7 866,57			213 411 910,16					
RECARGO POR SITUACIÓN										
Descripción	Área m2		Valor unit € / m2 del recargo		Valor del recargo €					
					0,00					
					0,00					
TOTAL	0,00				0,00					
Características Lote	Tipo	Servicios 1	3	Servicios 2	16					
				Frente:	Área:					
				Mejoras al terreno:	0,00					
VALOR DEL TERRENO										
VALOR TOTAL	€213 411 910,16									
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO										
LINDEROS ACTUALES										
NORTE	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA MIGUEL VÍQUEZ UGALDE Y BAUDILLA ALFARO		FINCA AGRÍCOLA FINCA AGRÍCOLA CALLE PÚBLICA ASFALTO							
SUR	AI FARO		RÍO							
ESTE	BAUDILIA ALFARO ALFARO Y CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 97 MTS 39 CMS									
OESTE	RIO PRENDAS									
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										
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta					
1	Finca ubicada Chiriamate 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		214-20802043531300-2022-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Terciaria	Caño	<u>SÍ</u>
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	5,00 m	Cuneta	<u>NO</u>
Acera	<u>SÍ</u>	Cordón	<u>NO</u>
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle Pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	<u>SÍ</u> ICE	Internet por Cable	<u>SÍ</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u> ICE	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 350 m
Electricidad	<u>SÍ</u> ICE	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 50 m
Agua Potable	<u>SÍ</u> MUNICIPAL	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 2500 m
Señal celular	<u>SÍ</u> VARIOS	Recolección de basura	<u>SÍ</u> a 50 m
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 450 m
Medidores instalados	Ninguno		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social Media Baja	
		Clase social zonas cercanas Media Baja	
		Densidad poblacional Media	
		Facilidades Mano de Obra Buena	
ACTIVIDAD DEL LUGAR			
RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA			
Congruente con el entorno <u>Sí</u>			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>0,00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>2 722 mm</u>
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>2,50 km</u>	Temperatura promedio	<u>26 °C</u>
Aprovechamiento del área de la finca	<u>0%</u>	Meses secos	<u>3</u>
Cercas	<u>Vivas</u>	Brillo solar	<u>8,00 horas</u>
	<u>Regular</u>	Relieve	<u>15 %</u>
		Zona de vida	<u>Plano</u>
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: <u>NO</u>			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres): <u>Malo</u>			
Cuerpo de agua cerca	<u>Río</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Descendente</u>
POSIBILIDAD DE DAÑOS			
Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>			
Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>84,40%</u>			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	<u>10YR/7/6</u>		Tipo de Suelo <u>Andisol</u>
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Quinta Clase</u>		
Pedregosidad:	<u>2 %</u>	Ligera	
	DRENAJES	I interno:	<u>Natural</u>
		Exterior:	<u>Sitio Donador-recibe menos que aporta</u>
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>09/03/2022</u>	NO HAY. VER ESTUDIO ADJUNTO.		
OBSERVACIONES			
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 ¢/m ²		5 000,00	4 333,33	4 177,81	0,00	0,00		
Extensión m ²	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 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
VALOR DEL TERRENO								
Valor conclusivo	¢3 688 /m ²	Valor ajustado	¢3 688 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m ²	¢0 / m ²				
VALOR UNITARIO FINAL								
¢3 688,00 /m ²								

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20802043531300-2022-R

**Calle pública****Frente****Construcciones desmanteladas****Foto interna****Profesional en sitio****Foto interna**

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



PLANO DE CATASTRO

214-20802043531300-2022-R

<p>INSCRIPCIÓN: 2-1144351-2007 Fecha : 31/10/2007 16:45:59 Registrador: EDUARDO CARVAJAL QUESADA E997B9FAC84F7F738CD08F18DFE84913</p>	<p>Catastro Nacional 1-2259037 26/10/2007 12:47:24</p>																
<p>UBICACION GEOGRAFICA CARACIA Y GIRONDO ESCALA 1 : 10000</p>																	
<p>NOTAS DEL LEVANTAMIENTO:</p> <ul style="list-style-type: none"> * LEVANTAMIENTO POLAR. * POLIGONAL ABIERTA * ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 0°01' LINEAL 0.01m * LINDEROS EXISTENTES * MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS A-518094-1983 Y A-518095-1983 A-518096-1983 A-518097-1983 * AFECTADO POR LEY FORESTAL N° 7575 ARTICULO 33 * AFECTADO POR LEY DE AGUAS N° 276 Y SUS REFORMAS * PARA RECTIFICACION DE AREA 																	
<p>PROPIEDAD DE: FEDERICO VILLALOBOS ALVAREZ</p> <p><i>[Signature]</i> STANLEY FONSECA CASTRO TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 3977</p> <p>PROTOCOLO TOMO : 15100 FOLIO : 120 ESCALA : 1 : 2500</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">CEUDULA N° 2-321-799</td> <td style="width: 33%;">SITUADO EN : SAN JUAN</td> <td style="width: 33%;">REUNE FINCAS INSCRITAS EN</td> </tr> <tr> <td>AREA : 57866.57 m²</td> <td>DISTRITO : 02 SAN JUAN</td> <td>FOGLIO REAL 0201027-000 2203272-000 2203274-000 2203276-000 2203278-000</td> </tr> <tr> <td>AREA SEGUN REGISTRO : 2 55483.00 m²</td> <td>CANTON : 08 POAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>PROVINCIA : 02 ALAJUELA</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ARCHIVO : FEDE-V</td> <td>FECHA : OCTUBRE-2007</td> </tr> </table>			CEUDULA N° 2-321-799	SITUADO EN : SAN JUAN	REUNE FINCAS INSCRITAS EN	AREA : 57866.57 m²	DISTRITO : 02 SAN JUAN	FOGLIO REAL 0201027-000 2203272-000 2203274-000 2203276-000 2203278-000	AREA SEGUN REGISTRO : 2 55483.00 m ²	CANTON : 08 POAS			PROVINCIA : 02 ALAJUELA			ARCHIVO : FEDE-V	FECHA : OCTUBRE-2007
CEUDULA N° 2-321-799	SITUADO EN : SAN JUAN	REUNE FINCAS INSCRITAS EN															
AREA : 57866.57 m²	DISTRITO : 02 SAN JUAN	FOGLIO REAL 0201027-000 2203272-000 2203274-000 2203276-000 2203278-000															
AREA SEGUN REGISTRO : 2 55483.00 m ²	CANTON : 08 POAS																
	PROVINCIA : 02 ALAJUELA																
	ARCHIVO : FEDE-V	FECHA : OCTUBRE-2007															

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 **DUPPLICADO:** 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		Media Alta		
1 Informe de avalúo N°:	214-20802043531300-2022-R		Tipo:	Rural
2 Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdededor	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)	