

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	SIPCO	18602	214-41003023333900-2026-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO				BIENES TEMPORALES	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-0000-001021	
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
ALTERNATIVAS DE ENVALAJE KEYS.A.				Céd. Jurídica 3-101-570732	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-0000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	04 - HEREDIA				
Cantón:	10 - SARAPIQUI				
Distrito:	03 - HORQUETAS				
Localidad:	Huetares de Horqueta, Sarapiquí, Heredia.				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la entrada principal a Huetares, 60 metros al Este, en Huetares de Horquetas, Sarapiquí, Heredia.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	H-1587847-2012		55 000,00 m2		
Identificador Predial	41003023333900		55 000,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢93 775 000,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢93 775 000,00	
VALOR EN LETRAS:				NOVENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL COLONES 00/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:		12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:		Agrícola	Especifique:		Pasto
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA				SI	
OBSERVACIONES GENERALES		Los Gravámenes y Anotaciones que presenta el inmueble no afectan la funcionalidad del mismo.			
Nombre del Perito		Juan Fdo Sánchez Bogantes			
Tipo de Profesional		Ing Agr	Carnet	3310	
Código Perito SIACC		658	Emp.	Perito Externo	
Nombre de la empresa		Juan Fernando Sánchez Bogantes			Cód. Empresa
Fecha inspección:		30 junio 2026	Fecha informe:		30 junio 2026
Números telefónicos para contacto		Teléfono Móvil: 8569-1835			
Correo electrónico / Dirección WEB		fsanchezb13@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-41003023333900-2026-R		
					TC:	₡461,00/\$	
ÁREA CULTIVADA							
Descripción	ha	Área m²	Estado	Valor Unit. ₡ / ha	Valor Total ₡		
Área Agrícola	5	5 000,00	B	17 050 000,00	93 775 000,00		
					0,00		
					0,00		
					0,00		
ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA							
					0,00		
					0,00		
					0,00		
					0,00		
TOTAL	5	5 000,00			93 775 000,00		
RECARGO POR SITUACIÓN							
Descripción	Área m²		Valor unit ₡ / m² del recargo			Valor del recargo ₡	
						0,00	
						0,00	
TOTAL	0,00					0,00	
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	16	Frente:	123,00 m	Área: 55 000,00 m2
Ubicación	Medianero dos frentes			Mejoras al terreno:		0,00	
Tipo de Vía	3	Pendiente	Plano	Nivel calle		A nivel	
VALOR DEL TERRENO							
VALOR TOTAL				₡93 775 000,00			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO							
LINDEROS ACTUALES							
NORTE	Calle pública con 123,83 mts			Colinda con calle pública			
SUR	Calle pública con 19,29 mtsts			Colinda con calle pública			
ESTE	Inicio Ocampo Bolaños			Colinda con finca agrícola y lotes			
OESTE	Javier Montero Sánchez y Flora Flores			Colinda con finca agrícola y lotes			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud
1	507 860			1 135 842			207
2	507 881			1 135 836			205
3	507 856			1 136 365			207
			73CC+RQX SARAPIQUI. HEREDIA				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Terreno apto para la agricultura, mide 24000 metros cuadrados con construcción y con acceso a los servicios públicos		8318-2239			30/6/2026	
		Coordenadas	Este		Norte		
2	Terreno ubicado en Huetares, apto paara la agricultura frente a calle pública		8734-1080			30/6/2026	
		Coordenadas	Este		Norte		
3	Finca de 7 Ha ubicada en Huetares, frente a calle pública, con acceso a los servicios públicos.		8899-4455			30/6/2026	
		Coordenadas	Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						214-41003023333900-2026-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ	
Ancho de vía	12,00 m		Cordón	NO			
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ		Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media	
Alumbrado	SÍ		Jardines y Parques	SÍ a 600 m	Clase social zonas cercanas	Media Al	
Electricidad	SÍ		Transporte Público	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	Baja	
Agua Potable	SÍ		Edificios Comerciales	SÍ a 60 m	Facilidades Mano de Obra	Regular	
Señal celular	SÍ		Recolección de basura	SÍ	ACTIVIDAD DEL LUGAR		
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Agropecuario		
Medidores instalados	Ninguno					Congruente con el entorno	SÍ
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS							
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km		Precipitación promedio anual	3 850 mm	Zona de vida		
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	0,00 km		Temperatura promedio	26 °C			
Aprovechamiento del área de la finca			Meses secos	3	Bosque	Húmedo	
Cercas	Aam bre púa	Regular	Brillo solar	7,00 horas	Tropical		
			Relieve	2 %	Plano		
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):							
Cuerpo de agua cerca	Lago	Distancia a construcción	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno		
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno		
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 82,00%							
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO							
Clasificación por color:	YR			Tipo de Suelo Inceptisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase						
Pedregosidad:	1 %	Ligera	DRENAJES		Interno:	Natural	
					Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
30/6/2026	Los Gravámenes y Anotaciones que presenta el inmueble no afectan su funcionalidad.						
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:					NO		
OBSERVACIONES							
La propiedad es una finca agrícola, al momento de la visita la misma esta en estado de avandono, presenta pasto con mucha mala hierba, tiene una topografía plana, presenta un pequeño lago, no tiene construcciones y tiene acceso a los servicios públicos, la finca tiene dos frentes una de 19 metros que da a calle asfaltada y otra de 183 metros que da a calle de lastre. La finca esta en zona catastrada dentro de la zona de Abre 1, sin embaargo no parece tener ningún tipo de afectación a la finca, el sistema no dispone de información dd áreas bajo reserva asociados a este predio.							

MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL						214-41003023333900-2026-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR ¢/m²		2 100,00		1 700,00		1 250,00		0,00		0,00	
Área	55000	24000	0,7583	50000	0,9661	7600	1,1093	1,0000		1,0000	
Frente	123	50	1,3530	120	1,0105	150	0,9381	1,0000		1,0000	
Regularidad	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
S 2	16	16	1,0000	15	1,0000	16	1,0000	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	3	4	1,0557	4	1,0667	4	1,0667	1,0000		1,0000	
Clase de Suelo	3	3	1,0000	3	1,0000	3	1,0000	1,0000		1,0000	
Hidrología	2	1	0,9374	1	0,9374	1	0,9374	1,0000		1,0000	
Negociación	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
IPC	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,0153		0,9762		1,0406		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		2 132,18		1 659,49		1 300,69					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	¢1 697 /m2		Valor ajustado		¢1 705 / m2						
Factor secciones	1,0000		Área		55 000,00 m2						
VALOR UNITARIO FINAL						¢1 705,00 /m2					
VALOR UNITARIO FINAL						¢17 050 000,00 /Ha					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-41003023333900-2026-R



Vista de la calle de
asfalto



Vista de una de las
calles de acceso esta
es de lastre.



Hay sembrs unos
pocos arboles de pipa.



La finca presenta una
pequeña montaña



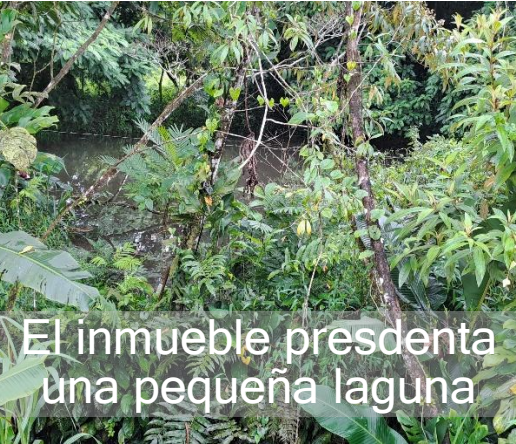
Vista de parte de la
finca



La finca esta en estado
de avando



Vista de parte del finca



El inmueble presdenta
una pequeña laguna



Esta era la entrada a la
finca



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



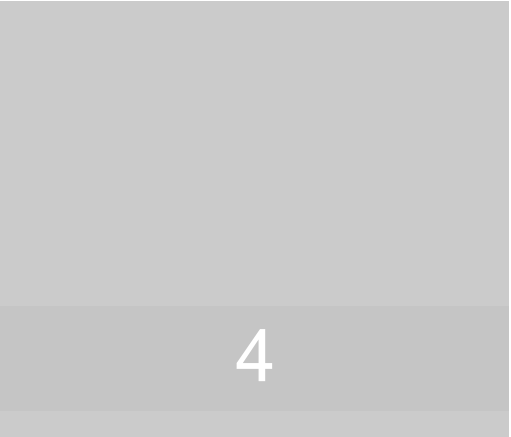
1



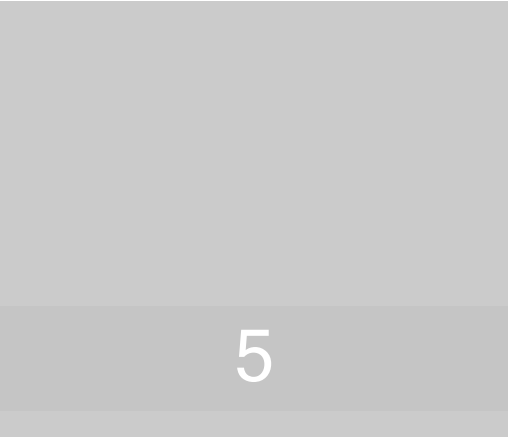
2



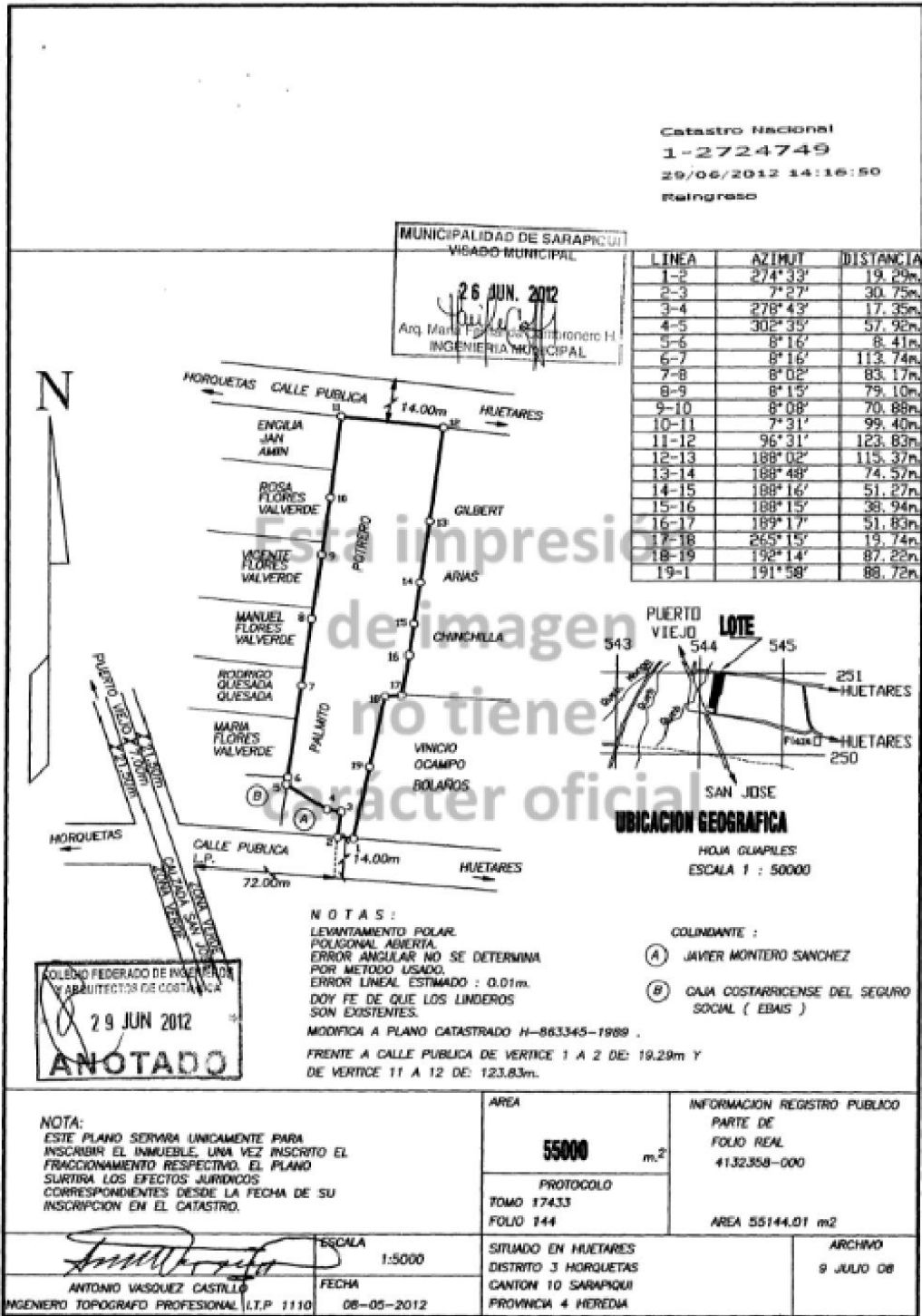
3



4



5



INFORME REGISTRAL

214-41003023333900-2026-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 233339---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 233339 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PALMITO Y POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 3-LAS HORQUETAS CANTON 10-SARAPIQUI DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA DE LASTRE CON 14.00 METROS DE ANCHO X 123.83 METROS DE FRENTE
SUR : CALLE PUBLICA CON 19.29 METROS DE FRENTE, LUZ MONTERO MADRIGAL, LOTES UNO Y DOS DE ELIZABETH MADRIGAL PADILLA
ESTE : VINICIO OCAMPO BOLA#OS
OESTE : JAVUIER GERARDO MONTERO SANCHEZ Y FLORA FLORES VALVERDE
MIDE: CINCUENTA Y CINCO MIL METROS CUADRADOS
PLANO: H-1587847-2012

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

IDENTIFICADOR PREDIAL: 410030233339__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA

4-00132358

VALOR FISCAL: 113,721,031.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO DOCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS COLONES CON VEINTIDOS CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2026-00166209-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-FEB-2026

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 388-14468-01-0927-001

FINCA REFERENCIA 400132358 000

AFECTA A FINCA: 4-00233339 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-84251-01-0003-001

INICIA EL: 10-MAR-2012

FINCA REFERENCIA 400132358 000

AFECTA A FINCA: 4-00233339 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-84257-01-0003-001

INICIA EL: 10-MAR-2012

FINCA REFERENCIA 400132358 000

AFECTA A FINCA: 4-00233339 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 30-06-2026 a las 05:10 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-41003023333900-2026-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	Alternativas de Envalaje Key. S.A.	Número de Exdudor: BT 10346-1
3	Nombre del Perito que valoró:	Juan Fdo Sánchez Bogantes	Empresa: Juan Fernando Sánchez Bogantes
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	€93 775 000,00	Avalúo anterior: €112 540 562,22
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Los Gravámenes y Anotaciones que presenta el inmueble no afectan la funcionalidad del mismo.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Juan Fdo Sánchez Bogantes Empleado N° 658
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	6/7/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CERTIFICADO CATASTRAL NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: RNPDIGITAL-1123472-2026 MATRICULA: 4-0233339-0-0											
NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL 4100302333900											
UBICACIÓN: DISTRITO: 03 - LAS HORQUETAS CANTÓN: 10 - SARAPIquí PROVINCIA: 4 - HEREDIA											
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; font-weight: normal;">INFORMACIÓN DEL PREDIO</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">INCONSISTENCIAS: 0</td> <td style="width: 50%;">ANOTACIÓN: No</td> </tr> <tr> <td>MODIFICACIONES: 0</td> <td>GRAVAMEN: Si</td> </tr> <tr> <td>ASRE: 1</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">AVISO CATASTRAL: No</td> </tr> </table>		INFORMACIÓN DEL PREDIO		INCONSISTENCIAS: 0	ANOTACIÓN: No	MODIFICACIONES: 0	GRAVAMEN: Si	ASRE: 1		AVISO CATASTRAL: No	
INFORMACIÓN DEL PREDIO											
INCONSISTENCIAS: 0	ANOTACIÓN: No										
MODIFICACIONES: 0	GRAVAMEN: Si										
ASRE: 1											
AVISO CATASTRAL: No											

PROYECCIÓN CRSIRGAS / CRTM05



(508077.99 - 1136644.41)

Escala 1:3000

FINCA A CERTIFICAR: 4-0233339-0-0 PLANO CATASTRAL: 415878472012	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="15" style="text-align: center; font-weight: normal;">IDENTIFICADOR PREDIAL</th> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center; font-size: small;">PROVINCIA</td> <td colspan="5" style="text-align: center; font-size: small;">DISTRITO</td> <td colspan="5" style="text-align: center; font-size: small;">CANTÓN</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">4</td> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">1</td> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">0</td> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">3</td> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">3</td> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">0</td> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">2</td> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">3</td> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">3</td> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">9</td> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">0</td> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">0</td> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">0</td> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">0</td> <td style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center; font-size: small;">NÚMERO DE FINCA</td> <td colspan="5" style="text-align: center; font-size: small;">PROCESAMIENTO</td> </tr> </table>	IDENTIFICADOR PREDIAL															PROVINCIA					DISTRITO					CANTÓN					4	1	0	3	3	0	2	3	3	9	0	0	0	0	0	NÚMERO DE FINCA										PROCESAMIENTO				
IDENTIFICADOR PREDIAL																																																													
PROVINCIA					DISTRITO					CANTÓN																																																			
4	1	0	3	3	0	2	3	3	9	0	0	0	0	0																																															
NÚMERO DE FINCA										PROCESAMIENTO																																																			

ÁREA SEGÚN REGISTRO:
55000.0 m²

ÁREA PLANO CATASTRAL:
55000 m²

PARA LA INFORMACIÓN ACTUALIZADA DE LAS CONDICIONES DE LA FINCA, DEBE DE SOLICITAR ADICIONALMENTE, LA CERTIFICACIÓN LITERAL.

LOS DERECHOS ENCARGADOS FUERON CANCELADOS DIGITALMENTE

LISTADO DE COORDENADAS PROYECCIÓN CRSIRGAS / CRTM05	
Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)
507977.9310	1136346.7448
507977.7781	1136345.5754
507983.4288	1136232.2893
507953.0691	1136158.4424
507948.3680	1136122.5034
507946.4193	1136107.6054
507941.3801	1136068.9929
507933.7250	1136017.7260
507933.6101	1136016.9704
507914.1311	1136015.9705
507908.3187	1135987.4717
507893.0349	1135910.2129
507884.4751	1135867.3370
507879.6632	1135843.2356
507860.4377	1135844.6716
507863.9753	1135875.0816
507846.9505	1135877.4798
507819.1184	1135894.5026
507815.7764	1135896.6726
507802.7839	1135904.7188
507797.5477	1135907.9615
507797.0614	1135908.2096
507798.9526	1135918.8146
507801.2740	1135938.4305
507808.6906	1135999.4915
507811.8019	1136022.3911
507815.6796	1136051.1611
507825.5052	1136127.0058
507833.0681	1136185.9268
507833.5301	1136185.8239
507839.7576	1136234.3016
507854.7084	1136359.0481
507977.9310	1136346.7448
CÓDIGOS ESPECIALES IDENTIFICADOR PREDIAL	
V	* Primer caracter de Número de Finca Predio de Vilas Ejemplo: 30302V000003200
H	Predio de Hidrografía Ejemplo: 30302H00001400
P	Predio conformado por consecutivo predial Ejemplo: 10704P00005300
N	Predio del Estado Ejemplo: 10101N00000100