

| AVALÚO DE FINCA RURAL  |   | INFORME DE AVALÚO                  |                                      |
|--|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>OFICINA</b>   | 214 - DIRECIÓN DE BIENES  | 214-21006016324100-2026-R          |                                      |
| <b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>  | Administración de Bienes  |                                    |                                      |
| <b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>  |   |                                    |                                      |
| Banco Nacional de Costa Rica   |   | Céd. Jurídica                      | 4-000-001021                         |
| <b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>  |   |                                    |                                      |
| Banco Nacional de Costa Rica   |   | Céd. Jurídica                      | 4-000-001021      100%               |
| <b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>  |   |                                    |                                      |
| Provincia:   | 02 - ALAJUELA   |                                    |                                      |
| Cantón:  | 10 - SAN CARLOS   |                                    |                                      |
| Distrito:  | 06 - PITAL  |                                    |                                      |
| Localidad:   | Los Ángeles   |                                    |                                      |
| <b>DIRECCIÓN EXACTA</b>  |   |                                    |                                      |
| De la esquina suroeste del salón comunal de Los Ángeles, 82 m Este, ingresando por servidumbre de paso. <b>Plus Code:</b> GM5+XHG Ángeles, Provincia de Alajuela |   |                                    |                                      |
| <b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>   |   |                                    |                                      |
| Inscripción de la Finca  |   | Según el Registro y el Plano       |                                      |
| Plano de catastro N°   | <b>A-1057344-2006</b>   | 20 952,86 m2                       |                                      |
| Identificador Predial  | <b>21006016324100</b>   | 20 952,86 m2                       |                                      |
| Diferencia de medidas  | Porcentaje: 0,00%   | 0,00 m2                            | Demasía NO                           |
| <b>AVALÚO</b>  |   |                                    |                                      |
| VALOR DEL TERRENO  |   | ¢36 727 388,88                     |                                      |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES  |   | ¢0,00                              |                                      |
| <b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>  |   | <b>¢36 727 388,88</b>              |                                      |
| VALOR EN LETRAS:   | TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO COLONES 88/100 |                                    |                                      |
| Tiempo estimado para la venta del bien:  | 18 meses  | Ámbito máximo de mercado potencial | Local                                |
| Uso predominante del bien:   | Otro  | Especifique:                       | Agropecuario                         |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A  | ¢0,00   |                                    |                                      |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA  |   |                                    |                                      |
|  |   |                                    | SÍ                                   |
| <b>OBSERVACIONES GENERALES</b>   |   |                                    |                                      |
| Nombre del Perito  | <u>María del Rocío Ortega Quesada</u>   |                                    |                                      |
| Tipo de Profesional  | <u>Ing. Forestal</u>  | Carnet                             | <u>5259</u>                          |
| Código Perito SIACC  | <u>800</u>  | Emp.                               | <u></u>                              |
| Nombre de la empresa   | <u>Grupo FGA S.A. Ced:3-101-708496</u>  |                                    | Firma del Perito                     |
|  |   |                                    | Identificación N° <u>2-0515-0967</u> |
|  |   |                                    | Cód. Empresa <u>00000311</u>         |
| Nombre y firma representate legal de la empresa  | <u>Francisco J. García Montero</u>  |                                    |                                      |
| Fecha inspección:  | <u>21 marzo 2026</u>  | Fecha informe:                     | <u>23 marzo 2026</u>                 |
| Números telefónicos para contacto  | <u>8338-8650</u>  |                                    |                                      |
| Correo electrónico / Dirección WEB   | <u><a href="mailto:grupofga.cr@gmail.com">grupofga.cr@gmail.com</a></u>                       |                                    |                                      |

| AVALÚO DEL TERRENO   |   |                        |  | 214-21006016324100-2026-R |                       |           |
|--|---|------------------------|--|---------------------------|-----------------------|-----------|
|  |   |                        |  |                           | TC: <b>₡469,49/\$</b> |           |
| ÁREA CULTIVADA   |   |                        |  |                           |                       |           |
| Descripción  | ha  | Área<br>m <sup>2</sup> | Estado   | Valor Unit.<br>₡ / ha     | Valor Total<br>₡      |           |
| Zona tacotal   | 1   | 5 922,86               | Bueno  | 21 080 000,00             | 33 565 388,88         |           |
|  |   |                        |  |                           | 0,00                  |           |
|  |   |                        |  |                           | 0,00                  |           |
|  |   |                        |  |                           | 0,00                  |           |
| ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA   |   |                        |  |                           |                       |           |
| Zona de protección   | 0   | 3 000,00               |  | 10 540 000,00             | 3 162 000,00          |           |
| Sección de servidumbre   | 0   | 2 030,00               |  | 0,00                      | 0,00                  |           |
|  |   |                        |  |                           | 0,00                  |           |
|  |   |                        |  |                           | 0,00                  |           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>2</b>  | <b>952,86</b>          |  |                           | <b>36 727 388,88</b>  |           |
| RECARGO POR SITUACIÓN  |   |                        |  |                           |                       |           |
| Descripción  | Área m <sup>2</sup>   |                        | Valor unit ₡ / m <sup>2</sup> del recargo                                      |                           | Valor del recargo ₡   |           |
|  |   |                        |  |                           | 0,00                  |           |
|  |   |                        |  |                           | 0,00                  |           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>0,00</b>   |                        |  |                           | <b>0,00</b>           |           |
| Características Lote Tipo Servicios 1 1 Servicios 2 14 Frente: 7,58 m Área: 20 952,86 m <sup>2</sup> |   |                        |  |                           |                       |           |
| Mejoras al terreno: 0,00   |   |                        |  |                           |                       |           |
| VALOR DEL TERRENO  |   |                        |  |                           |                       |           |
| <b>VALOR TOTAL</b>   |   |                        |  |                           |                       |           |
| <b>₡36 727 388,88</b>  |   |                        |  |                           |                       |           |
| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO  |   |                        |  |                           |                       |           |
| LINDEROS ACTUALES  |   |                        |  |                           |                       |           |
| <b>NORTE</b>   | Elisa Salas Araya   |                        | Finca agrícola (Postes con púas)   |                           |                       |           |
| <b>SUR</b>   | Servidumbre agrícola y Ulises Marín Salas   |                        | Finca y servidumbre agrícola (Postes vivos con púas y no delimitado)           |                           |                       |           |
| <b>ESTE</b>  | Agrícola Hnos. Salas S.A.   |                        | Servidumbre agrícola (No delimitado)   |                           |                       |           |
| <b>OESTE</b>   | Servidumbre agrícola y Asociación de Desarrollo Comunal de los Ángeles de Pital   |                        | Servidumbre de acceso y cancha multiuso (Postes vivos con púas y malla ciclón) |                           |                       |           |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05  |   |                        |  |                           |                       |           |
|  |   |                        |  | PRECISIÓN                 | 4,00 m                |           |
| VÉRTICE  | ESTE  |                        | NORTE  |                           | Altitud               |           |
| 1  | 467051  |                        | 1162165  |                           | 92                    |           |
| Plus Code GM5+XHG Ángeles, Provincia de Alajuela   |   |                        |  |                           |                       |           |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES  |   |                        |  |                           |                       |           |
| N°   | Descripción   | Tipo información       | Números de Contactos   |                           | Fecha Consulta        |           |
| 1.   | Finca, ubicada en EL Carmen-Chirivico, Pital, medianera, área: 12780,95 m <sup>2</sup> , frente: 5,50 m, a calle pública de asfalto, topografía de plana a ondulada (pendiente 5%), con todos los servicios públicos, sin los urbanos, forma irregular, hidrología 3, uso de suelo III tiene pastos, frutales y maderables, tiene una laguna pequeña. Casa: baldosa, piscina ne block con azulejo, garaje abierto, uso residencial-recreativo. Oferta: ₡50 millones (urge vender)                           | Oferta                 | Luis Ugalde (propietario), teléfono: 6229-9210                                 |                           | 21/3/2026             |           |
|  |   | Coordenadas            | Este   | 465 809                   | Norte                 | 1 163 686 |
| 2.   | Finca, ubicada en Chirivico-Santa Elena, Pital, medianera, área: 21 000 m <sup>2</sup> , frente: 35 m, a calle pública de lastre, topografía de casi plana (pendiente 3%), con todos los servicios públicos, sin los urbanos, forma irregular, hidrología 3, uso de suelo III, tiene plátano y yuca sembrados, limita la fondo con quebrada. Casa: baldosa con garaje abierto, piso cerámica, cielo en PVC, recién remodelada; uso residencial-agrícola. Oferta: ₡65 millones.                              | Oferta                 | Huber (propietario), Deyanira (esposa) teléfono: 8819-3341 / 8382-5708         |                           | 21/3/2026             |           |
|  |   | Coordenadas            | Este   | 465 554                   | Norte                 | 1 164 608 |
| 3.   | Finca, ubicada en Chirivico-Santa Elena, Pital, medianera, área: 12 309 m <sup>2</sup> (está formada por 3 parcelas contiguas, una de 5 594m <sup>2</sup> , otra de 4 215 m <sup>2</sup> , y otra de 2500 m <sup>2</sup> ), frente: 110 m aproximadamente, a calle pública de asfalto, topografía de casi plana (pendiente 3%), con todos los servicios públicos, sin los urbanos, forma irregular, hidrología 3, uso de suelo III, yuca sembrada en parte; uso residencial-agrícola. Oferta: ₡42 millones. | Oferta                 | Darío (propietario en conjunto con el hermano), teléfono: 8531-7733            |                           | 21/3/2026             |           |
|  |   | Coordenadas            | Este   | 466 152                   | Norte                 | 1 164 790 |

| DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO  |   | 214-21006016324100-2026-R                            |  |
|--|---|--|--|
| <b>VIAS DE COMUNICACIÓN</b>  |   | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>                  |  |
| Tipo de ruta   | Calle local   | Caño   | NO Sistema Sanitario Tanque séptico                  |
| Material   | Lastre mezclado grueso  | Cuneta   | NO Alcantarillado pluvial NO                         |
| Ancho de vía   | 7,00 m  | Cordón   | NO   |
| Acera  | NO  | <b>ACCESO A LA FINCA</b>                             |  |
|  |   | Servidumbre inscrita en favor de la finca: <u>SÍ</u> |  |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>   |   | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>                         |  |
| Teléfono   | NO  | Internet por Cable                                   | SÍ   |
| Alumbrado  | SÍ  | Jardines y Parques                                   | NO   |
| Electricidad   | SÍ Coopelesc  | Transporte Público                                   | SÍ a 200 m   |
| Agua Potable   | SÍ Asada  | Edificios Comerciales                                | NO a 200 m   |
| Señal celular  | SÍ  | Recolección de basura                                | NO a 200 m   |
| TV por Cable   | SÍ  | Edificios públicos / comunales                       | NO a 9000 m  |
| Medidores instalados   | Ninguno   | Clase social Media Baja                              |  |
|  |   | Clase social zonas cercanas Media Baja               |  |
|  |   | Densidad poblacional Baja                            |  |
|  |   | Facilidades Mano de Obra Regular                     |  |
|  |   | <b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>                           |  |
|  |   | Zona Agropecuaria                                    |  |
|  |   | Congruente con el entorno <u>SÍ</u>                  |  |
| <b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>   |   |  |  |
| Cercanía a Zonas Protegidas  | 0,00 km   | Precipitación promedio anual                         | 3 000 mm   |
| Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación   | 0,00 km   | Temperatura promedio                                 | 28 °C  |
| Aprovechamiento del área de la finca   | 76%   | Meses secos  | 4  |
| Cercas   | Postes con púas Regular   | Brillo solar   | 10,00 horas  |
|  |   | Relieve  | 8 %  |
|  |   |  | Mixto  |
| <b>RIESGOS POTENCIALES</b>   |   |  |  |
| 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>NO</u>  |
| Cuerpo de agua cerca   | Lago  | Distancia a construcción                             | Sector Oeste de la finca                             |
| Topografía   | Ondulada  | Pendiente  | Ascendente   |
|  |   |  | Possibilidad de daños <u>Ninguno</u>                 |
|  |   |  | Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>                  |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>  |   |  |  |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>52,00%</u>   |   |  |  |
| <b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>   |   |  |  |
| Clasificación por color:   | 7,5 R 4/2   | Tipo de Suelo <u>Andisol</u>                         |  |
| Capacidad de uso (USDA):   | <u>Terrenos de Tercera Clase</u>  |  |  |
| Pedregosidad:  | <u>0 %</u> Nula   | DRENAJES   | Interno: <u>Natural</u>                              |
|  |   |  | Externo: <u>Sitio Normal-aporta igual que recibe</u> |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>   |   |  |  |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>   | <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>   |  |  |
| <b>19/3/2026</b>   | La propiedad presenta ocho gravámenes inscritos, uno de servidumbre trasladada, uno de servidumbre para colocación de postes, uno de líneas eléctricas y de paso, cinco de servidumbres ancla. <b>En campo no se observa la existencia de limitaciones u otras servidumbres que afecten el valor del inmueble o su capacidad para ser considerado como garantía crediticia o afectación por los gravámenes inscritos.</b> |  |  |
| Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: <u>NO</u>  |   |  |  |
| <b>OBSERVACIONES</b>   |   |  |  |
| <p>Se trata de una propiedad de fácil acceso, ubicada en Los Ángeles, Pital, San Carlos, en una zona de uso del suelo de agropecuaria-residencial dispersa, de clase media baja y densidad poblacional baja. La propiedad a valorar es una finca en servidumbre, que presenta una forma irregular, el frente mide 7,58 m a servidumbre agrícola de lastre, <b>tiene la topografía de casi plana a ondulada, (pendiente 8%). Se encuentra a nivel de la vía que da ingreso.</b> Dispone de los servicios públicos de agua, electricidad y alumbrado, no tiene telefonía, no tiene servicios urbanos. El punto de amarre coincide con el indicado en el plano de catastro. Cuenta con una <b>hidrología categoría III, de cañería potable y del paso de la quebrada en sector Oeste.</b> En cuanto al uso del suelo, su clasificación es III, debido a que es apto para cultivos varios, ganadería y bosque.</p> <p>De acuerdo al mapa de amenazas naturales potenciales de CNE, la propiedad se localiza parcialmente (específicamente en la esquina Noreste) dentro de la zona de influencia, de inundación de río.</p> <p>Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.</p> <p>Para definir el valor del terreno se empleó el enfoque de valoración vía mercado, mediante el análisis y comparación de propiedades en la zona, empleando el método de factores comparativos. En cuanto a las edificaciones (cuando aplica) se emplea el enfoque de valoración vía costo, con el método de depreciación de Ross-Heidecke.</p> <p>La propiedad se encuentra actualmente en abandono, es evidente el crecimiento de la maleza, por lo que tiene tacotal en la totalidad del terreno, también presenta una zona de protección correspondiente a la quebrada y laguna que atraviesa el inmueble en la parte Oeste, la cual cubre aproximadamente 3 000 m<sup>2</sup>, lo que equivale a un 14,32% del área total. En lo que respecta a la servidumbre agrícola, en el campo se observó y se verificó que la servidumbre que está dentro del plano de la propiedad, cubriendo un área de 2 030 m<sup>2</sup>, lo que corresponde a un 9,68% del total de la propiedad. Por tanto, tiene aprovechable un 76% aproximadamente.</p> |   |  |  |

| MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL               |            |                |              |                                     |        | 214-21006016324100-2026-R |        |   |        |        |        |
|--|------------|----------------|--------------|-------------------------------------|--------|---------------------------|--------|---|--------|--------|--------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO            |            |                |              |                                     |        |                           |        |   |        |        |        |
| Características                              | SUJETO     | COMPARABLES    |              |                                     |        |                           |        |   |        |        |        |
|  |            | 1              | Factor       | 2                                   | Factor | 3                         | Factor | 4 | Factor | 5      | Factor |
| VALOR €/m <sup>2</sup>                       |            | 2 894,93       |              | 2 396,48                            |        | 3 412,14                  |        |   |        |        |        |
| Área   | 20952,86   | 12780,95       | 0,8495       | 21000                               | 1,0007 | 12309                     | 0,8390 |   |        |        |        |
| Frente                                       | 7,58       | 5,5            | 1,0003       | 35,38                               | 0,9965 | 110                       | 0,9873 |   |        |        |        |
| Regularidad                                  | 0,9        | 0,85           | 1,0115       | 0,9                                 | 1,0000 | 0,9                       | 1,0000 |   |        |        |        |
| Pendiente                                    | 8          | 5              | 0,9623       | 3                                   | 0,9379 | 3                         | 0,9379 |   |        |        |        |
| Tipo de vía                                  | 5          | 4              | 0,9357       | 5                                   | 1,0000 | 4                         | 0,9357 |   |        |        |        |
| Servicios 2                                  | 14         | 16             | 0,9418       | 16                                  | 0,9418 | 16                        | 0,9418 |   |        |        |        |
| Hidrología                                   | 3          | 3              | 1,0000       | 3                                   | 1,0000 | 3                         | 1,0000 |   |        |        |        |
| Uso del suelo                                | 3          | 3              | 1,0000       | 3                                   | 1,0000 | 3                         | 1,0000 |   |        |        |        |
| Factor Comercial.                            |            | Oferta         | 1,0000       | Oferta                              | 1,0000 | Oferta                    | 0,9000 |   |        |        |        |
| Factor Zonal                                 |            |                | 1,0000       |                                     | 1,0000 |                           | 1,0000 |   |        |        |        |
| Factor de Homologación                       |            | 0,7289         |              | 0,8808                              |        | 0,6162                    |        |   |        | 0,0000 |        |
| Valores Homologados                          |            | 2 110,10       |              | 2 110,91                            |        | 2 102,48                  |        |   |        |        |        |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO |            |                |              |                                     |        |                           |        |   |        |        |        |
| DESCRIPCIÓN                                  | FACTOR     | DETALLE        |              |                                     |        |                           |        |   |        |        |        |
| Seccion aprovechable                         | 1,0000     | Área afectada  | 15 922,86 m2 | Zona cultivable                     |        |                           |        |   |        |        |        |
| Zona protección                              | 0,5000     | Área afectada  | 3 000,00 m2  | Zona de protección de quebrada      |        |                           |        |   |        |        |        |
| Servidumbre                                  | 0,0000     | Área afectada  | 2 030,00 m2  | Area de servidumbre dentro de plano |        |                           |        |   |        |        |        |
| VALOR DEL TERRENO                            |            |                |              |                                     |        |                           |        |   |        |        |        |
| Valor conclusivo                             | €2 108 /m2 | Valor ajustado | €1 753 / m2  | Valor unitario Mejoras al Terreno   |        |                           |        |   |        |        |        |
| Factor secciones                             | 0,8315     | Área           | 20 952,86 m2 | €0 / m2                             |        |                           |        |   |        |        |        |
| <b>VALOR UNITARIO FINAL</b>                  |            |                |              |                                     |        | <b>€1 753,00 /m2</b>      |        |   |        |        |        |

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21006016324100-2026-R



Foto 1. Punto de amarre



Foto 2. Vía de acceso



Foto 3. Frente de la propiedad



Foto 4. Vértice #1



Foto 5. Vértice #2



Foto 6. Servidumbre entre punto 9 al 1



Foto 7. Servidumbre entre puntos 8 al 10



Foto 8. Sector Sur en parte



Foto 9. Sectot Sur en parte

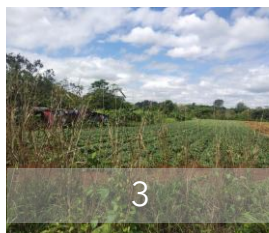
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



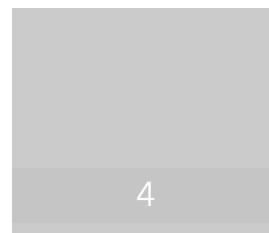
1



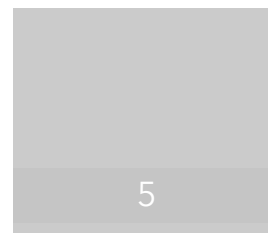
2



3



4



5

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21006016324100-2026-R



Foto 10. Sector de laguna



Foto 11. Paso de la quebrada



Foto 12. Zona de protección



Foto 13. Servicio publico, sector Este



Foto 14. Vértice #5



Foto 15. Vértice #10



Foto 16. Sector sureste

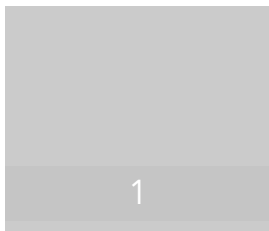


Foto 17. Vista interna

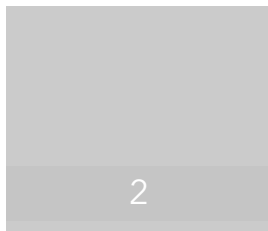


Foto 18. Lindero Este

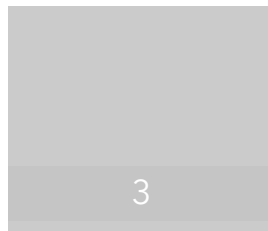
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



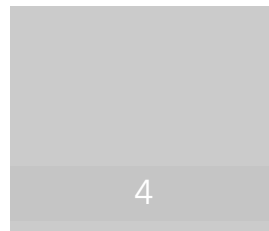
1



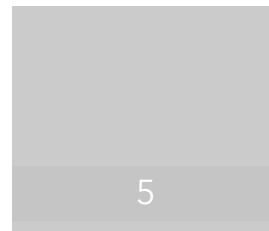
2



3



4



5

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21006016324100-2026-R



Foto 19. Vista interna inmediata a zona protección



Foto 20. Vista interna



Foto 21. Vista interna



Foto 22. Vista interna



Foto 23. Vista interna



Foto 24. Perito en sector sueste



Foto 25. Perito en el frente de propiedad

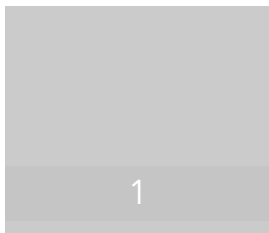


Foto 26. Perito en inicio de zona de protección

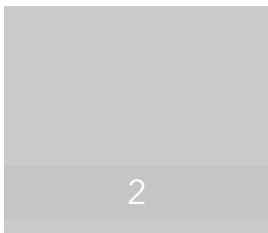


Foto 27. Entorno Los Ángeles

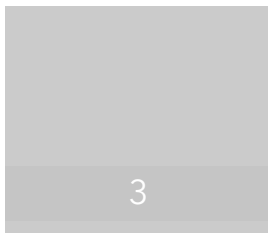
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



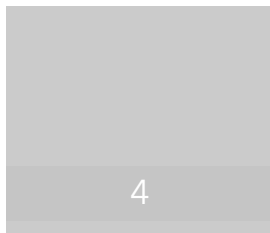
1



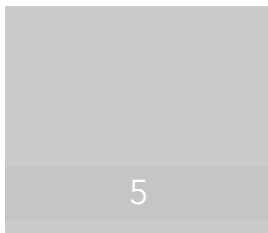
2



3



4



5

214-21006016324100-2026-R

INSCRIPCIÓN: 2-1057344-2006  
 Fecha: 07/03/2006 15:02:31  
 Registrador: JORGE BERROCAL ESPINOZA  
 5DD3A28F661740C7691AD33EBA21E693

Catastro Nacional  
 1-2081746  
 03/03/2006 09:23:22

UBICACION GEOGRAFICA-HOJA TRES AMIGOS  
 ESCALA 1:50.000, AMPLIACION A ESCALA 1:25.000

| LINEA  | A Z I M U T  | DISTANCIA |
|--------|--------------|-----------|
| 1 - 2  | 335° 32' 44" | 7.58m     |
| 2 - 3  | 340° 47' 07" | 54.71m    |
| 3 - 4  | 91° 50' 04"  | 289.32m   |
| 4 - 5  | 101° 40' 58" | 11.91m    |
| 5 - 6  | 184° 13' 17" | 70.03m    |
| 6 - 7  | 273° 18' 26" | 54.29m    |
| 7 - 8  | 273° 45' 34" | 95.08m    |
| 8 - 9  | 248° 30' 17" | 44.50m    |
| 9 - 10 | 250° 02' 50" | 19.66m    |
| 10 - 1 | 299° 09' 50" | 75.09m    |

**DERROTERO**

AFFECTADO POR LEY DE AGUAS N° 276 Y SUS REFORMAS Y  
 ADEMAS AFFECTADO POR LEY FORESTAL 7575, ARTICULO 33.

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 \* 03 MAR 2006 \*  
 ANOTADO

UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA.  
 MODIFICA AL PLANO A-658907-1986  
 LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA.  
 ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 0° 01',  
 LINEAL 0.01m./LINDEROS EXISTENTES.

|   |  |   |
|---|--|---|
| ARCHIVO: 2 P6 1<br>ESCALA 1: 2.500<br>FECHA: FEBRERO / 2006<br>PROTOCOLO - TOMO 14106<br>FOLIO 76 | PROPIEDAD DE:<br><b>AGRICOLA HERMANOS SALAS SOCIEDAD ANONIMA</b><br>CEDULA JURIDICA 3-101-265901 | AREA<br><b>2ha0952.86 m<sup>2</sup></b>   |
| JUAN GABRIEL PORRAS ARAYA<br>PERITO TOPOGRAFO P.T.-2572   | FINCA COMPLETA<br>FOLIO REAL 2163241-000<br>AREA SEGUN REGISTRO<br>2ha0952.86 m <sup>2</sup>     | SITUADO EN:<br>LOS ANGELES<br>DISTRITO 6° PITAL<br>CANTON 10° SAN CARLOS<br>PROVINCIA 2° ALAJUELA |

**MEMORIA DE CALCULO**

214-21006016324100-2026-R

**Homologación de Terrenos: Zonas Rurales**

Datos de la Finca a Valorar

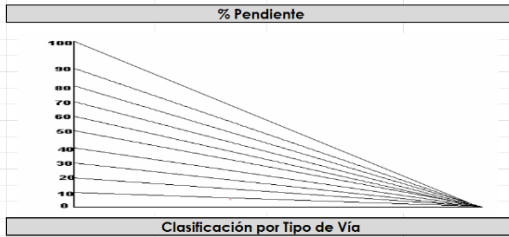
| Area (m <sup>2</sup> )   | Frente | Amrc (m <sup>2</sup> )   | Pendiente | Tipo de Vía | Servicios 2 | Hidrología | Uso del Suelo | Tipo de cambio 21-03-2026 |
|--------------------------|--------|--------------------------|-----------|-------------|-------------|------------|---------------|---------------------------|
| 20 952,86 m <sup>2</sup> | 7,58 m | 23 280,96 m <sup>2</sup> | 8%        | 5           | 14          | 3          | 3             | €463,49                   |

Comparables

| Referencia     | Area (m <sup>2</sup> )   | Frente (m) | Amrc (m <sup>2</sup> )   | Pendiente | Tipo de Vía | Servicios 2 | Hidrología | Uso del Suelo | Valor Unitario             |
|----------------|--------------------------|------------|--------------------------|-----------|-------------|-------------|------------|---------------|----------------------------|
| Referencia N°1 | 12 780,95 m <sup>2</sup> | 5,50 m     | 15 036,41 m <sup>2</sup> | 5%        | 4           | 16          | 3          | 3             | € 2 894,93 /m <sup>2</sup> |
| Referencia N°2 | 21 000,00 m <sup>2</sup> | 35,38 m    | 23 333,33 m <sup>2</sup> | 3%        | 5           | 16          | 3          | 3             | € 2 396,48 /m <sup>2</sup> |
| Referencia N°3 | 12 309,00 m <sup>2</sup> | 110,00 m   | 13 676,67 m <sup>2</sup> | 3%        | 4           | 16          | 3          | 3             | € 3 070,92 /m <sup>2</sup> |
| Referencia N°4 |                          |            |                          |           |             |             |            |               |                            |
| Referencia N°5 |                          |            |                          |           |             |             |            |               |                            |

| Referencia     | Factor Área | Factor Frente | Factor Regularidad | Factor Pendiente | Factor de Tipo de Vía | Factor de Servicios 2 | Hidrología | Uso del Suelo | Indice de Factores | Valor Unitario Lote Homologado |
|----------------|-------------|---------------|--------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|------------|---------------|--------------------|--------------------------------|
| Referencia N°1 | 0,8495      | 1,0003        | 1,0115             | 0,9623           | 0,9357                | 0,9418                | 1,0000     | 1,0000        | 0,7288             | € 2 109,85 /m <sup>2</sup>     |
| Referencia N°2 | 1,0007      | 0,9965        | 1,0000             | 0,9379           | 1,0000                | 0,9418                | 1,0000     | 1,0000        | 0,8808             | € 2 110,80 /m <sup>2</sup>     |
| Referencia N°3 | 0,8390      | 0,9873        | 1,0000             | 0,9379           | 0,9357                | 0,9418                | 1,0000     | 1,0000        | 0,6846             | € 2 102,35 /m <sup>2</sup>     |
| Referencia N°4 | 0,0000      | 1,0009        | #¡DIV/0!           | 0,9025           | 0,7173                | 1,5220                | 0,5916     | 0,7146        | #¡DIV/0!           |                                |
| Referencia N°5 | 0,0000      | 1,0009        | #¡DIV/0!           | 0,9025           | 0,7173                | 1,5220                | 0,5916     | 0,7146        | #¡DIV/0!           |                                |

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Promedio            | € 2 107,65 /m <sup>2</sup> |
| Desviación Estandar | € 4,65 /m <sup>2</sup>     |
| Indice de variación | 0%                         |



| Servicios 2 | Clasificación | Descripción                            |
|-------------|---------------|--|
|             | 1             | Sin servicios básicos                  |
|             | 2             | Solo alumbrado público                 |
|             | 3             | Solo teléfono                          |
|             | 4             | Solo electricidad                      |
|             | 5             | Solo agua potable                      |
|             | 6             | Telefono y Alumbrado                   |
|             | 7             | Electricidad y Alumbrado               |
|             | 8             | Alumbrado y agua potable               |
|             | 9             | Telefono y Electricidad                |
|             | 10            | Telefono y agua potable                |
|             | 11            | Electricidad y Agua potable            |
|             | 12            | Alumbrado, teléfono y electricidad     |
|             | 13            | Alumbrado, teléfono y agua potable     |
|             | 14            | Alumbrado, electricidad y agua potable |
|             | 15            | Telefono, electricidad y agua potable  |
|             | 16            | Todos                                  |

| Hidrología | Clasificación | Descripción   |
|------------|---------------|---|
|            | 1             | Dos o más fuentes de agua, red de cañería, bombas de agua, casetas de distribución y control de riego con tanque de captación |
|            | 2             | Dos o más fuentes de agua, red de cañería y tanque de captación   |
|            | 3             | Agua para sus principales necesidades, puede ser río, pozo o cañería  |
|            | 4             | Agua para necesidades básicas (pozo), no llueve más de 5 meses al año   |
|            | 5             | No cuenta con agua para necesidades básicas y depende exclusivamente del agua de lluvia                                       |

|               |      |
|---------------|------|
| Uso del Suelo | 4,00 |
|---------------|------|

| Clasificación | Descripción   |
|---------------|---|
| 1             | Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)   |
| 2             | Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.  |
| 3             | Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial – residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.  |
| 4             | Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.   |
| 5             | Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado. |
| 6             | De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.   |
| 7             | De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.   |
| 8             | Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.   |
| 9             | Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.   |
| 10            | Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.  |
| 11            | Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.  |

| Incremento en la intensidad de uso del suelo |                   |                        |           |                        |                   |
|--|-------------------|------------------------|-----------|------------------------|-------------------|
| Clases                                       | Agricultura anual | Agricultura permanente | Ganadería | Utilización del bosque | Bosque Protección |
| 1  | X                 | X                      | X         | X                      | X                 |
| 2  | X                 | X                      | X         | X                      | X                 |
| 3  | X                 | X                      | X         | X                      | X                 |
| 4  | X                 | X                      | X         | X                      | X                 |
| 5  | X                 | X                      | X         | X                      | X                 |
| 6  |                   | X                      | X         | X                      | X                 |
| 7  |                   |                        |           | X                      | X                 |
| 8  |                   |                        |           |                        | X                 |

**INFORME REGISTRAL 1/3**

214-21006016324100-2026-R

19/3/26, 10:47

about:blank

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 163241--000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 163241 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PASTOS  
SITUADA EN EL DISTRITO 6-PITAL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : ELISA SALAS ARAYA

SUR : SERVIDUMBRE AGRICOLA Y ULISES MARIN SALAS

ESTE : AGRICOLA HNOS SALAS S.A.

OESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA Y ASOC DESARROLLO COMUNAL DE LOS ANGELES DE PITAL

MIDE: VEINTE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CON OCHENTA Y SEIS  
DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:A-1057344-2006  
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 163241 Y ADEMAS PROVIENE DE 2335 390 006

VALOR FISCAL: 46,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS DOLARES CON DOCE CENTAVOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2023-00241069-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-ABR-2023

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
CITAS: 316-10122-01-0904-001

0

REFERENCIAS: 2335-340-006

AFECTA A FINCA: 2-00163241 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

about:blank

1/3

**INFORME REGISTRAL 2/3**

214-21006016324100-2026-R

19/3/26, 10:47

about:blank

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ANCLA

CITAS: 2022-158500-01-0001-001

ANCLA 1: SIRVE DE SOSTÉN PARA POSTE 1 CON 7MTS DE LARGO, DE COLINDANCIA NORTE, DONDE ESTÁ POSTE P30A

AFECTA A FINCA: 2-00163241 -000

INICIA EL: 25 DE FEBRERO DE 2022

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 163241-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ANCLA

CITAS: 2022-158500-01-0002-001

ANCLA 2: SIRVE DE SOSTÉN PARA POSTE 2 CON 7MTS DE LARGO, DE COLINDANCIA ESTE DONDE ESTÁ POSTE P30C

AFECTA A FINCA: 2-00163241 -000

INICIA EL: 25 DE FEBRERO DE 2022

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 163241-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ANCLA

CITAS: 2022-158500-01-0003-001

ANCLA 3: SIRVE DE SOSTÉN PARA POSTE 3 CON 7MTS DE LARGO, DE COLINDANCIA NORTE, DONDE ESTÁ POSTE P30D

AFECTA A FINCA: 2-00163241 -000

INICIA EL: 25 DE FEBRERO DE 2022

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 163241-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ANCLA

CITAS: 2022-158500-01-0004-001

ANCLA 4: SIRVE DE SOSTÉN PARA POSTE 4 CON 7MTS DE LARGO, DE COLINDANCIA ESTE, DONDE ESTÁ POSTE P30E

AFECTA A FINCA: 2-00163241 -000

INICIA EL: 25 DE FEBRERO DE 2022

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 163241-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

2/3

**INFORME REGISTRAL 3/3**

214-21006016324100-2026-R

19/3/26, 10:47

about:blank

**SERVIDUMBRE DE ANCLA**

CITAS: 2022-158500-01-0005-001

ANCLA 5: SIRVE DE SOSTÉN PARA POSTE 5 CON 7MTS DE LARGO, DE COLINDANCIA ESTE, DONDE ESTÁ POSTE P30F

AFECTA A FINCA: 2-00163241 -000

INICIA EL: 25 DE FEBRERO DE 2022

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 163241-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO**

CITAS: 2022-158500-01-0006-001

PASO DE LÍNEAS ENTRE LOS POSTES P30A Y P30F, CON LARGO DE 432.85 CENTÍMETROS LINEALES

AFECTA A FINCA: 2-00163241 -000

INICIA EL: 25 DE FEBRERO DE 2022

LONGITUD: 432.85 METROS

ANCHO: 6.00 METROS

RUMBO: OESTE A ESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 163241-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**SERVIDUMBRE**

CITAS: 2022-158500-01-0007-001

PARA COLOCACIÓN DE POSTES P30B, P30C, P30D, P30E Y P30F, 5 ANCLAS Y 10 SOSTENES DE POSTES 1,2,3,4Y5

AFECTA A FINCA: 2-00163241 -000

INICIA EL: 25 DE FEBRERO DE 2022

LONGITUD: 432.85 METROS

ANCHO: 6.00 METROS

RUMBO: OESTE A ESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 163241-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-03-2026 a las 10:46 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

about:blank

3/3

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES |  |                                |  |
|---|--|--------------------------------|--|
| Calificación de la Liquidez                       |  | <b>MEDIA ALTA</b>              |  |
| 1   | Informe de avalúo N°:  | 214-21006016324100-2026-R      | Tipo: Rural                              |
| 2   | Nombre del Exdeudor  | Juan Luis Loria Lobo           | Número de Exdeudor: 6-0252-0761          |
| 3   | Nombre del Perito que valoró:  | María del Rocío Ortega Quesada | Empresa: Grupo FGA S.A. Ced:3-101-708496 |
| 4   | Avalúo para:   | Bienes temporales              | Aplica revisión de fondo: No             |
| 5   | Monto del avalúo   | 36 727 388,88                  | Avalúo anterior: 29566593,42             |
| 6   | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: |                                |  |
| 7   | 0  |                                | ACEPTAR                                  |
| 8   | Nombre y firma de quien aplica la matriz                                 | Francisco J. García Montero    | Emp. N° 652                              |
| 9   | Fecha de aplicación 1 (Avalúo)   | 23/3/2026                      | Fecha de aplicación 2 (Correcciones)     |