

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60307003186800-2025-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ACTUALIZACION			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
NOMBRE DEL EX DEUDOR (S)					
NAVARRO	ABARCA	JUAN ELIAS		Céd. Identidad 1-0815-0149	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	03 - BUENOS AIRES				
Distrito:	07 - CHANGUENA				
Localidad:	CHANGUENA				
DIRECCIÓN EXACTA					
CONTIGUO A LA IGLESIA CRISTIANA DE CHÁNGUENA EN EL CRUCE LA BONGA-QUEBRADA BONITA PLUS CODE: WQMX+GCM Buenos Aires, Provincia de Puntarenas					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	6-1966938-2017		14 667,00 m2		
Identificador Predial	60307003186800		16 437,94 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	10,77%	1 770,94 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢7 069 494,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢7 069 494,00	
VALOR EN LETRAS:				SIETE MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO COLONES	
00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local		
Uso predominante del bien:		Otro	Especifique: AGRICULTURA		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		EL BIEN YA ES UN BIEN DEL BANCO NACIONAL. SE DEBE HACER LA RECTIFICACIÓN DE MEDIDA DE ACUERDO AL PLANO 6-1966938-2017 QUE MODIFICA AL PLANO SJ-1090054-2006			
Nombre del Perito		EMILIO DÍAZ BALMACEDA			
Tipo de Profesional		Ing Agr	Carnet	1049	Firma del Perito
Código Perito SIACC		293	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa		EMILIO DÍAZ BALMACEDA			Cód. Empresa
					00000411
Nombre y firma representante legal de la empresa		EMILIO DIAZ BALMACEDA			
Fecha inspección:		14 octubre 2025	Fecha informe:		16 octubre 2025
Números telefónicos para contacto		8829 8879	2771 3955		
Correo electrónico / Dirección WEB		avaluospz@gmail.com ediaz@valorisa.net			

AVALÚO DEL TERRENO				214-60307003186800-2025-R	
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	Área ha m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA					
Area de charral y breñon alt	1	4 667,00	D	4 820 000,00	7 069 494,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	1	4 667,00			7 069 494,00
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	Frete:
					Mejoras al terreno:
					0,00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL		¢7 069 494,00			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE	CALLE PUBLICA Y OLGA MARTA MOYA ALVARADO			CALLE PUBLICA	
SUR	RAFAEL UREÑA			FINCA	
ESTE	CALLE PUBLICA Y OLGA MARTA MOYA ALVARADO			CALLE PUBLICA Y COINSTRUCCIONES	
OESTE	ELADIO CHAVARRIA			FINCA	
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
1	587 817		987 928		798
4	587 704		987 888		787
10	587 874		987 813		799
PLUS CODE		WQMX+GCM Buenos Aires, Provincia de Puntarenas			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	De la escuela de Pilón de Changuena 800 m sur-	Base de Datos	8829-8879		16/10/2025
		Coordenadas	Este	591 039	Norte
2	Del cruce La Bonga-Quebrada Bonita 600 m oeste luego 1.4	Base de Datos	8829-8879		16/10/2025
		Coordenadas	Este	587 480	Norte
3	De la Escuela de Paso Real camno a Changuena 4 km al	Base de Datos	8829-8879		16/10/2025
		Coordenadas	Este	585 789	Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60307003186800-2025-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle Pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO ICE	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja	
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas Media Baja	
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional Baja	
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m	Facilidades Mano de Obra Regular	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m	AGRICOLA GANADERA	
Medidores instalados	Ninguno				Congruente con el entorno SÍ
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	5,00 km	Precipitación promedio anual	2 500 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	5,00 km	Temperatura promedio	0 °C		
Aprovechamiento del área de la finca	0%	Meses secos	3	Bosque Húmedo Tropical	
Cercas	EN PARTE Malo	Brillo solar	12,00 horas		
		Relieve	12 %	Terraceado	
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	Río	Distancia	200,00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento Bajo	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 51,00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	ROJIZO	Tipo de Suelo Ultisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase				
Pedregosidad:	0 % Nula				
		DRENAJES	Interno:	Natural	Bien Drenado
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECCIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
13/10/2025	CITAS: 3119-04925-01-0901-025 CONDIC Y RESER El gravámen consif;gnado no afecta el valor del bien , ni su uso actual				
OBSERVACIONES					
Finca de topografía ondulada a semi quebrada, con buen frente a calle de pendiente ascendente de frete a fondo hasta de un 15%. SE INDICA QUE AL MOMENTO DE LA VISITA UNA SECCIÓN DE LA FINCA , ESPECIFICAMENTE EN PA PARTE NORTE SE ENCUENTRA TRABAJADA (CHAPIA RECIENTE , (VER DETALLE EN FOTOGRAFIAS), SIN AUTORIZACIÓN DEL BANCO					

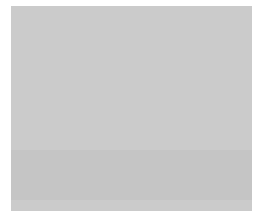
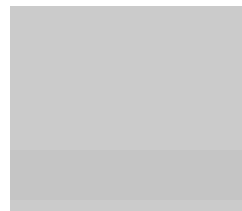
MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-60307003186800-2025-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m²		700,00		400,00		300,00		0,00		0,00	
Area (m²)	14 667,00	37 077,00	1,1640	175 797,00	1,8555	300 000,00	2,1266	1,0000		1,0000	
Frente (m)	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000		1,0000	
% de Pendiente	15,00	15,00	1,0000	10,00	0,9379	10,00	0,9379	1,0000		1,0000	
Tipo de vía	4,00	4,00	1,0000	5,00	1,0667	4,00	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios	16,00	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000	1,0000		1,0000	
Clase de Suelo	6,00	4,00	0,7993	4,00	0,7993	4,00	0,7993	1,0000		1,0000	
Hidrología	4,00	3,00	0,8395	3,00	0,8395	3,00	0,8395	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	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,7810		1,2456		1,3384		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		546,72		498,25		401,51					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Area afectada	0,00 m2							
	1,0000		Area afectada	0,00 m2							
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€482 /m2		Valor ajustado	€482 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	0,00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€482,00 /m2					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60307003186800-2025-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

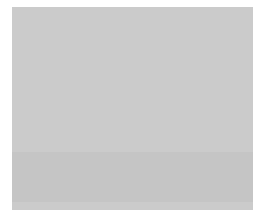
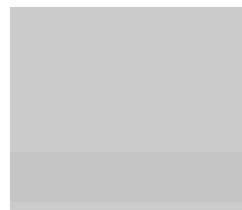
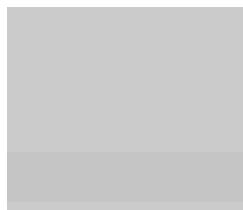
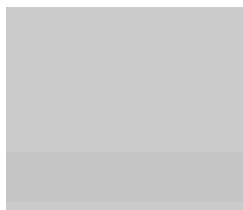
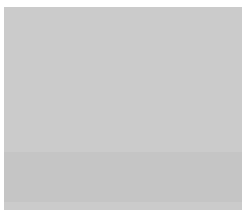


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60307003186800-2025-R



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60307003186800-2025-R

COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL

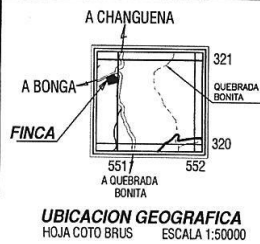
REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCION CATASTRAL INSCRIPCION No: 6-1966938-2017 Fecha: 26/04/2017 16:29:06 Registrador: ABIGAIL ACUÑA ALEMAN 04108556806C6606CE9B4C4B591FB1A
--

Catastro Nacional
2016-74877-C
20/04/2017 09:41:59
Reingreso



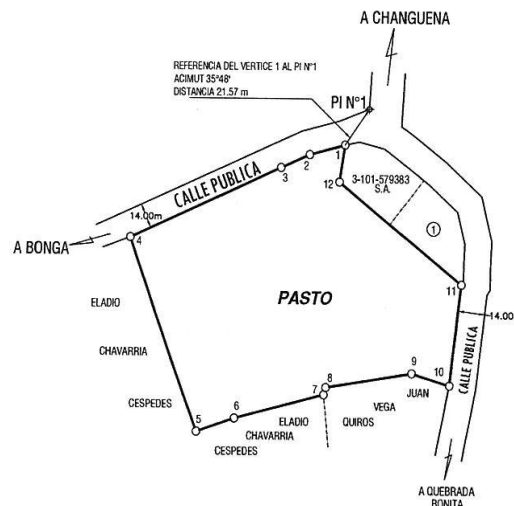
Contrato 686074
Fecha 19/04/2017
Sellado CFIA

ENTEROS 000222787147 Y 000214832015



DERROTERO		
LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1 - 2	255° 43.2'	19.08
2 - 3	246° 58.7'	16.29
3 - 4	246° 21.7'	85.59
4 - 5	159° 24.3'	100.21
5 - 6	071° 27.6'	20.62
6 - 7	075° 52.6'	48.29
7 - 8	017° 03.9'	3.70
8 - 9	080° 55.7'	45.31
9 - 10	106° 08.4'	20.64
10 - 11	006° 50.4'	48.98
11 - 12	307° 41.6'	80.92
12 - 1	008° 57.6'	18.03

COLINDANTE:
① ASOCIACION MINISTERIOS CRISTIANOS DE BUENOS AIRES PUNTARENAS



NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO 09° 01'
ERROR LINEAL .01 m

LINDEROS EXISTENTES

DISTANCIAS DADAS EN METROS

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO P-1090054-2006

PI N°1 = PUNTO DE INTERSECCION, EN LINEAS DE PROPIEDAD (PI EN VARILLA N° 3)

FRENTE A CALLE PUBLICA
DEL VERTICE 11 AL 10 ES DE 48.98 m
DEL VERTICE 1 AL 4 ES DE 120.96 m

DOY FE DE QUE LA DISTANCIA INDICADA ENTRE LINDEROS, ES LA CORRECTA.

JORGE YARGAS VASQUEZ
INGENIERO TOPOGRAFICO II-1763

PROTOCOLO TOMO 19696
FOLIO 108
ESCALA 1:2000
SEPTIEMBRE 2016

SITUADO EN: CHANGUENA
DISTRITO 07° CHANGUENA
CANTON 03° BUENOS AIRES
PROVINCIA 06° PUNTARENAS
AREA 14667 m²

INFORMACION REGISTRO PUBLICO
PARA RECTIFICAR AREA:

FOLIO REAL
6 0031868-000
AREA 16437.94 m²

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60307003186800-2025-R

13/10/25, 14:10

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 31868-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 31868 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE PASTO Y RASTROJO
SITUADA EN EL DISTRITO 7-CHANGUENA CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA Y OLGA MARTA MOYA ALVARADO

SUR : RAFAEL URE#A

ESTE : CALLE PUBLICA Y OLGA MARTA MOYA ALVARADO

OESTE : ELADIO CHAVARRIA.

MIDE: DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CON NOVENTA Y CUATRO
DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-1090054-2006

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 31868 Y ADEMAS PROVIENE DE 2695-103-001

VALOR FISCAL: 13,150,352.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS DIECISEIS MIL DOSCIENTOS
TREINTA Y DOS COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00063057-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-MAR-2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

CITAS: 319-04925-01-0901-025

CONDIC Y RESERVREF:2695-103-001

REFERENCIAS: 2695-103-001

AFECTA A FINCA: 6-00031868 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

13/10/25, 14:10

Emitido el 13-10-2025 a las 14:10 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media	
1	Informe de avalúo N°:	214-60307003186800-2025-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	JUAN ELIAS NAVARRO ABARCA	Número de Exdudor 1-0815-0149
3	Nombre del Perito que valoró:	EMILIO DÍAZ BALMACEDA	Empresa: EMILIO DÍAZ BALMACEDA
4	Avalúo para:	Bienes _temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	7 069 494,00	Avalúo anterior: 8 629 918,50
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	EL BIEN YA ES UN BIEN DEL BANCO NACIONAL. SE DEBE HACER LA RECTIFICACIÓN DE MEDIDA DE ACUERDO AL PLANO 6-1966938-2017 QUE MODIFICA AL PLANO SJ-1090054-2006		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	21/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)