

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			NOMBRE SOLICITANTE (S)				
NAVARRO	ABARCA	JUAN ELIAS	Céd. Jurídica 4-000-001021				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			NOMBRE DEL EX DEUDOR (S)				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Identidad 1-0815-0149				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			NOMBRE PROPIETARIO (S)				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			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°	14 667,00 m ²						
Identificador Predial	16 437,94 m ²						
Diferencia de medidas	Porcentaje:	10,77%	1 770,94 m ²	Demasía	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°	1-0569-0951		
Nombre de la empresa	EMILIO DÍAZ BALMACEDA					Cód. Empresa	00000411
Nombre y firma representante legal de la empresa	EMILIO DÍAZ 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	Área 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				
					Frente:				
					Área:				
					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
Material	Lastre mezclado grueso	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	14,00 m	Cuneta	NO
Acera	NO	Cordón	NO
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle Pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			
Teléfono	NO ICE	Internet por Cable	NO
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO a 0 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	NO a 0 m
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 200 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m
Medidores instalados	Ninguno		
DATOS SOCIOECONÓMICOS			
		Clase social Media Baja	
		Clase social zonas cercanas Media Baja	
		Densidad poblacional Baja	
		Facilidades Mano de Obra Regular	
ACTIVIDAD DEL LUGAR			
AGRICOLA GANADERA			
Congruente con el entorno Sí			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	5,00 km	Precipitación promedio anual	2 500 mm
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
Cercas	EN PARTE	Brillo solar	12,00 horas
	Malo	Relieve	12 %
			Terraceado
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):			
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	200,00 m
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente
Posibilidad de daños Ninguno			
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
		Exterior:	Sitio Normal-aporta igual que recibe
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
13/10/2025	CITAS: 3119-04925-01-0901-025 CONDIC Y RESER El gravámen consignado 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 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 €/m ²		700,00	400,00	300,00	0,00	0,00
Area (m ²)	14 667,00	37 077,00	1,1640	175 797,00	1,8555	300 000,00
Frente (m)	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000
% de Pendiente	15,00	15,00	1,0000	10,00	0,9379	10,00
Tipo de vía	4,00	4,00	1,0000	5,00	1,0667	4,00
Servicios	16,00	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00
Clase de Suelo	6,00	4,00	0,7993	4,00	0,7993	4,00
Hidrología	4,00	3,00	0,8395	3,00	0,8395	3,00
		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
Valores Homologados		546,72		498,25		401,51

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	€482 /m ²	Valor ajustado	€482 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	0,00 m ²	€0 / m ²
VALOR UNITARIO FINAL				€482,00 /m²

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60307003186800-2025-R



calle pública de acceso



calle pública al este



calle pública al norte



vista parcial



finca al fondo no incluye las construcciones



vista al norte parte chapiada



vista al norte parte trabajada

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1



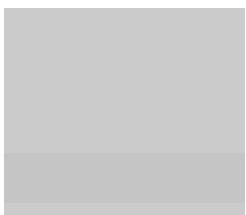
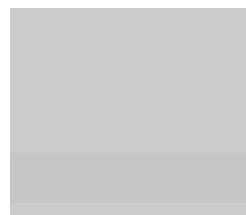
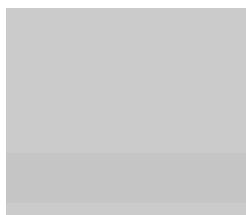
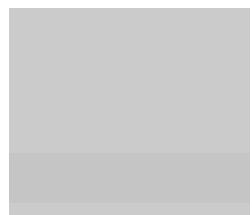
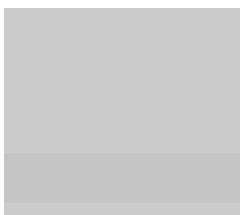
2



3

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60307003186800-2025-R

**vista parcial****vista de la parte superior****vista parcial trabajada****vista parcial****parte superior****vista parcial****perito en la propiedad****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

PLANO DE CATASTRO

214-60307003186800-2025-R

COMPROBANTE DE INSCRIPCION CATASTRAL


REGISTRO INMOBILIARIO
 SUBDIRECCIÓN
 CATASTRAL
INSCRIPCIÓN N°:
6-1966938-2017Fecha: 26/04/2017 16:29:06
Registrador: ABIGAIL ACUÑA ALEMAN
5416B556808C6606CEE984C4B891FB1A
Catastro Nacional
 2016-74877-C
 20/04/2017 09:41:59
 Reingreso

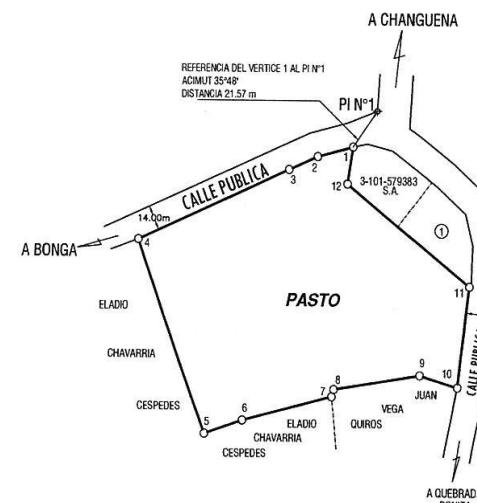

ENTEROS 000222787147 Y 000214832015


UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA COTO BRUS ESCALA 1:50000

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 POLIGONAL ABIERTA
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°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 (PIN 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 129.96 m
DOY FE DE QUE LA DISTANCIA INDICADA ENTRE LINDEROS,
ES LA CORRECTA.

 JORGE VARGAS VÁSQUEZ INGENIERO TOPOGRAFO IT-7763		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 ADEMÁS 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 Exdedor	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			ACEPTAR
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)	