

AVALÚO DE FINCA RURAL

INFORME DE AVALÚO

| OFICINA | | 214 - DIRECCIÓN DE BIENES | | | INFORME DE AVALÚO | |
|----------------------|----------|---------------------------|-------|--------|----------------------------|-----------------------------|
| PROPÓSITO DEL AVALÚO | | ADMINISTRACIÓN DE BIENES | | | 214-60105021855100-2025-R | |
| | | NOMBRE SOLICITANTE (S) | | | | |
| BANCO | NACIONAL | DE | COSTA | RICA | Céd. Jurídica 4-000-001021 | |
| BANCO | NACIONAL | DE | COSTA | RICA | Céd. Jurídica 4-000-001021 | Proporción de Derechos 100% |
| JOSE LUIS | CASTRO | EXDEUDOR | ROJAS | 8582-1 | | |

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 06 - PUNTARENAS
 Cantón: 01 - PUNTARENAS
 Distrito: 05 - PAQUERA
 Localidad: VAINILLA

DIRECCIÓN EXACTA

DEL CEMENTERIO DE VAINILLA 800 METROS NORTE, A MANO DERECHA QXCR+VJH Vainilla, Provincia de Puntarenas, Pochote

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

| | | |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Inscripción de | la Finca | Según el Registro y el Plano |
| Plano de catastro N° | P-1947641-2017 | 5 755,00 m ² |
| Identificador Predial | 60105021855100 | 5 755,00 m ² |
| Diferencia de medidas | Porcentaje: 0,00% | 0,00 m ² Demasía NO |

AVALÚO

| | |
|-----------------------------|----------------|
| VALOR DEL TERRENO | ₡32 118 655,00 |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | ₡0,00 |

VALOR TOTAL DEL BIEN ₡32 118 655,00

VALOR EN LETRAS: TREINTA Y DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO

Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses Ámbito máximo de mercado potencial _____ Local _____

Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: _____

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

OBSERVACIONES

Nombre del Perito Alexander Gómez Carranza

| | | | | |
|---------------------|----------|--------|------|-------------------------------|
| Tipo de Profesional | Agrónomo | Carnet | 6918 | Firma del Perito |
| Código Perito SIACC | 695 | Emp. | | Identificación N° 5-0276-0538 |

| | |
|----------------------|--------------------|
| Nombre de la empresa | Cód. Empresa _____ |
|----------------------|--------------------|

| | | | | | | |
|--|--|-------------------------------------|--|----------------------------------|--|----------|
| Nombre y firma representante legal de la empresa | | Fecha inspección: 21 noviembre 2025 | | Fecha informe: 22 noviembre 2025 | | 85624103 |
| Números telefónicos para contacto | | | | | | |
| Correo electrónico / Dirección WEB | | | | | | |

| AVALÚO DEL TERRENO | | | | 214-60105021855100-2025-R | | | | | | |
|--|---|-------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|--|--|--|--|--|
| ÁREA CULTIVADA | | | | | | | | | | |
| Descripción | Área ha m2 | | Estado | Valor Unit. € / ha | Valor Total € | | | | | |
| Repasto | 0 | 5 755,00 | B | 55 810 000,00 | 32 118 655,00 | | | | | |
| | | | | | 0,00 | | | | | |
| | | | | | 0,00 | | | | | |
| | | | | | 0,00 | | | | | |
| | | | | | 0,00 | | | | | |
| ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA | | | | | | | | | | |
| | | | | | 0,00 | | | | | |
| | | | | | 0,00 | | | | | |
| | | | | | 0,00 | | | | | |
| | | | | | 0,00 | | | | | |
| TOTAL | 0 | 5 755,00 | | | 32 118 655,00 | | | | | |
| 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 | 11 | Frente: Área: | | | | | |
| | | | | | Mejoras al terreno: 0,00 | | | | | |
| VALOR DEL TERRENO | | | | | | | | | | |
| VALOR TOTAL | €32 118 655,00 | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | | | | | | | | | |
| LINDEROS ACTUALES | | | | | | | | | | |
| NORTE JOSE LUIS CASTRO ROJAS | | | | | | | | | | |
| SUR JOSE MONGE Y ALEXANDER CASTRO | | | | | | | | | | |
| ESTE TURISTICA BAHIA BALLENA | | | | | | | | | | |
| OESTE CALLE PÚBLICA | | | | | | | | | | |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 | | | | | | | | | | |
| VÉRTICE | | ESTE | | NORTE | | | | | | |
| 7 | | 389 376 | | 1 080 764 | 39 | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| PRECISIÓN | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES | | | | | | | | | | |
| Nº | Descripción | | Tipo información | Números de Contactos | | | | | | |
| 1 | Propiedad de 6421m2 ubicado en Paquera | | Oferta | 83744851 | | | | | | |
| | | | Coordenadas | Este 397982 | Norte 1 086 531 | | | | | |
| 2 | Propiedad de 5810 m2, entre Vainilla y Cóbano | | Oferta | 89959646 | | | | | | |
| | | | Coordenadas | Este 385926 | Norte 1 084 628 | | | | | |
| 3 | | | Coordenadas | Este | Norte | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 4 | | | Coordenadas | Este | Norte | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 5 | | | Coordenadas | Este | Norte | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | | | 214-60105021855100-2025-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 | ACCESO A LA FINCA | |
| Acera | NO | | | Calle Pública | |
| DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS | | | | | |
| Teléfono | NO | Internet por Cable | NO | DATOS SOCIOECONÓMICOS | |
| Alumbrado | NO | Jardines y Parques | SÍ a 1200 m | Clase social Media Baja | |
| Electricidad | SÍ | Transporte Público | SÍ a 2200 m | Clase social zonas cercanas Media Baja | |
| Agua Potable | SÍ | Edificios Comerciales | NO a 0 m | Densidad poblacional Baja | |
| Señal celular | SÍ ICE | Recolección de basura | NO | Facilidades Mano de Obra Buena | |
| TV por Cable | NO | Edificios públicos / comunales | SÍ a 1200 m | ACTIVIDAD DEL LUGAR | |
| Medidores instalados | Ninguno | | | Agropecuaria | |
| Congruente con el entorno Sí | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS | | | | | |
| Cercanía a Zonas Protegidas | 0,20 km | Precipitación promedio anual | 1 800 mm | Zona de vida | |
| Cercanía a Centros de Acopio | No | Temperatura promedio | 28 °C | Bosque Seco Tropical | |
| relacionados con la explotación | | Meses secos | 5 | | |
| Aprovechamiento del área de la finca | | Brillo solar | 7,00 horas | | |
| Cercas | Alambre | Relieve | 8 % | Cóncavo | |
| RIESGOS POTENCIALES | | | | | |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: | SÍ | | | | |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres): | | | | | Bueno |
| Cuerpo de agua cerca | No | Distancia | 0,00 m | Posibilidad de daños Bajo | |
| Topografía | Ondulada | Pendiente | Ascendente | Riesgo deslizamiento Bajo | |
| GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA | | | | | |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 37,80% | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO | | | | | |
| Clasificación por color: | 10YR 2/3 | | | Tipo de Suelo Inceptisol | |
| Capacidad de uso (USDA): | Terrenos de Tercera Clase | | | | |
| Pedregosidad: | 10 % | Pedregoso | DRENAJES | Internos: | Natural |
| | | | | Externos: | Sitio Normal-aporta igual que recibe |
| AFFECTACIONES DEL BIEN | | | | | |
| FECHA ESTUDIO | GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES | | | | |
| 21/11/2025 | RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PÚBLICOS | | | | |
| OBSERVACIONES | | | | | |
| Lote ubicado en zonal rural con algunos servicios públicos disponibles. Posee topografía plana y ondulada en partes, véale en el plano: en el sector sur (vértices 1 al 2) existe un talud con un prominente sobrenivel respecto a la calle pública, en el sector norte (vértices 7 a 8) existe un desfogue de aguas en dirección este a oeste que requiere alcantarillado, quedando un frente utilizable de 27,16 metros. No se observan otros factores de riesgo que afecten su valor. | | | | | |

MEMORIA CALCULO FINCA RURAL

214-60105021855100-2025-R

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

| Características | SUJETO | COMPARABLES | | | | |
|------------------------|--------|-------------|----------|----------|----------|----------|
| | | 1 Factor | 2 Factor | 3 Factor | 4 Factor | 5 Factor |
| VALOR €/m ² | | 6 852,00 | 7 315,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Área | 5755 | 6421 | 1,0368 | 5810 | 1,0031 | 1,0000 |
| Ubicación | M | M | 1,0000 | M | 1,0000 | 1,0000 |
| Servicios 1 | 1 | 1 | 1,0000 | 1 | 1,0000 | 1,0000 |
| Servicios 2 | 11 | 15 | 0,8869 | 15 | 0,8869 | 1,0000 |
| Tipo de vía | 5 | 5 | 1,0000 | 4 | 0,9374 | 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 | | 0,9195 | 0,8340 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Valores Homologados | | 6 300,67 | 6 100,40 | | | |

FACTORES APlicados a una sección del terreno

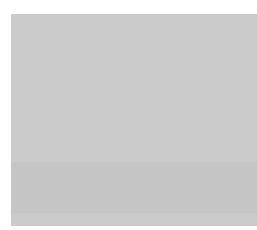
| DESCRIPCIÓN | FACTOR | DETALLE | | |
|----------------|--------|---------------|---------------------|--|
| Desfogue y Top | 0,9000 | Área afectada | 0,00 m ² | |
| | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m ² | |
| | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m ² | |

VALOR DEL TERRENO

| | | | | |
|-----------------------------|------------------------|----------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Valor conclusivo | €6 201 /m ² | Valor ajustado | €5 581 / m ² | Valor unitario Mejoras al Terreno |
| Factor secciones | 1,0000 | Área | 5 755,00 m ² | €0 / m ² |
| VALOR UNITARIO FINAL | | | €5 581,00 /m² | |

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60105021855100-2025-R

**Vista calle de acceso****Frente aprovechable****Vista de la finca****Vista interna****Vista del área afectada****Vista interna****Perito en sitio****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES****Comparable 1****Comparable 2**

PLANO DE CATASTRO

214-60105021855100-2025-R

| | |
|--|---|
| REGISTRO NACIONAL <small>REPUBLICA DE COSTA RICA</small> | REGISTRO INMOBILIARIO SUBDIRECCIÓN CATASTRAL |
| INSCRIPCIÓN No: 6-1947641-2017 | |
| Fecha: 18/01/2017 15:12:47 Registrador: EDWIN DIAZ PICADO B663A6C654145F3C44ADB96E276F6117 | |

Catastro Nacional
2016-93356-C
 17/01/2017 08:22:38
Reingreso

| |
|---|
|  Colegio Federado de Ingenieros y |
| Contrato 696627 Fecha 16/01/2017 Se adó CF-A |

ENTERO N°
227278194
224722220

NOTAS: LINDEROS EXISTENTES. LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA
ERROR LINEAL 0.02m, ANGULAR : 00° 01'15".
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N°: : P-1201288-2007
FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 2: 38.34m
FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 6 AL 8: 30.67m
ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL
FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS
CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

A CONCEPCION

A FINCAS



| LINEA | A C I M U T | DIST.(m) |
|---------|-------------|----------|
| 1 - 2 | 022° 41.1' | 38.34 |
| 2 - 3 | 077° 60' | 25.58 |
| 3 - 4 | 356° 59.2' | 16.67 |
| 4 - 5 | 317° 17.7' | 1.55 |
| 5 - 6 | 270° 4' | 25.16 |
| 6 - 7 | 358° 42.4' | 27.16 |
| 7 - 8 | 356° 41.9' | 3.51 |
| 8 - 9 | 089° 27.3' | 80.85 |
| 9 - 10 | 189° 53.7' | 15.84 |
| 10 - 11 | 189° 07.6' | 21.34 |
| 11 - 12 | 186° 53.4' | 13.51 |
| 12 - 13 | 188° 00.8' | 25.3 |
| 13 - 14 | 185° 59.4' | 3.78 |
| 14 - 15 | 268° 49.2' | 16.99 |
| 15 - 16 | 267° 23.6' | 10.6 |
| 16 - 17 | 265° 07.8' | 7.29 |
| 17 - 18 | 241° 14.2' | 13.83 |
| 18 - 19 | 246° 13' | 8.44 |
| 19 - 20 | 270° 12.5' | 12.89 |
| 20 - 1 | 271° 50.3' | 13.53 |

Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA RIO ARIOS ESCALA-1:50000



| | |
|--|--|
| REGISTRO PUBLICO ES PARTE FOLIO REAL N°: 6171968-000 AREA SEGUN REGISTRO 1ha 6625.31m² | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| SITUADO EN: VAINILLA DISTRITO: 05° PAQUERA CANTON: 1° PUNTARENAS PROVINCIA: 6° PUNTARENAS | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| CARLOS ENRIQUE CAMPOS CARVAJAL TOPOGRAFO ASOCIADO TA 3144 | |
|--|--|

| | | | | |
|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|--------------------------------------|
| ESCALA: 1:1000 | AREA: 5755m ² | FECHA: 11-2016 | PROTOCOLO: TOMO: 20151 FOLIO: 080 | ARCHIVO: 110809 JOSECORTES |
|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|--------------------------------------|

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60105021855100-2025-R

23/11/25, 19:26

about:blank

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 218551—000**

**PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 218551 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 5-PAQUERA CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS**

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:**

NORTE : JOSE LUIS CASTRO ROJAS

SUR : JOSE MONGE ALFARO Y ALEXANDER CASTRO GUTIERREZ

ESTE : TURISTICA BAHIA BALLENA

OESTE : EN PARTE CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 69.01 METROS

MIDE: CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS

PLANO:P-1947641-2017

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:601050218551_____

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00171968 000 FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 24,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00698773-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-OCT-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 2010-34307-01-0004-001

INICIA EL: 03-DIC-2009

FINCA REFERENCIA 600171968 000

AFECTA A FINCA: 6-00218551 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES | | | | |
|---|--|------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Calificación de la Liquidez | | Media | | |
| 1 | Informe de avalúo N°: | 214-60105021855100-2025-R | Tipos: | Rural |
| 2 | Nombre del Exdeudor | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | Número de Exdeudor | 4-000-001021 |
| 3 | Nombre del Perito que valoró: | Alexander Gómez Carranza | Empresa: | 0 |
| 4 | Avalúo para: | Bienes temporales 8582-1 | Aplica revisión de fondo: | |
| 5 | Monto del avalúo | 32 118 655,00 | Avalúo anterior: | 38 062 372,53 |
| 6 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: | | | |
| 7 | 0 | | | ACEPTAR |
| 8 | Nombre y firma de quien aplica la matriz | Alexander Gómez Carranza | Emp. N° | |
| 9 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo) | 25/11/2025 | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) | |