

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60105021855100-2025-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO	NACIONAL	DE	COSTA	RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL	DE	COSTA	RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021
					Proporción de Derechos
EXDEUDOR					100%
JOSE LUIS	CASTRO	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 m2		
Identificador Predial	60105021855100		5 755,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	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°
Nombre de la empresa		Cód. Empresa			
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		21 noviembre 2025	Fecha informe:		22 noviembre 2025
Números telefónicos para contacto					85624103
Correo electrónico / Dirección WEB					gccostarica@gmail.com

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
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	Frete:
					Mejoras al terreno:
					Área:
					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			Lote		
SUR JOSE MONGE Y ALEXANDER CASTRO			Lote con vivienda		
ESTE TURISTICA BAHIA BALLENA			Finca en reserva		
OESTE CALLE PÚBLICA			Calle pública		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud
7	389 376		1 080 764		39
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Propiedad de 6421m2 ubicado en Paquera	Oferta	83744851		21/11/2025
		Coordenadas	Este	397982	Norte
2	Propiedad de 5810 m2, entre Vainilla y Cóbano	Oferta	89959646		21/11/2025
		Coordenadas	Este	385926	Norte
3					
		Coordenadas	Este		Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60105021855100-2025-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
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	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle Pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 1200 m	Clase social zonas cercanas Media Baja	
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 2200 m	Densidad poblacional Baja	
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Facilidades Mano de Obra Buena	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO	<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 1200 m	Agropecuaria	
Medidores instalados	Ninguno				Congruente con el entorno SÍ
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,20 km	Precipitación promedio anual	1 800 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	No	Temperatura promedio	28 °C	Bosque Seco Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca		Meses secos	5		
Cercas	Alambre Regular	Brillo solar	7,00 horas		
		Relieve	8 %	Cónico	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 37,80%					
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>					
Clasificación por color:	10YR 2/3	Tipo de Suelo Inceptisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Tercera Clase				
Pedregosidad:	10 % Pedregoso	DRENAJES			
		Interno: Natural			
		Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
21/11/2025	<b>RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS</b>				
<b>OBSERVACIONES</b>					
<p>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.</p>					

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 €/m²		6 852,00		7 315,00		0,00		0,00		0,00	
Área	5755	6421	1,0368	5810	1,0031	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	M	M	1,0000	M	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	11	15	0,8869	15	0,8869	1,0000		1,0000		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	
						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 m2							
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
	1,0000		Área afectada	0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€6 201 /m2		Valor ajustado	€5 581 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	5 755,00 m2		€0 / m2					
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

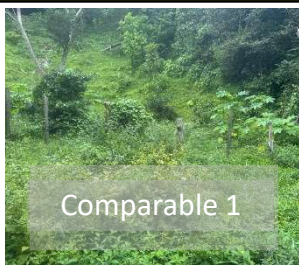


Vista interna



Perito en sitio

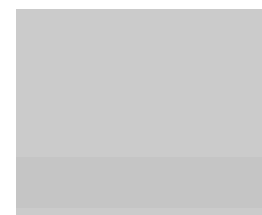
## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Comparable 1



Comparable 2





**PLANO DE CATASTRO**

214-60105021855100-2025-R


**REGISTRO INMOBILIARIO  
SUBDIRECCIÓN  
CATASTRAL**
**INSCRIPCIÓN N°:  
6-1947641-2017**

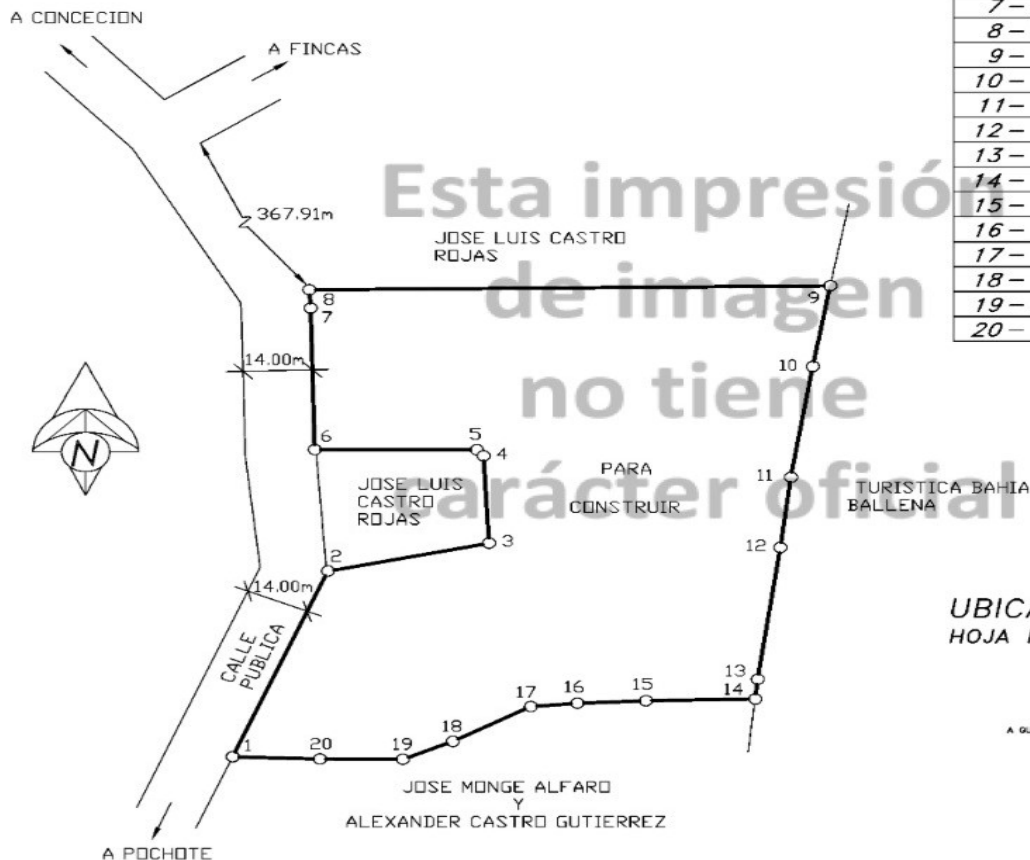
Fecha: 18/01/2017 15:12:47  
Registrador: EDWIN DIAZ PICADO  
B863A6C654145F3C44ADB96E276F6117

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

**Contrato 696627  
Fecha 16/01/2017  
Se ado CFIA**
**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.**

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


**UBICACION GEOGRAFICA  
HOJA RIO ARIO ESCALA-1:50000**

**REGISTRO PUBLICO  
ES PARTE  
FOLIO REAL N°:  
6171968-000  
AREA SEGUN REGISTRO  
1ha 6625.31m<sup>2</sup>**
**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<sup>2</sup>**
**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		<b>Media</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-60105021855100-2025-R	Tipo: 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)