

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60104001620200-2026-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)				Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
NOMBRE EXDEUDOR (S)				Céd. Identidad 6-0216-0375	
PORRAS	CHAVES	JESUS MARIA 8885-1			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	01 - PUNTARENAS				
Distrito:	04 - LEPANTO				
Localidad:	LA GLORIA				
DIRECCIÓN EXACTA					
1100M NORESTE DEL CEMENTENRIO DE LA GLORIA					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	P-0031963-2024		184 850.00 m2		
Identificador Predial	60104001620200		184 850.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢120 337 350.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢120 337 350.00	
VALOR EN LETRAS: CIENTO VEINTE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses Ámbito máximo de mercado potencial General					
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					
OBSERVACIONES GENERALES "El objetivo del presente avalúo es estimar el valor del inmueble a la fecha indicada para fines de tener un valor segun el propocito del avaluo. Este documento no debe ser usado, reproducido, circulado o citado para ningún otro propósito, ni se aceptará la comparecencia como testigo en ninguna instancia futura, sin el consentimiento previo por escrito de quién realizó la pericia. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. No se realizaron pruebas físicas de ingeniería al terreno y no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en las mismas operan. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."					
Nombre del Perito Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.					
Tipo de Profesional Ing. Agrónomo Carnet 7168 Firma del Perito					
Código Perito SIACC 593 Emp. Identificación N° 1-1324-0177					
Nombre de la empresa Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V. Cód. Empresa 00000221					
Nombre y firma representate legal de la empresa Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.					
Fecha inspección: 28 febrero 2026 Fecha informe: 2 marzo 2026					
Números telefónicos para contacto 8309-8016					
Correo electrónico / Dirección WEB rockbrand7@hotmail.com					

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

AVALÚO DEL TERRENO				214-60104001620200-2026-R	
					TC: ¢478.00/\$
ÁREA CULTIVADA					
Descripción	ha	Área m ²	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
Finca	18	4 850.00	B	6 510 000.00	120 337 350.00
					0.00
					0.00
					0.00
AREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA					
					0.00
					0.00
					0.00
					0.00
TOTAL	18	4 850.00			120 337 350.00
RECARGO POR SITUACIÓN					
Descripción	Área m ²		Valor unit ¢ / m ² del recargo		Valor del recargo ¢
					0.00
					0.00
TOTAL	0.00				0.00
Características Lote Tipo Servicios 1		Servicios 2		Frente:	Área:
				Mejoras al terreno:	0.00
VALOR DEL TERRENO					
VALOR TOTAL		¢120 337 350.00			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE	CALLE PUBLICA CON 688,50M			LASTRE	
SUR	CALLE PUBLICA CON 244.28 Y OTRO			LASTRE Y FINCA	
ESTE	JAIME MENA CHINCHILLA			FINCA	
OESTE	HERNAN ARAYA CALDERON			FINCA	
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					
VÉRTICE	ESTE			NORTE	Altitud
137	381 554			1 098 274	341
106	381 820			1 098 257	343
1	381 357			1 098 699	241
Plus Code: WWJC+G7C Jicaral, Provincia de Puntarenas					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta	
1	Finca de 22.1ha se vende a 201624000 colones en la periferia de Jicaral, Zona homogenea	Oferta	https://terracostarica.com/finca-ganadera-en-jicaral-de-puntarenas-1288/	2/3/2026	
		Coordenadas	Este		Norte
2	Finca de 30.9ha se vende a \$525000, en Jicaral	Oferta	https://www.coldwellbankerdel este.com/property/land-for-sale-in-jicaral/13878	2/3/2026	
		Coordenadas	Este		Norte
3	Finca de 8ha en Jicaral	Oferta	https://www.facebook.com/groups/1026671804513737/posts/2085004525347121/	2/3/2026	
		Coordenadas	Este		Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte

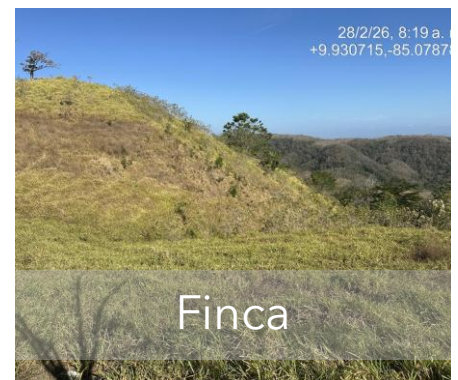
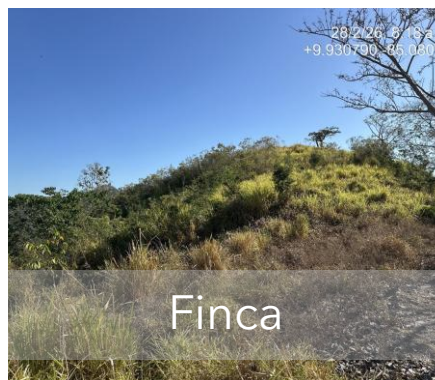
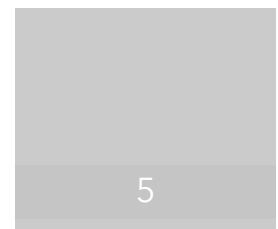
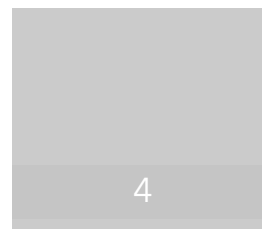
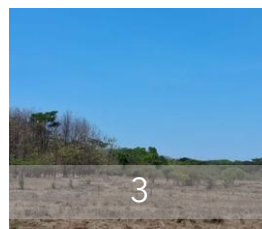
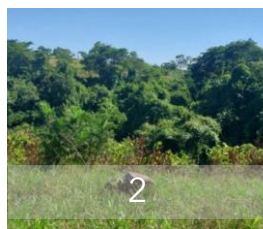
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60104001620200-2026-R	
VIAS DE COMUNICACION		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	11.10 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle Pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas Media	
Electricidad	NO	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional Baja	
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Facilidades Mano de Obra Regular	
Señal celular	SÍ KOLBI	Recolección de basura	NO	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ	Agropecuaria	
Medidores instalados	Ninguno			Congruente con el entorno SÍ	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0.00 km	Precipitación promedio anual	3 000 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	30.00 km	Temperatura promedio	27 °C		
Aprovechamiento del área de la finca	95%	Meses secos	6	Bosque	Húmedo
Cercas	Madera Bueno	Brillo solar	5.50 horas	Tropical	
		Relieve	35 %	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):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia a construcción	1.00 m	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento Bajo	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 11.00%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	2.5YR 3/10	Tipo de Suelo		Alfisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Séptima Clase				
Pedregosidad:	0 % Nula	DRENAJES		Interno: Natural Bien Drenado	
				Externo: Sitio Donador-recibe menos que ap	
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
2-mar		No Hay			
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
La propiedad se ubica en el sector de La Gloria y carece de acceso a servicios públicos básicos, específicamente agua potable y electricidad. Presenta pendientes pronunciadas que oscilan entre el 25% y el 35%, con presencia de pastos mejorados. El ingreso se realiza a través de una calle pública de lastre, con pendientes superiores al 11%, lo que restringe el acceso únicamente a vehículos con tracción 4x4 o AWD durante la época seca.					
Durante la inspección, se constató la presencia de ganado y boñiga fresca dentro del predio. Asimismo, al acceder por el camino sur, se observó que el portón de ingreso se encuentra abierto y derribado. Según manifestó el funcionario Don Randall, se habían instalado cadenas con candado para impedir el ingreso de animales por parte de vecinos, medida que no ha sido respetada.					

MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL						214-60104001620200-2026-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		909.99		812.14		1 000.00		0.00		0.00	
Área	184850	221568	1.0279	309000	1.0835	80000	0.8819	1.0000		1.0000	
Frente	1046.5	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Forma (Regularidad)		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Pendiente	35	30	0.9379	20	0.8251	5	0.6807	1.0000		1.0000	
Ubicación	4	5	1.0258	5	1.0258	5	1.0112	1.0000		1.0000	
Servicios 2	1	11	0.7408	4	0.9139	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de Vía	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Hidrología	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Capacidad Uso T		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Negociación		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		0.7326		0.8381		0.6071		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		666.70		680.64		607.06					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1.0000		Área afectada	0.00 m2							
	1.0000		Área afectada	0.00 m2							
	1.0000		Área afectada	0.00 m2							
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	¢651 /m2		Valor ajustado	¢651 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000		Área	0.00 m2		¢0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						¢651.00 /m2					

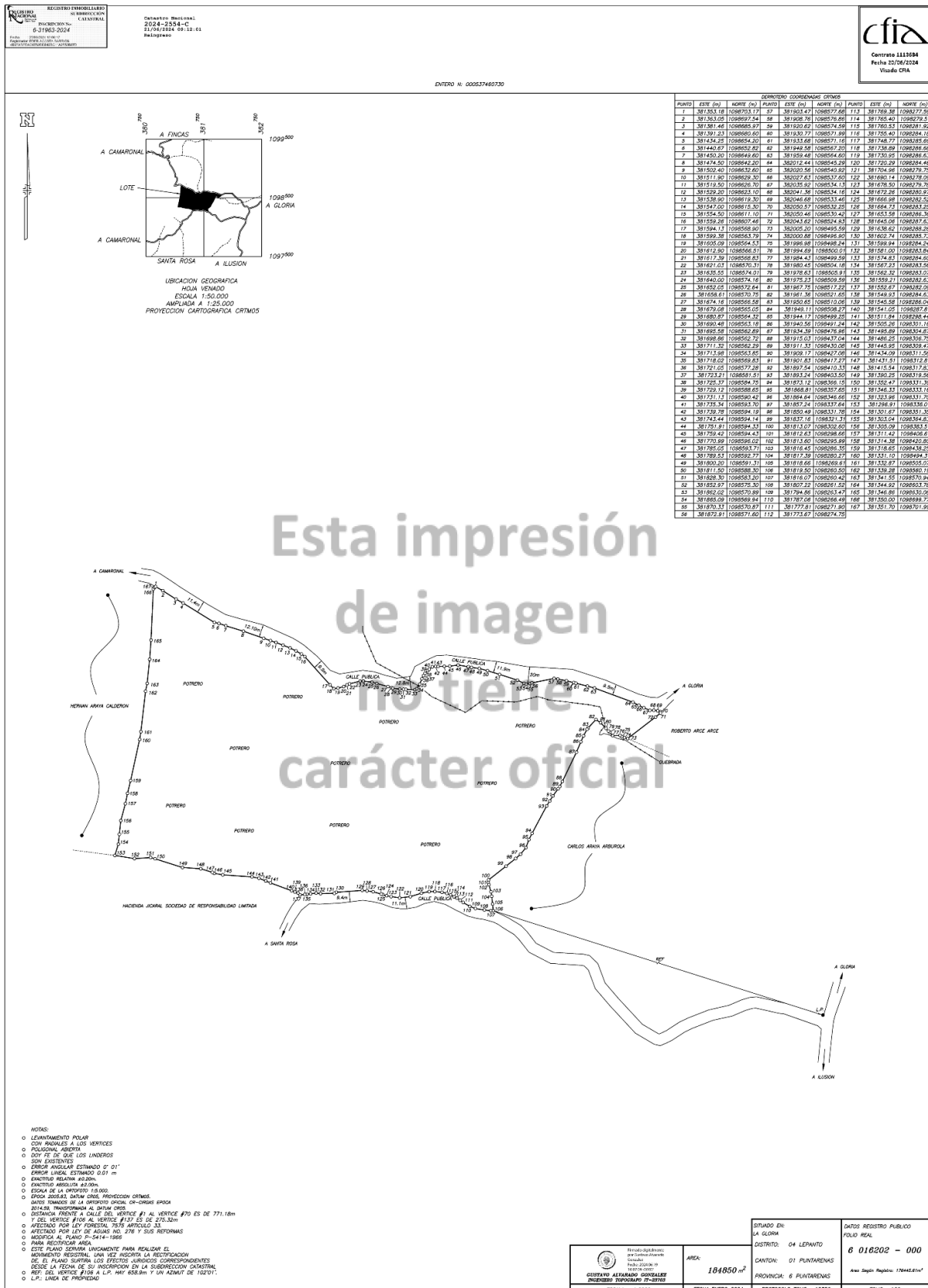
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60104001620200-2026-R


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


PLANO DE CATASTRO

214-60104001620200-2026-R



Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

INFORME REGISTRAL

214-60104001620200-2026-R

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 16202---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 16202 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE REPASTOS
SITUADA EN EL DISTRITO 4-LEPANTO CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 688M 50CM
SUR : CALLE PUBLICA CON 244M 28CM Y OTRO
ESTE : JAIME MENA CHINCHILLA
OESTE : HERNAN ARAYA CALDERON

MIDE: CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS
PLANO:P-0031963-2024
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 PUNTARENAS NUMERO 16202 Y ADEMAS PROVIENE DE 1870 591 002

VALOR FISCAL: 75,429,433.79 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO COLONES CON TREINTA Y CUATRO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00441759-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-SEP-2024

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 308-11332-01-0903-001
REFERENCIAS: 1870 591 001
AFECTA A FINCA: 6-00016202 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)
CITAS: 2024-441759-01-0009-001
AFECTA A FINCA: 6-00016202 -000
INICIA EL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024
FINALIZA EL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2027
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-03-2026 a las 18:16 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-60104001620200-2026-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	JESUS MARIA PORRAS CHAVES	Número de Exdudor: 8885-1
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.	Empresa: Ing. Abner Manuel Rockbrand Cam
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	120 337 350.00	Avalúo anterior: 124 041 334.13
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	"El objetivo del presente avalúo es estimar el valor del inmueble a la fecha indicada para fines de tener un valor segun el propocito del avaluo. Este documento no debe ser usado, reproducido, circulado o citado para ningún otro propósito, ni se aceptará la comparecencia como testigo en ninguna instancia futura, sin el consentimiento previo por escrito de quién realizó la pericia. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. No se realizaron pruebas físicas de ingeniería al terreno y no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en las mismas operan. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas."		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos, M.V.	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	3/3/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)