

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-60104018992000-2026-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		Proporción de Derecho 100%	
EXDEUDOR					
DAVID	AUGUSTO	AMAYA	ACEVEDO	BT 9122-2	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	01 - PUNTARENAS				
Distrito:	04 - LEPANTO				
Localidad:	SAN PEDRO				
DIRECCIÓN EXACTA					
550 m de la entrada al barrio El Mango, ingreso por servidumbre 365 m, contiguo a galeron Frank Chavarría.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	P-1524248-2011		5 002,00 m2		
Identificador Predial	60104018992000		5 002,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALUO					
VALOR DEL TERRENO				¢12 645 056,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢12 645 056,00	
VALOR EN LETRAS: DOCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y SEIS COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Otro	Especifique:		Agrícola
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 representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		10 enero 2026	Fecha informe:		10 enero 2026
Números telefónicos para contacto				85624103	
Correo electrónico / Dirección WEB				gccostarica@gmail.com	

AVALÚO DEL TERRENO				214-60104018992000-2026-R			
TC:							¢506,00/\$
ÁREA CULTIVADA							
Descripción	ha	Área m²	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢		
Lote Agrícola	0	5 002,00	B	25 280 000,00	12 645 056,00		
					0,00		
					0,00		
					0,00		
ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA							
					0,00		
					0,00		
					0,00		
					0,00		
TOTAL	0	5 002,00			12 645 056,00		
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		1	Frente:	
						Mejoras al terreno:	
						Área:	
						0,00	
VALOR DEL TERRENO							
VALOR TOTAL				¢12 645 056,00			
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO							
LINDEROS ACTUALES							
NORTE	Francisco Chavarría Rodríguez				Finca		
SUR	Resto de finca 6-172836				Finca		
ESTE	Resto de finca 6-172836				Finca		
OESTE	Resto finca 6-172836 Servid				Finca con Servidumbre agrícola		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05							
VÉRTICE	ESTE		NORTE			Altitud	
1	375 861		1 101 178			35	
Plus Code: XV49+X5Q Jicaral, Provincia de Puntarenas							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote 2056 m2 con todos los servicios en barrio el Mango	Oferta	60766510			10/1/2026	
		Coordenadas	Este	37545	Norte	1 101 142	
2	Lote en Jicaral, calle sin salida a 10 minutos del centro	Oferta	71688050			10/1/2026	
		Coordenadas	Este	37492	Norte	1 101 140	
3							
		Coordenadas	Este		Norte		
4							
		Coordenadas	Este		Norte		
5							
		Coordenadas	Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60104018992000-2026-R			
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico		
Material	Tierra	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO		
Ancho de vía	7,00 m	Cordón	NO				
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA				Servidumbre	
				Servidumbre inscrita en favor de la finca:		SÍ	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja			
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 1000 m	Clase social zonas cercanas Media Baja			
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 350 m	Densidad poblacional Baja			
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 500 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 a 500 m	Agrícola			
Medidores instalados	Ninguno				Congruente con el entorno SÍ		
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS							
Cercanía a Zonas Protegidas	4,00 km	Precipitación promedio anual	0 mm	Zona de vida			
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	0,00 km	Temperatura promedio	34 °C	Bosque Seco Tropical			
Aprovechamiento del área de la finca	100%	Meses secos	5				
Cercas	Alambre Bueno	Brillo solar	10				
Relieve	0 %	Plano					
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	No	Distancia a construcción	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno			
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento Ninguno			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA							
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 19,00%							
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO							
Clasificación por color:	YR5	Tipo de Suelo		Entisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Cuarta Clase						
Pedregosidad:	0 % Nula	DRENAJES		Interno: Natural			
				Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe			
AFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
10/1/2026	Servidumbre de paso CITAS: 2012-08075-01-0014-001 Servidumbre de paso CITAS: 2012-08075-01-0018-001 Servidumbre de paso CITAS: 2012-08075-01-0020-001						
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				NO			
OBSERVACIONES							
Lote en forma regular con topografía plana en su totalidad, con ingreso por servidumbre de paso, no cuenta con servicios públicos. Esta propiedad esta delimitada por postes de cemento y cerca hacia la servidumbre. Actualmente se usa para pastos. Los servicios públicos y carretera asfaltada se ubican a 365 metros y el acceso es regular. No se observan factores de riesgo a la propiedad.							

MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL						214-60104018992000-2026-R						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²			6 000,00		4 200,00		0,00		0,00		0,00	
Área	5002	2056	0,7457	4110	0,9372	1,0000		1,0000		1,0000		
Frente	72	40	1,2164	50	1,1292	1,0000		1,0000		1,0000		
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
Servicios 2	1	16	0,6376	15	0,6570	1,0000		1,0000		1,0000		
Tipo de vía	6	4	0,8788	4	0,8788	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		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		0,5083		0,6110		1,0000		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		3 049,51		2 566,30								
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
Negociación	0,9000		Área afectada	5 002,00 m2		Factor de negociación						
	1,0000		Área afectada	0,00 m2								
	1,0000		Área afectada	0,00 m2								
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	¢2 808 /m2		Valor ajustado	¢2 528 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	0,9000		Área	5 002,00 m2		¢0 / m2						
VALOR UNITARIO FINAL						¢2 528,00 /m2						

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60104018992000-2026-R



Entorno y vía



Frente



Vista interna



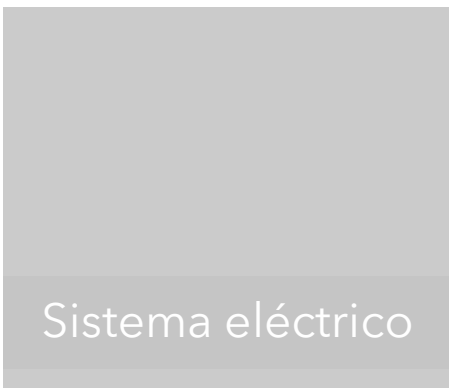
Vista interna



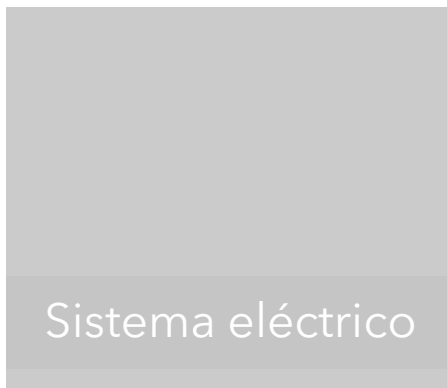
Vista interna



Vista interna



Sistema eléctrico



Sistema eléctrico



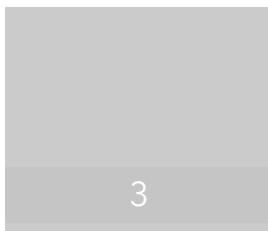
Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

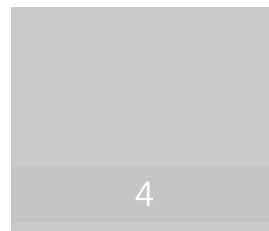

1



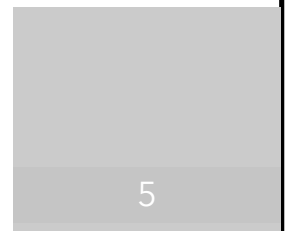
2



3



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-60104018992000-2026-R

INSCRIPCIÓN: 6-1524248-2011
 Fecha: 12/09/2011 14:57:01
 Estrador: ANDREA RODRIGUEZ MENDEZ
 03B6082CA290C5B03E60B0D5D1FF

Catastro Nacional

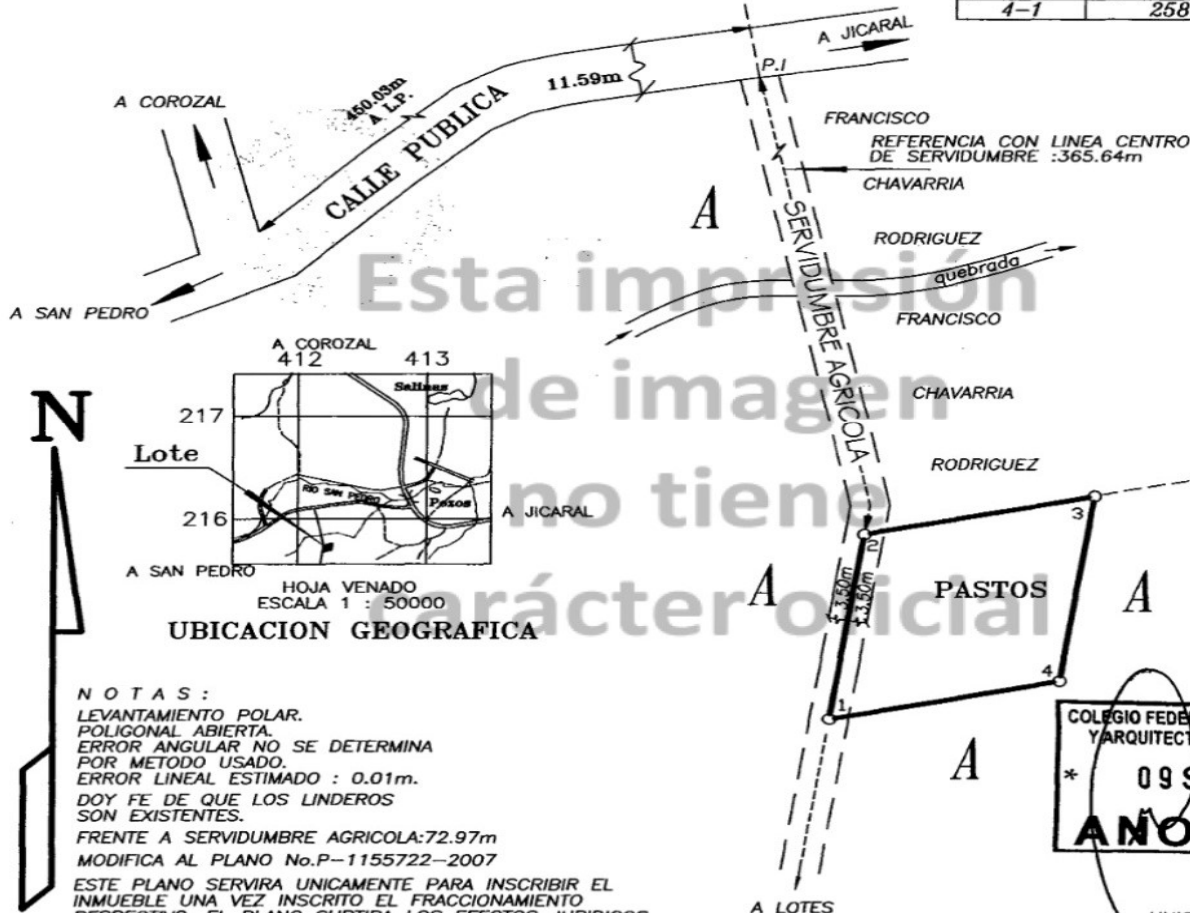
1-2651050

09/09/2011 13:29:24

Reingreso

A = ANA CECILIA CHAVARRIA RODRIGUEZ, MILTON CHAVARRIA RODRIGUEZ
 NIDIA CHAVARRIA RODRIGUEZ Y DELMAR CHAVARRIA RODRIGUEZ
 FUNDO SIRVIENTE SE CONSTITUYE SOBRE EL FOLIO No.6172836-000

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	8°20'	72.97m
2-3	78°14'	72.96m
3-4	188°17'	72.95m
4-1	258°14'	73.03m


UBICACION GEOGRAFICA
NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR.
 POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
 POR METODO USADO.
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS
 SON EXISTENTES.
 FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA:72.97m
 MODIFICA AL PLANO No.P-1155722-2007
 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.

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA

09 SEP 2011

ANOTADO

UNICAMENTE PARA
USO AGRICOLA.

ES PARTE DEL FOLIO REAL No.

6172836-001-002-003-004

AREA 118423.74 m2

AREA

5002 m.2

PROTOCOLO

TOMO 17195

FOLIO 070

INFORMACION REGISTRO PUBLICO

ESCALA

1 : 2000

FECHA

25-05-2011

JOSE FRANCISCO RODRIGUEZ JOHNSON
 Topografo Asociado T.A.8586

SITUADO EN SAN PEDRO
 DISTRITO 4° LEPANTO
 CANTON 1° PUNTARENAS
 PROVINCIA 6° PUNTARENAS

ARCHIVO

INFORME REGISTRAL

214-60104018992000-2026-R

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 189920---000**

**PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 189920 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 : FRANCISCO CHAVARRIA RODRIGUEZ

SUR : RESTO DE FINCA 6-172836

ESTE : RESTO DE FINCA 6-172836

OESTE : RESTO DE FINCA 6-172836 CON SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO

MIDE: CINCO MIL DOS METROS CUADRADOS

PLANO: P-1524248-2011

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

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00172836 000 FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 11,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00690269-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-OCT-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-08075-01-0014-001

INICIA EL: 10-ENE-2012

FINCA REFERENCIA 600172836 000

AFECTA A FINCA: 6-00189920 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-08075-01-0018-001

INICIA EL: 10-ENE-2012

FINCA REFERENCIA 600172836 000

AFECTA A FINCA: 6-00189920 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2012-08075-01-0020-001

INICIA EL: 10-ENE-2012

FINCA REFERENCIA 600172836 000

AFECTA A FINCA: 6-00189920 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 11-01-2026 a las 13:18 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		Media	
1	Informe de avalúo N°:	214-60104018992000-2026-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Alexander Gómez Carranza	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	12 645 056,00	Avalúo anterior: 12 915 164,00
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)	11/1/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)