

AVALÚO DE FINCA RURAL			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-61003002937300-2025-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO			ACTUALIZACIÓN		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		
<b>NOMBRE EX DEUDOR (S)</b>					
CHAVES	CHAVES	CHAVES	Céd. Identidad 6-0138-0950		
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021		<b>Proporción de Derechos</b> 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	10 - CORREDORES				
Distrito:	03 - CANOAS				
Localidad:	CONTROL				
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>					
DE LA ESCUELA SURIK 665 m SURESTE LUEGO 455 m NORESTE FINCA A MANO DERECHA			F42P+V4H Corredores, Provincia de Puntarenas		
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	6-0005604-1973		49 869,39 m2		
Identificador Predial	61003002937300		49 869,39 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
<b>VALOR DEL TERRENO</b> ¢20 845 405,02					
<b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b> ¢0,00					
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b> <b>¢20 845 405,02</b>					
VALOR EN LETRAS: VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCO COLONES 02/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	12 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		FINCA AGRICOLA	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0,00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <span style="float: right;">SÍ</span>					
OBSERVACIONES GENERALES	<p><b>EL BIEN VALORADO ES PROPIEDAD DEL BANCO NACIONAL DE COSTA RICA E, PRESENTE AVALÚO SE REALIZA A EFECTOS DE ACTUALIZAR VALORES. DE ACUERDO AL ESTUDIO REGISTRAL INDICA QUE LA FINCA ESTÁ EN ZONA CATASTRADA, SIN EMBRAGO EN LA BASE DE DATOS DEL SIRI NO APARECE COMO ZONA CATASTRADA, DE AHÍ QUE NO SE ADJUNTA EL CERTIFICADO CATASTRAL</b></p>				
Nombre del Perito	EMILIO DÍAZ BALMACEDA				
Tipo de Profesional	Ing Agrónomo	Carnet	1049	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	293	Emp.		Identificación N°	1-0569-0951
Nombre de la empresa	EMILIO DIAZ BALMACEDA			Cód. Empresa	00000411
Nombre y firma representate legal de la empresa	EMILIO DIAZ BALMACEDA				
Fecha inspección:	7 junio 2025	Fecha informe:	9 junio 2025		
Números telefónicos para contacto	8829 8879 2771 3955				
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:avaluospz@gmail.com">avaluospz@gmail.com</a>				

AVALÚO DEL TERRENO				214-61003002937300-2025-R		
<b>ÁREA CULTIVADA</b>						
Descripción	Área ha      m2		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢	
Area de Palma Aceitera en abandono	4	9 869,39	M	4 180 000,00	20 845 405,02	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
<b>ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA</b>						
					0,00	
					0,00	
					0,00	
					0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>9 869,39</b>			<b>20 845 405,02</b>	
<b>RECARGO POR SITUACIÓN</b>						
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢	
					0,00	
					0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>	
Características Lote Tipo	Servicios 1	1	Servicios 2	16	Frete:	
					Mejoras al terreno:	
					Área:	
					0,00	
<b>VALOR DEL TERRENO</b>						
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢20 845 405,02</b>					
<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>						
<b>LINDEROS ACTUALES</b>						
NORTE Anceto Rios			finca			
SUR Faja frontera con Panamá y Martin Mitre			finca			
ESTE Faja frontera con Panamá y Martin Mitre			finca			
OESTE calle pública con ciento doce metros de frente			calle pública			
<b>COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05</b>				<b>PRECISIÓN</b>		
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud	
0	625 022		934 752			
PLUS CODE	F42P+V4H Corredores, Provincia de Puntarenas					
<b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES</b>						
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Puntarenas Corredores Laurel De la entrada a El Mango 145	Base de Datos	8829-8879			9/6/2025
		Coordenadas	Este	620 117	Norte	934 794
2	Puntarenas Corredores Laurel Palma Aceitera Mariana	Base de Datos	8829-8879			9/6/2025
		Coordenadas	Este	620 957	Norte	933 044
3	Puntarenas Corredores Laurel de la Ferreteria Grupo de materiales 600 m sur	Base de Datos	8829-8879			9/6/2025
		Coordenadas	Este	620 996	Norte	933 873
4	Puntarenas Corredores La Cuesta Control 100 m sur de	Base de Datos				
		Coordenadas	Este	624 125	Norte	935 428

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-61003002937300-2025-R	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>NO</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Lastre mezclado grueso</u>	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>NO</u>
Ancho de vía	<u>14,00 m</u>	Cordón	<u>SÍ</u>
Acera	<u>NO</u>	<b>ACCESO A LA FINCA</b> <u>Calle Pública</u>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>NO</u> Clase social <u>Media Baja</u>
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>NO</u> a 0 m Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u>
Electricidad	<u>NO</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 1100 m Densidad poblacional <u>Baja</u>
Agua Potable	<u>NO</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 1000 m Facilidades Mano de Obra <u>Regular</u>
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>NO</u> <b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 1300 m agricultura y ganadería
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>	<u>Congruente con el entorno</u> <u>Sí</u>	
<b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>			
Cercanía a Zonas Protegidas	<u>1,00 km</u>	Precipitación promedio anual	<u>3 500 mm</u> Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	<u>1,00 km</u>	Temperatura promedio	<u>30 °C</u>
Aprovechamiento del área de la finca	<u>0%</u>	Meses secos	<u>3</u> Bosque Húmedo Tropical
Cercas	<u>portes de Malo</u>	Brillo solar	<u>12,00 horas</u>
		Relieve	<u>0 a 3 Plano</u>
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			<u></u>
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0,00 m</u> Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>Descendente</u> Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>16,00%</u>			
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>			
Clasificación por color:	<u>pardo grisáceo</u>	Tipo de Suelo <u>Inceptisol</u>	
Capacidad de uso (USDA):	<u>Terrenos de Tercera Clase</u>		
Pedregosidad:	<u>1 % Ligera</u>	DRENAJES Interno: <u>Artificial</u>	
		Externo: <u>Sitio Normal-aporta igual que recibe</u>	
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
<u>30/5/2025</u>	<b>Citas: 312-02576-01-0003-001 RESERVAS LEY AGUAS Y CAMINOS. En gravámen consignado no afect el valor actual del bien , ni su uso actual</b>		
<b>OBSERVACIONES</b>			
Finca sembrada de Aalma Aceitera de 18 a 20 años de edad, en estado de abandono, estado nutricional y fitosanitario malo, no hay control de malezas, toda la propiedad está en charral y breñon entrelazado con la Palma. En caso de querer habilitar esta finca se recomienda una renovación completa de la plantación de palma			

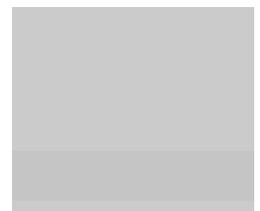
MEMORIA CALCULO FINCA RURAL						214-61003002937300-2025-R					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/Ha		902,00		819,53		957,00		809,76			
Area (ha)	49 869,39	70 183,00	1,0539	45 341,26	0,9858	69 073,00	1,0513	90 850,50	1,0990	0,0000	
Frente (m)	112,00	1,00	1,0140	1,00	1,0140	1,00	1,0140	72,00	1,0050	-	1,0141
% de Pendiente	2,00	3,00	1,0129	3,00	1,0129	3,00	1,0129	2,00	1,0000	-	0,9747
Tipo de vía	5,00	4,00	0,9374	4,00	0,9374	4,00	0,9374	4,00	0,9374	-	0,7240
Servicios	16,00	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000	16,00	1,0000	-	1,6161
Clase de Suelo	4,00	4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	1,0000	4,00	1,0000	-	0,6389
Hidrología	3,00	3,00	1,0000	3,00	1,0000	2,00	0,8395	3,00	1,0000	-	0,5916
Uso actual	1,00	0,50	0,5000	0,50	0,5000	0,50	0,5000	0,50	0,5000	0,0000	
Factor de Homologación		0,5074		0,4746		0,4248		0,5177		0,0000	
Valores Homologados		457,63		388,93		406,57		419,22			
Factor de Homologación		0,5074		0,4746		0,4248		0,5177		0,0000	
Valores Homologados		457,63		388,93		406,57		419,22			
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	¢418 /m2	Valor ajustado		¢418 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1,0000	Área		49 869,39 m2	¢0 / m2						
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>¢418,00 /m2</b>							

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-61003002937300-2025-R



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

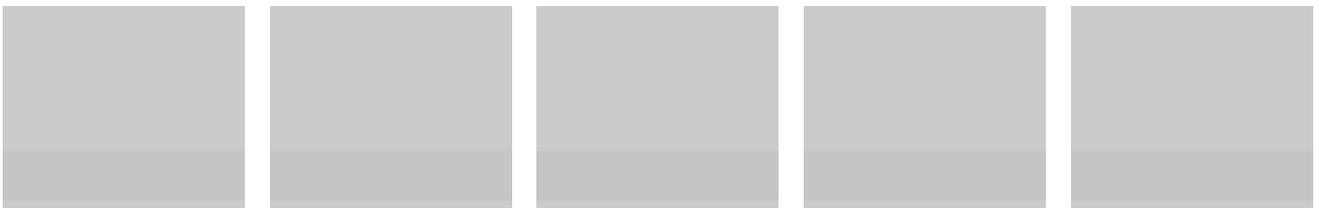


**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-61003002937300-2025-R

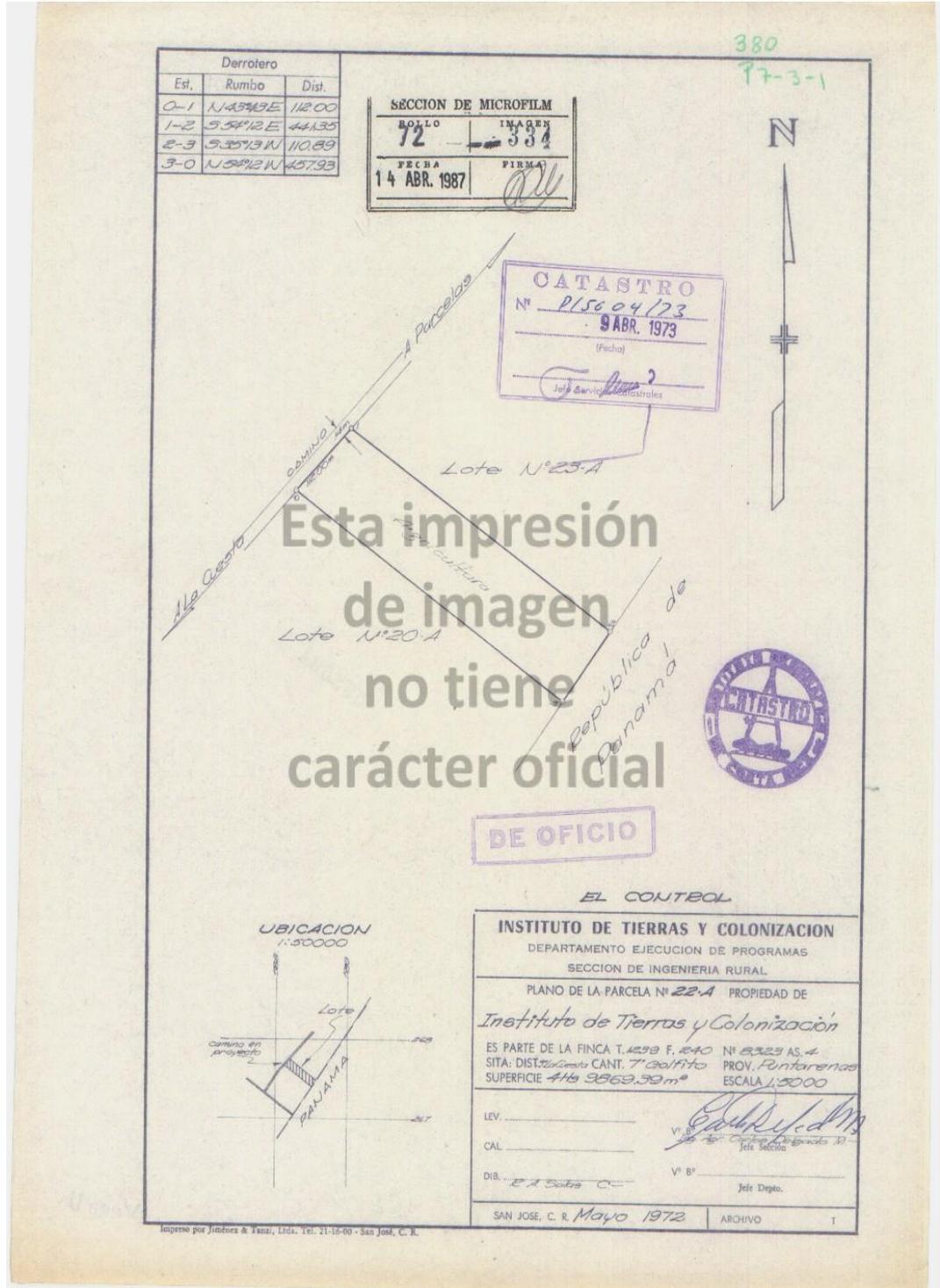


**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**PLANO DE CATASTRO**

214-61003002937300-2025-R



## ESTUDIO DE REGISTRO

214-61003002937300-2025-R

30/5/25, 12:50

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 29373--000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 29373 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CANOAS CANTON 10-CORREDORES DE LA PROVINCIA DE  
PUNTARENAS

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : ANICETO RIOS

SUR : FAJA FRONTERIZA CON PANAMA Y MARTIN MITRE

ESTE : FAJA FRONTERIZA CON PANAMA Y MARTIN MITRE

OESTE : CALLE PUBLICA CON CIENTO DOCE METROS DE FRENTE

MIDE: CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CON TREINTA Y  
NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-0005604-1973

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:610030029373\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00029373	000	TOMO: 2587 FOLIO: 079 ASIENTO: 001

VALOR FISCAL: 20,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL

CUATROCIENTOS TRECE COLONES CON OCHO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00703189-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-OCT-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 312-02576-01-0003-001

AFECTA A FINCA: 6-00029373 -000

about:blank

1/2

30/5/25, 12:50

about:blank

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 30-05-2025 a las 12:50 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-61003002937300-2025-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	EMILIO DÍAZ BALMACEDA	Empresa: EMILIO DIAZ BALMACEDA
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	20 845 405,02	Monto solicitado:
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	EL BIEN VALORADO ES PROPIEDAD DEL BANCO NACIONAL DE COSTA RICA E, PRESENTE AVALÚO SE REALIZA A EFECTOS DE ACTUALIZAR VALORES. DE ACUERDO AL ESTUDIO REGISTRAL INDICA QUE LA FINCA ESTÁ EN ZONA CATASTRADA, SIN EMBRAGO EN LA BASE DE DATOS DEL SIRI NO APARECE COMO ZONA CATASTRADA, DE AHÍ QUE NO SE ADJUNTA EL CERTIFICADO CATASTRAL		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	10/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)