AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

214-30504018724700-2026-U

OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ESTIMACION DEL BIEN

NOMBRE SOLICITANTE (S)

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA — Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S)			**Proporción de Derechos**
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA	100%

Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE DEL EX DEUDOR (S)			**Proporción de Derechos**
PEREIRA	VEGA	JEAN CARLO	100%

Céd. Identidad 3-0397-0779 .

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia:	03 - CARTAGO
Cantón:	05 - TURRIALBA
Distrito:	04 - SANTA CRUZ
Localidad:	LAS VIRTUDES

DIRECCIÓN EXACTA

CARTAGO , TURRIALBA , STA CRUZ , LAS VIRTUDES , DE LA IGLESIA CATOLIGA 200 MTRS NOR ESTE Y 50 MTRS AL ESTE . X7P5+QPV Raicero, Cartago Province

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca		Según	el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	**3-1539007-2011**		426,00 m2		
Identificador Predial	**30504018724700**		426,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO	¢11 321 376,00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN	**₡11 321 376,00**

VALOR EN LETRAS: ONCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS SETENTA 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: VIVIENDA Y BODEGA

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: SÍ

OBSERVACIONES GENERALES: Terreno de forma irregular en total abandono con vestigios de bodega , actualmente algunas columnas y pisos de concreto , no tiene techos ni paredes , no hay disponibilidad de agua su instalación es factible , el valuador no asume responsabilidad respecto a la calidad ni capacidad soportante de los suelos , se considera de uso para vivienda o agroindustrial .

Nombre del Perito: José Efraín Mazariegos Palacino

JOSE EFRAIN MAZARIEGOS PALACINO (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOSE EFRAIN MAZARIEGOS PALACINO (FIRMA)
Fecha: 2026.02.17 16:20:27 -06'00'

Firma del Perito

Tipo de Profesional: Ing. Agronomo — Carnet: 934

Código Perito SIACC: 22 — Emp.: N/A

Identificación N°: 1-0417-1270

Nombre de la empresa: José Efraín Mazariegos Palacino — Cód. Empresa: 00000190

Nombre y firma representante legal de la empresa: José Efraín Mazariegos Palacino

JOSE EFRAIN MAZARIEGOS PALACINO (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOSE EFRAIN MAZARIEGOS PALACINO (FIRMA)
Fecha: 2026.02.17 16:21:15 -06'00'

Fecha inspección: 16 febrero 2026 — Fecha informe: 16 febrero 2026

Números telefónicos para contacto: 8343-2031

Correo electrónico / Dirección WEB: emazariegospa@outlook ; emazariegosp@gmail.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 sismo 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.

AVALÚO DEL TERRENO

214-30504018724700-2026-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

TC: **¢488,00/$**

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m²		22 500,00		40 000,00		25 000,00		22 500,00		0,00	
Area	426,00	621,00	1,1324	717,00	1,1875	258,00	0,8475	294	0,8848		1,0000
Nivel	1,00	3,00	1,0618	2,00	1,0305	1,00	1,0000	1	1,0000		1,0000
Frente	20,00	17,00	1,0415	26,00	0,9365	17,00	1,0415	10	1,1892		1,0000
Forma	R	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000		1,0000
Pendiente	1	4	1,0392	3	1,0260	1	1,0000	8	1,0939		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	2	0,9704		1,0000
Servicios 2	14	16	0,9418	16	0,9418	16	0,9418	16	0,9418		1,0000
Tipo de Via	6	4	0,8788	4	0,8788	5	0,9374	6	1,0000		1,0000
Negociacion			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		1,0771		0,9730		0,7792		1,0520		1,0000	
Valores Homologados		24 234,59		38 921,21		19 480,56		23 668,90			

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	₡26 576 /m2	Valor ajustado	¢26 576 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	426,00 m2	¢0 / m2

VALOR UNITARIO FINAL **¢26 576,00 /m2**

VALOR TOTAL DEL TERRENO **¢11 321 376,00**

LINDEROS ACTUALES

NORTE	CALLE PUBLICA CON UN FTE DE 20 MTRS	LASTRE Y PIEDRA
SUR	OSCAR CAMACHO PEREIRA	FINCA AGRICOLA Y GANADERA
ESTE	OSCAR CAMACHO PEREIRA	FINCA AGRICOLA Y GANADERA
OESTE	VICTOR ALVAREZ VARGAS	FINCA AGRICOLA Y GANADERA

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	528 435	1 104 321	2 005
3	528 421	1 104 311	2 005
4	528 434	1 104 296	2 005

Plus Code: X7P5+QPV Raicero, Cartago Province

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Base datos Av 055-015655-2013-U a.n Alejandra Iveth Ramirez M Area 621 m2 valor 22500 / m2	Base de Datos	8343-2031			16/2/2026
		Coordenadas	Este	530 005	Norte	1 101 947
2	Base datos Av 005-483314-2013-U a.n Manuel Alonso Meza Porras Area 717 m2 valor 40000 / m2	Base de Datos	8343-2031			16/2/2026
		Coordenadas	Este	530 909	Norte	1 101 195
3	Base datos Av 005-147949-2013-U a.n Serendipity de Costa Rica S.A Area 258 m2 valor 25000 / m2	Base de Datos	8343-2031			16/2/2026
		Coordenadas	Este	532 087	Norte	1 101 232
4	Base datos Av 005-198529-2013-U a.n Angela Ma Quesada Chinchiulla Area 294 m2 valor 22500 / m2	Base de Datos	8343-2031			16/2/2026
		Coordenadas	Este	528 065	Norte	1 102 142
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 sismo 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

214-30504018724700-2026-U

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta	Calle local
Material	Lastre mezclado grueso
Ancho de vía	5,00 m
Acera	NO

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Cordón	NO		

ACCESO A LA FINCA

Calle pública

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	
Alumbrado	SÍ	Jardínes y Parques	SÍ	a 500 m
Electricidad	SÍ	Transporte Público	NO	a 0 m
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	NO	a 0 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	a 0 m
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 500 m
Medidores instalados	Ninguno			

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social	Media
Clase social zonas cercanas	Media
Densidad poblacional	Baja
Actividad del lugar	
	Agricultura y Ganadería de Leche

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS

Frente principal:	20,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	25,00 m		Pendiente %	3
Relación:	1,25		Tipo de vía:	6
Servicios	S1	1		
	S2	14	Ubicación:	Medianero

RIESGOS POTENCIALES

Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: NO

Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres: Óptimo

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: 54,20%

AFECTACIONES DEL BIEN

FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES
13/2/2026	Anotaciones de la finca No hay , Gravamenes si hay , Servidumbres traasladadas corresponden a la finca madre . No se observaron personas ajenas en el interior del inmueble en precario haciendo uso del bien .

Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO

OBSERVACIONES

Terreno con vestigios de bodega para la elaboracion de quesos , actualmente solo existen algunas columnas en concreto y pisos en concreto chorreado , sin techos ni paredes , sin valor economico , terreno apto para la construccion de vivienda o bodega . No tiene agua ni luz , su instalacion es factible. Su ingreso se hace a travez de calle pública de lastre , la carretera principal se encuentra a 50 mtrs .

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 sismo 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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30504018724700-2026-U


Entorno y vía


Frente


Frente a calle publica


colindancias noreste


Parte trasera del inmueble


Planche y columnas


Planche y columnas


Lindero Este


Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1


2


3


4

5

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 sismo 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.

PLANO DE CATASTRO 214-30504018724700-2026-U

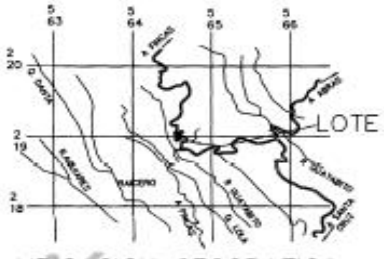
DERROTERO		
1-2	234°24'	12.04m
2-3	343°35'	7.96m
3-4	125°36'	25.05m
4-5	61°56'	19.69m
5-1	305°39'	25.00m

Catastro Nacional
1-266116
12/10/2011 14:09:58

Catastro Nacional
1-266116
15/11/2011 14:16:57
Reingreso

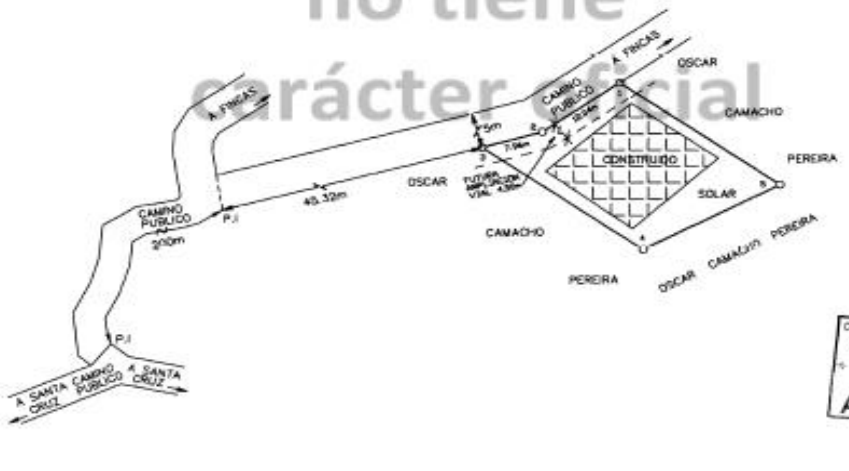
NOTAS:

NO HUBO CAMBIO DE LINDEROS
LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00'01"
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m
MODIFICA AL PLANO C-723011-1987



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA TUCURRIQUE -- HOJA ISTARU
ESCALA 1 : 50000

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
12 OCT 2011
ANOTADO

JOSE LUIS CARITA MASIS AGRIMENSOR ASOCIADO A.A. 093	PROTOCOLO TOMO: 17213 FOLIO: 164	AREA: 426m² FECHA: AGOSTO 2011 ESCALA: 1 : 500	SITUADO EN: VIRTUDES DISTRITO: 4° SANTA CRUZ CANTON: 5° TURRIALBA PROVINCIA: 3° CARTAGO ARCHIVO: L-2-2009 970C284	FOLIO REAL 3187247-000 AREA: 426.20 m²

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 sismo 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.

INFORME REGISTRAL 214-30504018724700-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 187247---000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 187247 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA Y UNA FRABRICA DE QUESO
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SANTA CRUZ CANTON 5-TURRIALBA DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 20 METROS

SUR : OSCAR CAMACHO PEREIRA

ESTE : OSCAR CAMACHO PEREIRA

OESTE : VICTOR ALVAREZ VARGAS

MIDE: CUATROCIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS
PLANO:C-1539007-2011
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00103798	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 61,006,080.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2025-00922493-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-DIC-2025

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 340-13043-01-0903-001
FINCA REFERENCIA 062348-000
AFECTA A FINCA: 3-00187247 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 340-13043-01-0904-001
FINCA REFERENCIA 093384-000
AFECTA A FINCA: 3-00187247 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-02-2026 a las 17:24 horas

Imprimir Regresar Comprar

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 sismo 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.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES					
	Calificación de la Liquidez	**Media**			
1	Informe de avalúo N°:	214-30504018724700-2026-U	Tipo:	Urbano	
2	Nombre del Exdeudor	JEAN CARLO PEREIRA VEGA	Número de Exduedor	8962-2	
3	Nombre del Perito que valoró:	José Efraín Mazariegos Palacino	Empresa:	José Efraín Mazariegos Palacino	
4	Avalúo para:	Bienes_temporales	Aplica revisión de fondo:	NO	
5	Monto del avalúo	11 711 592,00	Avalúo anterior:	14 929 596,00	
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:				
7	Terreno de forma irregular en total abandono con vestigios de bodega , actualmente algunas columnas y pisos de concreto , no tiene techos ni paredes , no hay disponibilidad de agua su instalación es factible , el valuador no asume responsabilidad respecto a la calidad ni capacidad soportante de los suelos , se considera de uso para vivienda o agroindustrial .				ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		José Efraín Mazariegos Palacino	Emp. N°	934
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	17/2/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)		