

AVALÚO DE FINCA RURAL				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-30110019549300-2026-R	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ESTIMACION DEL BIEN			
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	50%
BANCO	NACIONAL	DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	50%
NOMBRE DEL EX DEUDOR					
BALTODANO	VARGAS	CHRISTIAN ALBERTO	Céd. Identidad	1-1228-0274	100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	01 - CARTAGO				
Distrito:	10 - LLANO GRANDE				
Localidad:	POBLADO LAGUNA				
DIRECCIÓN EXACTA					
CARTAGO , LLANO GRANDE , DE JARDINERIA LINDA VISTA 600 MTRS AL OESTE .W3XF+JJ7 Cartago, Cartago Province					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	C-0768087-2002	1 536,85 m2			
Identificador Predial	30110019549300	1 536,85 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢59 356 220,70	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢59 356 220,70	
VALOR EN LETRAS:		CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTE COLONES 70/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
Uso predominante del bien:		Otro	Especifique:		AGRICULTURA
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
informe para BIENES TEMPORALES EX DEUDOR CHRISTIAN BALTODANO VARGAS ced 1-1228-0274					
Finca en derechos , terreno de forma irregular , plano , terreno para agricultura de corto plazo y para vivienda , no hay anotaciones , no hay gravámenes o afectaciones , no hay servidumbre de paso que desmeriten el bien . Se encuentra en zona Catastrada NO hay Inconsistencias NO hay modificaciones . No tiene medidor de agua ni de Luz su instalación es factible .					
Nombre del Perito					
José Efraín Mazariegos Palacino					
Tipo de Profesional		Ing. Agrónomo	Carnet	934	Firma del Perito
Código Perito SIACC		22	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa		José Efraín Mazariegos Palacino			Cód. Empresa
					00000191
Nombre y firma representante legal de la empresa					
José Efraín Mazariegos Palacino					
Fecha inspección:		28 enero 2026	Fecha informe:		3 febrero 2026
Números telefónicos para contacto					
Correo electrónico / Dirección WEB					
emazariegospa@outlook.com; emazariegos@gmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO

214-30110019549300-2026-R

TC: ₡503,00/\$

ÁREA CULTIVADA

Descripción	ha	Área m²	Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢
AGRICULTURA Y	0	1 536,85		386 220 000,00	59 356 220,70
VIVIENDA					0,00
					0,00
					0,00

ÁREA ENMONTADA, INCULTA O CONSTRUIDA

					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL	0	1 536,85			59 356 220,70

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:	Área:
				Mejoras al terreno:	0,00

VALOR DEL TERRENO

VALOR TOTAL

₡59 356 220,70

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO

LINDEROS ACTUALES

NORTESTE	INVERSIONES AGROPECUARIAS EL ENCANTO AZUL S.A	FINCA AGRICOLA
NOROESTE	INVERSIONES AGROPECUARIAS EL ENCANTO AZUL S.A	FINCA AGRICOLA Y DE RECREO
SURESTE	CALLE PUBLICA CON 24,30 MTRS DE FRENTE	LASTRE
SUROESTE	INVERSIONES AGROPECUARIAS EL ENCANTO AZUL S.A	FINCA AGRICOLA Y DE RECREO

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
13	508 119	1 100 108	2 250
12	508 142	1 100 117	2 251

Plus Code:

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Base Datos Av 041-238259-2012-U a.n David Israel Rivera Sandoval mide 187 m2 60000 col / m2		83432031			28-01-265
		Coordenadas	Este	510 369	Norte	1 099 021
2	Base Datos Av 102-218500-2011-U a.n Karol Elena Brenes Porras mide 900 m2 60 mil col / m2		83432031			28/1/2026
		Coordenadas	Este	509 688	Norte	10 999 075
3	Base Datos Av 055-189583-2011-U a.n Edwin Chacon Sanabria mide 1018 m2 40 mil col / m2		83432031			28/1/2026
		Coordenadas	Este	509 469	Norte	1 098 723
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				214-30110019549300-2026-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	11,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle Pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	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 ASADA	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Facilidades Mano de Obra	Regular
Señal celular	SÍ TODOS	Recolección de basura	NO	ACTIVIDAD DEL LUGAR	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 2000 m	AGRICULTURA	
Medidores instalados	Ninguno			Congruente con el entorno SÍ	
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS					
Cercanía a Zonas Protegidas	0,00 km	Precipitación promedio anual	0 mm	Zona de vida	
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	2,00 km	Temperatura promedio	0 °C	Bosque Seco Tropical	
Aprovechamiento del área de la finca	90%	Meses secos	0	transición a Húmedo	
Cercas	Vivas Bueno	Brillo solar	0,00 horas		
		Relieve	3 %	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: 11,80%					
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO					
Clasificación por color:	Pardo Oscuro	Tipo de Suelo Andisol			
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Segunda Clase				
Pedregosidad:	5 % Ligera	DRENAJES			
		Interno: Natural			
		Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe			
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
28/1/2026	Finca en derechos del Banco Nacional 001-002 , ubicada en zona catastral , no tiene limitaciones no tiene modificaciones , anotaciones sobre la finca No hay , Gravámenes o Afectaciones no hay , No hay evidencia de servidumbres internas que desmeriten el bien .				
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
Terreno plano 100 % mecanizable , terreno de vocación agrícola en transición , que por su vista y clima agradable se han establecido viviendas tipo quinta , temperatura y niveles de humedad idóneos para los cultivos tradicionales de la zona . La finca tiene cabaña rústica sin valor economico , hecha de madera de costilla de cipres , su ingreso se realiza a traves de calle pública lastreada. Aunque la finca no cuenta con los servicios básicos de alumbrado y agua potable, su instalación y conexión es factible . Las viviendas a sus alrededores tipo quinta cuentan con todos los servicios de Agua , luz , internet fibra óptica y alumbrado público.					

MEMORIA DE CÁLCULO FINCA RURAL									
214-30110019549300-2026-R									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor
VALOR €/m²		60 000,00		60 000,00		40 000,00		0,00	0,00
Area	1 536,85	187,00	0,4990	900,00	0,8381	1 018,00	0,8729	2 176,00	#####
Nivel	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000
Frente	24,30	10,00	1,2485	25,00	0,9929	30,00	0,9487	30	0,4273
Forma	R	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000
Pendiente	1	5	1,0526	5	1,0526	5	1,0526	3	1,0260
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000
Servicios 1	1	4	0,9139	4	0,9139	4	0,9139	1	1,1275
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	8	1,2712
Tipo de Via	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	0,4606
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
Factor de Homologación		0,5994		0,8006		0,7967		#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
Valores Homologados		35 963,10		48 035,74		31 866,52			
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	€38 622 /m2	Valor ajustado	€38 622 / m2	Valor unitario	Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	Área	1 536,85 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL			€38 622,00 /m2						

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30110019549300-2026-R


Entorno de via
frente al terreno


Frente


canales de
desagüe abiertos

Terreno libre de
monte y charral

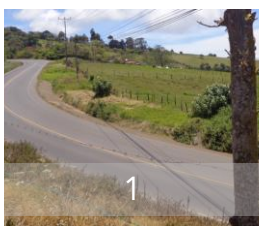

Perito en sitio


Otras areas del
terreno

Sistema de
basmiento
podrido


Alumbrado público


Basas de madera
en mal estado

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


1



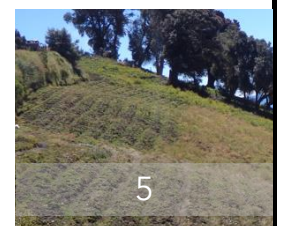
2



3



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-30110019549300-2026-R



INFORME REGISTRAL

214-30110019549300-2026-R

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 195493--001**

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 195493 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 10-LLANO GRANDE CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORESTE : INVERSIONES AGROPECUARIAS EL ENCANTO AZUL S.A

NOROESTE : INVERSIONES AGROPECUARIAS EL ENCANTO AZUL S.A

SURESTE : CALLE PUBLICA CON 24,30 METROS DE FRENTE

SUROESTE : INVERSIONES AGROPECUARIAS EL ENCANTO AZUL S.A

MIDE: MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:C-0768087-2002

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:301100195493__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00180112	000	FOLIO REAL
3-00195493	000	FOLIO REAL
3-00195493	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 51,261,632.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS

QUINCE COLONES CON SETENTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2025-00230655-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-MAR-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 26-01-2026 a las 14:48 horas

INFORME REGISTRAL

214-30110019549300-2026-R

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 195493- -002**

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 195493 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 002

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 10-LLANO GRANDE CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORESTE : INVERSIONES AGROPECUARIAS EL ENCANTO AZUL S.A

NOROESTE : INVERSIONES AGROPECUARIAS EL ENCANTO AZUL S.A

SURESTE : CALLE PUBLICA CON 24,30 METROS DE FRENTE

SUROESTE : INVERSIONES AGROPECUARIAS EL ENCANTO AZUL S.A

MIDE: MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON OCHENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:C-0768087-2002

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:301100195493__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
-------	---------	-------------

3-00180112	000	FOLIO REAL
------------	-----	------------

3-00195493	000	FOLIO REAL
------------	-----	------------

3-00195493	000	FOLIO REAL
------------	-----	------------

VALOR FISCAL: 51,261,632.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS QUINCE COLONES CON SETENTA Y DOS CENTIMOS

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2025-00230655-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-MAR-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 26-01-2026 a las 14:49 horas

CERTIFICADO INMOBILIARIO

214-30110019549300-2026-R

CERTIFICADO CATASTRAL



Provincia 3 - CARTAGO
Cantón 301 - CARTAGO
Distrito 30110 - LLANO GRANDE
ID predio 30110019549300
Número finca 3-0195493-0-0
Área Plano Catastrado 1536.85 m²
Área Según Registro 1536.85 m²
Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	
1<	<<
>>	1>

Plano 307680872002
ABRE 0
Relación 1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

CERTIFICADO INMOBILIARIO

214-30110019549300-2026-R

CERTIFICADO CATASTRAL



Provincia 3 - CARTAGO
Cantón 301 - CARTAGO
Distrito 30110 - LLANO GRANDE
ID predio 30110019549300
Número finca 3-0195493-0-0
Área Plano Catastrado 1536.85 m²
Área Según Registro 1536.85 m²
Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	
14	<<
>>	11

Plano 307680872002
ABRE 0
Relación 1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	12 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		MEDIA ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-30110019549300-2026-R	Tipo: Rural
2	Nombre del Exdeudor	CHRISTIAN BALTODANO VARGAS	Número de Exdudor 10048-1
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	59 356 220,70	Avalúo anterior: 51261631,75
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	informe para BIENES TEMPORALES EX DEUDOR CHRISTIAN BALTODANO VARGAS ced 1-1228-0274 Finca en derechos , terreno de forma irregular , plano , terreno para agricultura de corto plazo y para vivienda , no hay anotaciones , no hay gravámenes o afectaciones , no hay servidumbre de paso que desmeriten el bien . Se encuentra en zona Catastrada NO hay Inconsistencias NO hay modificaciones . No tiene medidor de agua ni de Luz su instalación es factible .		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	José Efraín Mazariegos Palacino	Emp. N° 934
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	3/2/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)