

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-30601023933000-2025-U	
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		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE EXDEUDOR (S)					No. Exdeudor
RINCON VERDE DE PACAYA S.A.		Céd. Jurídica 3-101-572526			7429-1
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	03 - CARTAGO				
Cantón:	06 - ALVARADO				
Distrito:	01 - PACAYAS				
Localidad:	Los Ángeles				
DIRECCIÓN EXACTA					
Sobre la carretera principal de Cartago ruta a Pacayas, 250 metros este de la Estación de Servicio Pacayas.. Plus code: W54M+P3C.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	C-1592550-2012	908.00 m2			
Identificador Predial	30601023933000	908.00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢45,445,400.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢45,445,400.00			
VALOR EN LETRAS:		CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local	
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:		Área en pasto de piso	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
OBSERVACIONES GENERALES		SÍ			
El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con GPS. Cumple en dimensiones y coordenadas donde fue utilizado GPS marca Garmin GPSmap 65s. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjuntos al informe de avalúo). No se observa estructura constructiva. Se hace la aclaración que se aplica demérito al predio por estar bajo nivel de calle.					
Nombre del Perito		Gilberto Vásquez Hernández			
Tipo de Profesional		Ing. Agr.	Carnet	5887	Firma del Perito
Código Perito SIACC		729	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa		Gilberto Vásquez Hernández			Cód. Empresa
					00000317
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		24 noviembre 2025	Fecha informe:		24 noviembre 2025
Números telefónicos para contacto		88920354			
Correo electrónico / Dirección WEB		gvasquez34@hotmail.es			

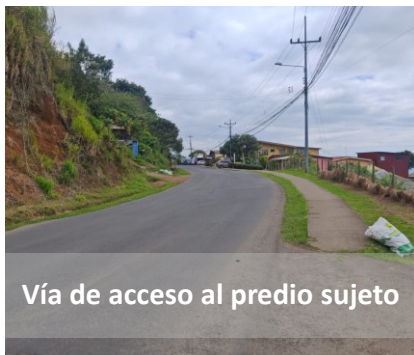
AVALÚO DEL TERRENO						214-30601023933000-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR €/m2		47,000.00		49,000.00		48,500.00		0.00		0.00		
Area (m2)	908	157	0.5600	247	0.6510	500	0.8210	1.0000		1.0000		
Frente (m)	26	7	1.3880	11	1.2400	13	1.1890	1.0000		1.0000		
Regularidad	1.00	0.6	1.6670	0.55	1.8180	0.5	2.0000	1.0000		1.0000		
% de Pendiente	20	5	0.8250	5	0.8250	5	0.8250	1.0000		1.0000		
Nivel (m)	-2	0	0.8000	0	0.8000	0	0.8000	1.0000		1.0000		
Tipo de vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000		
Ubicación en manzana	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000		
Factor ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Factor negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		0.8552		0.9686		1.2885		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		40,193.41		47,460.97		62,494.34						
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	€50,050 /m2			Valor ajustado			€50,050 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1.0000			Área			908.00 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€50,050.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€45,445,400.00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Calle pública con frente 26 metros.					En material de asfalto.						
SUR	Serio Calvo Rivera.					Con construcción						
ESTE	RINCON VERDE DE PACAYAS S.A.					Vacante						
OESTE	Sergio Calvo Rivera.					Área en uso						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	520,043					1,095,551					1,752	
2	520,015					1,095,497					1,753	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Doña Dora vende inmueble en lugar conocido Capellades, de la Escuela de Pacayas, camino a Capellades, 1.3 km, similares características del predio sujeto. 834, fte: 15.				Oferta		70485594			30/03/2025		
					Coordenadas	Este	530,400	Norte	1,096,150			
2	Alberto Jiménez vende inmueble en lugar conocido San Juan Sur, similares características del predio sujeto.				Oferta		83935851			30/03/2025		
					Coordenadas	Este		Norte				
3	Se vende inmueble ubicado en Turrialba, calle San Juan del Sur, similares características del predio sujeto. Disponible en: https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lotes-urbanizados-en-san-juan-norte-de-turrialba/28071847?regionslug=cartago-provincia-turrialba&list=categoryregion&categoryslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos				Oferta		Internet			24/11/2025		
					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.

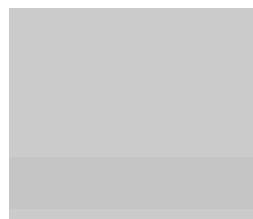
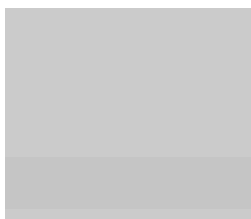
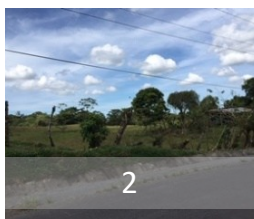
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30601023933000-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Terciaria		Caño	NO	
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	
Ancho de vía	20.00 m		Cordón	NO	
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Varios
Alumbrado	SÍ	JASEC	Jardines y Parques	NO	a 0 m
Electricidad	SÍ	JASEC	Transporte Público	SÍ	a 100 m
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	a 400 m
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	a 5 m
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	NO	a 0 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
			Clase social Media		
			Clase social zonas cercanas Media Baja		
			Densidad poblacional Baja		
			Actividad del lugar		
			Agrícola y residencia		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	26.00 m		Nivel sobre calle:	2.00 m	
Fondo:	37.24 m		Pendiente %	20	
Relación:	1.43230769		Tipo de vía:	3	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
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:					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m	Possibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 73.80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
24/11/2025	Según el estudio de registro consultado el bien inmueble no tiene anotaciones ni gravámenes.				
OBSERVACIONES					
El predio en un terreno vacante con regular estado de mantenimiento en general.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30601023933000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

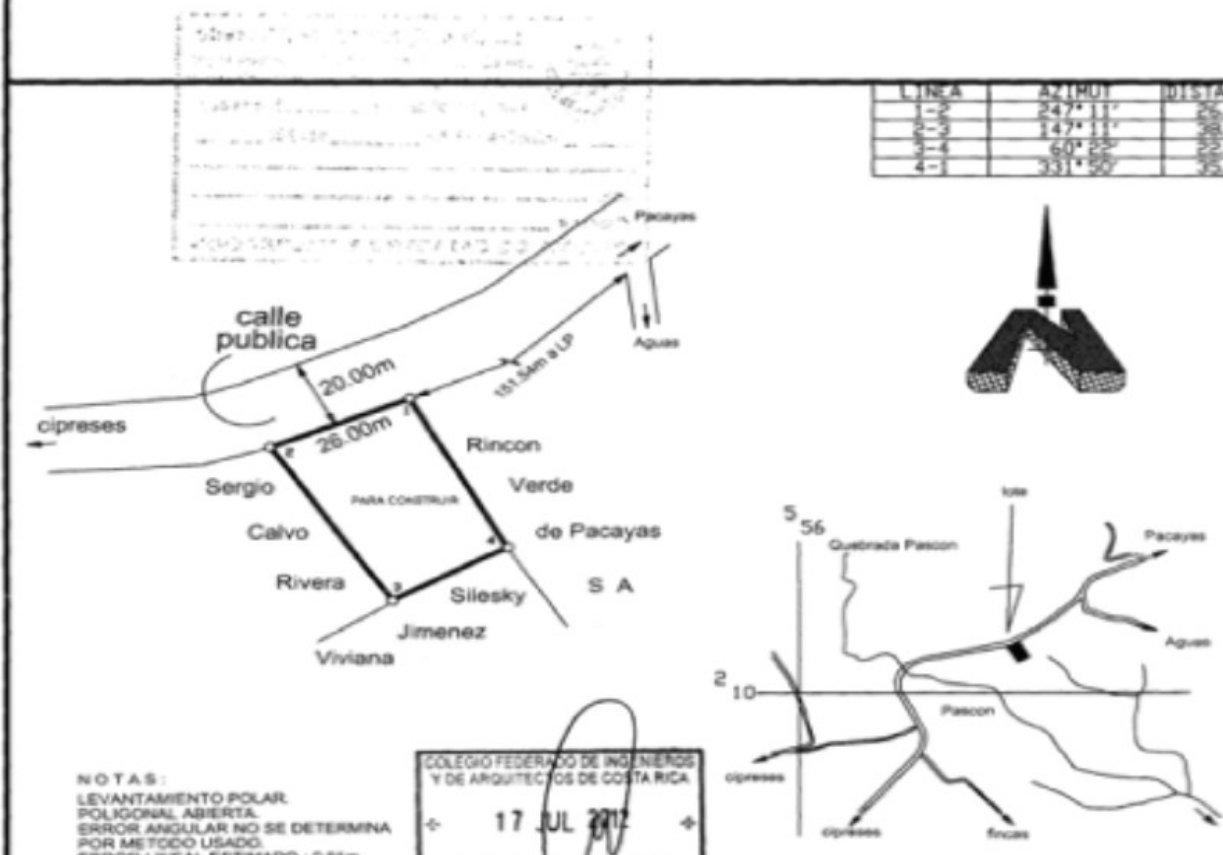
214-30601023933000-2025-U

INSCRIPCIÓN: 3-1592550-2012

Fact. 199301 ALDICEA ALBERTO MENDEZ VINDAS
406 COAC030204F06A119FC7055A8D

Catastro Nacional
1-2749080
17/07/2012 13:49:50

LÍNEA	ÁNGULO	DISTANCIA
1-2	247° 11'	25.00m
2-3	149° 11'	28.81m
3-4	60° 22'	22.85m
4-1	331° 57'	25.66m



NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR.
POLIGONAL ABIERTA.
ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
POR METODO USADO.
ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.81m.
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS
SON EXISTENTES.
MODIFICA EL PLANO : C-1531235-2011
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 DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

17 JUL 2012

ANOTADO

parte de	AREA	parte de
300235384-000	908 m ²	area segun registro: 1516 m ²
PROTOCOLO TOMO 17461 FOLIO 114		
 Topografo Asociado TA 3690	ESCALA 1 : 1000 FECHA JULIO 2012	SITUADO EN Barrio Los Angeles DISTRITO 01 PACAYAS CANTON 06 ALVARADO PROVINCIA 03 CARTAGO M SOLA PACAY

ESTUDIO DE REGISTRO

214-30601023933000-2025-U

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 239330---000**

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 239330 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERREN PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PACAYAS CANTON 6-ALVARADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 26.00 METROS
SUR : SUR SERGIO CALVO RIVERA
ESTE : RINCON VERDE DE PACAYAS S.A.
OESTE : SERGIO CALVO RIVERA

MIDE: NOVECIENTOS OCHO METROS CUADRADOS
PLANO:C-1592550-2012
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:306010239330__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00235384	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 49,940,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTISIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00302562-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-JUN-2020

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

Emitido el 24-11-2025 a las 09:16 horas

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-30601023933000-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdudor: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Gilberto Vásquez Hernández	Empresa: Gilberto Vásquez Hernández
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: NO
5	Monto del avalúo	45,445,400.00	Avalúo anterior: 44,918,760.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con GPS. Cumple en dimensiones y coordenadas donde fue utilizado GPS marca Garmin GPSmap 65s. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjuntos al informe de avalúo). No se observa estructura constructiva. Se hace la aclaración que se aplica demérito al predio por estar bajo nivel de calle.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Gilberto Vásquez Hdez	Emp. N° 317
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	18/02/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)