

Fecha: 09/12/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De la cruz 300 metros oeste del Colegio Santa Ana  
1-SJO 4-Uruca 9-Santa Ana

Número de Avalúo: 5171762

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 355.084.458,8

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 06/12/2024

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

Observaciones Generales:  
Ninguna.

FIRMA:

JOSE ALBERTO  
VARGAS  
VILLALOBOS  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
JOSE ALBERTO VARGAS  
VILLALOBOS (FIRMA)  
Fecha: 2022.08.11  
13:26:52 -06'00'

Nombre: José Alberto Vargas Villalobos

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 9-0036-0459

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

# FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 4-10904018236500-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5171762

|         |                                           |                                 |          |                                                          |       |
|---------|-------------------------------------------|---------------------------------|----------|----------------------------------------------------------|-------|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica       |                                 | VALUADOR | NOMBRE: José Alberto Vargas Villalobos                   |       |
|         | OFICINA: 328-Cobro Judicial               | COD. AGENCIA: 4                 |          | EMPRESA: Perito Externo - JOSE ALBERTO VARGAS VILLALOBOS |       |
|         | SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica |                                 |          | IDENTIFICACIÓN N°: 9-0036-0459                           |       |
|         | CLIENTE: INMOBILIARIA TRES CIELOS SRL     |                                 |          | TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto                          |       |
|         | CORREO: fchango@bncr.fi.cr                |                                 |          | CORREO: vargamont@yahoo.com                              |       |
|         | TELÉFONO: 88870392                        | IDENTIFICACIÓN N°: 3-102-865238 |          | TELÉFONO: 2240-6156                                      | OTRO: |

|                                                                                                                                                                                                       |                                                                     |                     |                                      |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| PROPIEDAD                                                                                                                                                                                             | NOMBRE PROPIETARIO: Banco Improsa Sociedad Anónima                  |                     | IDENTIFICACIÓN N°: 3101079006        | PROPORCIÓN DERECHOS: 100%   |
|                                                                                                                                                                                                       | PROVINCIA: 1 SJO                                                    | CANTON: 9 Santa Ana | DISTRITO: 4 Uruca                    | LOCALIDAD: Río Oro          |
|                                                                                                                                                                                                       | DIRECCIÓN EXACTA: De la cruz 300 metros oeste del Colegio Santa Ana |                     |                                      |                             |
|                                                                                                                                                                                                       | IDENTIFICADOR PREDIAL: 10904018236500                               |                     | PLANO DE CATASTRO N°: SJ-475508-1982 | ÁREA REGISTRADA: 1.182,6 m² |
|                                                                                                                                                                                                       | ZONA DEL AVALÚO: BNCR-San José                                      |                     | USO PREDOMINANTE: Comercial          | OCUPADO POR:                |
| LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No |                                                                     |                     |                                      |                             |

|                                    |                                                                                                   |                                                                           |                                                                                                             |                                                                                          |                                                                                        |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| INFORMACIÓN ADICIONAL              | INSCRIPCIÓN DE: La Finca                                                                          |                                                                           | SEGÚN: El Plano Y El Registro                                                                               |                                                                                          |                                                                                        |
|                                    | PROPÓSITO:                                                                                        | <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico                          | <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado                                             | <input type="checkbox"/>                                                                 |                                                                                        |
|                                    | OBJETO:                                                                                           | <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición                           | <input type="checkbox"/> Refinanciamiento                                                                   | <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Cobro Judicial |                                                                                        |
|                                    | USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): Banco de Nacional de Costa Rica                                       |                                                                           |                                                                                                             |                                                                                          |                                                                                        |
|                                    | SOLICITADO POR:                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba                     | <input type="checkbox"/> Otro                                                                               |                                                                                          |                                                                                        |
|                                    | VALOR:                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> Actual                                | <input type="checkbox"/> Retroactivo                                                                        | <input type="checkbox"/> Futuro                                                          |                                                                                        |
|                                    | <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: |                                                                           |                                                                                                             |                                                                                          |                                                                                        |
|                                    | TIPO DE PROPIEDAD:                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural | LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No | BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No   | CON CONSTRUCCIONES: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No |
|                                    | CUOTA MANTENIMIENTO:                                                                              | <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año                 | NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):                                                                 |                                                                                          |                                                                                        |
|                                    | USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Comercio                                                               | DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Terreno y obra inconclusa                      |                                                                                                             |                                                                                          |                                                                                        |
| ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:          | ID. PREDIAL FINCA FILIAL:                                                                         | FINCA FILIAL N°:                                                          |                                                                                                             |                                                                                          |                                                                                        |
| ÁREA M² FINCA MATRIZ:              | ÁREA M² FINCA FILIAL:                                                                             | ÁREA M² PRIVATIVAS:                                                       | ÁREAS COMUNES:                                                                                              |                                                                                          |                                                                                        |
| ÁREA M² PLANO CATASTRO: 1.182,6 m² | ÁREA M² ID. PREDIAL: 1.182,6 m²                                                                   | ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:                                                | DEMASIA: No                                                                                                 |                                                                                          |                                                                                        |
| FACTOR DE COPROPIEDAD: 0           | ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:                                                                 |                                                                           |                                                                                                             |                                                                                          |                                                                                        |

|                         |                                    |                                                                                                                                                                                            |                              |                                                                                                                       |                                                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO | ACTIVIDAD DEL LUGAR:               | <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro | PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA | De                                                                                                                    | Hasta                                                                                                  |
|                         | TIPO DEL DISTRITO:                 | <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro           | RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):  | 5                                                                                                                     | 50                                                                                                     |
|                         | TENDENCIA DISTRITO:                | <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro    | RANGO DE PRECIOS:            |                                                                                                                       |                                                                                                        |
|                         | DENSIDAD:                          | <input checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural                                     | VISIÓN DEL MERCADO           | OFERTA:                                                                                                               | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja |
|                         | NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media        | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                   | DEMANDA:                     | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja                |                                                                                                        |
|                         | ZONAS CERCANAS:                    | <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>                                                             | TENDENCIA DE PRECIOS:        | <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo |                                                                                                        |
|                         | FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno | ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No                                                                                       |                              |                                                                                                                       |                                                                                                        |
|                         | COMENTARIOS:                       |                                                                                                                                                                                            |                              |                                                                                                                       |                                                                                                        |
|                         |                                    |                                                                                                                                                                                            |                              |                                                                                                                       |                                                                                                        |
|                         |                                    |                                                                                                                                                                                            |                              |                                                                                                                       |                                                                                                        |

|                                            |                                                                    |                                                                    |                                                                                        |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |           |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|
| TERRENO / FINCA                            | DIMENSIONES:                                                       | 19,5 X 59,51                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.                     | SERVICIOS:                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño |                         |           |
|                                            | ÁREA APLICABLE:                                                    | 1.182,6                                                            | UNIDAD DE MEDIDA: m²                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Internet <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta        | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                         |                         |           |
|                                            | DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:                                |                                                                    |                                                                                        | AGUA:                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No                                                                                                                                                                               |                         |           |
|                                            | TOPOGRAFÍA: Plana                                                  |                                                                    |                                                                                        | ADICIONALES:                                                                                   | <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input checked="" type="checkbox"/> Recolección Basura <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón        |                         |           |
|                                            | PENDIENTE: No Aplica                                               |                                                                    |                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/> TV por Cable | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                         |                         |           |
|                                            | ZONIFICACIÓN: Comercial                                            |                                                                    |                                                                                        | ELECTRICIDAD:                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> Si Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene                                                                                                                                                                   |                         |           |
|                                            | FUENTE:                                                            |                                                                    |                                                                                        | TIPO DE RUTA:                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local                                                 |                         |           |
|                                            | ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:                               |                                                                    |                                                                                        | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No                             | MATERIAL:                                                                                                                                                                                                                                        | Asfalto                 |           |
|                                            | ESTADO FÍSICO:                                                     |                                                                    |                                                                                        | ANCHO DE VÍA:                                                                                  | 15,00                                                                                                                                                                                                                                            |                         |           |
|                                            | POSIBILIDAD DE DAÑOS:                                              | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                  | Distancia menor a 500 m |           |
| CUERPO DE AGUA CERCANO:                    | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | JARDINES/PARQUES:                                                  |                                                                                        |                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                      |                         |           |
| DESLIZAMIENTO:                             | <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No | EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES:                       |                                                                                        |                                                                                                | Distancia menor a 1500 m                                                                                                                                                                                                                         |                         |           |
| EXISTEN GRAVÁMENES:                        | <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | TIPO DE ACCESO:                                                    |                                                                                        |                                                                                                | Calle Pública                                                                                                                                                                                                                                    | TIPO DE UBICACIÓN:      | Medianero |
| APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55 |                                                                    |                                                                    |                                                                                        |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |           |
| COMENTARIOS:                               |                                                                    |                                                                    |                                                                                        |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |           |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 4-10904018236500-2024-U

NAS No.: 5171762

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

| VÉRTICE | ESTE    | NORTE     | ALTITUD |
|---------|---------|-----------|---------|
| 3       | 478.933 | 1.098.407 | 883     |
|         |         |           |         |
|         |         |           |         |

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2023

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 284 m²

EDAD EFECTIVA: 60 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 59 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Otros

CUBIERTA: No tiene.

ESTRUCTURA: Columnas de concreto armado

ENTREPISO: Losa de concreto - viguetas pretensadas

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Bueno

AVANCE DE OBRA: 12%

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: No tiene.

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS: No tiene.

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

| NIVEL     | ENTRADA | SALA | COMEDOR | COCINA | RECÁMARAS | B. COMPLETO | MEDIO B. | SALA MEC. |  |  |  |  |  | ÁREA |
|-----------|---------|------|---------|--------|-----------|-------------|----------|-----------|--|--|--|--|--|------|
| PRINCIPAL |         |      |         |        |           |             |          |           |  |  |  |  |  |      |
| SEGUNDO   |         |      |         |        |           |             |          |           |  |  |  |  |  |      |
| TERCERO   |         |      |         |        |           |             |          |           |  |  |  |  |  |      |
|           |         |      |         |        |           |             |          |           |  |  |  |  |  |      |
|           |         |      |         |        |           |             |          |           |  |  |  |  |  |      |

TOTALES:

CUARTOS: 0

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 0

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.  
En el terreno se encuentra una construcción en etapa de obra gris (columnas y vigas de concreto armado), armadura para vigas y un área de entrepiso.

Página 2 de 14

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

| FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL               |                                                                                                                                                                   |            |                                                           |                  |                                       |         |                                                      |         |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|---------|------------------------------------------------------|---------|
| Informe de Avalúo No.: 4-10904018236500-2024-U |                                                                                                                                                                   |            |                                                           | NAS No.: 5171762 |                                       |         |                                                      |         |
| ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO     | ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO                                                                                                                                    |            |                                                           |                  |                                       |         |                                                      |         |
|                                                | BIEN VALUADO                                                                                                                                                      |            | COMPARABLE NO. 1                                          |                  | COMPARABLE NO. 2                      |         | COMPARABLE NO. 3                                     |         |
|                                                | Descripción:                                                                                                                                                      |            | Descripción                                               | Ajustes          | Descripción                           | Ajustes | Descripción                                          | Ajustes |
|                                                | SJO, Santa Ana, Uruca<br>De la cruz 300 metros oeste del Colegio Santa Ana                                                                                        |            | Terreno recién vendido a unos 200m del Sujeto, Santa Ana. |                  | 550 norte de la Cruz Roja, Santa Ana. |         | De la Cruz Roja de Santa Ana 500m este y 350m norte. |         |
|                                                | Tipo de Información                                                                                                                                               |            | Oferta                                                    |                  | Oferta                                |         | Oferta                                               |         |
|                                                | Superficie de Terreno                                                                                                                                             |            | X                                                         |                  | X                                     |         | X                                                    |         |
|                                                | Fecha Consulta                                                                                                                                                    |            | 09/12/2024                                                |                  | 09/12/2024                            |         | 09/12/2024                                           |         |
|                                                | Valor Terreno                                                                                                                                                     |            | 363.258.000                                               |                  | 612.000.510                           |         | 115.994.085                                          |         |
|                                                | Números de Contacto                                                                                                                                               |            | 50671074001                                               |                  | 50688261673                           |         | 50688134739                                          |         |
|                                                | Valor Unitario del Terreno                                                                                                                                        |            | 172.980                                                   |                  | 330.990                               |         | 230.834                                              |         |
|                                                | Ubicación                                                                                                                                                         | Medianero  | Medianero                                                 | 1                | Medianero                             | 1       | Medianero                                            | 1       |
|                                                | Dimensiones/Area de la Finca                                                                                                                                      | 1.182,6 m² | 2.100 m²                                                  | 1,1227           | 1.849 m²                              | 1,0991  | 502,5 m²                                             | ,8562   |
|                                                | Servicios 1                                                                                                                                                       | 4          | 4                                                         | 1                |                                       | 1       |                                                      | 1       |
|                                                | Servicios 2                                                                                                                                                       | 16         | 16                                                        | 1                |                                       | 1       |                                                      | 1       |
|                                                | Tipo de vía                                                                                                                                                       | 3          | 3                                                         | 1                |                                       | 1       |                                                      | 1       |
|                                                | Relación Frente/Fondo                                                                                                                                             | 1          |                                                           | 1                |                                       | 1       |                                                      | 1       |
|                                                | Pendiente %                                                                                                                                                       | 1          |                                                           | 1                |                                       | 1       |                                                      | 1       |
|                                                | Nivel respecto a calle                                                                                                                                            | 1          |                                                           | 1                |                                       | 1       |                                                      | 1       |
|                                                | Forma                                                                                                                                                             | 1          |                                                           | 1,1              |                                       | 1       |                                                      | 1       |
|                                                | Topografía                                                                                                                                                        | 1          |                                                           | 1                |                                       | 1       |                                                      | 1       |
|                                                | Negociación                                                                                                                                                       | 1          |                                                           | ,97              |                                       | ,9      |                                                      | ,98     |
|                                                | Localización                                                                                                                                                      | 1          |                                                           | 1                |                                       | ,85     |                                                      | 1,1     |
|                                                |                                                                                                                                                                   |            |                                                           | 1                |                                       | 1       |                                                      | 1       |
|                                                |                                                                                                                                                                   |            |                                                           | 1                |                                       | 1       |                                                      | 1       |
|                                                | AJUSTES/FACTOR RESULTANTE                                                                                                                                         |            | 1,1979                                                    |                  | ,8408                                 |         | ,923                                                 |         |
|                                                | VALORES HOMOLOGADOS                                                                                                                                               |            | 207.216,36                                                |                  | 278.300,2                             |         | 213.056                                              |         |
|                                                | Conclusiones:                                                                                                                                                     |            |                                                           |                  |                                       |         |                                                      |         |
|                                                | <div>VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 275.377.871</div> <div>VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 232.858</div> |            |                                                           |                  |                                       |         |                                                      |         |

Página 3 de 14

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

**Informe de Avalúo No.: 4-10904018236500-2024-U**

NAS No.: 5171762

|         |                                           |                                 |          |                                                          |       |
|---------|-------------------------------------------|---------------------------------|----------|----------------------------------------------------------|-------|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica       |                                 | VALUADOR | NOMBRE: José Alberto Vargas Villalobos                   |       |
|         | OFICINA: 328-Cobro Judicial               | COD. AGENCIA: 4                 |          | EMPRESA: Perito Externo - JOSE ALBERTO VARGAS VILLALOBOS |       |
|         | SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica |                                 |          | IDENTIFICACIÓN N°: 9-0036-0459                           |       |
|         | CLIENTE: INMOBILIARIA TRES CIELOS SRL     |                                 |          | TIPO DE PROFESIONAL: Architect                           |       |
|         | CORREO: fchango@bncr.fi.cr                |                                 |          | CORREO: vargamont@yahoo.com                              |       |
|         | TELÉFONO: 88870392                        | IDENTIFICACIÓN N°: 3-102-865238 |          | TELÉFONO: 2240-6156                                      | OTRO: |

| Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculca ó Construida |         |          |                     |   |   |   |                |                    |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|---------------------|---|---|---|----------------|--------------------|---------------|
| Fracción                                                                            | Área m2 | Valor    | Factores de Ajustes |   |   |   | Valor Unitario | Indiviso           | Valor         |
|                                                                                     |         | Unitario |                     |   |   |   | Ajustado       |                    | Parcial       |
| 1                                                                                   | 1.182,6 | 232.858  | 1                   | 1 | 1 | 1 | 232.858        | 100%               | 275.377.870,8 |
| 2                                                                                   |         |          | 1                   | 1 | 1 | 1 | 0              | 100%               | 0             |
| 3                                                                                   |         |          | 1                   | 1 | 1 | 1 | 0              | 100%               | 0             |
| 4                                                                                   |         |          | 1                   | 1 | 1 | 1 | 0              | 100%               | 0             |
| 5                                                                                   |         |          | 1                   | 1 | 1 | 1 | 0              | 100%               | 0             |
| Totales                                                                             |         |          |                     |   |   |   |                | Valor del Terreno: | 275.377.870,8 |

| Forma de Explotación                     | Área m2 | Valor Unitario | V.R. Nuevo | VUT (años)                | Edad (años) | Estado de Conserv. | F. Deprec. | F. Conserv. | VNR | VUR (años) | Valor Unitario Final |
|------------------------------------------|---------|----------------|------------|---------------------------|-------------|--------------------|------------|-------------|-----|------------|----------------------|
|                                          |         |                |            |                           |             |                    |            |             |     |            |                      |
|                                          |         |                |            |                           |             |                    |            |             |     |            |                      |
|                                          |         |                |            |                           |             |                    |            |             |     |            |                      |
|                                          |         |                |            |                           |             |                    |            |             |     |            |                      |
|                                          |         |                |            |                           |             |                    |            |             |     |            |                      |
| Totales                                  | 0       |                | 0          | Valor Mejoras al Terreno: |             |                    |            |             |     |            | 0                    |
| Proporción del valor mejoras al terreno: |         |                |            |                           |             |                    |            |             |     | 0          |                      |

| ENFOQUE DE COSTOS | Tipo de construcción | Área m2 | Valor Unitario | V.R. Nuevo | VUT (años) | Edad (años) | F. Deprec. | F. Conserv. | VNR        | VUR (años) | Valor Unitario Final         |            |
|-------------------|----------------------|---------|----------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|------------|------------------------------|------------|
|                   | Obra gris            | 284     | 290.000        | 82.360.000 | 70         | 1           | 0,9928     | 0,9748      | 79.706.588 | 67,7       | 280.657                      |            |
|                   |                      |         |                |            |            |             |            |             |            |            |                              |            |
|                   |                      |         |                |            |            |             |            |             |            |            |                              |            |
|                   |                      |         |                |            |            |             |            |             |            |            |                              |            |
|                   |                      |         |                |            |            |             |            |             |            |            |                              |            |
|                   |                      |         |                |            |            |             |            |             |            |            |                              |            |
|                   |                      |         |                |            |            |             |            |             |            |            |                              |            |
|                   |                      |         |                |            |            |             |            |             |            |            |                              |            |
|                   |                      |         |                |            |            |             |            |             |            |            |                              |            |
| Totales           | 284                  |         | 82.360.000     |            |            |             |            |             |            |            | Valor de las Construcciones: | 79.706.588 |

| Descripción | Cantidad | Valor Unitario | V.R. Nuevo | VUT (años)                      | Edad (años) | F. Deprec. | F. Conserv. | Indiviso | Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad |
|-------------|----------|----------------|------------|---------------------------------|-------------|------------|-------------|----------|----------------------------------------------------------|
|             |          |                |            |                                 |             |            |             | 100%     |                                                          |
|             |          |                |            |                                 |             |            |             | 100%     |                                                          |
|             |          |                |            |                                 |             |            |             | 100%     |                                                          |
|             |          |                |            |                                 |             |            |             | 100%     |                                                          |
|             |          |                |            |                                 |             |            |             | 100%     |                                                          |
| Totales     |          |                | 0          | Valor de los Elementos Comunes: |             |            |             | 0        |                                                          |

| Descripción | Cantidad | Valor Unitario | V.R. Nuevo | VUT (años)                          | Edad (años) | F. Deprec. | F. Conserv. | VNR | Valor Unitario Final |
|-------------|----------|----------------|------------|-------------------------------------|-------------|------------|-------------|-----|----------------------|
|             |          |                |            |                                     |             |            |             |     |                      |
|             |          |                |            |                                     |             |            |             |     |                      |
|             |          |                |            |                                     |             |            |             |     |                      |
|             |          |                |            |                                     |             |            |             |     |                      |
|             |          |                |            |                                     |             |            |             |     |                      |
| Totales     |          |                | 0          | Valor de los Elementos Adicionales: |             |            |             |     | 0                    |

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| VALOR FÍSICO TOTAL: | 355.084.458,8 |
|---------------------|---------------|

[illegible]

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Informe de Avalúo No.: 4-10904018236500-2024-U | NAS No.: 5171762 |
|------------------------------------------------|------------------|

**NAS No.: 5171762**

| ENFOQUE DE MERCADO                                                         |                                           |                  |         |                  |         |                  |         |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
| BIEN VALUADO                                                               |                                           | COMPARABLE NO. 1 |         | COMPARABLE NO. 2 |         | COMPARABLE NO. 3 |         |
| Descripción:                                                               |                                           | Descripción      | Ajustes | Descripción      | Ajustes | Descripción      | Ajustes |
| SJO, Santa Ana, Uruca<br>De la cruz 300 metros oeste del Colegio Santa Ana |                                           |                  |         |                  |         |                  |         |
| Fuente de Información                                                      |                                           |                  |         |                  |         |                  |         |
| Fecha Consulta                                                             |                                           |                  |         |                  |         |                  |         |
| Precio de Oferta                                                           |                                           |                  |         |                  |         |                  |         |
| Área Construcción                                                          | 284 m²                                    |                  |         |                  |         |                  |         |
| Valor Unitario                                                             |                                           |                  |         |                  |         |                  |         |
| Distancia Aprox. al Sujeto Km                                              |                                           |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
| Ubicación                                                                  | De la cruz 300 metros oeste del Colegio S |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
| Dimens./Superf. Terreno                                                    | X                                         | X                | 1       | X                | 1       | X                | 1       |
| Tipo de Propiedad                                                          |                                           |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
| Diseño/Estilo                                                              |                                           |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
| Edad/Conservación                                                          |                                           |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
| Superficie Habitable                                                       |                                           |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
| Número de Recámaras                                                        |                                           |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
| Número de Baños                                                            |                                           |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
| Estacionamientos                                                           |                                           |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
|                                                                            |                                           |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
|                                                                            |                                           |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
|                                                                            |                                           |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
|                                                                            |                                           |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
|                                                                            |                                           |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
|                                                                            |                                           |                  | 1       |                  | 1       |                  | 1       |
| AJUSTES/FACTOR RESULTANTE                                                  |                                           | 1                |         | 1                |         | 1                |         |
| VALORES HOMOLOGADOS                                                        |                                           | 0                |         | 0                |         | 0                |         |
| Conclusiones:                                                              |                                           |                  |         |                  |         |                  |         |

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 14

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 4-10904018236500-2024-U

NAS No.: 5171762

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:  
Ninguna.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:  
VALOR DE TERRENO: 275.377.870,8  
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 79.706.588  
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 355.084.458,8  
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 79.706.588  
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:  
VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:  
VALOR FINAL: 355.084.458,8 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR  
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De la cruz 300 metros oeste del Colegio Santa Ana  
PROVINCIA: SJO CANTON: Santa Ana DISTRITO: Uruca  
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES  
A LA FECHA: 09/12/2024 VALOR FINAL: 355.084.458,8 MONTO DE LA SOLICITUD: 485.807.654,01  
VALOR EN LETRAS: trescientos cincuenta y cinco millones ochenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y ocho y ochenta centavos  
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:  

JOSE ALBERTO VARGAS VILLALOBOS (FIRMA)

Firmado digitalmente por JOSE ALBERTO VARGAS VILLALOBOS (FIRMA)  
Fecha: 2022.08.11 13:26:52 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)  
FIRMA:

NOMBRE PERITO: José Alberto Vargas Villalobos  
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA  
REGISTRO #: A-2597  
CÓDIGO INSPECTOR: 655  
COD. EMPRESA: 275  
FECHA DEL INFORME: 09/12/2024  
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No  
FECHA DE INSPECCIÓN: 06/12/2024  
IDENTIFICACIÓN N°: 9-0036-0459

NOMBRE CO-FIRMANTE:  
TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:  
REGISTRO #:  
CÓDIGO INSPECTOR:  
FECHA DEL INFORME:  
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No  
FECHA DE INSPECCIÓN:  
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:  
☒ Enfoque de Costos ☒ Fotos Adicionales 1-6 ☐ Fotos Adicionales 19-24 ☐ Mapa de Ubicación ☒ Anexo Imagen 1  
☐ Enfoque de Mercado(4-6) ☒ Fotos Adicionales 7-12 ☐ Fotos Adicionales 25 -30 ☒ Plano Catastro ☒ Anexo Imagen 2  
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6) ☐ Fotos Adicionales 13-18 ☒ Estudio de Registro ☐ Anexo Texto ☒ Anexo Imagen 3  
☐ Certificado Catastral 1 ☐ Certificado Catastral 2

Página 6 de 14

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Fachada obra en construcción

Foto 4



Descripción: Vista interior hacia el este

Foto 2



Descripción: Lindero norte

Foto 5



Descripción: Vista interior hacia el oeste

Foto 3



Descripción: Sector norte del terreno

Foto 6



Descripción: Vértice 0 del terreno

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Vértice 1 del terreno

Foto 10



Descripción: Vista interior obra en construcción (entrepiso)

Foto 8



Descripción: Vista interior obra en construcción

Foto 11



Descripción: Lindero sur

Foto 9



Descripción: Lindero este

Foto 12



Descripción: Vista interior obra en construcción

Plano Catastro

492-5-9-4-2-

**CATASTRO NACIONAL**

129 278

ROLLO IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 1982

---

**SECCION DE MICROFILM**

|              |                |
|--------------|----------------|
| ROLLO        | IMAGEN         |
| 10           | 45             |
| FECHA        | FIRMA          |
| 21 JUN. 1982 | <i>[Firma]</i> |

**REGISTRO NACIONAL**

**CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la Ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

**39475508-82**

**18 JUN. 1982**

Fecha *[Firma]*



| LINEA | RUMBO       | DIST. |
|-------|-------------|-------|
| 0-1   | N 11° 57' E | 60.50 |
| 1-2   | S 74° 11' E | 20.30 |
| 2-3   | S 12° 42' W | 58.51 |
| 3-0   | N 79° 54' W | 19.50 |

**LOCALIZACION**

HOJA ABRA

ESCALA 1:50,000



**COLEGIO DE INGENIEROS TOPOGRAFOS**

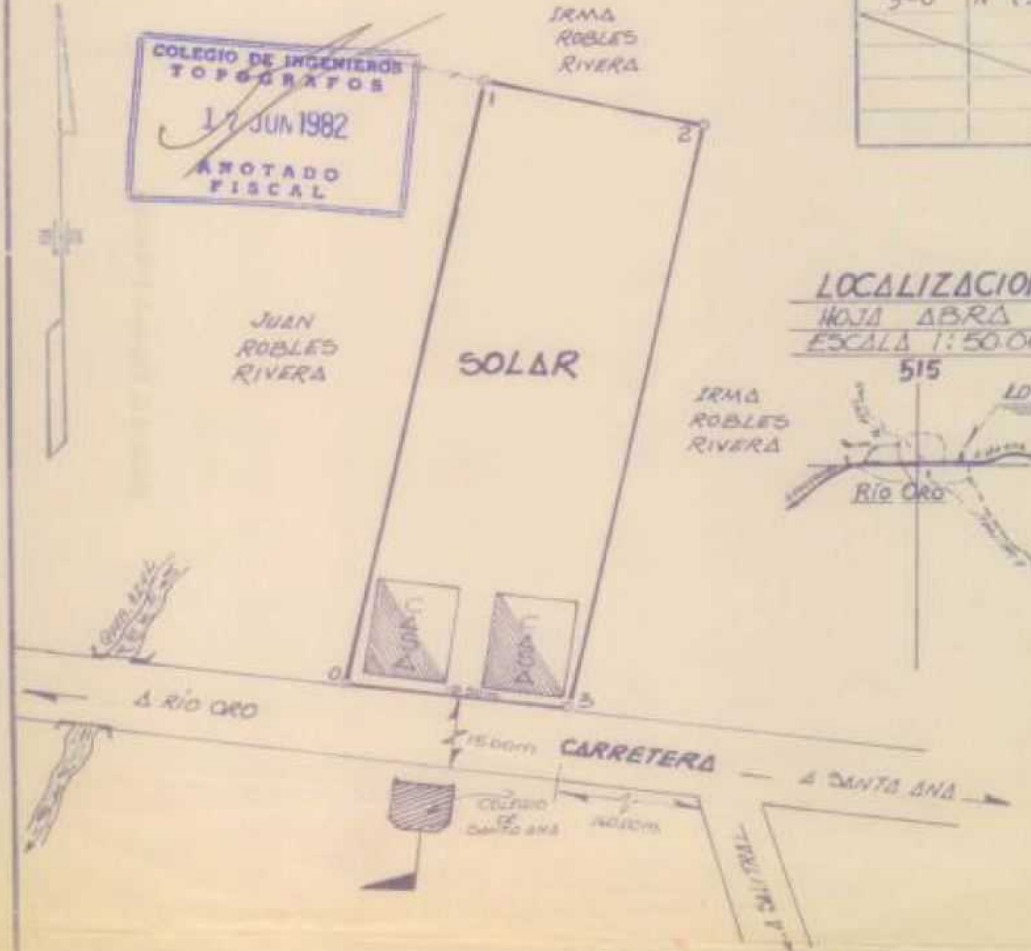
17 JUN 1982

**ANOTADO FISCAL**

**JUAN ROBLES RIVERA**

**SOLAR**

**IRMA ROBLES RIVERA**



**PROPIETARIO EN**

**RONULFO ROBLES RIVERA**

*[Firma]*

**ARTICULO Nº 1-122-427**

**DELIMITADO EN RIO ORO**

**DEPARTAMENTO DE URUGUAY**

**CANTON DE SANTA ANA**

**PROVINCIA SAN JOSE**

**ESCALA**

1:500

**FECHA**

JUNIO 8 1982

**AREA**

1182.60 m<sup>2</sup>

**PROYECTO**

2607

**FOLIO**

176

**ANOTADO FISCAL**

1893

479

1

Nº 182.365

**PROYECTO**

2607

**FOLIO**

176

**ANOTADO FISCAL**

1893

479

1

Nº 182.365

**AREA TOTAL**

1002.71 m<sup>2</sup>

Estudio de Registro

1/11/24, 11:03

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 182365---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 182365 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE CON 1 CASA  
 SITUADA EN EL DISTRITO 4-URUCA CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ  
 LINDEROS:

NORTE : ILMA ROBLES

SUR : CARRETERA 20M 40CM

ESTE : ALICIA ROBLES

OESTE : JUAN ROBLES 57M 41CM

MIDE: MIL CIENTO OCHENTA Y DOS METROS CON SESENTA DECIMETROS CUADRADOS  
 PLANO: SJ-0475508-1982

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE  
 LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 182365 Y ADEMAS PROVIENE DE 1893 479 001

VALOR FISCAL: 330,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:  
 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA  
 CEDULA JURIDICA 3-101-079006 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO  
 ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON COLONES  
 DUEÑO DEL DOMINIO  
 PRESENTACIÓN: 2023-00696908-02  
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-NOV-2023

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

Emitido el 01-11-2024 a las 11:03 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

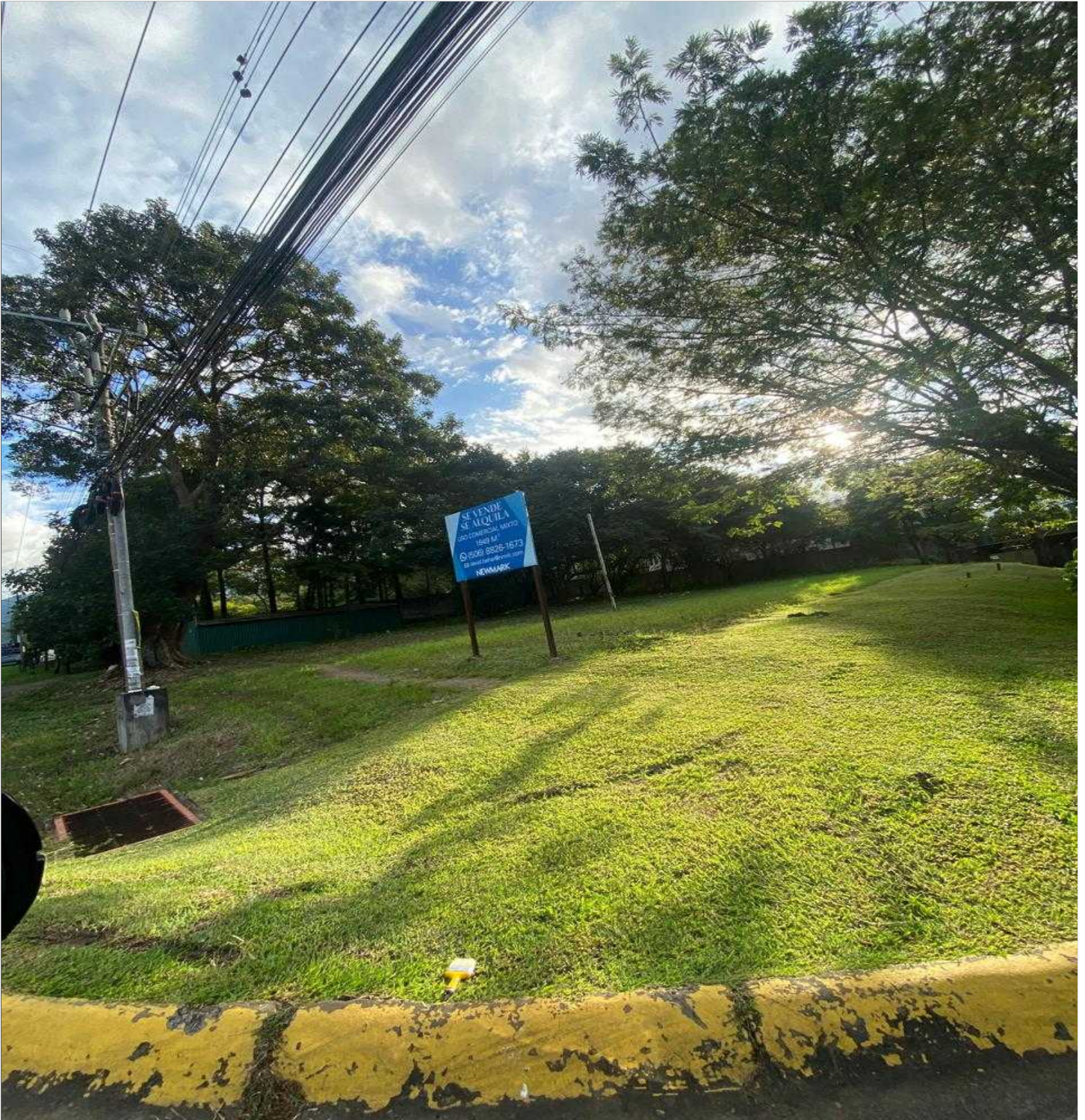
Anexo Imagen 1

Descripción:  
Homologado 1



Anexo Imagen 2

Descripción:  
Homologado 2



Anexo Imagen 3

Descripción:  
Homologado 3

