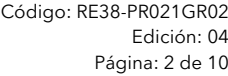




AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		SIPCO 16882	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALUO DE VIVIENDA		214-21004042488500-2026-U	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-00000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-00000-001021 100%	
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
MURILLO	RAMIREZ	MELISSA MARIA		Céd. Identidad 2-0767-0477	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	04 - AGUAS ZARCAS				
Localidad:	LOS CHILES				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del templo Católico de los Chiles 286 mts sur, 628mts este sobre calle Cholo y entrando por servidumbre 80,94 mts. PLUS CODE : 9MV9+X34 Chiles, provincia de Alajuela.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-17720-2023			638,00 m2	
Identificador Predial	21004042488500			638,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢13 753 366,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢30 539 873,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢44 293 239,00	
VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		VIVIENDA
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢30 539 873,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES					
Nombre del Perito LUIS FERNANDO ARGUELLO BOLAÑOS					
Tipo de Profesional		ARQUITECTO	Carnet	A-15229	
Código Perito SIACC		608	Emp.	Firma del Perito	
Nombre de la empresa				Identificación N°	1-0862-0017
				Cód. Empresa	00000230
Fecha inspección:		15 mayo 2026	Fecha informe:		19 mayo 2026
Números telefónicos para contacto		8391-7479			
Correo electrónico / Dirección WEB		lfarguello@cfia.or.cr			



Este Informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21004042488500-2026-U	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	5,00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			
		Servidumbre inscrita en favor de la finca: Servidumbre			
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Baja
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 800 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ COOPELES	Transporte Público	SÍ a 1000 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 82 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 1500 m	HABITACIONAL	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 0 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	25,75 m	Nivel sobre calle:	0,10 m		
Fondo:	24,78 m	Pendiente %	5		
Relación:	0,962202	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero		
	S2 11				
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 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: 56,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
19/2/2026		SERVIDUMBRE DE PASO			
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
INMUEBLE DESOCUPADO PRESENTA FALTA DE LAVAMANOS EN LOS BAÑOS Y ALGUNAS PUERTAS INTERNAS					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21004042488500-2026-U				
CONSTRUCCIONES													
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²		
CASA 1	58,00	245 000	14 210 000	70	15	I	0,8699	0,9191	11 361 272,00	56,0	195 884		
CASA 2	50,00	245 000	12 250 000	70	15	I	0,8699	0,9191	9 794 200,00	56,0	195 884		
TERRAZA	29,00	150 000	4 350 000	60	10	I	0,9028	0,9191	3 609 485,00	49,8	124 465		
COCHERA	84,00	85 000	7 140 000	50	10	I	0,8800	0,9191	5 774 916,00	40,4	68 749		
			-						-				
TOTAL	221,00		37 950 000						30 539 873,00				
OBRAS COMPLEMENTARIAS													
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²		
			-						-				
			-						-				
			-						-				
TOTAL	-		-						-				
MEJORAS AL TERRENO													
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²		
			-						-				
			-						-				
			-						-				
TOTAL			-						-				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES													
CONSTRUCCIONES			¢30 539 873,00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00										
VALOR TOTAL			¢30 539 873,00										
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O M B I R D M M D M	ÓPTIMO	
DEFINICIONES												MUY BUENO	
Área	Dimensión de la construcción			Estado		Estado físico del bien (Actual)						BUENO	
	Medida en metros, m², o unidades			Factor Depre.		Factor de Depreciación						INTERMEDIO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado		Factor de Estado						REGULAR	
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR		Valor Neto de Reposición						DEFICIENTE	
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR		Vida Útil Remanente						MALO	
Edad	Edad del bien (años de construido)											MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:						Ross-Heidecke						DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21004042488500-2026-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: VIVIENDA		Uso predominante: Residencial Horizontal	
Estado de la edificación: Existente		Avance: NA Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		No.de licencia (permiso) municipal de construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:		Nombre:	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 221,00 m2		Porcentaje de cobertura: 35%	
		Año de construcción: 2011	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES: 1	
VC-02			
Estructura MOMPOSTERIA		Sistema eléctrico:	
Paredes MAMPOSTERIA Y MADERA		Cableado entubado: <u>Sí Total</u> Interruptor: <u>Disyuntor</u>	
Entrepiso NO APLICA		Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>Sí</u>	
Estruc. Techo METAL Y MADERA		Estado General: <u>Regular</u> *Inspección vía muestra*	
Cubierta HG		Sistema de evacuación pluvial:	
Cielos TABLILLA DE MADERA Y PLASTICA		Canoas y bajantes: <u>Sí Total</u> Estado: <u></u>	
Pisos CERAMICA		Otro sistema (indique): <u></u>	
Fachada PLANA SENCILLA			
Aposentos 4 DORMITORIOS, 2 BAÑOS, 2 SALAS, 2 COCINAS, PILAS		Tanques de Gas:	
		Gas LP: <u>No hay</u> Ubicación: <u></u>	
		En caso de encontrarse dentro, adjuntar fotografías de la ubicación y estado	
Parqueos 2 Ubicación: En edificación cubierto		Estado Físico y de Mantenimiento General:	
Otros		Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>	
Red de agua caliente NO HAY		Pisos <u>Regular</u> Cubierta <u>Regular</u>	
Tanque captación de agua NO HAY			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos <u>Leve</u> Pisos <u>Leve</u>		Paredes <u>Leve</u> Pisos <u>Leve</u> Cielos <u>Leve</u>	
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% avance acum.	% de giro	Detalle de avance esperado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
			Se recomienda un primer giro: 0,0%
			Equivalente al: Del monto destinado a construcción
			Los rubros de avance propuestos sirven como referencia para revisar el progreso del proyecto, pero el constructor puede sustituirlos por otras obras de valor equivalente, siempre respetando el orden lógico de construcción.
OBSERVACIONES			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21004042488500-2026-U



SERVIDUMBRE DE PASO



VISTA FRONTAL



VALUADOR EN EL SITIO



COLINDANTE SUR



COLINDANTE NORTE



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

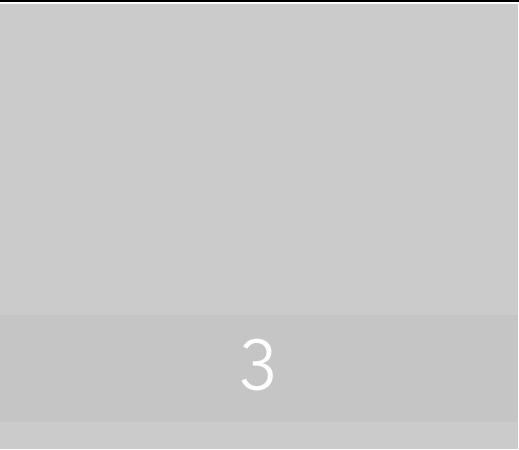
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



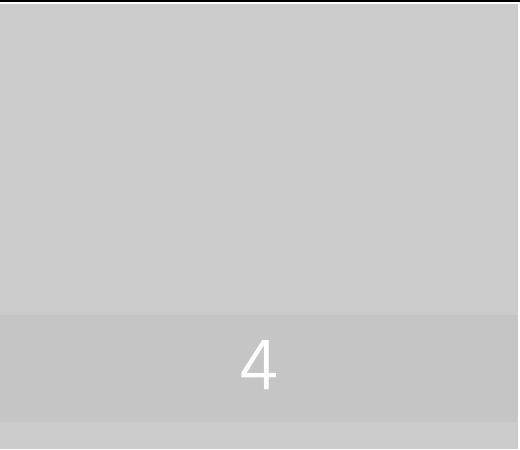
1



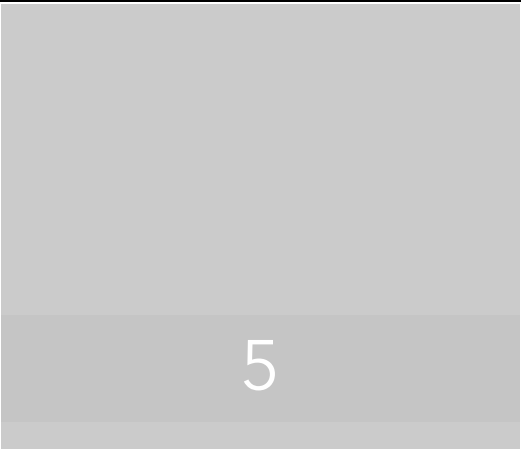
2



3



4



5

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21004042488500-2026-U



PLANO DE CATASTRO

214-21004042488500-2026-U



REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:

2-17720-2023

Fecha

19/04/2023 08:09:51

Registrador: JUAN PABLO VILLEGAS CHACON

B4D54AD63C5490CCA4EF4CBC0FBAED66

Catastro Nacional
2022-103132-C
18/04/2023 11:03:02
Reingreso



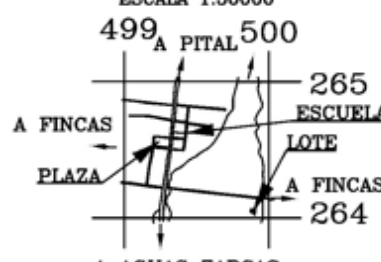
Contrato 1048496

Fecha 17/04/2023

Visado CFIA

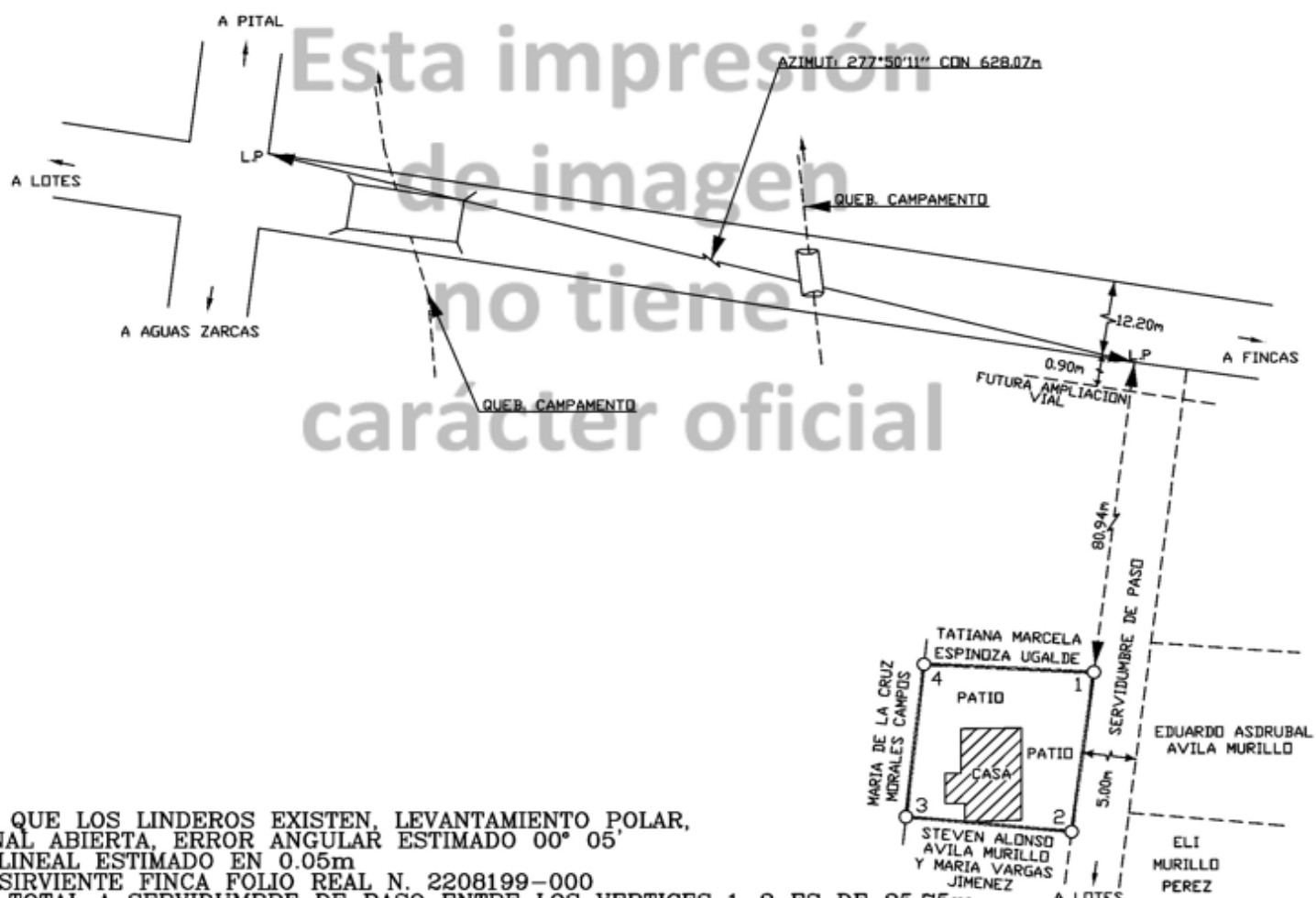
ENTERO NUMERO 48157626-6

UBICACION
HOJA AGUAS ZARCAS
ESCALA 1:50000



DERROTERO

LINEA	A Z I M U T	DIST. (m)
1 - 2	187°30'20"	25.75
2 - 3	275°23'06"	25.09
3 - 4	06°19'35"	24.59
4 - 1	92°49'35"	25.66



NOTAS:

DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN, LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA, ERROR ANGULAR ESTIMADO 00° 05', ERROR LINEAL ESTIMADO EN 0.05m
FUNDO SIRVIENTE FINCA FOLIO REAL N. 2208199-000
FRENTE TOTAL A SERVIDUMBRE DE PASO ENTRE LOS VERTICES 1-2 ES DE 25.75m
ESTE PLANO MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N. A-1044921-2006
ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL. UNA VEZ INSCRITA LA RECTIFICACION DE AREA RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN LA SUBDIRECCION CATASTRAL



WALTER ANDRES
HERRERA LEITON
(FIRMA)
2023.04.17 13:20:41
-06'00'

WALTER HERRERA LEITON
INGENIERO TOPOGRAFO I.T 31490

AREA:

638 m²

SITUADO EN: LOS CHILES

DISTRITO: 4 AGUAS ZARCAS

CANTON: 10 SAN CARLOS

PROVINCIA: 2 ALAJUELA

INFORMACION
REGISTRO PUBLICO
PARA RECTIFICAR AREA

FOLIO REAL
NUMERO: 2424885-000

PROTOCOLO

TOMO: 22954

FOLIO: 010

ESCALA

1:1000

AREA SEGUN REGISTRO

658.33 m²

FECHA

DICIEMBRE 2022

Detalle de Certificaciones o Productos  Bienes Mobiliarios Blasquez Oficina Marcan Centro de Comercio Comunas Guatula  Certificación Imágenes  Historial de Compras Historial de Ubes Impuesto Personas Jurídicas Indice Personas Fiscales Indice de Personas Jurídicas Tributario III Ley 9428 M. Cuenta M. Inventario Reserva de Hacienda Solicitud de Pasaje Consultas Salidas del País Certificado Consular Tarjetas de Salidas del País Título de Propiedad	República de Costa Rica Registro Nacional Consulta por Número de Finca MATRICULA: 424885—000
Antes importantes Estimado usuario, recuerde que no deben realizar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, servirá comunicarlo al centro de asistencia al usuario, teléfono: 2202-0888.	PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 424885 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA Y PANTO SITUADA EN EL DISTRITO 4 AGUAS ZARCAS CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA LINDEROS: NORTE : TATIANA ESPINOZA LOCALDE SUR : STEVEN ALONSO AYALA MURILLO Y MARIA VARGAS ZINEZ ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELA DE 25.75MTS OESTE : MARIA DE LA CRUZ MORALES CAMPOS MIDE: SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS PLANTA-0017720-2023 FINCA CON LOCALIZACIONES EN POLLO REAL A PARTIR DE 1894.MO HAY
	ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA: FINCA DERECHO INSCRITA EN 2-00208199-000 POLLO REAL VALOR FISCAL: 46,370,851.00 COLONES PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACION O PRECIO: CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN COLONES DUÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2026-00130777-01 CAUSA ADQUISITIVA: RENATE FECHA DE INSCRIPCION: 17-FEB-2026 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2020-409971-01-0002-001 FINCA REFERENCIA 2208199-000 AFECTA A FINCA: 2-00424885-000 INICIA EL: 29 DE JULIO DE 2020 LONGITUD: 51.76 METROS ANCHO: 5.00 METROS RUMBO: NORTE A SUR CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S): 2-592839-000 2-424885-000 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2020-409971-01-0004-001 MONTO: MIL COLONES AFECTA A FINCA: 2-00424885-000 INICIA EL: 29 DE JULIO DE 2020 LONGITUD: 63.10 METROS ANCHO: 5.00 METROS RUMBO: NORTE A SUR CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S): 2-592840-000 2-424885-000 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2020-409971-01-0005-001 MONTO: MIL COLONES AFECTA A FINCA: 2-00424885-000 INICIA EL: 29 DE JULIO DE 2020 LONGITUD: 71.85 METROS ANCHO: 5.00 METROS RUMBO: NORTE A SUR CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S): 2-592841-000 2-424885-000 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 2023-53933-01-0001-001 MONTO: MIL COLONES AFECTA A FINCA: 2-00424885-000 INICIA EL: 23 DE ENERO DE 2023 LONGITUD: 106.69 METROS ANCHO: 5.00 METROS RUMBO: NORTE A SUR CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S): 2-424885-000 2-208199-000 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		ALTA		
1	Informe de avalúo N°:	214-21004042488500-2026-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor	4-00000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	LUIS FERNANDO ARGUELLO BOLAÑOS	Empresa:	0
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo:	NO
5	Monto del avalúo	44 293 239,00	Avalúo anterior:	46 370 851,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	0			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	LUIS FERNANDO ARGUELLO BOLAÑOS	Emp. N°	608
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	19/5/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	