



| AVALÚO DEL TERRENO  |  |                         |                      |             |                                   | 214-21004033336500-2026-U                          |                |             |        |          |           |            |
|---|--|-------------------------|----------------------|-------------|-----------------------------------|--|----------------|-------------|--------|----------|-----------|------------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO                               |  |                         |                      |             |                                   |  |                |             |        |          | TC:       | ¢481,00/\$ |
| Características   | SUJETO   | COMPARABLES             |                      |             |                                   |  |                |             |        |          |           |            |
|   |  | 1                       | Factor               | 2           | Factor                            | 3  | Factor         | 4           | Factor | 5        | Factor    |            |
| VALOR ¢/m2  |  | ¢156 118,14             |                      | ¢128 630,71 |                                   | ¢125 899,28  |                | ¢136 363,64 |        | ¢0,00    |           |            |
| Ubicación   | 5  | 5,00                    | 1,0000               | 3,00        | 0,8009                            | 5,00   | 1,0000         | 5,00        | 1,0000 | 0,00     | 0,5741    |            |
| Área  | 393,55   | 237,00                  | 0,8459               | 1205,00     | 1,4467                            | 556,00   | 1,1208         | 440,00      | 1,0375 | 0,00     | 0,0000    |            |
| Servicios 1   | 4  | 4,00                    | 1,0000               | 1,00        | 1,0942                            | 1,00   | 1,0942         | 3,00        | 1,0305 | 0,00     | 1,1275    |            |
| Servicios 2   | 16   | 16,00                   | 1,0000               | 16,00       | 1,0000                            | 16,00  | 1,0000         | 16,00       | 1,0000 | 0,00     | 1,6161    |            |
| Tipo de Vía   | 2  | 1,00                    | 0,9374               | 4,00        | 1,1379                            | 3,00   | 1,0667         | 4,00        | 1,1379 | 0,00     | 0,8788    |            |
| Frente  | 13,50  | 7,50                    | 1,1583               | 30,00       | 0,8190                            | 28,65  | 0,8285         | 23,00       | 0,8753 | 0,00     | #;DIV/0!  |            |
| Pendiente   | 0  | 0,00                    | 1,0000               | 0,00        | 1,0000                            | 0,00   | 1,0000         | 0,00        | 1,0000 | 0,00     | 1,0000    |            |
| Nivel   | 0,00   | 0,00                    | 1,0000               | 0,00        | 1,0000                            | 0,00   | 1,0000         | 0,00        | 1,0000 | 0,00     | 1,0000    |            |
| Forma   | 1,00   | 1,00                    | 1,0000               | 1,00        | 1,0000                            | 1,00   | 1,0000         | 1,00        | 1,0000 | 0,00     | #;DIV/0!  |            |
| Negociación   | -  | -                       | 1,0000               | -           | 1,0000                            | -  | 1,0000         | -           | 1,0000 | -        | 1,0000    |            |
| Indexación IPC  | 0  | 08/2025                 | 1,0000               | 11/2024     | 1,0000                            | 04/2024  | 1,0000         | 03/2026     | 1,0000 | 01/1900  | 1,0000    |            |
|   | 0  | 0                       | 0,00                 | 0,00        | 1,0000                            | 0,00   | 1,0000         | 0,00        | 1,0000 | 0,00     | 1,0000    |            |
| Factor de Homologación  |  | 0,9185                  |                      | 1,1816      |                                   | 1,0838   |                | 1,0648      |        | #;DIV/0! |           |            |
| Valores Homologados   |  | 143 394,69              |                      | 151 987,37  |                                   | 136 455,85   |                | 145 204,19  |        |          |           |            |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO                    |  |                         |                      |             |                                   |  |                |             |        |          |           |            |
| DESCRIPCIÓN   | FACTOR   | DETALLE                 |                      |             |                                   |  |                |             |        |          |           |            |
| 0   | 1,0000   | Área afectada 0,00 m2 0 |                      |             |                                   |  |                |             |        |          |           |            |
| 0   | 1,0000   | Área afectada 0,00 m2 0 |                      |             |                                   |  |                |             |        |          |           |            |
| 0   | 1,0000   | Área afectada 0,00 m2 0 |                      |             |                                   |  |                |             |        |          |           |            |
| VALOR DEL TERRENO   |  |                         |                      |             |                                   |  |                |             |        |          |           |            |
| Valor conclusivo  | ¢144 261 /m2   | Valor ajustado          | ¢144 261 / m2        |             | Valor unitario Mejoras al Terreno | ¢0 / m2  |                |             |        |          |           |            |
| Factor secciones:   | 1,0000   | Área                    | 393,55 m2            |             |                                   |  |                |             |        |          |           |            |
| <b>VALOR UNITARIO FINAL</b>                                     |  |                         |                      |             | <b>¢144 261,00 /m2</b>            |  |                |             |        |          |           |            |
| <b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>                                  |  |                         |                      |             | <b>¢56 773 916,55</b>             |  |                |             |        |          |           |            |
| LINDEROS ACTUALES   |  |                         |                      |             |                                   |  |                |             |        |          |           |            |
| <b>NORTE</b>  | EDIFICIO COMERCIAL   |                         |                      |             |                                   | ENRIQUE ALFARO MURILLO                             |                |             |        |          |           |            |
| <b>SUR</b>  | EDIFICIO COMERCIAL   |                         |                      |             |                                   | CARLOS LUNA HERNANDEZ                              |                |             |        |          |           |            |
| <b>ESTE</b>   | EDIFICIO RESIDENCIAL   |                         |                      |             |                                   | PORFIRIO ROJAS QUESADA                             |                |             |        |          |           |            |
| <b>OESTE</b>  | CALLE PÚBLICA  |                         |                      |             |                                   | CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 13,50 METROS |                |             |        |          |           |            |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05                                 |  |                         |                      |             |                                   |  |                |             |        |          | PRECISIÓN |            |
| VÉRTICE   | ESTE   |                         |                      |             |                                   | NORTE  |                |             |        |          | Altitud   |            |
| 1   | 462 729  |                         |                      |             |                                   | 1 147 069  |                |             |        |          | 498       |            |
| 2   | 462 728  |                         |                      |             |                                   | 1 147 056  |                |             |        |          | 498       |            |
| 3   |  |                         |                      |             |                                   |  |                |             |        |          |           |            |
| <b>Plus Code:</b> 9MF5+9V2, Provincia de Alajuela, Aguas Zarcas |  |                         |                      |             |                                   |  |                |             |        |          |           |            |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES                 |  |                         |                      |             |                                   |  |                |             |        |          |           |            |
| Nº  | Descripción  | Tipo información        | Números de Contactos |             |                                   |  | Fecha Consulta |             |        |          |           |            |
| 1   | OFERTA CON VALOR DE: ¢156118,143459916 c/m2, UBICADO Frente al costado este de la plaza de Aguas Zarcas. VENDEDOR: Yalina Soto                         | OFERTA                  | 8719-2164            |             |                                   |  | 20/8/2025      |             |        |          |           |            |
|   |  | Coordenadas             | Este                 | 462 764     | Norte                             | 1 147 348  |                |             |        |          |           |            |
| 2   | OFERTA NEGOCIABLE CON VALOR DE: ¢128630,705394191 c/m2, UBICADO 275 METROS ESTE DE LA PLAZA NAZARETH. VENDEDOR: ODDETH                                 | OFERTA NEGOCIABLE       | 60781616             |             |                                   |  | 6/11/2024      |             |        |          |           |            |
|   |  | Coordenadas             | Este                 | 462 634     | Norte                             | 1 146 926  |                |             |        |          |           |            |
| 3   | OFERTA CON VALOR DE: ¢125899,28057554 c/m2, UBICADO 150 METROS NORESTE DE MAXI PALI EN AGUAS ZARCAS. VENDEDOR: DENNIS VALVERDE                         | OFERTA                  | 8581-2200 8615-4057  |             |                                   |  | 11/4/2024      |             |        |          |           |            |
|   |  | Coordenadas             | Este                 | 462 487     | Norte                             | 1 147 551  |                |             |        |          |           |            |
| 4   | OFERTA CON VALOR DE: ¢136363,636363636 c/m2, UBICADO 100 METROS ESTE DE LA ESQUINA SURESTE DE LA IGLESIA CATÓLICA DE AGUAS ZARCAS. VENDEDOR: NO INDICA | OFERTA                  | 89187231             |             |                                   |  | 5/3/2026       |             |        |          |           |            |
|   |  | Coordenadas             | Este                 | 462 869     | Norte                             | 1 147 057  |                |             |        |          |           |            |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA<br>Y DE SU ENTORNO   |                    |   |                  | 214-21004033336500-2026-U      |                       |
|--|--------------------|---|------------------|--------------------------------|-----------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>  |                    | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>           |                  |                                |                       |
| Tipo de ruta   | <u>Calle local</u> | Caño  | <u>SÍ</u>        | Sistema Sanitario              | <u>Tanque séptico</u> |
| Material   | <u>Asfalto</u>     | Cuneta  | <u>NO</u>        | Alcantarillado pluvial         | <u>SÍ</u>             |
| Ancho de vía   | <u>15,00 m</u>     | Cordón  | <u>SÍ</u>        |                                |                       |
| Acera  | <u>SÍ</u>          | <b>ACCESO A LA FINCA</b>                      |                  |                                | <u>Calle pública</u>  |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>   |                    |   |                  | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>   |                       |
| Teléfono   | <u>SÍ</u>          | ICE   | <u>ICE</u>       | Internet por Cable             | <u>SÍ</u>             |
| Alumbrado  | <u>SÍ</u>          | COOPELESCA                                    | <u>a 500 m</u>   | Jardines y Parques             | <u>SÍ</u>             |
| Electricidad   | <u>SÍ</u>          | COOPELESCA                                    | <u>a 100 m</u>   | Transporte Público             | <u>SÍ</u>             |
| Agua Potable   | <u>SÍ</u>          | ASADA   | <u>a 20 m</u>    | Edificios Comerciales          | <u>SÍ</u>             |
| Señal celular  | <u>SÍ</u>          | KOLBI   | <u>a 0 m</u>     | Recolección de basura          | <u>SÍ</u>             |
| TV por Cable   | <u>SÍ</u>          | Edificios públicos / comunales                | <u>a 20 m</u>    | Electricidad y Agua            | <u>SÍ</u>             |
| Medidores instalados   |                    |   |                  |                                |                       |
|  |                    |   |                  | Clase social                   | <u>Media</u>          |
|  |                    |   |                  | Clase social zonas cercanas    | <u>Media</u>          |
|  |                    |   |                  | Densidad poblacional           | <u>Media</u>          |
|  |                    |   |                  | Actividad del lugar            |                       |
|  |                    |   |                  | <b>RESIDENCIAL / COMERCIAL</b> |                       |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>  |                    |   |                  |                                |                       |
| Fronte principal:  | <u>13,50 m</u>     | Nivel sobre calle:                            | <u>0,00 m</u>    |                                |                       |
| Fondo:   | <u>31,05 m</u>     | Pendiente %                                   | <u>0</u>         |                                |                       |
| Relación:  | <u>2,3</u>         | Tipo de vía:                                  | <u>2</u>         |                                |                       |
| Servicios  | S1 <u>4</u>        | Ubicación:                                    | <u>Medianero</u> |                                |                       |
|  | S2 <u>16</u>       |   |                  |                                |                       |
| <b>RIESGOS POTENCIALES</b>   |                    |   |                  |                                |                       |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:  |                    |   |                  | <u>NO</u>                      |                       |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):                                       |                    |   |                  | <u>NO</u>                      |                       |
| Cuerpo de agua cerca   | <u>No</u>          | Distancia a construcción                      | <u>0,00 m</u>    | Posibilidad de daños           | <u>Ninguno</u>        |
| Topografía   | <u>Plana</u>       | Pendiente                                     | <u>No Aplica</u> | Riesgo deslizamiento           | <u>Ninguno</u>        |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>  |                    |   |                  |                                |                       |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>95,00%</u>   |                    |   |                  |                                |                       |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>   |                    |   |                  |                                |                       |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>   |                    | <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b> |                  |                                |                       |
| <b>4/3/2026</b>  |                    | <b>NO HAY, NO HAY</b>                         |                  |                                |                       |
| Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: <u>NO</u>  |                    |   |                  |                                |                       |
| <b>OBSERVACIONES</b>   |                    |   |                  |                                |                       |
| PROPIEDAD UBICADA EN EL CENTRO COMERCIAL DE AGUAS ZARCAS, CON LOS SERVICIOS BÁSICOS DESCRITOS. TERRENO APTO PARA CONSTRUCCIONES. |                    |   |                  |                                |                       |

**AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-21004033336500-2026-U

**CONSTRUCCIONES**

| Forma de explotación | Área m <sup>2</sup> | V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup> | VRN ¢      | VUT años | Edad años | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢                | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup> |
|----------------------|---------------------|-----------------------------|------------|----------|-----------|--------|---------------|---------------|----------------------|----------|---|
| VIVIENDA             | 91                  | 345 000                     | 31 395 000 | 60       | 30        | R      | 0,6250        | 0,8190        | 16 070 327,00        | 30,7     | 176 597                                 |
| ARAJE / CORREDO      | 35                  | 155 250                     | 5 433 750  | 60       | 30        | B      | 0,6250        | 0,9748        | 3 310 510,00         | 36,6     | 94 586                                  |
| PILAS                | 43                  | 293 250                     | 12 727 050 | 60       | 16        | I      | 0,8311        | 0,9191        | 9 721 730,20         | 45,8     | 224 003                                 |
| GARAJE               | 41                  | 114 000                     | 4 617 000  | 60       | 16        | B      | 0,8311        | 0,9748        | 3 740 499,00         | 48,6     | 92 358                                  |
| OFICINAS             | 54                  | 285 000                     | 15 390 000 | 60       | 16        | R      | 0,8311        | 0,8190        | 10 475 514,00        | 40,8     | 193 991                                 |
| <b>TOTAL</b>         | <b>263,90</b>       |                             | 69 562 800 |          |           |        |               |               | <b>43 318 580,20</b> |          |   |

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

| Forma de explotación | Área m <sup>2</sup> | V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup> | VRN ¢ | VUT años | Edad años | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢    | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup> |
|----------------------|---------------------|-----------------------------|-------|----------|-----------|--------|---------------|---------------|----------|----------|---|
| 0                    | -                   | -                           | -     | 0        | 0         | 0      |               |               | -        |          |   |
| 0                    | -                   | -                           | -     | 0        | 0         | 0      |               |               | -        |          |   |
| 0                    | -                   | -                           | -     | 0        | 0         | 0      |               |               | -        |          |   |
| <b>TOTAL</b>         | <b>-</b>            |                             | -     |          |           |        |               |               | <b>-</b> |          |   |

**MEJORAS AL TERRENO**

| Forma de explotación | Área m <sup>2</sup> | V. Unit. ¢ / m <sup>2</sup> | VRN ¢ | VUT años | Edad años | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢    | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m <sup>2</sup> |
|----------------------|---------------------|-----------------------------|-------|----------|-----------|--------|---------------|---------------|----------|----------|---|
| 0                    | -                   | -                           | -     | 0        | 0         | 0      |               |               | -        |          |   |
| 0                    | -                   | -                           | -     | 0        | 0         | 0      |               |               | -        |          |   |
| 0                    | -                   | -                           | -     | 0        | 0         | 0      |               |               | -        |          |   |
| <b>TOTAL</b>         | <b>-</b>            |                             | -     |          |           |        |               |               | <b>-</b> |          |   |

**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| CONSTRUCCIONES        | ¢43 318 580,20        |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | ¢0,00                 |
| <b>VALOR TOTAL</b>    | <b>¢43 318 580,20</b> |

**MÉTODO DE DEPRECIACION**
**DEFINICIONES**

| Área     | Dimensión de la construcción<br>Medida en metros, m <sup>2</sup> , o unidades | Estado        | Estado físico del bien (Actual) | ESTADO | O<br>MB<br>B<br>I<br>R<br>D<br>M<br>MM<br>DM | ÓPTIMO     |
|----------|---|---------------|---------------------------------|--------|--|------------|
| V. Unit. | Valor Unitario Nuevo  | Factor Depre. | Factor de Depreciación          |        |  | BUENO      |
| VRN      | Valor de Reposición Nuevo   | Factor Estado | Factor de Estado                |        |  | INTERMEDIO |
| VUT      | Vida Útil Total estimada del bien   | VNR           | Valor Neto de Reposición        |        |  | REGULAR    |
| Edad     | Edad del bien (años de construido)  | VUR           | Vida Útil Remanente             |        |  | DEFICIENTE |
|          |   |               |                                 |        |  | MALO       |
|          |   |               |                                 |        |  | MUY MALO   |
|          |   |               |                                 |        |  | DEMOLICIÓN |

Método de depreciación utilizado: *Ross-Heidecke*

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES** 214-21004033336500-2026-U

**CONSTRUCCIONES**

Tipo de construcción existente: RESIDENCIAL      Uso predominante: Residencial Horizontal  
 Estado de la edificación: Existente      Avance: 100% 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: 263,90 m2      Porcentaje de cobertura: 67%      Año de construcción: 1996

**DETALLE DE ELEMENTOS**

|  |   |                                    |   |                                 |
|--|---|------------------------------------|---|---------------------------------|
| <b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> |   | VC03                               | <b>NÚMERO DE NIVELES:</b>                               | 1                               |
| Estructura                               | PREFABRICADO COLUMNAS Y BALDOSAS Y BLOQUES DE CONCRETO  |                                    | <b>Sistema eléctrico:</b>                               |                                 |
| Paredes                                  | PREFABRICADO COLUMNAS Y BALDOSAS Y BLOQUES DE CONCRETO  |                                    | Cableado entubado: <u>      </u> Sí Total               | Interruptor: <u>      </u>      |
| Entrepiso                                | NO HAY  |                                    | Tablero eléctrico (caja de breaker): <u>      </u> Sí   | Disyuntor <u>      </u>         |
| Estruc. Techo                            | CERCHAS DE MADERA Y ESTRUCTURA METÁLICA EN GARAJE   |                                    | Estado General: <u>      </u> Bueno                     | <i>*Inspección vía muestra*</i> |
| Cubierta                                 | LÁMINA ONDULADA DE HIERO GALVANIZADO  |                                    | <b>Sistema de evacuación pluvial:</b>                   |                                 |
| Cielos                                   | CIELOS DE MADERA Y TABLILLA PLÁSTICA  |                                    | Canoas y bajantes: <u>      </u> Sí Total               | Estado: <u>      </u>           |
| Pisos                                    | PISOS CON ACABADO EN CERÁMICA   |                                    | Otro sistema (indique): <u>      </u>                   | Bueno                           |
| Fachada                                  | FACHADA SENCILLA, VENTANAS MARCOS ALUMINIO  |                                    | <b>Tanques de Gas:</b>                                  |                                 |
| Aposentos                                | SALA: 1 / DORMITORIOS: 2 / PILAS: 1 / COMEDOR: 1 /<br>CORREDOR: 1 / OFICINA 2 / COCINA: 1 / GARAJE: 2 /<br>BAÑOS: 4 |                                    | Gas LP: <u>      </u> -      Ubicación: <u>      </u> - |                                 |
| Parqueos                                 | 2   | Ubicación: En edificación cubierto | <b>Estado Físico y de Mantenimiento General:</b>        |                                 |
| Otros                                    | 2   |                                    | Paredes <u>      </u> Regular                           | Cielos <u>      </u> Regular    |
| Red de agua caliente                     | NO HAY  |                                    | Pisos <u>      </u> Bueno                               | Cubierta <u>      </u> Regular  |
| Tanque captación de agua                 | NO HAY  |                                    |   |                                 |

|                                |                             |                                       |                             |                              |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Fisuras</b>                 |                             | <b>Apreciación visual de desplome</b> |                             |                              |
| Repellos <u>      </u> Ninguno | Pisos <u>      </u> Ninguno | Paredes <u>      </u> Ningunc         | Pisos <u>      </u> Ninguno | Cielos <u>      </u> Ninguno |

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Estado de la edificación:      Avance:

**DESCRIPCIÓN**

| PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN |                |           |                            | Se recomienda un primer giro:   |
|---------------------------|----------------|-----------|----------------------------|---|
| Etapas                    | % avance acum. | % de giro | Detalle de avance esperado | Equivalente al: <b>0,0%</b>   |
| 1                         |                |           |                            | <b>Del monto destinado a construcción</b><br>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. |
| 2                         |                |           |                            |   |
| 3                         |                |           |                            |   |
| 4                         |                |           |                            |   |
| 5                         |                |           |                            |   |
| 6                         |                |           |                            |   |
| 7                         |                |           |                            |   |

**OBSERVACIONES**

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE UN NIVEL, COMPUESTA POR DOS SECTORES FUNCIONALMENTE DIFERENCIADOS: EN LA PARTE POSTERIOR DEL LOTE SE UBICA UNA VIVIENDA, MIENTRAS QUE EN EL SECTOR FRONTAL SE LOCALIZAN DOS OFICINAS Y UN GARAJE. LA CONSTRUCCIÓN PRESENTA CONDICIONES NORMALES EN CUANTO A SISTEMA CONSTRUCTIVO Y MATERIALES; REQUIERE MEJORAS EN ACABADOS Y LA EJECUCIÓN DE TRABAJOS DE MANTENIMIENTO DE CARÁCTER MODERADO.

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-21004033336500-2026-U



Entorno y vía

10.37348, -84.34047, 514.2m, 12



Frente de la propiedad

10.37343, -84.34048, 513.4m, 12



Perspectiva de la propiedad

10.37350, -84.34046, 514.3m, 12



Oficinas

10.37355, -84.34027, 521.7m, 12



Oficina

10.3735, -84.3404, 509.2m, 12



Baño

10.37354, -84.34013, 521.8m, 12



Oficina

10.37353, -84.34026, 521.2m, 12



Baño

10.37341, -84.34031, 517.0m, 23



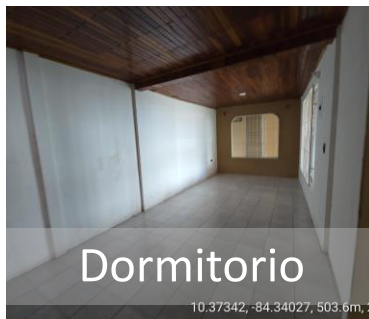
Garaje

10.37356, -84.34026, 524.8m, 12



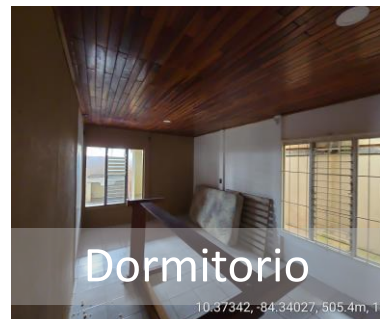
Sala

10.37358, -84.34029, 501.3m, 12



Dormitorio

10.37342, -84.34027, 503.6m, 23



Dormitorio

10.37342, -84.34027, 505.4m, 12

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



1



2



3



10.37351, -84.33927, 512.9m, 12

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.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21004033336500-2026-U



PLANO DE CATASTRO

214-21004033336500-2026-U

215-A-10-4-4-

**SECCION DE MICROFILM**

ROLLO 140 IMAGEN 44

FECHA 4 AGO 1988

*[Signature]*

**REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL**

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

*A-755737-88*

01 AGO 1988  
Fecha

**UBICACION**

HOJA AGUAS ZARCAS ESCALA 1:50000

| LINEA | RUMBO      | DIST. |
|-------|------------|-------|
| 1-2   | 504° 17' W | 13.50 |
| 2-3   | 589° 12' E | 18.78 |
| 3-4   | 587° 45' E | 12.01 |
| 4-5   | N05° 48' E | 12.18 |
| 5-1   | N86° 11' W | 31.05 |

**Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial**

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

22 JUN 1988

*[Signature]*

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

29 JUL 1988

Anotado *[Signature]*

**NOTAS:**  
 OBY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN  
 LEVANTAMIENTO POLAR  
 PRECISION ANGULAR 00° 00'  
 PRECISION LINEAL 1/5000  
 POLIGONAL ABIERTA  
 ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO N.º A-661533-87

|  |   |  |
|--|---|--|
| PROPIEDAD DE<br><b>CARLOS LUNA HERNANDEZ</b>                             | CEDULA No.<br><b>2-412-534</b>                    | SITUADO EN AGUAS ZARCAS PARTE DE           |
| VENDE A<br><b>LIBIA SALAS VIQUEZ</b>                                     | AREA <b>393.55</b> m <sup>2</sup>                 | DISTRITO <b>4º AGUAS ZARCAS</b> FOLIO REAL |
| <i>[Signature]</i><br><b>WALTER HERRERA PEREZ</b><br>REPRESENTANTE LEGAL | Area según Registro <b>4442.91</b> m <sup>2</sup> | CANTON <b>2º ALAJUELA</b> N.º 2224891-000  |
| PROTOCOLLO TOMO<br><b>5006</b>   | FOLIO<br><b>122</b>                               | ESCALA<br><b>1:500</b>                     |
|  |   | ARCHIVO No. <b>JUNIO 1988</b>              |

*499-1-261-6*

**INFORME REGISTRAL**

214-21004033336500-2026-U

4/3/26, 11:36 a.m.

about:blank

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 333365--000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 333365 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE USO HABITACIONAL Y COMERCIAL, CON UNA CASA DE  
HABITACION  
SITUADA EN EL DISTRITO 4-AGUAS ZARCAS CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE  
ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : ENRIQUE ALFARO MURILLO

SUR : CARLOS LUNA HERNANDEZ

ESTE : PORFIRIO ROJAS QUESADA

OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 13,50 METROS

MIDE: TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS  
CUADRADOS

PLANO:A-0755434-1988

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

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

| <b>FINCA</b> | <b>DERECHO</b> | <b>INSCRITA EN</b> |
|--------------|----------------|--------------------|
| 2-00224891   | 000            | FOLIO REAL         |
| 2-00333365   | 001            | FOLIO REAL         |
| 2-00333365   | 002            | FOLIO REAL         |

VALOR FISCAL: 130,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO VEINTIUN MILLONES CIENTO SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS  
TREINTA Y SEIS COLONES CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00690918-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-SEP-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 04-03-2026 a las 11:36 horas

- 1) EL AVALÚO SE REALIZÓ CON BASE EN LAS CONDICIONES APARENTES OBSERVADAS DEL TERRENO Y DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES Y NO SE REALIZÓ NINGUNA PRUEBA FÍSICA DE INGENIERÍA AL TERRENO O A LAS EDIFICACIONES Y OBRAS EXISTENTES. POR CONSIGUIENTE, NO SE ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR PROBLEMAS GEOFÍSICOS QUE PRESENTE EL TERRENO INCLUYENDO LA CAPACIDAD SOPORTANTE DE LOS SUELOS, POR DAÑOS O VICIOS OCULTOS QUE PUEDAN TENER LAS EDIFICACIONES, POR LA CAPACIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES Y POR DEFICIENCIAS DE DISEÑO O DE INCUMPLIMIENTO DE REQUISITOS EXIGIDOS POR LOS CÓDIGOS VIGENTES. LO INDICADO TAMBIÉN APLICA PARA LAS DEMÁS OBRAS EXISTENTES DENTRO DEL INMUEBLE VALUADO.
- 2) LA PROPIEDAD VALUADA FUE UBICADA EN CAMPO UTILIZANDO LA DIRECCIÓN BRINDADA EN LA SOLICITUD DE AVALÚO, EN LA LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA Y REFERENCIA AL PUNTO DE AMARRE QUE ESPECIFICA EL PLANO CATASTRADO APORTADO. PARA VERIFICAR LA DISTANCIA AL PUNTO DE AMARRE SE UTILIZARON INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN TRADICIONALES O ELECTRÓNICOS COMO EL GPS MANUALES (PRECISIÓN + O - 3 METROS) Y DE CONFORMIDAD CON LOS MISMOS LA UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD COINCIDE CON LA INDICADA EN EL PLANO CATASTRADO; NO OBSTANTE, POR NO UTILIZAR INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN PROPIOS DE UN PROFESIONAL EN TOPOGRAFÍA CABE LA POSIBILIDAD DE QUE EXISTAN ALGUNAS DIFERENCIAS CON LA REALIDAD, AUNQUE ESTAS NO DEBERÍAN SER RELEVANTES.
- 3) PARA EFECTOS DEL PRESENTE AVALÚO, LAS EDIFICACIONES DESCRITAS Y VALORADAS CORRESPONDEN EXCLUSIVAMENTE A LAS QUE SE ENCUENTRAN CONSTRUIDAS EN SU TOTALIDAD DENTRO DEL INMUEBLE DESCRITO POR PLANO CATASTRADO APORTADO.
- 4) PARA DETERMINAR EL VALOR NETO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LAS CONDICIONES ACTUALES, SE PARTE DEL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DETERMINADO EN BASE A COSTOS ACTUALIZADOS DE CONSTRUCCIÓN Y SE DEPRECIA EL VALOR UTILIZANDO EL MÉTODO DE ROSS-HEIDECHE, QUE TOMA EN CONSIDERACIÓN LA EDAD DE LAS EDIFICACIONES, LA VIDA ÚTIL TOTAL Y EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE LA COMPONEN.
- 5) EL VALUADOR MANIFIESTA NO TENER NINGÚN INTERÉS ACTUAL SOBRE LOS BIENES EN ESTUDIO O INTERÉS DIRECTO EN EL RESULTADO DE LA VALUACIÓN SOLICITADA, NI TENER VÍNCULO FAMILIAR O COMERCIAL CON EL SOLICITANTE. LOS MONTOS INDICADOS EN EL PRESENTE INFORME DE AVALÚO CORRESPONDEN AL VALOR DE MERCADO OBTENIDO PARA EL INMUEBLE CON BASE EN SUS CARACTERÍSTICAS Y EN EL ESTADO APARENTE OBSERVADO EL DÍA QUE SE REALIZÓ LA VISITA DE VALUACIÓN.
- 6) LA DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES QUE SE INDICAN EN EL INFORME DE AVALÚO SE BASA EN LAS CONDICIONES APARENTES Y VISIBLES DE LAS MISMAS. NO SE REALIZARON PRUEBAS, REVISIONES ESPECIALIZADAS NI SE VERIFICÓ EL CUMPLIMIENTO PORMENORIZADO DE NORMAS O REQUISITOS EXIGIDOS POR CÓDIGOS Y REGLAMENTOS VIGENTES. POR CONSIGUIENTE, NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR PROBLEMAS O DEFICIENCIAS NO DETECTADAS QUE ESTAS PUEDAN PRESENTAR.
- 7) LAS REFERENCIAS UTILIZADAS CUMPLEN CON LO ESTABLECIDO EN LA "NORMATIVA DE GARANTÍAS Y VALORACIONES DE BIENES, EDICIÓN 102",
  1. Transacciones reales de bienes similares.
  2. Ofertas encontradas en visita al sitio.
  3. Otras referencias: ofertas de escritorio, bases de datos, mapas de valores, etc.SE PRIORIZAN REFERENCIAS CON UNA ANTIGÜEDAD NO MAYOR A 12 MESES Y SE ADMITEN REFERENCIAS DE HASTA 24 MESES, SIEMPRE QUE SE DETERMINE QUE SON REPRESENTATIVAS DEL MERCADO VIGENTE AL MOMENTO DE LA VALORACIÓN Y ACORDES A LA PROPIEDAD VALORADA.

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES |  |                              |                                      |
|---|--|------------------------------|--------------------------------------|
| Calificación de la Liquidez                       |  | <b>ALTA</b>                  |                                      |
| 1   | Informe de avalúo N°:  | 214-21004033336500-2026-U    | Tipo: Urbano                         |
| 2   | Nombre del Exdeudor  | OSCAR BARRANTES MENA         | Número de Exdeudor: 2-0473-0081      |
| 3   | Nombre del Perito que valoró:  | ARQ JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ | Empresa: 0                           |
| 4   | Avalúo para:   | Bienes temporales            | Aplica revisión de fondo: SI         |
| 5   | Monto del avalúo   | 100 092 496,75               | Avalúo anterior: 121 171 236,75      |
| 6   | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: |                              |                                      |
| 7   | VALORACIÓN DE BIENES TEMPORALES  |                              | ACEPTAR                              |
| 8   | Nombre y firma de quien aplica la matriz                                 | JUAN CARLOS ARCE RAMIREZ     | Emp. N° 365                          |
| 9   | Fecha de aplicación 1 (Avalúo)   | 6/3/2026                     | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |