

| AVALÚO DE FINCA URBANA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         | INFORME DE AVALÚO         |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------|-------------------------------|
| OFICINA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        | 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         | 214-70203005443100-2025-U |                               |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        | VIVIENDA: BIEN TEMPORAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |                           |                               |
| NOMBRE SOLICITANTE (S)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                           |                               |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        | Céd. Jurídica 4-000-001021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                           |                               |
| EXDEUDOR: BT 6960-1 XINIA NAVARRO PORRAS, cedula: 1-0715-0166                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                           |                               |
| NOMBRE PROPIETARIO (S)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                           |                               |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        | Céd. Jurídica 4-000-001021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                           |                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        | Proporción de Derechos 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |                           |                               |
| UBICACIÓN DEL BIEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                           |                               |
| Provincia:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 07 - LIMON             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                           |                               |
| Cantón:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 02 - POCOCI            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                           |                               |
| Distrito:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 03 - RITA              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                           |                               |
| Localidad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | RITA                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                           |                               |
| DIRECCIÓN EXACTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                           |                               |
| 500 m este del Colegio de la Rita, lote sobre la derecha. 76M5+5R Limón, Rita, Costa Rica                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                           |                               |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                           |                               |
| Inscripción de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | la Finca               | Según el Registro y el Plano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |                           |                               |
| Plano de catastro N°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | L-0805760-1989         | 529,80 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |                           |                               |
| Identificador Predial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 70203005443100         | 529,80 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |                           |                               |
| Diferencia de medidas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Porcentaje:            | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,00 m2 | Demasía                   | SÍ                            |
| AVALÚO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                           |                               |
| VALOR DEL TERRENO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        | ¢16 655 322,60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |                           |                               |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        | ¢0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |                           |                               |
| VALOR TOTAL DEL BIEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        | ¢16 655 322,60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |                           |                               |
| VALOR EN LETRAS:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        | DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTIDOS COLONES 60/100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |                           |                               |
| Tiempo estimado para la venta del bien:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 12 meses               | Ámbito máximo de mercado potencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         | General                   | Local                         |
| Uso predominante del bien:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Residencial Horizontal | Especifique:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         | Vivienda unifamiliar      |                               |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        | ¢0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |                           |                               |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        | SÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |                           |                               |
| <p>El terreno es medianero, sin construcción (en el pasado existió una vivienda, la cual fue demolida y sus escombros fueron retirados), presenta una topografía plana y a nivel de acceso sobre calle pública en asfalto. / Según mapa de amenazas de la CNE, No se ubica en un área con potencial a inundación. / Propiedad ubicada en una zona urbana, clase "media-baja" de uso residencial.</p> |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                           |                               |
| OBSERVACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        | <p><b>Se recomienda atender las siguiente observación:</b></p> <p>1.- Se evidencio que existe inconsistencia, en lo que respecta a la verificación en campo del lindero frontal y distancia de amarre esquina, en comparación con lo establecido en el plano catastrado, por esta razón se recomienda contratar un profesional en agrimensura (topógrafo) para que verifique las medidas correspondientes y emita su respectivo informe. En caso de mantenerse la diferencia de medidas, se deberá realizar un nuevo plano catastrado y realizar su respectiva inscripción a la finca valorada.</p> |         |                           |                               |
| Nombre del Perito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        | Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |                           |                               |
| Tipo de Profesional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        | Ing. Construcción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Carnet  | ICO-25033                 | Firma del Perito              |
| Código Perito SIACC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        | 768                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Emp.    |                           | Identificación N° 1-1432-0842 |
| Nombre de la empresa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        | Cód. Empresa 00000351                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |                           |                               |

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 25 octubre 2025

Fecha informe:

25 octubre 2025

Números telefónicos para contacto 8329-6494

Correo electrónico / Dirección WEB [imurillo@cfia.or.cr](mailto:imurillo@cfia.or.cr)

| AVALÚO DEL TERRENO                              |                                                                                                                                              |        |                |        |                  | 214-70203005443100-2025-U |                                       |         |          |                |          |  |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|--------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------|----------|----------------|----------|--|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO               |                                                                                                                                              |        |                |        |                  |                           |                                       |         |          |                |          |  |
| Características                                 |                                                                                                                                              | SUJETO | COMPARABLES    |        |                  |                           |                                       |         |          |                |          |  |
|                                                 |                                                                                                                                              |        | 1 Factor       |        | 2 Factor         |                           | 3 Factor                              |         | 4 Factor |                | 5 Factor |  |
| VALOR €/m2                                      |                                                                                                                                              |        | 30 000,00      |        | 35 000,00        |                           | 34 000,00                             |         | 0,00     |                | 0,00     |  |
| Area (m2)                                       | 529,804                                                                                                                                      |        | 200,00         | 0,7251 | 367,49           | 0,8863                    | 225,12                                | 0,7539  | 1,0000   |                | 1,0000   |  |
| Frente (m)                                      | 15,014                                                                                                                                       |        | 7              | 1,2102 | 12               | 1,0576                    | 10,6                                  | 1,0909  | 1,0000   |                | 1,0000   |  |
| Amrc (m2)                                       | 529,8                                                                                                                                        |        | 200            | 1,0000 | 367,49           | 1,0000                    | 225,12                                | 1,0000  | 1,0000   |                | 1,0000   |  |
| Nivel                                           | 0                                                                                                                                            |        | 0              | 1,0000 | 0                | 1,0000                    | 0                                     | 1,0000  | 1,0000   |                | 1,0000   |  |
| Pendiente                                       | 0%                                                                                                                                           |        | 0%             | 1,0000 | 0%               | 1,0000                    | 0%                                    | 1,0000  | 1,0000   |                | 1,0000   |  |
| Tipo de Vía                                     | 4                                                                                                                                            |        | 4              | 1,0000 | 4                | 1,0000                    | 5                                     | 1,0687  | 1,0000   |                | 1,0000   |  |
| Servicios 1                                     | 4                                                                                                                                            |        | 1              | 1,0942 | 4                | 1,0000                    | 1                                     | 1,0942  | 1,0000   |                | 1,0000   |  |
| Servicios 2                                     | 16                                                                                                                                           |        | 16             | 1,0000 | 16               | 1,0000                    | 16                                    | 1,0000  | 1,0000   |                | 1,0000   |  |
| Ubicación                                       | 5                                                                                                                                            |        | 5              | 1,0000 | 5                | 1,0000                    | 5                                     | 1,0000  | 1,0000   |                | 1,0000   |  |
| Factor de Homologación                          |                                                                                                                                              |        | 0,9601         |        | 0,9374           |                           | 0,9618                                |         | 1,0000   |                | 1,0000   |  |
| Valores Homologados                             |                                                                                                                                              |        | 28 803,17      |        | 32 807,33        |                           | 32 701,37                             |         |          |                |          |  |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO    |                                                                                                                                              |        |                |        |                  |                           |                                       |         |          |                |          |  |
| DESCRIPCIÓN                                     | FACTOR                                                                                                                                       |        | DETALLE        |        |                  |                           |                                       |         |          |                |          |  |
|                                                 |                                                                                                                                              |        | Área afectada  |        |                  |                           |                                       |         |          |                |          |  |
| VALOR DEL TERRENO                               |                                                                                                                                              |        |                |        |                  |                           |                                       |         |          |                |          |  |
| Valor conclusivo                                | €31 437 /m2                                                                                                                                  |        | Valor ajustado |        | €31 437 / m2     |                           | Valor unitario Mejoras al Terreno     |         |          |                |          |  |
| Factor secciones                                | 1,0000                                                                                                                                       |        | Área           |        | 529,80 m2        |                           | €0 / m2                               |         |          |                |          |  |
| VALOR UNITARIO FINAL                            |                                                                                                                                              |        |                |        |                  | €31 437,00 /m2            |                                       |         |          |                |          |  |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO                         |                                                                                                                                              |        |                |        |                  | €16 655 322,60            |                                       |         |          |                |          |  |
| LINDEROS ACTUALES                               |                                                                                                                                              |        |                |        |                  |                           |                                       |         |          |                |          |  |
| NORTE                                           | CALLE PUBLICA                                                                                                                                |        |                |        |                  | CALLE PUBLICA             |                                       |         |          |                |          |  |
| SUR                                             | INVU                                                                                                                                         |        |                |        |                  | VIVIENDA                  |                                       |         |          |                |          |  |
| ESTE                                            | INVU                                                                                                                                         |        |                |        |                  | VIVIENDA                  |                                       |         |          |                |          |  |
| OESTE                                           | INVU                                                                                                                                         |        |                |        |                  | VIVIENDA                  |                                       |         |          |                |          |  |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05                 |                                                                                                                                              |        |                |        |                  |                           |                                       |         |          |                |          |  |
| PRECISIÓN                                       |                                                                                                                                              |        |                |        |                  |                           |                                       |         |          | 6,00 m         |          |  |
| VÉRTICE                                         | ESTE                                                                                                                                         |        |                |        |                  | NORTE                     |                                       |         |          |                | Altitud  |  |
| 1                                               | 523 286                                                                                                                                      |        |                |        |                  | 1 137 021                 |                                       |         |          |                | 111      |  |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES |                                                                                                                                              |        |                |        |                  |                           |                                       |         |          |                |          |  |
| Nº                                              | Descripción                                                                                                                                  |        |                |        | Tipo información |                           | Números de Contactos                  |         |          | Fecha Consulta |          |  |
| 1                                               | LIMÓN, POCOCI, RITA. Cruce de Jordan. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 854.38 m.                                           |        |                |        | Oferta           |                           | Minor Araya, Teléfono:8391-1313       |         |          | 25/10/2025     |          |  |
|                                                 |                                                                                                                                              |        |                |        | Coordenadas      |                           | Este                                  | 524 141 | Norte    | 1 136 996      |          |  |
| 2                                               | LIMÓN, POCOCI, RITA. Del Parque de la Rita 100metros al este. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 479.22 m.                   |        |                |        | Oferta           |                           | REGULO SANCHEZ, Teléfono: 60064234    |         |          | 25/10/2025     |          |  |
|                                                 |                                                                                                                                              |        |                |        | Coordenadas      |                           | Este                                  | 523 636 | Norte    | 1 136 695      |          |  |
| 3                                               | LIMÓN, POCOCI, RITA. De la pizzería San Agustín, 480 m noroeste y 10 m noreste. Distancia lineal aproximada a la propiedad sujeto: 689.00 m. |        |                |        | Oferta           |                           | YOLISSETH CERDAS, Teléfono: 6489-7989 |         |          | 25/10/2025     |          |  |
|                                                 |                                                                                                                                              |        |                |        | Coordenadas      |                           | Este                                  | 523 947 | Norte    | 1 136 826      |          |  |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA<br>Y DE SU ENTORNO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                     | 214-70203005443100-2025-U |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |                           |                             |
| Tipo de ruta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Calle local                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           | Caño                                | SÍ                        | Sistema Sanitario           |
| Material                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Asfalto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           | Cuneta                              | SÍ                        | Tanque séptico              |
| Ancho de vía                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 13,75 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           | Cordón                              | NO                        | Alcantarillado pluvial      |
| Acera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | SÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           | <b>ACCESO A LA FINCA</b>            |                           | Calle pública               |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>        |                           |                             |
| Teléfono                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | SÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Todas     | Internet por Cable                  | SÍ                        | Clase social                |
| Alumbrado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | SÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ICE       | Jardines y Parques                  | SÍ                        | Media Baja                  |
| Electricidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | SÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ICE       | Transporte Público                  | SÍ                        | Clase social zonas cercanas |
| Agua Potable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | SÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | AYA       | Edificios Comerciales               | SÍ                        | Media Baja                  |
| Señal celular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Todas     | Recolección de basura               | SÍ                        | Densidad poblacional        |
| TV por Cable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | SÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           | Edificios públicos / comunales      | SÍ                        | Media                       |
| Medidores instalados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ninguno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                                     |                           | Actividad del lugar         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                     |                           | Residencial                 |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                     |                           |                             |
| Frente principal:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | SÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 15,01 m   | Nivel sobre calle:                  | 0,00 m                    |                             |
| Fondo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | SÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 35,00 m   | Pendiente %                         | 0%                        |                             |
| Relación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | SÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2,331424  | Tipo de vía:                        | 5                         |                             |
| Servicios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | S1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4         |                                     |                           |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | S2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 16        | Ubicación:                          | Medianero                 |                             |
| <b>RIESGOS POTENCIALES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                     |                           |                             |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                     | NO                        |                             |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                     | Óptimo                    |                             |
| Cuerpo de agua cerca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Distancia | NA                                  | Posibilidad de daños      | Ninguno                     |
| Topografía                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Plana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Pendiente | No Aplica                           | Riesgo deslizamiento      | Ninguno                     |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                     |                           |                             |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 85,60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                     |                           |                             |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                     |                           |                             |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                                     |                           |                             |
| 9/10/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | RESERVAS Y RESTRICCIONES / CITAS: 398-08794-01-0915-001 // RESERVAS Y RESTRICCIONES / CITAS: 398-08794-01-0916-001 // DEMANDA PENAL / CITAS: 2015-429465-01-0001-001 / FISCALIA DE TURRIALBA.INVESTIGACION PENAL SUMARIA NUMERO 15-000759-0359-PE. / AFECTA A FINCA: 7-00054431 - 000 / INICIA EL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 / FINALIZA EL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025. |           |                                     |                           |                             |
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                     |                           |                             |
| LA PROPIEDAD SE UBICA EN ZONA URBANA DE ENTORNO RESIDENCIAL, CLASE MEDIA-BAJA / CUENTA CON SERVICIOS PUBLICOS DISPONIBLES EN LOS ALREDEDORES / EL VALOR ASIGNADO SE OBTUVO DE BASE DE DATOS, MAPAS DE HOMOLOGACIÓN PROYECTADOS A LA FECHA DEL AVALÚO E INVESTIGACIÓN DE VALORES EN LOS ALREDEDORES / LOS GRAVAMENES NO CONSTITUYEN NINGUNA AFECTACIÓN FÍSICA AL INMUEBLE SUJETO DEL AVALÚO / SEGÚN MAPA DE AMENAZAS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE EMERGENCIAS NO HAY RIESGO DE INUNDACIÓN. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                     |                           |                             |

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70203005443100-2025-U



**PLANO DE CATASTRO**

214-70203005443100-2025-U

136-L-2-3-6-

**SECCION DE MICROFILM**

|             |                |
|-------------|----------------|
| ROLLO       | IMAGEN         |
| 77          | 168            |
| FECHA       | FIRMA          |
| 25 ABR 1989 | <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

**2-805760-89**

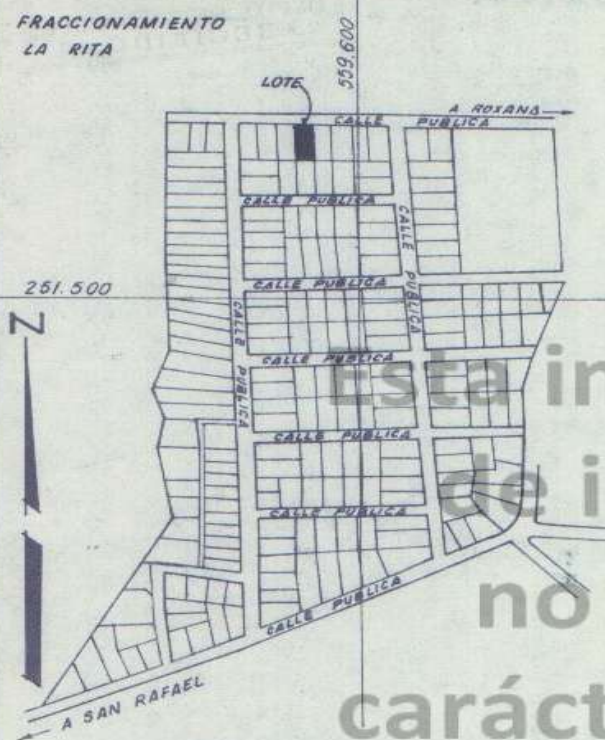
**21 ABR 1989**

Fecha *[Firma]*

**DE OFICIO**



**FRACCIONAMIENTO LA RITA**



**UBICACION** escala 1:5000  
HOJA GUAPILES 3446 - IV (AMPLIACION)

**DERECHOS:** Exenta, inciso b  
Artículo 38, Ley No 1788 de 24 de Agosto de 1954

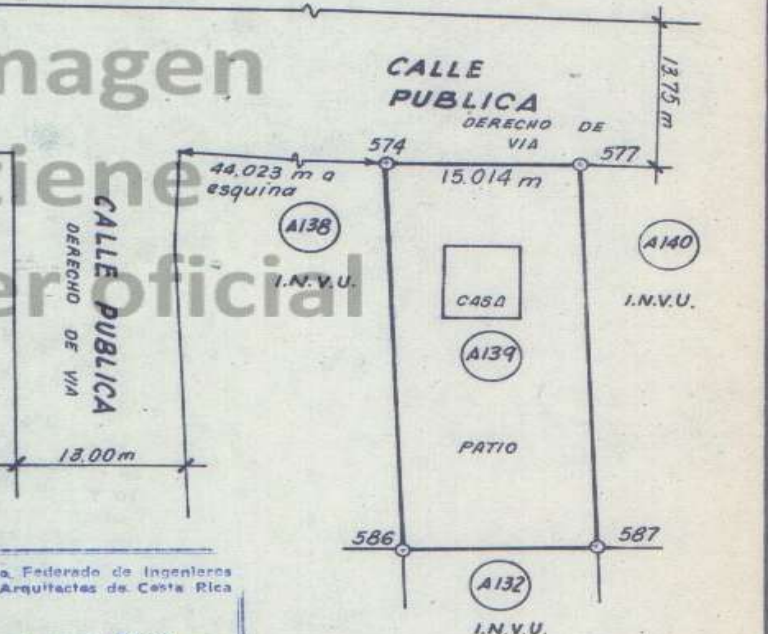
**DATOS SEGUN REGISTRO PUBLICO**  
ES PARTE DE:  
FOLIO REAL 7029019-000

**LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES**  
POLIGONAL CERRADA  
ERROR DE CIERRE ANGULAR 00°01'  
ERROR DE CIERRE LINEAL 0.001 m.  
DOY FE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO RECTIFICACION DE LINDEROS NI AMOJONAMIENTO  
CEDULA JURIDICA N° 4-000-042134-12

**DERROTERO**

| LINEA     | ACIMUT     | DIST.  |
|-----------|------------|--------|
| 574 - 577 | 89° 46.9'  | 15.014 |
| 577 - 587 | 177° 11.3' | 35.004 |
| 587 - 586 | 267° 8.9'  | 14.977 |
| 586 - 574 | 357° 09.4' | 35.694 |

**NOTA:** ver visado I.D.A. al dorso.



**PLAN DEL LOTE N° 139**  
PROPIEDAD DE INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

**SITUADO EN FRACCIONAMIENTO LA RITA**  
DISTRITO: 3° RITA  
CANTON: 2° POCOCI  
PROVINCIA: 7° LIMON

**AREA:**  
529.804 m<sup>2</sup>  
AREA SEGUN REGISTRO 132.082,73 m<sup>2</sup>

**MODIFICA AL PLANO CATASTRADO**  
N° L-544989-84  
FECHA 15 JUNIO 1984



**DEPARTAMENTO DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA**

**COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA**

**7 FEB 1989**

Anotado *[Firma]*

**PROTOCOLO TOMO: 5329**  
**FOLIO: 70 AL 138**  
**FECHA: NOVIEMBRE 1986**  
**ESCALA: 1:500**  
**LIBRO N°: Limón 43**



|            |              |
|------------|--------------|
| PLANO      | 708057601989 |
| RELACION   | 1            |
| PARCELA    | 000          |
| BLOQUE     | 024          |
| INCONS_01  | 0            |
| INCONS_02  | 0            |
| INCONS_03  | 0            |
| INCONS_04  | 0            |
| INCONS_05  | 0            |
| INCONS_06  | 0            |
| INCONS_07  | 0            |
| INCONS_08  | 0            |
| INCONS_09  | 0            |
| INCONS_10  | 0            |
| MODIFICA_1 | 0            |
| MODIFICA_2 | 0            |
| MODIFICA_3 | 0            |
| MODIFICA_4 | 0            |
| MODIFICA_5 | 0            |

IMAGEN SATELITAL DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD SUJETO  
DEL AVALÚO

214-70203005443100-2025-U



**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-70203005443100-2025-U

9/10/25, 15:19

about:blank

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 54431---000**

**PROVINCIA: LIMON FINCA: 54431 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**

**SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UNA CASA, N-A / 139**

**SITUADA EN EL DISTRITO 3-RITA CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON**

**LINDEROS:**

**NORTE : CALLE PUBLICA**

**SUR : INVU**

**ESTE : INVU**

**OESTE : INVU**

**MIDE: QUINIENTOS VEINTINUEVE METROS CON OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS**

**PLANO:L-0805760-1989**

**FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY**

**LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE  
LA PROVINCIA DE LIMON NUMERO 54431 Y ADEMAS PROVIENE DE 029019-000**

**VALOR FISCAL: 29,442,171.00 COLONES**

**PROPIETARIO:**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**

**CEDULA JURIDICA 4-000-001021**

**ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA  
COLONES CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS**

**DUEÑO DEL DOMINIO**

**PRESENTACIÓN: 2019-00283129-01**

**CAUSA ADQUISITIVA: REMATE**

**FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-MAY-2019**

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**

**CITAS: 398-08794-01-0915-001**

**FINCA REFERENCIA: 00029019-000**

**AFECTA A FINCA: 7-00054431 -000**

**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**

**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

**FINCA REFERENCIA: 00029019-000**

about:blank

1/2

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-70203005443100-2025-U

9/10/25, 15:19

about:blank

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**

CITAS: 398-08794-01-0916-001

FINCA REFERENCIA: 00029019-000

AFECTA A FINCA: 7-00054431 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

FINCA REFERENCIA: 00029019-000

**DEMANDA PENAL**

CITAS: 2015-429465-01-0001-001

FISCALIA DE TURRIALBA INVESTIGACION PENAL SUMARIA NUMERO 15-000759-0359-PE.

AFECTA A FINCA: 7-00054431 -000

INICIA EL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015

FINALIZA EL: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-10-2025 a las 15:18 horas

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

about:blank

2/2

**DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN**

214-70203005443100-2025-U

- a)** El objeto de la presente valoración es calcular el valor del inmueble en la fecha del avalúo, para conocer su valor de mercado con fines crediticios.
- b)** El valuador manifiesta que no tiene interés actual o futuro sobre los inmuebles valuados, no tiene vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito. A Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
- c)** El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- d)** El informe de Avalúo, está basado en los documentos aportados por el cliente (Plano catastro, folio, entre otros) y en la visita de inspección realizada al inmueble. El resto de la información contenida en el documento y otros datos, fueron suministrados por el cliente, los cuales se asumen fidedignos y se verificaron en sitio en forma general.
- e)** Las condiciones de la propiedad se verificaron durante visita realizada el indicado en la primera página del Informe de Avalúo.
- f)** Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al día en que se realiza el informe; según indica la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF, artículo 16 (b).
- g)** La información consignada en este informe se basa en el estudio de registro y plano de catastro. Los datos de este documento respecto a la situación legal del inmueble, deberán ser corroborados por un notario público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.
- h)** La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. Para el chequeo de la distancia no se utilizaron equipos de alta precisión.
- i)** No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad y sean indicados en el presente informe. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro público en caso de existir diferencias entre ambos.

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                      |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Calificación de la Liquidez</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Media Alta</b>                   |                                      |
| 1                                                 | Informe de avalúo N°:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 214-70203005443100-2025-U           | Tipo: Urbano                         |
| 2                                                 | Nombre del Exdeudor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | XINIA NAVARRO PORRAS                | Número de Exdeudor 6960-1            |
| 3                                                 | Nombre del Perito que valoró:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ing. Ismael Murillo Jiménez, MDGDP. | Empresa: 0                           |
| 4                                                 | Avalúo para:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bienes temporales                   | Aplica revisión de fondo: SI         |
| 5                                                 | Monto del avalúo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 16 655 322,60                       | Avalúo anterior: 23 292 773,76       |
| 6                                                 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |                                      |
| 7                                                 | <p>El terreno es medianero, sin construcción, presenta una topografía plana y a nivel de acceso sobre calle pública en asfalto. / Según mapa de amenazas de la CNE, No se ubica en un área con potencial a inundación. / Propiedad ubicada en una zona urbana, clase "media-baja" de uso residencial.</p> <p>Se recomienda atender las siguiente observación:<br/> 1.- Se evidencio que existe inconsistencia, en lo que respecta a la verificación en campo del lindero frontal y distancia de amarre esquina, en comparación con lo establecido en el plano catastrado, por esta razón se recomienda contratar un profesional en agrimensura (topógrafo) para que verifique las medidas correspondientes y emita su respectivo informe. En caso de mantenerse la diferencia de medidas, se deberá realizar un nuevo plano catastrado y realizar su respectiva inscripción a la finca valorada.</p> |                                     | ACEPTAR                              |
| 8                                                 | Nombre y firma de quien aplica la matriz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ISMAEL MURILLO JIMENEZ              | Emp. N° 768                          |
| 9                                                 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 25/10/2025                          | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |