

| AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO                                                                 |                                |                                                   |                                    | INFORME DE AVALÚO                           |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|
| OFICINA                                                                                       |                                | 214 - DIRECCIÓN DE BIENES                         |                                    | 214-6110200727440F-2025-C                   |                             |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO                                                                          |                                | VALORACION DE BIEN ADJUDICADO                     |                                    |                                             |                             |
| NOMBRE SOLICITANTE (S)                                                                        |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA                                                                  |                                | Céd. Jurídica 4-000-001021                        |                                    |                                             |                             |
| NOMBRE PROPIETARIO (S)                                                                        |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA                                                                  |                                | Céd. Jurídica                                     |                                    | Proporción de Derechos<br>4-000-001021 100% |                             |
| NOMBRE EXDEUDOR (S)                                                                           |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| SIBAJA                                                                                        | ALVARADO                       | MARCO                                             | Céd. Identidad                     | Proporción de Derechos<br>2-0308-0904 0%    |                             |
| UBICACIÓN DEL BIEN                                                                            |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| Provincia:                                                                                    | 06 - PUNTARENAS                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| Cantón:                                                                                       | 11 - GARABITO                  |                                                   |                                    |                                             |                             |
| Distrito:                                                                                     | 02 - TARCOLES                  |                                                   |                                    |                                             |                             |
| Localidad:                                                                                    | MANTAS, CONDOMINIO VILLA LEONA |                                                   |                                    |                                             |                             |
| DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO                                                               |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| CONDOMINIO VILLA LEONA, FINCA FILIAL 64, Plus Code M8XW+HXV Garabito, Provincia de Puntarenas |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA                                                                   |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| Inscripción de                                                                                | la Finca Filial                | Id. Predial Finca Matriz:                         |                                    | 6110200027340M                              |                             |
| Según                                                                                         | el Registro y el Plano         | Id. Predial Finca Madre:                          |                                    | 61102001284700                              |                             |
| FINCA FILIAL N°                                                                               | 64                             | Factor de Copropiedad:                            | 0.0024970                          | Otras Áreas m2                              |                             |
| Plano de catastro N°                                                                          | P-1323273-2009                 | 404.00 m2                                         | Finca Madre: 209 759.35            |                                             |                             |
| Identificador Predial                                                                         | 6110200727440F                 | 404.64 m2                                         | Finca Matriz: 209 759.35           |                                             |                             |
| Diferencia de medidas                                                                         | Porcentaje: 0.16%              | 0.64 m2                                           | Áreas Privativas: 162 062.15       |                                             |                             |
| Escritura constitutiva                                                                        | 0.00 m2                        | Demasía: NO                                       | Áreas Comunes: 47 697.20           |                                             |                             |
| TIPO DE CONDOMINIO                                                                            | Horizontal                     | De Lotes Habitacionales                           |                                    |                                             |                             |
| AVALÚO                                                                                        |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| VALOR DEL TERRENO                                                                             |                                |                                                   |                                    | ¢23 655 008.00                              |                             |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES                                                                   |                                |                                                   |                                    | ¢0.00                                       |                             |
| VALOR TOTAL DEL BIEN                                                                          |                                |                                                   |                                    | ¢23 655 008.00                              |                             |
| VALOR EN LETRAS: VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL OCHO COLONES 00/100    |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| Tiempo estimado para la venta del bien:                                                       |                                | 18 meses                                          | Ámbito máximo de mercado potencial |                                             | General                     |
| Uso predominante del bien:                                                                    |                                | Residencial Horizontal                            | Especifique:                       |                                             | Lote en Verde en Condominio |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A                                                                 |                                | ¢0.00                                             |                                    |                                             |                             |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA                               |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| SÍ                                                                                            |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| OBSERVACIONES GENERALES                                                                       |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| VER OBSERVACIONES GENERALES                                                                   |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| Nombre del Perito                                                                             |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| Ing. Emel Jiménez Vega                                                                        |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| Tipo de Profesional                                                                           |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| Ing. Civil                                                                                    |                                | Carnet                                            | IC-10898                           | Firma del Perito                            |                             |
| Código Perito SIACC                                                                           |                                | 237                                               | Emp.                               | Identificación N°                           |                             |
| Nombre de la empresa                                                                          |                                |                                                   |                                    | Cód. Empresa                                | 00000034                    |
| Nombre y firma representate legal de la empresa                                               |                                |                                                   |                                    |                                             |                             |
| Fecha inspección:                                                                             |                                | 29 marzo 2025                                     | Fecha informe:                     |                                             | 29 marzo 2025               |
| Números telefónicos para contacto                                                             |                                | 83928597 / 247-0595                               |                                    |                                             |                             |
| Correo electrónico / Dirección WEB                                                            |                                | emeljimenezv@hotmail.com / emeljimenezv@gmail.com |                                    |                                             |                             |

| AVALÚO DEL TERRENO                              |                                          |                  |                      |                                                    |        | 214-6110200727440F-2025-C |         |        |        |        |        |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------------------------------------|--------|---------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO               |                                          |                  |                      |                                                    |        |                           |         |        |        |        |        |
| Características                                 | SUJETO                                   | COMPARABLES      |                      |                                                    |        |                           |         |        |        |        |        |
|                                                 |                                          | 1                | Factor               | 2                                                  | Factor | 3                         | Factor  | 4      | Factor | 5      | Factor |
| VALOR €/m2                                      |                                          | 66 500.00        |                      | 77 000.00                                          |        | 95 000.00                 |         | 0.00   |        | 0.00   |        |
| Ubicación                                       | 5                                        | 5                | 1.0000               | 5                                                  | 1.0000 | 5                         | 1.0000  | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Area                                            | 404                                      | 604              | 1.1419               | 340                                                | 0.9447 | 500                       | 1.0729  | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Ser 1                                           | 2                                        | 1                | 1.0305               | 2                                                  | 1.0000 | 1                         | 1.0305  | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Ser 2                                           | 16                                       | 16               | 1.0000               | 16                                                 | 1.0000 | 16                        | 1.0000  | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Tipo Via                                        | 4                                        | 4                | 1.0000               | 4                                                  | 1.0000 | 4                         | 1.0000  | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Frente/Fondo                                    | 0.375                                    | 0.536            | 0.9036               | 0.460                                              | 0.9898 | 0.648                     | 0.9036  | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Pendiente                                       | 25                                       | 0                | 0.7258               | 25                                                 | 1.0000 | 0                         | 0.7258  | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Nivel                                           | 3                                        | 0                | 0.9139               | 0                                                  | 0.9139 | 0                         | 0.9139  | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Regularidad                                     | 1                                        | 1                | 1.0000               | 1                                                  | 1.0000 | 1                         | 1.0000  | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
|                                                 |                                          |                  | 1.0000               |                                                    | 1.0000 |                           | 1.0000  | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
|                                                 |                                          |                  | 1.0000               |                                                    | 1.0000 |                           | 1.0000  | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
|                                                 |                                          |                  | 1.0000               |                                                    | 1.0000 |                           | 1.0000  | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Factor de Homologación                          |                                          | 0.7053           |                      | 0.8546                                             |        | 0.6626                    |         | 1.0000 |        | 1.0000 |        |
| Valores Homologados                             |                                          | 46 900.83        |                      | 65 804.29                                          |        | 62 950.68                 |         |        |        |        |        |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO    |                                          |                  |                      |                                                    |        |                           |         |        |        |        |        |
| DESCRIPCIÓN                                     | FACTOR                                   | DETALLE          |                      |                                                    |        |                           |         |        |        |        |        |
|                                                 | 1.0000                                   | Área afectada    |                      | 0.00 m2                                            |        |                           |         |        |        |        |        |
|                                                 | 1.0000                                   | Área afectada    |                      | 0.00 m2                                            |        |                           |         |        |        |        |        |
|                                                 | 1.0000                                   | Área afectada    |                      | 0.00 m2                                            |        |                           |         |        |        |        |        |
| VALOR DEL TERRENO                               |                                          |                  |                      |                                                    |        |                           |         |        |        |        |        |
| Valor conclusivo                                | €58 552 /m2                              | Valor ajustado   | €58 552 / m2         | Valor unitario Mejoras al Terreno                  |        |                           |         |        |        |        |        |
| Factor secciones                                | 1.0000                                   | Área             | 404.00 m2            | €0 / m2                                            |        |                           |         |        |        |        |        |
| VALOR UNITARIO FINAL                            |                                          |                  |                      | €58 552.00 /m2                                     |        |                           |         |        |        |        |        |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO                         |                                          |                  |                      | €23 655 008.00                                     |        |                           |         |        |        |        |        |
| LINDEROS ACTUALES                               |                                          |                  |                      |                                                    |        |                           |         |        |        |        |        |
| NORTE                                           | AREA COMUN LIBRE DE ACCESO DOS           |                  |                      | Calle de Acceso Adoquinada Cuneta Cordon sin Acera |        |                           |         |        |        |        |        |
| SUR                                             | AREA COMUN LIBRE DE SERVIDUMBRE PLUVIAL  |                  |                      | Servidumbre Pluvial                                |        |                           |         |        |        |        |        |
| ESTE                                            | FINCA FILIAL NUMERO SESENTA Y TRES       |                  |                      | Lote en Verde                                      |        |                           |         |        |        |        |        |
| OESTE                                           | FINCA FILIAL NUMERO SESENTA Y CINCO      |                  |                      | Lote en Verde                                      |        |                           |         |        |        |        |        |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05                 |                                          |                  |                      |                                                    |        |                           |         |        |        |        |        |
| VÉRTICE                                         | ESTE                                     |                  |                      | NORTE                                              |        |                           | Altitud |        |        |        |        |
| 1                                               | 428 393                                  |                  |                      | 428 393                                            |        |                           | 86      |        |        |        |        |
|                                                 |                                          |                  |                      |                                                    |        |                           |         |        |        |        |        |
|                                                 |                                          |                  |                      |                                                    |        |                           |         |        |        |        |        |
|                                                 |                                          |                  |                      |                                                    |        |                           |         |        |        |        |        |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES |                                          |                  |                      |                                                    |        |                           |         |        |        |        |        |
| Nº                                              | Descripción                              | Tipo información | Números de Contactos |                                                    |        | Fecha Consulta            |         |        |        |        |        |
| 1                                               | Quebrada Ganado A&G Real Estate          | Oferta           | 7177-3552            |                                                    |        | 25/8/2024                 |         |        |        |        |        |
|                                                 |                                          | Coordenadas      | Este                 |                                                    | Norte  |                           |         |        |        |        |        |
| 2                                               | Condominio Villa Leona Duo Bienes Raices | Oferta           | 8816-3443            |                                                    |        | 29/3/2025                 |         |        |        |        |        |
|                                                 |                                          | Coordenadas      | Este                 |                                                    | Norte  |                           |         |        |        |        |        |
| 3                                               | Jaco Elias Mardeni                       | Oferta           | 8812-2803            |                                                    |        | 25/8/2024                 |         |        |        |        |        |
|                                                 |                                          | Coordenadas      | Este                 |                                                    | Norte  |                           |         |        |        |        |        |
| 4                                               |                                          |                  |                      |                                                    |        |                           |         |        |        |        |        |
|                                                 |                                          | Coordenadas      | Este                 |                                                    | Norte  |                           |         |        |        |        |        |
| 5                                               |                                          |                  |                      |                                                    |        |                           |         |        |        |        |        |
|                                                 |                                          | Coordenadas      | Este                 |                                                    | Norte  |                           |         |        |        |        |        |

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

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                                |                                     | 214-6110200727440F-2025-C    |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |                                | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |                              |                       |
| Tipo de ruta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Calle local         | Caño                           | NO                                  | Sistema Sanitario            | Planta de tratamiento |
| Material                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Adoquín             | Cuneta                         | SÍ                                  | Alcantarillado pluvial       | NO                    |
| Ancho de vía                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 8.50 m              | Cordón                         | SÍ                                  |                              |                       |
| Acera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | NO                  | <b>ACCESO A LA FINCA</b>       |                                     |                              | Calle privada         |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                                |                                     | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b> |                       |
| Teléfono                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | SÍ ICE              | Internet por Cable             | SÍ                                  | Clase social                 | Media Alta            |
| Alumbrado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | SÍ ICE              | Jardines y Parques             | SÍ a 500 m                          | Clase social zonas cercanas  | Media Alta            |
| Electricidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SÍ ICE              | Transporte Público             | SÍ a 500 m                          | Densidad poblacional         | Media                 |
| Agua Potable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SÍ AyA              | Edificios Comerciales          | SÍ a 500 m                          | Actividad del lugar          |                       |
| Señal celular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | SÍ                  | Recolección de basura          | SÍ a 0 m                            | Lotes Habitacionales         |                       |
| TV por Cable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SÍ                  | Edificios públicos / comunales | SÍ a 0 m                            |                              |                       |
| Medidores instalados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Electricidad y Agua | No Conectados pero Factibles   |                                     |                              |                       |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                                |                                     |                              |                       |
| Frente principal:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 12.00 m             | Nivel bajo calle:              | 3.00 m                              |                              |                       |
| Fondo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 32.00 m             | Pendiente %                    | 25                                  |                              |                       |
| Relación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.6667              | Tipo de vía:                   | 4                                   |                              |                       |
| Servicios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | S1 2                | Ubicación:                     | Medianero                           |                              |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | S2 16               |                                |                                     |                              |                       |
| <b>RIESGOS POTENCIALES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                                |                                     |                              |                       |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |                                |                                     | NO                           |                       |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |                                |                                     | Óptimo                       |                       |
| Cuerpo de agua cerca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | No                  | Distancia                      | 0.00 m                              | Posibilidad de daños         | Ninguno               |
| Topografía                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ondulada            | Pendiente                      | Descendente                         | Riesgo deslizamiento         | Bajo                  |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                                |                                     |                              |                       |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 70.80%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |                                |                                     |                              |                       |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |                                |                                     |                              |                       |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                                |                                     |                              |                       |
| <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |                                |                                     |                              |                       |
| 27/3/2025 NO HAY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |                                |                                     |                              |                       |
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                                |                                     |                              |                       |
| <p>Zona Turística, cerca de comercio, oferta vacacional y condominios clase media-media alta, acceso principal calle publica lastre regular estado, sin cunetas ni aceras. Cerca de la playa, cuenta recolección de basura. Se observa lugar tranquilo y de fácil acceso. Lote se ubica condominio tipo lotes habitaciones, acceso calle adoquinada, cordón y caño sin aceras, amplia zona verde. Filial presenta 2.5 m. de fondo a nivel de acceso, luego presenta pendiente -25° en dirección Norte-Sur, hasta fondo, no se encuentra bien delimitado y esta con bastante maleza, terreno requiere alta inversión para colocación de infraestructura habitacional, no posee vistas. El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las condiciones del entorno al día de la visita, no se realizaron pruebas de ingeniería al terreno tendientes a garantizar su estabilidad o problemas geológicos o geotécnicos o de cualquiera otra índole, por lo que la entidad entiende que este valuador no tiene ni tendrá responsabilidad por hechos futuros de cualquier índole que afecten el valor de esta propiedad para ser utilizada como garantía.</p> |                     |                                |                                     |                              |                       |

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-6110200727440F-2025-C


**Vista Frontal Lote**

**Vista de Acceso Frontal**

**Presencial**

**Calle Publica Frente Entrada Condominio**

**Entrada Condominio**

**Vista Oeste-Este Calle Frontal**

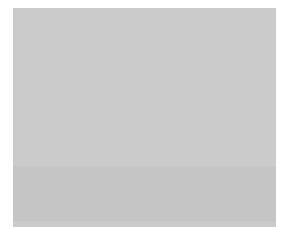
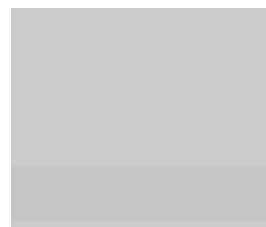
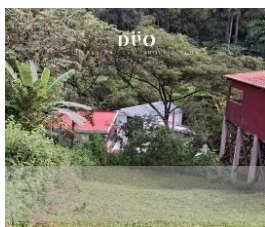
**Filial #64**

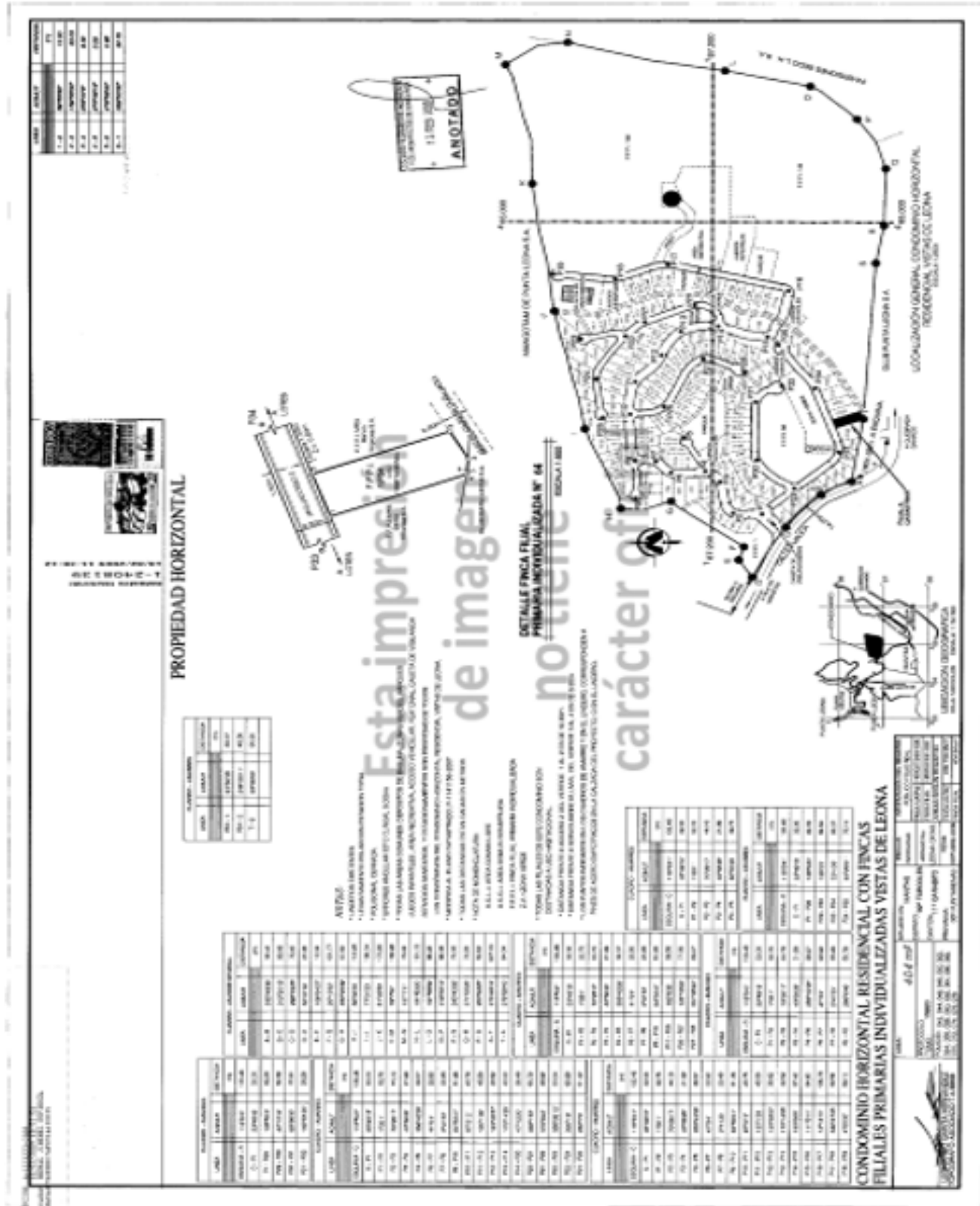
**Vista General Norte-Sur**

**Vista Colindancia Oeste**

**Vista Colindancia Este**

**Vista A fondo del Lote**

**Vista de Desnivel**
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**




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

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-6110200727440F-2025-C

**REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 72744-F-000**

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 72744 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO SESENTA Y CUATRO APTA  
PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA  
ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS

SITUADA EN EL DISTRITO 2-TARCOLES CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE  
PUNTARENAS

LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN LIBRE DE ACCESO DOS

SUR : AREA COMUN LIBRE DE SERVIDUMBRE PLUVIAL

ESTE : FINCA FILIAL NUMERO SESENTA Y TRES

OESTE : FINCA FILIAL NUMERO SESENTA Y CINCO

MIDE: CUATROCIENTOS CUATRO METROS CON SESENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.2497

VALOR MEDIDA: 0.002497

PLANO:P-1323273-2009

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
600002734M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTITRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL  
CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS COLONES CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00645093-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-SEP-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 27-03-2025 a las 08:40 horas

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

## **OBSERVACIONES GENERALES**

1.El único fin del presente informe es determinar el valor de mercado del bien, a la fecha indicada en este informe

2.No se realizaron pruebas de ingeniería al terreno tendientes a garantizar su estabilidad o problemas geológicos o geotécnicos, ni ninguna investigación, por lo que la entidad entiende que este valuador no tiene ni tendrá responsabilidad por hechos futuros de esta o cualquier otra índole que afecten el valor de esta garantía.

3. Datos tomados con GPS y corroborados mediante Google Earth. Plus Code M8XW+HXV Garabito, Provincia de Puntarenas

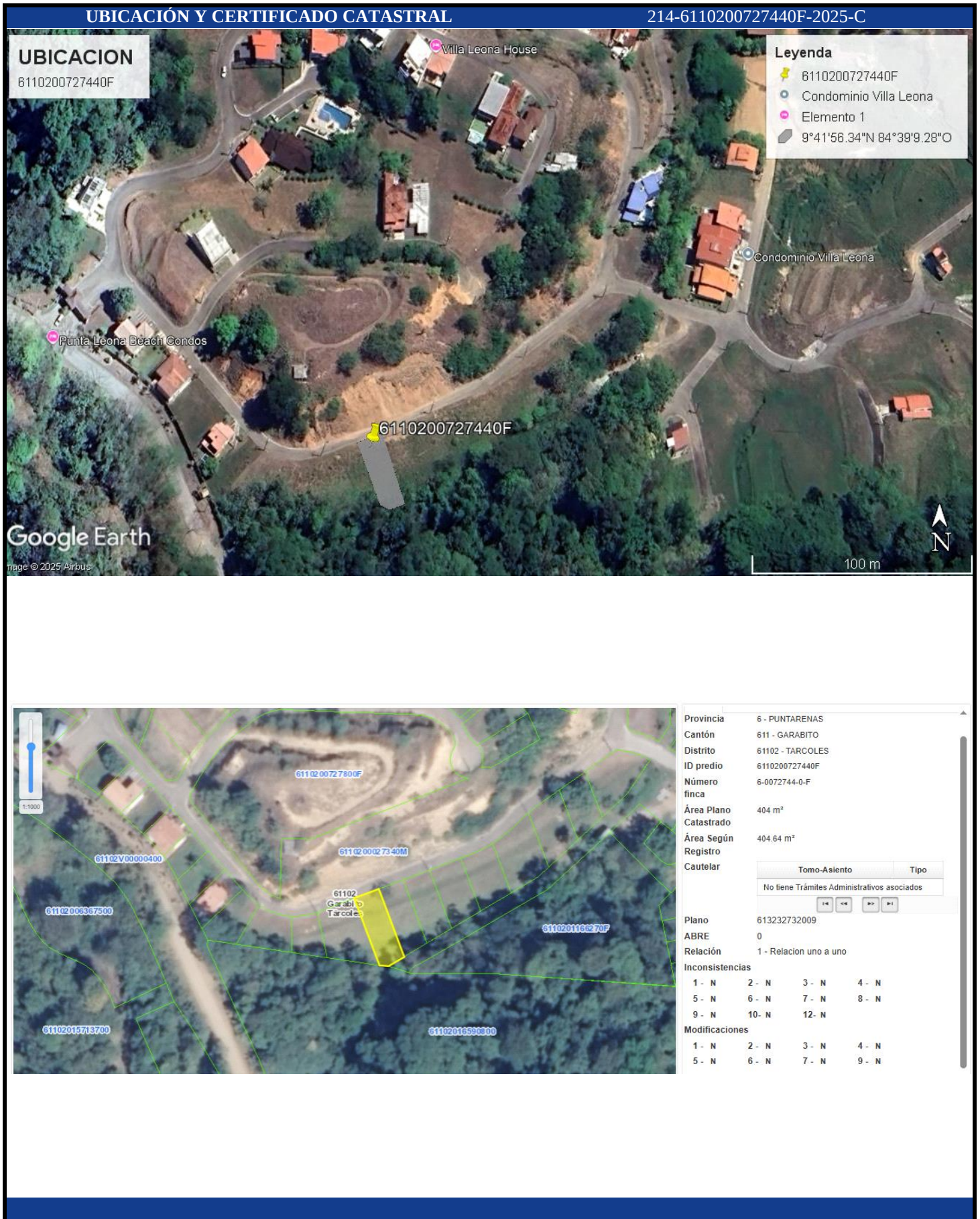
Las observaciones se derivan de lo observado el día de la vista al lote y de la investigación realizada en campo y mediante medios tecnológicos, no se realizó ninguna prueba geotécnica ni investigación en este campo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por cambios en lo observado al día de visita, tanto en las condiciones del lote, construcción existente, como en su entorno, que podrían afectar sus condiciones de uso y su valor futuro.

4. Lote no se encuentra bien delimitado, se recomienda su adecuada demarcación y delimitación.

5. Lote con abundante maleza que no permite observar adecuadamente su topografía o algún problema de socavación o erosión producto de la escorrentía superficial.

6. Por su condición topografía para cualquier proyecto a desarrollar, requerirá realizar importe inversión para adecuar la infraestructura a las condiciones de este.

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES |                                                                          |                              |                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| Calificación de la Liquidez                       |                                                                          | <b>Media Alta</b>            |                                      |
| 1                                                 | Informe de avalúo N°:                                                    | 214-6110200727440F-2025-C    | Tipo: Urbano                         |
| 2                                                 | Nombre del Solicitante                                                   | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | Número de cédula 4-000-001021        |
| 3                                                 | Nombre del Perito que valoró:                                            | Ing. Emel Jiménez Vega       | Empresa: 0                           |
| 4                                                 | Avalúo para:                                                             | Originación                  | Aplica revisión de fondo: No         |
| 5                                                 | Monto del avalúo                                                         | 23 655 008.00                | Monto solicitado: 21 142 451.00      |
| 6                                                 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: |                              |                                      |
| 7                                                 | VER OBSERVACIONES GENERALES                                              |                              | ACEPTAR                              |
| 8                                                 | Nombre y firma de quien aplica la matriz                                 | Ing. Emel Jimenez Vega       | Emp. N° 108750589                    |
| 9                                                 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo)                                           | 29/3/2025                    | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |



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



| VARIABLE        |      | LOTE VALORAR     | COMPARABLE 1                    |        | COMPARABLE 2                             |        | COMPARABLE 3       |        |
|-----------------|------|------------------|---------------------------------|--------|------------------------------------------|--------|--------------------|--------|
|                 |      |                  | Quebrada Ganado A&G Real Estate |        | Condominio Villa Leona Duo Bienes Raices |        | Jaco Elias Mardeni |        |
|                 |      |                  | 25/8/2024                       |        | 29/3/2025                                |        | 25/8/2024          |        |
|                 |      |                  | 7177-3552                       |        | 8816-3443                                |        | 8812-2803          |        |
|                 |      | c/m <sup>2</sup> | 70000                           |        | 77000                                    |        | 100000             |        |
|                 |      | Valor Total      | C\$42 280 000.00                |        | C\$26 180 000.00                         |        | C\$50 000 000.00   |        |
|                 |      | Tipo de Valor    | 0.95                            |        | 1                                        |        | 0.95               |        |
| 7 Ubicación     | 5    |                  | 5                               | 1.000  | 5                                        | 1.000  | 5                  | 1.000  |
| 1 Area          | 404  |                  | 604                             | 1.142  | 340                                      | 0.945  | 500                | 1.073  |
| 8 Ser 1         | 2    |                  | 1                               | 1.030  | 2                                        | 1.000  | 1                  | 1.030  |
| 9 Ser 2         | 16   |                  | 16                              | 1.000  | 16                                       | 1.000  | 16                 | 1.000  |
| 10 Tipo Via     | 4    |                  | 4                               | 1.000  | 4                                        | 1.000  | 4                  | 1.000  |
| 11 Frente/Fondo | 0.38 |                  | 0.54                            | 0.904  | 0.46                                     | 0.990  | 0.65               | 0.904  |
| 6 Pendiente     | 25   |                  | 0                               | 0.726  | 25                                       | 1.000  | 0                  | 0.726  |
| 2 Nivel         | 3    |                  | 0                               | 0.914  | 0                                        | 0.914  | 0                  | 0.914  |
| 5 Regularidad   | 1    |                  | 1                               | 1.000  | 1                                        | 1.000  | 1                  | 1.000  |
| 3 Frente        | 12   |                  | 18                              |        | 12.5                                     |        | 18                 |        |
| Fondo           | 32   |                  | 33.56                           |        | 27.20                                    |        | 27.78              |        |
| C\$58 551.93    |      | C\$23 654 981.65 | C\$40 166 000.00                | 0.7053 | C\$26 180 000.00                         | 0.8546 | C\$47 500 000.00   | 0.6626 |
|                 |      |                  | C\$66 500.00                    |        | C\$77 000.00                             |        | C\$95 000.00       |        |
|                 |      |                  | C\$46 900.83                    |        | C\$65 804.29                             |        | C\$62 950.68       |        |