

| AVALÚO DE FINCA URBANA                                                                                                                                         |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    | INFORME DE AVALÚO         |                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|
| OFICINA                                                                                                                                                        |                         | 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    | 214-20606017351800-2025-U |                                             |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO                                                                                                                                           |                         | ADMINISTRACION DE BIENES ( BIEN TEMPORAL 8270-1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |                           |                                             |
| BANCO                                                                                                                                                          | NACIONAL                | NOMBRE SOLICITANTE (S)<br>DE COSTA RICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    | Céd. Jurídica             | 4-000-001021                                |
| BANCO                                                                                                                                                          | NACIONAL                | NOMBRE PROPIETARIO (S)<br>DE COSTA RICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    | Céd. Jurídica             | Proporción de Derechos<br>4-000-001021 100% |
| CONSTRUCCIONES                                                                                                                                                 | HERMANOS                | NOMBRE EXDEUDOR (ES)<br>PORRAS CHP S.A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    | Céd. Jurídica             | 3-101-468662                                |
| UBICACIÓN DEL BIEN                                                                                                                                             |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |                           |                                             |
| Provincia:                                                                                                                                                     | 02 - ALAJUELA           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |                           |                                             |
| Cantón:                                                                                                                                                        | 06 - NARANJO            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |                           |                                             |
| Distrito:                                                                                                                                                      | 06 - SAN JUAN           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |                           |                                             |
| Localidad:                                                                                                                                                     | SAN ANTONIO DE LA CUEVA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |                           |                                             |
| DIRECCIÓN EXACTA                                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |                           |                                             |
| De la esquina sureste de la plaza de deportes sobre Ruta Nacional Terciaria 725, casa a mano derecha . PLUS CODE : 4H8H+5RR San Antonio, Provincia de Alajuela |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |                           |                                             |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA                                                                                                                                    |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |                           |                                             |
| Inscripción de                                                                                                                                                 | la Finca                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Según el Registro y el Plano       |                           |                                             |
| Plano de catastro N°                                                                                                                                           | A-0867239-1989          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 120,20 m2                          |                           |                                             |
| Identificador Predial                                                                                                                                          | 20606017351800          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 120,20 m2                          |                           |                                             |
| Diferencia de medidas                                                                                                                                          | Porcentaje:             | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,00 m2                            | Demasia                   | NO                                          |
| AVALÚO                                                                                                                                                         |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |                           |                                             |
| VALOR DEL TERRENO                                                                                                                                              |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    | ¢5 713 827,20             |                                             |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES                                                                                                                                    |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    | ¢12 428 740,00            |                                             |
| VALOR TOTAL DEL BIEN                                                                                                                                           |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    | ¢18 142 567,20            |                                             |
| VALOR EN LETRAS: DIECIOCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES 20/100                                                        |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |                           |                                             |
| Tiempo estimado para la venta del bien:                                                                                                                        |                         | 36 meses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ámbito máximo de mercado potencial |                           | Local                                       |
| Uso predominante del bien:                                                                                                                                     |                         | Residencial Horizontal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Especifique:                       |                           | CASA DE HABITACION                          |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A                                                                                                                                  |                         | ¢12 428 740,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |                           |                                             |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA                                                                                                |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    | SÍ                        |                                             |
| OBSERVACIONES GENERALES                                                                                                                                        |                         | CON BASE EN LA NORMATIVA DEL BNCR SE ACEPTA LA GARANTIA. FAVOR REMITIRSE EN OBSERVACIONES A LAS PAGINAS # 3 y # 5 y A NOTAS GENERALES EN PAGINA #11. ASI MISMO SE RECOMIENDA QUE SE REALICE UN LEVAMIENTO POR PARTE DE UN INGENIERO TOPOGRAFO PARA DELIMITAR LA PROPIEDAD DADO QUE LA MEDIDA DEL FRENTE NO COINCIDE CON LO MOSTRADO EN PLANO DE CATASTRO Y ASI MISMO POR POSIBLES TRASLAPES, ESTO POR PARTE DEL COMPRADOR. |                                    |                           |                                             |
| Nombre del Perito                                                                                                                                              |                         | VANNIA SOLIS ZAMORA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                           |                                             |
| Tipo de Profesional                                                                                                                                            | Ing.Civil               | Carnet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | IC-8925                            | Firma del Perito          |                                             |
| Código Perito SIACC                                                                                                                                            | 624                     | Emp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    | Identificación N°         | 2-0383-0169                                 |
| Nombre de la empresa                                                                                                                                           |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    | Cód. Empresa              | 00000294                                    |
| Nombre y firma representate legal de la empresa                                                                                                                |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |                           |                                             |
| Fecha inspección:                                                                                                                                              |                         | 24 octubre 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Fecha informe:                     |                           | 26 octubre 2025                             |
| Números telefónicos para contacto                                                                                                                              |                         | 8810-3410                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                           |                                             |
| Correo electrónico / Dirección WEB                                                                                                                             |                         | <a href="mailto:solisvannia@gmail.com">solisvannia@gmail.com</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |                           |                                             |

| AVALÚO DEL TERRENO                              |       |                                                                                                                                    |             |                |           | 214-20606017351800-2025-U |                    |                                   |           |         |                |                 |  |
|-------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|-----------|---------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------|---------|----------------|-----------------|--|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO               |       |                                                                                                                                    |             |                |           |                           |                    |                                   |           |         |                |                 |  |
| Características                                 |       | SUJETO                                                                                                                             | COMPARABLES |                |           |                           |                    |                                   |           |         |                |                 |  |
|                                                 |       |                                                                                                                                    | 1 Factor    |                | 2 Factor  |                           | 3 Factor           |                                   | 4 Factor  |         | 5 Factor       |                 |  |
| VALOR €/m2                                      |       |                                                                                                                                    | 60 000,00   |                | 39 100,00 |                           | 50 000,00          |                                   | 40 000,00 |         | 0,00           |                 |  |
| AREA                                            | 120,2 |                                                                                                                                    | 300,00      | 1,3523         | 395       | 1,4808                    | 300                | 1,3523                            | 525       | 1,6266  | 1,0000         |                 |  |
| NIVEL                                           | 0     |                                                                                                                                    | 0           | 1,0000         | 0         | 1,0000                    | 0,5                | 1,0151                            | 0         | 1,0000  | 1,0000         |                 |  |
| FRENTE                                          | 1     |                                                                                                                                    | 1           | 1,0000         | 1         | 1,0000                    | 1                  | 1,0000                            | 1         | 1,0000  | 1,0000         |                 |  |
| MEJOR USO                                       | RESID |                                                                                                                                    | RESID       | 1,0000         | RESID     | 1,0000                    | RESID              | 1,0000                            | RESID     | 1,0000  | 1,0000         |                 |  |
| FORMA                                           | RECT  |                                                                                                                                    | RECT        | 1,0000         | RECT      | 1,0000                    | RECT               | 1,0000                            | RECT      | 1,0000  | 1,0000         |                 |  |
| PENDIENTE                                       | 24    |                                                                                                                                    | 0           | 0,7351         | 10        | 0,8357                    | 3                  | 0,7640                            | 0         | 0,7351  | 1,0000         |                 |  |
| UBICACIÓN                                       | 5     |                                                                                                                                    | 5           | 1,0000         | 5         | 1,0000                    | 5                  | 1,0000                            | 5         | 1,0000  | 1,0000         |                 |  |
| SERVICIOS 1                                     | 1     |                                                                                                                                    | 4           | 0,9139         | 1         | 1,0000                    | 1                  | 1,0000                            | 1         | 1,0000  | 1,0000         |                 |  |
| SERVICIOS 2                                     | 16    |                                                                                                                                    | 16          | 1,0000         | 16        | 1,0000                    | 16                 | 1,0000                            | 13        | 1,0942  | 1,0000         |                 |  |
| TIPO VIA                                        | 4     |                                                                                                                                    | 4           | 1,0000         | 4         | 1,0000                    | 5                  | 1,0687                            | 4         | 1,0000  | 1,0000         |                 |  |
| NEGOCIACION                                     | 1     |                                                                                                                                    | SI          | 0,9000         | SI        | 0,9000                    | SI                 | 0,9000                            | SI        | 0,9000  | 1,0000         |                 |  |
| TIPO VENTA                                      | 1     |                                                                                                                                    | Razonable   | 1,0000         | Razonable | 1,0000                    | Razonable          | 1,0000                            | Razonable | 1,0000  | 1,0000         |                 |  |
| Factor de Homologación                          |       |                                                                                                                                    | 0,8176      |                | 1,1138    |                           | 1,0087             |                                   | 1,1775    |         | 1,0000         |                 |  |
| Valores Homologados                             |       |                                                                                                                                    | 49 058,23   |                | 43 547,79 |                           | 50 436,34          |                                   | 47 100,60 |         |                |                 |  |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO    |       |                                                                                                                                    |             |                |           |                           |                    |                                   |           |         |                |                 |  |
| DESCRIPCIÓN                                     |       | FACTOR                                                                                                                             |             | DETALLE        |           |                           |                    |                                   |           |         |                |                 |  |
|                                                 |       | 1,0000                                                                                                                             |             | Área afectada  |           |                           |                    | 0,00 m2                           |           |         |                |                 |  |
|                                                 |       | 1,0000                                                                                                                             |             | Área afectada  |           |                           |                    | 0,00 m2                           |           |         |                |                 |  |
| VALOR DEL TERRENO                               |       |                                                                                                                                    |             |                |           |                           |                    |                                   |           |         |                |                 |  |
| Valor conclusivo                                |       | €47 536 /m2                                                                                                                        |             | Valor ajustado |           | €47 536 / m2              |                    | Valor unitario Mejoras al Terreno |           |         |                |                 |  |
| Factor secciones                                |       | 1,0000                                                                                                                             |             | Área           |           | 120,20 m2                 |                    | €0 / m2                           |           |         |                |                 |  |
| VALOR UNITARIO FINAL                            |       |                                                                                                                                    |             |                |           | €47 536,00 /m2            |                    |                                   |           |         |                |                 |  |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO                         |       |                                                                                                                                    |             |                |           | €5 713 827,20             |                    |                                   |           |         |                |                 |  |
| LINDEROS ACTUALES                               |       |                                                                                                                                    |             |                |           |                           |                    |                                   |           |         |                |                 |  |
| NORTE                                           |       | CALLE PUBLICA                                                                                                                      |             |                |           |                           | EN ASFALTO         |                                   |           |         |                |                 |  |
| SUR                                             |       | EVENCIO HERRERA                                                                                                                    |             |                |           |                           | TERENO EN VERDE    |                                   |           |         |                |                 |  |
| ESTE                                            |       | EVENCIO HERRERA                                                                                                                    |             |                |           |                           | TERRENO EN VERDE   |                                   |           |         |                |                 |  |
| OESTE                                           |       | VICTOR MANUEL ROJAS                                                                                                                |             |                |           |                           | CASA DE HABITACION |                                   |           |         |                |                 |  |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05                 |       |                                                                                                                                    |             |                |           |                           |                    |                                   |           |         |                |                 |  |
| VÉRTICE                                         |       | ESTE                                                                                                                               |             |                |           |                           | NORTE              |                                   |           |         | Altitud        |                 |  |
| 3                                               |       | 453 909                                                                                                                            |             |                |           |                           | 1 118 551          |                                   |           |         | 1 173          |                 |  |
| 4                                               |       | 453 919                                                                                                                            |             |                |           |                           | 1 118 548          |                                   |           |         | 1 173          |                 |  |
|                                                 |       |                                                                                                                                    |             |                |           |                           |                    |                                   |           |         |                |                 |  |
|                                                 |       |                                                                                                                                    |             |                |           |                           |                    |                                   |           |         |                |                 |  |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES |       |                                                                                                                                    |             |                |           |                           |                    |                                   |           |         |                |                 |  |
| Nº                                              |       | Descripción                                                                                                                        |             |                |           | Tipo información          |                    | Números de Contactos              |           |         | Fecha Consulta |                 |  |
| 1                                               |       | Vende Don Carlos en € 18 000 000 ubicado en calle Guarumal en San Antonio de San Juan de Naranjo /Lote Medianero Plano / Negocia.  |             |                |           | Oferta                    |                    | 2451-1991                         |           |         | 25/10/2025     |                 |  |
|                                                 |       |                                                                                                                                    |             |                |           | Coordenadas               |                    | Este                              |           | 454 482 |                | Norte 1 118 059 |  |
| 2                                               |       | Vende Randall Morera en € 15 444 500 ubicado en San Antonio de la Cueva de San Juan de Naranjo /Lote Medianero ondulado / Negocia. |             |                |           | Oferta                    |                    | 8897-7057                         |           |         | 25/10/2025     |                 |  |
|                                                 |       |                                                                                                                                    |             |                |           | Coordenadas               |                    | Este                              |           | 453 479 |                | Norte 1 118 644 |  |
| 3                                               |       | Vende Evelio Sanabria en € 15 000 000 ubicado en Calle Carlos Elizondo en San Juan de Naranjo /Lote Medianero plano / Negocia.     |             |                |           | Oferta                    |                    | 8743-1032                         |           |         | 25/10/2025     |                 |  |
|                                                 |       |                                                                                                                                    |             |                |           | Coordenadas               |                    | Este                              |           | 454 953 |                | Norte 1 119 394 |  |
| 4                                               |       | Vende Miguel Chacón en € 21 000 000 ubicado en Candelaria de Naranjo /Lote Medianero Plano / Negocia.                              |             |                |           | Oferta                    |                    | 8385-1673                         |           |         | 25/10/2025     |                 |  |
|                                                 |       |                                                                                                                                    |             |                |           | Coordenadas               |                    | Este                              |           | 455 858 |                | Norte 1 117 823 |  |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                            |           |                                     | 214-20606017351800-2025-U                               |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                            |           | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |                                                         |                             |
| Tipo de ruta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Terciaria                                                                  |           | Caño                                | NO                                                      | Sistema Sanitario           |
| Material                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Asfalto                                                                    |           | Cuneta                              | NO                                                      | Tanque séptico              |
| Ancho de vía                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 12,00 m                                                                    |           | Cordón                              | NO                                                      | Alcantarillado pluvial      |
| Acera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | NO                                                                         |           | <b>ACCESO A LA FINCA</b>            |                                                         | Calle pública               |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                            |           |                                     | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>                            |                             |
| Teléfono                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | SÍ VARIOS                                                                  |           | Internet por Cable                  | SÍ                                                      | Clase social                |
| Alumbrado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SÍ CNFL                                                                    |           | Jardines y Parques                  | NO                                                      | Media                       |
| Electricidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SÍ CNFL                                                                    |           | Transporte Público                  | SÍ a 50 m                                               | Clase social zonas cercanas |
| Agua Potable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SÍ Municipal                                                               |           | Edificios Comerciales               | SÍ a 100 m                                              | Media                       |
| Señal celular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | SÍ VARIOS                                                                  |           | Recolección de basura               | SÍ FRENTE                                               | Densidad poblacional        |
| TV por Cable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SÍ                                                                         |           | Edificios públicos / comunales      | SÍ a 200 m                                              | Baja                        |
| Medidores instalados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                            |           | Electricidad y Agua                 |                                                         | Actividad del lugar         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                            |           |                                     | ZONA AGRICOLA / FINCAS SEGREGADAS PARA USO HABITACIONAL |                             |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                            |           |                                     |                                                         |                             |
| Frente principal:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 12,90 m                                                                    |           | Nivel sobre calle:                  | 0,00 m                                                  |                             |
| Fondo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10,47 m                                                                    |           | Pendiente %                         | 24 % ONDULADO                                           |                             |
| Relación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,81162791                                                                 |           | Tipo de vía:                        | 4                                                       |                             |
| Servicios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | S1                                                                         | 1         | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Quebrada                                                                   | Pendiente | Descendente                         | Riesgo deslizamiento                                    | Alto                        |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                            |           |                                     |                                                         |                             |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 74,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                            |           |                                     |                                                         |                             |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                            |           |                                     |                                                         |                             |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>                              |           |                                     |                                                         |                             |
| 25/10/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ANOTACIONES SOBRE LA FINCA : NO HAY / GRAVAMENES O AFECTACIONES : NO HAY . |           |                                     |                                                         |                             |
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                            |           |                                     |                                                         |                             |
| <p><b>Observación # 1:</b> Este avalúo es el reflejo de las características superficiales del terreno observadas el día de la visita al sitio. No se puede afirmar que las condiciones geológicas, hidrológicas y geotérmicas sean óptimas sin los estudios correspondientes.</p> <p><b>Observación # 2:</b> El terreno se ubica en la Provincia de Alajuela, Cantón 06 Naranjo, distrito 06 San Juan, específicamente en San Antonio de La Cueva . Dicho terreno es ondulado con pendiente descendente orientación norte - sur, medianero, dispone de los servicios de agua potable, luz eléctrica,alumbrado público, recolección de basura al frente, la calle pública de acceso es Ruta Nacional Terciaria 725 no dispone de aceras ni de cordón y caño, desfogue de aguas negras por medio de tanque séptico. Lote a nivel de acceso respecto a superficie de calle pública ( ver fotografías pagina # 6). Es necesario indicar que el terreno puede tener un riesgo de deslizamiento dado que no se observan obras de mitigación. ( Ver fotografías pag # 6). Remitirse en Anexos para visualizar el entorno y perfil topográfico del terreno obtenido mediante plataforma Google Earth.</p> <p><b>Observación # 3:</b> Las referencias #1 , #2 , # 3 y #4 utilizadas son terrenos cercanos al bien a valorar en San Antonio de la Cueva,Calle Guarumal, Calle Carlos Elizondo y Candelaria de Naranjo. Todos los lotes son moderadamente planos , rectangulares, área similar y condición socio económica similar. Así las cosas, se ha homologado con estas referencias , cuyo valor de coeficiente de variación es de 6,29 %, por lo tanto es pertinente para el caso referido. Se disponia de algunas referencias más ubicadas en la zona pero se han descartado debido a que distorsionaban el análisis.</p> |                                                                            |           |                                     |                                                         |                             |

| AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES      |                                    |                 |                |               |                                 |        |               |               | 214-20606017351800-2025-U |          |                                              |            |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|---------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------------------|----------|----------------------------------------------|------------|
| CONSTRUCCIONES                    |                                    |                 |                |               |                                 |        |               |               |                           |          |                                              |            |
| Forma de explotación              | Área m2                            | V. Unit. ¢ / m2 | VRN ¢          | VUT años      | Edad años                       | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢                     | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m2                  |            |
| CASA                              | 76,00                              | 300 000         | 22 800 000     | 55            | 25                              | D      | 0,6694        | 0,6780        | 10 347 856,00             | 25,0     | 136 156                                      |            |
| CORREDOR                          | 4,00                               | 150 000         | 600 000        | 55            | 25                              | D      | 0,6694        | 0,6780        | 272 312,00                | 25,0     | 68 078                                       |            |
| CUARTO PILAS                      | 6,00                               | 150 000         | 900 000        | 55            | 25                              | M      | 0,6694        | 0,4740        | 285 564,00                | 17,5     | 47 594                                       |            |
| GARAJE                            | 32,00                              | 150 000         | 4 800 000      | 55            | 25                              | M      | 0,6694        | 0,4740        | 1 523 008,00              | 17,5     | 47 594                                       |            |
|                                   |                                    |                 | -              |               |                                 |        |               |               | -                         |          |                                              |            |
| TOTAL                             | 118,00                             |                 | 29 100 000     |               |                                 |        |               |               | 12 428 740,00             |          |                                              |            |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS             |                                    |                 |                |               |                                 |        |               |               |                           |          |                                              |            |
| Forma de explotación              | Área m2                            | V. Unit. ¢ / m2 | VRN ¢          | VUT años      | Edad años                       | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢                     | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m2                  |            |
|                                   |                                    |                 | -              |               |                                 |        |               |               | -                         |          |                                              |            |
|                                   |                                    |                 | -              |               |                                 |        |               |               | -                         |          |                                              |            |
|                                   |                                    |                 | -              |               |                                 |        |               |               | -                         |          |                                              |            |
| TOTAL                             | -                                  |                 | -              |               |                                 |        |               |               | -                         |          |                                              |            |
| MEJORAS AL TERRENO                |                                    |                 |                |               |                                 |        |               |               |                           |          |                                              |            |
| Forma de explotación              | Área m2                            | V. Unit. ¢ / m2 | VRN ¢          | VUT años      | Edad años                       | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢                     | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m2                  |            |
|                                   |                                    |                 | -              |               |                                 |        |               |               | -                         |          |                                              |            |
|                                   |                                    |                 | -              |               |                                 |        |               |               | -                         |          |                                              |            |
| TOTAL                             |                                    |                 | -              |               |                                 |        |               |               | -                         |          |                                              |            |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES       |                                    |                 |                |               |                                 |        |               |               |                           |          |                                              |            |
| CONSTRUCCIONES                    |                                    |                 | ¢12 428 740,00 |               |                                 |        |               |               |                           |          |                                              |            |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS             |                                    |                 | ¢0,00          |               |                                 |        |               |               |                           |          |                                              |            |
| VALOR TOTAL                       |                                    |                 | ¢12 428 740,00 |               |                                 |        |               |               |                           |          |                                              |            |
| MÉTODO DE DEPRECIACIÓN            |                                    |                 |                |               |                                 |        |               |               |                           | ESTADO   | O<br>MB<br>B<br>I<br>R<br>D<br>M<br>MM<br>DM | ÓPTIMO     |
| DEFINICIONES                      |                                    |                 |                |               |                                 |        |               |               |                           |          |                                              | MUY BUENO  |
| Área                              | Dimensión de la construcción       |                 |                | Estado        | Estado físico del bien (Actual) |        |               |               |                           |          |                                              | BUENO      |
|                                   | Medida en metros, m2, o unidades   |                 |                | Factor Depre. | Factor de Depreciación          |        |               |               |                           |          |                                              | INTERMEDIO |
| V. Unit.                          | Valor Unitario Nuevo               |                 |                | Factor Estado | Factor de Estado                |        |               |               |                           |          |                                              | REGULAR    |
| VRN                               | Valor de Reposición Nuevo          |                 |                | VNR           | Valor Neto de Reposición        |        |               |               |                           |          |                                              | DEFICIENTE |
| VUT                               | Vida Útil Total estimada del bien  |                 |                | VUR           | Vida Útil Remanente             |        |               |               |                           |          |                                              | MALO       |
| Edad                              | Edad del bien (años de construido) |                 |                |               |                                 |        |               |               |                           |          |                                              | MUY MALO   |
| Método de depreciación utilizado: |                                    |                 |                | Ross-Heidecke |                                 |        |               |               |                           |          |                                              | DEMOLICIÓN |

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-20606017351800-2025-U

**CONSTRUCCIONES**

Tipo de construcción existente: MAMPOSTERIA INTEGRAL Uso predominante: Residencial  
Estado de la edificación: Existente Avance: 100% Presupuesto: ¢  
Nombre del Profesional Responsable de la obra:  
Nombre del Desarrollador:  
Número de Contrato CFIA: Número permiso construcción:  
Documentos de construcción adicionales:  
Propiedad utilizada por: Nombre  
Vigencia del contrato de arrendamiento:  
Área construcción principal: 118,00 m2 Porcentaje de cobertura: 98% Año de construcción: 2000

**DETALLE DE ELEMENTOS**
**TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:** VC02 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

**Estructura** MAMPOSTERIA INTEGRAL Y LIVIANO

**Sistema eléctrico:**

**Paredes** BLOQUES DE CONCRETO CON REPELLO QUEMADO Y PINTURA  
**Entrepiso** LOSA EN VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO ARMADO  
**Techos** ESTRUCTURA TIPO CERCHAS EN MADERA/ TAPICHELES LIVIANOS, PRECINTA EN FIBROLIT  
**Cubierta** CUBIERTA EN HG ONDULADO A DOS AGUAS / CANOAS AL FRENTE Y BAJANTES EN PVC  
**Cielos** TABLILLA MADERA  
**Pisos** CERAMICA  
**Fachada** SENCILLA / CORREDOR FRONTAL  
**Aposentos** DOS HABITACIONES LA PRINCIPAL CON JACUZZI, SALA- COMEDOR, COCINA, CUARTO PILAS, CORREDOR, GARAJE

Entubado Conduit SI PARCIAL  
Porcentaje 60%  
Caja breaker SI  
Interruptor Diyuntores  
Estado General Regular  
Gas LP Ubicació

**Baños** UN CUARTO DE BAÑO COMPLETO ENCHAPADO CON LOSA SANITARIA ECONOMICA

**Estado Físico y Mantenimiento:**

**Otros**  
Red de agua caliente N/A  
Tanque captación de agua N/A

Paredes Malo Cielos Regular  
Pisos Malo Cubierta Regular

**Fisuras**
**Apreciación visual de desplome**

Repellos Importante Paredes Importante Pisos Importante Cielos Leve  
Pisos Importante

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Estado de la edificación: Avance:  
**DESCRIPCIÓN**

**PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

| Etapas | % de avance | Detalle de avance esperado | Se recomienda un primer giro para construcción:                     |
|--------|-------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1      |             |                            | Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción |
| 2      |             |                            |                                                                     |
| 3      |             |                            |                                                                     |
| 4      |             |                            |                                                                     |
| 5      |             |                            |                                                                     |
| 6      |             |                            |                                                                     |
| 7      |             |                            |                                                                     |

**OBSERVACIONES**

La vivienda es de un nivel en estado sin uso, la cual se tipifica como tipologia constructiva VC02 en mamposteria integral con fachada sencilla provista de corredor frontal y garaje. Este garaje con cerramiento en perfiles metálicos tipo tubo cuadrado y estructura de techo con perfiles metalicos ( ver fotografías ). Se observa que la estructura necesita mejoras importantes en el sistema eléctrico general, sistema mecánico ( no se ve espacio para drenajes sépticos ), pintura y hojalatería. El terreno es quebrado ( fuertemente ondulado) sobre el que se construyó la estructura con placas aisladas; en la parte posterior de la casa presenta grietas en pisos y paredes lo cual se presume es debido a los asentamientos diferenciales que son hundimientos irregulares de las edificaciones, causados principalmente por la construcción sobre suelos de baja capacidad de soporte, como arcillas o rellenos inadecuados. Estos asentamientos provocan que diferentes partes de una estructura se hundan a distinta velocidad, lo que genera grietas y daños estructurales severos. Se pueden prevenir o mitigar mediante la aplicación del Código de Cimentaciones de Costa Rica y utilizando cimentaciones adecuadas para cada tipo de suelo. En resumen el comprador debe realizar las mejoras estructurales señaladas las cuales son de alto costo . El estado general de la vivienda es en abandono sin mantenimiento. Se aclara que la suscrita no ha realizado estudios geotécnicos del terreno se remite a la experticia y lo que se observa in sitio. ( Ver Anexos en pag # 10)

## ANEXO FOTOGRÁFICO : ENTORNO Y EXTERIOR

214-20606017351800-2025-U



ENTORNO



FRENTE DE PROPIEDAD



PERITO IN SITU



FACHADA LATERAL IZQUIERDA



GARAJE / CERRAMIENTO EN TUBO CUADRADO



SALA - CIELOS TABILLA MADERA / PISO CERÁMICA / PERITO IN SITU



COCINA

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



REFERENCIA 1



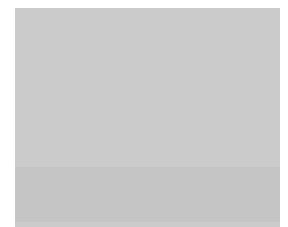
REFERENCIA 2



REFERENCIA 3



REFERENCIA 4



## ANEXO FOTOGRÁFICO : ACABADOS GENERALES

214-20606017351800-2025-U



PASILLO HACIA HABITACIONES



CUARTO DE BAÑO



HABITACION PRINCIPAL CON JACUZZI



SE OBSERVA FISURA ENTRE PISO Y PARED EN CUARTO DE PILAS



CUARTO DE PILAS / CAJA DE BREAKER



VISTA DE CIMENTACION / PARTE POSTERIOR DE LOTE



FACHADA FRONTAL / MEDIDOR DE ELECTRICIDAD

## FOTOGRAFIAS DE DAÑOS ESTRUCTURALES : PAREDES Y PISO



GRIETA EN PISO



VISTA MAS DE CERCA



PARED FISURA POR MOVIMIENTO DIFERENCIAL



FISURA EN PARED Y BUQUE DE VENTANA

PLANO DE CATASTRO: A - 0867239 - 1989

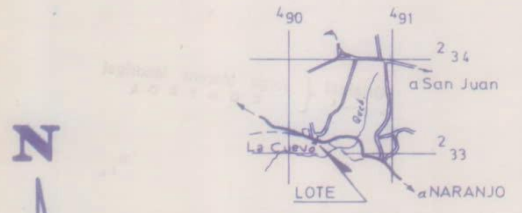
214-20606017351800-2025-U

99-A-6-6-7-

**SECCION DE MICROFILM**  
 ROLLO 227 | IMAGEN 137  
 FECHA 11 DIC 1989

**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  
**4-864239-89**  
**-6 DIC 1989**  
 Fecha \_\_\_\_\_ Firma autorizada \_\_\_\_\_



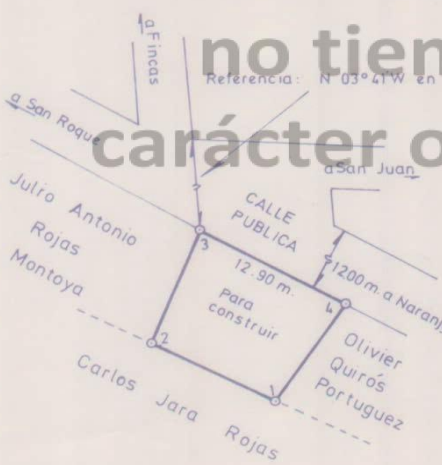


**LOCALIZACION**  
Hoja Naranjo  
Escala 1:50000

| LINEA |   | RUMBO |    | DIST. |       |
|-------|---|-------|----|-------|-------|
|       |   | °     | '  | m     | cm    |
| 1 - 2 | N | 62    | 48 | W     | 10 80 |
| 2 - 3 | N | 20    | 53 | E     | 10 47 |
| 3 - 4 | S | 60    | 29 | E     | 12 90 |
| 4 - 1 | S | 32    | 35 | W     | 9 93  |

**NOTAS**  
 Doy fe que los linderos son existentes.  
 Levantamiento polar con poligonal abierta.  
 Error angular 00°00'.  
 Error lineal 1/5000.  
 Este plano modifica al plano catastrado número A-847905-89.

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial



Referencia: N 03°41'W en 18.90m

**COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA**  
 1 DIC 1989

Propiedad de **BERNARDITA ROJAS MONTOYA**

CEDULA No. 2 - 401 - 261

ÁREA 120.20 m<sup>2</sup>

Área según Registro 120.20 m<sup>2</sup>

ESCALA 1:400

SITUADO EN **SAN ANTONIO**

DISTRITO 06 SAN JUAN

CANTON 06 NARANJO

PROVINCIA 02 ALAJUELA

ARCHIVO No. \_\_\_\_\_ FECHA AGOSTO DE 1989

Protocolo Tomo 5448

Folio 170

FOLIO REAL 2173518-000

490-2 233-1

ANEXO : ESTUDIO DE REGISTRO FINCA PARTIDO DE ALAJUELA  
MATRICULA 173518 DERECHO 000

214-20606017351800-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRICULA: 173518--000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 173518 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 6-SAN JUAN CANTON 6-NARANJO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : CON CALLE ALCIDES  
VARGAS

SUR : EVENCIO HERRERA

ESTE: EVENCIO HERRERA

OESTE : VICTOR MANUEL ROJAS

MIDE: CIENTO VEINTE METROS CON VEINTE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: A-0867239-1989

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
NUMERO 173518 Y ADEMAS PROVIENE DE 2601-025-002

VALOR FISCAL: 28,622,312.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIOCHO MILLONES CIENTO TRECE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS COLONES CON SESENTA Y  
CUATRO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00318305-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

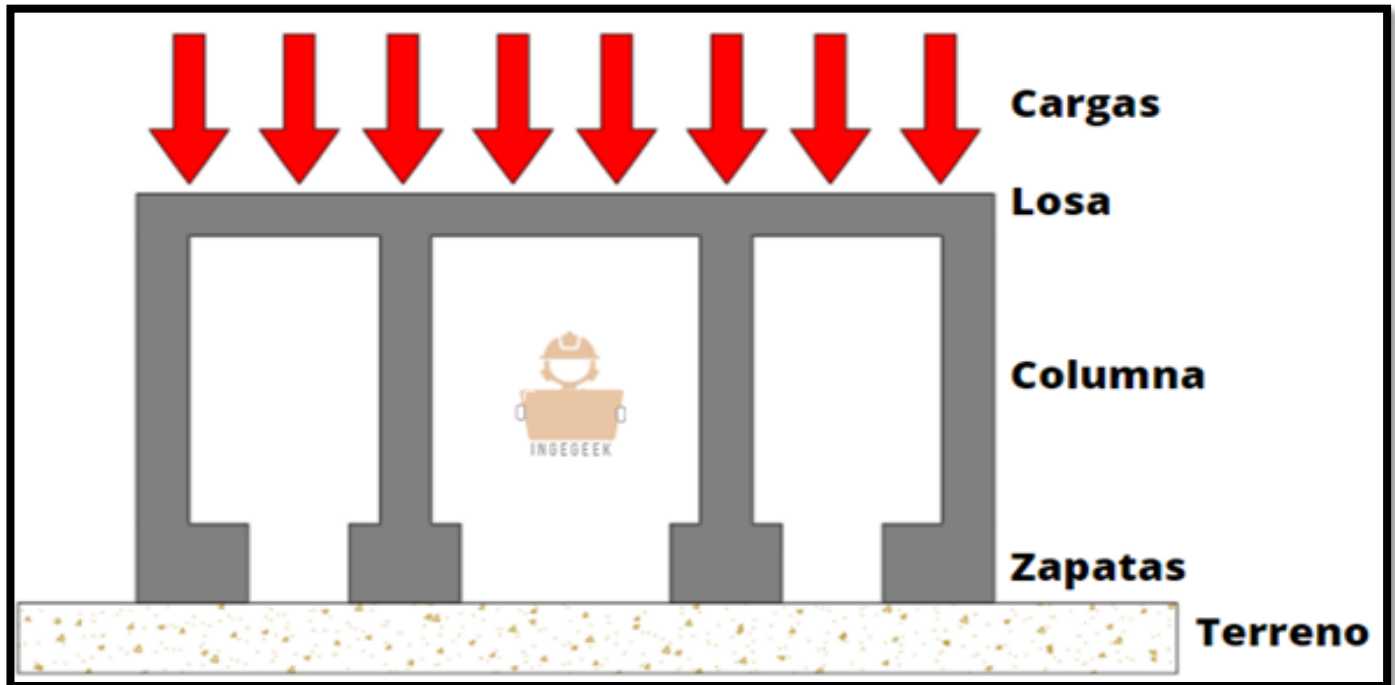
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-MAY-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

## CROQUIS ( CIMENTACION)

214-20606017351800-2025-U



TIPO DE CIMENTACION OBSERVADO EN LA CASA

**ANEXO : NOTAS GENERALES**

214-20606017351800-2025-U

- 1) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería o de laboratorio a las estructuras y al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos en las obras existentes, por la firmeza estructural de las edificaciones, problemas geofísicos del terreno o capacidad soportante del suelo, o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.
- 2) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas en la inspección ocular realizada durante el avalúo y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumple a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia de los ingenieros eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.
- 3) Se declara bajo Fe de Juramento que la suscrita no tiene ningún interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4) No se omite manifestar que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario, en la visita de campo se verificaron el frente a calle.
- 5) El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto la suscrita no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.
- 6) Con respecto a la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no se trata de un estudio detallado, por lo tanto sus alcances se limitan a lo observado en la visita de campo.
- 7) La suscrita no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica como por ejemplo: propiedad, derechos, gravámenes y otros, pues es materia que no le compete y por lo tanto SALVA CUALQUIER TIPO DE RESPONSABILIDAD.
- 8) Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 9) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 10) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación aportada.
- 11) La propiedad se encuentra funcional y dispone de todos los servicios básicos.

# FORMULAS DE HOMOLOGACION

214-20606017351800-2025-U

**FORMULA DE AJUSTE POR DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS**

El presente formulario tiene como finalidad determinar el ajuste por disponibilidad de servicios públicos, el cual se aplicará sobre el valor de mercado de la propiedad, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F_s = \text{Exp}(\text{An} - \text{An}^* \times 0.05)$$

Donde:

- $F_s$ : Factor de ajuste por disponibilidad de servicios públicos.
- $\text{An}$ : Análisis de costo de construcción de la propiedad.
- $\text{An}^*$ : Análisis de costo de construcción de la propiedad, considerando la disponibilidad de servicios públicos.

**FORMULA DE AJUSTE POR DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS**

El presente formulario tiene como finalidad determinar el ajuste por disponibilidad de servicios públicos, el cual se aplicará sobre el valor de mercado de la propiedad, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F_s = \text{Exp}(\text{An} - \text{An}^* \times 0.05)$$

Donde:

- $F_s$ : Factor de ajuste por disponibilidad de servicios públicos.
- $\text{An}$ : Análisis de costo de construcción de la propiedad.
- $\text{An}^*$ : Análisis de costo de construcción de la propiedad, considerando la disponibilidad de servicios públicos.

**FORMULA DE AJUSTE POR DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS**

El presente formulario tiene como finalidad determinar el ajuste por disponibilidad de servicios públicos, el cual se aplicará sobre el valor de mercado de la propiedad, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F_s = \text{Exp}(\text{An} - \text{An}^* \times 0.05)$$

Donde:

- $F_s$ : Factor de ajuste por disponibilidad de servicios públicos.
- $\text{An}$ : Análisis de costo de construcción de la propiedad.
- $\text{An}^*$ : Análisis de costo de construcción de la propiedad, considerando la disponibilidad de servicios públicos.

**FORMULA DE AJUSTE POR DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS**

El presente formulario tiene como finalidad determinar el ajuste por disponibilidad de servicios públicos, el cual se aplicará sobre el valor de mercado de la propiedad, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F_s = \text{Exp}(\text{An} - \text{An}^* \times 0.05)$$

Donde:

- $F_s$ : Factor de ajuste por disponibilidad de servicios públicos.
- $\text{An}$ : Análisis de costo de construcción de la propiedad.
- $\text{An}^*$ : Análisis de costo de construcción de la propiedad, considerando la disponibilidad de servicios públicos.

**FORMULA DE AJUSTE POR DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS**

El presente formulario tiene como finalidad determinar el ajuste por disponibilidad de servicios públicos, el cual se aplicará sobre el valor de mercado de la propiedad, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F_s = \text{Exp}(\text{An} - \text{An}^* \times 0.05)$$

Donde:

- $F_s$ : Factor de ajuste por disponibilidad de servicios públicos.
- $\text{An}$ : Análisis de costo de construcción de la propiedad.
- $\text{An}^*$ : Análisis de costo de construcción de la propiedad, considerando la disponibilidad de servicios públicos.

**FORMULA DE AJUSTE POR DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS**

El presente formulario tiene como finalidad determinar el ajuste por disponibilidad de servicios públicos, el cual se aplicará sobre el valor de mercado de la propiedad, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F_s = \text{Exp}(\text{An} - \text{An}^* \times 0.05)$$

Donde:

- $F_s$ : Factor de ajuste por disponibilidad de servicios públicos.
- $\text{An}$ : Análisis de costo de construcción de la propiedad.
- $\text{An}^*$ : Análisis de costo de construcción de la propiedad, considerando la disponibilidad de servicios públicos.

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |                                      |              |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Calificación de la Liquidez                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Baja                         |                                      |              |
| 1                                                 | Informe de avalúo N°:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 214-20606017351800-2025-U    | Tipo:                                | Urbano       |
| 2                                                 | Nombre del Solicitante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | Número de cédula                     | 4-000-001021 |
| 3                                                 | Nombre del Perito que valoró:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | VANNIA SOLIS ZAMORA          | Empresa:                             | 0            |
| 4                                                 | Avalúo para:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Originación                  | Aplica revisión de fondo:            | Sí           |
| 5                                                 | Monto del avalúo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 18 142 567,20                | Monto solicitado:                    | 23696056,80  |
| 6                                                 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |                                      |              |
| 7                                                 | CON BASE EN LA NORMATIVA DEL BNCR SE ACEPTA LA GARANTIA. FAVOR REMITIRSE EN OBSERVACIONES A LAS PAGINAS # 3 y # 5 y A NOTAS GENERALES EN PAGINA #11. ASI MISMO SE RECOMIENDA QUE SE REALICE UN LEVAMIENTO POR PARTE DE UN INGENIERO TOPOGRAFO PARA DELIMITAR LA PROPIEDAD DADO QUE LA MEDIDA DEL FRENTE NO COINCIDE CON LO MOSTRADO EN PLANO DE CATASTRO Y ASI MISMO POR POSIBLES TRASLAPES, ESTO POR PARTE DEL COMPRADOR. |                              |                                      | ACEPTAR      |
| 8                                                 | Nombre y firma de quien aplica la matriz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | VANNIA SOLIS ZAMORA          | Emp. N°                              | 624          |
| 9                                                 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 29/10/2025                   | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |              |