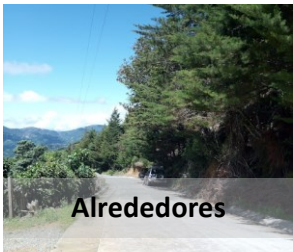


| AVALÚO DE FINCA RURAL                                              |                                                                                          | INFORME DE AVALÚO                  |                               |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| OFICINA                                                            | 023 - TARRAZU                                                                            | 023-12003071270900-2022-R          |                               |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO                                               | COBRO JUDICIAL                                                                           |                                    |                               |
| NOMBRE SOLICITANTE (S)                                             |                                                                                          |                                    |                               |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA                                       |                                                                                          | Céd. Jurídica 4-000-1021           |                               |
| NOMBRE PROPIETARIO (S)                                             |                                                                                          |                                    |                               |
| GARRO FALLAS LUIS                                                  |                                                                                          | Céd. Identidad 1-0315-0269         | Proporción de Derechos 100%   |
| NOMBRE DEURDOR (S)                                                 |                                                                                          |                                    |                               |
| GARRO ARIAS GERARDO                                                |                                                                                          | Céd. Identidad 1-0649-0190         |                               |
| UBICACIÓN DEL BIEN                                                 |                                                                                          |                                    |                               |
| Provincia:                                                         | 01 - SAN JOSE                                                                            |                                    |                               |
| Cantón:                                                            | 20 - LEON CORTES                                                                         |                                    |                               |
| Distrito:                                                          | 03 - LLANO BONITO                                                                        |                                    |                               |
| Localidad:                                                         | SANTA ROSA                                                                               |                                    |                               |
| DIRECCIÓN EXACTA                                                   |                                                                                          |                                    |                               |
| FRENTE A LA ESCUELA                                                |                                                                                          |                                    |                               |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA                                        |                                                                                          |                                    |                               |
| Inscripción de la Finca                                            |                                                                                          | Según el Registro y el Plano       |                               |
| Plano de catastro N°                                               | 1-2181002-2020                                                                           | 103 310,00 m2                      |                               |
| Identificador Predial                                              | 12003071270900                                                                           | 103 310,00 m2                      |                               |
| Diferencia de medidas                                              | Porcentaje: 0,00%                                                                        | 0,00 m2                            | Demasía NO                    |
| Tipo cambio USD 691                                                |                                                                                          |                                    |                               |
| AVALÚO                                                             |                                                                                          |                                    |                               |
| VALOR DEL TERRENO                                                  |                                                                                          | ¢111 285 850,00                    |                               |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES                                        |                                                                                          | ¢0,00                              |                               |
| VALOR TOTAL DEL BIEN                                               |                                                                                          | ¢111 285 850,00                    |                               |
| VALOR EN LETRAS:                                                   | CIENTO ONCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA COLONES 00/100 |                                    |                               |
| Tiempo estimado para la venta del bien:                            | 18 meses                                                                                 | Ámbito máximo de mercado potencial | Extraordinario                |
| Uso predominante del bien:                                         | Otro                                                                                     | Especifique:                       | Finca agricola                |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A                                      | ¢0,00                                                                                    |                                    |                               |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA SI |                                                                                          |                                    |                               |
| OBSERVACIONES GENERALES Finca en tacotales y potrero               |                                                                                          |                                    |                               |
| Nombre del Perito OLMAN QUIROS BALLESTERO                          |                                                                                          |                                    |                               |
| Tipo de Profesional                                                | ING AGR                                                                                  | Carnet                             | 1618                          |
| Código Perito SIACC                                                | 36                                                                                       | Emp.                               |                               |
| Nombre de la empresa                                               |                                                                                          | Firma del Perito                   | Identificación N° 3-0266-0975 |
|                                                                    |                                                                                          | Cód. Empresa                       | 00000359                      |
| Nombre y firma representate legal de la empresa OLMAN QUIROS B     |                                                                                          |                                    |                               |
| Fecha inspección:                                                  | 4 junio 2022                                                                             | Fecha informe:                     | 6 junio 2022                  |
| Números telefónicos para contacto                                  | 8581-5239                                                                                |                                    |                               |
| Correo electrónico / Dirección WEB                                 | olmanantonioquirosb@gmail.com                                                            |                                    |                               |

| AVALÚO DEL TERRENO                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  | 023-12003071270900-2022-R |                    |                |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------|----------------|
| <b>ÁREA CULTIVADA</b>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  |                           |                    |                |
| Descripción                                                          | Área<br>ha<br>m2                                                                                                                                                                                                                                           | Estado                        | Valor Unit.<br>¢ / ha            | Valor Total<br>¢          |                    |                |
| Potrereros y<br>tacotal                                              | 81 310,00                                                                                                                                                                                                                                                  | Malo                          | 12 350 000,00                    | 100 417 850,00            |                    |                |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  | 0,00                      |                    |                |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  | 0,00                      |                    |                |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  | 0,00                      |                    |                |
| <b>ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  |                           |                    |                |
| AREAS DE PROTECCION                                                  | 22 000,00                                                                                                                                                                                                                                                  | bueno                         | 4 940 000,00                     | 10 868 000,00             |                    |                |
| QUEBRADA                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  | 0,00                      |                    |                |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  | 0,00                      |                    |                |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  | 0,00                      |                    |                |
| <b>TOTAL</b>                                                         | 103 310,00                                                                                                                                                                                                                                                 |                               |                                  | 111 285 850,00            |                    |                |
| <b>RECARGO POR SITUACIÓN</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  |                           |                    |                |
| Descripción                                                          | Área m2                                                                                                                                                                                                                                                    | Valor unit ¢ / m2 del recargo |                                  | Valor del recargo ¢       |                    |                |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  | 0,00                      |                    |                |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  | 0,00                      |                    |                |
| <b>TOTAL</b>                                                         | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                       |                               |                                  | 0,00                      |                    |                |
| Características Lote Tipo                                            | Servicios 1 1                                                                                                                                                                                                                                              | Servicios 2 11                | Frete:                           | 50,00 m                   | Área: 35 000,00 m2 |                |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               | Mejoras al terreno:              | 0,00                      |                    |                |
| <b>VALOR DEL TERRENO</b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  |                           |                    |                |
| <b>VALOR TOTAL</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  |                           |                    |                |
| <b>¢111 285 850,00</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  |                           |                    |                |
| <b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  |                           |                    |                |
| <b>LINDEROS ACTUALES</b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  |                           |                    |                |
| <b>NORTE</b> BANCO IMPROSA SA                                        |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               | quebrada en medio fincas         |                           |                    |                |
| <b>SUR</b> NATIVIDAD FALLAS BONILLA                                  |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               | fincas                           |                           |                    |                |
| <b>ESTE</b> CALLE PUBLICA                                            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               | lastreada y encementada en parte |                           |                    |                |
| <b>OESTE</b> QUEBRADA EN MEDIO MARVIN MENA, ISIS MENA, BANCO IMPROSA |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               | fincas                           |                           |                    |                |
| <b>COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05</b>                               |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  |                           |                    |                |
| <b>PRECISIÓN</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                            | 5,00 m                        |                                  |                           |                    |                |
| VÉRTICE                                                              | ESTE                                                                                                                                                                                                                                                       | NORTE                         |                                  | Altitud                   |                    |                |
| 24                                                                   | 489 060                                                                                                                                                                                                                                                    | 1 071 455                     |                                  | 1 918                     |                    |                |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  |                           |                    |                |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  |                           |                    |                |
| <b>DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                                  |                           |                    |                |
| Nº                                                                   | Descripción                                                                                                                                                                                                                                                | Tipo información              | Números de Contactos             |                           |                    | Fecha Consulta |
| 1                                                                    | 023-10502026443300-2019-R. Finca de 37,2 Ha, terrenos de repasto y montaña, ubicada en San Lorenzo, Tarrazu, con buenas aguas.Topografía quebrada                                                                                                          | Base de Datos                 |                                  |                           |                    | 5/6/2022       |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            | Coordenadas                   | Este                             | 498 497                   | Norte              | 1 062 826      |
| 2                                                                    | 023-10503048892500-2018-R. Finca Area 24,3Ha, ubicada en San Carlos Tarrazu, topografía quebrada, uso actual agrícola, cuenta con 17 Ha de café, con 6 Ha bajo regimen forestal, el resto lo conforman tacotales.                                          | Base de Datos                 |                                  |                           |                    | 5/6/2022       |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            | Coordenadas                   | Este                             | 487,077                   | Norte              | 1,063,435      |
| 3                                                                    | Finca 18,6 Ha se ubica en Llano Bonito, Leon Cortez, de vocacion agricola, actualmente cuenta con 2 ha de café catuai. El resto es tacotal medio-bajo. Para el cultivo de café se considera apto. Presenta pendiente pronunciada pero apta para el cultivo | Base de Datos                 |                                  |                           |                    | 5/6/2022       |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            | Coordenadas                   | Este                             | 486 828                   | Norte              | 1,069,206      |
| 4                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                            | Coordenadas                   | Este                             |                           | Norte              |                |
| 5                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                            | Coordenadas                   | Este                             |                           | Norte              |                |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                        |  |                                                        | 023-12003071270900-2022-R |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                        |  | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>                    |                           |                   |
| Tipo de ruta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Camino vecinal                                         |  | Caño                                                   | NO                        | Sistema Sanitario |
| Material                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Lastre fino                                            |  | Cuneta                                                 | NO                        | Tanque séptico    |
| Ancho de vía                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 8,00 m                                                 |  | Alcantarillado pluvial                                 | NO                        |                   |
| Acera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | NO                                                     |  | Cordón                                                 | NO                        |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |  | <b>ACCESO A LA FINCA</b>                               |                           |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |  | Calle Pública                                          |                           |                   |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                        |  | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>                           |                           |                   |
| Teléfono                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | NO                                                     |  | Internet por Cable                                     | NO                        |                   |
| Alumbrado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | NO                                                     |  | Jardines y Parques                                     | NO a 0 m                  |                   |
| Electricidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | SÍ                                                     |  | Transporte Público                                     | NO a 0 m                  |                   |
| Agua Potable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | SÍ ASADA                                               |  | Edificios Comerciales                                  | NO a 0 m                  |                   |
| Señal celular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | SÍ Varios                                              |  | Recolección de basura                                  | NO a 0 m                  |                   |
| TV por Cable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | NO                                                     |  | Edificios públicos / comunales                         | SÍ a 50 m                 |                   |
| Medidores instalados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ninguno                                                |  |                                                        |                           |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |  | <b>Clase social</b> Media                              |                           |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |  | <b>Clase social zonas cercanas</b> Baja                |                           |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |  | <b>Densidad poblacional</b> Baja                       |                           |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |  | <b>Facilidades Mano de Obra</b> Regular                |                           |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |  | <b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>                             |                           |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |  | Agropecuario/ habitacional                             |                           |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |  | Congruente con el entorno SÍ                           |                           |                   |
| <b>CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                        |  |                                                        |                           |                   |
| Cercanía a Zonas Protegidas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,00 km                                                |  | Precipitación promedio anual                           | 2 500 mm                  |                   |
| Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1,00 km                                                |  | Temperatura promedio                                   | 22 °C                     |                   |
| Aprovechamiento del área de la finca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 80%                                                    |  | Meses secos                                            | 4                         |                   |
| Cercas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | MIXTA Bueno                                            |  | Brillo solar                                           | 8,00 horas                |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |  | Relieve                                                | 45 % Convexo              |                   |
| <b>RIESGOS POTENCIALES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                        |  |                                                        |                           |                   |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                        |  |                                                        | SÍ                        |                   |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                        |  |                                                        | Bueno                     |                   |
| Cuerpo de agua cerca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Arroyo                                                 |  | Distancia colinda                                      | Posibilidad de daños      |                   |
| Topografía                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ondulada                                               |  | Pendiente                                              | Bajo                      |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |  | Descendente                                            | Riesgo deslizamiento      |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |  |                                                        | Alto                      |                   |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                        |  |                                                        |                           |                   |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 42,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                        |  |                                                        |                           |                   |
| <b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                        |  |                                                        |                           |                   |
| Clasificación por color:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7,5YR3/2                                               |  | Tipo de Suelo Andisol                                  |                           |                   |
| Capacidad de uso (USDA):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Terrenos de Tercera Clase                              |  |                                                        |                           |                   |
| Pedregosidad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5 % Ligera                                             |  | Interno: Natural Excesivamente drenado                 |                           |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |  | DRENAJES Externo: Sitio Normal-aporta igual que recibe |                           |                   |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                        |  |                                                        |                           |                   |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES : SI HAY</b> |  |                                                        |                           |                   |
| 30/5/2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | PRACTICADO FINALIZA 28-10-2031                         |  |                                                        |                           |                   |
| A NIVEL DE CAMPO NO SE DETERMINARON AFECTACIONES QUE LIMITEN EL USO/EXPLOTACION DE LA FINCA EN REFERENCIA A LO INDICADO A NIVEL DE REGISTRO PUBLICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        |  |                                                        |                           |                   |
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                        |  |                                                        |                           |                   |
| Finca ubicada en Santa Rosa, Llano Bonito Leon Cortez. Finca actualmente en potrero, tacotal y maderables en parte, al momento de la inspeccion se encuentra en mal estado de mantenimiento general. Cuenta con acceso a servicios publicos de agua y electricidad frente a calle. El riesgo de erosion por la quebrada es bajo. Sin embargo, tiene riesgo alto de deslizamiento dada su pendiente alta. La propiedad es garantía ACEPTABLE. El perito valuador no asume responsabilidad por aspectos Geofísicos y Socioeconómicos que sucedan después de la fecha del avalúo, no se asume responsabilidad por la capacidad soportante del suelo, ni vicios ocultos. Declara no tener interes presente ni futuro en el bien. El avalúo del inmueble se llevó a cabo utilizando el método comparativo para inmuebles con características similares en los alrededores del terreno valorado. Dicha valoracion del terreno se realizo utilizando base de datos, ofertas y anuncios, dado que no se logro tener acceso a transacciones reales de mercado en el lugar. La propiedad tiene acceso mediante calle publica en ripio y cemento en parte en buen estado. |                                                        |  |                                                        |                           |                   |

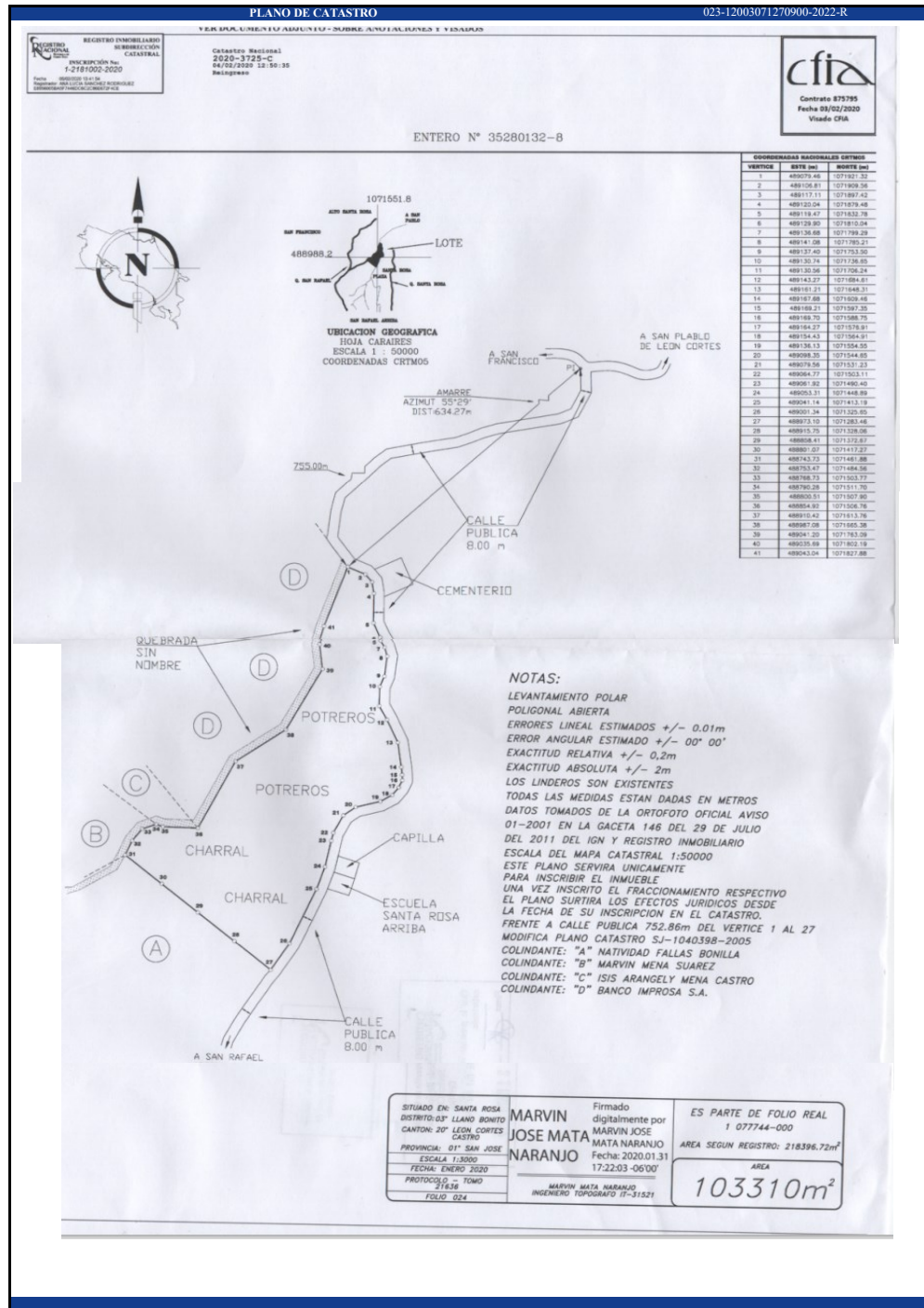
| MEMORIA CALCULO FINCA RURAL                  |            |             |                |          |             | 023-12003071270900-2022-R |                                   |          |        |          |        |
|----------------------------------------------|------------|-------------|----------------|----------|-------------|---------------------------|-----------------------------------|----------|--------|----------|--------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO            |            |             |                |          |             |                           |                                   |          |        |          |        |
| Características                              | SUJETO     | COMPARABLES |                |          |             |                           |                                   |          |        |          |        |
|                                              |            | 1 Factor    |                | 2 Factor |             | 3 Factor                  |                                   | 4 Factor |        | 5 Factor |        |
| VALOR ¢/m²                                   |            | 566,00      |                | 1 095,00 |             | 1 050,00                  |                                   |          |        | 0,00     |        |
| EXTENSION                                    | 103310,00  | 372212      | 1,2489         | 243 642  | 1,1493      | 186 344                   | 1,0972                            |          | 1,0972 |          | 1,0972 |
| FRENTE                                       | 1          | 1           | 1,0000         | 1        | 1,0000      | 1                         | 1,0000                            | 1        | 1,0000 |          | 1,0000 |
| REGULARIDAD                                  | 1          | 1           | 1,0000         | 1        | 1,0000      | 1                         | 1,0000                            | 1        | 1,0000 |          | 1,0000 |
| PENDIENTE                                    | 45         | 40          | 0,9379         | 40       | 0,9379      | 45                        | 1,0000                            | 35       | 1,0000 |          | 1,0000 |
| SERVICIOS S2                                 | 11         | 1           | 1,3499         | 11       | 1,0000      | 11                        | 1,0000                            | 11       | 1,0000 |          | 1,0000 |
| TIPO VIA                                     | 5          | 5           | 1,0000         | 4        | 0,9357      | 5                         | 1,0000                            | 5        | 1,0000 |          | 1,0000 |
| CLASE SUELO                                  | 4          | 4           | 1,0000         | 4        | 1,0000      | 5                         | 1,1185                            | 4        | 1,0000 |          | 1,0000 |
| HIDROLOGIA                                   | 2          | 3           | 1,1912         | 2        | 1,0000      | 3                         | 1,1912                            | 3        | 1,0000 |          | 1,0000 |
| NEGOCIACION                                  | 1          | 1           | 1,0000         | 1        | 1,0000      | 1                         | 1,0000                            | 1        | 1,0000 |          | 1,0000 |
|                                              |            |             |                |          |             |                           |                                   |          |        |          |        |
|                                              |            |             |                |          |             |                           |                                   |          |        |          |        |
|                                              |            |             |                |          |             |                           |                                   |          |        |          |        |
| Factor de Homologación                       |            | 1,8836      |                | 1,0087   |             | 1,4619                    |                                   | 1,0972   |        | 1,0972   |        |
| Valores Homologados                          |            | 1 066,11    |                | 1 104,48 |             | 1 535,01                  |                                   |          |        |          |        |
|                                              |            |             |                |          |             |                           |                                   |          |        |          |        |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO |            |             |                |          |             |                           |                                   |          |        |          |        |
| DESCRIPCIÓN                                  | FACTOR     |             | DETALLE        |          |             |                           |                                   |          |        |          |        |
|                                              | 1,0000     |             | Área afectada  |          |             | 0,00 m2                   |                                   |          |        |          |        |
|                                              | 1,0000     |             | Área afectada  |          |             | 0,00 m2                   |                                   |          |        |          |        |
|                                              | 1,0000     |             | Área afectada  |          |             | 0,00 m2                   |                                   |          |        |          |        |
|                                              |            |             |                |          |             |                           |                                   |          |        |          |        |
| VALOR DEL TERRENO                            |            |             |                |          |             |                           |                                   |          |        |          |        |
| Valor conclusivo                             | ₡1 235 /m2 |             | Valor ajustado |          | ¢1 235 / m2 |                           | Valor unitario Mejoras al Terreno |          |        |          |        |
| Factor secciones                             | 1,0000     |             | Área           |          | 0,00 m2     |                           | ¢0 / m2                           |          |        |          |        |
| VALOR UNITARIO FINAL                         |            |             |                |          |             | ¢1 235,00 /m2             |                                   |          |        |          |        |
| VALOR HA FINAL                               |            |             |                |          |             | 12 350 000,00             |                                   |          |        |          |        |
|                                              |            |             |                |          |             |                           |                                   |          |        |          |        |
|                                              |            |             |                |          |             |                           |                                   |          |        |          |        |

| ANEXO FOTOGRAFICO                                                                                                      |                                                                                                                  | 023-12003071270900-2022-R                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Frente a calle publica</b></p> |  <p><b>Alrededores</b></p>      |  <p><b>Servicios Electricos</b></p> |
|  <p><b>Vista potreros</b></p>        |  <p><b>Vista interna</b></p>   |  <p><b>Vista interna</b></p>       |
|  <p><b>Pendiente maxima</b></p>     |  <p><b>Area protegida</b></p> |  <p><b>Perito</b></p>             |

| FOTOGRAFIA DE COMPARACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: left;">DATOS DE LA FOTOGRAFIA</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"> <b>FECHA:</b> 2022-07-15<br/> <b>UBICACION:</b> Calle 100 No. 100, San Juan, P.R.<br/> <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles                 </td> <td style="width: 50%;"> <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br/> <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br/> <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles                 </td> </tr> </table> | DATOS DE LA FOTOGRAFIA                                                                                                                    |  | <b>FECHA:</b> 2022-07-15<br><b>UBICACION:</b> Calle 100 No. 100, San Juan, P.R.<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles | <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: left;">DATOS DE LA FOTOGRAFIA</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"> <b>FECHA:</b> 2022-07-15<br/> <b>UBICACION:</b> Calle 100 No. 100, San Juan, P.R.<br/> <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles                 </td> <td style="width: 50%;"> <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br/> <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br/> <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles                 </td> </tr> </table> | DATOS DE LA FOTOGRAFIA |  | <b>FECHA:</b> 2022-07-15<br><b>UBICACION:</b> Calle 100 No. 100, San Juan, P.R.<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles | <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: left;">DATOS DE LA FOTOGRAFIA</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"> <b>FECHA:</b> 2022-07-15<br/> <b>UBICACION:</b> Calle 100 No. 100, San Juan, P.R.<br/> <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles                 </td> <td style="width: 50%;"> <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br/> <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br/> <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles                 </td> </tr> </table> | DATOS DE LA FOTOGRAFIA |  | <b>FECHA:</b> 2022-07-15<br><b>UBICACION:</b> Calle 100 No. 100, San Juan, P.R.<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles | <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles |
| DATOS DE LA FOTOGRAFIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |
| <b>FECHA:</b> 2022-07-15<br><b>UBICACION:</b> Calle 100 No. 100, San Juan, P.R.<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |
| DATOS DE LA FOTOGRAFIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |
| <b>FECHA:</b> 2022-07-15<br><b>UBICACION:</b> Calle 100 No. 100, San Juan, P.R.<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |
| DATOS DE LA FOTOGRAFIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |
| <b>FECHA:</b> 2022-07-15<br><b>UBICACION:</b> Calle 100 No. 100, San Juan, P.R.<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles<br><b>PROYECTO:</b> Avalúo de Bienes Inmuebles |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |  |                                                                                                                                |                                                                                                                                           |





## ESTUDIO DE REGISTRO

023-12003071270900-2022-R

30/5/22, 15:50

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 712709-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 712709 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

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

NATURALEZA: TERRENO DE CHARRAL Y POTRERO  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-LLANO BONITO CANTON 20-LEON CORTES CASTRO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ  
LINDEROS:

NORTE : BANCO IMPROSA SA

SUR : NATIVIDAD FALLAS BONILLA

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 752.86 METROS

OESTE : QUEBRADA SIN NOMBRE EN MEDIO MARVIN MENA SUAREZ, ISIS ARANGELY MENA CASTRO Y BANCO IMPROSA SA

MIDE: CIENTO TRES MIL TRESCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS  
PLANO: SJ-2181002-2020

## ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA      | DERECHO | INSCRITA EN |
|------------|---------|-------------|
| 1-00077744 | 000     | FOLIO REAL  |

VALOR FISCAL: 6,771,000.00 COLONES

PROPIETARIO:  
LUIS GARRO FALLAS  
CEDULA IDENTIDAD 1-0315-0269  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2020-00328117-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-SEP-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY  
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PRACTICADO  
CITAS: 800-719467-01-0001-001  
NÚMERO DE EXPEDIENTE 03-000143-0689-AG  
AFECTA A FINCA: 1-00712709 -000  
INICIA EL: 28 DE OCTUBRE DE 2021  
FINALIZA EL: 28 DE OCTUBRE DE 2031  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 30-05-2022 a las 15:50 horas

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES |                                                                                   |                           |                                      |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Calificación de la Liquidez                       | Media Alta                                                                        |                           |                                      |
| 1 Informe de avalúo N°:                           | 023-12003071270900-2022-R                                                         | Tipo:                     | Rural                                |
| 2 Nombre del Solicitante                          | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA                                                      | Número de cédula          | 4-000-1021                           |
| 3 Nombre del Perito que valoró:                   | OLMAN QUIROS BALLESTERO                                                           | Empresa:                  | 0                                    |
| 4 Avalúo para:                                    | Originación                                                                       | Aplica revisión de fondo: | No                                   |
| 5 Monto del avalúo                                | 111 285 850,00                                                                    | Monto solicitado:         | 4 000 000,00                         |
| 6                                                 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:          |                           |                                      |
| 7                                                 | La propiedad no presenta afectaciones que limiten su uso/explotacion agropecuaria |                           | ACEPTAR                              |
| 8                                                 | Nombre y firma de quien aplica la matriz                                          | OLMAN QUIROS B            | Emp. N° 36                           |
| 9                                                 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo)                                                    | 6/6/2022                  | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |