

| AVALÚO DE FINCA URBANA                                                                                                                    |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    | INFORME DE AVALÚO          |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| OFICINA                                                                                                                                   |                              | 214 - DIRECCIÓN DE BIENES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    | 214-20108026925000-2025-U  |                               |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO                                                                                                                      |                              | AVALUO DE BIEN TEMPORAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |                            |                               |
| NOMBRE SOLICITANTE (S)                                                                                                                    |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| BANCO                                                                                                                                     | NACIONAL                     | DE COSTA RICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    | Céd. Jurídica 4-000-001021 |                               |
| NOMBRE PROPIETARIO (S)                                                                                                                    |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| BANCO                                                                                                                                     | NACIONAL                     | DE COSTA RICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    | Céd. Jurídica 4-000-001021 | Proporción de Derechos 100%   |
| UBICACIÓN DEL BIEN                                                                                                                        |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| Provincia:                                                                                                                                | 02 - ALAJUELA                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| Cantón:                                                                                                                                   | 01 - ALAJUELA                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| Distrito:                                                                                                                                 | 08 - SAN RAFAEL              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| Localidad:                                                                                                                                | SAN RAFAEL                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| DIRECCIÓN EXACTA                                                                                                                          |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| Del Mc Donald's, 300m Suroeste (hacia la Guacima) y 300m Norte, casa a mano derecha. Plus Code XQCC+93R San Rafael, Provincia de Alajuela |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA                                                                                                               |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| Inscripción de la Finca                                                                                                                   | Según el Registro y el Plano |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| Plano de catastro N°                                                                                                                      | A-64819-1992                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 160.10 m2                          |                            |                               |
| Identificador Predial                                                                                                                     | 20108026925000               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 160.10 m2                          |                            |                               |
| Diferencia de medidas                                                                                                                     | Porcentaje:                  | 0.00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0.00 m2                            | Demasía                    | NO                            |
| AVALÚO                                                                                                                                    |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| VALOR DEL TERRENO                                                                                                                         |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    | ¢24 493 699.00             |                               |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES                                                                                                               |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    | ¢9 843 940.00              |                               |
| VALOR TOTAL DEL BIEN                                                                                                                      |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    | ¢34 337 639.00             |                               |
| VALOR EN LETRAS: TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE COLONES 00/100                     |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| Tiempo estimado para la venta del bien:                                                                                                   |                              | 12 meses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ámbito máximo de mercado potencial |                            | Local                         |
| Uso predominante del bien:                                                                                                                |                              | Residencial Horizontal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Especifique:                       |                            | Habitacional                  |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A                                                                                                             |                              | ¢9 843 940.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |                            |                               |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI                                                                        |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| OBSERVACIONES GENERALES                                                                                                                   |                              | No se asume responsabilidad por vicios ocultos de los inmuebles valorados. No se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas. Se debe entubar el sistema eléctrico en su totalidad, colocar tapas octogonales y cambiar la cuchilla por un interruptor de breacker según código eléctrico actual y vigente. |                                    |                            |                               |
| Nombre del Perito                                                                                                                         |                              | Kenneth Ovares Sánchez                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |                            |                               |
| Tipo de Profesional                                                                                                                       |                              | Ing. Topógrafo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Carnet                             | IT-16556                   | Firma del Perito              |
| Código Perito SIACC                                                                                                                       |                              | 672                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Emp.                               |                            | Identificación N° 3-0395-0568 |
| Nombre de la empresa                                                                                                                      |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            | Cód. Empresa 00000301         |
| Nombre y firma representante legal de la empresa                                                                                          |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                            |                               |
| Fecha inspección:                                                                                                                         |                              | 4 junio 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fecha informe:                     |                            | 5 junio 2025                  |
| Números telefónicos para contacto                                                                                                         |                              | 8836-1049                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |                            |                               |
| Correo electrónico / Dirección WEB                                                                                                        |                              | kennethovares@gmail.com                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |                            |                               |

| AVALÚO DEL TERRENO                              |                                       |             |               |                |                  | 214-20108026925000-2025-U |                      |                                   |        |                |         |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------|----------------|------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------|----------------|---------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO               |                                       |             |               |                |                  |                           |                      |                                   |        |                |         |
| Características                                 | SUJETO                                | COMPARABLES |               |                |                  |                           |                      |                                   |        |                |         |
|                                                 |                                       | 1           | Factor        | 2              | Factor           | 3                         | Factor               | 4                                 | Factor | 5              | Factor  |
| VALOR €/m2                                      |                                       | 141 766.00  |               | 151 515.15     |                  | 193 677.00                |                      | 0.00                              |        | 0.00           |         |
| Area                                            | 160.1                                 | 155.66      | 0.9908        | 231            | 1.1286           | 180.42                    | 1.0402               | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |
| Frente                                          | 9                                     | 8           | 1.0299        | 11             | 0.9511           | 16.7                      | 0.8568               | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |
| Servicios 1                                     | 4                                     | 4           | 1.0000        | 4              | 1.0000           | 4                         | 1.0000               | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |
| Servicios 2                                     | 16                                    | 16          | 1.0000        | 16             | 1.0000           | 16                        | 1.0000               | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |
| Acceso                                          | 4                                     | 4           | 1.0000        | 4              | 1.0000           | 2                         | 0.8787               | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |
| Pendiente                                       | 0                                     | 0           | 1.0000        | 0              | 1.0000           | 0                         | 1.0000               | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |
| Regularidad                                     | 1                                     | 1           | 1.0000        | 1              | 1.0000           | 1                         | 1.0000               | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |
| Nivel                                           | 0                                     | 0           | 1.0000        | 0              | 1.0000           | 0                         | 1.0000               | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |
| Negociación                                     |                                       | 1.0000      |               | 1.0000         |                  | 1.0000                    |                      | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |
|                                                 |                                       |             |               |                |                  |                           |                      |                                   |        |                |         |
|                                                 |                                       |             |               |                |                  |                           |                      |                                   |        |                |         |
|                                                 |                                       |             |               |                |                  |                           |                      |                                   |        |                |         |
| Factor de Homologación                          |                                       | 1.0204      |               | 1.0734         |                  | 0.7832                    |                      | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |
| Valores Homologados                             |                                       | 144 653.68  |               | 162 634.00     |                  | 151 683.40                |                      |                                   |        |                |         |
| 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                                | €152 990 /m2                          |             |               | Valor ajustado | €152 990 / m2    |                           |                      | Valor unitario Mejoras al Terreno |        |                |         |
| Factor secciones                                | 1.0000                                |             |               | Área           | 160.10 m2        |                           |                      | €/ m2                             |        |                |         |
| VALOR UNITARIO FINAL                            |                                       |             |               |                |                  | €152 990.00 /m2           |                      |                                   |        |                |         |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO                         |                                       |             |               |                |                  | €24 493 699.00            |                      |                                   |        |                |         |
| LINDEROS ACTUALES                               |                                       |             |               |                |                  |                           |                      |                                   |        |                |         |
| NORTE                                           | LOTE 22A                              |             |               |                |                  | LOTE CON CONSTRUCCIONES   |                      |                                   |        |                |         |
| SUR                                             | LOTE 20A                              |             |               |                |                  | LOTE CON CONSTRUCCIONES   |                      |                                   |        |                |         |
| ESTE                                            | MIRTA GUILLEN VENEGAS                 |             |               |                |                  | LOTE CON CONSTRUCCIONES   |                      |                                   |        |                |         |
| OESTE                                           | CALLE PUBLICA CON 9m                  |             |               |                |                  | CALLE PUBLICA             |                      |                                   |        |                |         |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05                 |                                       |             |               |                |                  |                           |                      |                                   |        |                |         |
| PRECISIÓN                                       |                                       |             |               |                |                  |                           |                      |                                   |        |                |         |
| VÉRTICE                                         | ESTE                                  |             |               |                |                  | NORTE                     |                      |                                   |        |                | Altitud |
| 1                                               | 474 798                               |             |               |                |                  | 1 102 541                 |                      |                                   |        |                | 843     |
| 2                                               | 474 798                               |             |               |                |                  | 1 102 550                 |                      |                                   |        |                | 843     |
|                                                 |                                       |             |               |                |                  |                           |                      |                                   |        |                |         |
|                                                 |                                       |             |               |                |                  |                           |                      |                                   |        |                |         |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES |                                       |             |               |                |                  |                           |                      |                                   |        |                |         |
| Nº                                              | Descripción                           |             |               |                | Tipo información |                           | Números de Contactos |                                   |        | Fecha Consulta |         |
| 1                                               | Avaluo 2-20104036563800-2024-U        |             |               |                | Base de Datos    |                           |                      |                                   |        | 29/7/2024      |         |
|                                                 |                                       |             |               |                | Coordenadas      |                           | Este                 | 473 255                           | Norte  | 1 104 959      |         |
| 2                                               | Venta de lote cerca del bien valorado |             |               |                | Oferta           |                           | 8343-9955            |                                   |        | 29/7/2024      |         |
|                                                 |                                       |             |               |                | Coordenadas      |                           | Este                 |                                   | Norte  |                |         |
| 3                                               | Avaluo 180-20108028344600-2024-U      |             |               |                | Base de Datos    |                           |                      |                                   |        | 13/8/2024      |         |
|                                                 |                                       |             |               |                | Coordenadas      |                           | Este                 | 475 015                           | Norte  | 1 102 398      |         |

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

Uso Interno

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO                                                                                                                                                                                                        |                                               |                                |                                     | 214-20108026925000-2025-U   |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                    |                                               |                                | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |                             |                        |
| Tipo de ruta                                                                                                                                                                                                                                   | Camino vecinal                                |                                | Caño                                | SÍ                          | Sistema Sanitario      |
| Material                                                                                                                                                                                                                                       | Asfalto                                       |                                | Cuneta                              | NO                          | Tanque séptico         |
| Ancho de vía                                                                                                                                                                                                                                   | 13.50 m                                       |                                | Cordón                              | SÍ                          | Alcantarillado pluvial |
| Acera                                                                                                                                                                                                                                          | SÍ                                            |                                | <b>ACCESO A LA FINCA</b>            |                             | Calle pública          |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>                                                                                                                                                                                                             |                                               |                                | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>        |                             |                        |
| Teléfono                                                                                                                                                                                                                                       | SÍ                                            | Internet por Cable             | SÍ                                  | Clase social                | Media Baja             |
| Alumbrado                                                                                                                                                                                                                                      | SÍ                                            | Jardines y Parques             | SÍ a 500 m                          | Clase social zonas cercanas | Media Baja             |
| Electricidad                                                                                                                                                                                                                                   | SÍ ICE                                        | Transporte Público             | SÍ a 300 m                          | Densidad poblacional        | Alta                   |
| Agua Potable                                                                                                                                                                                                                                   | SÍ                                            | Edificios Comerciales          | SÍ a 500 m                          | Actividad del lugar         |                        |
| Señal celular                                                                                                                                                                                                                                  | SÍ                                            | Recolección de basura          | SÍ a 50 m                           | Residencial                 |                        |
| TV por Cable                                                                                                                                                                                                                                   | SÍ                                            | Edificios públicos / comunales | SÍ a 500 m                          |                             |                        |
| Medidores instalados                                                                                                                                                                                                                           | Sólo Electricidad                             |                                |                                     |                             |                        |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>                                                                                                                                                                                        |                                               |                                |                                     |                             |                        |
| Frente principal:                                                                                                                                                                                                                              | 9.00 m                                        |                                | Nivel sobre calle:                  | 0.00 m                      |                        |
| Fondo:                                                                                                                                                                                                                                         | 17.72 m                                       |                                | Pendiente %                         | 0                           |                        |
| Relación:                                                                                                                                                                                                                                      | 1.96888889                                    |                                | Tipo de vía:                        | 4                           |                        |
| Servicios                                                                                                                                                                                                                                      | S1                                            | 4                              | Ubicación:                          | Medianero                   |                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                | S2                                            | 16                             |                                     |                             |                        |
| <b>RIESGOS POTENCIALES</b>                                                                                                                                                                                                                     |                                               |                                |                                     |                             |                        |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:                                                                                                                                                                          |                                               |                                |                                     | NO                          |                        |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):                                                                                                                                                     |                                               |                                |                                     |                             |                        |
| Cuerpo de agua cerca                                                                                                                                                                                                                           | No                                            | Distancia                      | 0.00 m                              | Possibilidad de daños       | Ninguno                |
| Topografía                                                                                                                                                                                                                                     | Plana                                         | Pendiente                      | No Aplica                           | Riesgo deslizamiento        | Ninguno                |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>                                                                                                                                                                                                        |                                               |                                |                                     |                             |                        |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 92.00%                                                                                                                                                                                  |                                               |                                |                                     |                             |                        |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                               |                                |                                     |                             |                        |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>                                                                                                                                                                                                                           | <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b> |                                |                                     |                             |                        |
| 14/5/2025                                                                                                                                                                                                                                      | NO PRESENTA GRAVAMENES NI ANOTACIONES         |                                |                                     |                             |                        |
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                                                                                                                                                                           |                                               |                                |                                     |                             |                        |
| Se realiza homologación de terreno con comparables ubicados cerca del bien valorado. Se utilizan 2 avalúos recientes, realizados cerca del bien valorado. Se amplía el rango de búsqueda por la poca oferta de bienes homologables en la zona. |                                               |                                |                                     |                             |                        |

| AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES      |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               | 214-20108026925000-2025-U |          |                             |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------|----------------------|----------|---------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------------------|----------|-----------------------------|
| CONSTRUCCIONES                    |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           |          |                             |
| Forma de explotación              | Área m2                            | V. Unit. ¢ / m2 | VRN ¢                | VUT años | Edad años                       | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢                     | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m2 |
| Casa de habitación                | 40.00                              | 320 000         | 12 800 000           | 55       | 25                              | I      | 0.6694        | 0.9191        | 7 875 160.00              | 33.8     | 196 879                     |
| Terraza                           | 20.00                              | 160 000         | 3 200 000            | 55       | 25                              | I      | 0.6694        | 0.9191        | 1 968 780.00              | 33.8     | 98 439                      |
|                                   |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           |          |                             |
|                                   |                                    |                 | -                    |          |                                 |        |               |               | -                         |          |                             |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>60.00</b>                       |                 | 16 000 000           |          |                                 |        |               |               | <b>9 843 940.00</b>       |          |                             |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS             |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           |          |                             |
| Forma de explotación              | Área m2                            | V. Unit. ¢ / m2 | VRN ¢                | VUT años | Edad años                       | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢                     | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m2 |
|                                   |                                    |                 | -                    |          |                                 |        |               |               | -                         |          |                             |
|                                   |                                    |                 | -                    |          |                                 |        |               |               | -                         |          |                             |
|                                   |                                    |                 | -                    |          |                                 |        |               |               | -                         |          |                             |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>-</b>                           |                 | -                    |          |                                 |        |               |               | -                         |          |                             |
| MEJORAS AL TERRENO                |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           |          |                             |
| Forma de explotación              | Área m2                            | V. Unit. ¢ / m2 | VRN ¢                | VUT años | Edad años                       | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢                     | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m2 |
|                                   |                                    |                 | -                    |          |                                 |        |               |               | -                         |          |                             |
| <b>TOTAL</b>                      |                                    |                 | -                    |          |                                 |        |               |               | -                         |          |                             |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES       |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           |          |                             |
| CONSTRUCCIONES                    |                                    |                 | ¢9 843 940.00        |          |                                 |        |               |               |                           |          |                             |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS             |                                    |                 | ¢0.00                |          |                                 |        |               |               |                           |          |                             |
| <b>VALOR TOTAL</b>                |                                    |                 | <b>¢9 843 940.00</b> |          |                                 |        |               |               |                           |          |                             |
| MÉTODO DE DEPRECIACIÓN            |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           |          |                             |
| DEFINICIONES                      |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           |          |                             |
| Área                              | Dimensión de la construcción       |                 | Estado               |          | Estado físico del bien (Actual) |        |               |               |                           |          |                             |
|                                   | Medida en metros, m2, o unidades   |                 | Factor Depre.        |          | Factor de Depreciación          |        |               |               |                           |          |                             |
| V. Unit.                          | Valor Unitario Nuevo               |                 | Factor Estado        |          | Factor de Estado                |        |               |               |                           |          |                             |
| VRN                               | Valor de Reposición Nuevo          |                 | VNR                  |          | Valor Neto de Reposición        |        |               |               |                           |          |                             |
| VUT                               | Vida Útil Total estimada del bien  |                 | VUR                  |          | Vida Útil Remanente             |        |               |               |                           |          |                             |
| Edad                              | Edad del bien (años de construido) |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           |          |                             |
| Método de depreciación utilizado: |                                    |                 | Ross-Heidecke        |          |                                 |        |               |               |                           |          |                             |
| ESTADO                            |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           |          |                             |
|                                   |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           | O        | ÓPTIMO                      |
|                                   |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           | MB       | MUY BUENO                   |
|                                   |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           | B        | BUENO                       |
|                                   |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           | I        | INTERMEDIO                  |
|                                   |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           | R        | REGULAR                     |
|                                   |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           | D        | DEFICIENTE                  |
|                                   |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           | M        | MALO                        |
|                                   |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           | MM       | MUY MALO                    |
|                                   |                                    |                 |                      |          |                                 |        |               |               |                           | DM       | DEMOLICIÓN                  |

**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

214-20108026925000-2025-U

**CONSTRUCCIONES**

Tipo de construcción existente: Casa de habitación      Uso predominante: Residencial  
Estado de la edificación: Existente      Avance: 100%      Presupuesto: ¢  
Nombre del Profesional Responsable de la obra:  
Nombre del Desarrollador:  
Número de Contrato CFIA:      Número permiso construcción:  
Documentos de construcción adicionales:  
  
Propiedad utilizada por: En desuso      Nombre  
Vigencia del contrato de arrendamiento:  
Área construcción principal: 60.00 m2      Porcentaje de cobertura: 38%      Año de construcción: 2000

**DETALLE DE ELEMENTOS**

**TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:** VC01      **NÚMERO DE NIVELES:** 1

|                          |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estructura               | Mampostería integral                                          | <b>Sistema eléctrico:</b><br>Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u><br>Porcentaje <u>75%</u><br>Caja breaker <u>SI</u><br>Interruptor <u>Diyuntores</u><br>Estado General <u>Regular</u><br><br>Gas LP <u>                    </u> Ubicación <u>                    </u> |
| Paredes                  | Bloques de concreto                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Entrepiso                | N/A                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Techos                   | Cerchas de madera                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Cubierta                 | Laminas HG                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Cielos                   | Tablilla PVC                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Pisos                    | Cerámica sencilla                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fachada                  | Sencilla                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Aposentos                | Sala-Cocina-Comedor-2 habitaciones-1 baño-Cuarto Pilas-Terraz |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Baños                    | 1                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Otros                    |                                                               | <b>Estado Físico y Mantenimiento:</b><br>Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u><br>Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>                                                                                                                                           |
| Red de agua caliente     | NO                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tanque captación de agua | NO                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                             |

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

Repellos Leve      Paredes Leve      Pisos Ninguno      Cielos Ninguno  
Pisos Ninguno

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

Estado de la edificación:      Avance:

**DESCRIPCIÓN**
**PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**

| Etapas | % de avance | Detalle de avance esperado | Se recomienda un primer giro para construcción: | SÍ |
|--------|-------------|----------------------------|-------------------------------------------------|----|
| 1      |             |                            |                                                 |    |
| 2      |             |                            |                                                 |    |
| 3      |             |                            |                                                 |    |
| 4      |             |                            |                                                 |    |
| 5      |             |                            |                                                 |    |

Equivalente al: 0.0%  
del monto del crédito destinado a construcción

**OBSERVACIONES**

No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte del mismo, ya que está fuera del alcance de este trabajo. El sistema eléctrico fue inspeccionado hasta donde lo permite la visual (se debe entubar todo el sistema eléctrico, colocar tapas octogonales y cambiar la cuchilla por un interruptor de breacker según código eléctrico actual y vigente.). No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas. No se inspeccionan las tuberías, dimensionamiento y calidad de los sistemas electromecánicos que están dentro de las paredes o debajo de pisos. No se asume responsabilidad por el correcto funcionamiento de sistemas y equipos instalados en la vivienda valuada. La edad de la construcción se estima según inspección.



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-20108026925000-2025-U



Perito



Acceso



Frente



Fachada



Patio lateral



Vista trasera



Tanque séptico



Terraza



Cuarto pilas

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



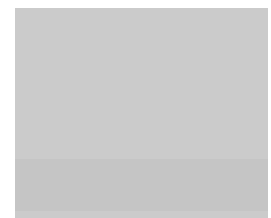
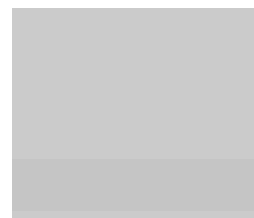
2-20104036563800-2024-U



8343-9955



180-20108028344600-2024-U



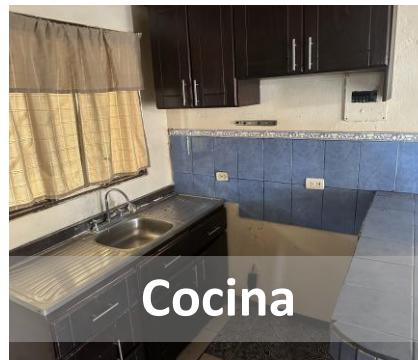


**ANEXO FOTOGRÁFICO**

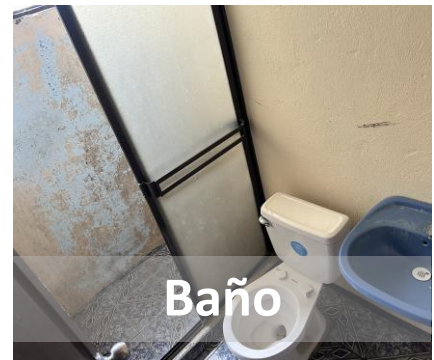
214-20108026925000-2025-U



**Sala-Comedor**



**Cocina**



**Baño**



**Habitación 1**



**Habitación 2**



**Sist. Eléctrico**



**Cuchilla**

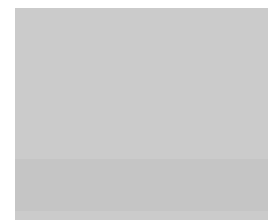
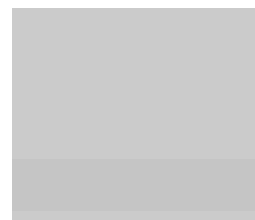
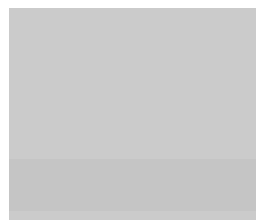
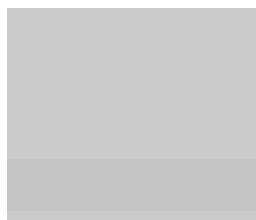
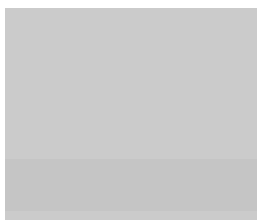


**Cochera**



**Baño**

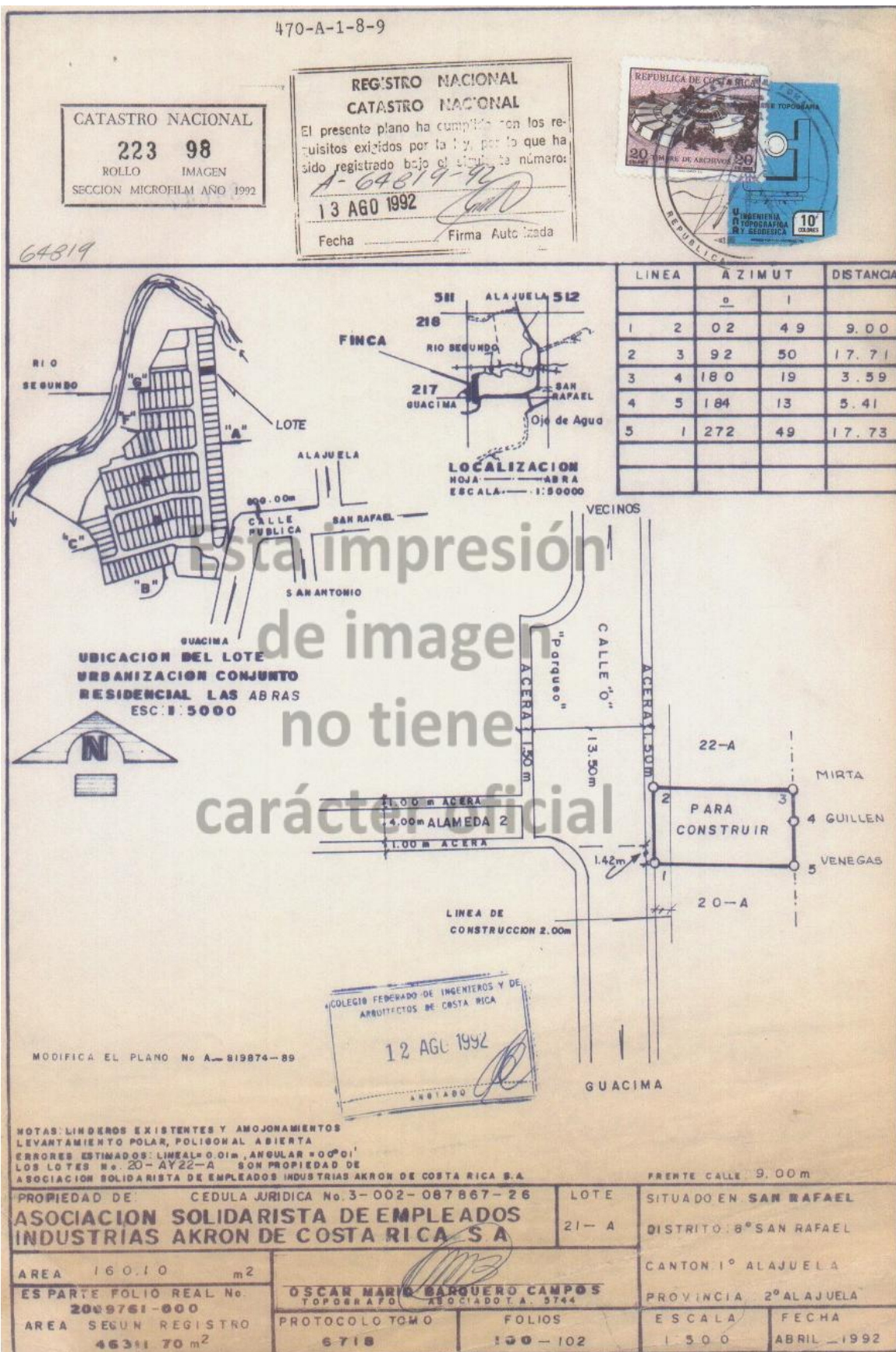
**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**





**PLANO DE CATASTRO**

214-20108026925000-2025-U





## ESTUDIO DE REGISTRO

214-20108026925000-2025-U

4/6/25, 8:26

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 269250---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 269250 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR BLOQUE A LOTE 21  
SITUADA EN EL DISTRITO 8-SAN RAFAEL CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE  
ALAJUELA  
LINDEROS:

NORTE : LOTE 22A

SUR : LOTE 20A

ESTE : MIRTA GUILLEN VENEGAS

OESTE : CALLE PUBLICA CERO 9,00 MTS

MIDE: CIENTO SESENTA METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO: A-0064819-1992  
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE  
LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 269250 Y ADEMAS PROVIENE DE 009761/000

VALOR FISCAL: 15,613,362.00 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS  
CUARENTA Y UN COLONES CON OCHENTA Y DOS CENTIMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2024-00835966-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-DIC-2024

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 397-18205-01-0820-001  
FINCA REFERENCIA: 00009761/000  
AFECTA A FINCA: 2-00269250 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY  
FINCA REFERENCIA: 00009761/000

Emitido el 04-06-2025 a las 08:26 horas

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

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |                                      |               |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Calificación de la Liquidez                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Alta                   |                                      |               |
| 1                                                 | Informe de avalúo N°:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 214-20108026925000-202 | Tipo:                                | Urbano        |
| 2                                                 | Nombre del Exdeudor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | BANCO NACIONAL DE      | Número de Exdudor                    | 4-000-001021  |
| 3                                                 | Nombre del Perito que valoró:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kenneth Ovares Sánchez | Empresa:                             | 0             |
| 4                                                 | Avalúo para:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bienes temporales      | Aplica revisión de fondo:            | SI            |
| 5                                                 | Monto del avalúo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 34 337 639.00          | Avalúo anterior:                     | 23 463 969.70 |
| 6                                                 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |                                      |               |
| 7                                                 | No se asume responsabilidad por vicios ocultos de los inmuebles valorados. No se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte de las mismas. Se debe entubar el sistema eléctrico en su totalidad y cambiar la cuchilla por un interruptor de breacker según código eléctrico actual y vigente. |                        |                                      | ACEPTAR       |
| 8                                                 | Nombre y firma de quien aplica la matriz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kenneth Ovares Sánchez | Emp. N°                              | 672           |
| 9                                                 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5/6/2025               | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |               |