

| AVALÚO DE FINCA URBANA | | INFORME DE AVALÚO | |
|--|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| OFICINA | 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES | 214-30704023027500-2024-U | |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO | Administración de bienes | | |
| NOMBRE SOLICITANTE (S) | | Céd. Jurídica 4-000-001021 | |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | | | |
| NOMBRE PROPIETARIO (S) | | Proporción de Derechos | |
| BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | | Céd. Jurídica 4-000-001021 | 100% |
| NOMBRE DEUDOR (S) | | Céd. Identidad 3-0230-0223 | |
| Eugenia María Gómez Guzman | | | |
| UBICACIÓN DEL BIEN | | | |
| Provincia: | 03 - CARTAGO | | |
| Cantón: | 07 - OREAMUNO | | |
| Distrito: | 04 - CIPRESES | | |
| Localidad: | Cipreses | | |
| DIRECCIÓN EXACTA | | | |
| Cipreses, del antiguo Bar La Perla, 70 metros este, predio margen izquierdo. Plus code: V5P2+RC8 Cipreses, Provincia de Cartago. | | | |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA | | | |
| Inscripción de | la Finca | Según el Plano | |
| Plano de catastro N° | C-1124313-2007 | 194.10 m2 | |
| Identificador Predial | 30704023027500 | 194.10 m2 | |
| Diferencia de medidas | Porcentaje: | 0.00% | 0.00 m2 Demasía NO |
| AVALUO | | | |
| VALOR DEL TERRENO | | | ¢11,341,845.30 |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | | | ¢0.00 |
| VALOR TOTAL DEL BIEN | | | ¢11,341,845.30 |
| VALOR EN LETRAS: ONCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO | | | |
| Tiempo estimado para la venta del bien: | 24 meses | Ámbito máximo de mercado potencial | Local |
| Uso predominante del bien: | Otro | Especifique: | Área rural donde se puede construir |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A | | | ¢0.00 |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA | | | SÍ |
| OBSERVACIONES GENERALES | Para la localización del inmueble se utiliza GPS marca GARMIN GPSmap 62 sc. Se recomienda hacer plano nuevo ya que la referencia a esquina muestra una diferencia verificada en la inspección de campo. No se observan estructuras constructivas. El informe se realiza en este formato ya que la platafirma del NAS presenta inconsistencias desde hace varios días. | | |
| Nombre del Perito | <u>Gilberto Vásquez Hernández</u> | | |
| Tipo de Profesional | Ing. Agr. | Carnet | 5887 |
| Código Perito SIACC | 729 | Emp. | |
| Nombre de la empresa | Gilberto Vásquez Hernández | | Cód. Empresa 00000317 |
| Nombre y firma representate legal de la empresa | | | |
| Fecha inspección: | 30 agosto 2024 | Fecha informe: | 2 septiembre 2024 |
| Números telefónicos para contacto | 88920354 | | |
| Correo electrónico / Dirección WEB | gvasquez34@hotmail.es | | |

| AVALÚO DEL TERRENO | | | | | | 214-30704023027500-2024-U | | | | | |
|---|---|------------------|----------------------|-----------|---|---------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| Características | SUJETO | COMPARABLES | | | | | | | | | |
| | | 1 | Factor | 2 | Factor | 3 | Factor | 4 | Factor | 5 | Factor |
| VALOR €/m2 | | 57,000.00 | | 27,000.00 | | 30,000.00 | | 0.00 | | 0.00 | |
| Area (m2) | 194.1 | 834 | 1.6180 | 1000 | 1.7180 | 400 | 1.2690 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| Frente (m) | 8.28 | 15 | 0.8620 | 12 | 0.9110 | 12 | 0.9110 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| Regularidad | 0.70 | 0.8 | 0.8750 | 0.8 | 0.8750 | 0.8 | 0.8750 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| % de Pendiente | 5 | 10 | 1.0660 | 10 | 1.0660 | 10 | 1.0660 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| Nivel (m) | 0 | 0 | 1.0000 | 0 | 1.0000 | 0 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| Tipo de vía | 3 | 3 | 1.0000 | 7 | 1.3050 | 7 | 1.3050 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| Servicios 1 | 1 | 1 | 1.0000 | 1 | 1.0000 | 1 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| Servicios 2 | 16 | 16 | 1.0000 | 16 | 1.0000 | 16 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| Ubicación en manzana | 5 | 5 | 1.0000 | 8 | 1.0800 | 8 | 1.0800 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| Factor de ajuste | 1 | 1 | 1.0000 | 1 | 1.0000 | 1 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| Factor de negociación | 1 | 1 | 1.0000 | 1 | 1.0000 | 1 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | | | 1.0000 | | 1.0000 | | 1.0000 | | 1.0000 | | 1.0000 |
| Factor de Homologación | | 1.3009 | | 2.0575 | | 1.5198 | | 1.0000 | | 1.0000 | |
| Valores Homologados | | 74,152.52 | | 55,552.66 | | 45,593.27 | | | | | |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | FACTOR | DETALLE | | | | | | | | | |
| | 1.0000 | Área afectada | 0.00 m2 | | | | | | | | |
| | 1.0000 | Área afectada | 0.00 m2 | | | | | | | | |
| | 1.0000 | Área afectada | 0.00 m2 | | | | | | | | |
| VALOR DEL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| Valor conclusivo | €58,433 /m2 | Valor ajustado | €58,433 / m2 | | Valor unitario Mejoras al Terreno | | | | | | |
| Factor secciones | 1.0000 | Área | 194.10 m2 | | €0 / m2 | | | | | | |
| VALOR UNITARIO FINAL | | | | | €58,433.00 /m2 | | | | | | |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO | | | | | €11,341,845.30 | | | | | | |
| LINDEROS ACTUALES | | | | | | | | | | | |
| NORTE | Pablo Gómez Guzman | | | | Áreas vacante | | | | | | |
| SUR | Fabiola de Los Angeles Arias Fonseca | | | | Calle pública | | | | | | |
| ESTE | Servidumbre de paso | | | | Lote con construcción en mal estado | | | | | | |
| OESTE | Tomas Guardia Tinoco | | | | Lote vacante con estructura tipo furgon | | | | | | |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 | | | | | | PRECISIÓN | | | | | |
| VÉRTICE | ESTE | | | NORTE | | | Altitud | | | | |
| 5 | 516,593 | | | 1,093,279 | | | 1,708 | | | | |
| 1 | 516,600 | | | 1,093,278 | | | 1,708 | | | | |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES | | | | | | | | | | | |
| Nº | Descripción | Tipo información | Números de Contactos | | | Fecha Consulta | | | | | |
| 1 | Doña Dora vende inmueble en lugar conocido Capellades, de la Escuela de Pacayas, camino a Capellades, 1.3 km, similares características del predio sujeto. 834, fte: 15. | Oferta | 70485594 | | | 30/08/2024 | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | 530,400 | Norte | 1,096,150 | | | | | |
| 2 | Alberto Jiménez vende inmueble en lugar conocido San Juan Sur, similares características del predio sujeto. | Oferta | 83935851 | | | 30/08/2024 | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | | Norte | | | | | | |
| 3 | Se vende inmueble ubicado en Turrialba, calle San Juan del Sur, similares características del predio sujeto. Disponible en: https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos-lotes-urbanizados-en-san-juan-norte-de-turrialba/2807184?regionslug=cartago-provincia-turrialba&list=categoryregion&categoryslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y- | Oferta | Internet | | | 02/09/2024 | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | | Norte | | | | | | |

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

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | 214-30704023027500-2024-U | |
|---|---|-------------------------------------|-----------------------------------|
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | | ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS | |
| Tipo de ruta | Camino vecinal | Caño | NO |
| Material | Asfalto | Sistema Sanitario | Tanque séptico |
| Ancho de vía | 9.50 m | Cuneta | NO |
| Acera | NO | Alcantarillado pluvial | NO |
| | | Cordón | NO |
| | | ACCESO A LA FINCA | |
| | | | Calle pública |
| DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS | | DATOS SOCIOECONÓMICOS | |
| Teléfono | SÍ Varios | Internet por Cable | SÍ Varios |
| Alumbrado | SÍ JASEC | Jardines y Parques | NO a 0 m |
| Electricidad | SÍ JASEC | Transporte Público | SÍ a 50 m |
| Agua Potable | SÍ Asada | Edificios Comerciales | SÍ a 600 m |
| Señal celular | SÍ Varios | Recolección de basura | SÍ a 40 m |
| TV por Cable | SÍ | Edificios públicos / comunales | SÍ a 700 m |
| Medidores instalados | Ninguno | | |
| | | | Clase social Media |
| | | | Clase social zonas cercanas Media |
| | | | Densidad poblacional Media |
| | | | Actividad del lugar |
| | | | Residencial |
| CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS | | | |
| Frente principal: | 8.28 m | Nivel sobre calle: | 0.00 m |
| Fondo: | 25.50 m | Pendiente % | 5 |
| Relación: | 3.07971014 | Tipo de vía: | 4 |
| Servicios | S1 1 | Ubicación: | Medianero |
| | S2 16 | | |
| RIESGOS POTENCIALES | | | |
| Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: | | | NO |
| Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): | | | |
| Cuerpo de agua cerca | Arroyo | Distancia | 0.00 m |
| | | | Posibilidad de daños Ninguno |
| Topografía | Plana | Pendiente | Ascendente |
| | | | Riesgo deslizamiento Ninguno |
| GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA | | | |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 67.00% | | | |
| AFECTACIONES DEL BIEN | | | |
| GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES | | | |
| FECHA ESTUDIO | | | |
| 06/01/2022 | Según estudio de registro consultado el inmueble no presenta anotaciones ni gravámenes. | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| El inmueble es un terreno vacante. Mantenimiento en general bajo. No se observan estructuras constructivas. | | | |

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30704023027500-2024-U



Vía de acceso pública



Vista general del predio



Colindancia sur



Colindancia oeste en parte



Vista desde colindancia este en parte

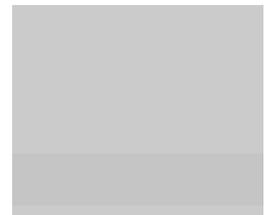
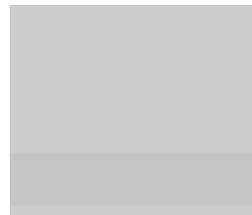


Arroyo colindancia este



Perito en sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-30704023027500-2024-U

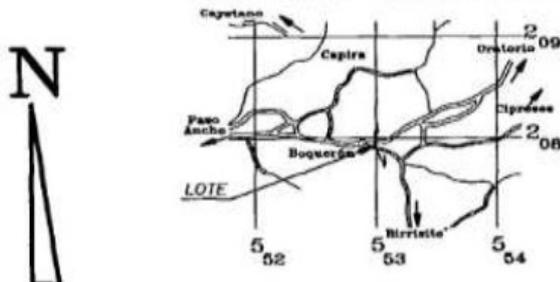
INSCRIPCIÓN: 3-1124313-2007
 Fecha : 16/10/2007 13:14:08
 Registrador: RONNY SALAZAR OBANDO
 BE63F5CFBAD0F377D8562CE71799214D

Catastro Nacional
 1-2250088
 11/10/2007 13:24:45

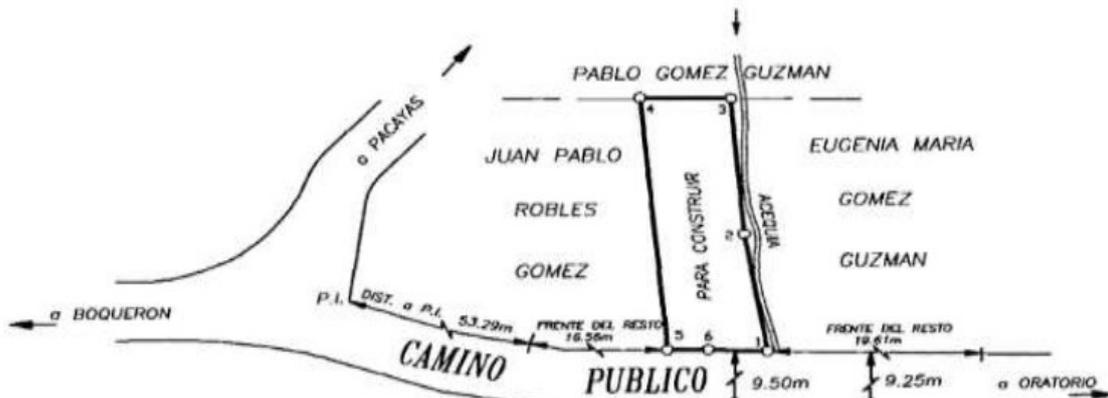


| LINEA | AZIMUT | DISTANCIA |
|-------|----------|-----------|
| 1-2 | 351° 13' | 11.99m |
| 2-3 | 355° 47' | 13.72m |
| 3-4 | 270° 46' | 7.52m |
| 4-5 | 175° 19' | 25.50m |
| 5-6 | 90° 48' | 3.36m |
| 6-1 | 92° 00' | 4.92m |

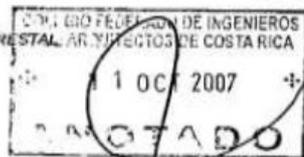
LOCALIZACION
 HOJA ISTARU ESCALA 1:50000



NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR.
 POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
 POR METODO USADO
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO CON EL
 NUMERO C-322406-1996
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS
 SON EXISTENTES Y SE REPLANTEARON
 TODOS LOS VERTICES
 DISTANCIA TOTAL FRENTE A CAMINO
 PUBLICO ES DE 5 o 6 = 8.28m



NOTA:
 AFECTADO POR LA LEY FORESTAL ARYTECTOS DE COSTA RICA
 N° 7575 ARTICULO 33



CIÓN REGISTRO PUBLICO

| | | |
|--|---|---|
| PROPIEDAD DE: RICARDO ANTONIO ROBLES GOMEZ CEDULA : 3-458-375 | AREA : 194.10m² | ES PARTE DE FOLIO REAL N° 3164555-001 DERECHO A 1/3 EN LA NUDA PROPIEDAD SE LOCALIZA PARTE DE ESTE DERECHO Area Según Registro :1116,91 m2 |
| | PROTOCOLO TOMO 14664 FOLIO : 136 | SITUADO EN CIPRESES DISTRITO 4° CIPRESES CANTON 7° DREAMUNO PROVINCIA 3° CARTAGO |
| TECNICO: ALFREDO MASÍS GORDERO Técnico en Topografía y Catastro T.T.C.1805 | ESCALA 1 : 500 FECHA SEPTIEMBRE 2007 | |

ESTUDIO DE REGISTRO

214-30704023027500-2024-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 230275---000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 230275 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE UNO
SITUADA EN EL DISTRITO 4-CIPRESES CANTON 7-OREAMUNO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
LINDEROS:

NORTE : PABLO GOMEZ GUZMAN
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : EUGENIA MARIA GOMEZ GUZMAN
OESTE : JUAN PABLO ROBLES GOMEZ

MIDE: CIENTO NOVENTA Y CUATRO METROS CON DIEZ DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:C-1124313-2007

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA | DERECHO | INSCRITA EN |
|------------|---------|-------------|
| 3-00164555 | 001 | FOLIO REAL |

VALOR FISCAL: 3,724,647.65 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL
SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE COLONES CON SESENTA Y CINCO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00609958-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-SEP-2023

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

Emitido el 02-09-2024 a las 14:01 horas

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES | | | |
|---|--|------------------------------|--------------------------------------|
| Calificación de la Liquidez | | Media | |
| 1 | Informe de avalúo N°: | 214-30704023027500-2024-U | Tipo: Urbano |
| 2 | Nombre del Solicitante | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | Número de cédula: 4-000-001021 |
| 3 | Nombre del Perito que valoró: | Gilberto Vásquez Hernández | Empresa: Gilberto Vásquez Hernández |
| 4 | Avalúo para: | Originación | Aplica revisión de fondo: No |
| 5 | Monto del avalúo | 11,341,845.30 | Monto solicitado: 7,154,240.00 |
| 6 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: | | |
| 7 | <p>Para la localización del inmueble se utiliza GPS marca GARMIN GPSmap 62 sc. Se recomienda hacer plano nuevo ya que la referencia a esquina muestra una diferencia verificada en la inspección de campo. No se observan estructuras constructivas. El informe se realiza en este formato ya que la platafirma del NAS presenta inconsistencias desde hace varios días.</p> | | ACEPTAR |
| 8 | Nombre y firma de quien aplica la matriz | Gilberto Vásquez Hernández | Emp. N° 317 |
| 9 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo) | 03/09/2024 | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) |