

| AVALÚO MÚLTIPLE FINCAS EN CONDOMINIO | | INFORME DE AVALÚO | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|
| OFICINA | 214 - DIRECCIÓN DE BIENES | N° Informe detallado en hoja de FILIALES | |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO | BIENES TEMPORALES | | |
| 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 | |
| NOMBRE DEUDOR | | | |
| MICHAEL RETANA MORA | | Caso Número 1995 | |
| UBICACIÓN DEL BIEN | | | |
| Provincia: | 01 - SAN JOSE | | |
| Cantón: | 01 - SAN JOSE | | |
| Distrito: | 10 - HATILLO | | |
| Localidad: | LA FLORIDA SUR | | |
| DIRECCIÓN EXACTA | | | |
| CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL BAMBU. EDIFICIO 3 FFAP 1207. WW54+W65, San José, Umara | | | |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA | | | |
| Inscripción de | la Finca Filial | Id. Predial Finca Matriz: | 1011000042590M |
| Según | Registro; Plano y Escritura Const. | Id. Predial Finca Madre: | 1011000137250F |
| TIPO DE CONDOMINIO | Vertical | Otras Áreas m2 | |
| USO | Habitacional con Construcción | Finca Madre: | 8 801,33 |
| | | Finca Matriz: | 8 801,33 |
| | | Áreas Privativas: | 6 534,65 |
| | | Áreas Comunes: | 2 266,68 |
| AVALÚO | | | |
| VALOR DEL TERRENO | ¢42 039 584,00 | | |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | ¢39 323 008,00 | | |
| VALOR TOTAL DEL BIEN | ¢81 362 592,00 | | |
| VALOR EN LETRAS: | OCHENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS COLONES 00/100 | | |
| Tiempo estimado para la venta del bien: | 6 meses | Ámbito máximo de mercado potencial | General |
| Uso predominante del bien: | Residencial Vertical | Especifique: | APARTAMENTO |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A | ¢39 323 008,00 | | |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA | | | |
| SÍ | | | |
| OBSERVACIONES GENERALES | Apartamento ubicado en el doceavo nivel de un conjunto de torres de apartamentos en el Condominio residencial Bambú, dispone de vistas al valle central, los servicios básicos y acceso privado por medio de ascensor o núcleo de gradas. | | |
| Nombre del Perito | krysia Vanessa Ortiz Campos | | |
| Tipo de Profesional | Arquitecta | Sección de Ingeniería | Firma del Perito |
| Número de registro | A-22804 | Emp. 715 | Identificación N° 1-1247-0944 |
| Nombre de la empresa | | | |
| Nombre y firma representante legal de la empresa | | | |
| Fecha inspección: | 22 mayo 2025 | Fecha informe: | 22 mayo 2025 |
| Números telefónicos para contacto | 88977169 | | |
| Correo electrónico / Dirección WEB | krysi.k7@gmail.com | | |

| HOMOLOGACIÓN | | | | | | N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales | | | | | |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|------------------|--------|------------------------------------------------------|---------|--------|----------------|--------|---------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | | | |
| Características | SUJETO | COMPARABLES | | | | | | | | | |
| | | 1 | Factor | 2 | Factor | 3 | Factor | 4 | Factor | 5 | Factor |
| VALOR €/m2 | | 1 158 309,86 | | 1 044 745,54 | | 1 042 253,52 | | 0,00 | | 0,00 | |
| Factor de extensión | 92 | 92 | 1,0000 | 92 | 1,0000 | 92 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Factor de frente | 11,47 | 11,47 | 1,0000 | 11,47 | 1,0000 | 11,47 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Factor regularidad | 1 | 1 | 1,0000 | 1 | 1,0000 | 1 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Factor pendiente | 0 | 0 | 1,0000 | 0 | 1,0000 | 0 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Factor de nivel | 12 | 10 | 1,0400 | 6 | 1,1200 | 11 | 1,0200 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| F. tipo de vía | 9 | 9 | 1,0000 | 9 | 1,0000 | 9 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Habitaciones | 2 | 2 | 1,0000 | 2 | 1,0000 | 2 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Baños | 2 | 2 | 1,0000 | 2 | 1,0000 | 2 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Parqueo | 1 | 1 | 1,0000 | 1 | 1,0000 | 1 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Tipo de zona | media | media | 1,0000 | media | 1,0000 | media | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Actividad del lugar | residencial | residencial | 1,0000 | residencial | 1,0000 | residencial | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Dist. Calle princip. | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Factor de Homologación | | 1,0400 | | 1,1200 | | 1,0200 | | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Valores Homologados | | 1 204 642,25 | | 1 170 115,00 | | 1 063 098,59 | | | | | |
| VALOR DEL BIEN | | | | | | | | | | | |
| Valor conclusivo | | | | | | €1 145 952 /m2 | | | | | |
| Área | | | | | | 71,00 m2 | | | | | |
| VALOR TOTAL | | | | | | €81 362 592,00 | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | | | | | | | | | | |
| LINDEROS ACTUALES | | | | | | | | | | | |
| NORTE | FINCA FILIAL FF-AP-1206, AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y AREA COMUNCONSTRUIDA DE PASILLO | | | | | APARTAMENTO | | | | | |
| SUR | EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREACOMUN | | | | | AREA COMUN | | | | | |
| ESTE | FINCA FILIAL FF-AP-1208 Y AREA COMUN LIBRE DE DUCTO | | | | | AREA COMUN | | | | | |
| OESTE | VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN | | | | | APARTAMENTO | | | | | |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 | | | | | | | | | | | |
| PRECISIÓN | | | | | | | | | | | |
| VÉRTICE | ESTE | | | | | NORTE | | | | | Altitud |
| 1 | 489 690 | | | | | 1 095 728 | | | | | 1 109 |
| 2 | 489 705 | | | | | 1 095 728 | | | | | 1 109 |
| 3 | 489 690 | | | | | 1 095 732 | | | | | 1 109 |
| 4 | 489 703 | | | | | 1 095 733 | | | | | 1 109 |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES | | | | | | | | | | | |
| N° | Descripción | | | Tipo información | | Números de Contactos | | | Fecha Consulta | | |
| 1 | Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 10, zona clase media y medianero. | | | Oferta | | 88873629 | | | 22/5/2025 | | |
| | | | | Coordenadas | | Este | 489 742 | Norte | 1 095 696 | | |
| 2 | Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 11, zona clase media y medianero. | | | Oferta | | 83299121 | | | 22/5/2025 | | |
| | | | | Coordenadas | | Este | 489 673 | Norte | 1 095 700 | | |
| 3 | Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 11, zona clase media y medianero. | | | Oferta | | 85840121 | | | 22/5/2025 | | |
| | | | | Coordenadas | | Este | 489 760 | Norte | 1 095 730 | | |

| AVALÚO INDIVIDUAL | | | | | | Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales | | | | | |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|------------------|--------|------------------------------------------------------|--------|-----------|----------------|--------|--------|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| Características | SUJETO | COMPARABLES | | | | | | | | | |
| | | 1 | Factor | 2 | Factor | 3 | Factor | 4 | Factor | 5 | Factor |
| VALOR €/m2 | | 508 309,86 | | 394 745,54 | | 392 253,52 | | 0,00 | | 0,00 | |
| Factor de extensión | 92 | 92 | 1,0000 | 92 | 1,0000 | 92 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Factor de frente | 11,47 | 11,47 | 1,0000 | 11,47 | 1,0000 | 11,47 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Factor regularidad | 1 | 1 | 1,0000 | 1 | 1,0000 | 1 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Factor pendiente | 0 | 0 | 1,0000 | 0 | 1,0000 | 0 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Factor de nivel | 12 | 10 | 1,0400 | 6 | 1,1200 | 11 | 1,0200 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| F. tipo de vía | 9 | 9 | 1,0000 | 9 | 1,0000 | 9 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| F. servicios 1 | 1 | 1 | 1,0000 | 1 | 1,0000 | 1 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| F. servicios 2 | 12 | 12 | 1,0000 | 12 | 1,0000 | 12 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Factor ubicación | 5 | 5 | 1,0000 | 5 | 1,0000 | 5 | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Tipo de zona | media | media | 1,0000 | media | 1,0000 | media | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| | | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| | | | 1,0000 | | 1,0000 | | 1,0000 | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Factor de Homologación | | 1,0400 | | 1,1200 | | 1,0200 | | 1,0000 | | 1,0000 | |
| Valores Homologados | | 528 642,25 | | 442 115,00 | | 400 098,59 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | FACTOR | | DETALLE | | | | | | | | |
| | 1,0000 | | Área afectada | 0,00 m2 | | | | | | | |
| | 1,0000 | | Área afectada | 0,00 m2 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| VALOR DEL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| Valor conclusivo | | €456 952 /m2 | | | | Factor secciones | | | | 1,0000 | |
| VALOR UNITARIO FINAL | | €456 952,00 /m2 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES | | | | | | | | | | | |
| Nº | Descripción | | | Tipo información | | Números de Contactos | | | Fecha Consulta | | |
| 1 | Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 10, zona clase media y medianero. | | | Oferta | | 88873629 | | | 22/5/2025 | | |
| | | | | Coordenadas | Este | 489 742 | Norte | 1 095 696 | | | |
| 2 | Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 11, zona clase media y medianero. | | | Oferta | | 83299121 | | | 22/5/2025 | | |
| | | | | Coordenadas | Este | 489 673 | Norte | 1 095 700 | | | |
| 3 | Propiedad de 71m acceso vía privada, zona residencial, F:11,47m, nivel 11, zona clase media y medianero. | | | Oferta | | 85840121 | | | 22/5/2025 | | |
| | | | | Coordenadas | Este | 489 760 | Norte | 1 095 730 | | | |

| AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales | | | |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|---------------|---------------------------------|--------|------------------|------------------|------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|------------|
| CONSTRUCCIONES ÁREA PRIVATIVA | | | | | | | | | | | | |
| 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 | |
| Apartamento | 71,00 | 541 742 | 38 463 651 | 60 | 8 | B | 0,9244 | 0,9748 | 34 659 793,00 | 54,1 | 488 166 | |
| Parqueo | 18,00 | 250 000 | 4 500 000 | 60 | 8 | B | 0,9244 | 0,9748 | 4 054 968,00 | 54,1 | 225 276 | |
| Bodega | 3,00 | 225 000 | 675 000 | 60 | 8 | B | 0,9244 | 0,9748 | 608 247,00 | 54,1 | 202 749 | |
| TOTAL | 92,00 | | 43 638 651 | | | | | | 39 323 008,00 | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| MÉTODO DE DEPRECIACIÓN | | | | | | | | | | ESTADO | O | ÓPTIMO |
| DEFINICIONES | | | | | | | | | | | MB | MUY BUENO |
| Área | Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades | | | Estado | Estado físico del bien (Actual) | | | | | | B | BUENO |
| | | | | Factor Depre. | Factor de Depreciación | | | | | | I | INTERMEDIO |
| V. Unit. | Valor Unitario Nuevo | | | Factor Estado | Factor de Estado | | | | | | R | REGULAR |
| VRN | Valor de Reposición Nuevo | | | VNR | Valor Neto de Reposición | | | | | | D | DEFICIENTE |
| VUT | Vida Útil Total estimada del bien | | | VUR | Vida Útil Remanente | | | | | | M | MALO |
| Edad | Edad del bien (años de construido) | | | | | | | | MM | | MUY MALO | |
| Método de depreciación utilizado: | | | | Ross-Heidecke | | | | | | | DM | DEMOLICIÓN |
| | | | | | | | | | | | | |

| AVALÚO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS FILIALES | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------------|---------|------------------|---------|--------------|----------------------------|--------------|---------------|---------------|----------------------|
| N° Informe de Avalúo | Finca Filial | Identificador Predial | | Plano Catastrado | | Escritura C. | Coeficiente Copropiedad | TERENO | | CONSTRUCCIÓN | TOTAL |
| | | Número | Área m2 | Número | Área m2 | Área m2 | | Área | Valor | Valor | |
| 214-101100158958-2025-C | 95 | 10110015895800 | 71,00 | SJ-1937770-2016 | 71,00 | 71,00 | 0,0108 | 71,00 | 32 443 592,00 | 34 659 793,00 | 67 103 385,00 |
| 214-101100159620-2025-C | 131 | 10110015962000 | 18,00 | SJ-1978504-2017 | 18,00 | 18,00 | 0,0030 | 18,00 | 8 225 136,00 | 4 054 968,00 | 12 280 104,00 |
| 214-101100158981-2025-C | 118 | 10110015898100 | 3,00 | SJ-1939202-2016 | 3,00 | 3,00 | 0,0005 | 3,00 | 1 370 856,00 | 608 247,00 | 1 979 103,00 |
| | | | | | | | | TOTAL | 42 039 584,00 | 39 323 008,00 | 81 362 592,00 |

| DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO | | | | N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | | | ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS | | |
| Tipo de ruta | Camino no clasificado | | Caño | NO | Sistema Sanitario |
| Material | Concreto | | Cuneta | NO | Planta de tratamiento |
| Ancho de vía | 1,45 m | | Cordón | NO | Alcantarillado pluvial |
| Acera | SÍ | | ACCESO A LA FINCA | | Calle privada |
| DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS | | | DATOS SOCIOECONÓMICOS | | |
| Teléfono | SÍ | | Internet por Cable | SÍ | Clase social |
| Alumbrado | SÍ | | Jardines y Parques | SÍ a 0 m | Media |
| Electricidad | SÍ | | Transporte Público | SÍ a 0 m | Clase social zonas cercanas |
| Agua Potable | SÍ | | Edificios Comerciales | SÍ a 0 m | Media |
| Señal celular | SÍ | | Recolección de basura | SÍ a 0 m | Densidad poblacional |
| TV por Cable | SÍ | | Edificios públicos / comunales | SÍ a 0 m | Alta |
| Medidores instalados | Ninguno | | Actividad del lugar | | |
| CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS | | | | | |
| Frente principal: | 11,47 m | | Nivel sobre calle: | 80,52 m | |
| Fondo: | 6,38 m | | Pendiente % | 0% | |
| Relación: | 0,55623365 | | Tipo de vía: | 9 | |
| Servicios | S1 | 3 | Ubicación: | Medianero | |
| | S2 | 16 | | | |
| RIESGOS POTENCIALES | | | | | |
| 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 |
| GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA | | | | | |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 85,00% | | | | | |
| AFECTACIONES DEL BIEN | | | | | |
| FECHA ESTUDIO | GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES | | | | |
| 22/5/2025 | SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 250-06668-01-0901-001 | | | | |
| OBSERVACIONES | | | | | |
| Se recomienda el bien por que así lo exige el Banco Nacional. VER ANEXO TEXTO | | | | | |
| -La inspección no comprende la verificación de la información en el plano catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia.-No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte, ya que está fuera del alcance de este trabajo. - Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado.- El sistema eléctrico fue inspeccionado, a lo que permite la visual -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. | | | | | |

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: APARTAMENTO Uso predominante: Residencial
Estado de la edificación: Existente Avance: 0% 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: 92,00 m2 Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2017

DETALLE DE ELEMENTOS
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC03 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura Mampostería integral
Paredes Láminas de cemento
Entrepiso Coladas en sitio
Techos NO APLICA
Cubierta NO APLICA
Cielos Láminas de yeso
Pisos **Porcelanato**
Fachada Puerta de seguridad
Aposentos Sala, comedor, cuarto de pilas, dos habitaciones y dos baños completos.
Baños Dos baños completos
Otros
Red de agua caliente No cuenta
Tanque captación de agua

Sistema eléctrico:

Entubado Conduit SI PARCIAL
Porcentaje 95%
Caja breaker SI
Interruptor Diyuntores
Estado General Regular
Gas LP Ubicación

Estado Físico y Mantenimiento:

Paredes Regular Cielos Bueno
Pisos Bueno Cubierta Bueno

Fisuras

Repellos Ninguno
Pisos Ninguno

Apreciación visual de desplome

Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Existente Avance:
DESCRIPCIÓN *ÁREAS VERDES, CASETA DE GUARDA, ACERA, PARQUEO, RANCHO Y ÁREA DE PISCINA.*

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

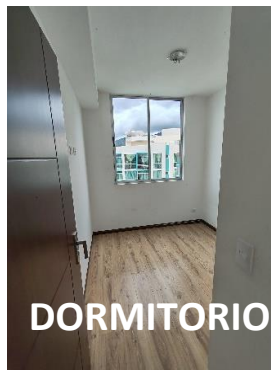
| Etapas | % de avance | Detalle de avance esperado | Se recomienda un primer giro para construcción: |
|--------|-------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1 | | | Equivalente al: del monto del crédito destinado a construcción |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

OBSERVACIONES

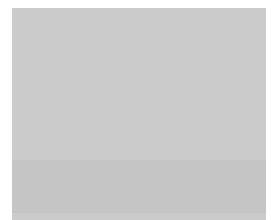
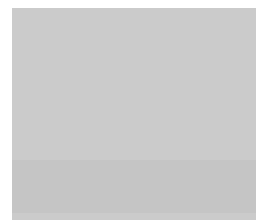
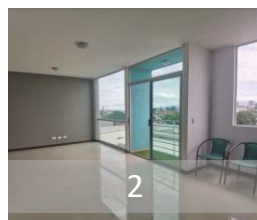
VER ANEXO TEXTO

ANEXO FOTOGRÁFICO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

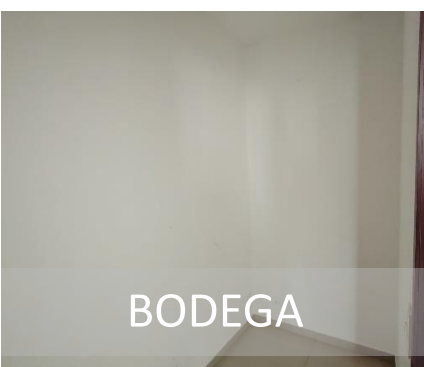
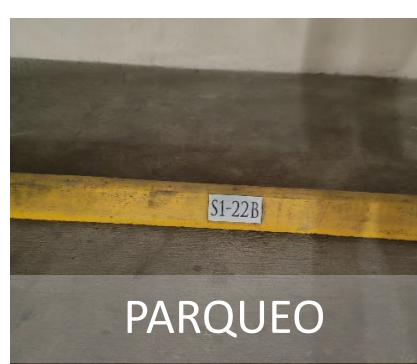
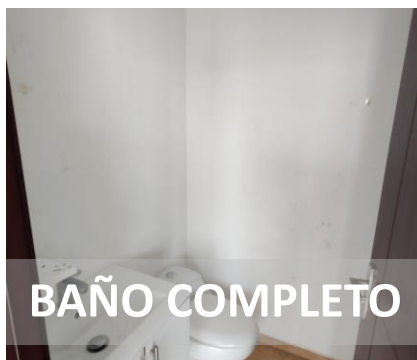
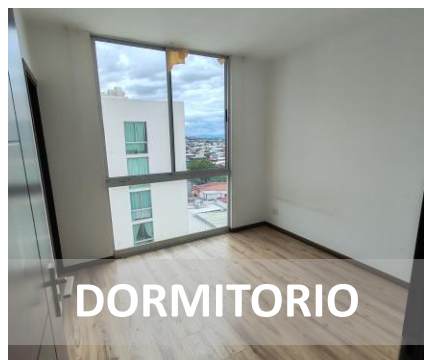


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



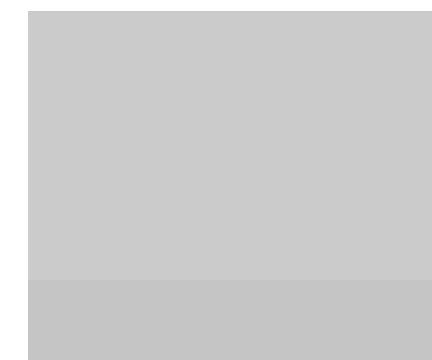
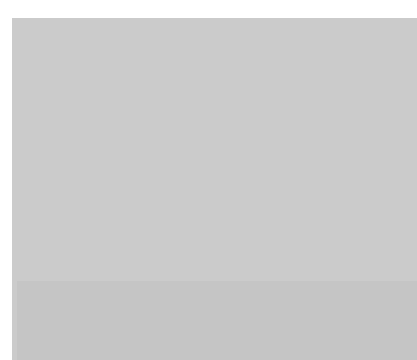
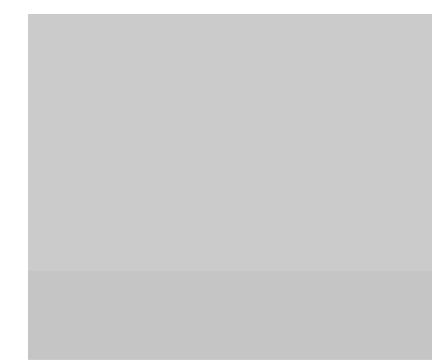
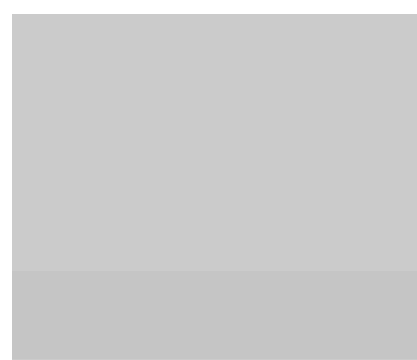
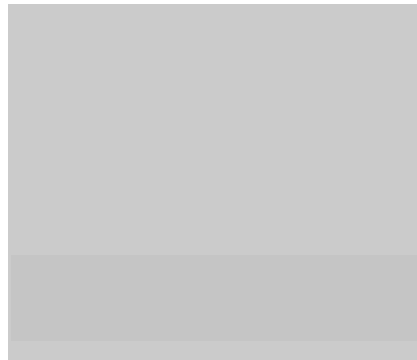
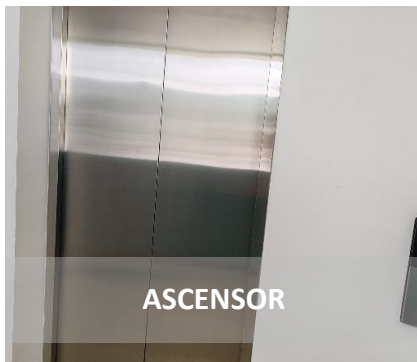
ANEXO FOTOGRÁFICO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



ANEXO FOTOGRÁFICO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

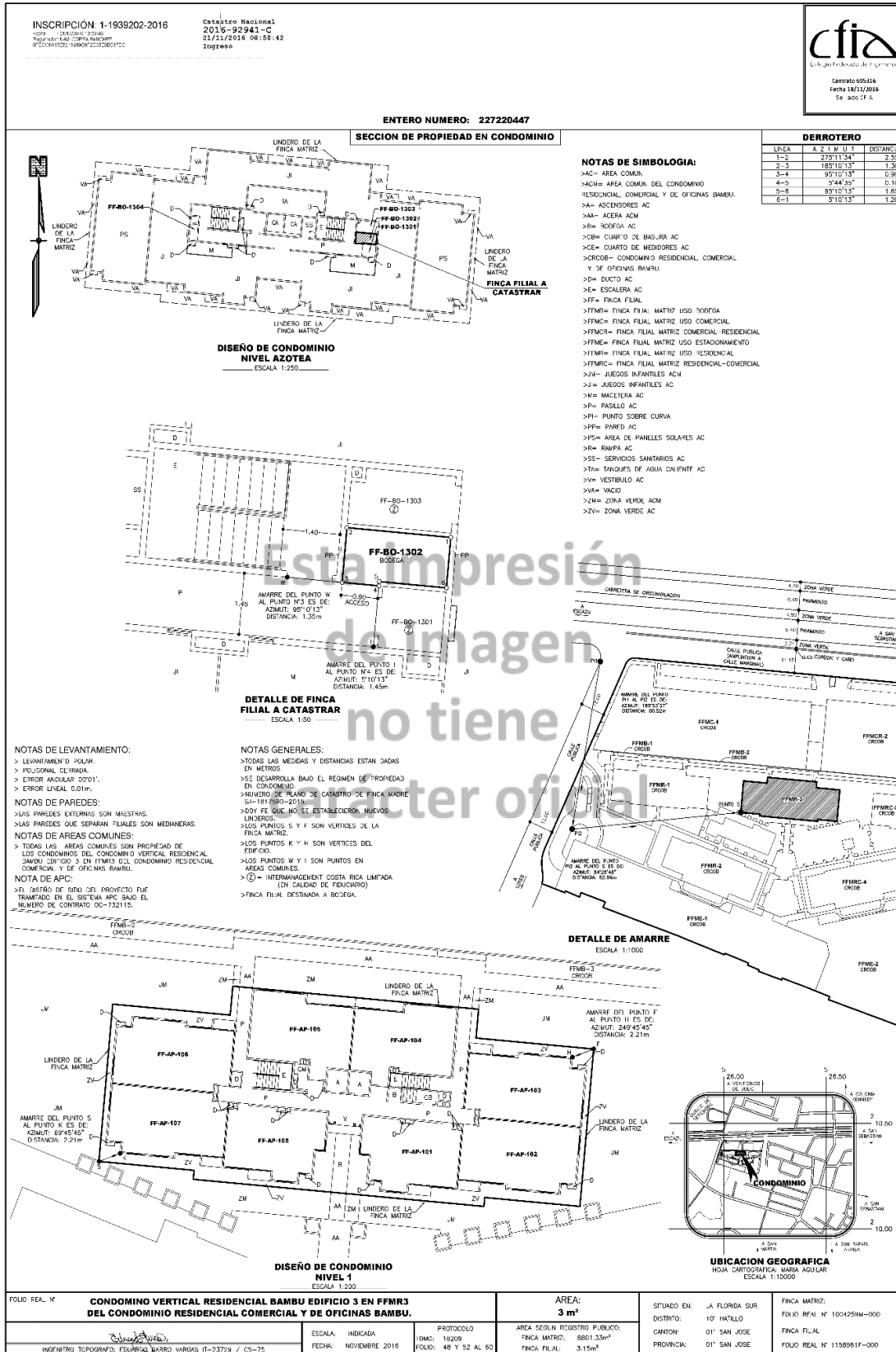


Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

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 sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

PLANO DE CATASTRO BODEGA

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



ESTUDIO DE REGISTRO APARTAMENTO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 158958--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 158958 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 95 IDENTIFICADA COMO FF-AP-1207 UBICADA EN EL NIVEL 12
DESTINADA A USO RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 10-HATILLO CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL FF-AP-1206, AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y AREA COMUN CONSTRUIDA DE PASILLO

SUR : EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE DE DUCTO Y VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN

ESTE : FINCA FILIAL FF-AP-1208 Y EN PARTE CON AREA COMUN LIBRE DE DUCTO

OESTE : VACIO EXISTENTE SOBRE EL AREA COMUN

MIDE: SETENTA Y UN METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.0844

VALOR MEDIDA: 0.010844

PLANO: SJ-1937770-2016

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

100004259M 000

FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 90,118,914.20 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CATORCE

COLONES CON VEINTE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00549395-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-AGO-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 250-06668-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1136587 000

AFECTA A FINCA: 1-00158958 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-05-2025 a las 11:31 horas

ESTUDIO DE REGISTRO BODEGA

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 158981-F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 158981 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 118 IDENTIFICADA COMO FF-BO-1302 UBICADA EN EL
NIVEL AZOTEA DESTINADA A USO DE BODEGA EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 10-HATILLO CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL FF-BO-1303
SUR : FINCA FILIAL FF-BO-1301
ESTE : AREA COMUN DE JUEGOS INFANTILES
OESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DE PASILLO

MIDE: TRES METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.0482
VALOR MEDIDA: 0.000482
PLANO: SJ-1939202-2016

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA | DERECHO | INSCRITA EN |
|------------|---------|-------------|
| 100004259M | 000 | FOLIO REAL |

VALOR FISCAL: 1,822,087.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL
CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00549395-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-AGO-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 250-06668-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 1136587 000
AFECTA A FINCA: 1-00158981 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

about:blank

1/2

4/8/24, 15:18

about:blank

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO PARQUEO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 159620-F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 159620 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO 131 IDENTIFICADA COMO FF-E-S1-22, DESTINADA A
UNIDAD DE ESTACIONAMIENTO, UBICADA EN PLANTA DE SOTANO 1, EN PROCESO DE
CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 10-HATILLO CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL FF-E-S1-23

SUR : AREA COMUN LIBRE DE ZONA VERDE

ESTE : AREA COMUN LIBRE ZONA VERDE

OESTE : AREA COMUN LIBRE ACCESO VEHICULAR

MIDE: DIECIOCHO METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.302
VALOR MEDIDA: 0.00302
PLANO: SJ-1978504-2017

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA | DERECHO | INSCRITA EN |
|----------------|---------|-------------|
| 100004267M 000 | | FOLIO REAL |

VALOR FISCAL: 6,094,354.41 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y
CUATRO COLONES CON CUARENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00549395-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-AGO-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 250-06668-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1136587 000

AFECTA A FINCA: 1-00159620 F-000

about:blank

1/2

4/8/24, 15:18

about:blank

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Descripción de la propiedad

La propiedad en estudio se encuentra ubicada en un conjunto de torres en el Condominio residencial Bambú en La Florida Sur de Hatillo. Este proyecto consiste en torres de apartamentos que presentan el mismo diseño y en su mayoría tamaño.

El inmueble es un apartamento ubicado en el doceavo nivel donde dispone de vistas al valle central, los servicios básicos y acceso privado por medio de ascensor o núcleo de gradas.

No se registran gravámenes que afecten la propiedad, y según el mapa de la Comisión Nacional de Emergencia, la propiedad no presenta amenazas identificadas.

Descripción del apartamento.

Se trata de un apartamento en el doceavo nivel identificado con el número 1207, con 8 años de antigüedad en estado bueno, con una superficie de 71 m² habitables. La edificación cuenta con los siguientes espacios:

Sala, cocina, comedor, dos dormitorios, dos baños completos (uno en el dormitorio principal) y cuarto de pilas.

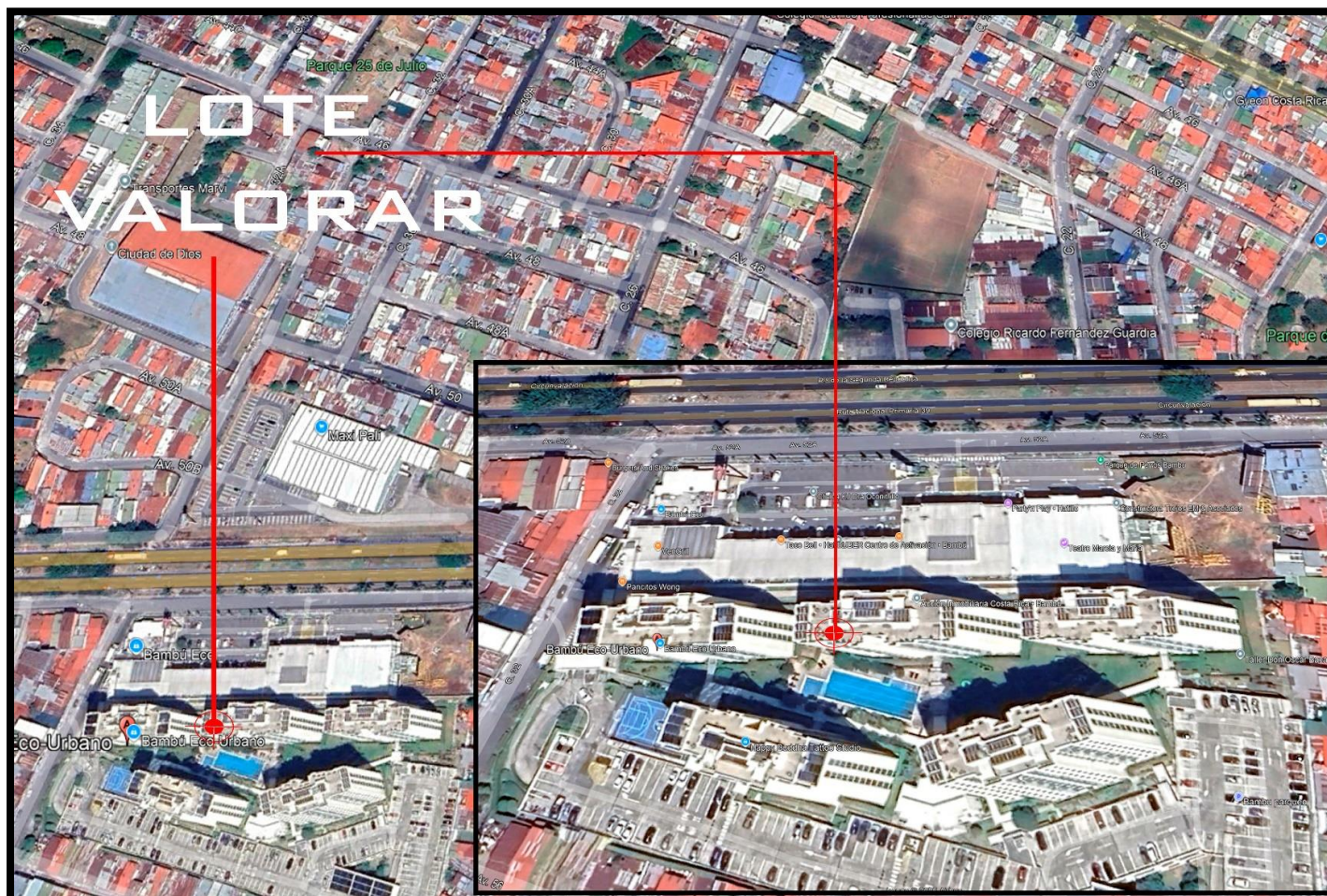
El apartamento tiene disponibilidad de un espacio de parqueo ubicado en el sótano 1 identificado como S1-22 y una bodega ubicada en el nivel décimo tercero de la torre C como la 1302 (en sitio como la D1)

Cuenta con daños de mantenimiento como falta de pintura en paredes y las lámparas se encuentran incompletas y con cableado expuesto.

El condominio cuenta con áreas verdes, caseta de guarda, acera, parqueos de visitas, rancho y área de piscina, áreas para niños, cafetería y oficina de administración.

ANEXO UBICACIÓN

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



ANEXO MEMORIA DE CÁLCULO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN

VALORACIÓN DEL TERRENO

Para determinar el valor por metro cuadrado del terreno, se aplica el método comparativo, el cual consiste en analizar y comparar el terreno en estudio con otros terrenos similares, con el objetivo de establecer el costo para un lote tipo o estándar en la zona.

Este procedimiento implica un proceso de homologación, cuyo fin es hacer comparables los datos obtenidos durante la investigación de mercado. La homologación se logra mediante la aplicación de coeficientes correctivos, cuya adecuada determinación es fundamental para una valoración precisa, y depende en gran medida de la experiencia profesional y el análisis técnico del valuador.

Este proceso consiste en el tratamiento de los precios observados del mercado mediante transformaciones matemáticas que permiten expresar, en términos relativos, las diferencias entre los atributos de los inmuebles comparables y del bien valorado.

Entre los factores de homologación considerados se encuentran: Área, frente, regularidad (forma), nivel del terreno, tipo de vía de acceso, pendiente, disponibilidad de servicios públicos, ubicación, hidrología, capacidad de uso del suelo y otros factores relevantes según las características de la zona (urbana o rural).

Es importante señalar que estos factores de homologación no deben utilizarse cuando los datos de los bienes comparables se encuentren fuera del ámbito tipológico, regional o temporal, o del campo de aplicación correspondiente.

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote tipo por el área total del lote. En caso de discrepancias entre la información registral y catastral, se utiliza la menor de las dos áreas. A este resultado se le aplica un coeficiente de corrección, el cual contempla aspectos como área, frente, fondo, forma, ubicación esquinera, desnivel y vista.

En el caso de propiedades en condominio, el área correspondiente a la finca filial valorada se calcula mediante el producto del área de la finca madre por el coeficiente de proporcionalidad correspondiente a dicha filial.

FORMULAS

A continuación, se detallan las fórmulas empleadas para el cálculo de los factores participantes en el proceso de homologación. Fuente: Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda. Método de valoración según Directriz VA-03-2008.

| FACTOR | FÓRMULA |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| FACTOR DE EXTENSIÓN | $F_{ec} = (Alt / Alv)^*$ |
| FACTOR DE FRENTE | $F_{fc} = (Ffv / Fflt)^{***}$ |
| FACTOR DE REGULARIDAD | $F_r = \frac{A}{Amrc} \quad F_{rc} = \frac{Frv}{Fri}$ |
| FACTOR DE PENDIENTE | $F_{pc} = Exp [(PZ - PL) / 78]$ |
| FACTOR DE NIVEL | Bajo Nivel $F_{sn} = Exp (-03 * sn)$ |
| | Doble Nivel $F_{bn} = Exp (-05 * sn)$ |
| | Plano $F_{nr} = (F_{nv} / F_{ni})$ |
| FACTOR DE TIPO DE VÍA | $F_{tc} = Exp ((Pv - Plt) * -0.06646)$ |
| FACTOR DE SERVICIOS S1 | $F_{s1} = Exp ((sv - slt) * 0.05)$ |
| FACTOR DE SERVICIOS S2 | $F_{s2} = Exp ((sv - slt) * 0.05)$ |
| FACTOR DE UBICACIÓN | Comercial $F_{Ucr} = Exp ((Uv - Ult) * -0.111)$ |
| | Residencial $F_{Ucc} = Exp ((Uv - Ult) * -0.0255)$ |

| CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES | | | | |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Calificación de la Liquidez | | Media Alta | | |
| 1 | Informe de avalúo N°: | N° Informe detallado en hoja Construcción | Tipo: | Urbano |
| 2 | Nombre del Solicitante | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | Número de cédula | 4-000-001021 |
| 3 | Nombre del Perito que valoró: | krysia Vanessa Ortiz Campos | Empresa: | 0 |
| 4 | Avalúo para: | Originación | Aplica revisión de fondo: | Si |
| 5 | Monto del avalúo | 81 362 592,00 | Monto solicitado: | 100 711 348,00 |
| 6 | EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN: | | | |
| 7 | Apartamento ubicado en el doceavo nivel de un conjunto de torres de apartamentos en el Condominio residencial Bambú, dispone de vistas al valle central, los servicios básicos y acceso privado por medio de ascensor o núcleo de gradas. | | | ACEPTAR |
| 8 | Nombre y firma de quien aplica la matriz | KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS | Emp. N° | 715 |
| 9 | Fecha de aplicación 1 (Avalúo) | 19/1/2026 | Fecha de aplicación 2 (Correcciones) | |