

AVALÚO DE FINCA URBANA**INFORME DE AVALÚO**

| | | | |
|--|---|----------------------------------|--------------------------------|
| OFICINA | 214 | Dirección de Recursos Materiales | 214-10805059436000-2017-U |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO | | Administración de Bienes | |
| NOMBRE SOLICITANTE (S) | | | |
| Banco Nacional de Costa Rica | | Céd. Jurídica 4-000-001021 | |
| NOMBRE EX DEUDOR (S) | | | |
| Barboza | Arguedas | Allan | Céd. Identidad ND |
| | | <i>No. De Exdeudor 5338-1</i> | |
| NOMBRE PROPIETARIO (S) | | | |
| Banco Nacional de Costa Rica | | Céd. Jurídica 4-000-001021 100% | |
| UBICACIÓN DEL BIEN | | | |
| Provincia: | 01 - SAN JOSE | | |
| Cantón: | 08 - GOICOECHEA | | |
| Distrito: | 05 - IPIS | | |
| Localidad: | Mozotal. Urbanización Las Veredas | | |
| DIRECCIÓN EXACTA | | | |
| Mozotal, del Super La California, 25 m Este, 150 m al Norte, 75 m al Oeste, casa esquinero C-01 Urbanización Las Veredas | | | |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA | | | |
| Inscripción de la Finca | Según el Registro y el Plano | | |
| Plano de catastro N° | SJ-1214928-2007 | | 112,87 m ² |
| Identificador Predial | 10805059436000 | | 112,87 m ² |
| Diferencia de medidas | Porcentaje: | 0,00% | 0,00 m ² Demasía NO |
| VALOR DEL TERRENO | | | ₡18.597.477,03 |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | | | ₡35.864.963,30 |
| VALOR TOTAL DEL BIEN ₡54.462.440,33 | | | |
| VALOR EN LETRAS: | CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA COLONES 33/100 | | |
| Tiempo estimado para la venta del bien: | 12 meses | Liquidz del bien | Media Alta |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A | ₡35.864.963,30 | | |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ | | | |
| OBSERVACIONES GENERALES | Lote esquinero, ubicado en zona urbana altamente poblada, con disponibilidad de todos los servicios. Posee una casa construida con buenos materiales, que necesita mejoras menores, descritas en el informe. Se considera una buena garantía bancaria | | |
| Nombre del Perito | Ing. Pablo José Torres Morales | | |
| Tipo de Profesional | Ingeniero Civil | | Firma del Perito |
| Número de registro | IC- 16268 | Emp. | Identificación N° 8-0100-0676 |
| Nombre de la empresa | CONDECACR | | |
| Nombre y firma representante legal de la empresa | | Pablo José Torres Morales | |
| Fecha inspección: | 12 mayo 2017 | Fecha informe: | 12 mayo 2017 |
| Números telefónicos para contacto | 2591-7256 | FAX 2552-0561 | |
| Correo electrónico / Dirección WEB | condeacr@gmail.com | | |

CND-BNCR-20-2017

Página 1

| AVALÚO DEL TERRENO | | | | | | | 214-10805059436000-2017-U | | | | | | | | | | | |
|---|---|------------------|--|---------|-----------------------|--------|---------------------------|--------|------------|-----------------------------------|------------|--------|--|--|--|--|--|--|
| Características | | SUJETO | COMPARABLES | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1 | Factor | 2 | Factor | 3 | Factor | 4 | Factor | | | | | | | | |
| VALOR ¢/m ² | | | 160.000,00 | | 166.000,00 | | 175.000,00 | | 160.000,00 | | 133.300,00 | | | | | | | |
| ÁREA | 112,87 | 138,75 | 1,0700 | | 150 | 1,0900 | 122 | 1,0200 | 150 | 1,0900 | 300 | 1,3800 | | | | | | |
| NIVEL | 0 | 0 | 1,0000 | | 1,6 | 1,0492 | 0 | 1,0000 | 0,8 | 1,0243 | 2 | 1,0618 | | | | | | |
| FRENTE | 5,57 | 7 | 0,9445 | | 10 | 0,8639 | 6 | 0,9816 | 6 | 0,9816 | 12 | 0,8254 | | | | | | |
| FORMA | Regular | Regular | 1,0000 | | Regular | 1,0000 | Regular | 0,8500 | Regular | 1,0000 | Regular | 1,0000 | | | | | | |
| PENDIENTE | 12 | 0 | 0,8574 | | 0 | 0,8574 | 0 | 0,8574 | 8 | 0,9500 | 0 | 0,8574 | | | | | | |
| UBICACIÓN | 3 | 5 | 1,0523 | | 5 | 1,0523 | 5 | 1,0523 | 5 | 1,0523 | 5 | 1,0523 | | | | | | |
| SERVICIOS 1 | 4 | 4 | 1,0000 | | 4 | 1,0000 | 4 | 1,0000 | 4 | 1,0000 | 4 | 1,0000 | | | | | | |
| SERVICIOS 2 | 16 | 16 | 1,0000 | | 16 | 1,0000 | 16 | 1,0000 | 16 | 1,0000 | 16 | 1,0000 | | | | | | |
| TIPO DE VÍA | 3 | 3 | 1,0000 | | 3 | 1,0000 | 3 | 1,0000 | 3 | 1,0000 | 3 | 1,0000 | | | | | | |
| Factor de Homologación | 0,9118 | | 0,8914 | | 0,7679 | | 1,0956 | | 1,0913 | | | | | | | | | |
| Valores Homologados | 145.890,67 | | 147.971,82 | | 134.374,73 | | 175.296,42 | | 145.468,81 | | | | | | | | | |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | FACTOR | DETALLE | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR DEL TERRENO | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Valor conclusivo | €149.800 /m ² | Valor ajustado | €149.800 / m ² | | | | | | | Valor unitario Mejoras al Terreno | | | | | | | | |
| Factor secciones | 1,0000 | Área | 112,87 m ² | | | | | | | €14.969 / m ² | | | | | | | | |
| VALOR UNITARIO FINAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LINDEROS ACTUALES | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NORTE | Calle pública con 14,12 m de frente | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SUR | Lote C-02 | | | | Inmediata de concreto | | | | | | | | | | | | | |
| ESTE | Lote C-11 | | | | Inmediata de concreto | | | | | | | | | | | | | |
| OESTE | Calle pública con 5,57 m de frente | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05 | | | | | | | PRECISIÓN | | | | | | | | | | | |
| VÉRTICE | ESTE | NORTE | | | | | Altitud | | | | | | | | | | | |
| 1 | 496.843 | 1.101.649 | | | | | 1.296 | | | | | | | | | | | |
| 2 | 496.847 | 1.101.651 | | | | | 1.296 | | | | | | | | | | | |
| 3 | 496.863 | 1.101.652 | | | | | 1.297 | | | | | | | | | | | |
| 4 | 496.872 | 1.101.657 | | | | | 1.298 | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nº | Descripción | Tipo información | Números de Contactos | | | | Fecha Consulta | | | | | | | | | | | |
| 1 | Informe pericial 028-10805047256600-2015-U, propiedad ubicada en Mozotal. Lote 138,75 m ² . VA. | Base de Datos | | | | | 12/05/2017 | | | | | | | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | 496.350 | Norte | | 1.101.295 | | | | | | | | | | | |
| 2 | Lote de 150 m ² , ubicado en Mozotal, 200 m Norte del sujeto. Se vende en €25.000.000,00 | Oferta | Delio 8894-8395 | | | | 14/05/2017 | | | | | | | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | 497.107 | Norte | | 1.101.778 | | | | | | | | | | | |
| 3 | Casa en Urb El Rocío, Mozotal, 800 m del sujeto. Lote 122 m ² , construcción en dos niveles, 199 m ² , Siete años de construida. Se vende en €89.000.000,00 | Oferta | www.costa-rica-immo.com Prop. No. 2614 | | | | 12/05/2017 | | | | | | | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | ND | Norte | | ND | | | | | | | | | | | |
| 4 | Propiedad en Mozotal, Urb El Rocío. Lote de 150 m ² , 6 m de frente. Se vende en €24.000.000,00 | Oferta | Miguel Rojas 2292-4939 | | | | 12/05/2017 | | | | | | | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | ND | Norte | | ND | | | | | | | | | | | |
| 5 | Lote de 300 m ² , ubicado frente a la Plaza de Deportes de Mozotal. Se vende en €40.000.000,00. Tiene casa muy vieja sin valor | Oferta | Fco Javier 8929-7027 | | | | 12/05/2017 | | | | | | | | | | | |
| | | Coordenadas | Este | ND | Norte | | Nd | | | | | | | | | | | |

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
Y DE SU ENTORNO**

214-10805059436000-2017-U

| | | | | |
|--|---------------------|-------------------------------------|-----------------|--|
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | | ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS | | |
| Tipo de ruta | Calle local | Caño | SÍ | Sistema Sanitario |
| Material | Asfalto | Cuneta | NO | Acueducto Sanitario |
| Ancho de vía | 5,00 m | Cordón | SÍ | Alcantarillado pluvial |
| Acera | SÍ 1,75 m Concreto | ACCESO A LA FINCA | | |
| | | Calle pública | | |
| DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS | | | | |
| Teléfono | SÍ ICE | Internet por Cable | SÍ Varios | DATOS SOCIOECONÓMICOS |
| Alumbrado | SÍ CNFL | Jardines y Parques | SÍ a 100 m | Clase social Media |
| Electricidad | SÍ CNFL | Transporte Público | SÍ a 250 m | Clase social zonas cercanas Media Baja |
| Agua Potable | SÍ AyA | Edificios Comerciales | SÍ a 500 m | Densidad poblacional Alta |
| Señal celular | SÍ Varios | Recolección de basura | SÍ a 75 m | Actividad del lugar |
| TV por Cable | SÍ | Edificios públicos / comunales | SÍ a 400 m | Residencial |
| Medidores instalados | Electricidad y Agua | | | |
| CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS | | | | |
| Frente principal: | 5,57 m | Nivel sobre calle: | 0,00 m | |
| Fondo: | 14,93 m | Pendiente % | 12 | |
| Relación: | 2,68043088 | Tipo de vía: | 3 | |
| Servicios | S1 4 | Ubicación: | Esquinero | |
| | 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 | Arroyo | Distancia | Quebrada a 15 m | Posibilidad de daños Ninguno |
| Topografía | Ondulada | Pendiente | Desendente | Riesgo deslizamiento Ninguno |
| GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA | | | | |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 97,00% | | | | |

| AFFECTACIONES DEL BIEN | | | |
|-------------------------------|--|--|--|
| FECHA ESTUDIO | | GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES | |
| 11/05/2017 | | No existen gravámenes que afecten la propiedad | |

OBSERVACIONES

La propiedad valorada se ubica en la urbanización Las Veredas, en Ibis de Goicoechea. Es una zona urbana consolidada, con alta densidad de población. Las viviendas del entorno han sido construidas con buenos materiales y acabados de tipo medio, de mampostería, de uno o dos niveles, en su gran mayoría de un nivel. En algunas zonas más alejadas persisten viviendas de madera, muy sencillas. Los lotes tienen dimensiones que oscilan entre los 100 y 120 m². Los servicios públicos son muy variados; sobre las calles principales, se han establecido, sectores comerciales y de servicios, que han tenido origen en la alta densidad poblacional de la zona y frecuente circulación vehicular. El frente de la propiedad está ubicado a 15 m de la Quebrada Tanques, que bordea el residencial en la zona Norte, misma que posee una tapia de concreto prefabricado.

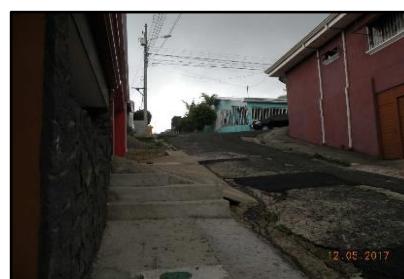
| AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | | | 214-10805059436000-2017-U | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------|---------------------------------|---------------|-----------|--------|---------------|---------------------------|-----------------------|----------|-----------------------------|
| 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 |
| Vivienda | 98,15 | 320.000 | 31.408.000 | 50 | 8 | I | 0,9072 | 0,9191 | 26.188.186,70 | 41,7 | 266.818 |
| Cochera | 34,50 | 240.000 | 8.280.000 | 50 | 8 | B | 0,9072 | 0,9748 | 7.322.314,50 | 44,2 | 212.241 |
| Balcón | 5,00 | 160.000 | 800.000 | 50 | 8 | B | 0,9072 | 0,9748 | 707.470,00 | 44,2 | 141.494 |
| Patio de Luz y Pilas | 9,70 | 192.000 | 1.862.400 | 50 | 8 | B | 0,9072 | 0,9748 | 1.646.992,10 | 44,2 | 169.793 |
| TOTAL | 147,35 | | 42.350.400 | | | | | | 35.864.963,30 | | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | | | | | |
| Forma de explotación | Área m2 | V. Unit. ¢ / m2 | VRN ¢ | VUT años | Edad años | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢ | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m2 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | - | | | | | | - | | |
| MEJORAS AL TERRENO | | | | | | | | | | | |
| Forma de explotación | Área m2 | V. Unit. ¢ / m2 | VRN ¢ | VUT años | Edad años | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR ¢ | VUR años | Valor Unitario Final ¢ / m2 |
| Muro de contención | 15,00 | 125.000 | 1.875.000 | 60 | 8 | B | 0,9244 | 0,9748 | 1.689.570,00 | 54,1 | 112.638 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | 1.875.000 | | | | | | 1.689.570,00 | | |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | | | |
| CONSTRUCCIONES | | | | | | | | | ¢35.864.963,30 | | |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | | | ¢0,00 | | |
| VALOR TOTAL | | | | | | | | | ¢35.864.963,30 | | |
| 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 | | I INTERMEDIO | | | | |
| V. Unit. | Valor Unitario Nuevo | Factor Depre. | Factor de Depreciación | R | REGULAR | | D DEFICIENTE | | | | |
| VRN | Valor de Reposición Nuevo | VNR | Valor Neto de Reposición | M | MALO | | MM MUY MALO | | | | |
| VUT | Vida Útil Total estimada del bien | VUR | Vida Útil Remanente | DM DEMOLICIÓN | | | | | | | |
| Edad | Edad del bien (años de construido) | | | | | | | | | | |
| Método de depreciación utilizado: | | | | | | | | | Página 4 | | |
| CND-BNCR-20-2017 | | | | | | | | | | | |

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 LAS CONSTRUCCIONES | | | 214-10805059436000-2017-U | | |
|---|--|----------------------------|------------------------------|---|---------|
| CONSTRUCCIONES | | | | | |
| Tipo de construcción existente: | Vivienda | | Uso predominante: | Residencial | |
| Estado de la edificación: | Existente | | Avance: | 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: | Propietario | Nombre | Banco Nacional de Costa Rica | | |
| Vigencia del contrato de arrendamiento: | | | | | |
| Área construcción principal: | 112,80 m ² | Porcentaje de cobertura: | 100% | Año de construcción: 2009 | |
| DETALLE DE ELEMENTOS | | | | | |
| TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: | | VC-03 | NÚMERO DE NIVELES: | 2 | |
| Estructura | Sistema eléctrico: | | | | |
| Paredes | Bloques de concreto | | | | |
| Entrepiso | Tubo estructural, láminas de fibrocemento y losa colada en sitio | | | | |
| Techos | Cerchas de tubo de hierro estructural, clavadores de perfiles RT | | | | |
| Cubierta | Láminas de hierro galvanizado ondulado a tres aguas | | | | |
| Cielos | Yeso cartón | | | | |
| Pisos | Cerámica | | | | |
| Fachada | Paño plano de concreto, con amplio ventanal al frente antecedido de balcón. En el nivel inferior muro de concreto antecedido de cochera y grada de acceso en el lado izquierdo. Primer y segundo nivel protegido por portón y verjas de hierro | | | | |
| Aposentos | I Nivel: Cochera, gradas y bodega . II Nivel: sala, comedor, cocina, patio de tendido, pilas, tres dormitorios, baño compartido, sala de TV, balcón y oficina | | | | |
| Baños | Uno, con dos piezas de loza y encapse de cerámica en paredes a altura de 1,80 m | | | | |
| Otros | En la cocina tiene mueble superpuesto de melamina, con sobre de resina epóxica y fregadero del mismo material, de una batea y un escurridor | | | | |
| Red de agua caliente | No | | | | |
| Tanque captación de agua | No | | | | |
| Apreciación visual de desplome | | | | | |
| Repellos | Ninguno | Paredes | Ninguno | Pisos | Ninguno |
| Pisos | Ninguno | | | Cielos | 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: | |
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción | | | | | |
| OBSERVACIONES | | | | | |
| La vivienda necesita algunas reparaciones en piso de sala comedor, colocación de iluminarias, reparación de canoas del frente y en el patio. El sistema eléctrico está desconectado, se observa todo el sistema entubado con su correspondiente caja de breaker. Se observan filtraciones de agua por ventanal frente al balcón | | | | | |

ANEXO FOTOGRÁFICO

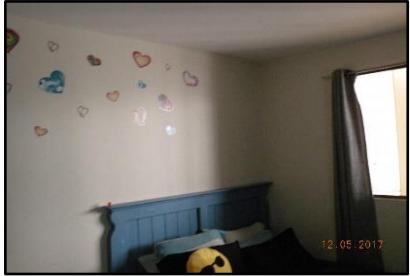
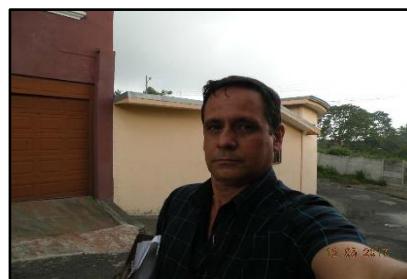
214-10805059436000-2017-U

ENTORNO**FACHADA****COCHERA****SALA TV****COCINA****PATIO**

| FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES | | | | |
|---|---|---|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|  |  |  |  |  |
| 24.05.2015 | 12.05.2017 | 12.05.2017 | 12.05.2017 | 12.05.2017 |

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10805059436000-2017-U

SALA**BAÑO****DORMITORIOS****OFICINA****SISTEMA ELECTRICO****INGENIERO****CAJA DE CIRCUITOS**

| FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES | | | | |
|-----------------------------------|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | | | |

Referencias Ubicación:

Mozotal, del Super La California, 25 m Este, 150 m al Norte, 75 m al Oeste, casa esquinero C-01 Urbanización Las Veredas

| CARACTERISTICAS SUJETO | | | |
|-------------------------------|-----------|---------------|---------------|
| Tipo de vía | 3 | Área (m2) | 112,87 |
| Disponibilidad de servicios 1 | 4 | Frente (m2) | 5,57 |
| Disponibilidad de servicios 2 | 16 | Pendiente (%) | 12,00 |
| Ubicación | 3 | | |

| VALORES DE LAS REFERENCIAS | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------|--------|-------------------|---------------------|--|
| Referencias | Área (m ²) | Frente | Precio colones/m2 | Valores Homologados | |
| 1 | 138,75 | 7,00 | ₡160.000,00 | ₡145.890,67 | |
| 2 | 150,00 | 10,00 | ₡166.000,00 | ₡147.971,82 | |
| 3 | 122,00 | 6,00 | ₡175.000,00 | ₡134.374,73 | |
| 4 | 150,00 | 6,00 | ₡160.000,00 | ₡175.296,42 | |
| 5 | 300,00 | 12,00 | ₡133.300,00 | ₡145.468,81 | |
| TOTAL | 860,75 | | | | |

| OTROS VALORES DE LAS REFERENCIAS | | | | | |
|---|-------------|----------|-------------|-------------|-----------|
| Referencias | Pendiente % | Tipo Vía | Servicios 1 | Servicios 2 | Ubicación |
| 1 | 0 | 3 | 4 | 16 | 5 |
| 2 | 0 | 3 | 4 | 16 | 5 |
| 3 | 0 | 3 | 4 | 16 | 5 |
| 4 | 8 | 3 | 4 | 16 | 5 |
| 5 | 0 | 3 | 4 | 16 | 5 |

| CÁLCULO DE FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | |
|--|---------------|------------|----------------|--------------|---------------|
| Referencia | Extensión Fec | Frente Ffc | Regularidad Fr | Desnivel Fnr | Pendiente Fpc |
| 1 | 1,0700 | 0,9445 | 1,0000 | 1,000 | 0,8574 |
| 2 | 1,0900 | 0,8639 | 1,0000 | 1,049 | 0,8574 |
| 3 | 1,0200 | 0,9816 | 0,8500 | 1,000 | 0,8574 |
| 4 | 1,0900 | 0,9816 | 1,0000 | 1,024 | 0,9500 |
| 5 | 1,3800 | 0,8254 | 1,0000 | 1,062 | 0,8574 |

| CÁLCULO DE FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | |
|--|-----------------|------------------------------|------------------------------|----------------|------------------|
| Referencia | Tipo de vía Fvc | Disponibilidad servicios Fs1 | Disponibilidad servicios Fs2 | Ubicación Fucr | Factor de Ajuste |
| 1 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0523 | 0,91182 |
| 2 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0523 | 0,89140 |
| 3 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0523 | 0,76786 |
| 4 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0523 | 1,09560 |
| 5 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0523 | 1,09129 |

En la confección de la presente valoración se debe considerar:

Para la realización de la misma se cumplió con las orientaciones emitidas por el Banco Nacional de Costa Rica respecto a la ética y el servicio al cliente, además de considerar las normas escritas tanto nacionales como internacionales en esta materia. En el momento de la visita se utilizaron los equipos, dispositivos, plano catastrado, estudios registrales y metodologías necesarias para obtener la información que en el mismo se consigna, evidenciando mediante fotografías, mediciones, observación del perito, criterios técnicos, entrevista a los presentes en el momento de la visita y otros que se considere necesario, plasmados en el documento.

La visita es realizada por el profesional que firma este documento, inscrito ante el banco como profesional por parte de la empresa CONDECACR S.A. El mismo da fe de lo observado en el momento de la visita por tanto no puede asumir, ni él ni la empresa, responsabilidades por:

1. Vicios ocultos en el momento de la construcción que no se observan en el momento de la visita.
2. Capacidad soportante de los suelos donde fue cimentadas las construcciones en el caso que aplique.
3. No determinar el tiempo en que ocurría un sismo en el lugar, su magnitud e intensidad, así como los daños que pueda provocar.
4. Capacidad soportante de las estructuras ya que no se hace una revisión estructural de la construcción, calidad de los concretos, calidad de las soldaduras y de otros elementos estructurales que son responsabilidad del ingeniero Director Técnico de la construcción.
5. Construcciones, modificaciones a las construcciones o variaciones electromecánicas realizadas posterior a la visita.
6. Errores en la confección del plano de catastro.
7. Errores en magnitud y dimensiones que ameriten la utilización de equipo de topografía ya que el trabajo realizado no incluye este procedimiento.
8. No se realizan verificaciones de estabilidad de terrenos, presencia de nivel freático u otras condiciones no contempladas para un avalúo bancario.

No forma parte del contrato con el Banco Nacional de Costa Rica, la comparecencia o testimonio del profesional en procesos judiciales relacionados con la propiedad valorada. Para el mismo será necesario un acuerdo por escrito entre las partes.

Se da fe, que ni la empresa, ni el suscrito tienen interés en la propiedad valorada.

Queda prohibida la reproducción total o parcial de la información contenida en el presente documento sin el consentimiento de la empresa y para otros fines que no sea el trámite del crédito con este Banco.

La información del avalúo es presentada solamente al Banco Nacional como cliente del presente contrato.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 594360---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 594360 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR BLOQUE C LOTE 1
SITUADA EN EL DISTRITO 5-IPIS CANTON 8-GOICOECHEA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : LOTE C-2
ESTE : LOTE C-11
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: CIENTO DOCE METROS CON OCHENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-1214928-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA: FINCA 1-00311679 DERECHO 000 INSCRITA EN FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 70,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00362840-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01 DE SEPTIEMBRE DE 2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 11-05-2017 a las 19:07 horas

ESTUDIO DEL PLANO

214-10805059436000-2017-U

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia: 1 - SAN JOSÉ Número Inscripción: 1214928

Año Inscripción: 13 Aug 2007 Área Plano: 112.87

Bloque: C Lote: C01

Estado: INSCRITO Coordenada Norte: 216300.0

Coordenada Este: 533225.0 CRTM Norte: 1101340.0

CRTM Este: 496891.0 Verificado Zona Catastrada: No

Ubicación(es) Provincia Cantón Distrito

1 - SAN JOSÉ 8 - GOICOECHEA 5 - IPIS

Titulares(es) Identificación Nombre Primer Apellido Segundo Apellido

3101016391 MUEBLES DE DISEÑO ARTISTICO SA

Fraccionamiento(s) Plano Código fraccionamiento Etapa Bloque Lote

URBANIZACION LAS VEREDAS C C01

Finca(s) Provincia Número Finca Sub-matrícula Duplicado Matriz Filial Inmueble

1 - SAN JOSÉ 311679 000

Finca(s) Generada(s) Código Provincia Número Finca Sub-matrícula Duplicado Matriz Filial

1 - SAN JOSE 594360 0

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s) Código Provincia Número Año

1 - SAN JOSÉ 636222 2000

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

PLANO DE CATASTRO

214-10805059436000-2017-U

INSCRIPCIÓN: 1-1214928-2007
 Fecha: 09/08/2007 12:40:21
 Registrador: PEDRO PEÑA LOPEZ
 AB0BEB3ED2BC63C7F6C8089FAF24115C6

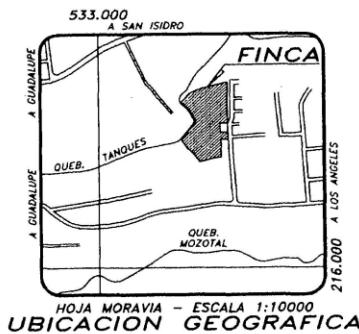
Catastro Nacional
 1-2231216
 09/08/2007 12:40:21



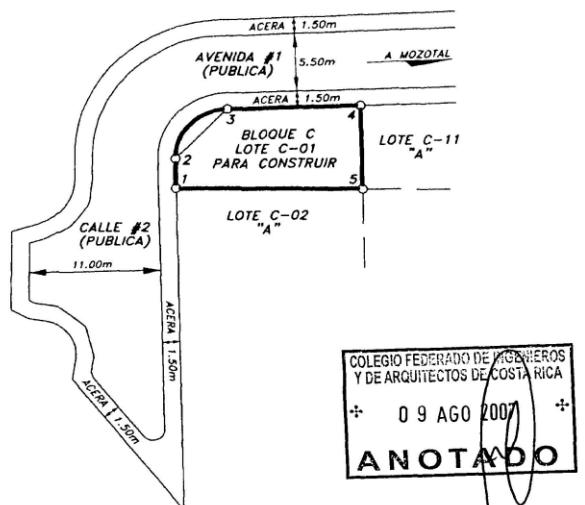
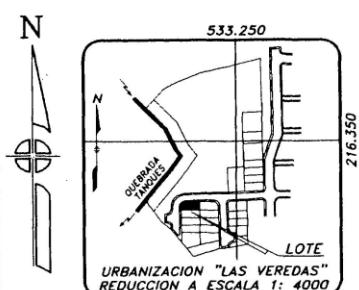
TIEMPO DE TOPOGRAFIA



1 COLON



| DERROTERO | | |
|-----------|----------|-----------|
| LÍNEA | AZIMUT | DISTANCIA |
| 1 - 2 | 359° 11' | 2.71m |
| 2 - 3 | 44° 01' | 6.35m |
| 3 - 4 | 88° 51' | 11.26m |
| 4 - 5 | 179° 08' | 7.70m |
| 5 - 1 | 270° 43' | 15.75m |



NOTA: DOY FE QUE FRENTE AL LOTE EXISTE
 RED DE CLOACAS Y ESTA EN FUNCIONAMIENTO.
 MODIFICA AL PLANO CATASTRAL N°
 SJ-636222-2000.

COLINDANTE "A" = MUEBLES DE DISEÑO ARTISTICO S.A.
 DISTANCIA FRENTA A CALLE PUBLICA, VERTICE 1 AL 4 = 21.01m
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA, ERRORES ESTIMADOS:

| LÍNEA | DELTA | RADIO | T.G.T.E. | L.C. | CUERDA | AREA |
|--------------------------------------|----------|-------|----------|-------|--------|--------------------|
| 2-3 | 089° 40' | 4.50m | 4.47m | 7.04m | 6.35m | 5.72m ² |
| AREA POLIGONO 107.15m ² | | | | | | DATOS DE CURVA |
| (+) AREA SEGMENTO 5.72m ² | | | | | | |
| AREA TOTAL 112.87m ² | | | | | | |

| | | | |
|--|---|--|---|
| SITUADO EN: MOZOTAL DISTRITO 5° IPIS CANTON 8° GOICOECHEA PROVINCIA 1° SAN JOSE | PROPIEDAD DE: MUEBLES DE DISEÑO ARTISTICO S.A. CEDULA JURIDICA N° 3-101-016391 | | ARCHIVO LOTE C-01 ESCALA 1: 400 FECHA MARZO / 2007 |
| AREA 112.87m² | ES PARTE FOLIO REAL N° 1311679-000 | AREA SEGUN REGISTRO 13462.61m² | PROTOCOLO - TOMO 12110 FOLIOS 50 AL 52 |
| | | ORLANDO BARBOZA COTO PERITO TOLOGRAFO P.T. 1959 | |