

| AVALÚO DE FINCA URBANA  |   |                                     |  | INFORME DE AVALÚO               |    |
|---|---|-------------------------------------|--|---------------------------------|----|
| OFICINA   | 214   | DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES    | 214-40403012544000-2018-U  |                                 |    |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO  |   | ADMINISTRACIÓN DE BIENES            |  |                                 |    |
| BANCO NACIONAL  |   | NOMBRE SOLICITANTE (S)              |  | Céd. Jurídica 4-000-001021      |    |
| BANCO NACIONAL  |   | NOMBRE PROPIETARIO (S)              |  | Proporción de Derechos          |    |
| BANCO NACIONAL  |   | DE COSTA RICA                       |  | Céd. Jurídica 4-000-001021 100% |    |
| NOMBRE DEUDOR (S)   |   |                                     |  |                                 |    |
| UBICACIÓN DEL BIEN  |   |                                     |  |                                 |    |
| Provincia:  | 04 - HEREDIA  |                                     |  |                                 |    |
| Cantón:   | 04 - SANTA BARBARA  |                                     |  |                                 |    |
| Distrito:   | 03 - SAN JUAN   |                                     |  |                                 |    |
| Localidad:  | URBANIZACIÓN SANTA ROSA   |                                     |  |                                 |    |
| DIRECCIÓN EXACTA  |   |                                     |  |                                 |    |
| Urbanización Santa Rosa lote N° 15, ubicada 220m noreste y 60m este del "New Hope Bilingual Institute", casa al margen derecho, San Juan Abajo, Santa Bárbara, Heredia. |   |                                     |  |                                 |    |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA   |   |                                     |  |                                 |    |
| Inscripción de la Finca   | Según el Registro y el Plano  |                                     |  |                                 |    |
| Plano de catastro N°  | H-849965-1989   |                                     | 171.03 m2  |                                 |    |
| Identificador Predial   | 40403012544000  |                                     | 171.03 m2  |                                 |    |
| Diferencia de medidas   | Porcentaje:   | 0.00%                               | 0.00 m2  | Demasía                         | NO |
| AVALÚO  |   |                                     |  |                                 |    |
| VALOR DEL TERRENO   |   |                                     | ¢24 742 054.95   |                                 |    |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES   |   |                                     | ¢36 140 231.00   |                                 |    |
| VALOR TOTAL DEL BIEN  |   |                                     | ¢60 882 285.95   |                                 |    |
| VALOR EN LETRAS:  |   |                                     | SESENTA MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO COLONES CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS |                                 |    |
| Tiempo estimado para la venta del bien:   |   |                                     | 12 meses <u>Ámbito mínimo de mercado potencial</u> <u>Zonal</u>  |                                 |    |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A   |   |                                     | ¢36 140 231.00   |                                 |    |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ  |   |                                     |  |                                 |    |
| OBSERVACIONES GENERALES   | Por su ubicación, disponibilidad de servicios y estado de la vivienda, se considera aceptable tomar como garantía crediticia. |                                     |  |                                 |    |
| Nombre del Perito <u>Silvia Rodríguez Castillo</u>  |   |                                     |  |                                 |    |
| Tipo de Profesional <u>Arquitecta</u>   |   | Firma del Perito                    |  |                                 |    |
| Número de registro <u>A-10342</u>   | Emp. <u>548</u>   | Identificación Ni <u>109410723</u>  |  |                                 |    |
| Nombre de la empresa <u>Elementos &amp; Espacios Sociedad Anónima.</u>  |   |                                     |  |                                 |    |
| Nombre y firma representate legal de la empresa <u>Silvia Rodríguez Castillo</u>  |   |                                     |  |                                 |    |
| Fecha inspección: <u>25 junio 2018</u>  |   | Fecha informe: <u>26 junio 2018</u> |  |                                 |    |
| Números telefónicos para contacto <u>8379-0127 / 2447-1924</u>  |   |                                     |  |                                 |    |
| Correo electrónico / Dirección WEB <u>srodricas@yahoo.es</u>  |   |                                     |  |                                 |    |

| AVALÚO DEL TERRENO                              |  |             |        |                |        | 214-40403012544000-2018-U   |        |                                   |        |                |         |  |
|---|--|-------------|--------|----------------|--------|---|--------|-----------------------------------|--------|----------------|---------|--|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO               |  |             |        |                |        |   |        |                                   |        |                |         |  |
| Características                                 | SUJETO   | COMPARABLES |        |                |        |   |        |                                   |        |                |         |  |
|   |  | 1           | Factor | 2              | Factor | 3   | Factor | 4                                 | Factor | 5              | Factor  |  |
| VALOR €/m2                                      |  | 138 775.00  |        | 146 103.00     |        | 126 016.00  |        | 0.00                              |        | 0.00           |         |  |
| Área  | 171.03   | 245.00      | 1.1259 | 308            | 1.2142 | 123   | 0.8969 | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |  |
| Nivel   | 0.2  | 0.2         | 1.0000 | 0.2            | 1.0000 | 0.2   | 1.0000 | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |  |
| Frente  | 7  | 7           | 1.0000 | 8              | 0.9354 | 7   | 1.0000 | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |  |
| Forma   | 1  | 1           | 0.9972 | 1              | 0.9972 | 1   | 0.9972 | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |  |
| Pendiente                                       | 3  | 3           | 1.0000 | 3              | 1.0000 | 3   | 1.0000 | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |  |
| Ubicación                                       | 5  | 5           | 1.0000 | 5              | 1.0000 | 5   | 1.0000 | 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         |         |  |
| Tipo de Vía                                     | 3  | 3           | 1.0000 | 3              | 1.0000 | 3   | 1.0000 | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |  |
| Factor de Homologación                          |  | 1.1227      |        | 1.1326         |        | 0.8944  |        | 1.0000                            |        | 1.0000         |         |  |
| Valores Homologados                             |  | 155 809.56  |        | 165 479.03     |        | 112 707.40  |        |                                   |        |                |         |  |
| FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO    |  |             |        |                |        |   |        |                                   |        |                |         |  |
| DESCRIPCIÓN                                     | FACTOR   |             |        | DETALLE        |        |   |        |                                   |        |                |         |  |
| Exceso área                                     | 1.0000   |             |        | Área afectada  |        |   |        |                                   |        |                |         |  |
| Zonas Deslizan.                                 |  |             |        | Área afectada  |        |   |        |                                   |        |                |         |  |
|   | 1.0000   |             |        | Área afectada  |        | 0.00 m2   |        |                                   |        |                |         |  |
| VALOR DEL TERRENO                               |  |             |        |                |        |   |        |                                   |        |                |         |  |
| Valor conclusivo                                | €144 665 /m2   |             |        | Valor ajustado |        | €144 665 / m2   |        | Valor unitario Mejoras al Terreno |        |                |         |  |
| Factor secciones                                | 1.0000   |             |        | Área           |        | 171.03 m2   |        | €/ m2                             |        |                |         |  |
| VALOR UNITARIO FINAL                            |  |             |        |                |        | €144 665.00 /m2   |        |                                   |        |                |         |  |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO                         |  |             |        |                |        | €24 742 054.95  |        |                                   |        |                |         |  |
| LINDEROS ACTUALES                               |  |             |        |                |        |   |        |                                   |        |                |         |  |
| NORTE   | Lote N°14 Asociación de Desarrollo Integral de Santa Bárbara   |             |        |                |        | Calle en asfalto en buen estado a 0,20m bajo el nivel del lote valorado |        |                                   |        |                |         |  |
| SUR   | lote N°16 Asociación de Desarrollo Integral de Santa Bárbara   |             |        |                |        | Contiguo casa en concreto en una planta a nivel lote valorado           |        |                                   |        |                |         |  |
| ESTE  | Calle pública con un frente de 7,00m   |             |        |                |        | Contiguo casa en concreto en una planta a nivel lote valorado           |        |                                   |        |                |         |  |
| OESTE   | Magdalena Salas Jiménez  |             |        |                |        | Lote baldío a 1m bajo el nivel del lote valorado                        |        |                                   |        |                |         |  |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05                 |  |             |        |                |        |   |        |                                   |        |                |         |  |
| VÉRTICE   | ESTE   |             |        |                |        | NORTE   |        |                                   |        |                | Altitud |  |
| 1   | 482 500  |             |        |                |        | 1 108 746   |        |                                   |        |                | 1 086   |  |
| 2   | 482 494  |             |        |                |        | 1 108 748   |        |                                   |        |                | 1 086   |  |
|   |  |             |        |                |        |   |        |                                   |        |                |         |  |
|   |  |             |        |                |        |   |        |                                   |        |                |         |  |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES |  |             |        |                |        |   |        |                                   |        |                |         |  |
| N°  | Descripción  |             |        |                |        | Tipo información  |        | Números de Contactos              |        | Fecha Consulta |         |  |
| 1.  | La señora Pamela vendió en febrero del 2018 terreno con un área de 245m² en €34 millones, ubicado 100m noreste y 100m este del "New Hope Bilingual Institute". |             |        |                |        | Oferta  |        | Pamela: 8339 1384                 |        | 25/6/2018      |         |  |
|   |  |             |        |                |        | Coordenadas   |        | Este                              |        | Norte          |         |  |
| 2.  | La señora Pamela vende terreno con un área de 308m² en €45 millones, ubicado 100m noreste y 100m este del "New Hope Bilingual Institute".                      |             |        |                |        | Oferta  |        | Pamela: 8339 1384                 |        | 25/6/2018      |         |  |
|   |  |             |        |                |        | Coordenadas   |        | Este                              |        | Norte          |         |  |
| 3.  | El señor Andres, vende terreno ubicado en San Juan Abajo en €15,5 millones. Área: 123m².   |             |        |                |        | Oferta  |        | Andrés: 8321 8786                 |        | 25/6/2018      |         |  |
|   |  |             |        |                |        | Coordenadas   |        | Este                              |        | Norte          |         |  |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO   |                     |                                |                                     | 214-40403012544000-2018-U    |                             |
|---|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>   |                     |                                | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |                              |                             |
| Tipo de ruta  | Camino vecinal      |                                | Caño                                | SÍ                           | Sistema Sanitario           |
| Material  | Asfalto             |                                | Cuneta                              | SÍ                           | Tanque séptico              |
| Ancho de vía  | 5.50 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                  | Prevista varios                | Internet por Cable                  | SÍ                           | Clase social                |
| Alumbrado   | SÍ                  | al frente                      | Jardines y Parques                  | SÍ                           | Media                       |
| Electricidad  | SÍ                  | Fuerza y Luz                   | Transporte Público                  | SÍ                           | Clase social zonas cercanas |
| Agua Potable  | SÍ                  | Municipal                      | Edificios Comerciales               | SÍ                           | Media                       |
| Señal celular   | SÍ                  | Varios                         | Recolección de basura               | SÍ                           | Densidad poblacional        |
| TV por Cable  | SÍ                  | Edificios públicos / comunales | SÍ                                  | a 500 m                      | Alta                        |
| Medidores instalados  | Electricidad y Agua |                                |                                     |                              | Actividad del lugar         |
| Habitacional  |                     |                                |                                     |                              |                             |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>   |                     |                                |                                     |                              |                             |
| Frente principal:   | 7.00 m              |                                | Nivel sobre calle:                  | 0.20 m                       |                             |
| Fondo:  | 24.72 m             |                                | Pendiente %                         | 3                            |                             |
| Relación:   | 3.531428571         |                                | Tipo de vía:                        | 3                            |                             |
| 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, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):   |                     |                                |                                     |                              |                             |
| Cuerpo de agua cerca  | Distancia           |                                | Posibilidad de daños                |                              | Bajo                        |
| Topografía  | Plana               | Pendiente                      | Riesgo deslizamiento                |                              | Ninguno                     |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>   |                     |                                |                                     |                              |                             |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 91.20%   |                     |                                |                                     |                              |                             |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>  |                     |                                |                                     |                              |                             |
| <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>   |                     |                                |                                     |                              |                             |
| FECHA ESTUDIO   | 21/6/2018           |                                |                                     |                              |                             |
|   | _No Hay.            |                                |                                     |                              |                             |
| <b>OBSERVACIONES</b>  |                     |                                |                                     |                              |                             |
| <p>_ El terreno es medianero, se ubica en urbanización consolidada de clase media. Tiene una forma regular rectangular, se ubica frente a calle pública vecinal con acabado en asfalto en buen estado, cuenta con aceras, cordón de caño, alcantarillado pluvial y alumbrado público al frente. Se ubica a 0.20m sobre el nivel de calle, la topografía es plana.</p> <p>_En el terreno se ubica una vivienda de clase media en mampostería integral en buenas condiciones.</p> |                     |                                |                                     |                              |                             |

| AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES  |                                    |                    |                       |                                 |              |          |                  |                  |                      | 214-40403012544000-2018-U |                                |
|---|------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------|----------|------------------|------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------|
| CONSTRUCCIONES  |                                    |                    |                       |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| Forma de explotación  | Área<br>m2                         | V. Unit.<br>¢ / m2 | VRN<br>¢              | VUT<br>años                     | Edad<br>años | Estado   | Factor<br>Depre. | Factor<br>Estado | VNR<br>¢             | VUR<br>años               | Valor Unitario Final<br>¢ / m2 |
| Casa de habitación  | 111.00                             | 330 000            | 36 630 000            | 50                              | 25           | <b>B</b> | 0.6250           | 0.9748           | 22 316 883.00        | 30.5                      | 201 053                        |
| Cochera   | 40.00                              | 264 000            | 10 560 000            | 50                              | 12           | <b>B</b> | 0.8512           | 0.9748           | 8 762 160.00         | 41.5                      | 219 054                        |
| Área de tendido   | 20.00                              | 165 000            | 3 300 000             | 50                              | 12           | <b>R</b> | 0.8512           | 0.8190           | 2 300 540.00         | 34.9                      | 115 027                        |
| Bodega planta alta  | 24.00                              | 165 000            | 3 960 000             | 50                              | 12           | <b>R</b> | 0.8512           | 0.8190           | 2 760 648.00         | 34.9                      | 115 027                        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>195.00</b>                      |                    | <b>54 450 000</b>     |                                 |              |          |                  |                  | <b>36 140 231.00</b> |                           |                                |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS   |                                    |                    |                       |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| Forma de explotación  | Área<br>m2                         | V. Unit.<br>¢ / m2 | VRN<br>¢              | VUT<br>años                     | Edad<br>años | Estado   | Factor<br>Depre. | Factor<br>Estado | VNR<br>¢             | VUR<br>años               | Valor Unitario Final<br>¢ / m2 |
|   |                                    |                    |                       |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
|   |                                    |                    |                       |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
|   |                                    |                    |                       |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
|   |                                    |                    |                       |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| <b>TOTAL</b>  |                                    |                    | -                     |                                 |              |          |                  |                  | -                    |                           |                                |
| MEJORAS AL TERRENO  |                                    |                    |                       |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| Forma de explotación  | Área<br>m                          | V. Unit.<br>¢ / m2 | VRN<br>¢              | VUT<br>años                     | Edad<br>años | Estado   | Factor<br>Depre. | Factor<br>Estado | VNR<br>¢             | VUR<br>años               | Valor Unitario Final<br>¢ / m2 |
|   |                                    |                    |                       |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
|   |                                    |                    | -                     |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
|   |                                    |                    | -                     |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| <b>TOTAL</b>  |                                    |                    | -                     |                                 |              |          |                  |                  | -                    |                           |                                |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES   |                                    |                    |                       |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| CONSTRUCCIONES  |                                    |                    | ¢36 140 231.00        |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS   |                                    |                    | ¢0.00                 |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                                    |                    | <b>¢36 140 231.00</b> |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| MÉTODO DE DEPRECIACIÓN  |                                    |                    |                       |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| DEFINICIONES  |                                    |                    |                       |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| Área  | Dimensión de la construcción       |                    | Estado                | Estado físico del bien (Actual) |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| V. Unit.  | Medida en metros, m2, o unidades   |                    | Factor Depre.         | Factor de Depreciación          |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| VRN   | Valor Unitario Nuevo               |                    | Factor Estado         | Factor de Estado                |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| VUT   | Valor de Reposición Nuevo          |                    | VNR                   | Valor Neto de Reposición        |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| VUR   | Vida Útil Total estimada del bien  |                    | VUR                   | Vida Útil Remanente             |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| Edad  | Edad del bien (años de construido) |                    |                       |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| Método de depreciación utilizado:   |                                    |                    | Ross-Heidecke         |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |
| <p>En el terreno se ubica una vivienda en mampostería integral , con tipología constructiva similar a la VC 03.</p> <p>Los valores se establecen con la versión 2015 de tipología constructiva del Ministerio de Hacienda. Valores aprobados por el Banco Nacional de Costa Rica.</p> <p>Vivienda tipo VC 03 ¢325 000/m², la cochera se estima a un 80% de VC 02, el tendido y la ampliación en planta alta en un 50% de VC 03.</p> |                                    |                    |                       |                                 |              |          |                  |                  |                      |                           |                                |

| DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES  |   | 214-40403012544000-2018-U             |   |
|--|---|---------------------------------------|---|
| <b>CONSTRUCCIONES</b>  |   |                                       |   |
| Tipo de construcción existente:  | Casa habitación en bloques tipo VC 03   | 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:  | No aplica   |                                       |   |
| Propiedad utilizada por:   | En desuso   | Nombre                                | Banco Nacional de Costa Rica  |
| Vigencia del contrato de arrendamiento:  |   |                                       |   |
| Área construcción principal:   | 195.00 m2   | Porcentaje de cobertura:              | 100%  |
|  |   | Año de construcción:                  | 1993  |
| <b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>  |   |                                       |   |
| <b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>   |   | <b>VC 03</b>                          | <b>NÚMERO DE NIVELES:</b> 2   |
| Estructura   | Mampostería integral  | <b>Sistema eléctrico:</b>             |   |
| Paredes  | Bloques de concreto con repello fino y pintura en regular estado. La ampliación en planta alta son livianas en estructura de metal con láminas de HG convencional internamente en fibrocemento un sector  | Entubado Conduit                      | SI PARCIAL  |
| Entrepiso  | Un sector en estructura de metal con fibrocemento   | Porcentaje                            | 90%   |
| Techos   | Cerchas en perfiles metálicos a dos aguas   | Caja breaker                          | SI  |
| Cubierta   | HG convencional, un sector en regular estado  | Interruptor                           | Disyuntores   |
| Cielos   | Tablilla de madera, fibrocemento en la cochera, dormitorios y una parte de la bodega. Área de tendido sin acabado.  | Estado General                        | Bueno   |
| Pisos  | Cerámica, concreto en mal estado en el área de tendido y la bodega sin acabado  | Gas LP                                | Ubicación   |
| Fachada  | Portón tipo americano al frente para el ingreso vehicular y en metal portón peatonal. Techo a dos aguas, canoas en HG   | <b>Estado Físico y Mantenimiento:</b> |   |
| Aposentos  | Cochera para dos carros, sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, principal ampliado, dos baños, área de pilas, tendido y bodega en planta alta  | Paredes                               | Bueno Cielos Regular  |
| Baños  | Cuenta con dos baños completos, uno con losa de color, enchapes y puertas, el otro pertenece a dormitorio principal, la losa sanitaria es blanca, cuenta con tina   | Pisos                                 | Bueno Cubierta Regular  |
| Otros  | Mueble de cocina en madera en mal estado, escaleras en metal para el ingreso a planta alta. Portón tipo americano en la cochera (sin motor). Ventanas con marcos en aluminio de correr en un sector de la casa, el resto vidrio fijo y celosías con marcos de madera. |                                       |   |
| Red de agua caliente   | No dispone  |                                       |   |
| Tanque captación de agua   | Si dispone, plástico.   |                                       |   |
| <b>Fisuras</b>   |   | <b>Apresiasión visual de desplome</b> |   |
| Repellos   | Leve  | Paredes                               | Leve  |
| Pisos  | Leve  | Pisos                                 | Leve  |
|  |   | Cielos                                | Leve  |
| <b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>   |   |                                       |   |
| Estado de la edificación:  |   | Avance:                               |   |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>   |   |                                       |   |
| <b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>   |   |                                       |   |
| Etapas   | % de avance   | Detalle de avance esperado            | Se recomienda un primer giro para construcción: SÍ                  |
| 1  |   |                                       |   |
| 2  |   |                                       |   |
| 3  |   |                                       |   |
| 4  |   |                                       |   |
|  |   |                                       | Equivalente al: 0.0% del monto del crédito destinado a construcción |
| <b>OBSERVACIONES</b>   |   |                                       |   |
| En el terreno se ubica una vivienda en mampostería integral, se observa en general en buenas condiciones de mantenimiento. Al momento de la visita al sitio se pudo observar que existen algunos cables del sistema eléctrico expuesto. Algunas puertas de la vivienda fueron removidas (principal, la del primer dormitorio y la de la ampliación del cuarto principal) además el motor del portón eléctrico. Además el día de la visita contaba la edificación con servicio de agua potable y electricidad. El piso del área de tendido presenta malas condiciones, no se pudo verificar el adecuado funcionamiento del sistema mecánico. Algunas habitaciones no cuentan con adecuada ventilación e iluminación |   |                                       |   |



### ANEXO FOTOGRÁFICO



VISTA CALLE DE ACCESO



VISTA CALLE DE ACCESO



VISTA PRINCIPAL DE LA PROPIEDAD



VISTA PRINCIPAL DE LA PROPIEDAD



VISTA INTERNA COCHERA



VISTA FACHADA PRINCIPAL



VISTA INTERNA SALA



VISTA INTERNA COMEDOR



VISTA INTERNA COCINA



VISTA INTERNA COCINA





VISTA INTERNA DORMITORIO PRINCIPAL



VISTA INTERNA DORMITORIO PRINCIPAL

### FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

| 1   | 2   | 3   | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
|  |  |  |   |   |

### ANEXO FOTOGRÁFICO



VISTA INTERNA DORMITORIO



VISTA INTERNA DORMITORIO



VISTA INTERNA BAÑO



VISTA INTERNA BAÑO PRINCIPAL



VISTA INTERNA BAÑO PRINCIPAL



VISTA INTERNA AREA PILAS



VISTA INTERNA AREA TENDIDO



VISTA ESCALERAS



VISTA BODEGA PLANTA ALTA



VISTA BODEGA PLANTA ALTA



VISTA ACABADOS CIELOS



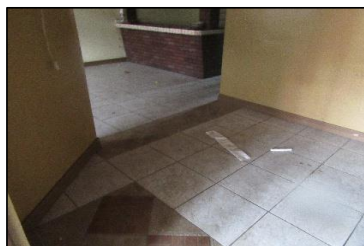
VISTA ACABADOS CIELOS

### FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
|   |   |   |   |   |



### ANEXO FOTOGRÁFICO



VISTA ACABADOS PISOS



VISTA ACABADOS PISOS



VISTA CAJA DE CIRCUITOS



VISTA SISTEMA ELECTRICO ENTUBADO



VISTA SISTEMA ELECTRICO ENTUBADO



VISTA CABLEADO EXPUESTO



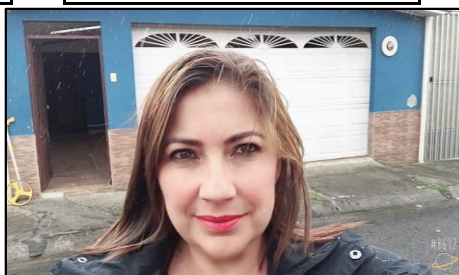
VISTA CABLEADO EXPUESTO



VISTA CABLEADO EXPUESTO



VISTA TUBERIAS ABIERTAS EN TENDIDO



ARQ. SILVIA RODRIGUEZ CASTILLO

### FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
|   |   |   |   |   |



## ANEXO PLANO DE CATASTRO

267-H-4-3-4-

SECCION DE MICROFILM

175 193

22 SEP 1989


REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número

H-849965-89

20 SEP 1989

Fecha Firma Autorizada




1 Poligonal cerrada Levantamiento polar.  
2 Los linderos son existentes.  
3 Error angular = 00° 01'  
4 Error Lineal = 0.025 m.  
5 Day te que la calle que indica como acceso existe en realidad.

**LOCALIZACION**

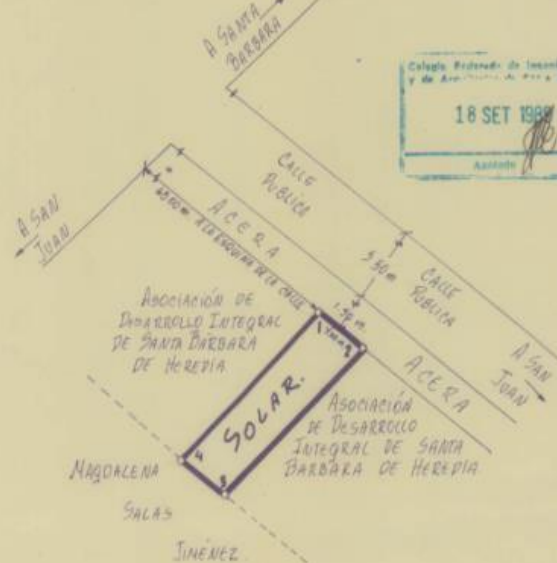
Hoja Barva 3346 II

escala= 1:50000



| LINEA | RUMBO      | DIST.    |
|-------|------------|----------|
| 1 - 2 | S52° 30' E | 7.00 m.  |
| 2 - 3 | S45° 30' W | 24.60 m. |
| 3 - 4 | N54° 47' W | 7.00 m.  |
| 4 - 1 | N45° 28' E | 24.80 m. |
|       |            |          |
|       |            |          |
|       |            |          |
|       |            |          |

MODIFICA EL PLANO CATASTRADO N° H817689-89



Colgado, Redondeo de Inconvenientes y de Aprobación de Planos a Rito

18 SET 1989

Autorizado

|  |   |
|--|---|
| <p>PROPIEDAD DE Cedula Indica Nº 3-002-078571-11</p> <p><b>Asociación de Desarrollo Integral de Santa Bárbara de Heredia</b></p> <p>Jorge Luis Abadado Cárdenas</p> <p>Técnico en Topografía y Catastro TTC 1879</p> | <p>SITUADO EN San Juan. Es parte</p> <p>DISTRITO 03 San Juan. Folio Real 40704-000</p> <p>CANTON 04 Santa Bárbara.</p> <p>PROVINCIA 04 Heredia.</p> <p>ARCHIVO Nº 15</p> <p>FECHA</p> |
| <p>PROYECTO FOLIO</p> <p>5466 84</p>   | <p>AREA 171.03 m²</p> <p>Area según Registro: 9101.19 m²</p> <p>ESCALA 1:500</p>  |
| <p>LIBRO 24 FOLIO 88</p>   | <p>29 de Diciembre 1988.</p>  |

PLANO CATASTRO H-849965-1989

## ANEXO COPIA ESTUDIO DE REGISTRO PAGINA N°1

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 125440---000

**PROVINCIA:** HEREDIA **FINCA:** 125440 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO CON UNA CASA DE HABITACION

**SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN JUAN CANTÓN 4-SANTA BARBARA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA**

**FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE : LOTE 14

SUR : ASOC DESARR STA BARBARA HEREDIA

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : MAGDALENA SALAS

**MIDE:** CIENTO SETENTA Y UN METROS CON TRES DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**H-0849965-1989

**IDENTIFICADOR PREDIAL:**404030125440\_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 125440 Y ADEMAS PROVIENE DE 017041 000

**VALOR FISCAL:** 41,105,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00264024-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02 DE MAYO DE 2018

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY**

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 21-Junio-2018 a las 12.05.42 horas

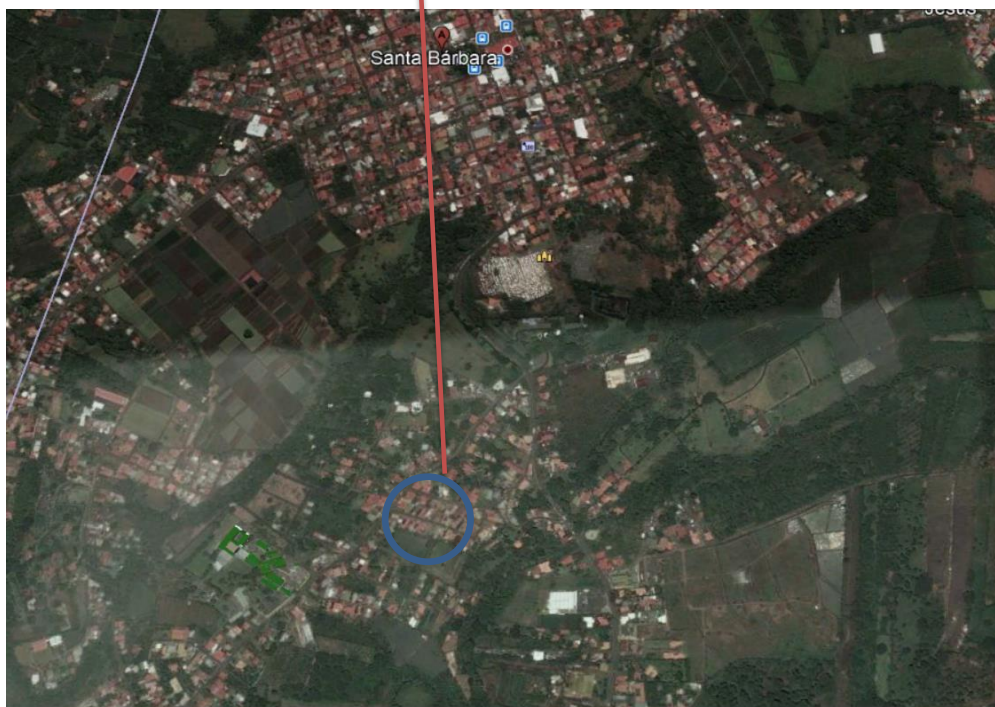
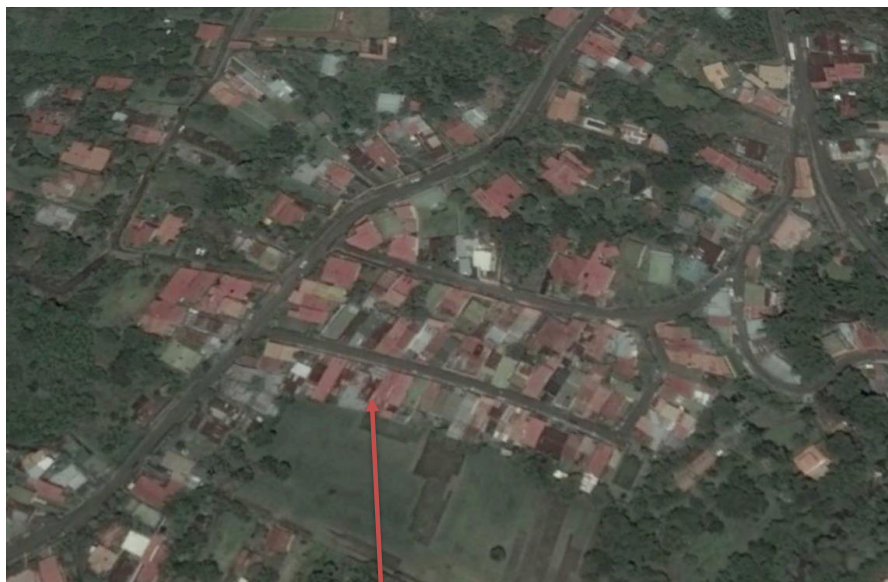
Emitido el 21-06-2018 a las 12:06 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

**ANEXO FOTOGRÁFICO**



VISTA SATELITAL DEL TERRENO VALORADO Y ENTORNO

## MEMORIA DE CALCULO CUADRO DE HOMOLOGACIÓN

|      | SUJETO     | COMPARABLES |            |            |
|------|------------|-------------|------------|------------|
| AREA | 171.03     | 245.00      | 308        | 123        |
|      | 5.45649621 | 6.14362654  | 6.62554696 | 4.89405321 |
|      |            | 1.125928858 | 1.21424935 | 0.89692231 |

Donde:

$$F_{TA} = (Air)^a / (Aiv)^b$$

- $F_{Ta}$  = Factor de tamaño comparativo.
- $Air$  = Área del inmueble de referencia.
- $Aiv$  = Área del inmueble a valorar.
- $a$  = Factor exponencial determinado a partir del inmueble de referencia
- $b$  = Factor exponencial determinado a partir del inmueble a valorar

|       | SUJETO | COMPARABLES |       |       |
|-------|--------|-------------|-------|-------|
| NIVEL | 0.2    | 0.2         | 0.2   | 0.2   |
|       | 0.2    | 0.2         | 0.2   | 0.2   |
| K     | -0.03  | -0.03       | -0.03 | -0.03 |
|       |        | 1           | 1     | 1     |

$$F_{NC} = Exp ((k_1 * Niv) - (k_2 * Nir))$$

Donde:

- $F_{NC}$  = Factor de nivel comparativo
- $k_1$  = Constante para el inmueble a valorar
- $k_2$  = Constante para el inmueble de referencia
- $Niv$  = Nivel del inmueble a valorar
- $Nir$  = Nivel del inmueble de referencia.

Para bajo nivel de acceso  $k = -0.05$   
 Para sobre nivel de acceso  $k = -0.03$   
 Para nivel de acceso  $k = 0$

|        | SUJETO | COMPARABLES |            |   |
|--------|--------|-------------|------------|---|
| FRENTE | 7      | 7           | 8          | 7 |
|        |        | 1           | 0.875      | 1 |
| N      | 0.5    | 1           | 0.93541435 | 1 |

Donde:

$$F_{FR} = (FRiv / FRir)^n$$

- $F_{FR}$  = Factor de frente comparativo.
- $FRir$  = Frente del inmueble de referencia
- $FRiv$  = Frente del inmueble a valorar.
- $n$  = Factor exponencial determinado a partir de la siguiente tabla

|                    | SUJETO     | COMPARABLES |            |            |
|--------------------|------------|-------------|------------|------------|
| FORMA              | 171.03     | 245         | 308        | 123        |
| circunscrito       | 172        | 245         | 308        | 123        |
| Factor regularidad | 0.99436047 | 1           | 1          | 1          |
|                    |            |             |            |            |
| Potencia           | 0.5        | 0.5         | 0.5        | 0.5        |
|                    | 0.99717625 | 1           | 1          | 1          |
|                    |            | 0.997176246 | 0.99717625 | 0.99717625 |

$$F_{RC} = (R_{iv})^n / (R_{ir})^p$$

$$R_{i?} = \frac{A_{i?}}{A_{mrc}}$$

Donde:

- $F_{RC}$  = Factor de regularidad comparativo
- $R_{iv}$  = Regularidad del inmueble a valorar
- $R_{ir}$  = Regularidad del inmueble de referencia
- $n, p$  = Coeficientes
- $R_{i?}$  = Regularidad del inmueble a considerar (a valorar o referencia)
- $A_{i?}$  = Área del inmueble a calcular el factor de regularidad
- $A_{mrc}$  = Área del mayor rectángulo que pueda circunscribirse (externamente)

|           | SUJETO | COMPARABLES |   |   |
|-----------|--------|-------------|---|---|
| PENDIENTE | 3      | 3           | 3 | 3 |
|           |        | 1           | 1 | 1 |

$$F_{PE} = Exp [(Pir - Piv) / 78]^{nde}$$

- $F_{PE}$  = Factor de pendiente comparativo
- $Pir$  = Pendiente del inmueble de referencia
- $Piv$  = Pendiente del inmueble a valorar
- $Exp$  = Fórmula exponencial
- 78 = Constante



|           | SUJETO | COMPARABLES |   |   |
|-----------|--------|-------------|---|---|
| UBICACIÓN | 5      | 5           | 5 | 5 |
|           |        | 1           | 1 | 1 |

Donde:

$$F_{UR} = \text{Exp}((U_{iv} - U_{ir}) * -0.0255)$$

- $F_{uc}$  = Factor de ubicación comparativo para uso comercial
- $\text{Exp}$  = Fórmula exponencial
- $U_{iv}$  = Código por ubicación del inmueble a valorar (Según tabla anterior)
- $U_{ir}$  = Código por ubicación del inmueble de referencia (Según tabla anterior)
- -0.111 = Constante establecida para el mayor y mejor uso

|             | SUJETO | COMPARABLES |   |   |
|-------------|--------|-------------|---|---|
| SERVICIOS 1 | 4      | 4           | 4 | 4 |
|             |        | 1           | 1 | 1 |

$$F_{S1} = \text{Exp}((S_{iv} - S_{ir}) * 0.03)$$

- $F_{s1}$  = Factor de servicios 1 comparativo
- $\text{Exp}$  = Forma exponencial
- $S_{iv}$  = Servicios del inmueble a valorar
- $S_{ir}$  = Servicios del inmueble de referencia
- 0.03 = constante

|             | SUJETO | COMPARABLES |    |    |
|-------------|--------|-------------|----|----|
| SERVICIOS 2 | 16     | 16          | 16 | 16 |
|             |        | 1           | 1  | 1  |

$$F_{S2} = \text{Exp}((S_{iv} - S_{ir}) * 0.03)$$

|          | SUJETO | COMPARABLES |   |   |
|----------|--------|-------------|---|---|
| TIPO VÍA | 3      | 3           | 3 | 3 |
|          |        | 1           | 1 | 1 |

$$F_{VC} = \text{Exp}((V_{iv} - V_{ir}) * -0.06646)$$

- $F_{vc}$  = Factor de tipo de vía comparativo
- $\text{Exp}$  = Fórmula exponencial
- $V_{iv}$  = Tipo de vía de la finca a valorar
- $V_{ir}$  = Tipo de vía del lote de referencia
- -0.06646 = Constante