

| AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO                                                                                      |                        |                                                            |                                    | INFORME DE AVALÚO           |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| OFICINA                                                                                                            |                        | 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES                     |                                    | 214-3010300562840F-2020-C   |           |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO                                                                                               |                        | 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  |           |
| Ex Deudor                                                                                                          | Grupo Orosí S.A        |                                                            |                                    | Céd. Jurídica 3-101-316814  |           |
| Proporción de Derechos                                                                                             |                        |                                                            |                                    |                             |           |
| 100%                                                                                                               |                        |                                                            |                                    |                             |           |
| UBICACIÓN DEL BIEN                                                                                                 |                        |                                                            |                                    |                             |           |
| Provincia:                                                                                                         | 03 - CARTAGO           |                                                            |                                    |                             |           |
| Cantón:                                                                                                            | 01 - CARTAGO           |                                                            |                                    |                             |           |
| Distrito:                                                                                                          | 03 - CARMEN            |                                                            |                                    |                             |           |
| Localidad:                                                                                                         | Carmen                 |                                                            |                                    |                             |           |
| DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO                                                                                    |                        |                                                            |                                    |                             |           |
| Del Puente Bailey, 800 m Este. Condominio Monte Alto lado derecho. Frente Restaurante El Sitio.                    |                        |                                                            |                                    |                             |           |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA                                                                                        |                        |                                                            |                                    |                             |           |
| Inscripción de                                                                                                     | la Finca Filial        | Id. Predial Finca Matriz:                                  |                                    | 3010300024030M              |           |
| Según                                                                                                              | el Registro y el Plano | Id. Predial Finca Madre:                                   |                                    | 30103012008900              |           |
| FINCA FILIAL N°                                                                                                    | 2-A                    | Factor de Copropiedad:                                     | 0,00730000000000                   |                             |           |
| Plano de catastro N°                                                                                               | C-1150905-2007         | 236,68 m2                                                  | Finca Madre: 58 410,38             |                             |           |
| Identificador Predial                                                                                              | 3010300562840F         | 236,68 m2                                                  | Finca Matriz: 58 410,38            |                             |           |
| Diferencia de medidas                                                                                              | Porcentaje:            | 0,00%                                                      | 0,00 m2                            | Áreas Privativas: 32 564,63 |           |
| Escritura constitutiva                                                                                             | 0,00 m2                | Demasía:                                                   | NO                                 | Áreas Comunes: 25 845,75    |           |
| TIPO DE CONDOMINIO                                                                                                 | Horizontal             |                                                            | De Lotes Habitacionales            |                             |           |
| AVALÚO                                                                                                             |                        |                                                            |                                    |                             |           |
| VALOR DEL TERRENO                                                                                                  |                        |                                                            |                                    | ¢35 665 782,56              |           |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES                                                                                        |                        |                                                            |                                    | ¢0,00                       |           |
| VALOR TOTAL DEL BIEN                                                                                               |                        |                                                            |                                    | ¢35 665 782,56              |           |
| VALOR EN LETRAS: TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS COLONES 56/100 |                        |                                                            |                                    |                             |           |
| Tiempo estimado para la venta del bien:                                                                            |                        | 18 meses                                                   | Ámbito máximo de mercado potencial |                             | Local     |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A                                                                                      |                        | ¢0,00                                                      |                                    |                             |           |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA                                                    |                        |                                                            |                                    |                             |           |
| SÍ                                                                                                                 |                        |                                                            |                                    |                             |           |
| OBSERVACIONES GENERALES                                                                                            |                        |                                                            |                                    |                             |           |
| Bien temporal del BNCR. No se aportó Acta de Condominio para realizar el presente informe.                         |                        |                                                            |                                    |                             |           |
| Nombre del Perito                                                                                                  |                        |                                                            |                                    |                             |           |
| Jorge Iván Coto Orozco                                                                                             |                        |                                                            |                                    |                             |           |
|                                 |                        |                                                            |                                    |                             |           |
| Tipo de Profesional                                                                                                |                        | Arquitecto                                                 |                                    |                             |           |
| Número de registro                                                                                                 | A- 24402               | Emp.                                                       | 15362                              | Identificación N°           | 303640295 |
| Fecha inspección:                                                                                                  | 28 abril 2020          | Fecha informe:                                             | 8 mayo 2020                        |                             |           |
| Números telefónicos para contacto                                                                                  |                        | 2212-2000                                                  |                                    |                             |           |
| Correo electrónico / Dirección WEB                                                                                 |                        | <a href="mailto:jcotoo@bnrcr.fi.cr">jcotoo@bnrcr.fi.cr</a> |                                    |                             |           |

## AVALÚO DEL TERRENO

214-3010300562840F-2020-C

## TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

| Características        | SUJETO | COMPARABLES |        |            |        |            |        |        |        |        |        |
|------------------------|--------|-------------|--------|------------|--------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                        |        | 1           | Factor | 2          | Factor | 3          | Factor | 4      | Factor | 5      | Factor |
| VALOR ¢/m2             |        | 147 717,00  |        | 191 333,00 |        | 173 333,00 |        | 0,00   |        | 0,00   |        |
| Área                   | 236,68 | 300,98      | 1,0825 | 186        | 0,9236 | 150        | 0,8603 | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Negociable             |        | 10%         | 0,9000 | 10%        | 0,9000 | 1,0000     |        | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Factor de Homologación |        | 0,9743      |        | 0,8312     |        | 0,8603     |        | 1,0000 |        | 1,0000 |        |
| Valores Homologados    |        | 143 913,29  |        | 159 043,64 |        | 149 118,38 |        |        |        |        |        |

## FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

| DESCRIPCIÓN | FACTOR | DETALLE       |         |  |  |
|-------------|--------|---------------|---------|--|--|
|             | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m2 |  |  |
|             | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m2 |  |  |
|             | 1,0000 | Área afectada | 0,00 m2 |  |  |

## VALOR DEL TERRENO

|                  |              |                |               |                                   |
|------------------|--------------|----------------|---------------|-----------------------------------|
| Valor conclusivo | ¢150 692 /m2 | Valor ajustado | ¢150 692 / m2 | Valor unitario Mejoras al Terreno |
| Factor secciones | 1,0000       | Área           | 236,68 m2     | ¢0 / m2                           |

**VALOR UNITARIO FINAL** **¢150 692,00 /m2**  
**VALOR TOTAL DEL TERRENO** **¢35 665 782,56**

## LINDEROS ACTUALES

|              |                                        |               |
|--------------|----------------------------------------|---------------|
| <b>NORTE</b> | Zona de Protección                     | Quebrada      |
| <b>SUR</b>   | AVENIDA CUATRO CON 12 METROS DE FRENTE | Asfaltada     |
| <b>ESTE</b>  | LOTE UNO-A                             | Lote en verde |
| <b>OESTE</b> | LOTE TRES-A                            | Vivienda      |

## COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 5,00 m

| VÉRTICE | ESTE    | NORTE     | Altitud |
|---------|---------|-----------|---------|
| 3       | 509 480 | 1 092 301 | 1 524   |
| 4       | 509 491 | 1 092 296 | 1 524   |

## DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES TC=574 Colones/Dólar

| Nº | Descripción                                                                                                                            | Tipo información | Números de Contactos                                                  |         |       | Fecha Consulta |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------|-------|----------------|
| 1  | Lote en venta en Condominio Monte Alto, El Carmen, Cartago, Costa Rica Características: 300.98 m2 Lote A10 Topografía plana. \$78 mil. | Oferta           | <a href="http://8381-3710">8381-3710</a>                              |         |       | 29/4/2020      |
|    |                                                                                                                                        | Coordenadas      | Este                                                                  | 509 428 | Norte | 1 092 291      |
| 2  | Lote en venta mismo condominio. 186 m2. Venta \$62 mil. Negociable.                                                                    | Oferta           | <a href="http://8606-0636">8606-0636</a>                              |         |       | 29/4/2020      |
|    |                                                                                                                                        | Coordenadas      | Este                                                                  | 509 388 | Norte | 1 092 038      |
| 3  | Lote condominio Rivera del Irazú. Mismo tipo de amenidades y cerca de Sujeto. 150 m2 a 26 millones. Vende Karla Arias.                 | Oferta           | <a href="http://www.inmotico.com/ven">http://www.inmotico.com/ven</a> |         |       | 29/4/2020      |
|    |                                                                                                                                        | Coordenadas      | Este                                                                  | 508 128 | Norte | 1 092 841      |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO                                                   |           |           |                                     | 214-3010300562840F-2020-C    |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>                                                               |           |           | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |                              |                             |
| Tipo de ruta                                                                              | Terciaria |           | Caño                                | SÍ                           | Sistema Sanitario           |
| Material                                                                                  | Asfalto   |           | Cuneta                              | NO                           | Tanque séptico              |
| Ancho de vía                                                                              | 9,00 m    |           | Cordón                              | SÍ                           | Alcantarillado pluvial      |
| Acera                                                                                     | SÍ        |           | <b>ACCESO A LA FINCA</b>            |                              | Calle privada               |
| <b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>                                                        |           |           |                                     | <b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b> |                             |
| Teléfono                                                                                  | SÍ        | Varios    | Internet por Cable                  | SÍ                           | Clase social                |
| Alumbrado                                                                                 | SÍ        | JASEC     | Jardines y Parques                  | SÍ a 50 m                    | Media                       |
| Electricidad                                                                              | SÍ        | JASEC     | Transporte Público                  | SÍ a 500 m                   | Clase social zonas cercanas |
| Agua Potable                                                                              | SÍ        | Municipal | Edificios Comerciales               | NO a 0 m                     | Media                       |
| Señal celular                                                                             | SÍ        |           | Recolección de basura               | SÍ                           | Densidad poblacional        |
| TV por Cable                                                                              | SÍ        |           | Edificios públicos / comunales      | NO a 0 m                     | Media                       |
| Medidores instalados                                                                      | Sólo Agua |           |                                     |                              | Actividad del lugar         |
| Residencial                                                                               |           |           |                                     |                              |                             |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>                                   |           |           |                                     |                              |                             |
| Frente principal:                                                                         | 12,00 m   |           | Nivel sobre calle:                  | 0,00 m                       |                             |
| Fondo:                                                                                    | 21,21 m   |           | Pendiente %                         | 0                            |                             |
| Relación:                                                                                 | 1,7675    |           | 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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres: |           |           |                                     |                              |                             |
| Cuerpo de agua cerca                                                                      | Arroyo    | Distancia | 0,00 m                              | Posibilidad de daños         | Bajo                        |
| Topografía                                                                                | Plana     | Pendiente | No Aplica                           | Riesgo deslizamiento         | Bajo                        |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>                                                   |           |           |                                     |                              |                             |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 85,00%                             |           |           |                                     |                              |                             |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>                                                              |           |           |                                     |                              |                             |
| <b>FECHA ESTUDIO</b>                                                                      |           |           |                                     |                              |                             |
| <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>                                             |           |           |                                     |                              |                             |
| 29/4/2020                                                                                 |           |           |                                     |                              |                             |
| SÍ HAY. Ver estudio registral.                                                            |           |           |                                     |                              |                             |
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                      |           |           |                                     |                              |                             |
| Avalúo seguimiento, bienes temporales.                                                    |           |           |                                     |                              |                             |

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-3010300562840F-2020-C



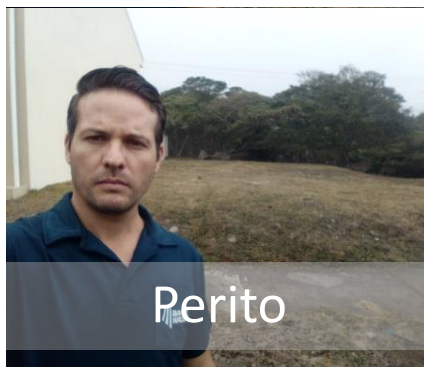
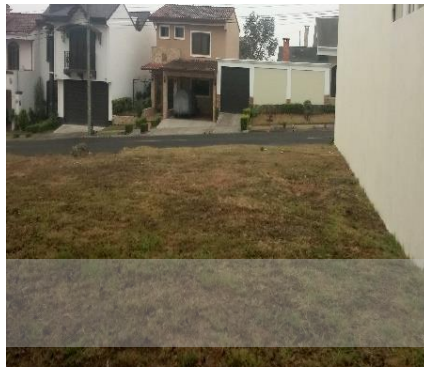
Entorno



Frente

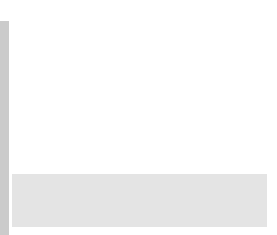
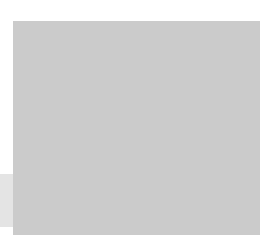


Terreno



Perito

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



**PLANO DE CATASTRO**

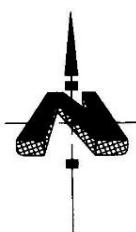
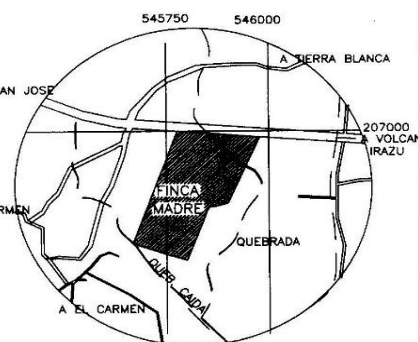
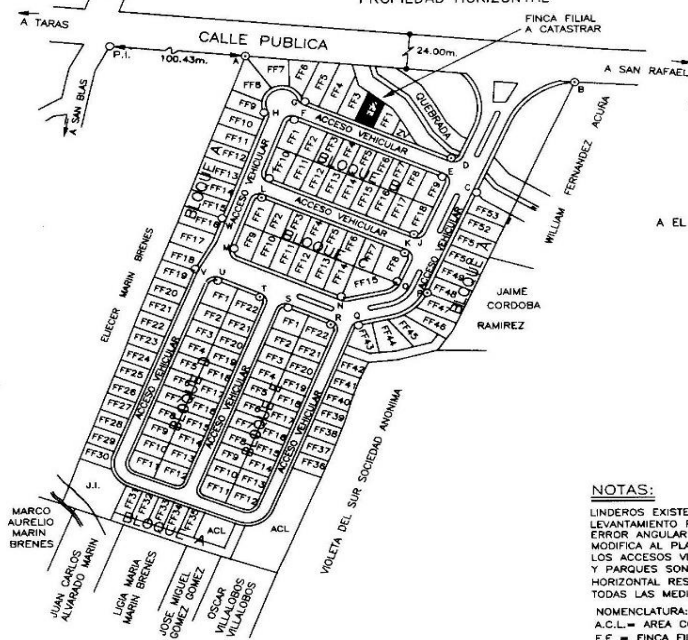
214-3010300562840F-2020-C

INSCRIPCIÓN: 3-1150905-2007

Bocha: 10/03/2007 15:37:51

Registrador: EDGAR CARMONA GONZALES  
6C6DC85AAA679511CB7BC9E0063EF9BB

| LINEA | ACIMUT     | DIST.(m) |
|-------|------------|----------|
| 1-2   | 307° 52.8' | 12.36    |
| 2-3   | 203° 60.0' | 21.21    |
| 3-4   | 114° 00.0' | 12.00    |
| 4-1   | 024° 00.0' | 18.24    |

**Catastro Nacional**  
1-217765  
16/03/2007 13:24:40  
Reingreso

**DISEÑO DE UBICACION DE FILIAL ( F.F. P. I. )**  
ESCALA 1:2.500  
PROPIEDAD HORIZONTAL

**LOCALIZACION**  
HOJA: OCHOMOGO  
ESCALA: 1:10.000

**NOTAS:**

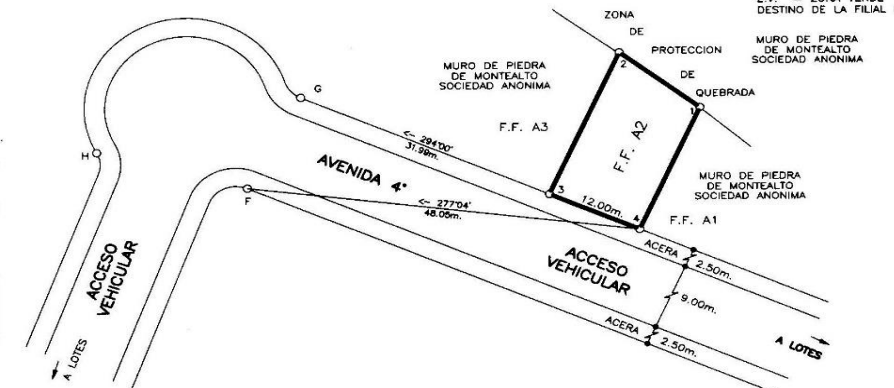
LINDEROS EXISTENTES.  
LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES.  
ERROR ANGULAR NO SE DA POR EL METODO EMPLEADO. ERROR LINEAL ESTIMADO 0.05m.  
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. C-902388-2004.  
LOS ACCESOS VEHICULARES, PEATONALES, ZONAS VERDES, JUEGOS INFANTILES Y PARQUES SON AREAS COMUNES PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MONTA ALTO.  
TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS.

**NOMENCLATURA:**  
A.C.L. = AREA COMUN LIBRE  
F.F. = FINCA FILIAL  
J.I. = JUEGOS INFANTILES  
Z.V. = ZONA VERDE  
DESTINO DE LA FILIAL HABITACIONAL.

MURO DE PIEDRA DE MONTEALTO SOCIEDAD ANONIMA


**CUADRO DE AMARRES EXTERNOS**

| LINEA | ACIMUT     | DIST.(m) |
|-------|------------|----------|
| A-B   | 095° 34.6' | 201.10   |
| B-C   | 218° 46.8' | 96.17    |
| C-D   | 327° 15.3' | 28.10    |
| D-E   | 203° 60.0' | 14.00    |
| E-F   | 293° 60.0' | 98.00    |
| F-G   | 027° 58.4' | 14.03    |
| G-H   | 253° 28.6' | 25.97    |
| H-I   | 176° 35.0' | 45.09    |
| I-J   | 113° 80.0' | 96.00    |
| J-K   | 203° 60.0' | 14.00    |
| K-L   | 293° 60.0' | 94.84    |
| L-M   | 206° 17.9' | 38.68    |
| M-N   | 117° 20.1' | 73.05    |
| N-O   | 073° 19.2' | 35.55    |
| O-P   | 114° 00.0' | 20.00    |
| P-Q   | 242° 32.8' | 47.33    |
| Q-R   | 272° 36.2' | 16.87    |
| R-S   | 294° 08.6' | 28.36    |
| S-T   | 293° 46.9' | 18.67    |
| T-U   | 293° 60.0' | 27.98    |
| U-V   | 300° 52.5' | 15.85    |
| V-W   | 025° 42.7' | 38.49    |


**CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL MONTA ALTO**

|                                              |                                  |                             |                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|
| FINCA FILIAL PROPIEDAD DE:                   | EN CALIDAD DE FIDUCIARIO         | SITA EN: EL CARMEN          | FINCA FILIAL No. 3056284-000                 |
| MURO DE PIEDRA DE MONTEALTO SOCIEDAD ANONIMA |                                  | DISTRITO 3° CARMEN          | AREA SEGUN REGISTRO: 236.68 m <sup>2</sup>   |
|                                              | CEDULA JURIDICA No. 3-101-357306 | CANTON 1° CARTAGO           | FINCA MATRIZ No. H 3002403M-000              |
| AREA: 236.68 m <sup>2</sup>                  | ESCALA 1: 500                    | PROVINCIA 3° CARTAGO        | AREA SEGUN REGISTRO: 58410.38 m <sup>2</sup> |
| PROTOCOLO:                                   | FECHA: ENERO-2007                | JOSE MIGUEL PERALTA RAMIREZ | ARCHIVO:                                     |
| TOMO: 14311 FOLIO: 72-82                     |                                  | PERITO TOPOGRAFO P.T.-2159  | F.F. A2                                      |

**ESTUDIO DE REGISTRO**

214-3010300562840F-2020-C

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 56284 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY  
NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DOS DEL BLOQUE A APTA  
PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA  
ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-CARMEN CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO  
LINDEROS:  
NORTE : CON ZONA DE PROTECCION  
SUR : CON AVENIDA NUMERO CUATRO CON DOCE METROS DE FRENTE  
ESTE : CON LOTE UNO-A  
OESTE : CON LOTE TRES-A  
MIDE: DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON SESENTA Y OCHO DECIMETROS  
CUADRADOS  
VALOR PORCENTUAL: 0.7692  
VALOR MEDIDA: 0.0073  
PLANO: C-1150905-2007

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

| FINCA      | DERECHO | INSCRITA EN |
|------------|---------|-------------|
| 300002403M | 000     | FOLIO REAL  |

VALOR FISCAL: 35,771,935.00 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO  
DOLARES CON DIECISIETE CENTAVOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2019-00160233-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-MAY-2019

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

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES  
CITAS: 541-11297-01-0001-001  
FINCA REFERENCIA 3120089 000  
AFECTA A FINCA: 3-00056284 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**SERVIDUMBRE DE CLOACA**

CITAS: 550-13273-01-0001-001  
FINCA REFERENCIA 3120089 000  
AFECTA A FINCA: 3-00056284 F-000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 2019-579384-01-0001-001  
DEMANDA TRIBUNAL CONTENCIOSO ADM. 2º CIRCUITO JUDICIAL SJ, GOICOECHEA EXP 19-  
001901-1027-CA  
AFECTA A FINCA: 3-00056284 F-000  
INICIA EL: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019  
FINALIZA EL: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2029  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY