

| AVALÚO DE FINCA URBANA                                                                      |                |                                                                                                                                                              |                                    | INFORME DE AVALÚO           |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| OFICINA                                                                                     |                | 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES                                                                                                                       |                                    | 214-40103017913100-2020-U   |                |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO                                                                        |                | Administración de bienes                                                                                                                                     |                                    |                             |                |
| NOMBRE SOLICITANTE (S)                                                                      |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| Banco Nacional de Costa Rica                                                                |                | Céd. Jurídica 4-000-001021                                                                                                                                   |                                    |                             |                |
| NOMBRE PROPIETARIO (S)                                                                      |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| Banco Nacional de Costa Rica                                                                |                | Céd. Identidad 401250623                                                                                                                                     |                                    | Proporción de Derechos 100% |                |
| NOMBRE Y NUMERO DEL EXDEUDOR BT 7052-1                                                      |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| Sánchez                                                                                     |                | Moreira                                                                                                                                                      |                                    | José Enrique                |                |
|                                                                                             |                |                                                                                                                                                              |                                    | Céd. Identidad 401250623    |                |
|                                                                                             |                |                                                                                                                                                              |                                    | 100%                        |                |
| UBICACIÓN DEL BIEN                                                                          |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| Provincia:                                                                                  | 04 - HEREDIA   |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| Cantón:                                                                                     | 01 - HEREDIA   |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| Distrito:                                                                                   | 04 - ULLOA     |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| Localidad:                                                                                  | El Trebol      |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| DIRECCIÓN EXACTA                                                                            |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| Del Centro Comercial Francosta, 600 mts al Noreste, mano derecha esquinero con servidumbre. |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA                                                                 |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| Inscripción de                                                                              | la Finca       | Según el Registro y el Plano                                                                                                                                 |                                    |                             |                |
| Plano de catastro N°                                                                        | H-625048-2000  |                                                                                                                                                              | 198,71 m2                          |                             |                |
| Identificador Predial                                                                       | 40103017913100 |                                                                                                                                                              | 198,71 m2                          |                             |                |
| Diferencia de medidas                                                                       | Porcentaje:    | 0,00%                                                                                                                                                        | 0,00 m2                            | Demasia                     | NO             |
| AVALÚO                                                                                      |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| VALOR DEL TERRENO                                                                           |                | ¢37 104 522,17                                                                                                                                               |                                    |                             |                |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES                                                                 |                | ¢41 149 828,00                                                                                                                                               |                                    |                             |                |
| VALOR TOTAL DEL BIEN                                                                        |                | ¢78 254 350,17                                                                                                                                               |                                    |                             |                |
| VALOR EN LETRAS:                                                                            |                | SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA COLONES 17/100                                                               |                                    |                             |                |
| Tiempo estimado para la venta del bien:                                                     |                | 12 meses                                                                                                                                                     | Ámbito máximo de mercado potencial |                             | Local          |
| MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A                                                               |                | ¢41 149 828,00                                                                                                                                               |                                    |                             |                |
| SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA                             |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| SÍ                                                                                          |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| OBSERVACIONES GENERALES                                                                     |                | Se recomienda aceptar la garantía, porque la propiedad tiene buena ubicación, buen estado, buen precio, no tiene anotaciones, ni gravámenes ni afectaciones. |                                    |                             |                |
| Nombre del Perito                                                                           |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| AHIAS STELLER PORRAS                                                                        |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| Tipo de Profesional                                                                         |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| INGENIERO EN CONSTRUCCIÓN                                                                   |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| Número de registro                                                                          |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| ICO-3722                                                                                    |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| Identificación N°                                                                           |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| 203340566                                                                                   |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| Firma del Perito                                                                            |                |                                                                                                                                                              |                                    |                             |                |
| Fecha inspección:                                                                           |                | 15 agosto 2020                                                                                                                                               | Fecha informe:                     |                             | 16 agosto 2020 |
| Números telefónicos para contacto                                                           |                | 8389-8102 // 2234-1591                                                                                                                                       |                                    |                             |                |
| Correo electrónico / Dirección WEB                                                          |                | astellerp@ice.co.cr // astellerp@gmail.com                                                                                                                   |                                    |                             |                |

| AVALÚO DEL TERRENO                              |                                                                                                                                                                                                       |                                         |               |                |                  | 214-40103017913100-2020-U                                                                                                      |                      |             |        |                                   |         |  |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|----------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|--------|-----------------------------------|---------|--|
| TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO               |                                                                                                                                                                                                       |                                         |               |                |                  |                                                                                                                                |                      |             |        |                                   |         |  |
| Características                                 | SUJETO                                                                                                                                                                                                | COMPARABLES (tipo de cambio €600,00/\$) |               |                |                  |                                                                                                                                |                      |             |        |                                   |         |  |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                       | 1Factor                                 |               | 2Factor        |                  | 3Factor                                                                                                                        |                      | 4Factor     |        | 5Factor                           |         |  |
| VALOR €/m2                                      |                                                                                                                                                                                                       | 113 027,40                              |               | 187 687,50     |                  | 155 775,00                                                                                                                     |                      | 150 000,00  |        |                                   |         |  |
| Área                                            | 198,71                                                                                                                                                                                                | 365,00                                  | 1,2222        | 160,00         | 0,9310           | 160,00                                                                                                                         | 0,9310               | 4259,00     | 1,0000 | 1,0000                            |         |  |
|                                                 | S. Nivel                                                                                                                                                                                              | Sobre nivel                             |               | Sobre nivel    |                  | Sobre nivel                                                                                                                    |                      | Sobre nivel |        |                                   |         |  |
| Nivel                                           | 0                                                                                                                                                                                                     | 1                                       | 1,0305        | 0              | 1,0000           | 0                                                                                                                              | 1,0000               | 2           | 1,0618 | 1,0000                            |         |  |
| Frente                                          | 8,79                                                                                                                                                                                                  | 10                                      | 0,9683        | 8              | 1,0238           | 8                                                                                                                              | 1,0238               | 48          | 0,6542 | 1,0000                            |         |  |
| Forma                                           | 1                                                                                                                                                                                                     | 1                                       | 1,0000        | 1              | 1,0000           | 1                                                                                                                              | 1,0000               | 1           | 1,0000 | 1,0000                            |         |  |
| Pendiente                                       | 0                                                                                                                                                                                                     | 0                                       | 1,0000        | 0              | 1,0000           | 0                                                                                                                              | 1,0000               | 0           | 1,0000 | 1,0000                            |         |  |
| Ubicación                                       | 3                                                                                                                                                                                                     | 5                                       | 1,2486        | 5              | 1,2486           | 5                                                                                                                              | 1,2486               | 5           | 1,2486 | 1,0000                            |         |  |
| Servicios 1                                     | 4                                                                                                                                                                                                     | 4                                       | 1,0000        | 4              | 1,0000           | 4                                                                                                                              | 1,0000               | 4           | 1,0000 | 1,0000                            |         |  |
| Servicios 2                                     | 16                                                                                                                                                                                                    | 16                                      | 1,0000        | 16             | 1,0000           | 16                                                                                                                             | 1,0000               | 16          | 1,0000 | 1,0000                            |         |  |
| Tipo de Vía                                     | 3                                                                                                                                                                                                     | 3                                       | 1,0000        | 4              | 1,0667           | 4                                                                                                                              | 1,0667               | 4           | 1,0667 | 1,0000                            |         |  |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                       | 1,0000                                  |               | 1,0000         |                  | 1,0000                                                                                                                         |                      | 1,0000      |        | 1,0000                            |         |  |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                       | 1,0000                                  |               | 1,0000         |                  | 1,0000                                                                                                                         |                      | 1,0000      |        | 1,0000                            |         |  |
| Factor de Homologación                          |                                                                                                                                                                                                       | 1,5227                                  |               | 1,2695         |                  | 1,2695                                                                                                                         |                      | 0,9252      |        | 1,0000                            |         |  |
| Valores Homologados                             |                                                                                                                                                                                                       | 172 110,46                              |               | 238 268,03     |                  | 197 755,33                                                                                                                     |                      | 138 774,65  |        |                                   |         |  |
| 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                                | €186 727 /m2                                                                                                                                                                                          |                                         |               | Valor ajustado |                  |                                                                                                                                | €186 727 / m2        |             |        | Valor unitario Mejoras al Terreno |         |  |
| Factor secciones                                | 1,0000                                                                                                                                                                                                |                                         |               | Área           |                  |                                                                                                                                | 198,71 m2            |             |        | €0 / m2                           |         |  |
| VALOR UNITARIO FINAL                            |                                                                                                                                                                                                       |                                         |               |                |                  | €186 727,00 /m2                                                                                                                |                      |             |        |                                   |         |  |
| VALOR TOTAL DEL TERRENO                         |                                                                                                                                                                                                       |                                         |               |                |                  | €37 104 522,17                                                                                                                 |                      |             |        |                                   |         |  |
| LINDEROS ACTUALES                               |                                                                                                                                                                                                       |                                         |               |                |                  |                                                                                                                                |                      |             |        |                                   |         |  |
| NORTE                                           | Gerardina Sandoval García                                                                                                                                                                             |                                         |               |                |                  | Casa con las mismas características                                                                                            |                      |             |        |                                   |         |  |
| SUR                                             | Servidumbre de paso en medio Gerardina Sandoval García                                                                                                                                                |                                         |               |                |                  | Servidumbre en lastre de 6 mts de ancho                                                                                        |                      |             |        |                                   |         |  |
| ESTE                                            | Gerardina Sandoval García                                                                                                                                                                             |                                         |               |                |                  | Casa con las mismas características                                                                                            |                      |             |        |                                   |         |  |
| OESTE                                           | Calle pública con 8,79 mts de frente                                                                                                                                                                  |                                         |               |                |                  | Calle en asfalto de 10 mts, zonas verdes de 1 y 2,3 mts, aceras de 1 y 1,5 mts, cordón y caño de 0,65 mts y cuneta de 0,50 mts |                      |             |        |                                   |         |  |
| COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05                 |                                                                                                                                                                                                       |                                         |               |                |                  |                                                                                                                                |                      |             |        |                                   |         |  |
| VÉRTICE                                         | ESTE                                                                                                                                                                                                  |                                         |               |                |                  | NORTE                                                                                                                          |                      |             |        |                                   | Altitud |  |
| 1                                               | 485 205                                                                                                                                                                                               |                                         |               |                |                  | 1 103 598                                                                                                                      |                      |             |        |                                   | 1 099   |  |
| 3                                               | 485 194                                                                                                                                                                                               |                                         |               |                |                  | 1 103 591                                                                                                                      |                      |             |        |                                   | 1 099   |  |
| 4                                               | 485 211                                                                                                                                                                                               |                                         |               |                |                  | 1 103 585                                                                                                                      |                      |             |        |                                   | 1 099   |  |
| 5                                               | 485 214                                                                                                                                                                                               |                                         |               |                |                  | 1 103 593                                                                                                                      |                      |             |        |                                   | 1 099   |  |
| DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES |                                                                                                                                                                                                       |                                         |               |                |                  |                                                                                                                                |                      |             |        |                                   |         |  |
| N°                                              | Descripción                                                                                                                                                                                           |                                         |               |                | Tipo información |                                                                                                                                | Números de Contactos |             |        | Fecha Consulta                    |         |  |
| 1                                               | Casa de 265 m2 de construcción, muy buen estado, 4 dor, 3 baños, 15 años, Lote medianero de 365 m2, 10 mts de frente, a 1 mt sobre el nivel de calle, en \$ 207 mil, negociable con Mauricio Alvarado |                                         |               |                | Oferta           |                                                                                                                                | 8385-8049            |             |        | 15/8/2020                         |         |  |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                       |                                         |               |                | Coordenadas      |                                                                                                                                | Este                 | 485 309     | Norte  | 1 103 712                         |         |  |
| 2                                               | Lote medianero de 160 m2, 8 mts de frente, a nivel de calle, en € 33 millones, negociable con Jorge Rojas                                                                                             |                                         |               |                | Oferta           |                                                                                                                                | 8834-7449            |             |        | 15/8/2020                         |         |  |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                       |                                         |               |                | Coordenadas      |                                                                                                                                | Este                 | 485 211     | Norte  | 1 104 398                         |         |  |
| 3                                               | Casa de 150 m2 de construcción, muy buen estado, 3 dor, 2 baños, 12 años, Lote medianero de 160 m2, 8 mts de frente, a nivel de calle, en € 60 millones, negociable con Damian                        |                                         |               |                | Oferta           |                                                                                                                                | 8349-1597            |             |        | 15/8/2020                         |         |  |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                       |                                         |               |                | Coordenadas      |                                                                                                                                | Este                 | 485 144     | Norte  | 1 103 226                         |         |  |
| 4                                               | Lote medianero de 4259 m2, 48 mts de frente, a 2 mts del nivel de calle, a \$ 250/m2 con Daniel Fernández                                                                                             |                                         |               |                | Oferta           |                                                                                                                                | 83849262             |             |        | 15/8/2020                         |         |  |
|                                                 |                                                                                                                                                                                                       |                                         |               |                | Coordenadas      |                                                                                                                                | Este                 | 485 112     | Norte  | 1 103 513                         |         |  |

| DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |                                                   |                                     | 214-40103017913100-2020-U             |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| <b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |                                                   | <b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b> |                                       |                        |
| Tipo de ruta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Primaria            |                                                   | Caño                                | SÍ                                    | Sistema Sanitario      |
| Material                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Asfalto             |                                                   | Cuneta                              | SÍ                                    | Acueducto Sanitario    |
| Ancho de vía                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 14,49 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NO                  | Internet por Cable                                | NO                                  | Clase social                          | Media                  |
| Alumbrado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | SÍ CNFyL            | Jardines y Parques                                | SÍ a 400 m                          | Clase social zonas cercanas           | Media                  |
| Electricidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | SÍ CNFyL            | Transporte Público                                | SÍ a 500 m                          | Densidad poblacional                  | Alta                   |
| Agua Potable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | SÍ ESPH             | Edificios Comerciales                             | SÍ a 500 m                          | Actividad del lugar                   |                        |
| Señal celular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | NO                  | Recolección de basura                             | SÍ a 0 m                            | Residencial con crecimiento comercial |                        |
| TV por Cable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | NO                  | Edificios públicos / comunales                    | SÍ a 600 m                          |                                       |                        |
| Medidores instalados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Electricidad y Agua |                                                   |                                     |                                       |                        |
| <b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |                                                   |                                     |                                       |                        |
| Frente principal:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 8,79 m              |                                                   | Nivel sobre calle:                  | 0,00 m                                |                        |
| Fondo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 23,66 m             |                                                   | Pendiente %                         | 0                                     |                        |
| Relación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2,69169511          |                                                   | Tipo de vía:                        | 3                                     |                        |
| Servicios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | S1                  | 4                                                 | Ubicación:                          | Esquinero                             |                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                                                   |                                     | Óptimo                                |                        |
| Cuerpo de agua cerca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Río                 | Distancia                                         | 1 500,00 m                          | Posibilidad de daños                  | Ninguno                |
| Topografía                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ondulada            | Pendiente                                         | Descendente                         | Riesgo deslizamiento                  | Ninguno                |
| <b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |                                                   |                                     |                                       |                        |
| La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 84,60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                                                   |                                     |                                       |                        |
| <b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                                                   |                                     |                                       |                        |
| <b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                                                   |                                     |                                       |                        |
| 14/8/2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     | No hay anotaciones ni gravámenes ni afectaciones. |                                     |                                       |                        |
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                                                   |                                     |                                       |                        |
| No se observaron problemas de escorrentías de aguas pluviales en el momento de la inspección. El NPT de la cochera está a nivel de la calle y el de la casa a está a 1 mts del nivel de la calle y el resto de los lotes vecinos están similares, con topografía ondulada y pendiente hacia el frente. El vecindario se observa de un status socioeconomico similar, sin evidencias de problemas sociales de riesgo y de seguridad de los habitantes. La calle principal es de 14,49 mts en asfalto en buen estado de 10 mts, zonas verdes de 1 y 2,3 mts, aceras de 1 y 1,5 mts y cordón y caño de 0,65 mts y cuneta de 0,50 mts. |                     |                                                   |                                     |                                       |                        |

| AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES      |                                    |                    |                |               |                                 |               |                  |                  | 214-40103017913100-2020-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                              | 75,00                              | 298 000            | 22 350 000     | 40            | 16                              | B             | 0,7200           | 0,9748           | 15 686 475,00             | 28,1        | 209 153                                      |            |
| Apartamento                       | 63,00                              | 268 200            | 16 896 600     | 40            | 16                              | B             | 0,7200           | 0,9748           | 11 858 994,00             | 28,1        | 188 238                                      |            |
| Cuarto pilas y tendedro           | 36,00                              | 201 150            | 7 241 400      | 40            | 16                              | B             | 0,7200           | 0,9748           | 5 082 408,00              | 28,1        | 141 178                                      |            |
| Cocheras                          | 58,00                              | 130 748            | 7 583 355      | 40            | 16                              | B             | 0,7200           | 0,9748           | 5 322 428,00              | 28,1        | 91 766                                       |            |
| Corredor                          | 15,00                              | 91 523             | 1 372 849      | 40            | 16                              | B             | 0,7200           | 0,9748           | 963 540,00                | 28,1        | 64 236                                       |            |
| Balcón                            | 2,00                               | 160 920            | 321 840        | 40            | 16                              | B             | 0,7200           | 0,9748           | 225 886,00                | 28,1        | 112 943                                      |            |
| Gradas                            | 9,00                               | 96 552             | 868 968        | 40            | 16                              | B             | 0,7200           | 0,9748           | 609 894,00                | 28,1        | 67 766                                       |            |
| TOTAL                             | 258,00                             |                    | 56 635 012     |               |                                 |               |                  |                  | 39 749 625,00             |             |                                              |            |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS             |                                    |                    |                |               |                                 |               |                  |                  |                           |             |                                              |            |
| Forma de explotación              | Area<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               |            |
| Muros                             | 3,00                               | 65 000             | 195 000        | 40            | 16                              | B             | 0,7200           | 0,9748           | 136 863,00                | 28,1        | 45 621                                       |            |
| Portones                          | 5,00                               | 80 000             | 400 000        | 40            | 16                              | B             | 0,7200           | 0,9748           | 280 740,00                | 28,1        | 56 148                                       |            |
| Rejas                             | 20,00                              | 70 000             | 1 400 000      | 40            | 16                              | B             | 0,7200           | 0,9748           | 982 600,00                | 28,1        | 49 130                                       |            |
| TOTAL                             |                                    |                    | 1 995 000      |               |                                 |               |                  |                  | 1 400 203,00              |             |                                              |            |
| MEJORAS AL TERRENO                |                                    |                    |                |               |                                 |               |                  |                  |                           |             |                                              |            |
| 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               |            |
|                                   |                                    |                    | -              |               |                                 |               |                  |                  | -                         |             |                                              |            |
| TOTAL                             |                                    |                    | -              |               |                                 |               |                  |                  | -                         |             |                                              |            |
| VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES       |                                    |                    |                |               |                                 |               |                  |                  |                           |             |                                              |            |
| CONSTRUCCIONES                    |                                    |                    | ¢39 749 625,00 |               |                                 |               |                  |                  |                           |             |                                              |            |
| OBRAS COMPLEMENTARIAS             |                                    |                    | ¢1 400 203,00  |               |                                 |               |                  |                  |                           |             |                                              |            |
| VALOR TOTAL                       |                                    |                    | ¢41 149 828,00 |               |                                 |               |                  |                  |                           |             |                                              |            |
| MÉTODO DE DEPRECIACIÓN            |                                    |                    |                |               |                                 |               |                  |                  |                           | ESTADO      | O<br>MB<br>B<br>I<br>R<br>D<br>M<br>MM<br>DM | ÓPTIMO     |
| DEFINICIONES                      |                                    |                    |                |               |                                 |               |                  |                  |                           |             |                                              | MUY BUENO  |
| Área                              | Dimensión de la construcción       |                    |                | Estado        | Estado físico del bien (Actual) |               |                  |                  |                           |             |                                              | BUENO      |
|                                   | Medida en metros, m2, o unidades   |                    |                | Factor Depre. | Factor de Depreciación          |               |                  |                  |                           |             |                                              | INTERMEDIO |
| V. Unit.                          | Valor Unitario Nuevo               |                    |                | Factor Estado | Factor de Estado                |               |                  |                  |                           |             |                                              | REGULAR    |
| VRN                               | Valor de Reposición Nuevo          |                    |                | VNR           | Valor Neto de Reposición        |               |                  |                  |                           |             |                                              | DEFICIENTE |
| VUT                               | Vida Útil Total estimada del bien  |                    |                | VUR           | Vida Útil Remanente             |               |                  |                  |                           |             |                                              | MALO       |
| Edad                              | Edad del bien (años de construido) |                    |                |               |                                 |               |                  |                  |                           |             |                                              | MUY MALO   |
| Método de depreciación utilizado: |                                    |                    |                |               |                                 | Ross-Heidecke |                  |                  |                           |             |                                              | DEMOLICIÓN |

| DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                         | 214-40103017913100-2020-U                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|----|-------|--|------------|--|------|--|--------------|----|--|--|-------------|--|------------|--|----------------|--|--------|--|--------|--|-----------|--|--|--|----------|--|
| <b>CONSTRUCCIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Tipo de construcción existente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Vivienda unifamiliar                                                                                                                    | Uso predominante:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Residencial                                                         |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Estado de la edificación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Existente                                                                                                                               | Avance:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 100% 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:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nombre                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Vigencia del contrato de arrendamiento:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Área construcción principal:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 193,00 m2                                                                                                                               | Porcentaje de cobertura:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 97% Año de construcción: 2004                                       |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| <b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                         | NÚMERO DE NIVELES:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| VC-02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                         | DOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Estructura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Prefabricada en columnas y baldosas horizontales                                                                                        | <b>Sistema eléctrico:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Paredes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Prefabricadas baldosas y columnas la casa y apartamento en fibrolit                                                                     | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Entubado Conduit</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">SI</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">TOTAL</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td></td> <td style="text-align: center;">100%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td style="text-align: center;">SI</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td></td> <td style="text-align: center;">Diyuntores</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td></td> <td style="text-align: center;">Óptimo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td></td> <td>Ubicación</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">No tiene</td> </tr> </table> |                                                                     | Entubado Conduit | SI | TOTAL |  | Porcentaje |  | 100% |  | Caja breaker | SI |  |  | Interruptor |  | Diyuntores |  | Estado General |  | Óptimo |  | Gas LP |  | Ubicación |  |  |  | No tiene |  |
| Entubado Conduit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | SI                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     | TOTAL            |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Porcentaje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     | 100%             |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Caja breaker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SI                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Interruptor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     | Diyuntores       |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Estado General                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     | Óptimo           |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Gas LP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                         | Ubicación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                         | No tiene                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Entrepiso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Liviano, zinz, perling, fibrolit y una parte en cerámica                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Techos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Metal                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Cubierta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Zinz corriente pintado en regular estado                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Cielos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Casa en fibrolit y apartamento en tablilla plástica y madera                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Pisos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | La casa y apartamento con cerámica y cocheras en concreto                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Fachada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Cerrada con rejas y portón y pocas ventanas                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Aposentos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3 dormitorios, 1 sala, 1 comedor, 1 cocina, 2 cocheras, 1 corredor, 3 gradas, 1 cuartos de pilas, 1 tendedero, 1 apartamento y 1 balcón |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Baños                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2 baños completo enchapados altura de cielos                                                                                            | <b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Otros                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Portones, muro y rejas al frente                                                                                                        | Paredes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Bueno Cielos Regular                                                |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Red de agua caliente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Termoduchas                                                                                                                             | Pisos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bueno Cubierta Regular                                              |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Tanque captación de agua                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | No                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| <b>Fisuras</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                         | <b>Apreciación visual de desplome</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Repellos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ninguno                                                                                                                                 | Paredes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ninguno                                                             |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Pisos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ninguno                                                                                                                                 | Pisos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ninguno                                                             |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                         | Cielos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Leve                                                                |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| <b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| Estado de la edificación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Existente                                                                                                                               | Avance:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                         | <i>Portones, muros y rejas al frente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| <b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| 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 |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |
| La casa y apartamento se valoran en BUEN estado y se consideró por las característica muy similar a una tipología VC-02. Se indica que no se realizaron pruebas a los sistemas eléctricos, ni pruebas mecánicas, porque los servicios están desconectados, ni tampoco pruebas fisicas ni de laboratorio sobre la construcción, la capacidad soportante del suelo ni de absorción, NO se asume responsabilidad en esos aspectos con este informe. El valor de la propiedad se da en fecha y varía con el tiempo. |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                  |    |       |  |            |  |      |  |              |    |  |  |             |  |            |  |                |  |        |  |        |  |           |  |  |  |          |  |

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40103017913100-2020-U



Fachada exterior, lindero Oeste



Fachada lateral Sur desde el frente



Fachada lateral Sur desde atrás



Calle pública hacia el Norte



Calle pública hacia el Sur



Fachada principal Oeste interna



Cochera frontal



Sala comedor



Cocina



Baño principal



Dormitorio principal frontal



Dormitorio trasero

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



Casa y lote



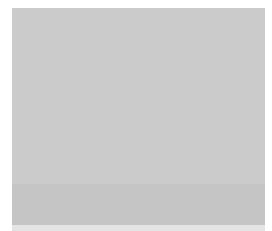
Lote



Casa y lote



Lote



## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40103017913100-2020-U



Otro Dormitorio



Cuarto de pilas



Terraza y tendero hacia el Norte



Terraza y tendero hacia el Sur



Sala comedor apartamento



Baño apartamento



Dormitorio apartamento



Otro dormitorio apartamento



Cochera trasera hacia el fondo



Cochera trasera hacia el frente



Gradas al apartamento



Lindero Norte desde el frente

214-40103017913100-2020-U

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

ESTUDIO DE REGISTRO

214-40103017913100-2020-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 179131---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 179131 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : GERARDINA SANDOVAL GARCIA

SUR : SERVIDUMBRE DE PASO EN MEDIO GERARDINA SANDOVAL GARCIA

ESTE : GERARDIN SANDOVAL GARCIA

OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE OCHO METROS SETENTA Y NUEVE CENTIMETROS

MIDE: CIENTO NOVENTA Y OCHO METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:H-0625048-2000

IDENTIFICADOR PREDIAL:401040179131

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA          | DERECHO | INSCRITA EN |
|----------------|---------|-------------|
| 4-00176103 000 |         | FOLIO REAL  |

VALOR FISCAL: 62,588,723.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO COLONES CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00475305-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-AGO-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 14-08-2020 a las 17:08 horas

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 179131---000**

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 179131 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : GERARDINA SANDOVAL GARCIA

SUR : SERVIDUMBRE DE PASO EN MEDIO GERARDINA SANDOVAL GARCIA

ESTE : GERARDIN SANDOVAL GARCIA

OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE OCHO METROS SETENTA Y NUEVE CENTIMETROS

MIDE: CIENTO NOVENTA Y OCHO METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:H-0625048-2000

IDENTIFICADOR PREDIAL:401040179131\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN  
4-00176103 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 62,588,723.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO COLONES CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00475305-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-AGO-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 14-08-2020 a las 17:08 horas

Plano(s) Catastrado(s)

|                  |             |                             |           |
|------------------|-------------|-----------------------------|-----------|
| Provincia:       | 4 - HEREDIA | Número Inscripción:         | 625048    |
| Año Inscripción: | 2000        | Área Plano:                 | 198.71    |
| Bloque:          |             | Lote:                       |           |
| Estado:          | INSCRITO    | Coordenada Norte:           | 218500.0  |
| Coordenada Este: | 521500.0    | CRTM Norte:                 | 1103551.0 |
| CRTM Este:       | 485174.0    | Verificado Zona Catastrada: | No        |

Ubicación(es)

| Provincia   | Cantón      | Distrito  |
|-------------|-------------|-----------|
| 4 - HEREDIA | 1 - HEREDIA | 4 - ULLOA |

Titulares(es)

| Identificación | Nombre             | Primer Apellido | Segundo Apellido |
|----------------|--------------------|-----------------|------------------|
| 401310523      | GERARDINA SANDOVAL | GARCIA          |                  |

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

| Provincia   | Número Finca | Sub-matrícula | Duplicado | Matriz Filial | Inmueble |
|-------------|--------------|---------------|-----------|---------------|----------|
| 4 - HEREDIA | 16594        | 000           |           |               |          |

Finca(s) Generada(s)

| Código      | Provincia | Número Finca | Sub-matrícula | Duplicado | Matriz Filial |
|-------------|-----------|--------------|---------------|-----------|---------------|
| 4 - HEREDIA |           | 179131       | 0             |           |               |

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

Plano(s) Padre(s)

| Código      | Provincia | Número | Año  |
|-------------|-----------|--------|------|
| 4 - HEREDIA |           | 580221 | 1999 |

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.

CATASTRO NACIONAL

87 173

ROLLO - IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 2000

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-625048-2000Santa Rosalva D.Fecha 2 MAY. 2000 Firma Autorizada

## Notas:

Linderos existentes, levantamiento polar, poligonal abierta.

Errores estimados: Lineal 0.05 m., Angular 00 01'.

Se inscribe este plano sin perjuicio de los derechos del Estado, para todos los efectos de las limitaciones que las leyes de aguas y caminos y zona marítimo terrestre establecen.

Frente a Calle Pública 8.79 m.

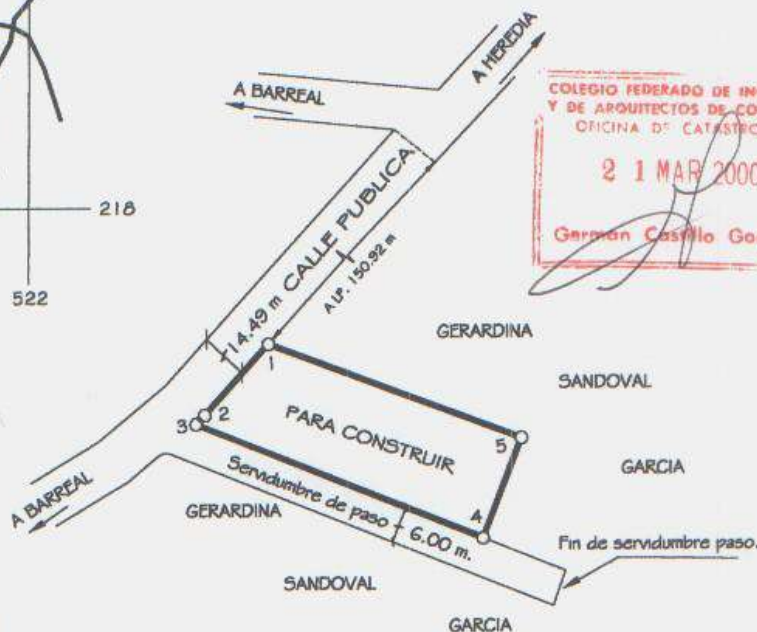
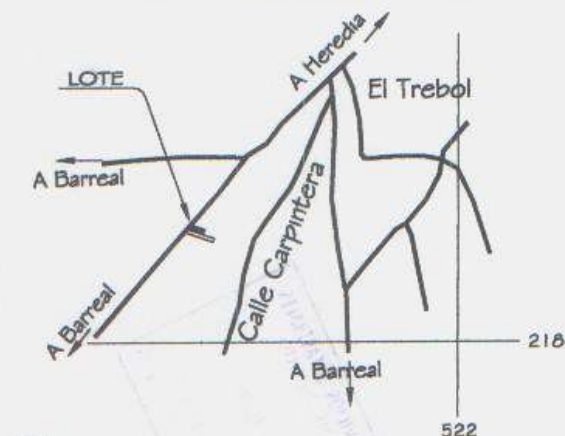
Frente a servidumbre de paso 25.28 m.

Modifica al plano catastrado No.H-580221-1999

Longitud total de Servidumbre de paso 46.65 m.

Doy fe que la Servidumbre da acceso a 5 lotes unicamente.

| LINEA | ACIMUT   | DIST. (m) |
|-------|----------|-----------|
| 1 - 2 | 222° 40' | 7.77      |
| 2 - 3 | 225° 18' | 1.02      |
| 3 - 4 | 111° 28' | 25.28     |
| 4 - 5 | 021° 28' | 8.66      |
| 5 - 1 | 290° 13' | 22.07     |

UBICACION GEOGRAFICA  
HOJA CUBUJUQUI ESCALA 1:10000

ES PARTE DE

PROPIEDAD DE:

CEDULA :4-131-523

GERARDINA SANDOVAL GARCIA

SITUADO EN : EL TREBOL

FOLIO REAL

DISTRITO 04° ULLOA

4016594-000

CANTON 01° HEREDIA

PROVINCIA 4° HEREDIA

AREA :

198.71 m<sup>2</sup>NEPTALY GARCIA GONZALEZ  
TOPOGRAFO ASOCIADO TA-7337

PROTOCOLO

FOLIO:

AREA SEGUN REGISTRO

ESCALA:

ARCHIVO:

FECHA

TOMO : 8133

56-58

4279.85 m<sup>2</sup>

1 : 500

Fabio-2

MARZO DEL 2000

## **FACTORES DE HOMOLOGACION DE TERRENOS**

(Todas las fórmulas que se utilizan, se toman del anexo A de los Factores de Corrección para la Valoración de Terrenos, de la Dirección General de Tributación Directa, según directriz N° 030-2009, del 24 de septiembre del 2009)

|             |                                                                                                                |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AREA        | $\text{REDONDEAR}((C6^{0,33})/(\$B\$6^{0,33});4)$                                                              |
| NIVEL       | $\text{REDONDEAR}(\text{EXP}((-0,03*\$B\$8)-(-0,03*C8));4)$                                                    |
| FRENTE      | $\text{REDONDEAR}(((\$B\$9/C9)^{(0,25)});4)$                                                                   |
| FORMA       | SE APLICA EL CONCEPTO DE: FACTORES APLICADOS A UNA SECCION DE TERRENO, EN LA PARTE INFERIOR DE LA HOMOLOGACION |
| PENDIENTE   | $\text{REDONDEAR}(\text{EXP}((C11- \$B\$11)/78);4)$                                                            |
| UBICACIÓN   | $\text{REDONDEAR}(\text{EXP}((\$B\$12-C12)*-0,111);4)$                                                         |
| SERVICIOS 1 | $\text{REDONDEAR}(\text{EXP}((\$B\$13-C13)*0,03);4)$                                                           |
| SERVICIOS 2 | $\text{REDONDEAR}(\text{EXP}((\$B\$14-C14)*0,03);4)$                                                           |
| TIPO DE VIA | $\text{REDONDEAR}(\text{EXP}((C15- \$B\$15)*0,0646);4)$                                                        |

Donde la celda C:      Corresponde a la ubicación del factor de homologación del comparable N° 1

Donde la celda B:      Corresponde a la ubicación del lote sujeto a homologar

El factor exponencial de 0,03 se utiliza cuando el terreno es SOBRE NIVEL, en una ubicación urbana hasta 3 hectáreas de área

El factor exponencial de 0,05 se utiliza cuando el terreno es BAJO NIVEL, en una ubicación urbana hasta 3 hectáreas de área

Dependiendo del nivel del terreno del sujeto o del comparable, se utiliza en la formula el que corresponda

Las mismas fórmulas se aplican para cada comparable según corresponda, sean estos 3, 4 o 5 comparables.

## FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

### Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. \_\_\_\_\_

Nombre del proveedor del servicio: **ESPH**

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: \_\_\_\_\_

Nombre del abonado: \_\_\_\_\_

Observaciones: No se pudo obtener los datos del servicio de agua de los vecinos colindantes, porque ninguno quiso compartir la información

### Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ No ☒

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. \_\_\_\_\_

Nombre del proveedor del servicio: **CNFyL**

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio : \_\_\_\_\_

Nombre del abonado : \_\_\_\_\_

Observaciones: No se pudo obtener los datos del servicio de agua de los vecinos colindantes, porque ninguno quiso compartir la información