

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES **214-60111017553700-2022-U**
PROPÓSITO DEL AVALÚO ADMINISTRACION DE BIENES

NOMBRE SOLICITANTE (S)
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Jurídica 4-000-001021

NOMBRE PROPIETARIO (S) **Proporción de Derechos**
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA Céd. Jurídica 4-000-001021 100%

NOMBRE DEL EXDEUDOR
 LA FAMILIA JIMENEZ SANCHEZ DE COBANO SOCIEDAD ANONIMA Céd. Identidad 3-101-420497

UBICACIÓN DEL BIEN
 Provincia: 06 - PUNTARENAS
 Cantón: 01 - PUNTARENAS
 Distrito: 11 - COBANO
 Localidad: COBANO

DIRECCIÓN EXACTA
 DIAGONAL AL BANCO NACIONAL DE COSTA RICA EN COBANO. CENTRO COMERCIAL ESQUINERO

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA
 Inscripción de la Finca Según el Plano
 Plano de catastro N° **P-1402167-2010** 2 539,00 m2
 Identificador Predial **60111017553700** 2 539,00 m2
 Diferencia de medidas Porcentaje: 0,00% 0,00 m2 Demasía NO

AVALÚO
 VALOR DEL TERRENO €566 232 546,00
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES €940 960 498,00
VALOR TOTAL DEL BIEN €1 507 193 044,00
 VALOR EN LETRAS: QUINIENTOS SIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL CUARENTA Y CUATRO COLONES 00/100
 Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses Ámbito máximo de mercado potencial General
 Uso predominante del bien: Comercio Especifique: CENTRO COMERCIAL
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A €940 960 498,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA **SÍ**
OBSERVACIONES GENERALES Se localizan deficiencias en el sistema eléctrico de las obras, principalmente en el supermercado y en los pasillos internos del primer piso. Se recomienda realizar obras correctivas generales, como eliminación de cuchillas, y colocación de tapas en las cajas de break.

Nombre del Perito JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ
 Tipo de Profesional ING. CIVIL Carnet IC-23704 Firma del Perito
Código Perito SIACC 634 Emp. 252 Identificación N° 2-0509-0951
 Nombre de la empresa JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ **Cód. Empresa** 00000252
 Nombre y firma representate legal de la empresa
 Fecha inspección: 10 junio 2022 Fecha informe: 15 junio 2022
 Números telefónicos para contacto 8729-6979
 Correo electrónico / Dirección WEB Jhonaduarte@hotmail.com

AVALÚO DEL TERRENO

214-60111017553700-2022-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		261 668,00		300 000,00		225 000,00		0,00		0,00	
Tamaño	2539	2500	0,9949	1000	0,7353	1000	0,7353		1,0000		1,0000
Nivel	0	0	1	0	1	0	1		1,0000		1,0000
Frente	41,62	80	0,8529	30	1,083	20	1,1954		1,0000		1,0000
Pendiente	3%	3%	1	3%	1	3%	1		1,0000		1,0000
Ubicación	3	3	1	3	1	5	1,0523		1,0000		1,0000
Servicios	16	16	1	16	1	16	1		1,0000		1,0000
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1		1,0000		1,0000
Zona	1	1	1	1	1	1	1		1,0000		1,0000
Dist centro desarr.	0	0	1	0	1	0	1		1,0000		1,0000
Vista	6	6	1	6	1	6	1		1,0000		1,0000
Regularidad	1	1	1	1	1	1	1		1,0000		1,0000
		1,0000		1,0000		1,0000			1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,8486		0,7963		0,9249			1,0000		1,0000
Valores Homologados		222 039,26		238 893,09		208 109,59					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

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

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€223 014 /m2	Valor ajustado	€223 014 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	1,0000	Área	2 539,00 m2		€/ m2
VALOR UNITARIO FINAL			€223 014,00 /m2		
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€566 232 546,00		

LINDEROS ACTUALES

NORTE	MARITZA MEDINA TORUNO	TERRENO CONSTRUIDO
SUR	CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 46 METROS 93	CALLE PUBLICA
ESTE	CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 60 METROS Y	CALLE PUBLICA
OESTE	GANADERA COBANO S.A.	TERRENO CONSTRUIDO

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05
PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	378 688	1 071 386	160
2	378 737	1 071 354	160
4	378 702	1 071 322	160
6	378 657	1 071 354	160

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1. Vendedor No aporta nombre. Area 2500m, lote valdío esquinero.		Oferta	8817-9482		15/6/2022
		Coordenadas	Este	378 951	Norte
2. Consulta a Freddy Alvarenga: Area: 1000. Frente: 30. Valor por metro cuadrado 300,000 colones. Sin construcciones. A 100m del lote valorado		Transacción	8867-3100		15/6/2022
		Coordenadas	Este	378 798	Norte
2. Consulta a Ricardo Solano: Area: 1000. Frente: 20. Valor por metro cuadrado 225,000 colones. Sin construcciones. A 150m del lote valorado		Oferta	8391-7124 y 8895-8055		15/6/2022
		Coordenadas	Este	878 603	Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60111017553700-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>SÍ</u> Sistema Sanitario <u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>SÍ</u> Alcantarillado pluvial <u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>15,00 m</u>	Cordón	<u>SÍ</u>
Acera	<u>SÍ</u>	ACCESO A LA FINCA <u>Calle pública</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ</u> ICE Internet por Cable <u>SÍ</u>	Clase social <u>Media Baja</u>	
Alumbrado	<u>SÍ</u> ICE Jardines y Parques <u>SÍ</u> a 500 m	Clase social zonas cercanas <u>Media Baja</u>	
Electricidad	<u>SÍ</u> ICE Transporte Público <u>SÍ</u> a 0 m	Densidad poblacional <u>Alta</u>	
Agua Potable	<u>SÍ</u> ASADA Edificios Comerciales <u>SÍ</u> a 500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	<u>SÍ</u> ICE Recolección de basura <u>SÍ</u> a 0 m	COMERCIO	
TV por Cable	<u>SÍ</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ</u> a 300 m		
Medidores instalados	<u>Teléfono Agua y Electricidad</u>		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	<u>41,62 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>55,13 m</u>	Pendiente %	<u>3</u>
Relación:	<u>1,32460356</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	S1 <u>4</u>	Ubicación: <u>Esquinero</u>	
	S2 <u>16</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):		<u>Óptimo</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u> Distancia <u>0,00 m</u>	Posibilidad de daños <u>Ninguno</u>	
Topografía	<u>Plana</u> Pendiente <u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>93,80%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
31/5/2022	SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 420-19768-01-0004-001		
OBSERVACIONES			

Se encuentra terreno con construcciones, en las inmediaciones de Cóbano, Puntarenas. La finca corresponde a un lote esquinero con forma regular, identificado con el plano P-1402167-2010 y número de folio real 6-175537-000. Consta de 2.539,00m cuadrados, con frente a calle pública de asfalto con 41.62 entre los puntos 3 - 4 y 58.64 entre los puntos 1 - 2 del plano catastro. Según el estudio de registro existe una servidumbre de paso, misma que no es localizable en campo, al revisar las citas en el registro público se encuentra que en realidad afectan a las fincas 6-90712-000 y 6-10130, no a la propiedad valorada.

En el primer piso del centro comercial se localizan locales comerciales y dos medios baños. Uno de los locales corresponde a supermercado en funcionamiento fuera de la estructura principal de dos plantas.

En el segundo piso se localizan locales comerciales, y dos medios baños.

No se localizan fallas estructurales visibles en el centro comercial.

Se localizan deficiencias en el sistema eléctrico de las obras, principalmente en el supermercado y en los pasillos internos del primer piso. Se recomienda realizar obras correctivas generales, como eliminación de cuchillas, y colocación de tapas en las cajas de break.

En el segundo piso los locales comerciales se encuentran un poco deteriorados, principalmente en sus cielos.

El estado general del inmueble es bueno, sin embargo, se considera que no se han realizado obras de mantenimiento recientes.

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

214-60111017553700-2022-U

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Centro comercial	2 370,00	390 000	924 300 000	100	12	B	0,9328	0,9748	840 458 880,00	90,9	354 624
Supermercado	357,00	250 000	89 250 000	70	12	B	0,8996	0,9748	78 266 181,00	61,4	219 233
Aleros superercado	105,00	20 000	2 100 000	70	12	B	0,8996	0,9748	1 841 595,00	61,4	17 539
Gradas	36,00	370 000	13 320 000	70	12	B	0,8996	0,9748	11 680 704,00	61,4	324 464
TOTAL	2 868,00		1 028 970 000						932 247 360,00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Adoquines	677,00	22 000	14 894 000	15	10	B	0,4444	0,9748	6 451 810,00	6,5	9 530
Ascensor	8,00	370 000	2 960 000	100	12	R	0,9328	0,8190	2 261 328,00	76,4	282 666
			-						-		
TOTAL	685,00		17 854 000						8 713 138,00		

MEJORAS AL TERRENO

Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES	¢932 247 360,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢8 713 138,00
VALOR TOTAL	¢940 960 498,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)	ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Depre.	Factor de Depreciación			
VRN	Valor de Reposición Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado			
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VNR	Valor Neto de Reposición			
Edad	Edad del bien (años de construido)	VUR	Vida Útil Remanente			
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>						

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-60111017553700-2022-U																				
CONSTRUCCIONES																						
Tipo de construcción existente: Centro comercial Estado de la edificación: Existente Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales:	Uso predominante: Comercial Avance: Presupuesto: ¢ Número permiso construcción:																					
Propiedad utilizada por: Inquilino Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal: 3553,00 m2	Nombre NO SE POSEEN LOS NOMBRES DE LOS INQUILINOS Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2010																					
DETALLE DE ELEMENTOS																						
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	CC02	NÚMERO DE NIVELES: 2																				
Estructura	MAMPOSTERÍA INTEGRAL	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Sistema eléctrico:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">Entubado Conduit</td> <td style="padding: 2px;">SI <u> </u> TOTAL</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Porcentaje</td> <td style="padding: 2px;"><u> </u> 100%</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Caja breaker</td> <td style="padding: 2px;">SI <u> </u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Interruptor</td> <td style="padding: 2px;"><u> </u> Diyuntores</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Estado General</td> <td style="padding: 2px;"><u> </u> Deficiente</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Gas LP <u> </u></td> <td style="padding: 2px;">Ubicación <u> </u></td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Paredes <u> </u> Regular</td> <td style="padding: 2px;">Cielos <u> </u> Deficiente</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Pisos <u> </u> Regular</td> <td style="padding: 2px;">Cubierta <u> </u> Regular</td> </tr> </tbody> </table>	Sistema eléctrico:		Entubado Conduit	SI <u> </u> TOTAL	Porcentaje	<u> </u> 100%	Caja breaker	SI <u> </u>	Interruptor	<u> </u> Diyuntores	Estado General	<u> </u> Deficiente	Gas LP <u> </u>	Ubicación <u> </u>	Estado Físico y Mantenimiento:		Paredes <u> </u> Regular	Cielos <u> </u> Deficiente	Pisos <u> </u> Regular	Cubierta <u> </u> Regular
Sistema eléctrico:																						
Entubado Conduit	SI <u> </u> TOTAL																					
Porcentaje	<u> </u> 100%																					
Caja breaker	SI <u> </u>																					
Interruptor	<u> </u> Diyuntores																					
Estado General	<u> </u> Deficiente																					
Gas LP <u> </u>	Ubicación <u> </u>																					
Estado Físico y Mantenimiento:																						
Paredes <u> </u> Regular	Cielos <u> </u> Deficiente																					
Pisos <u> </u> Regular	Cubierta <u> </u> Regular																					
Paredes	MAMPOSTERÍA INTEGRAL																					
Entrepiso	CONCRETO.																					
Techos	ESTRUCTURA DE METAL																					
Cubierta	LAMINAS ESMALTADAS																					
Cielos	FIBROCEMENTO																					
Pisos	CONCRETO CON ENCHATES EN CERAMICA																					
Fachada	SENCILLA, VENTANERÍA EN ALUMINIO																					
Aposentos	LOCALES COMERCIALES EN PRIMER Y SEGUNDA PLANTA																					
Baños	CUATRO MEDIOS BAÑOS, UNO POR CADA PLANTA																					
Otros																						
Red de agua caliente	NO SE LOCALIZA																					
Tanque captación de agua	NO SE LOCALIZA																					
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">Figuras</td> <td style="text-align: center;">Apreciación visual de desplome</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Repellos <u> </u> Leve</td> <td style="padding: 2px;">Paredes <u> </u> Leve</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Pisos <u> </u> Leve</td> <td style="padding: 2px;">Pisos <u> </u> Leve</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Cielos <u> </u> Leve</td> </tr> </table>		Figuras	Apreciación visual de desplome	Repellos <u> </u> Leve	Paredes <u> </u> Leve	Pisos <u> </u> Leve	Pisos <u> </u> Leve		Cielos <u> </u> Leve													
Figuras	Apreciación visual de desplome																					
Repellos <u> </u> Leve	Paredes <u> </u> Leve																					
Pisos <u> </u> Leve	Pisos <u> </u> Leve																					
	Cielos <u> </u> Leve																					
OBRAS COMPLEMENTARIAS																						
Estado de la edificación:	Avance:																					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																						
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado																				
1																						
2																						
3																						
4																						
5																						
6																						
7																						
		Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: del monto del crédito destinado a construcción																				
OBSERVACIONES																						
La visita de campo se realizó sin la toma de posesión por parte del Banco, por lo que no es posible determinar el número exacto de locales comerciales del centro comercial.																						

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60111017553700-2022-U



Calle de ingreso al bien



Fronte de propiedad



Fachada



Area de adoquín



Interior de supermercado

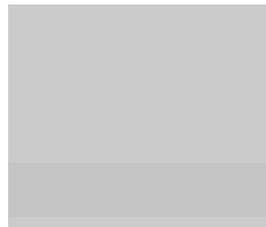
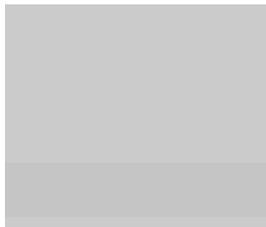


Instalación supermercado



Asistencia

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60111017553700-2022-U



Instalación supermercado



Locales en segundo piso.



Corredores primer piso



Cajas de telefonía



Sistema eléctrico

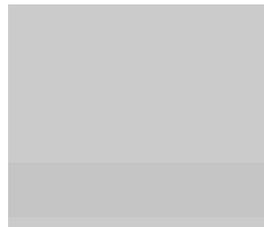
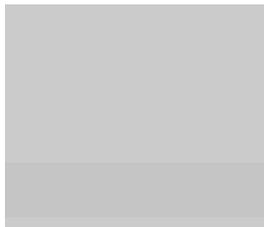


Pasillos primer piso



Estado de cielos

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60111017553700-2022-U



Pasillos primer piso



Locales segundo piso



Interior de locales



Interior de locales



Interior de locales

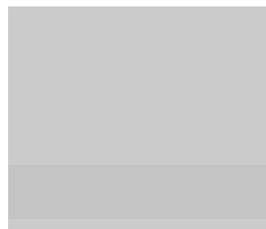
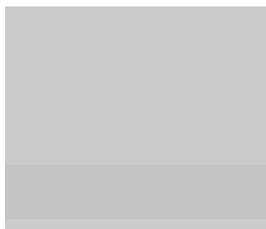


Interior de locales



Local primer piso.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60111017553700-2022-U



Sistema de contrapisos



Locale en primer piso



Interior de locales



Interior de locales



Interior de locales

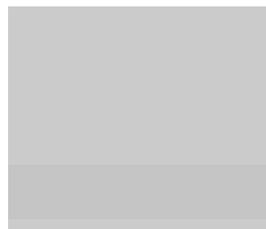
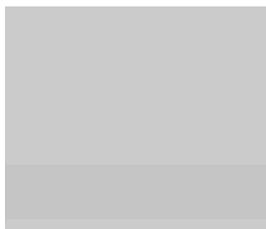


Interior de locales



Local primer piso.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60111017553700-2022-U

INSCRIPCIÓN: 6-1482167-2810
 Fecha: 10/20/2010 05:02:38
 Descripción: DISEÑO CATASTRAL LTO
 AOB ESTUDIODRPAF26979704CF3644824

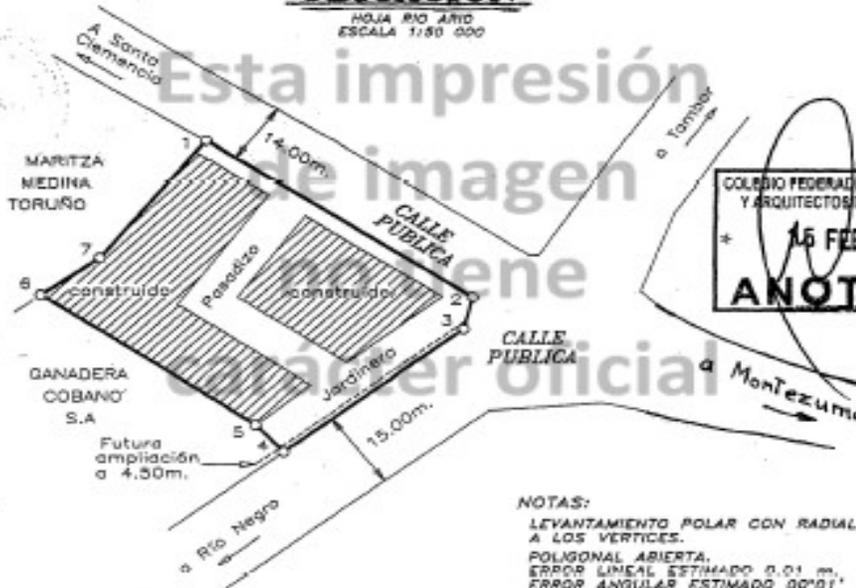
Catastro Nacional
 1-2495768
 15/02/2010 12:01:55



UBICACION

HOJA RIO ARIO
 ESCALA 1/50 000

DERROTERO		
LINIA	ACIMUT	DIST (m)
1-2	123° 31.2'	58.64
2-3	193° 30.8'	6.98
3-4	232° 27.8'	41.62
4-5	317° 43.1'	7.54
5-6	304° 26.7'	47.59
6-7	054° 13.6'	13.29
7-1	038° 29.8'	30.99



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 15 FEB 2010
ANOTADO

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES
 A LOS VERTICES.
 POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m.
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 00'01"
 DOY FE QUE LOS LINDEROS SON
 EXISTENTES
 FRENTE A CALLE PUBLICA 107.24m.
 MODIFICA AL PLANO N°P-1011537-2005

PARA SEGREGAR DEL FOLIO N°10130 y
 REUNIR CON EL FOLIO N°144278

ESTÉ PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO Y LA REUNION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.		ÁREA: 2539 m²	SITUADO EN COBANO
 DANIEL RODRÍGUEZ CORDERO TOPOGRAFO ASOCIADO I.A. 6242		ÁREA SEGUN REGISTRO: 106184.96 m²	DISTRITO: 11° CORAÑO CANTON: 1° PUNTARENAS PROVINCIA: 6° PUNTARENAS
ESCALA: 1:1000	ARCHIVO: Cob-aa	INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL: 6144278-000 Y PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL: 6010130-000	PROTOCOLO TOMO: 15889 FOLIO: 150
FECHA: Enero 2010			

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60111017553700-2022-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 175537---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 175537 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UN CENTRO COMERCIAL
SITUADA EN EL DISTRITO 11-COBANO CANTON 1-PUNTARENAS DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS
LINDEROS:

NORTE : MARITZA MEDINA TORUNO
SUR : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 46 METROS 93 CENTIMETROS
ESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 60 METROS Y 53 CENTIMETROS
OESTE : GANADERA COBANO S.A.

MIDE: DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS
PLANO:P-1402167-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00144278 000	FOLIO REAL	
6-00175536 000	FOLIO REAL	

VALOR FISCAL: 885,023,964.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINCE MIL OCHOCIENTOS
TREINTA Y OCHO COLONES CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-00560954-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-OCT-2021

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 420-19768-01-0004-001
AFECTA A FINCA: 6-00175537 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 31-05-2022 a las 11:32 horas

Fórmulas utilizadas en la elaboración del avalúo.

Tamaño:	$=+(B6/C6)^{-0.33}$
Nivel:	$=EXP((0.05*B7)-(0.05*C7))$
Frente:	$=+(B8/C8)^{0.2435}$
Pendiente:	$=+EXP(1.282*(C9-B9))$
Ubicación:	$=+EXP(0.0255*(C10-B10))$
Servicios:	$=+EXP(-0.03*(C11-B11))$
Tipo de vía:	$=+EXP((C12-B12)*0.0646)$
Zona:	$=+(B13/C13)^{-0.922}$
Distancia <u>centro</u> :	$=+EXP(0.0381*(C14-B14))$
Vista:	$=+(B15/C15)^{-0.2}$
Regularidad:	$=+(B16/C16)^{-0.75}$

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-60111017553700-2022-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ	Empresa:	JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	No
5	Monto del avalúo	1 507 193 044,00	Monto solicitado:	883 324 144,47
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Se localizan deficiencias en el sistema eléctrico de las obras, principalmente en el supermercado y en los pasillos internos del primer piso. Se recomienda realizar obras correctivas generales, como eliminación de cuchillas, y colocación de tapas en las cajas de break.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ	Emp. N°	677
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	5/8/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	