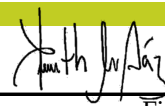


AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO VÍA MERCADO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		148 - LA CASONA DE TIBAS		148-2010800832780F-2021-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Cobro Judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco	Nacional	de Costa Rica	Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco	Improsa	S.A.	Céd. Jurídica 3-101-079006		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	01 - ALAJUELA				
Distrito:	08 - SAN RAFAEL				
Localidad:	San Rafael				
DIRECCIÓN EXACTA					
Condominio Milano, del Parque Comercial Lindora 500 m norte y 1 km oeste, finca filial #9.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	2010800029570M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	20108042744100		
FINCA FILIAL N°	9	Factor de Copropiedad:	0,033000000000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	A-1430232-2010	840,00 m2	Finca Madre:	38 418,49	
Identificador Predial	2010800832780F	840,00 m2	Finca Matriz:	46 257,06	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	25 680,16
Escritura constitutiva	840,35 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	20 576,90
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		Industrial		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢202 896 271,24	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢321 423 328,76	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢524 319 600,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				\$844 287,78	
VALOR EN LETRAS:		QUINIENTOS VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS COLONES 00/100			
VALOR EN LETRAS:		OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE DOLARES 78/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Provincial
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢321 423 328,76			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		La finca filial pertenece al Condominio Milano y es una ofibodega que cuenta con mezzanine.			
Nombre del Perito		Kenneth Ovares Sanchez			
Tipo de Profesional		Ingeniero topografo		Firma del Perito	
Número de registro		IT-16556	Emp.	Identificación N°	3-0395-0568
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		16 julio 2021	Fecha informe:		19 julio 2021
Números telefónicos para contacto		8836-1049			
Correo electrónico / Dirección WEB		kennethovares@gmail.com			

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 portante del suelo. El evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

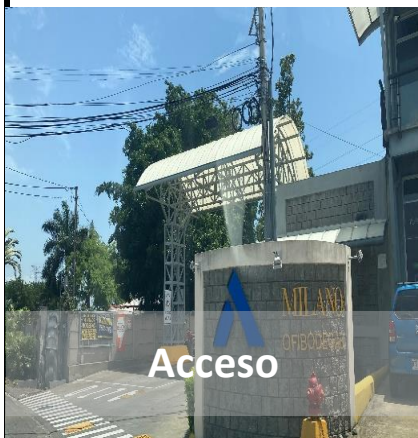
AVALÚO INDIVIDUAL						148-2010800832780F-2021-C					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		376 412,74		315 463,35							
Area	627,61	471,00	0,9096	562	0,9642						
Frente	16,5	16,5	1,0000	16,5	1,0000						
Acceso	4	4	1,0000	4	1,0000						
Servicios 1	4	4	1,0000	4	1,0000						
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000						
Factor de Homologación		0,9096		0,9642							
Valores Homologados		342 391,96		304 175,50							
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		€323 284 /m2		Factor secciones		1,0000					
		Área		627,61 m2							
VALOR UNITARIO FINAL		€323 284,00 /m2									
VALOR TOTAL DEL TERRENO		€202 896 271,24									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Venta de bodega en mismo condominio. Precio de venta: \$683.000.	Oferta	88507046			19/7/2021					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	Venta de bodega en mismo condominio. Precio de venta: \$774.000.	Oferta	88507046			19/7/2021					
		Coordenadas	Este		Norte						
4											
		Coordenadas	Este		Norte						
5											
		Coordenadas	Este		Norte						
VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	Valor Unitario	Valor Total			VUT años		Edad años	Estado		
Ofibodega	840,00	382 646,81995	321 423 328,76			95		10	B		
OTRAS OBRAS INCLUIDAS						Estado de Conservación de las Construcciones	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN			
Forma de explotación	Área m2	VUT años	Edad años	Estado							

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				148-2010800832780F-2021-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Concreto		Cuneta	SÍ	Planta de tratamiento
Ancho de vía	20,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle privada
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Varios
Alumbrado	SÍ	CNFL	Jardines y Parques	SÍ	a 1,5 km
Electricidad	SÍ	CNFL	Transporte Público	SÍ	a 200 m
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	SÍ	a 1,5 km
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 1,5 km
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
				Clase social	
				Media	
				Clase social zonas cercanas	
				Media	
				Densidad poblacional	
				Media	
				Actividad del lugar	
				Industrial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	16,49 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	38,04 m		Pendiente %	0	
Relación:	2,31		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	4			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	200,00 m	Possibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 75,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
6/7/2021		SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 343-04301-01-0913-001			
		SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 343-04301-01-0915-001			
OBSERVACIONES					
Se utiliza el tipo de cambio del día 19/07/2021 US\$ Venta: 621,02. Se realiza avaluo vía mercado comparando con ofibodegas en venta dentro del mismo condominio y otra oferta del condominio del frente. Se estima valor de terreno y construcción por acabados. No se observaron afectaciones físicas en campo que alteren el valor del bien.					

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		148-2010800832780F-2021-C	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Ofibodega	Uso predominante:	Industrial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	NA Presupuesto: ¢ NA
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	NA		
Nombre del Desarrollador:	NA		
Número de Contrato CFIA:	NA	Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Inquilino	Nombre	Banco Improsa S.A
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	840,00 m2	Porcentaje de cobertura:	100% Año de construcción: 2010
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		<u>NA</u>	NÚMERO DE NIVELES: <u>2</u>
Estructura	Vigas y columnas de perfiles metalicos	Sistema eléctrico:	
Paredes	Baldosas prefabricadas	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso	Estructura metalica	Porcentaje	<u>100%</u>
Techos	Estructura metalica	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	Lamina de hierro galvanizado	Interruptor	<u>Diyuntores</u>
Cielos	Sin cielos	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	Concreto armado	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	Bloques de concreto en fachada de primer nivel y ventanería en el	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	Planta baja: Bodega, baño. Planta alta: oficina y area de almacenamiento	Paredes	<u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u>
Baños	2 medios baños	Pisos	<u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>
Otros			
Red de agua caliente	No hay		
Tanque captación de agua	No hay		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>
Pisos		Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u>Ninguno</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			Equivalente al: <u>0,0%</u>
4			del monto del crédito destinado a construcción
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
No se realizaron pruebas estructurales ni de suelo, por tal motivo no se asume responsabilidad sobre la calidad, resistencia y durabilidad de las construcciones valoradas. Se toma el año de construcción estimado según la inspección realizada, así como estado de conservación y acabados.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

148-2010800832780F-2021-C


Acceso

Fachada

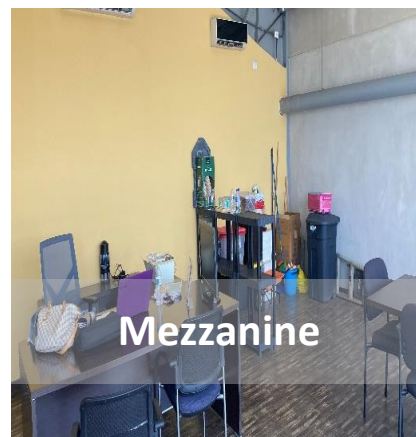
Entorno

Entrepiso

Estructura Techo

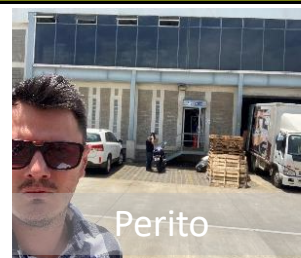
Vista primera planta

Baño

Piso

Mezzanine
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3

Perito

ESTUDIO DE REGISTRO

148-2010800832780F-2021-C

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 83278-F-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 83278 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL NUEVE DE DOS PLANTAS UBICADA EN EL PRIMER Y SEGUNDO
NIVEL DESTINADA A BODEGA Y OFICINA EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 8-SAN RAFAEL CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : FILIALES DIEZ, ONCE Y DOCE
SUR : FILIAL OCHO
ESTE : ZONA VERDE
OESTE : AREA COMUN LIBRE

MIDE: OCHOCIENTOS CUARENTA METROS CON TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 3.27
VALOR MEDIDA: 0.033
PLANO:A-1430232-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200002957M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 203,984,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-079006 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2018-00440228-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-AGO-2018

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 343-04301-01-0913-001
FINCA REFERENCIA 2205996 000
AFECTA A FINCA: 2-00083278 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 343-04301-01-0915-001
FINCA REFERENCIA 205996-000
AFECTA A FINCA: 2-00083278 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 06-07-2021 a las 14:32 horas

148-2010800832780F-2021-C

