

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-2010100204080F-2025-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		AVALUO DE VIVIENDA			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
AEROCALIDAD	SOCIEDAD	ANONIMA		Céd. Jurídica 3-101-610724	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	01 - ALAJUELA				
Distrito:	01 - ALAJUELA				
Localidad:	Los Molinos				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
Mall Internacional, FF 29. 2Q4Q+Q2Q Alajuela, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		2010100010450M	
Según	el Registro	Id. Predial Finca Madre:		20101029547500	
FINCA FILIAL N°	29	Factor de Copropiedad:	0.00560000000000		Otras Áreas m2
Plano de catastro N°	A-0402618-1997		80.00 m2	Finca Madre:	27,650.01
Identificador Predial	2010100204080F		80.00 m2	Finca Matriz:	32,355.18
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Áreas Privativas:	14,147.85
Escritura constitutiva	0.00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	18,240.33
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical		Comercial		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				₡17,040,922.36	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				₡21,898,102.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				₡38,939,024.36	
VALOR EN LETRAS:				TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL VEINTICUATRO COLONES 36/100	
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local		
Uso predominante del bien:		Comercio	Especifique: Local comercial		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		₡21,898,102.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
1. Al momento de la visita se observó que hay varios locales desocupados, lo que es evidencia de una baja demanda en el Centro de Negocio de Comercio Internacional de Alajuela, lo cual afecta la deseabilidad y liquidez del bien.					
2. Las ofertas vigentes de inmuebles en el condominio son de liquidación forzada u ordenada, por lo que no se consideran comparables para un análisis de mercado. Esto en parte, se debe a la alta desocupación, indicado en la observación 1.					
3. Se recomienda tomar esta propiedad y la propiedad colindante al Norte finca 2-0020409-F-000 como garantía conjunta, debido a la dependencia funcional que presentan, ya que cuenta con un solo medidor para ambas fincas y el ingreso a parte de la edificación del primer nivel y al mezanine de la finca colindante al Norte se realiza por el bien en estudio.					
Nombre del Perito		Laura Alvarado Vega			
Tipo de Profesional		Ing. Civil	Carnet	IC-27736	
Código Perito SIACC		815	Emp.	Firma del Perito	
Nombre de la empresa		Tinsa Tasaciones Inmobiliarias de Costa Rica S.A		Cód. Empresa	00000427
Nombre y firma representante legal de la empresa		MBA. Graciela Jara Carballo			
Fecha inspección:		14 octubre 2025	Fecha informe:		15 octubre 2025
Números telefónicos para contacto		4001-8820			
Correo electrónico / Dirección WEB		sacavaluos@tinsa.cr			

AVALÚO DEL TERRENO						214-2010100204080F-2025-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1		2		3		4		5	
			Factor		Factor		Factor		Factor		Factor	
VALOR €/m2			85,215.64		88,779.25		84,551.67		0.00		0.00	
Área	27650.01	23,813.00	0.9876	26000	0.9949	10200	0.9203	1.0000		1.0000		
Tipo de vía	2	3	1.0687	4	1.1422	4	1.1422	1.0000		1.0000		
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000		
Ubicación en la manzana	Medianero o con dos frentes	Medianero	1.0258	Cabecero	0.9503	Medianero con dos frentes	1.0000	1.0000		1.0000		
Localización (ref vs sujeto)		Inferior	1.0500	Inferior	1.0500	Muy Inferior	1.1000	1.0000		1.0000		
Construcciones a demoler	No	Sí	1.0500	No	1.0000	No	1.0000	1.0000		1.0000		
Áreas comunes	Sí	No	1.1000	No	1.1000	No	1.1000	1.0000		1.0000		
Negociación		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		1.3130		1.2473		1.2719		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		111,889.72		110,732.67		107,542.25						
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	€110,055 /m2			Valor ajustado	€110,055 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000			Área	154.84 m2			€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€110,055.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€17,040,922.36						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	FILIAL 30					FF 30						
SUR	FILIAL 28					FF 28						
ESTE	AREAS COMUNES					ÁREAS COMUNES						
OESTE	AREAS COMUNES					ÁREAS COMUNES						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
	476,655					1,106,444						
	476,656					1,106,436						
	476,645					1,106,442						
	476,644					1,106,448						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote en Alajuela, medianero, a 250 m norte de los Tribunales de Justicia, cuenta con edificaciones no contempladas en el valor final				Oferta		Miranda Realty			11/7/2025		
					Coordenadas		Este	476,265	Norte	1,108,262		
2	Lote en Alajuela, cabecero, a 230 m Sur del Condominio Naz.				Oferta		Cristina Rojas 8819-3335			10/7/2025		
					Coordenadas		Este	477,795	Norte	1,108,876		
3	Venta de lote en Alajuela, medianero con dos frentes, a 570 m norte del Antiguo Hospital de Alajuela.				Oferta		Marco Gonzalez			4/8/2025		
					Coordenadas		Este	476,530	Norte	1,108,638		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-2010100204080F-2025-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Primaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Concreto		Cuneta	NO	Acueducto Sanitario
Ancho de vía	31.55 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 800 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 20 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 0 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 100 m	Comercial	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	4.99 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	10.06 m		Pendiente %	0	
Relación:	2.01603206		Tipo de vía:	2	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Medianero dos frentes	
	S2	16			
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	No	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 96.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO					
10/10/2025		No hay gravámenes ni afectaciones.			
OBSERVACIONES					
El valor del terreno es el resultado de del área de la finca madre por el coeficiente de copropiedad.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-2010100204080F-2025-C		
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
Local	50.00	400,000	20,000,000	60	25	I	0.7049	0.9191	12,957,450.00	38.9	259,149
Mezanine	30.00	300,000	9,000,000	60	25	I	0.7049	0.9191	5,830,860.00	38.9	194,362
Mezinane no indicado en PC	16.00	300,000	4,800,000	60	25	I	0.7049	0.9191	3,109,792.00	38.9	194,362
			-						-		
TOTAL	96.00		33,800,000						21,898,102.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA											
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	-		-						-		
OBRAS COMUNES 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			-						-		
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD									-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢21,898,102.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00		
VALOR TOTAL									¢21,898,102.00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente							
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke								
ESTADO O MB B I R D M MM DM ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN											

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 sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-2010100204080F-2025-C

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Local comercial Uso predominante: Comercial
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: 80.00 m2 Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2000

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: LC 01 **NÚMERO DE NIVELES:** 2

Estructura	Perfiles metálicos	Sistema eléctrico: <table border="1"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">100%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Fusible</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Regular</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td></td> <td>Ubicación</td> </tr> </table>	Entubado Conduit	SI	TOTAL	Porcentaje	100%		Caja breaker	SI		Interruptor	Fusible		Estado General	Regular		Gas LP		Ubicación
Entubado Conduit	SI		TOTAL																	
Porcentaje	100%																			
Caja breaker	SI																			
Interruptor	Fusible																			
Estado General	Regular																			
Gas LP			Ubicación																	
Paredes	Material liviano (gypsum)																			
Entrepiso	Metálico y liviano																			
Techos	Metálica																			
Cubierta	HG																			
Cielos	Tablilla Plástica																			
Pisos	Cerámica																			
Fachada	Vitrales de vidrio																			
Aposentos	Local comercial y medio baño																			
Baños	medio baño																			
Otros																				
Red de agua caliente																				
Tanque captación de agua																				

Fisuras **Apreciación visual de desplome**
Repellos Ninguno Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno
Pisos

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:	SÍ
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Equivalente al: 0.0%
del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

El Plano Catastrado indica un área de mezanine de 30 m2, sin embargo, de acuerdo a las medidas realizadas en sitio, cuenta con un área de 46 5 m2.

Se recomienda tomar esta propiedad y la propiedad colindante al Norte finca 2-0020409-F-000 como garantía conjunta, debido a la dependencia funcional que presentan, ya que cuenta con un solo medidor para ambas fincas y el ingreso a parte de la edificación del primer nivel y al mezanine de la finca colindante al Norte se realiza por el bien en estudio.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010100204080F-2025-C



01 Entorno hacia el Noroeste



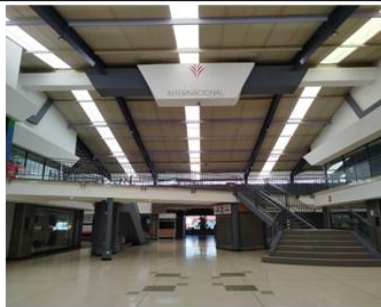
02 Entorno hacia el Sureste



03 Entorno hacia el Este



04 Mall Internacional



05 Áreas Comunes



06 Áreas Comunes



07 Áreas Comunes

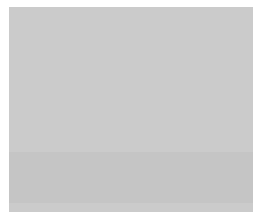
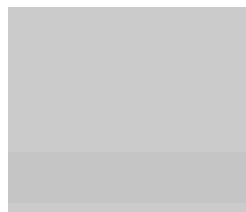


08 Áreas Comunes



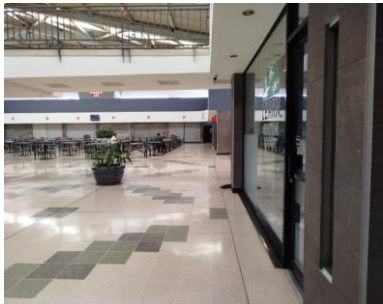
09 Áreas Comunes

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

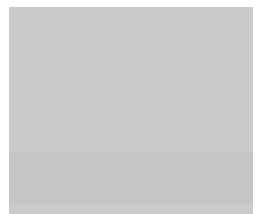
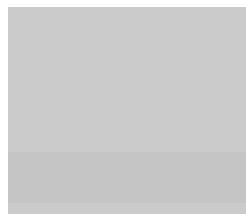


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010100204080F-2025-C

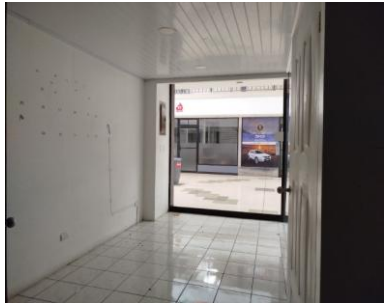
		
10 Áreas Comunes	11 Áreas Comunes	12 Áreas Comunes
		
13 Áreas Comunes	14 Áreas Comunes	15 Acceso común hacia el Noroeste
		
16 Acceso Común hacia el Sureste	17 Acceso hacia el Este	18 Vista Frontal FF 29

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

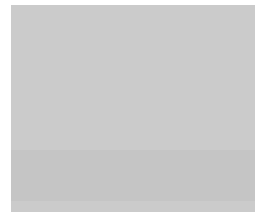
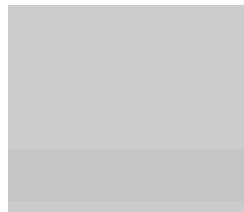
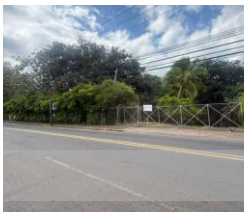


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010100204080F-2025-C

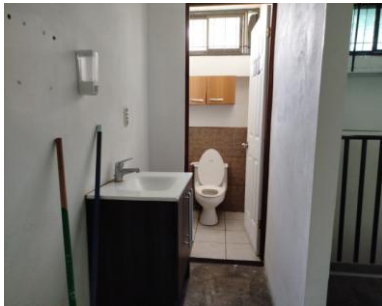
		
19 Vista Lateral Derecha	20 Vista Lateral Izquierda	21 Local I Nivel
		
22 Local I Nivel	23 Local I Nivel	24 Local I Nivel
		
25 Local I Nivel	26 Local I Nivel	27 Local I Nivel

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

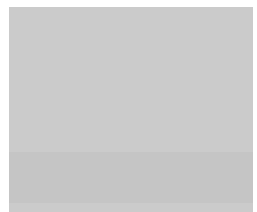
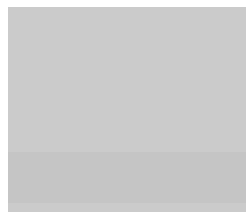


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010100204080F-2025-C

		
28 Local 1 Nivel	29 Gradas hacia Mezanine	30 Gradas hacia Mezanine
		
31 Mezanine	32 Mezanine	33 Mezanine
		
34 Mezanine - Cocineta	35 Mezanine - Cocineta	36 Mezanine - Medio Baño

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

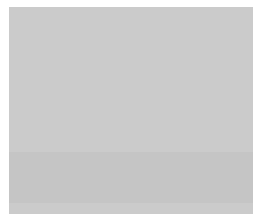
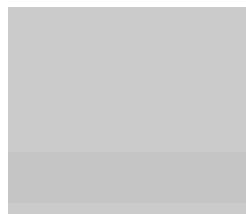


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010100204080F-2025-C

		
37 Mezanine - Oficina	38 Mezanine - Oficina	39 Tablero Eléctrico
		
40 Estado de conservación	41 Estado de conservación	42 Estado de conservación
		
43 Estado de conservación	44 Estado de conservación	45 Estado de conservación

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

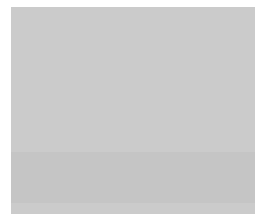
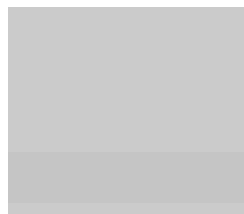


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010100204080F-2025-C

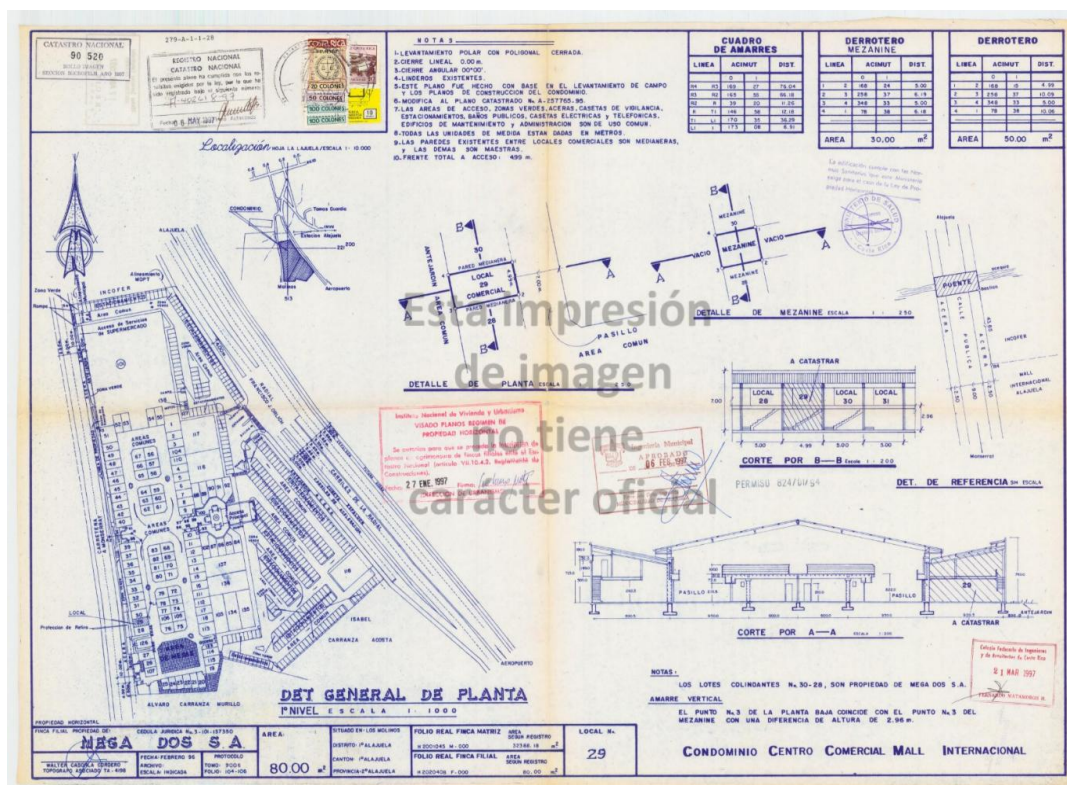
		
46 Ingeniera Valuadora		

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-2010100204080F-2025-C



ESTUDIO DE CATASTRO

214-2010100204080F-2025-C


Informe de Catastro e Informe de Registro

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	2 - ALAJUELA	Número Inscripción:	402618
Año Inscripción:	1997	Área Plano:	80.00
Bloque:		Lote:	29
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	221500.0
Coordenada Este:	513500.0	CRTM Norte:	1106558.0
CRTM Este:	477180.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	1 - ALAJUELA	1 - ALAJUELA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101137350	MEGA DOS SA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
	0		29

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	1045	000		M	
2 - ALAJUELA	20408	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	20408	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	257765	1995

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.

TINSA COSTA RICA S.A

Heredia, Belén, San Antonio, Frente a Proyecto Gol, Tributo Corporate Center Edificio B, Piso 1, - Teléfonos: (506) 4001-8820, Fax (506) 4001-8823.
www.tinsa.cr, e-mail: avaluos@tinsa.cr

ESTUDIO DE REGISTRO

214-2010100204080F-2025-C

Informe de Catastro e Informe de Registro

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 20408--F-000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 20408 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: SECCION PRIMERA: FILIAL FF 29. DEDICADA A USO COMERCIAL Y EN ESPECIAL A VENTA DE ROPA, ZAPATOS SPORT Y CASUAL, DENOMINADA LOCAL NUMERO VEINTINUEVE, DE DOS NIVELES.

SITUADA EN EL DISTRITO I-ALAJUELA CANTON I-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA LINDEROS:

NORTE : FILIAL 30

SUR : FILIAL 28

ESTE : AREAS COMUNES

OESTE : AREAS COMUNES

MIDE: OCHENTA METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.56

PLANO: A-0402618-1997

DATOS ADICIONALES: EL PORCENTAJE CORRECTO ES 0.565 %

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

200001045M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 63,521,735.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN COLONES CON SESENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00472671-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-JUN-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 10-10-2025 a las 10:10 horas

TINSA COSTA RICA S.A

Heredia, Belén, San Antonio, Frente a Proyecto Gol, Tributo Corporate Center Edificio B, Piso 1, - Teléfonos: (506) 4001-8820, Fax (506) 4001-8823.
www.tinsa.cr, e-mail: avaluos@tinsa.cr



Informe de avalúo
328-50101004794100-1900-U

CONDICIONES GENERALES

Para la valoración por el enfoque de mercado, ya sea de los terrenos o de las unidades funcionales, se utilizó la base de datos de la compañía, confeccionada a partir de la investigación y análisis de las distintas zonas, además de visita al lugar, preguntas en sitio y llamadas telefónicas a propiedades en venta dentro del área en estudio. No se asume responsabilidad ya que no se comprende estudios geotécnicos o estructurales detallados, análisis de laboratorios sobre la capacidad soportante de los suelos ni de estabilidad de las construcciones, por lo tanto, no es posible asegurar su estabilidad o permanencia. Esta valoración se basa en el principio de apariencia, por lo que los vicios ocultos no son responsabilidad del valuador. También se basa en el principio de temporalidad, por lo que los resultados son válidos para las condiciones observadas al momento de la visita.

Para el cálculo de la valoración de las diferentes edificaciones y obras adicionales por el enfoque del costo, se toma como base el área de las distintas partes del inmueble y su valor unitario por metro cuadrado como si se tratara de una obra nueva, ésta se deprecia de acuerdo a la edad de construcción del inmueble y se corrige (aumentando o disminuyendo) el valor final, de acuerdo al mantenimiento o estado que presenta la edificación. Dicho proceso se basa en el método de ROSS-HEIDECHE para la depreciación.

La edad remanente del inmueble, se toma con base en la vida típica esperada para cada edificación, en la edad actual y en el estado aparente. No se asume la responsabilidad por la firmeza o durabilidad de las estructuras. El bien se observa y analiza el día de la visita de campo, no se asume la responsabilidad de los cambios posteriores en el uso del bien o en su mantenimiento. Nuevamente se hace énfasis en que esta valoración se basa en el principio de apariencia, por lo que los vicios ocultos no son responsabilidad del valuador.

Se indican condiciones descriptivas generales del terreno valorado, como pendientes, taludes u obras de retención, cercanías a cuerpos de agua en sitio, sin embargo, no será responsable por condiciones deficientes del terreno no visibles al momento de la visita, ni se podrá emitir criterio técnico sobre obras de estabilización existentes como muros de gaviones o muros de retención.

En aquellos casos en los que el valuador indica sobre la cercanía con cuerpos de agua, no emitirá criterio técnico sobre posibilidades de inundación, salvo que al momento de la visita se encuentre evidencia clara de que la propiedad esta en este tipo de riesgo.

La evaluación de las condiciones del sistema eléctrico están sujetas a las condiciones de acceso al momento de la visita, por lo tanto, no es posible asegurar una verificación completa del mismo, por lo anterior en ninguna valoración será posible certificar que el sistema eléctrico se encuentra completamente entubado. Tampoco que cumpla a cabalidad con el Código Eléctrico vigente. El valuador indica el cumplimiento de condiciones mínimas de aseguramiento del bien.

Este informe contempla estudio del Registro Nacional de la propiedad, el cual se realiza con el propósito de verificar el área real y orientar mejor el análisis en términos generales. Para cualquier formalización de tipo legal, un profesional deberá hacerse cargo de la verificación de los datos aquí suministrados. No se comprende la verificación de la información en el Plano de Catastro, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el Catastro y Registro de existir diferencia entre ambos, a menos que por solicitud explícita en el alcance del trabajo, el cliente haya solicitado utilizar otra.

El valuador declara no tener ningún interés presente, pasado o futuro en el bien, ni tampoco en el monto resultado en este informe. Datos tales como: planos de construcción, plano de catastro, edad del inmueble y otros suministrados por el cliente, se asumen como verdaderos y se verifican en sitio en forma general. Todas las medidas tomadas en sitio son aproximadas y se considera que tienen mayor precisión aquellas provenientes de planos de construcción reales y verificados, o las provenientes de levantamientos topográficos.

Las características propias de las edificaciones existentes, tales como resistencia estructural, resistencia del suelo, comportamiento sísmico, estado de fundaciones, paredes ocultas, muros de retención y otros, no fueron analizados, ni se realizaron pruebas físicas, ni de laboratorio. De ser necesarias estas pruebas, se podrán realizar posteriormente, siempre que el cliente asuma el costo de las mismas y pague el correspondiente honorario por tal peritaje. El resultado de estos análisis podría afectar sensiblemente el resultado del presente informe.

Todos los datos legales del inmueble, deberán ser corroborados por un Notario Público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer la operación de compra venta sobre el inmueble valorado

Los resultados de la presente valoración son propiedad del El Cliente, por lo que el banco acepta y reconoce que los mismos no serán empleados para ningún otro propósito. La distribución de este informe queda limitada a la administración del El Cliente y al solicitante del préstamo que requirió el avalúo. La distribución parcial o total de este informe a terceros queda supeditada a la previa aprobación por escrito de TINSA Costa Rica.

TINSA Costa Rica no estará sujeto por motivo de este avalúo a dar testimonio o comparecer en corte o procesos legales, salvo que específicamente y por escrito exista un acuerdo previo entre las partes.

Todas las condiciones que afectan el valor, ya sean internas o externas, son válidas para el momento de llevar a cabo la visita. El valuador no podrá hacerse responsable por modificaciones que sufra el inmueble posterior a la fecha del avalúo.

Los resultados de la matriz de liquidez no corresponden con nuestro criterio, sino con el resultado de la programación de la herramienta proporcionada.

El perito revisor no ha visitado la propiedad, su labor se limita a revisar el trabajo del valuador que sí acudió al sitio.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-2010100204080F-2025-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	AEROCALIDAD SOCIEDAD ANONIMA	Número de cédula: 3-101-610724
3	Nombre del Perito que valoró:	Laura Alvarado Vega	Empresa: Tinsa Tasaciones Inmobiliarias de Costa Rica S.A
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	38,939,024.36	Monto solicitado: 3,495,061.61
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	1. Al momento de la visita se observó que hay varios locales desocupados, lo que provoca una baja demana en el Centro de Negocio de Comercio Internacional de Alajuela, lo cual afecta la deseabilidad y liquidez del bien. 2. Las ofertas vigentes son de liquidación forzada u ordenada, por lo que no se consideran comparables para un análisis de mercado, esto se debe a la alta desocupación, indicado en la observación 1. 3. Se recomienda tomar esta propiedad y la propiedad colindante al Norte finca 2-0020409-F-000 como garantía conjunta, debido a la dependencia funcional que presentan, ya que cuenta con un solo medidor para ambas fincas y el ingreso a parte de la edificación del primer nivel y al mezanine de la finca colindante al Norte se realiza por el bien en estudio.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Laura Alvarado Vega	Emp. N° 815
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	15/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO

INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-2010100204090F-2025-C		
PROPÓSITO DEL AVALÚO	AVALUO DE VIVIENDA				
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
AEROCALIDAD	SOCIEDAD	ANONIMA	Céd. Jurídica 3-101-610724		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO	NACIONAL DE	COSTA RICA	Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	01 - ALAJUELA				
Distrito:	01 - ALAJUELA				
Localidad:	Los Molinos				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
Mall Internacional, FF 30. 2Q4Q+Q2Q Alajuela, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	2010100010450M		
Según	el Registro	Id. Predial Finca Madre:	20101029547500		
FINCA FILIAL N°	30	Factor de Copropiedad:	0.005600000000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	A-0402621-1997	80.00 m2	Finca Madre:	27,650.01	
Identificador Predial	2010100204090F	80.00 m2	Finca Matriz:	32,355.18	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Áreas Privativas:	14,147.85
Escritura constitutiva	0.00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	18,240.33
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical	Comercial			
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	¢17,040,922.36				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢21,898,102.00				
VALOR TOTAL DEL BIEN	¢38,939,024.36				
VALOR EN LETRAS: #¿NOMBRE?					
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial Local			
Uso predominante del bien:	Comercio	Especifique: Local comercial			
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢21,898,102.00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SI					
OBSERVACIONES GENERALES	1. Al momento de la visita se observó que hay varios locales desocupados, lo que es evidencia de una baja demanda en el Centro de Negocio de Comercio Internacional de Alajuela, lo cual afecta la deseabilidad y liquidez del bien. 2. Las ofertas vigentes de inmuebles en el condominio son de liquidación forzada u ordenada, por lo que no se consideran comparables para un análisis de mercado. Esto en parte, se debe a la alta desocupación, indicado en la observación 1. 3. Se recomienda tomar esta propiedad y la propiedad colindante al Norte finca 2-0020408-F-000 como garantía conjunta, debido a la dependencia funcional que presentan, ya que cuenta con un solo medidor para ambas fincas y el ingreso a parte de la edificación del primer nivel y al mezanine se realizar por medio de la finca colindante al				
Nombre del Perito	Laura Alvarado Vega				
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Carnet	IC-27736	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	815	Emp.	Identificación N°		
Nombre de la empresa	Tinsa Tasaciones Inmobiliarias de Costa Rica S.A			Cód. Empresa 00000427	
Nombre y firma representante legal de la empresa	MBA. Graciela Jara Carballo				
Fecha inspección:	14 octubre 2025	Fecha informe:	15 octubre 2025		
Números telefónicos para contacto	4001-8820				
Correo electrónico / Dirección WEB	sacavaluos@tinsa.cr				

AVALÚO DEL TERRENO						214-2010100204090F-2025-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1Factor		2Factor		3Factor		4Factor		5Factor	
VALOR €/m2			85,215.64		88,779.25		84,551.67		0.00		0.00	
Área	27650.01	23,813.00	0.9876	26000	0.9949	10200	0.9203	1.0000		1.0000		
Tipo de vía	2	3	1.0687	4	1.1422	4	1.1422	1.0000		1.0000		
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000		
Ubicación en la manzana	Medianero o con dos frentes	Medianero	1.0258	Cabecero	0.9503	Medianero con dos frentes	1.0000	1.0000		1.0000		
Localización (ref vs sujeto)		Inferior	1.0500	Inferior	1.0500	Muy Inferior	1.1000	1.0000		1.0000		
Construcciones a demoler	No	Sí	1.0500	No	1.0000	No	1.0000	1.0000		1.0000		
Áreas comunes	Sí	No	1.1000	No	1.1000	No	1.1000	1.0000		1.0000		
Negociación		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		1.3130		1.2473		1.2719		1.0000		1.0000		
Valores Homologados		111,889.72		110,732.67		107,542.25						
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	€110,055 /m2			Valor ajustado	€110,055 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.0000			Área	154.84 m2			€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€110,055.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€17,040,922.36						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	FILIAL 31					FF 31						
SUR	FILIAL 29					FF 29						
ESTE	AREAS COMUNES					ÁREAS COMUNES						
OESTE	AREAS COMUNES					ÁREAS COMUNES						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	476,665					1,106,462						
2	476,664					1,106,445						
3	476,645					1,106,451						
4	476,643					1,106,458						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote en Alajuela, medianero, a 250 m norte de los Tribunales de Justicia, cuenta con edificaciones no contempladas en el valor final				Oferta		Miranda Realty			11/7/2025		
					Coordenadas		Este	476,265	Norte	1,108,262		
2	Lote en Alajuela, cabecero, a 230 m Sur del Condominio Naz.				Oferta		Cristina Rojas 8819-3335			10/7/2025		
					Coordenadas		Este	477,795	Norte	1,108,876		
3	Venta de lote en Alajuela, medianero con dos frentes, a 570 m norte del Antiguo Hospital de Alajuela.				Oferta		Marco Gonzalez			4/8/2025		
					Coordenadas		Este	476,530	Norte	1,108,638		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-2010100204090F-2025-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Primaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Concreto		Cuneta	NO	Acueducto Sanitario
Ancho de vía	31.55 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 800 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 20 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 0 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 100 m	Comercial	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	4.99 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	10.06 m		Pendiente %	0	
Relación:	2.01603206		Tipo de vía:	2	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Medianero dos frentes	
	S2	16			
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	No	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 96.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO		10/10/2025			
No hay gravámenes ni afectaciones.					
OBSERVACIONES					
El valor del terreno es el resultado de del área de la finca madre por el coeficiente de copropiedad.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-2010100204090F-2025-C		
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
Local	50.00	400,000	20,000,000	60	25	I	0.7049	0.9191	12,957,450.00	38.9	259,149
Mezanine	30.00	300,000	9,000,000	60	25	I	0.7049	0.9191	5,830,860.00	38.9	194,362
Mezinane no indicado en PC	16.00	300,000	4,800,000	60	25	I	0.7049	0.9191	3,109,792.00	38.9	194,362
			-						-		
TOTAL	96.00		33,800,000						21,898,102.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA											
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	-		-						-		
OBRAS COMUNES 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			-						-		
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD									-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢21,898,102.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0.00		
VALOR TOTAL									¢21,898,102.00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente							
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:			Ross-Heidecke								
ESTADO O MB B I R D M MM DM ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN											

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 sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-2010100204090F-2025-C

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: Local comercial Uso predominante: Comercial
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: 80.00 m2 Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2000

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: LC 01 **NÚMERO DE NIVELES:** 2

Estructura	Perfiles metálicos	Sistema eléctrico: <table border="0"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td><u>SI</u></td> <td><u>TOTAL</u></td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td><u>100%</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td><u>SI</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td><u>Fusible</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td><u>Regular</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td><u>Ubicación</u></td> <td></td> </tr> </table>	Entubado Conduit	<u>SI</u>	<u>TOTAL</u>	Porcentaje	<u>100%</u>		Caja breaker	<u>SI</u>		Interruptor	<u>Fusible</u>		Estado General	<u>Regular</u>		Gas LP	<u>Ubicación</u>	
Entubado Conduit	<u>SI</u>		<u>TOTAL</u>																	
Porcentaje	<u>100%</u>																			
Caja breaker	<u>SI</u>																			
Interruptor	<u>Fusible</u>																			
Estado General	<u>Regular</u>																			
Gas LP	<u>Ubicación</u>																			
Paredes	Material liviano (gypsum)																			
Entrepiso	Metálico y liviano																			
Techos	Metálica																			
Cubierta	HG																			
Cielos	Tablilla Plástica																			
Pisos	Cerámica																			
Fachada	Vitrales de vidrio																			
Aposentos	Local comercial y medio baño																			
Baños	medio baño																			
Otros		Estado Físico y Mantenimiento: <table border="0"> <tr> <td>Paredes</td> <td><u>Regular</u></td> <td>Cielos</td> <td><u>Regular</u></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td><u>Regular</u></td> <td>Cubierta</td> <td><u>Regular</u></td> </tr> </table>	Paredes	<u>Regular</u>	Cielos	<u>Regular</u>	Pisos	<u>Regular</u>	Cubierta	<u>Regular</u>										
Paredes	<u>Regular</u>		Cielos	<u>Regular</u>																
Pisos	<u>Regular</u>	Cubierta	<u>Regular</u>																	
Red de agua caliente																				
Tanque captación de agua																				

Fisuras

Repellos Ninguno Paredes Ninguno Pisos Ninguno Cielos Ninguno
Pisos

Apreciación visual de desplome
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:	SÍ
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Equivalente al: 0.0%
del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

El Plano Catastrado indica un área de mezanine de 30 m2, sin embargo, de acuerdo a las medidas realizadas en sitio, cuenta con un área de 46.5 m2.

Se recomienda tomar esta propiedad y la propiedad colindante al Norte finca 2-0020408-F-000 como garantía conjunta, debido a la dependencia funcional que presentan, ya que cuenta con un solo medidor para ambas fincas y el ingreso a parte de la edificación del primer nivel y al mezanine se realizar por medio de la finca colindante al Sur.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010100204090F-2025-C



01 Entorno hacia el Noroeste



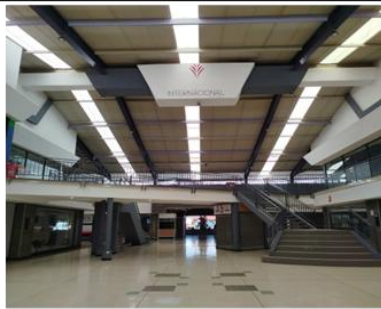
02 Entorno hacia el Sureste



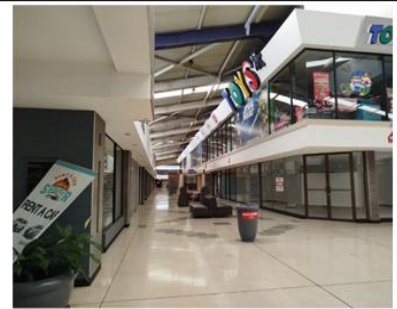
03 Entorno hacia el Este



04 Mall Internacional



05 Áreas Comunes



06 Áreas Comunes



07 Áreas Comunes

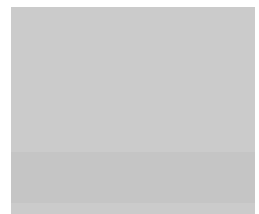
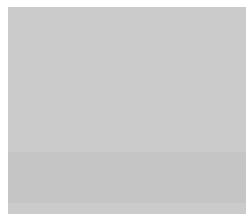


08 Áreas Comunes



09 Áreas Comunes

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

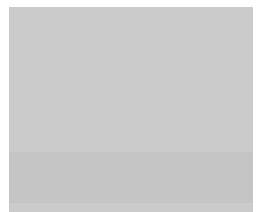
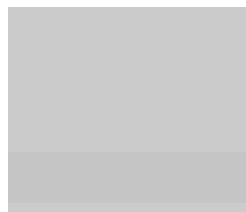


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010100204090F-2025-C

		
10 Áreas Comunes	11 Áreas Comunes	12 Áreas Comunes
		
13 Áreas Comunes	14 Áreas Comunes	15 Acceso común hacia el Noroeste
		
16 Acceso común hacia el Sureste	17 Acceso común hacia el Este	18 Vista Frontal FF 30

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010100204090F-2025-C



19 Vista Lateral Derecha



20 Vista Lateral Izquierda



21 Local I Nivel



22 Local I Nivel



23 Local I Nivel



24 Local I Nivel



25 Mezanine

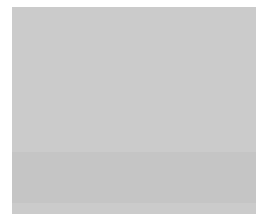
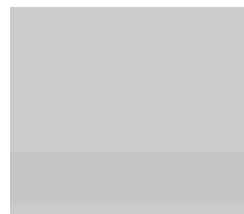


26 Mezanine



27 Mezanine - Oficina

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

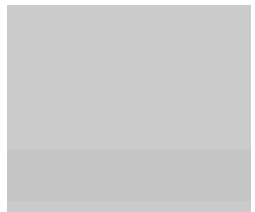
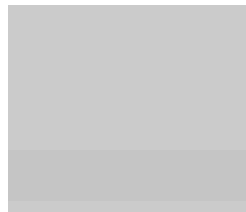
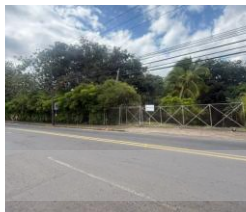


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-2010100204090F-2025-C

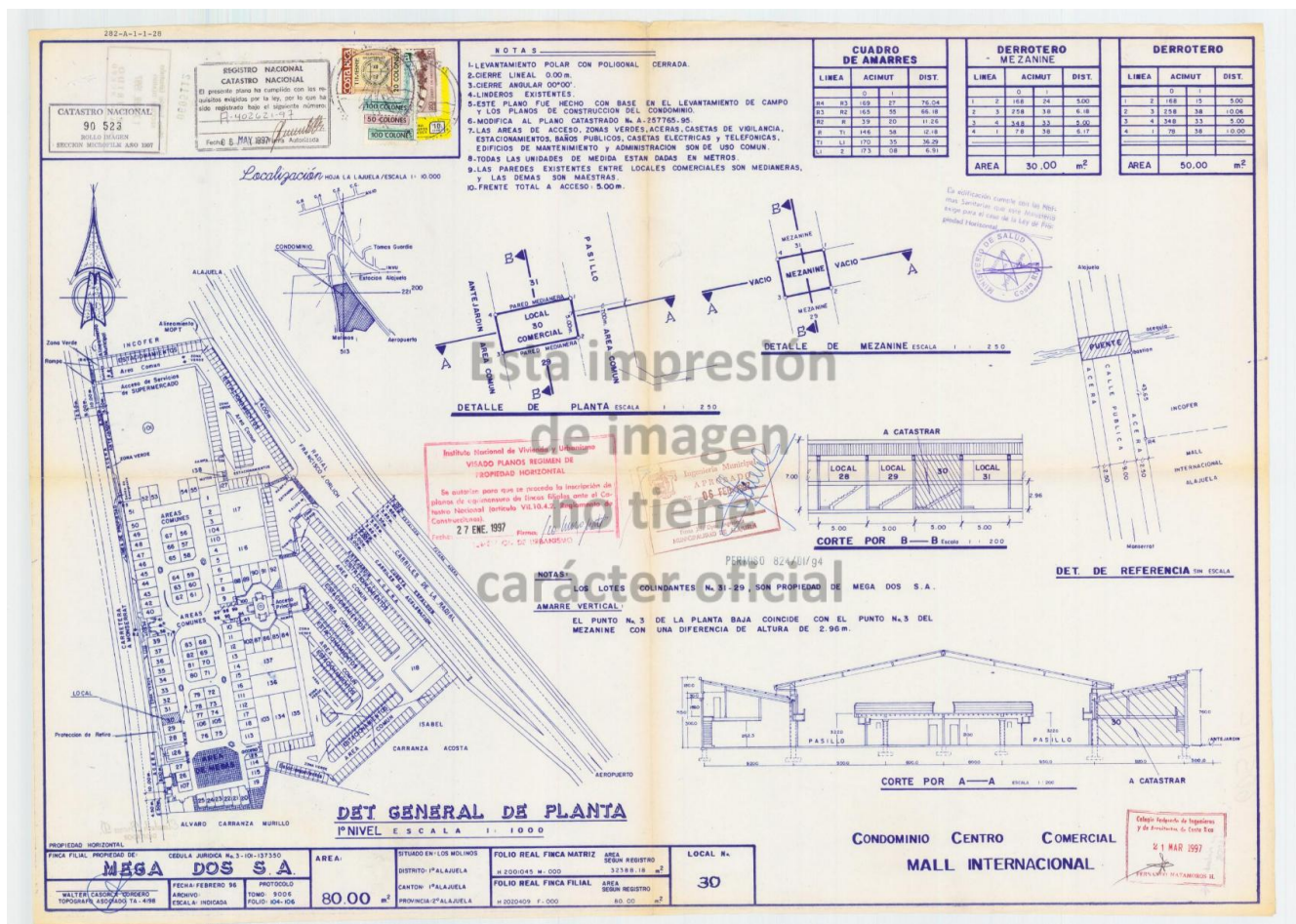
		
28 Mezanine - Oficina	29 Estado de Conservación	30 Estado de Conservación
		
31 Estado de Conservación	32 Estado de Conservación	33 Estado de Conservación
		
34 Ingeniera Valuadora		

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-2010100204090F-2025-C



ESTUDIO DE CATASTRO

214-2010100204090F-2025-C


Informe de Catastro e Informe de Registro

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	2 - ALAJUELA	Número Inscripción:	402621
Año Inscripción:	1997	Área Plano:	80.00
Bloque:		Lote:	30
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	221500.0
Coordenada Este:	513500.0	CRTM Norte:	1106558.0
CRTM Este:	477180.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	1 - ALAJUELA	1 - ALAJUELA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101137350	MEGA DOS SA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
	0		30

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	1045	000		M	
2 - ALAJUELA	20409	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	20409	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	257765	1995

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.

TINSA COSTA RICA S.A.

Heredia, Belén, San Antonio, Frente a Proyecto Gol, Tributo Corporate Center Edificio B, Piso 1, - Teléfonos: (506) 4001-8820, Fax (506) 4001-8823.
www.tinsa.cr, e-mail: avaluos@tinsa.cr

ESTUDIO DE REGISTRO

214-2010100204090F-2025-C

Informe de Catastro e Informe de Registro

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 20409--F-000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 20409 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: SECCION PRIMERA: FILIAL FF 30. DEDICADA A USO COMERCIAL Y EN ESPECIAL A VENTA DE ROPA, ZAPATOS SPORT Y CASUAL, DENOMINADA LOCAL NUMERO TREINTA, DE DOS NIVELES.

SITUADA EN EL DISTRITO 1-ALAJUELA CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : FILIAL 31

SUR : FILIAL 29

ESTE : AREAS COMUNES

OESTE : AREAS COMUNES

MIDE: OCHENTA METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.56

PLANO: A-0402621-1997

DATOS ADICIONALES: EL PORCENTAJE CORRECTO ES 0.565 %

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200001045M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 65,652,768.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN COLONES CON SESENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00472671-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-JUN-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 08-10-2025 a las 15:01 horas

TINSA COSTA RICA S.A

Heredia, Belén, San Antonio, Frente a Proyecto Gol, Tributo Corporate Center Edificio B, Piso 1, - Teléfonos: (506) 4001-8820, Fax (506) 4001-8823.

www.tinsa.cr e-mail: avaluos@tinsa.cr



Informe de avalúo
328-50101004794100-1900-U

CONDICIONES GENERALES

Para la valoración por el enfoque de mercado, ya sea de los terrenos o de las unidades funcionales, se utilizó la base de datos de la compañía, confeccionada a partir de la investigación y análisis de las distintas zonas, además de visita al lugar, preguntas en sitio y llamadas telefónicas a propiedades en venta dentro del área en estudio. No se asume responsabilidad ya que no se comprende estudios geotécnicos o estructurales detallados, análisis de laboratorios sobre la capacidad soportante de los suelos ni de estabilidad de las construcciones, por lo tanto, no es posible asegurar su estabilidad o permanencia. Esta valoración se basa en el principio de apariencia, por lo que los vicios ocultos no son responsabilidad del valuador. También se basa en el principio de temporalidad, por lo que los resultados son válidos para las condiciones observadas al momento de la visita.

Para el cálculo de la valoración de las diferentes edificaciones y obras adicionales por el enfoque del costo, se toma como base el área de las distintas partes del inmueble y su valor unitario por metro cuadrado como si se tratara de una obra nueva, ésta se deprecia de acuerdo a la edad de construcción del inmueble y se corrige (aumentando o disminuyendo) el valor final, de acuerdo al mantenimiento o estado que presenta la edificación. Dicho proceso se basa en el método de ROSS-HEIDECHE para la depreciación.

La edad remanente del inmueble, se toma con base en la vida típica esperada para cada edificación, en la edad actual y en el estado aparente. No se asume la responsabilidad por la firmeza o durabilidad de las estructuras. El bien se observa y analiza el día de la visita de campo, no se asume la responsabilidad de los cambios posteriores en el uso del bien o en su mantenimiento. Nuevamente se hace énfasis en que esta valoración se basa en el principio de apariencia, por lo que los vicios ocultos no son responsabilidad del valuador.

Se indican condiciones descriptivas generales del terreno valorado, como pendientes, taludes u obras de retención, cercanías a cuerpos de agua en sitio, sin embargo, no será responsable por condiciones deficientes del terreno no visibles al momento de la visita, ni se podrá emitir criterio técnico sobre obras de estabilización existentes como muros de gaviones o muros de retención.

En aquellos casos en los que el valuador indica sobre la cercanía con cuerpos de agua, no emitirá criterio técnico sobre posibilidades de inundación, salvo que al momento de la visita se encuentre evidencia clara de que la propiedad esta en este tipo de riesgo.

La evaluación de las condiciones del sistema eléctrico están sujetas a las condiciones de acceso al momento de la visita, por lo tanto, no es posible asegurar una verificación completa del mismo, por lo anterior en ninguna valoración será posible certificar que el sistema eléctrico se encuentra completamente entubado. Tampoco que cumpla a cabalidad con el Código Eléctrico vigente. El valuador indica el cumplimiento de condiciones mínimas de aseguramiento del bien.

Este informe contempla estudio del Registro Nacional de la propiedad, el cual se realiza con el propósito de verificar el área real y orientar mejor el análisis en términos generales. Para cualquier formalización de tipo legal, un profesional deberá hacerse cargo de la verificación de los datos aquí suministrados. No se comprende la verificación de la información en el Plano de Catastro, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el Catastro y Registro de existir diferencia entre ambos, a menos que por solicitud explícita en el alcance del trabajo, el cliente haya solicitado utilizar otra.

El valuador declara no tener ningún interés presente, pasado o futuro en el bien, ni tampoco en el monto resultado en este informe. Datos tales como: planos de construcción, plano de catastro, edad del inmueble y otros suministrados por el cliente, se asumen como verdaderos y se verifican en sitio en forma general. Todas las medidas tomadas en sitio son aproximadas y se considera que tienen mayor precisión aquellas provenientes de planos de construcción reales y verificados, o las provenientes de levantamientos topográficos.

Las características propias de las edificaciones existentes, tales como resistencia estructural, resistencia del suelo, comportamiento sísmico, estado de fundaciones, paredes ocultas, muros de retención y otros, no fueron analizados, ni se realizaron pruebas físicas, ni de laboratorio. De ser necesarias estas pruebas, se podrán realizar posteriormente, siempre que el cliente asuma el costo de las mismas y pague el correspondiente honorario por tal peritaje. El resultado de estos análisis podría afectar sensiblemente el resultado del presente informe.

Todos los datos legales del inmueble, deberán ser corroborados por un Notario Público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer la operación de compra venta sobre el inmueble valorado

Los resultados de la presente valoración son propiedad del El Cliente, por lo que el banco acepta y reconoce que los mismos no serán empleados para ningún otro propósito. La distribución de este informe queda limitada a la administración del El Cliente y al solicitante del préstamo que requirió el avalúo. La distribución parcial o total de este informe a terceros queda supeditada a la previa aprobación por escrito de TINSA Costa Rica.

TINSA Costa Rica no estará sujeto por motivo de este avalúo a dar testimonio o comparecer en corte o procesos legales, salvo que específicamente y por escrito exista un acuerdo previo entre las partes.

Todas las condiciones que afectan el valor, ya sean internas o externas, son válidas para el momento de llevar a cabo la visita. El valuador no podrá hacerse responsable por modificaciones que sufra el inmueble posterior a la fecha del avalúo.

Los resultados de la matriz de liquidez no corresponden con nuestro criterio, sino con el resultado de la programación de la herramienta proporcionada.

El perito revisor no ha visitado la propiedad, su labor se limita a revisar el trabajo del valuador que sí acudió al sitio.

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-2010100204080F-2025-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	AEROCALIDAD SOCIEDAD ANONIMA	Número de cédula: 3-101-610724
3	Nombre del Perito que valoró:	Laura Alvarado Vega	Empresa: Tinsa Tasaciones Inmobiliarias de Cc
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	38,939,024.36	Monto solicitado: 3,495,061.61
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	1. Al momento de la visita se observó que hay varios locales desocupados, lo que provoca una baja demana en el Centro de Negocio de Comercio Internacional de Alajuela, lo cual afecta la deseabilidad y liquidez del bien. 2. Las ofertas vigentes son de liquidación forzada u ordenada, por lo que no se consideran comparables para un análisis de mercado, esto se debe a la alta desocupación, indicado en la observación 1. 3. Se recomienda tomar esta propiedad y la propiedad colindante al Norte finca 2-0020409-F-000 como garantía conjunta, debido a la dependencia funcional que presentan, ya que cuenta con un solo medidor para ambas fincas y el ingreso a parte de la edificación del primer nivel y al mezanine de la finca colindante al Norte se realiza por el bien en estudio.		
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Laura Alvarado Vega	Emp. N° 815
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	15/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)