

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214-Unidad de Apoyo	214-10904058246700-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Bienes Adjudicados		
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>			
	Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica	4-000-001021
<b>NOMBRE DEL DEUDOR</b>			
	Frutica S.A	Céd. Jurídica	3-101-026011
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>			
	Banco Nacional de Costa Rica	Céd. Jurídica	4-000-001021
			<b>Proporción de Derechos</b> 100%
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	09 - SANTA ANA		
Distrito:	04 - URUCA		
Localidad:	Santa Ana		
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>			
Diagonal a Liceo de Santa Ana, Plantel de Frutica. Plus Code: WRM4+FQF Río Oro, San José.			
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	1-2306182-2021	20 402,00 m2	
Identificador Predial	10904058246700	20 402,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasia NO
<b>AVALÚO</b>			
VALOR DEL TERRENO	€3 545 275 942,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	€2 754 217 435,25		
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>€6 299 493 377,25</b>		
VALOR EN LETRAS:	Seis mil doscientos noventa y nueve millones cuatrocientos noventa y tres mil trescientos setenta y siete colones con veinticinco céntimos.		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Extraordinario
Uso predominante del bien:	Industria	Especifique:	Plantel de bodegas
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€2 754 217 435,25		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SI	
OBSERVACIONES GENERALES	<p>La finca ya es garantía del Banco Nacional y se realiza el informe con Bien Temporal, no fue posible ingresar al bien y se asume que las construcciones se encuentran en el mismo estado del avalúo de originación realizado por el suscrito.</p> <p>No se asume responsabilidad por la estabilidad de los terrenos, ni presencia de niveles freático superficiales. Los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas sobre la finca.</p> <p>No se asume responsabilidad por vicios ocultos no detectados durante la inspección ocular de las edificaciones, así como defectos presentes y/o futuros, que se puedan presentar en las instalaciones electromecánicas, arquitectónicas y estructurales.</p> <p>El valuador no se pronuncia acerca de la situación jurídica del inmueble (propiedad, derechos, gravámenes, entre otros, mismos que no muestren una afectación física evidente en la finca al momento de la visita por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.</p> <p>No se realiza levantamiento topográfico por lo que los datos indicados en el Plano de Catastro se toman por válidos.</p> <p>Se declara que el profesional que realiza el presente informe no tiene interés actual o futuro en el bien valorado.</p>		
Nombre del Perito	Alexander Alvarado Villegas		
Tipo de Profesional	Arquitecto	Carnet	A-18806
Código Perito SIACC	452	Emp.	14125
Nombre de la empresa	Banco Nacional de Costa Rica		Firma del Perito Identificación N° 1-1114-0004 Cód. Empresa 00000001
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	17 abril 2026	Fecha informe:	20 abril 2026
Números telefónicos para contacto	2512-2000		
Correo electrónico / Dirección WEB	aalvaradovi@bncr.fi.cr		

AVALÚO DEL TERRENO				214-10904058246700-2026-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		173 771,00									
Área del lote en m2	20 402,00m2	20 402,00m2	1,0000								
Frente en metros	87,68m	87,68m	1,0000								
Fondo en metros	267,65m	0,00m	1,0000								
Rectángulo mayor en área total en m2	20 402,00m2	20 402,00m2	1,0000								
Frentes a calle pública	3	3	1,0000								
Retiro de Río	No	No	1,0000								
Vista	No	No	1,0000								
Acceso por Servidumbre	No	No	1,0000								
Ubicación contra referencia	1%	1%	1,0000								
Factor de Negociación	1%	1%	1,0000								
Servicios 1	4	4	1,0000								
Servicios 2	16	16	1,0000								
Tipo de vía	1	1	1,0000								
Factor de Homologación		1,0000									
Valores Homologados		173 771,00									
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	€173 771 /m2		Valor ajustado	€173 771 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área	20 402,00 m2		€/ m2					
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>€173 771,00 /m2</b>					
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>						<b>€3 545 275 942,00</b>					
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	Calle pública y Miguel Chaves Chaves.			Calle pública y casas de habitación.							
<b>SUR</b>	Calle pública.			Calle pública.							
<b>ESTE</b>	Calle pública, Joaquín Sandi Cordero y Zoológico Bolívar.			Calle pública y casas de habitación.							
<b>OESTE</b>	Regina Mora Zamora, Ronulfo Robles Rivera y Betty Ross Aguilar.			Condominio de casas y plantel de oficinas.							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
						<b>PRECISIÓN</b>	6,00 m				
<b>VÉRTICE</b>	<b>ESTE</b>			<b>NORTE</b>			<b>Altitud</b>				
1	478 871			1 098 391			897				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
De base de datos 1	Avalúo realizado a la misma finca en Junio del 2017 por el Ing. Rodrigo Víquez Fonseca. Se indexan valores por medio del IPC a febrero del 2022.	Base de Datos	858-10904058246700-2022-U			20/4/2026					
		Coordenadas	Este	478 871	Norte	1 098 391					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-10904058246700-2026-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Primaria	Caño	SÍ
Material	Asfalto	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Ancho de vía	9,00 m	Cuneta	NO
Acera	SÍ	Alcantarillado pluvial	SÍ
		Cordón	SÍ
		<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ
Alumbrado	SÍ CNFL	Jardines y Parques	SÍ a 1000 m
Electricidad	SÍ CNFL	Transporte Público	SÍ a 0 m
Agua Potable	SÍ AyA	Edificios Comerciales	SÍ a 0 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 0 m
Medidores instalados	Teléfono Agua y Electricidad		
		Clase social <u>Media</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
		Densidad poblacional <u>Alta</u>	
		Actividad del lugar	
		Comercial/Residencial/Industrial	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frente principal:	87,68 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	267,65 m	Pendiente %	0
Relación:	3,05257755	Tipo de vía:	1
Servicios	S1 4	Ubicación:	Esquinero
	S2 16		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
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:			
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	200,00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Posibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>93,00%</u>			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
15/4/2026	La propiedad ya se encuentra a nombre del Banco Nacional pero posee un gravamen de Demanda Ordinaria Citas: 800-940308-01-0001-001. Actor Frutica S.A, Demandado Banco Nacional de Costa Rica: 4-000-001021 No existen afectaciones físicas negativas al momento de la visita.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
Se trata de una finca de forma semirregular de uso industrial ubicada sobre la vía principal que comunica Santa Ana con Río de Oro, posee todos los servicios básicos. Es una finca esquinera con un tercer frente en su parte posterior.			
No se asume responsabilidad por la estabilidad de los terrenos, ni presencia de niveles freático superficiales. Los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas sobre la finca.			
No se realiza levantamiento topográfico por lo que los datos indicados en el Plano de Catastro se toman por válidos.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-10904058246700-2026-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																				
<b>Nave 3</b>																															
Nave 3	1 315,00	415 000	545 725 000	95	10	MB	0,9418	0,9997	513 809 950,00	89,4	390 730																				
Precámara	155,00	335 000	51 925 000	70	10	MB	0,9184	0,9997	47 673 660,00	64,3	307 572																				
Cámaras frías	770,00	400 000	308 000 000	55	10	MB	0,8926	0,9997	274 838 410,00	49,1	356 933																				
Oficina de despacho	20,00	170 000	3 400 000	70	10	MB	0,9184	0,9997	3 121 620,00	64,3	156 081																				
Anexo	136,00	200 000	27 200 000	70	10	B	0,9184	0,9748	24 350 936,00	62,7	179 051																				
Estructura de equipos	33,00	150 000	4 950 000	70	10	B	0,9184	0,9748	4 431 504,00	62,7	134 288																				
Andén	300,00	45 000	13 500 000	70	10	I	0,9184	0,9191	11 395 500,00	59,1	37 985																				
<b>Nave 2</b>																															
Nave 2	2 346,00	350 000	821 100 000	90	19	B	0,8722	0,9748	698 115 642,00	76,5	297 577																				
Cámaras frías	1 177,00	400 000	470 800 000	70	19	MB	0,8274	0,9997	389 423 397,00	57,9	330 861																				
<b>Nave 1</b>																															
Nave 1	1 096,00	415 000	454 840 000	95	34	B	0,7570	0,9748	335 636 848,00	70,1	306 238																				
Cámaras frías	485,00	400 000	194 000 000	70	34	B	0,6392	0,9748	120 879 945,00	43,6	249 237																				
Bloque oficinas/Mezanine	118,00	125 000	14 750 000	90	34	B	0,7398	0,9748	10 637 110,00	64,9	90 145																				
Oficina de médico	60,00	200 000	12 000 000	65	34	B	0,6017	0,9748	7 038 420,00	38,1	117 307																				
Parqueo techado	306,00	67 000	20 502 000	65	24	B	0,7472	0,9748	14 933 106,00	47,3	48 801																				
Oficina / Restaurant	720,00	465 000	334 800 000	65	39	MB	0,5200	0,9997	174 043 440,00	33,8	241 727																				
Pasillo techado	41,00	68 000	2 788 000	65	19	B	0,8111	0,9748	2 204 365,00	51,4	53 765																				
Anexo	35,00	170 000	5 950 000	65	29	I	0,6774	0,9191	3 704 470,00	40,5	105 842																				
Piscina	100,00	235 000	23 500 000	65	24	B	0,7472	0,9748	17 116 700,00	47,3	171 167																				
Oficinas posteriores	235,00	165 000	38 775 000	65	24	B	0,7472	0,9748	28 242 535,00	47,3	120 181																				
Taller de mantenimiento	135,00	200 000	27 000 000	65	39	R	0,5200	0,8190	11 498 760,00	27,7	85 176																				
<b>TOTAL</b>	<b>9 583,00</b>		<b>3 375 505 000</b>						<b>2 693 096 318,00</b>																						
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>																															
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																				
Parqueo frontal	840,00	17 000	14 280 000	55	24	B	0,6866	0,9748	9 557 520,00	36,8	11 378																				
Parqueo cafetería	1 068,00	15 000	16 020 000	55	24	B	0,6866	0,9748	10 721 652,00	36,8	10 039																				
Parqueo posterior	2 096,00	17 000	35 632 000	55	24	B	0,6866	0,9748	23 848 288,00	36,8	11 378																				
Verja lindero este	669,13	33 200	22 214 950	45	24	B	0,5911	0,9748	12 800 361,25	25,9	19 130																				
Verja lindero sur	219,20	33 200	7 277 440	45	24	B	0,5911	0,9748	4 193 296,00	25,9	19 130																				
<b>TOTAL</b>	<b>4 892,33</b>		<b>95 424 390</b>						<b>61 121 117,25</b>																						
<b>MEJORAS AL TERRENO</b>																															
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																				
			-						-																						
			-						-																						
			-						-																						
<b>TOTAL</b>			-						-																						
<b>CONSTRUCCIONES</b>									€2 693 096 318,00																						
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>									€61 121 117,25																						
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>€2 754 217 435,25</b>																						
<b>METODO DE DEPRECIACION</b>																															
<b>DEFINICIONES</b>																															
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																												
<table border="1"> <tr> <td rowspan="7">ESTADO</td> <td>O</td> <td>ÓPTIMO</td> </tr> <tr> <td>MB</td> <td>MUY BUENO</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>BUENO</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>INTERMEDIO</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>REGULAR</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>DEFICIENTE</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>MALO</td> </tr> <tr> <td>MM</td> <td>MUY MALO</td> </tr> <tr> <td>DM</td> <td>DEMOLICIÓN</td> </tr> </table>													ESTADO	O	ÓPTIMO	MB	MUY BUENO	B	BUENO	I	INTERMEDIO	R	REGULAR	D	DEFICIENTE	M	MALO	MM	MUY MALO	DM	DEMOLICIÓN
ESTADO	O	ÓPTIMO																													
	MB	MUY BUENO																													
	B	BUENO																													
	I	INTERMEDIO																													
	R	REGULAR																													
	D	DEFICIENTE																													
	M	MALO																													
MM	MUY MALO																														
DM	DEMOLICIÓN																														

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-10904058246700-2026-U	
NAVE 1			
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
Tipo de construcción existente:	Naves industriales	Uso predominante:	Industrial
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:	Propietario	Nombre Banco Nacional de Costa Rica	
Vigencia del contrato de arrendamiento:	N/A		
Área construcción principal:	1096,00 m2	Porcentaje de cobertura:	100% Año de construcción: 1992
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>			
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>	<u>NA-03</u>	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b>	<u>1</u>
Estructura	Columnas y vigas de concreto	<b>Sistema eléctrico:</b>	
Paredes	Bloques de concreto	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso	Viguetas de concreto	Porcentaje	<u>100%</u>
Techos	Cerchas de metal	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	HG	Interruptor	<u>Disyuntores</u>
Cielos	Paneles de fibrolit	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	Losas de concreto colado de alto transito y en los cuartos frías pisos resistentes a bajas temperaturas.	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	-	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
Aposentos	Nave con cámaras frías, oficina, comedor de empleados en mezanine.	Paredes	<u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u>
Baños	Baterías para empleados	Pisos	<u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>
Otros	-		
Red de agua caliente	No		
Tanque captación de agua	No		
<b>Apresiasión visual de desplome</b>			
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u>Ninguno</u>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>			
Estado de la edificación:		Avance:	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<i>No hay.</i>		
<b>OBSERVACIONES</b>			
<p>Se trata de una nave industrial la cual alberga cuartos fríos, una oficina en dos niveles y mezanine con comedor para empleados. No fue posible ingresar a la propiedad por lo que se asume que las construcciones se encuentran en el mismo estado del avalúo de originación realizado por el suscrito.</p>			

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES NAVE 2	214-10904058246700-2026-U																										
<b>CONSTRUCCIONES</b>																											
Tipo de construcción existente: Naves industriales Estado de la edificación: Existente Nombre del Profesional Responsable de la obra: - Nombre del Desarrollador: - Número de Contrato CFIA: - Documentos de construcción adicionales: - Propiedad utilizada por: Propietario Vigencia del contrato de arrendamiento: N/A Área construcción principal: 2346,00 m2	Uso predominante: Industrial Avance: 100% Presupuesto: ₡ Número permiso construcción: - Nombre Banco Nacional de Costa Rica Porcentaje de cobertura: 100% Año de construcción: 2007																										
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>																											
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> <u>NA-02</u> Estructura Columnas y vigas de concreto Paredes Bloques de concreto Entrepiso No hay Techos Cerchas prefabricadas de concreto Cubierta HG Cielos Sin cielos Pisos Terrazos y adoquines de concreto Fachada - Aposentos Nave con cámaras frías y bodega seca. Baños Baterías para empleados Otros - Red de agua caliente No Tanque captación de agua No	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> <u>1</u> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #e6f2ff;"> <th colspan="2" style="text-align: center;">Sistema eléctrico:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td style="text-align: center;"><u>SI</u> <u>TOTAL</u></td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td style="text-align: center;"><u>100%</u></td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td style="text-align: center;"><u>SI</u></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td style="text-align: center;"><u>Disyuntores</u></td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td style="text-align: center;"><u>Bueno</u></td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td style="text-align: center;"><u>Ubicación</u></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #e6f2ff;"> <th colspan="4" style="text-align: center;">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Paredes</td> <td style="text-align: center;"><u>Bueno</u></td> <td>Cielos</td> <td style="text-align: center;"><u>Bueno</u></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td style="text-align: center;"><u>Bueno</u></td> <td>Cubierta</td> <td style="text-align: center;"><u>Bueno</u></td> </tr> </tbody> </table>	Sistema eléctrico:		Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>	Porcentaje	<u>100%</u>	Caja breaker	<u>SI</u>	Interruptor	<u>Disyuntores</u>	Estado General	<u>Bueno</u>	Gas LP	<u>Ubicación</u>	Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	<u>Bueno</u>	Cielos	<u>Bueno</u>	Pisos	<u>Bueno</u>	Cubierta	<u>Bueno</u>
Sistema eléctrico:																											
Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>																										
Porcentaje	<u>100%</u>																										
Caja breaker	<u>SI</u>																										
Interruptor	<u>Disyuntores</u>																										
Estado General	<u>Bueno</u>																										
Gas LP	<u>Ubicación</u>																										
Estado Físico y Mantenimiento:																											
Paredes	<u>Bueno</u>	Cielos	<u>Bueno</u>																								
Pisos	<u>Bueno</u>	Cubierta	<u>Bueno</u>																								
<b>Apresiasión visual de desplome</b>																											
<b>Fisuras</b> Repellos <u>Ninguno</u> Pisos <u>Ninguno</u>	Paredes <u>Ninguno</u> Pisos <u>Ninguno</u> Cielos <u>Ninguno</u>																										
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>																											
Estado de la edificación: <b>DESCRIPCIÓN</b> <i>No hay.</i> Avance:																											
<b>OBSERVACIONES</b>																											
Se trata de una nave industrial la cual alberga cuartos fríos y una sección de bodega seca. No fue posible ingresar a la propiedad por lo que se asume que las construcciones se encuentran en el mismo estado del avalúo de originación realizado por el suscrito.																											

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-10904058246700-2026-U	
<b>NAVE 3</b>			
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
Tipo de construcción existente:	Naves industriales	Uso predominante:	Industrial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	100% Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	-	Número permiso construcción:	-
Nombre del Desarrollador:	-		
Número de Contrato CFIA:	-		
Documentos de construcción adicionales:	-		
Propiedad utilizada por:	Propietario	Nombre	Banco Nacional de Costa Rica
Vigencia del contrato de arrendamiento:	N/A		
Área construcción principal:	1315,00 m2	Porcentaje de cobertura:	100% Año de construcción: 2016
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>			
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>		<u>NA-03</u>	<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> <u>1</u>
Estructura	Zócalo de concreto con columnas y vigas metálicas	<b>Sistema eléctrico:</b>	
Paredes	Zócalo de concreto y paneles prefabricados de concreto	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso		Porcentaje	<u>100%</u>
Techos	Cerchas de metal	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	HG	Interruptor	<u>Disyuntores</u>
Cielos	No hay	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	Losas de concreto colado de alto transito y en los cuartos frías pisos resistentes a bajas temperaturas.	Gas LP	<u>Ubicación</u>
Fachada	-	<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>	
Aposentos	Nave con cámaras frías, oficina, comedor de empleados en mezanine.	Paredes	<u>Bueno</u> Cielos <u>Bueno</u>
Baños	Baterías para empleados	Pisos	<u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>
Otros	-		
Red de agua caliente	No		
Tanque captación de agua	No		
<b>Apresiasión visual de desplome</b>			
Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u>Ninguno</u>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>			
Estado de la edificación:	Avance:		
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<i>No hay.</i>		
<b>OBSERVACIONES</b>			
Se trata de una nave industrial la cual alberga cuartos fríos y una oficina de despacho.			
No fue posible ingresar a la propiedad por lo que se asume que las construcciones se encuentran en el mismo estado del avalúo de originación realizado por el suscrito.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-10904058246700-2026-U



PLANO DE CATASTRO

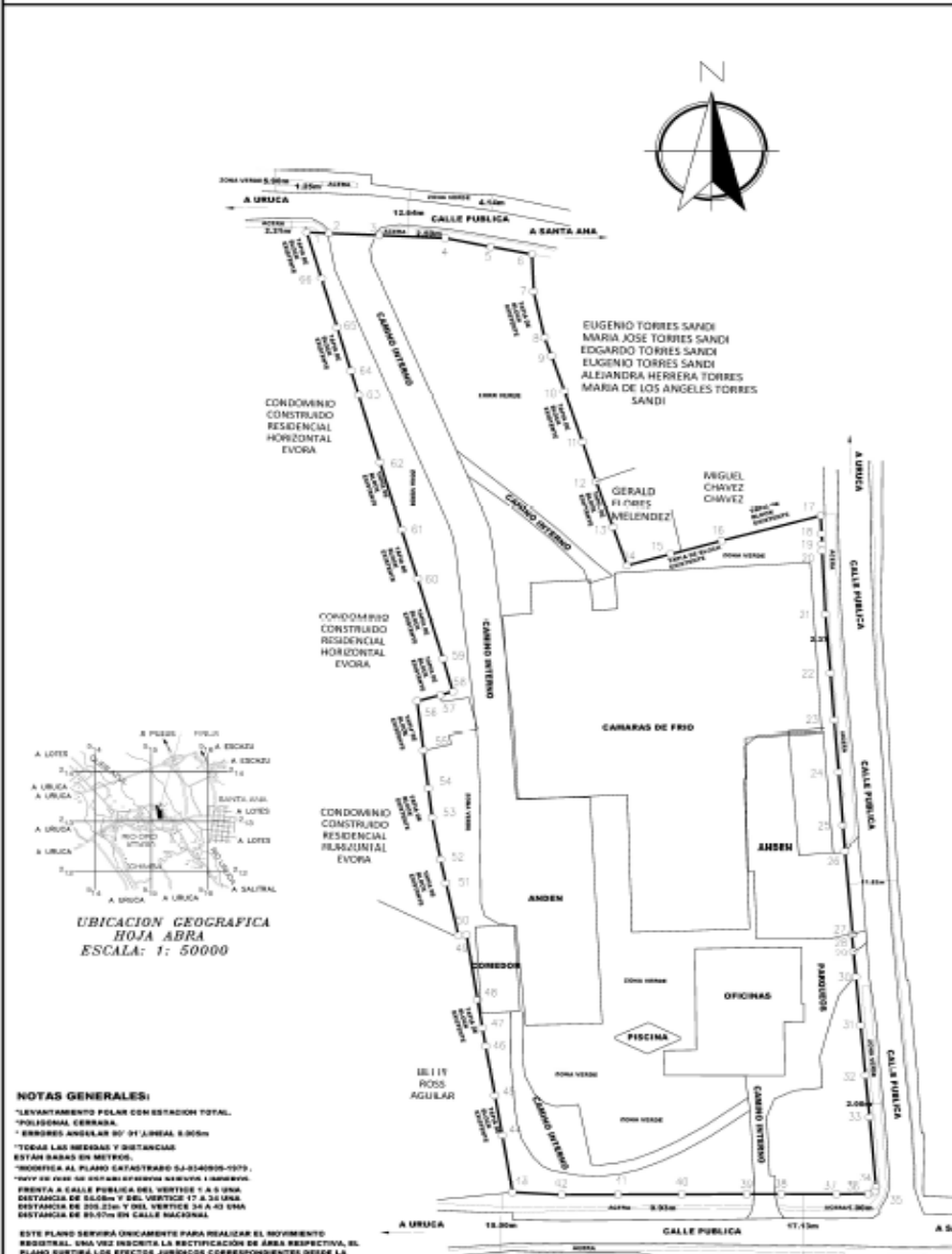
214-10904058246700-2026-U

REGISTRO INMOBILIARIO  
DOMINIO EN  
CATENAL

Catastro Nacional  
2021-65910-C  
REGISTRO 11-22-85  
Santiago



N° DE ENTERO: 417368089



LINEA	COORDENADAS	DISTANCIA
1 - 2	82 44 0	5 28
2 - 3	82 28 11	11 86
3 - 4	82 44 0	15 71
4 - 5	82 12 11	11 86
5 - 6	82 28 11	11 86
6 - 7	82 44 0	15 71
7 - 8	82 07 12	12 83
8 - 9	82 23 9	9 28
9 - 10	82 52 10	10 83
10 - 11	82 28 11	11 86
11 - 12	82 12 11	11 86
12 - 13	82 52 10	10 83
13 - 14	82 23 9	9 28
14 - 15	82 44 0	15 71
15 - 16	82 28 11	11 86
16 - 17	82 12 11	11 86
17 - 18	82 07 12	12 83
18 - 19	82 23 9	9 28
19 - 20	82 52 10	10 83
20 - 21	82 28 11	11 86
21 - 22	82 12 11	11 86
22 - 23	82 07 12	12 83
23 - 24	82 23 9	9 28
24 - 25	82 52 10	10 83
25 - 26	82 28 11	11 86
26 - 27	82 12 11	11 86
27 - 28	82 07 12	12 83
28 - 29	82 23 9	9 28
29 - 30	82 52 10	10 83
30 - 31	82 28 11	11 86
31 - 32	82 12 11	11 86
32 - 33	82 07 12	12 83
33 - 34	82 23 9	9 28
34 - 35	82 52 10	10 83
35 - 36	82 28 11	11 86
36 - 37	82 12 11	11 86
37 - 38	82 07 12	12 83
38 - 39	82 23 9	9 28
39 - 40	82 52 10	10 83
40 - 41	82 28 11	11 86
41 - 42	82 12 11	11 86
42 - 43	82 07 12	12 83
43 - 44	82 23 9	9 28
44 - 45	82 52 10	10 83
45 - 46	82 28 11	11 86
46 - 47	82 12 11	11 86
47 - 48	82 07 12	12 83
48 - 49	82 23 9	9 28
49 - 50	82 52 10	10 83
50 - 51	82 28 11	11 86
51 - 52	82 12 11	11 86
52 - 53	82 07 12	12 83
53 - 54	82 23 9	9 28
54 - 55	82 52 10	10 83
55 - 56	82 28 11	11 86
56 - 57	82 12 11	11 86
57 - 58	82 07 12	12 83
58 - 59	82 23 9	9 28
59 - 60	82 52 10	10 83
60 - 61	82 28 11	11 86
61 - 62	82 12 11	11 86
62 - 63	82 07 12	12 83
63 - 64	82 23 9	9 28
64 - 65	82 52 10	10 83
65 - 66	82 28 11	11 86
66 - 67	82 12 11	11 86
67 - 68	82 07 12	12 83
68 - 69	82 23 9	9 28
69 - 70	82 52 10	10 83



**NOTAS GENERALES:**  
 \*LEVANTAMIENTO POR CONSERVACION TOTAL.  
 \*POLIGONAL CERRADA.  
 \*ERRORES ANGULAR 90° 01' LINEAL 8.905m  
 \*TODAS LAS MEDIDAS Y DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.  
 \*MODIFICA AL PLANO CATASTRAL 64-814905-1979.  
 \*NOVA EN 2021 SE OTORGA EFECTOS DE NOVA Y DOMINIO.  
 \*FRONTERA A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 A B UNA DISTANCIA DE 8.00m Y DEL VERTICE 17 A D UNA DISTANCIA DE 208.20m Y DEL VERTICE 34 A H UNA DISTANCIA DE 89.57m EN CALLE MACANAL.  
 ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL. UNA VEZ INSCRITA LA RECTIFICACION DE AREA RESPECTIVA EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN LA SUBDIRECCION CATASTRAL.

PARA RECTIFICAR AREA		FOUO REAL: 1 582467-000	
YENER GOMEZ BENAVIDES (FIRMA)	PROFESION: TECNICO EN PLANIFICACION URBANA Y ZONIFICACION	ESCALA: 1:1000	AREA: 20402m <sup>2</sup>
YENER GOMEZ BENAVIDES TOROADO ABOGADO	PROFESION: ABOGADO	FECHA: 08/09/2021	STANCION EN: 007 SANTA ANA
		FECHA: 08/09/2021	PROFESION: 87 SAN JOSE

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.

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-10904058246700-2026-U

15/4/26, 11:09

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 582467—000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 582467 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY  
NATURALEZA: TERRENO PARA AGRICULTURA CON UN EDIFICIO PARA OFICINA Y BODEGA  
SITUADA EN EL DISTRITO 4-URUCA CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ  
LINDEROS:  
NORTE : CALLE PUBLICA Y MIGUEL CHAVES CHAVES  
SUR : CALLE PUBLICA  
ESTE : CALLE PUBLICA, JOAQUIN SANDI CORDERO Y ZOOLOGICO BOLIVAR  
OESTE : REGINA MORA ZAMORA , RONULFO ROBLES RIVERA Y BETTY ROSS AGUILAR  
MIDE: VEINTE MIL CUATROCIENTOS DOS METROS CUADRADOS  
PLANO: SJ-2306182-2021  
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

## ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100086645A	000	FOLIO REAL
1-00088101	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,018,490,879.76 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL  
QUINIENTOS SIETE DOLARES CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2025-00537175-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-AGO-2025

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

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-854260-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 24-000782-1027-CA  
AFECTA A FINCA: 1-00582467 -000  
INICIA EL: 31 DE ENERO DE 2024  
FINALIZA EL: 31 DE ENERO DE 2034

about:blank

1/2

## ESTUDIO DE REGISTRO

214-10904058246700-2026-U

15/4/26, 11:09

about:blank

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ACTOR  
FRUTICA SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-026011  
DEMANDADO  
BICSA FIDUCIARIA S.A.  
CEDULA JURIDICA 3-101-798354  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA  
CITAS: 800-940308-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 25-004114-1027-CA  
AFECTA A FINCA: 1-00582467 -000  
INICIA EL: 18 DE JULIO DE 2025  
FINALIZA EL: 18 DE JULIO DE 2035  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ACTOR  
FRUTICA SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-026011  
DEMANDADO  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA (BN)  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 15-04-2026 a las 11:08 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

about:blank

2/2

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
<b>Calificación de la Liquidez</b>		<b>Media Alta</b>	
<b>1</b>	Informe de avalúo N°:	214-10904058246700-2026-U	Tipo: Urbano
<b>2</b>	Nombre del Solicitante	Banco Nacional de Costa Rica	Número de cédula: 4-000-001021
<b>3</b>	Nombre del Perito que valoró:	Alexander Alvarado Villegas	Empresa: Banco Nacional de Costa Rica
<b>4</b>	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
<b>5</b>	Monto del avalúo	6 299 493 377,25	Monto solicitado: 4 170 866 357,25
<b>6</b>	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
<b>7</b>	<p>La finca ya es garantía del Banco Nacional y se realiza el informe con Bien Temporal, no fue posible ingresar al bien y se asume que las construcciones se encuentran en el mismo estado del avalúo de originación realizado por el suscrito.</p> <p>No se asume responsabilidad por la estabilidad de los terrenos, ni presencia de niveles freático superficiales. Los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas sobre la finca.</p> <p>No se asume responsabilidad por vicios ocultos no detectados durante la inspección ocular de las edificaciones, así como defectos presentes y/o futuros, que se puedan presentar en las instalaciones electromecánicas, arquitectónicas y estructurales.</p> <p>El valuador no se pronuncia acerca de la situación jurídica del inmueble (propiedad, derechos, gravámenes, entre otros, mismos que no muestren una afectación física evidente en la finca al momento de la visita por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.</p> <p>No se realiza levantamiento topográfico por lo que los datos indicados en el Plano de Catastro se toman por válidos.</p> <p>Se declara que el profesional que realiza el presente informe no tiene interés actual o futuro en el bien valorado.</p>		ACEPTAR
<b>8</b>	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Alexander Alvarado V	Emp. N° 14125
<b>9</b>	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	20/4/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)