

Fecha: 24/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Plus Code: 5VP6+J5X Aproximadamente 1800 metros al oeste del Colegio de Colorado - margen Izqui
5-GUA. 4-Colorado. 7-Abangares

Número de Avalúo: 5168488

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 30.650.025,44

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 22/10/2024

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: Si No Si, Condicionado

Observaciones Generales:

Es de suma importancia darle mantenimiento de limpieza de malezas , arbustos y demarcación para evitar un cambio de uso a bos que secundario lo cual afectaría significativamente el valor perjudicando al Banco.

Según registro presenta gravámenes que derivan del proceso de adjudicación , pero no afectan el valor del bien.

FIRMA:



Nombre: Jorge Araya Blanco

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 2-0348-0275

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre: Jorge Araya Blanco

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 203480275

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015268200-2024-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5168488

| | | | |
|---------|--|----------|--|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica | VALUADOR | NOMBRE: Jorge Araya Blanco |
| | OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 | | EMPRESA: Perito Externo - JORGE ENRIQUE ARAYA BLANCO |
| | SOLICITANTE: Administración de Bienes Temporales la Uruca BNCR | | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0348-0275 |
| | CLIENTE: 5107-1 AL 4 DISTRIBUIDORA MOZEE SA | | TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo |
| | CORREO: | | CORREO: jorgearayablanc@hotmai.com |
| | TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 3101179181 | | TELÉFONO: 8681-1954 OTRO: |

| | |
|-----------|--|
| PROPIEDAD | NOMBRE PROPIETARIO: Banco Nacional de Costa Rica IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021 PROPORCIÓN DERECHOS: 100% |
| | PROVINCIA: 5 GUA CANTON: 7 Abangares DISTRITO: 4 Colorado LOCALIDAD: Colorado de Abangares |
| | DIRECCIÓN EXACTA: Plus Code: 5VP6+J5X Aproximadamente 1800 metros al oeste del Colegio de Colorado - margen Izqui |
| | IDENTIFICADOR PREDIAL: 50704015268200 PLANO DE CATASTRO N°: G-1087901-2006 ÁREA REGISTRADA: 7.527,02 m² |
| | ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: no tiene uso definido VIGENCIA CONTRATO: |
| | LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS) <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No |

| | |
|---|--|
| INFORMACIÓN ADICIONAL | INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro |
| | PROPÓSITO: <input type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> |
| | OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Bien adquirido para Venta |
| | USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 5107-1 al 4 Distribuidora Mozee S.A. |
| | SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro |
| | VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro |
| | <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.: |
| | TIPO DE PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No CON CONSTRUCCIONES: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): |
| | USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: No tiene un uso definido |
| ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: ID. PREDIAL FINCA FILIAL: FINCA FILIAL N°: | |
| ÁREA M² FINCA MATRIZ: ÁREA M² FINCA FILIAL: ÁREA M² PRIVATIVAS: ÁREAS COMUNES: | |
| ÁREA M² PLANO CATASTRO: 7.527,02 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 7.527,02 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No | |
| FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: | |

| | | | | |
|-------------------------|--|---|-------|-------|
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO | ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input checked="" type="checkbox"/> Otro | PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA | De | Hasta |
| | TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro | RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): | 10 | 30 |
| | TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro | RANGO DE PRECIOS: | 3.500 | 5.000 |
| | DENSIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural | VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja | | |
| | NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media | DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja | | |
| | ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja | TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo | | |
| | FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | | | |
| | COMENTARIOS: | | | |
| | Propiedad de terreno sin construcciones en la periferia de Colorado que presenta actualmente alta incidencia de malezas y arbustos, no presenta mantenimiento y no esta demarcada de una forma visible . Se accesa por calle pública de asfalto costado norte y lastre al costado sur , servicios básicos disponibles al frente pero no instalados, topografía ondulada con un aprovechamiento para cultivar o construir de un 80% aproximadamente . | | | |

| | | |
|--|---|---|
| TERRENO / FINCA | DIMENSIONES: 77 X 150 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. | SERVICIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño |
| | ÁREA APLICABLE: 7.527,02 UNIDAD DE MEDIDA: m² | <input type="checkbox"/> Internet <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> |
| | DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No aplica diferencia | AGUA: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> |
| | TOPOGRAFÍA: Ondulada | ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón |
| | PENDIENTE: Desendente | <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> |
| | ZONIFICACIÓN: Agrícola | ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Si Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> |
| | FUENTE: INDER- MAG | TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input checked="" type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local |
| | ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | MATERIAL: Asfalto |
| | ESTADO FÍSICO: Bueno | ANCHO DE VÍA: 11,0 metros |
| | POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno | TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No Distancia mayor a 1000 m |
| CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno | JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> | |
| DESIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno | EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m | |
| EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No | TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero 2 frentes | |
| COMENTARIOS: | APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 - > 85 | |
| Propiedad con un aprovechamiento para cultivar o construir de un 80% que actualmente presenta alta incidencia de malezas y arbustos no recibe mantenimiento , es importante realizar limpieza de propiedad y demarcación para evitar un cambio de uso del suelo a bosque secundario por parte Minae ya que esto ocasionaría una disminución del valor muy significativa afectando al Banco . El gravamen que cita en registro derivan del proceso de adjudicación pero no afectan en valor del bien. | | |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-5070401526 8200-2024-R

NAS No.: 5168488

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

| BIEN VALUADO | | COMPARABLE NO. 1 | | COMPARABLE NO. 2 | | COMPARABLE NO. 3 | |
|--|-----------------|--|---------|--|---------|---|---------|
| Descripción: | | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes | Descripción | Ajustes |
| GUA, Abangares, Colorado Plus Code: 5VP6+J5X Aproximadamente 1800 metros al oeste del Colegio de Colorado - margen Izquierda carretera a San Buenaventura | | oferta de venta de propiedad en mismo sector con mejores condiciones de aprovechamiento-manejo y uso | | oferta de venta de lote en mismo sector de Colorado, de mejores condiciones de aprovechamiento, uso y manejo | | Oferta de venta de lote en San Buenaventura a 2,0 kms de mejores condiciones. | |
| Tipo de Información | | rotulo de venta te. 8825-0691 | | oferta de venta 8377-5382 | | oferta de venta 8812-0391 | |
| Superficie de Terreno | | 75 m X 175 m | | 50 m X 100 m | | 50 m X 100 m | |
| Fecha Consulta | | 22/10/2024 | | 22/10/2024 | | 22/10/2024 | |
| Valor Terreno | | 67.500.000 | | 30.000.000 | | 24.000.000 | |
| Números de Contacto | | 8825-0691 | | 8377-5362 | | 8812-0391 | |
| Valor Unitario del Terreno | | 5.000 | | 6.000 | | 4.800 | |
| Ubicación | medianero 2 fre | medianero | 1 | medianero | 1 | medianero | 1 |
| Dimensiones/Area de la Finca | 7.527,02 m² | 13.500 m² | 1,05 | 6.000 m² | ,95 | 5.000 m² | ,95 |
| Servicios 1 | disponibles | disponibles | 1 | disponibles | 1 | disponibles | 1 |
| Servicios 2 | no aplica | no aplica | 1 | no aplica | 1 | no aplica | 1 |
| Tipo de vía | calle pública | calle pública | 1 | calle pública | 1 | calle pública | 1 |
| Relación Frente/Fondo | 1 a 3 | 1 a 3 | 1 | 1 a 2 | ,95 | 1 a 2 | ,95 |
| Pendiente % | descendente | plana | ,95 | plana | ,95 | plana | ,95 |
| Nivel respecto a calle | a nivel de call | a nivel calle | 1 | a nivel calle | 1 | a nivel calle | 1 |
| aprovechamiento | 80-90% | 100% | ,95 | 100% | ,95 | 100% | ,95 |
| factor negociac | eventual venta | oferta | ,95 | oferta | ,95 | oferta | ,95 |
| manejo-uso | no recibe | bueno | ,95 | bueno | ,95 | bueno | ,95 |
| forma | regular | regular | 1 | regular | 1 | regular | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | | | 1 | | 1 | | 1 |
| AJUSTES/FACTOR RESULTANTE | | ,8552 | | ,7351 | | ,7351 | |
| VALORES HOMOLOGADOS | | 4.276,16 | | 4.410,55 | | 3.528,44 | |

Conclusiones:

Se concluye de acuerdo a comparación de mercado con ofertas en mismo sector de ¢4072,0

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 30.650.025

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 4.072

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015268200-2024-R

NAS No.: 5168488

| | | | | | | | | | |
|----------------|---|--|--|--|-----------------|---|--|----------------------------|--|
| CLIENTE | BANCO: Banco Nacional de Costa Rica | | | | VALUADOR | NOMBRE: Jorge Araya Blanco | | | |
| | OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 | | | | | EMPRESA: Perito Externo - JORGE ENRIQUE ARAYA BLANCO | | | |
| | SOLICITANTE: Administración de Bienes Temporales la Uruca BNCR | | | | | IDENTIFICACIÓN N°: 2-0348-0275 | | | |
| | CLIENTE: 5107-1 AL 4 DISTRIBUIDORA MOZEE SA | | | | | TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng. | | | |
| | CORREO: | | | | | CORREO: jorgearayablanc@gmail.com | | | |
| | TELÉFONO: | | | | | IDENTIFICACIÓN N°: 3101179181 | | TELÉFONO: 8681-1954 | |

Enfoque Físico

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculca ó Construida

| Fracción | Área m2 | Valor Unitario | Factores de Ajustes | | | | Valor Unitario Ajustado | Indiviso | Valor Parcial |
|----------------|----------|----------------|---------------------|---|---|---|-------------------------|--------------------|---------------|
| | | | | | | | | | |
| 1 | 7.527,02 | 4.072 | 1 | 1 | 1 | 1 | 4.072 | 100% | 30.650.025,44 |
| 2 | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |
| 3 | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |
| 4 | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |
| 5 | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 100% | 0 |
| Totales | | | | | | | | Valor del Terreno: | 30.650.025,44 |

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

| Forma de Explotación | Área m2 | Valor Unitario | V.R. Nuevo | VUT (años) | Edad (años) | Estado de Conserv. | F. Deprec. | F. Conserv. | VNR | VUR (años) | Valor Unitario Final |
|----------------------|---------|----------------|------------|------------|-------------|--------------------|------------|-------------|-----|--|----------------------|
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Totales | | | | | | | | | | Valor Mejoras al Terreno: | 0 |
| | | | | | | | | | | Proporción del valor mejoras al terreno: | 0 |

Valor de las Construcciones

| Tipo de construcción | Área m2 | Valor Unitario | V.R. Nuevo | VUT (años) | Edad (años) | F. Deprec. | F. Conserv. | VNR | VUR (años) | Valor Unitario Final | |
|----------------------|---------|----------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|-----|------------|------------------------------|---|
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Totales | | | | | | | | | | Valor de las Construcciones: | 0 |

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

| Descripción | Cantidad | Valor Unitario | V.R. Nuevo | VUT (años) | Edad (años) | F. Deprec. | F. Conserv. | Indiviso | Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad |
|----------------|----------|----------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|---------------------------------|--|
| | | | | | | | | 100% | |
| | | | | | | | | 100% | |
| | | | | | | | | 100% | |
| | | | | | | | | 100% | |
| | | | | | | | | 100% | |
| Totales | | | | | | | | Valor de los Elementos Comunes: | 0 |

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

| Descripción | Cantidad | Valor Unitario | V.R. Nuevo | VUT (años) | Edad (años) | F. Deprec. | F. Conserv. | VNR | Valor Unitario Final |
|----------------|----------|----------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------------------------------|----------------------|
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Totales | | | | | | | | Valor de los Elementos Adicionales: | 0 |

VALOR FÍSICO TOTAL:

30.650.025,44

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

| N° Informe de Avalúo | Finca Filial | Identificador Predial Número/unidad | Plano Catastro | | Registro Área m² | Coeficiente Copropiedad | Terreno | | Construcción Valor | Total |
|----------------------|--------------|-------------------------------------|----------------|---------|------------------|-------------------------|---------|-------|--------------------|-------|
| | | | Número/unidad | Área m² | | | Área | Valor | | |
| | | | | | | | 0 | 0 | | 0 |
| | | | | | | | 0 | 0 | | 0 |
| | | | | | | | 0 | 0 | | 0 |
| | | | | | | | 0 | 0 | | 0 |
| | | | | | | | 0 | 0 | | 0 |
| Totals: | | | | | | | | | | 0 |

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015268200-2024-R

NAS No.: 5168488

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 Es de suma importancia darle mantenimiento de limpieza de malezas , arbustos y demarcación para evitar un cambio de uso a bosque secundario lo cual afectaría significativamente el valor perjudicando al Banco. Según registro presenta gravámenes que derivan del proceso de adjudicación , pero no afectan el valor del bien.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 30.650.025,44

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 30.650.025,44

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 30.650.025,44

VALOR DE VENTA FORZADA: 0

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:

VALOR FINAL: 30.650.025,44 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Plus Code: 5VP6+J5X Aproximadamente 1800 metros al oeste del Colegio de Colorado - margen izquierda carretera a San Buenaventura

PROVINCIA: GUA CANTON: Abangares DISTRITO: Colorado

UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 22/10/2024 VALOR FINAL: 30.650.025,44 MONTO DE LA SOLICITUD: 64.615.473,03

VALOR EN LETRAS: treinta millones seiscientos cincuenta mil veinticinco y cuarenta y cuatro centavos

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: Si No Si, Condicionado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Jorge Araya Blanco

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA

REGISTRO #: CIA 2524

CÓDIGO INSPECTOR: 293

COD. EMPRESA: 412

FECHA DEL INFORME: 24/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 22/10/2024

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0348-0275

NOMBRE CO-FIRMANTE: Jorge Araya Blanco

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA

REGISTRO #: CIA 2524

CÓDIGO INSPECTOR: 293

FECHA DEL INFORME: 24/10/2024

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 22/10/2024

IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique) 203480275

ANEXOS:

Enfoque de Costos Fotos Adicionales 1-6 Fotos Adicionales 19-24 Mapa de Ubicación Anexo Imagen 1

Enfoque de Mercado(4-6) Fotos Adicionales 7-12 Fotos Adicionales 25 -30 Plano Catastro Anexo Imagen 2

Enf. Mercado Terreno (4-6) Fotos Adicionales 13-18 Estudio de Registro Anexo Texto Anexo Imagen 3

Certificado Catastral 1 Certificado Catastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: calles de acceso a propiedad

Foto 4



Descripción: sección intermedia

Foto 2



Descripción: vista intermedia propiedad

Foto 5



Descripción: sección intermedia

Foto 3



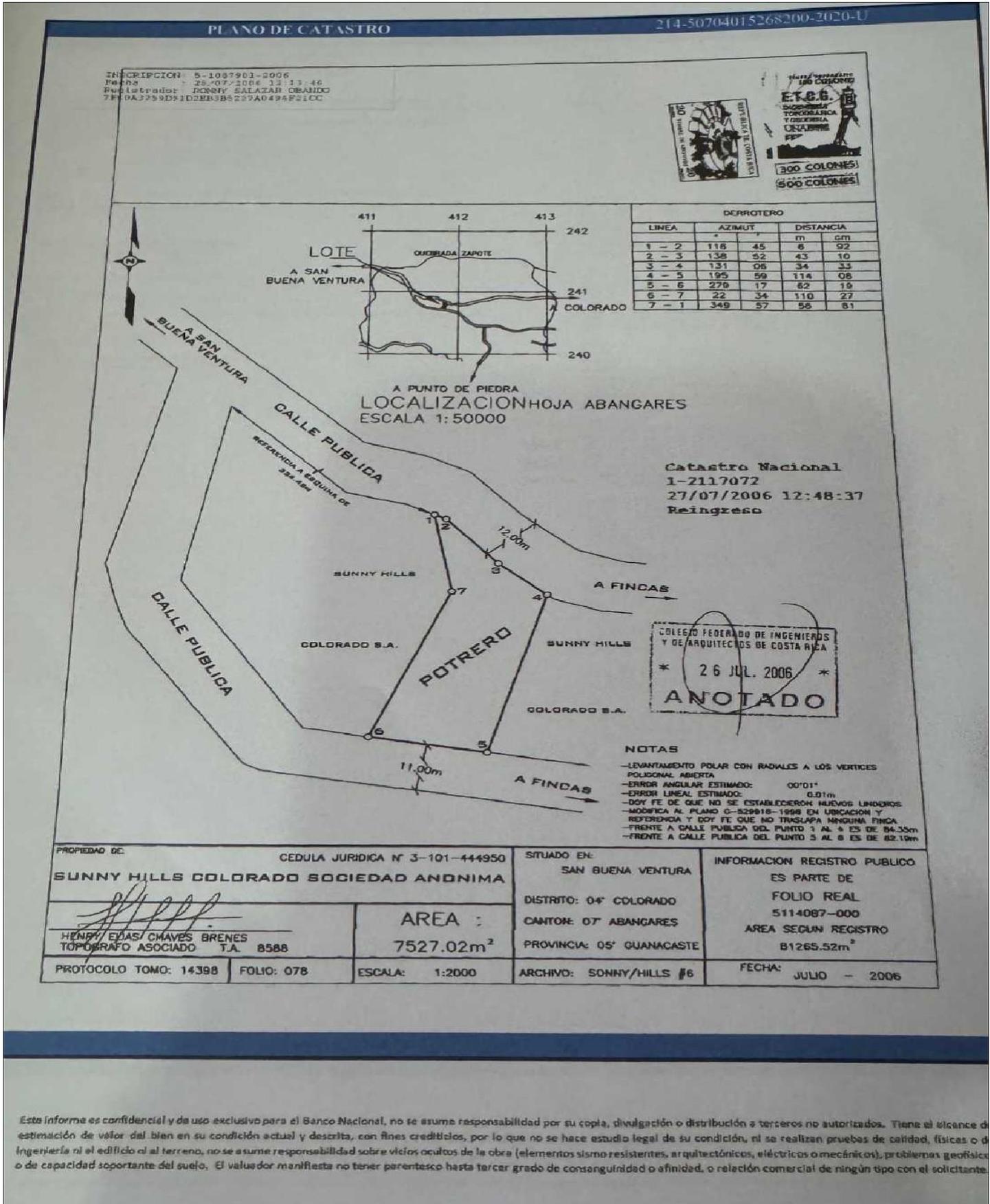
Descripción: frente sur de propiedad

Foto 6



Descripción: acceso y frente a propiedad

Plano Catastro



Estudio de Registro

24/10/24, 16:31 Sistema de Certificaciones e Informes ...

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 152682-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 152682 DUPLICADO: HOR: SEGR

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO LOTE 6
SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES D
GUANACASTE
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 84M 35C
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 62M 19CM
ESTE : SUNNY HILLS COLORADO S.A.
OESTE : SUNNY HILLS COLORADO S.A.

MIDE: SIETE MIL QUINIENTOS VEINTISIETE METROS CC
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-1087901-2006
IDENTIFICADOR PREDIAL:507040152682__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA | DERECHO | INSCRITA EN |
|----------------|---------|-------------|
| 5-00114087 000 | | FOLIO REAL |

VALOR FISCAL: 102,484,861.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACION O PRECIO: DOCE MILLONES SETECIENTO
MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES COLONES CON

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumento...> 1/3

24/10/24, 16:31 Sistema de Certificaciones e Informes ...

CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00395889-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-JUL-2024

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 293-08903-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 5025277 000
AFECTA A FINCA: 5-00152682 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 345-03609-01-0903-001
FINCA REFERENCIA 025277-000
AFECTA A FINCA: 5-00152682 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 345-03609-01-0904-001
FINCA REFERENCIA 025277-000
AFECTA A FINCA: 5-00152682 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 345-03609-01-0905-001
FINCA REFERENCIA 025277-000
AFECTA A FINCA: 5-00152682 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

<https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumento...> 2/3

24/10/24, 16:31 Sistema de Certificaciones e Informes ...

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 345-03609-01-0906-001
FINCA REFERENCIA 025277-000
AFECTA A FINCA: 5-00152682 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-10-2024 a las 16:31 horas