Fecha: 24/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Plus Code : 5VP6+J5X Aproximadamente 1,500 metros oeste de Colegio de Colorado - margen izquier
5-GUA 4-Colorado 7-Abangares

Número de Avalúo: 5168490

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 35.797.530,25

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 realizar limpieza de maleza y arbustos , además de la demarcación para evitar riesgo que no se permita (Minae) el cambio de uso por pasar a bosque secundario y afectar en forma muy significativa su valor .
El gravamen que cita registro se derivan del proceso de adjudicación pero no afectan el valor del bien.

FIRMA:

JORGE ENRIQUE ARAYA BLANCO (FIRMA)

Firmado digitalmente por JORGE ENRIQUE ARAYA BLANCO (FIRMA)
Fecha: 2024.10.25 17:46:51 -06'00'

Nombre: Jorge Araya Blanco

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Idenfiticación #: 2-0348-0275

CO–FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre: Jorge Araya Blanco

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Idenfiticación #: 203480275

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015268100-2024-R **Liquidez:** Medio Alta **NAS No.:** 5168490

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados **COD. AGENCIA:** 214
SOLICITANTE: Administracion de Bienes Temporales Banco Nacional
CLIENTE: 5107-1 AL 4 DISTRIBUIDORA MOZEE S.A
CORREO:
TELÉFONO: **IDENTIFICACIÓN N°:** 3101179181

VALUADOR

NOMBRE: Jorge Araya Blanco
EMPRESA: Perito Externo - JORGE ENRIQUE ARAYA BLANCO
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0348-0275
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo
CORREO: jorgearayablanco@hotmail.com
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 1,500 metros oeste de Colegio de Colorado - margen izquier
IDENTIFICADOR PREDIAL: 50704015268100 **PLANO DE CATASTRO N°:** G-1089320-2006 **ÁREA REGISTRADA:** 8.784,67 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 **USO PREDOMINANTE:** Others **OCUPADO POR:** Uso no definido **VIGENCIA CONTRATO:**
LAS CARACTERISTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ Si ☐ No

INFORMACIÓN ADICIONAL

INSCRIPCIÓN DE: La Finca **SEGÚN:** El Plano Y El Registro
PROPÓSITO: ☐ Estimar el Valor Físico ☒ Estimar el Valor de Mercado ☐
OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ Bien adquirido para Venta
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 5107-1 al 4 Distribuidora Mozze S.A.
SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro
☐ Actualización de un avalúo elaborado en: con vencimiento en: Avalúo No.:
TIPO DE PROPIEDAD: ☐ Urbano ☒ Rural **LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO:** ☐ Si ☒ No **BIEN ESPECIALIZADO:** ☐ Si ☒ No **CON CONSTRUCCIONES:** ☐ Si ☒ No
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año **NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):**
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro **DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE:** Uso no 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: 8.784,67 m² **ÁREA M² ID. PREDIAL:** 8.784,67 m² **ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:** **DEMASIA:** No
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0 **ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:**

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☐ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☒ Otro
TIPO DEL DISTRITO: ☐ Urbano ☐ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro
DENSIDAD: ☒ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media ☐
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno **ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA:** ☒ Si ☐ No

PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	10	30
RANGO DE PRECIOS:	3.000	5.000

VISIÓN DEL MERCADO **OFERTA:** ☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja
DEMANDA: ☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja
TENDENCIA DE PRECIOS: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo

COMENTARIOS:
Propiedad localizada en la periferia de centro de población de Colorado con alta incidencia de malezas y arbustos, no presenta una demarcación definida y es no visible por la alta vegetación . Se accesa por calle publica de asfalto costado norte y de lastre costado sur con los servicios públicos disponibles pero no instalados. Topografía ondulada con un aprovechamiento para construir o cultivar del 80% aproximadamente . No presenta edificaciones de importancia económica.

TERRENO / FINCA

DIMENSIONES: 38 X 172 ☒ m ☐ ha.
ÁREA APLICABLE: 8.784,67 UNIDAD DE MEDIDA: m²
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: no aplica
TOPOGRAFÍA: Ondulada
PENDIENTE: Desendente
ZONIFICACIÓN: Agrícola
FUENTE: INDER _ MAG
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☒ Si ☐ No
ESTADO FÍSICO: Óptimo
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ Si ☒ No Ninguno
DESLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No

SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño
☐ Internet ☒ Cuneta ☐
AGUA: ☒ Si ☐ No ☐
ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón
☒ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐
ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☐
TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☒ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local
MATERIAL: Asfalto
ANCHO DE VÍA: 11,0 metros
TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No
JARDINES/PARQUES: ☐ Si ☒ No ☐
EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m
TIPO DE ACCESSO: Calle Pública **TIPO DE UBICACIÓN:** Medianero 2 frentes
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 - > 85

COMENTARIOS:
Terreno aprovechable para cultivar o construir en un 80-85% aproximadamente , topografía ondulada , no recibe mantenimiento durante mucho tiempo - presenta alta incidencia de malezas y arbustos que requieren un manejo pronto para evitar que Minae lo defina como bosque secundario lo cual no permite cambio de uso. No presenta demarcación visible, ni rotulo de venta del Banco.
El gravamen que cita registro derivan del proceso de adjudicación pero no afectan el valor del bien.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	337.543	1.126.349	40

ÁREA m²: 8.784,67 **VALOR UNITARIO DE REFERENCIA:** 4.000

COMENTARIOS:
Muy importante realizar manejo de limpieza de maleza y arbustos, además de demarcación para facilitar una posible venta . En condiciones actuales es difícil realizar una buena negociación de venta del bien.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0
ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
EDAD EFECTIVA: 0 años
VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
ÁREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) 0 m²
VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:
CUBIERTA:
ESTRUCTURA:
ENTREPISO:
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:
AVANCE DE OBRA:
PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:
CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES:

	Paredes	Cielos
Repello	☐	☐
Empastado	☐	☐
Enchape	☐	☐
	☐	☐
	☐	☐

PISOS:
SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado
TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:
AIRE ACONDICIONADO:
RED AGUA CALIENTE:
GAS LP:
UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho
LÍNEAS DE PLOMERÍA:
Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator ☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario ☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna ☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina ☐
CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
PRINCIPAL														
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
No presenta edificaciones de importancia económica.

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015268100-2024-R **NAS No.:** 5168490

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

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 1,500 metros oeste de Colegio de Colorado - margen izquierda calle a San Buenaventura		Oferta de venta en mismo sector de Colorado - mejores condiciones de uso, aprovechamiento- manejo		Oferta de venta de lote en mismo sector de mejores condiciones de uso, aprovechamiento y manejo que propiedad en estudio		Oferta de venta de lote en sector de San Buenaventura a 2 kms de lote en estudio-mejores condiciones	
Tipo de Información		rotulo de venta tel. 8825-0691		oferta te.8377-5362		oferta te. 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		8377-5352		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	8.784,67 m²	13.500 m²	1	5.000 m²	1	5.000 m²	,95
Servicios 1	disponibles	disponibles	1	disponible	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 publica	1	calle pública	1
Relación Frente/Fondo	1 a 4	1 a 3	,95	1 a2	,95	1 a 2	1
Pendiente %	descendente	plana	,95	plana	,95	plana	,95
Nivel respecto a calle	sobre nivel cal	a nivel calle	1	a nivel calle	1	a nivel calle	1
aprovechamiento	80%	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	rectangular	rectangular	1	rectangular	1	rectangular	1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,7738		,7738		,7738	
VALORES HOMOLOGADOS		3.868,9		4.642,69		3.714,15	

Conclusiones:

De acuerdo a comparación de mercado con propiedades a la venta en mismo sector se determina un valor de ¢4075,0 por metro cuadrado

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 35.797.530

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 4.075

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015268100-2024-R **NAS No.:** 5168490

CLIENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica
OFICINA: 214-Bienes Adjudicados **COD. AGENCIA:** 214
SOLICITANTE: Administracion de Bienes Temporales Banco Nacional
CLIENTE: 5107-1 AL 4 DISTRIBUIDORA MOZEE S.A
CORREO:
TELÉFONO: **IDENTIFICACIÓN N°:** 3101179181

VALUADOR

NOMBRE: Jorge Araya Blanco
EMPRESA: Perito Externo - JORGE ENRIQUE ARAYA BLANCO
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0348-0275
TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.
CORREO: jorgearayablanco@hotmail.com
TELÉFONO: 8681-1954 **OTRO:**

ENFOQUE DE COSTOS

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	8.784,67	4.075	1	1	1	1	4.075	100%	35.797.530,25
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:	35.797.530,25

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	0		0							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	0		0						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			0					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			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL: 35.797.530,25

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		**COMPARABLE NO. 4**		**COMPARABLE NO. 5**		**COMPARABLE NO. 6**	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
GUA, Abangares, Colorado Plus Code : 5VP6+J5X Aproximadamente 1,500 metros oeste de Colegio de Colorado - margen izquierda calle a San Buenaventura							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	Plus Code : 5VP6+J5X Aproximadamen		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	

Conclusiones:

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015268100-2024-R **NAS No.:** 5168490

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

Es de suma importancia realizar limpieza de maleza y arbustos , además de la demarcación para evitar riesgo que no se permita (Minae) el cambio de uso por pasar a bosque secundario y afectar en forma muy significativa su valor . El gravamen que cita registro se 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: 35.797.530,25

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 35.797.530,25

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 35.797.530,25

VALOR DE VENTA FORZADA:

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: 35.797.530,25 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Plus Code : 5VP6+J5X Aproximadamente 1,500 metros oeste de Colegio de Colorado - margen izquierda calle 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: 24/10/2024 **VALOR FINAL:** 35.797.530,25 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 64.615.473,03

VALOR EN LETRAS: treinta y cinco millones setecientos noventa y siete mil quinientos treinta y veinticinco centavos

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

FIRMA:

JORGE ENRIQUE ARAYA BLANCO (FIRMA)

Firmado digitalmente por JORGE ENRIQUE ARAYA BLANCO (FIRMA)
Fecha: 2024.10.25 17:47:33 -06'00'

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

CO–FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

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 Catrastro	☐ Anexo Imagen 2
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☐ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☐ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3
☐ Certificado Catrastral 1	☐ Certificado Catrastral 2			

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Frente de la Propiedad

Vista de la Calle

Foto Presencial

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1

Descripción: acceso y frente

Foto 2

Descripción: vista desde frente norte

Foto 3

Descripción: sección intermedia

Foto 4

Descripción: calle de acceso y frente

Foto 5

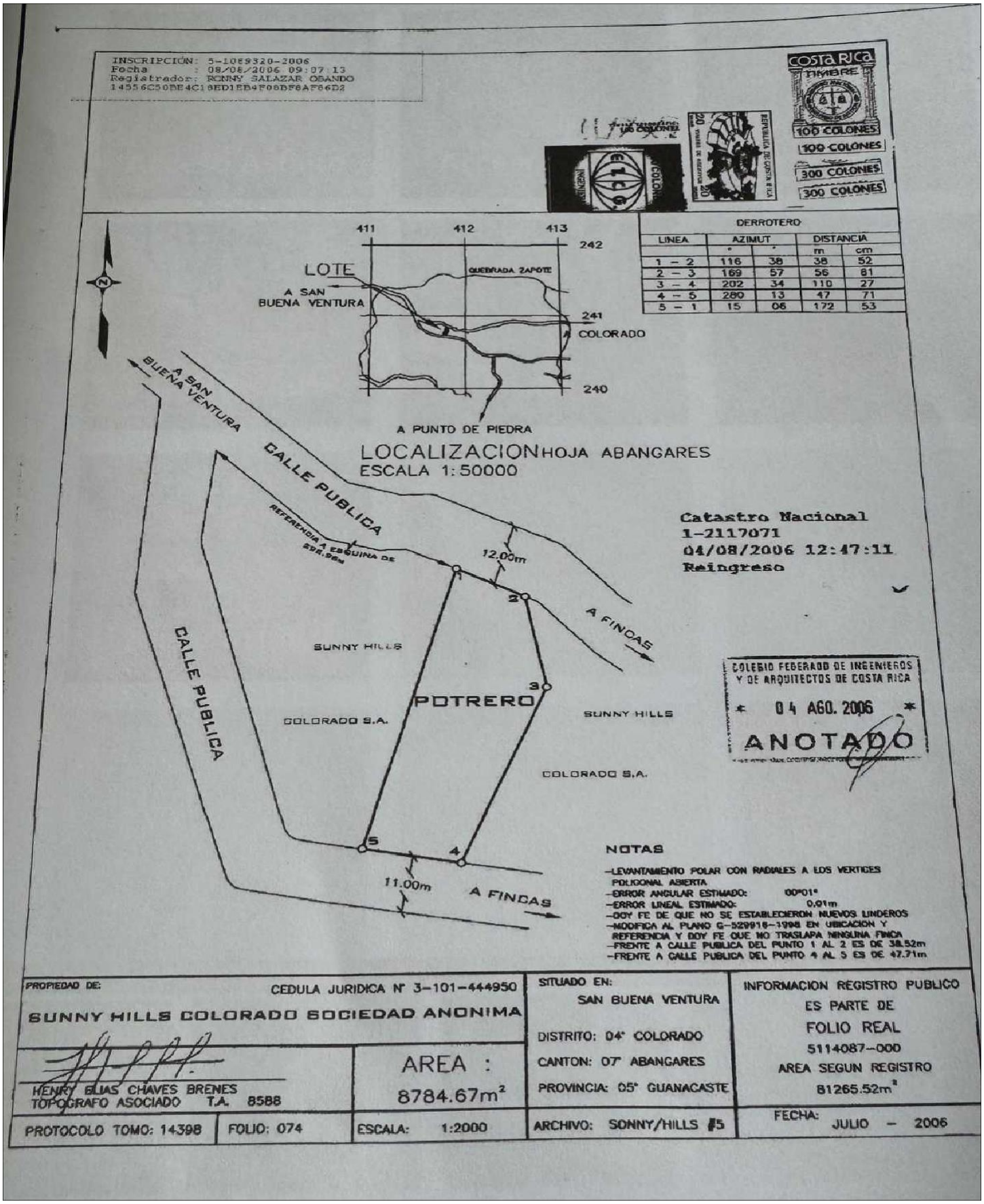
Descripción: vista frente sur

Foto 6

Descripción: sección intermedia

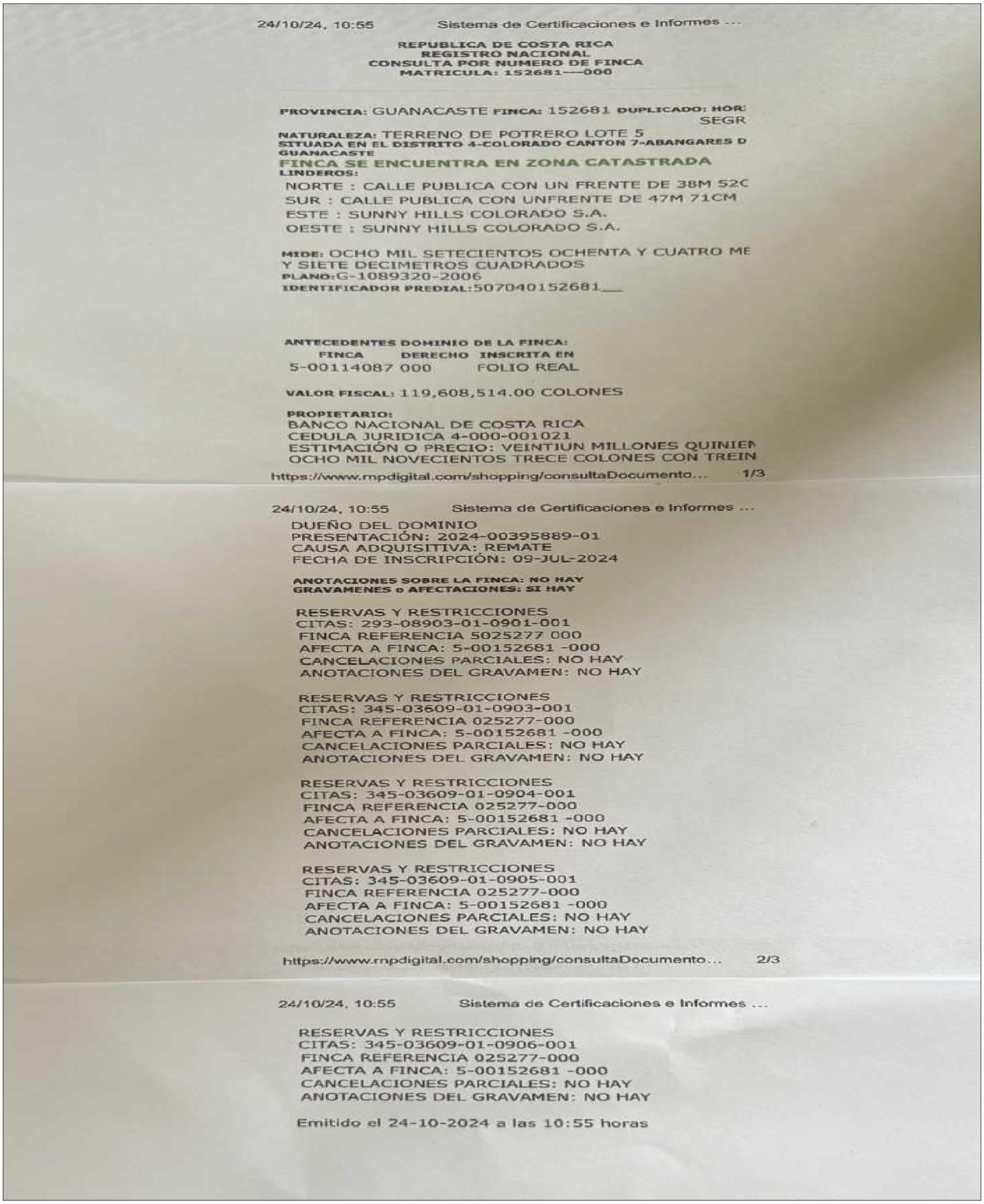
© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Plano Catrastro



© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

Estudio de Registro



24/10/24, 10:55 Sistema de Certificaciones e Informes ...

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 152681---000

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 152681 **DUPLICADO:** HOR SEGR

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO LOTE 5
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 38M 52C
SUR : CALLE PUBLICA CON UNFRENTE DE 47M 71CM
ESTE : SUNNY HILLS COLORADO S.A.
OESTE : SUNNY HILLS COLORADO S.A.

MIDE: OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO ME Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-1089320-2006
IDENTIFICADOR PREDIAL:507040152681___

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00114087	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 119,608,514.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIÚN MILLONES QUINIEN OCHO MIL NOVECIENTOS TRECE COLONES CON TREIN

https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumento... 1/3

24/10/24, 10:55 Sistema de Certificaciones e Informes ...

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: 5-00152681 -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: 5-00152681 -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: 5-00152681 -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: 5-00152681 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumento... 2/3

24/10/24, 10:55 Sistema de Certificaciones e Informes ...

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 345-03609-01-0906-001
FINCA REFERENCIA 025277-000
AFECTA A FINCA: 5-00152681 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-10-2024 a las 10:55 horas

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.