

Fecha: 24/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Plus Code: 5VP6+J5X Aproximadamente 1500 metros del Colegio de Colorado calle a San Buenaventura
5-GUA 4-Colorado 7-Abangares

Número de Avalúo: 5168491

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 35.956.267,9

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:
La propiedad presenta alta incidencia de malezas y arbustos que de no recibir manejo de limpieza pronto podría complicar su cambio de uso por el Minae, ya que su estado es casi bosque secundario . No presenta demarcación visible en costados este y oeste . No tiene rotulo de venta por parte del Banco. El gravamen que cita en registro se deriva del proceso de adjudicación pero no afecta 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.: 214-50704015267800-2024-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5168491

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: Bienes Adjudicados Temporales La Uruca		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0348-0275		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo			
CLIENTE: 5107-1 AL 4 DISTRIBUIDORA MOZEE S.A		CORREO: jorgearayablanco@hotmail.com		CORREO: jorgearayablanco@hotmail.com			
CORREO:		TELÉFONO: 8681-1954		OTRO:			
TELÉFONO:		IDENTIFICACIÓN N°: 3101179181					
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 1500 metros del Colegio de Colorado calle a San Buenaventura						
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 50704015267800		PLANO DE CATASTRO N°: G-1087897-2006		ÁREA REGISTRADA: 8.571,22 m²		
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1		USO PREDOMINANTE: Others		OCUPADO POR: No presenta un uso definido			
VIGENCIA CONTRATO:							
LAS CARACTERÍSTICAS 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 adjudicado para venta					
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 5107-1 al 4 DISTRIBUIDORA MOZEE 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: 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: 8.571,22 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 8.571,22 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			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO:	☐ Urbano ☐ Suburbano ☒ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro			RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):	10	30
	TENDENCIA DISTRITO:	☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro			RANGO DE PRECIOS:	3.500	5.000
	DENSIDAD:	☒ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural			VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media				DEMANDA:	☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja	
	ZONAS CERCANAS:	☐ Alta ☒ Media ☐ Baja			TENDENCIA DE PRECIOS:	☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo	
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No					
	COMENTARIOS:						
	Propiedad localizada en la periferia de Colorado de Abangares , propiedad que actualmente no recibe mantenimiento , presenta alta incidencia de malezas y arbustos no tiene un uso definido. Se accesa por calle pública de pavimento , presenta disponibilidad de servicios de electricidad y agua potable al frente no instalados. Topografía ondulada con un aprovechamiento para construir o cultivar de un 80% aproximadamente. No se visualiza demarcación en costados este y oeste , ni rotulo de venta por parte del Banco.						
	TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:		X ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS:	
ÁREA APLICABLE: 8.571,22		UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño			
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No aplica diferencia				☐ Internet ☐ Cuneta ☐			
TOPOGRAFÍA: Ondulada				☒ Si ☐ No			
PENDIENTE: Ascendente				☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón			
ZONIFICACIÓN: Agrícola				☒ Alumbrado ☐ TV por Cable			
FUENTE: INDER - MAG				☒ Si Tiene ☐ No Tiene			
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		☒ Si ☐ No		☐ Primaria ☐ Secundaria ☒ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☐ Calle Local			
ESTADO FÍSICO: Bueno				MATERIAL: Asfalto			
POSIBILIDAD DE DAÑOS:		☐ Si ☒ No Ninguno		ANCHO DE VÍA: 11,0 metros			
CUERPO DE AGUA CERCANO:		☐ Si ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No			
DESGLIZAMIENTO:		☐ Si ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☐ Si ☒ No			
EXISTEN GRAVÁMENES:		☒ Si ☐ No		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m			
COMENTARIOS:				TIPO DE ACCESO: Calle Pública			
				TIPO DE UBICACIÓN: Medianero 2 frentes			
				APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 95 - > 85			
Propiedad con un aprovechamiento para construir o cultivar de un 80% aproximadamente , no recibe mantenimiento presenta alta incidencia de malezas y no esta demarcado en costados este y oeste . Es importancia darle mantenimiento de limpieza y demarcación para una mejor presentación para la venta.							
El gravamen que cita registro se deriva del proceso de adjudicación pero no afecta el valor del bien.							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015267800-2024-R

NAS No.: 5168491

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	375.264	1.126.416	41

ÁREA m²: 8.571,22

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 4.500

COMENTARIOS:
La propiedad presenta alta incidencia de malezas y arbustos lo cual impide visualizar la demarcación que en apariencia no existe en los costados este y oeste de la propiedad.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²

EDAD EFECTIVA: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

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: ☐ Sí 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.

Página 2 de 10

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015267800-2024-R

NAS No.: 5168491

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 1500 metros del Colegio de Colorado calle a San Buenaventura - margen izquierda		Oferta de venta de lote en mismo sector -mejores condiciones de uso, aprovechamiento y servicios que propiedad en estudio		Oferta de venta de propiedad en mismo sector de Colorado de mejores condiciones de aprovechamiento, uso y servicios		Oferta de venta de lote ubicado a 2,0 kms de propiedad en estudio-mejores condiciones de servicios, aprovechamiento y uso	
Tipo de Información		rotulo de venta tel. 8825-0691		Oferta venta te. 8377-5362		oferta tel 8812-0391	
Superficie de Terreno		75 m X 100 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		5.000	
Ubicación	medianero 2 fre	medianero	1	medianero	1	medianero	1
Dimensiones/Area de la Finca	8.571,22 m²	13.500 m²	1	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 2	1 a 2	1	1 a 2	1	1 a 2	1
Pendiente %	ascendente	plana	,95	plana	,95	plana	,95
Nivel respecto a calle	a nivel calle	sobre nivel cal	1	a nivel calle	1	a nivel de call	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		,8145		,7738		,7738	
VALORES HOMOLOGADOS		4.072,53		4.642,69		3.868,9	
Conclusiones: De acuerdo a comparación de mercado con propiedades a la venta en mismo sector de Colorado un valor de \$4195,00 por metro cuadrado							

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015267800-2024-R

NAS No.: 5168491

CUENTE

BANCO: Banco Nacional de Costa Rica

OFICINA: 214-Bienes Adjudicados

SOLICITANTE: Bienes Adjudicados Temporales La Uruca

CLIENTE: 5107-1 AL 4 DISTRIBUIDORA MOZEE S.A

CORREO:

TELÉFONO:

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 Físico

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor		
		Unitario					Ajustado		Parcial		
1	8.571,22	4.195	1	1	1	1	4.195	100%	35.956.267,9		
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:	35.956.267,9		
Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	Final
Totales										0	0
										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0
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
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	0		
								Valor de los Elementos Comunes:	0		
Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final		
Totales									0	0	
									Valor de los Elementos Adicionales:	0	
N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro	Registro	Coefficiente	Terreno	Construcción	Total			
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
Totals:											0

Página 4 de 10

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015267800-2024-R

NAS No.: 5168491

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 1500 metros del Colegio de Colorado calle a San Buenaventura - margen izquierda							
	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 Aproximadament		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:								

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50704015267800-2024-R

NAS No.: 5168491

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

La propiedad presenta alta incidencia de malezas y arbustos que de no recibir manejo de limpieza pronto podría complicar su cambio de uso por el Minae, ya que su estado es casi bosque secundario . No presenta demarcación visible en costados este y oeste . No tiene rotulo de venta por parte del Banco. El gravamen que cita en registro se deriva del proceso de adjudicación pero no afecta 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: 35.956.267,9
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 0
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: 35.956.267,9
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: 35.956.267,9 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Plus Code: 5VP6+J5X Aproximadamente 1500 metros del Colegio de Colorado calle a San Buenaventura - margen izquierda

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: 35.956.267,9 MONTO DE LA SOLICITUD: 64.615.473,03

VALOR EN LETRAS: treinta y cinco millones novecientos cincuenta y seis mil doscientos sesenta y siete y noventa centavos

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

CO-FIRMANTE(si aplica)

FIRMA:



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 Catrastral 2



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: frente y acceso

Foto 4



Descripción: sección intermedia

Foto 2



Descripción: frente sur

Foto 5



Descripción: frente sur de propiedad

Foto 3



Descripción: sección intermedia

Foto 6



Descripción: frente norte a propiedad

[illegible]

Estudio de Registro

24/10/24, 8:39 Sistema de Certificaciones e Informes Di...
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 152678-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 152678 DUPLICADO: HOR:
SEGR:
NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO LOTE 2
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 63M 87C
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 96M 69CM
ESTE : SUNNY HILLS COLORADOS.A.
OESTE : SUNNY HILLS COLORADO S.A.

MIDE: OCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN METROS (
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-1087897-2006
IDENTIFICADOR PREDIAL:507040152678__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
5-00114087 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 116,702,263.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIUN MILLONES CUAREN
TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS COLONES CON CUARE

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

24/10/24, 8:39 Sistema de Certificaciones e Informes Di...
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: 5-00152678 -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: 5-00152678 -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: 5-00152678 -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: 5-00152678 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

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

24/10/24, 8:39 Sistema de Certificaciones e Informes Di...

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 345-03609-01-0906-001
FINCA REFERENCIA 025277-000
AFECTA A FINCA: 5-00152678 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-10-2024 a las 08:38 horas