

Fecha: 22/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Deo Parque Central de Jacó, 265m sureste y 53,60m noreste. PLUS CODE: J98C+FCV Jacó, Provincia de Pu
6-PUN 1-Jacó 11-Garabito

Número de Avalúo: 5168249

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 1.124.508.463,05

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 18/10/2024

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

Observaciones Generales:

- 1. LOTE URBANO DE USO POTENCIAL MIXTO (HOSPEDAJE, RESDENCIAL Y COMERCIAL TURÍSTICO), ACCESADO POR CALLE PÚBLICA LOCAL ASFALTADA, MEDIANERO, PLANO, A NIVEL DE CALLE, DE FORMA IRREGULAR, A 53.60M DE LA AVENIDA COMERCIAL Y A 285M DE LA PLAYA.
- 2. EL LOTE SUJETO PRESENTA UN FRENTE A CALLE PÚBLICA REDUCIDO, RESPECTO A SUS DIMENSIONES TOTALES; POR LO QUE SE LE APLICÓ UN FACTOR DE DEMÉRITO SOBRE EL VALOR UNITARIO CONCLUIDO. NOTA: NO SE APLICÓ EL FACTOR DE "ÁREA" EN LA TABLA DE HOMOLOGACIÓN, DADO QUE GENERABA UNA DISTORSIÓN INAPROPIADA, SOBRE LOS VALORES IDENTIFICADOS EN EL MERCADO.
- 3. DADO QUE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, SE ENCUENTRAN EN UN ESTADO DE DEMOLICIÓN Y A EFECTOS SUBIR LA DESABILIDAD DEL BIEN; SE ESTIMARON LOS COSTOS DE DEMOLICIÓN Y ACARREO Y SE DESCONTÓ AL VALOR RESULTANTE TOTAL.

FIRMA:



Nombre: ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Identificación #: 2-0546-0932

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61101009490500-2024-U

Liquidez: Media

NAS No.: 5168249

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - Alejandro José Campos Bogantes	
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0546-0932		TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
CLIENTE: 6203-1 ROCK AND ROCK FISHING S.A.		CORREO: ingcampos@hotmail.com		TELÉFONO: 8865-9115 / 2666-329 OTRO:	
CORREO:		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-507120			
TELÉFONO:					
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 11 Garabito		DISTRITO: 1 Jacó LOCALIDAD: JACÓ		
DIRECCIÓN EXACTA: Deo Parque Central de Jacó, 265m sureste y 53,60m noreste. PLUS CODE: J98C+FCV Jacó, Provincia de Pu		IDENTIFICADOR PREDIAL: 61101009490500		PLANO DE CATASTRO N°: P-0110212-1993	
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Pacífico		USO PREDOMINANTE: Others		OCUPADO POR: NO OCUPADA	
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		☒ SI ☐ No		VIGENCIA CONTRATO:	
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 ☒ ADMINISTRACIÓN DE BIENES ADQUIRIDOS				
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				
	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: Comercio		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE DE USO MIXTO		
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		FINCA FILIAL N°:	
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		ÁREA M² PRIVATIVAS:	
ÁREA M² PLANO CATASTRO:		ÁREA M² ID. PREDIAL:		ÁREAS COMUNES:	
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No	
ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:					
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☒ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		
	TIPO DEL DISTRITO: ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☒ Recreacional ☐ Otro		De		
	TENDENCIA DISTRITO: ☒ Aumentando ☐ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro		Hasta		
	DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☒ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Alta ☐		RANGO DE PRECIOS:		
	ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐		VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No		DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
	COMENTARIOS:		TENDENCIA DE PRECIOS: ☒ Aumentando ☐ Estable ☐ Disminuyendo		
	1. INMUEBLE UBICADO EN UNA ZONA DE USOS MIXTOS (RESIDENCIALES TURÍSTICOS Y COMERCIALES TURÍSTICOS), LOCALIZADO EN UNA CALLE LOCAL, A 53.60M DE LA AVENIDA COMERCIAL PRINCIPAL DE JACÓ (AVENIDA PASTOR DÍAZ). LA ZONA HOMOGÉNEA INMEDIATA, SE COMPONE DE LOCALES COMERCIALES DE SERVICIOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS Y HOSPEDAJES TURÍSTICOS.				
	2. LA ZONA EN GENERAL, PRESENTA UNA DINÁMICA ACTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO.				
3. LAS ACTIVIDADES Y ATRACTIVOS TURÍSTICOS PRINCIPALES EN LA ZONA, SE ASOCIAN A LAS ACTIVIDADES DE PLAYA. LA PLAYA, SE UBICA A UNA DISTANCIA DE 285M AL SUROESTE DEL INMUEBLE VALORADO.					
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: x ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño		
	ÁREA APLICABLE: 7.486,99 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☐ Cuneta ☐		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		AGUA: ☒ SI ☐ No ☐		
	TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón		
	PENDIENTE: No Aplica		☒ Alumbrado ☒ TV por Cable ☐		
	ZONIFICACIÓN:		ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene ☐		
	FUENTE:		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local		
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☒ SI ☐ No		MATERIAL: Asfalto		
	ESTADO FÍSICO: Bueno		ANCHO DE VÍA: 13 M		
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No Baja		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No Distancia menor a 500 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☒ SI ☐ No Alta		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No ☐			
DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m			
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ SI ☐ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública			
COMENTARIOS:		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero			
1. LOTE URBANO CON UN POSIBLE MIXTO (RESIDENCIAL Y COMERCIAL TURÍSTICO), ACCESADO POR CALLE PÚBLICA LOCAL ASFALTADA, DE UBICACIÓN MEDIANERA, PLANO, A NIVEL DE CALLE, DE FORMA IRREGULAR, CON UN FRENTE REDUCIDO (EN RELACIÓN A SU ÁREA), A 53.60M DE LA AVENIDA COMERCIAL Y A 285M DE LA PLAYA.		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 85 - > 75			
2. POSIBILIDAD DE DAÑOS: SEGÚN LA "CAPA" DE AMANAZAS POTENCIALES, ELABORADA POR LA C.N.E. Y VIIBLE EN SIRI, EL LOTE SE UBICA EN UNA ZONA DE AMENAZA POTENCIAL DE INUNDACIÓN, AL IGUAL QUE LA MAYOR PARTE DE LA ZONA HOMOGÉNEA Y DEL CENTRO DE JACÓ, SIN EMBARGO, EL MERCADO LOCAL DE BIENES INMUEBLES SE MANTIENE ACTIVO, POR LO QUE PARA LOS EFECTOS DEL AVALÚO; EL VALOR DE MERCADO INFERIDO, LLEVA IMPLÍCITO LA AFECTACIÓN AL VALOR POR LA CITADA AMENAZA.					
3. CUERPO DE AGUA CERCANO: RÍO COPEY (VER ANEXO DE TEXTO).					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-61101009490500-2024-U

NAS No.: 5168249

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
4	430.966	1.063.367	34
5	430.974	1.063.375	33
16	431.084	1.063.328	31

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
1. PUNTOS TOMADOS EN SITIO, CON NAVEGADOR MARCA GARMIN.
2. PLUS CODE: J98C+FCV Jacó, Provincia de Puntarenas

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

ÁREA CONSTRUCCIÓN:

EDAD EFECTIVA:

VIDA ÚTIL REMANENTE:

ÁREA CONSTRUCCIÓN:
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE:
(Cons. Accesorias)

m²

años

años

m²

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:

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

CLOSETS/ARMARIOS:

AISLAMIENTO:

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico:

EMPOTRADOS/EXTRAS:

CONDICIÓN INTERIOR:

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
1. LAS CONSTRUCCIONES EXISTENES, AL MOMENTO DE LA VISITA, SE ECUESTRAN EN UN MUY MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN (ESTADO DE DEMOLICIÓN); POR LO QUE NO SE TOMA EN CUENTA SU VALOR, PARA EL CÁLCULO DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.
2. DESCRIPCIÓN Y ÁREAS DE LAS CONSTRUCCIONES EN SITIO: A) CABINAS: ESTRUCTURA EN CONCRETO, MAMPOSTERÍA INTEGRAL, TECHOS EN MADERA, CUBIERTA EN LÁMINAS DE HG, ESTADO DEMOLICIÓN, ÁREA: 1455m2. B) RANCHOS (CIMENTOS Y PAREDES): PLACACORRIDA, CONCRETO, MAMPOSTERÍA INTEGRAL, ESTADO DEMOLICIÓN, ÁREA: 218m2. C) PISCINA: EN CONCRETO, SIN ENCHAPE, SIN BOMBA, SIN FILTROS, NI ACCESORIOS, ESTADO DEMOLICIÓN, ÁREA: 280m2. D) EDIFICIO DE HABITACIONES: DOS NIVELES, NIVEL 01 EN CONCRETO, MAMPOSTERÍA INTEGRAL, VIGAS Y COLUMNAS COCRREADAS, ENTREPISO EN CONCRETO; NIVEL 02 EN ESTRUCTURA LIVIAN

Informe de Avalúo No.: 214-61101009490500-2024-U FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL NAS No.: 5168249

NAS No.: 5168249

[illegible]

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 197.625

Informe de Avalúo No.: 214-61101009490500-2024-U

NAS No.: 5168249

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - Alejandro José Campos Bogantes	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0546-0932	
	CLIENTE: 6203-1 ROCK AND ROCK FISHING S.A.			TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
	CORREO:			CORREO: ingcampos@hotmail.com	
	TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-507120		TELÉFONO: 8865-9115 / 2666-329	OTRO:

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	7.486,99	197.625	,8	,95	1	1	150.195	100%	1.124.508.463,05		
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:	1.124.508.463,05		
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:											
										1.124.508.463,05	
Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)											
Nº Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Plano Catastro Área m²	Registro Copropiedad	Coeficiente	Terreno Valor	Construcción Valor	Total			
						0	0	0			
						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.: 214-61101009490500-2024-U

NAS No.: 5168249

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
1. LOTE URBANO DE USO POTENCIAL MIXTO (HOSPEDAJE, RESIDENCIAL Y COMERCIAL TURÍSTICO), ACCESADO POR CALLE PÚBLICA LOCAL ASFALTADA, MEDIANERO, PLANO, A NIVEL DE CALLE, DE FORMA IRREGULAR, A 53.60M DE LA AVENIDA COMERCIAL Y A 285M DE LA PLAYA.
2. EL LOTE SUJETO PRESENTA UN FRENTE A CALLE PÚBLICA REDUCIDO, RESPECTO A SUS DIMENSIONES TOTALES; POR LO QUE SE LE APLICÓ UN FACTOR DE DEMÉRITO SOBRE EL VALOR UNITARIO CONCLUIDO. NOTA: NO SE APLICÓ EL FACTOR DE "ÁREA" EN LA TABLA DE HOMOLOGACIÓN, DADO QUE GENERABA UNA DISTORSIÓN INAPROPIADA, SOBRE LOS VALORES IDENTIFICADOS EN EL MERCADO.
3. DADO QUE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, SE ENCUENTRAN EN UN ESTADO DE DEMOLICIÓN Y A EFECTOS SUBIR LA DESABILIDAD DEL BIEN; SE ESTIMARON LOS COSTOS DE DEMOLICIÓN Y ACARREO Y SE DESCONTÓ AL VALOR RESULTANTE TOTAL.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

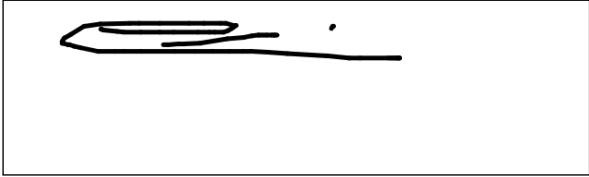
TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 1.124.508.463,05
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 1.124.508.463,05
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:
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: 1.124.508.463,05 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Deo Parque Central de Jacó, 265m sureste y 53.60m noreste. PLUS CODE: J98C+FCV Jacó, Provincia de Puntarenas
PROVINCIA: PUN CANTON: Garabito DISTRITO: Jacó
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: 1.124.508.463,05 MONTO DE LA SOLICITUD: 911.644.375,3
VALOR EN LETRAS: mil ciento veinticuatro millones quinientos ocho mil cuatrocientos sesenta y tres y cinco centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado
FIRMA:



NOMBRE PERITO: ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES
TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IT-14887
CÓDIGO INSPECTOR: 656
COD. EMPRESA: 276
FECHA DEL INFORME: 22/10/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 18/10/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0546-0932
ANEXOS:

☒ Enfoque de Costos
☐ Enfoque de Mercado(4-6)
☒ Enf. Mercado Terreno (4-6)
☒ Certificado Catastral 1

☒ Fotos Adicionales 1-6
☒ Fotos Adicionales 7-12
☒ Fotos Adicionales 13-18
☐ Certificado Catastral 2

☒ Fotos Adicionales 19-24
☐ Fotos Adicionales 25 -30
☒ Estudio de Registro

☒ Mapa de Ubicación
☒ Plano Catastro
☒ Anexo Texto

☒ Anexo Imagen 1
☐ Anexo Imagen 2
☐ Anexo Imagen 3

CO-FIRMANTE (si aplica)
FIRMA:
NOMBRE CO-FIRMANTE:
TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:
REGISTRO #:
CÓDIGO INSPECTOR:
FECHA DEL INFORME:
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN:
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: DIAGONAL IZQUIERDA

Foto 4



Descripción: FRENTE A CALLE DE ACCESO

Foto 2



Descripción: CALLE DE ACCESO Y ENTORNO AL NORESTE

Foto 5



Descripción: MEDIDOR DE AGUA POTABLE INSTALADO AL FRENTE

Foto 3



Descripción: DIAGONAL DERECHO / LINDERO NORESTE

Foto 6



Descripción: FRONTAL / DIFICACIÓN RECEPCIÓN

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: LINDERO NOROESTE

Foto 10



Descripción: INTERNA / CABINAS

Foto 8



Descripción: ACCESO POR LATERAL IZQUIERDO

Foto 11



Descripción: VISTA INTERNA SECTOR NORTE

Foto 9



Descripción: LINDER NORTE / CABINAS

Foto 12



Descripción: VISTA INTERNA SECTOR NOROESTE / CABINAS

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: VISTA INTERNA CENTRAL

Foto 16



Descripción: PISCINA 02 / RANCHO Y EDIFICIO DE HABITACIONES AL FONDO

Foto 14



Descripción: SECTOR CENTRAL / CABINAS

Foto 17



Descripción: RANCHO Y EDIFICIO DE HABITACIONES

Foto 15



Descripción: PISCINA 01

Foto 18



Descripción: EDIFICIO DE HABITACIONES - DOS NIVELES

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: EDIFICIO DE HABITACIONES - FRONTAL

Foto 22



Descripción: VISTA POSTERIOR EDIFICIO DE HABITACIONES / LINDERO OESTE

Foto 20



Descripción: ESTADO GENERAL DE HABITACIONES EN EDIFICIO

Foto 23



Descripción: VISTA INTERNA SECTOR CENTRAL - SURESTE

Foto 21



Descripción: ESTADO GENERAL DE BAÑOS EN EDIFICIO

Foto 24



Descripción: ESTADO CABINAS

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

404-P-11-1-10

CATASTRO NACIONAL
110 263
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1993

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
P-110212-93
19 ABR 1993
Fecha
Firma Autorizada

110212.

NOTAS: METODO LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA. ERROR LINEAL ESTIMADO: 1/5000. ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00'01". DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON LOS EXISTENTES. DOY FE DE QUE LA INSCRIPCION DE ESTE PLANO NO AFECTA NI PERJUDICA LAS AREAS CORRESPONDIENTES AL PATRIMONIO DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE. MODIFICA PLANO CATASTRADO P-748100-88 P-834471-89

N PLANO PARA REUNIR Y RECTIFICAR AREA SEGUN REGISTRO

LINEA	RUMBO	DIST.	LINEA	RUMBO	DIST.
1 - 2	N 44° 45' W	8 57	10 - 11	S 42° 08' E	11 88
2 - 3	N 14° 47' W	12 03	11 - 12	S 34° 34' E	13 16
3 - 4	N 14° 23' W	35 70	12 - 13	S 45° 16' E	9 12
4 - 5	N 55° 06' E	13 63	13 - 14	S 54° 10' E	13 59
5 - 6	S 46° 11' E	31 35	14 - 15	S 60° 18' E	11 93
6 - 7	N 37° 33' E	28 58	15 - 16	S 51° 33' E	9 05
7 - 8	N 84° 35' E	5 62	16 - 17	S 47° 06' W	86 92
8 - 9	N 73° 38' E	15 06	17 - 18	N 45° 26' W	24 52
9 - 10	S 68° 00' E	6 06	18 - 1	N 48° 10' W	38 28

LOCALIZACION
HOJA HERRADURA 32441 ESCALA: 1:50000

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

PROPIEDAD DE: ESTRELLAMAR DE JACO S.A. CEDULA JURIDICA No: 3-101-102845-26

SITUADO EN JACO
DISTRITO 1° JACO
CANTON 11° GARABITO
PROVINCIA G PUNTARENAS
ARCHIVO No. FECHA
MARZO 1993

VICTOR JULIO UREÑA CHAVES
TOPOGRAFO ASOCIADO (TA-2739)
PROTOCOLO TOMO 7097 FOLIO 122-124

AREA 7486.99 m²
Area según Registro: m²
ESCALA 1:1000

NOTA: PLANO PARA REUNIR FINECAS
FOLIO REAL MATRICULA No: 6062904-000
AREA SEGUN REGISTRO: 850.00 m²
6063284-000
AREA SEGUN REGISTRO: 6652.50 m²

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
13 ABR 1993
ANOTADO

Estudio de Registro

17/10/24, 11:30

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 94905—000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 94905 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON 20 CABINAS, DOS RANCHOS Y UNA PISCINA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-JACO CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : ALEXANDER ALPIZAR SALAZAR Y YAMILETH ZUMBADO CHACON

SUR : SUAVE OLAS, S.A., ANTONIO DURAN CHAVARRIA, LOS RANCHOS, S.A. Y OLGA, VICOT,
JUAN Y JOSE TODOS URE#A CHAVES

ESTE : UBALDO DIAZ DIAZ

OESTE : CALLE PUBLICA CON SERVIDUMBRE DE PASO EN MEDIO, VENERANDA SAMUDIO
SAMUDIO, YAMILETH ZUMBADO CHACON

MIDE: SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CON NOVENTA Y NUEVE
DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:P-0110212-1993

IDENTIFICADOR PREDIAL:611010094905__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00062904	000	FOLIO REAL
6-00063284	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 1,647,084,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00695205-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-OCT-2024

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 378-16428-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 00054506 000
AFECTA A FINCA: 6-00094905 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

1/2

Anexo Texto

1. LOTE URBANO DE USO POTENCIAL MIXTO (HOSPEDAJE, RESDENCIAL Y COMERCIAL TURÍSTICO), NO EXISTE PLAN REGULADOR EN LA ZONA, COBERTURA PERMITIDA DE UN 75% (MUNICIPALIDAD DE GARABITO), ACCESADO POR CALLE PÚBLICA LOCAL ASFALTADA, DE UBICACIÓN MEDIANERA, PLANO, A NIVEL DE CALLE, DE FORMA IRREGULAR, CON UN FRENTE REDUCIDO (EN RELACIÓN A SU ÁREA), A 53.60M DE LA AVENIDA COMERCIAL Y A 285M DE LA PLAYA.
2. POSIBILIDAD DE DAÑOS: SEGÚN LA "CAPA" DE AMANAZAS POTENCIALES, ELABORADA POR LA C.N.E. Y VIIBLE EN SIRI, EL LOTE SE UBICA EN UNA ZONA DE AMENAZA POTENCIAL DE INUNDACIÓN, AL IGUAL QUE LA MAYOR PARTE DE LA ZONA HOMOGÉNEA Y DEL CENTRO DE JACÓ; SIN EMBARGO, EL MERCADO LOCAL DE BIENES INMUEBLES SE MANTIENE ACTIVO, POR LO QUE PARA LOS EFECTOS DEL AVALÚO; EL VALOR DE MERCADO INFERIDO, LLEVA IMPLÍCITO LA AFECTACIÓN AL VALOR POR LA CITADA AMENAZA.
3. CUERPO DE AGUA CERCANO: CORRESPONDE AL RÍO COPEY, UBICADO A UNA DISTANCIA DE 22,90M AL .NOROESTE DEL LINDERO NOOESTE DEL LOTE SUJETO, LUEGO DE LA CALLE PÚBLICA DE ACCESO AL INMUEBLE VALORADO.
4. GRAVÁMENES: EL GRAVÁMEN ANOTADO EN LOS ASIENTOS REGISTRALES DE LA FINCA (RESERVAS Y RESTRICCIONES); FÍSICAMENTE EN SITIO, NO INFLUYE EN EL VALOR DEL INMUEBLE.
5. EL LOTE SUJETO PRESENTA UN FRENTE A CALLE PÚBLICA REDUCIDO, RESPECTO A SUS DIMENSIONES TOTALES (AFECTA LA DESEABILIDAD); POR LO QUE SE LE APLICÓ UN FACTOR DE DEMÉRITO SOBRE EL VALOR UNITARIO CONCLUIDO. NOTAS: A) NO SE APLICÓ EL FACTOR DE "ÁREA" EN LA TABLA DE HOMOLOGACIÓN, DADO QUE GENERABA UNA DISTORCIÓN INAPROPIADA, SOBRE LOS VALORES IDENTIFICADOS EN EL MERCADO. B) EL FRENTE A CALLE "REDUCIDO"; NO SE CONSIDERA NECESARIAMENTE UN FACTOR LIMITANTE AL DESARROLLO Y AORVECHAMIENTO DEL INMUEBLE, DADAS SUS DIMENSIONES, FORMA Y UBICACIÓN.
6. DADO QUE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, SE ENCUENTRAN EN UN ESTADO DE DEMOLICIÓN Y A EFECTOS SUBIR LA DESABILIDAD DEL BIEN, EQUIPARÁNDOLO A LAS CONDICIONES DEL MERCADO LOCAL; SE ESTIMARON LOS COSTOS DE DEMOLICIÓN Y ACARREO Y SE DESCONTÓ AL VALOR RESULTANTE TOTAL.
7. DESCRIPCIÓN Y ÁREAS DE LAS CONSTRUCCIONES EN SITIO: A) CABINAS: ESTRUCTURA EN CONCRETO, MAMPOSTERÍA INTEGRAL, TECHOS EN MADERA, CUBIERTA EN LÁMINAS DE HG, ESTADO DEMOLICIÓN, ÁREA: 1455m2. B) RANCHOS (CIMIENTOS Y PAREDES): PLACACORRIDA, CONCRETO, MAMPOSTERÍA INTEGRAL, ESTADO DEMOLICIÓN, ÁREA: 218m2. C) PISCINA: EN CONCRETO, SIN ENCHAPE, SIN BOMBA, SIN FILTROS, NI ACCESORIOS, ESTADO DEMOLICIÓN, ÁREA: 280m2. D) EDIFICIO DE HABITACIONES: DOS NIVELES, NIVEL 01 EN CONCRETO, MAMPOSTERÍA INTEGRAL, VIGAS Y COLUMNAS COCRREADAS, ENTREPISO EN CONCRETO; NIVEL 02 EN ESTRUCTURA LIVIANA (MURO SECO), TECHO EN MADERA, CUBIERTA EN LÁMINAS DE HG; ESTADO DEMOLICIÓN, ÁREA: 800m2.

Anexo Imagen 1

Descripción:
PÁGINA 02 - INFORME REGISTRAL

17/10/24, 11:30

about:blank

Emitido el 17-10-2024 a las 11:30 horas

Imprimir Regresar Comprar

about:blank

2/2

