

Fecha: 09/03/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: De cruce de colorado 410 m Oeste, 1900 m Sur, Condominio Bonanza.
5-GUA 4-Colorado 7-Abangares

Número de Avalúo: 5119496

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤ 24 meses

Valor Concluido: 15.014.271,4

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 07/03/2023

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

Observaciones Generales:

El bien consta de un terreno sin construcciones.

Lote ondulado 14%, a -1 metro de nivel de calle.

Hay una sección del camino hacia el bien valorado que se está socavando.

Río más cercano a 77 m de distancia.

No están los vértices en sitio, se recomienda un replanteo.

FIRMA:


ARIEL
GARCIA
LOPEZ
(FIRMA)
Firmado digitalmente por
ARIEL GARCIA
LOPEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.03.09
20:27:11 -06'00'

Nombre: Ariel García López

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 5-0391-0064

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-5070400667740F-2023-C

Liquidez: Media

NAS No.: 5119496

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 6858-1 EVERT GUEVARA CORREO: acervantes@bnrc.fi.cr TELÉFONO: 2211-0000 x907 IDENTIFICACIÓN N°: 1-558-013305-01	VALUADOR	NOMBRE: Ariel García López EMPRESA: Perito Externo - Ingenieros Umaña S.A IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: arielgarlop@gmail.com TELÉFONO: 8419-7696 OTRO:
	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: San Buenaventura DIRECCIÓN EXACTA: De cruce de colorado 410 m Oeste, 1900 m Sur, Condominio Bonanza. IDENTIFICADOR PREDIAL: 5070400667740F PLANO DE CATASTRO N°: G-1228482-2008 ÁREA REGISTRADA: 3.772,43 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: 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		
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input 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 adjudicado USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <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): Bonanza Mountain USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Lote sin construcción ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 5070400026050M ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 5070400667740F FINCA FILIAL N°: 130 ÁREA M² FINCA MATRIZ: 1.220.466,25 m² ÁREA M² FINCA FILIAL: 3.772,43 m² ÁREA M² PRIVATIVAS: 884.944,04 m² ÁREAS COMUNES: 335.522,21 m² ÁREA M² PLANO CATASTRO: 3.772,43 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 3.772,43 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,004263 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 3.772,43 m²		
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA De Hasta RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	TERRENO /FINCA	COMENTARIOS: DIMENSIONES: 61,6 X 64,33 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 3.772,43 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No hay TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Tierra ANCHO DE VÍA: 7 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle privada TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 75 - > 65			
COMENTARIOS: Zona residencial, calle de lastre, sin acera, ni caño, solo agua y luz. Lote ondulado 14%, a -1 metro de nivel de calle. Río más cercano a 77 m de distancia. No están los vértices en sitio, se recomienda un replanteo.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-5070400667740F-2023-C

NAS No.: 5119496

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	373.539	1.129.645	121
ÁREA m²: 3.772.43		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

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: Lole en Verde	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
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.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-5070400667740F-2023-C

NAS No.: 5119496

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 De cruce de colorado 410 m Oeste, 1900 m Sur, Condominio Bonanza.		Lote de 1016 m2, a 4000 m de distancia, calle de asfalto, sin acera ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.		Lote de 1900 m2, a 200 m de distancia, calle de lastre, sin acera ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.		Lote de 1000 m2, a 270 m de distancia, calle de asfalto, sin acera ni caño, todos los servicios. Mismo condominio	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		07/03/2023		07/03/2023		07/03/2023	
Valor Terreno		11.700.000		8.910.000		9.000.000	
Números de Contacto		8811-0997		7014-0689		8706-1837	
Valor Unitario del Terreno		11.515,74		4.689,47		9.000	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	3.772,43 m ²	1.016 m ²	,6486	1.900 m ²	,7975	1.000 m ²	,6452
Servicios 1	2	1	1,0305	1	1,0305	1	1,0305
Servicios 2	1	16	,6376	16	,6376	11	,7408
Tipo de vía	6	3	,8192	5	,9357	4	,8755
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	14	0	,8357	5	,891	0	,8357
Nivel respecto a calle	-1	0	,9512	1	,9802	0	,9512
Frente	61,6	22	1,2936	10	1,5754	12	1,5052
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,359		,6746		,516	
VALORES HOMOLOGADOS		4.134,06		3.163,52		4.643,64	

Conclusiones:
Referencias en condiciones similares a menos de 4 km

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 15.014.271

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 3.980

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-5070400667740F-2023-C

NAS No.: 5119496

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica			VALUADOR	NOMBRE: Ariel García López			
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados				EMPRESA: Perito Externo - Ingenieros Umaña S.A			
	COD. AGENCIA: 214				IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064			
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica				TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.			
	CLIENTE: 6858-1 EVERT GUEVARA				CORREO: arielgarlop@gmail.com			
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr				TELÉFONO: 8419-7696			
TELÉFONO: 2211-0000 x907			IDENTIFICACIÓN N°: 1-558-013305-01			OTRO:		

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	3.772,43	3.980	1	1	1	1	3.980	100%	15.014.271,4
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:	15.014.271,4

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes						Valor Neto de Reposición	VUR	Valor Unitario Final
			VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.			
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones	
Vivienda o Construcción Principal								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
Totales										Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

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

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:										0

VALOR FÍSICO TOTAL:

15.014.271,4

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Área m²	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
Totales:											0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-5070400667740F-2023-C

NAS No.: 5119496

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 El bien consta de un terreno sin construcciones.
 Lote ondulado 14%, a -1 metro de nivel de calle.
 Hay una sección del camino hacia el bien valorado que se está socavando.
 Río más cercano a 77 m de distancia.
 No están los vértices en sitio, se recomienda un replanteo.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 15.014.271,4

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 15.014.271,4

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: 15.014.271,4 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: De cruce de colorado 410 m Oeste, 1900 m Sur, Condominio Bonanza.

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: 08/03/2023 **VALOR FINAL:** 15.014.271,4 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 4.840.782,18

VALOR EN LETRAS: quince millones catorce mil doscientos setenta y uno y cuarenta centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: Ariel García López

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IC-27320

CÓDIGO INSPECTOR: 784

COD. EMPRESA: 346

FECHA DEL INFORME: 09/03/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 07/03/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064

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)

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



7 mar. 2023 3:32:20 p. m.
10°12'31"N -85°9'15"W
Paso del Tempisque
Provincia de Guanacaste

Fachada Principal



7 mar. 2023 3:32:15 p. m.
10°12'31"N -85°9'15"W
Paso del Tempisque
Provincia de Guanacaste

Vista de la Calle



7 mar. 2023 3:32:23 p. m.
10°12'31"N -85°9'15"W
Paso del Tempisque
Provincia de Guanacaste

Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Entrada principal

Foto 4



Descripción: Internas

Foto 2



Descripción: Camino acceso

Foto 5



Descripción: Internas

Foto 3



Descripción: Internas

Foto 6



Descripción: Referencia 1

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Referencia 2

Foto 10



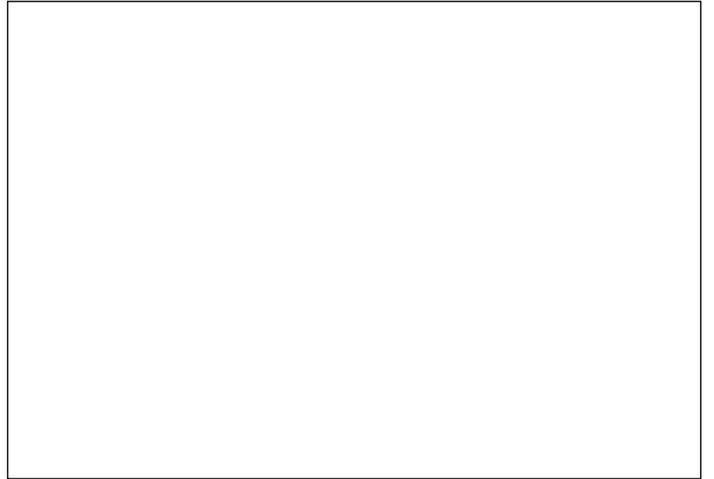
Descripción: Parte del camino de acceso socavado

Foto 8



Descripción: Referencia 3

Foto 11



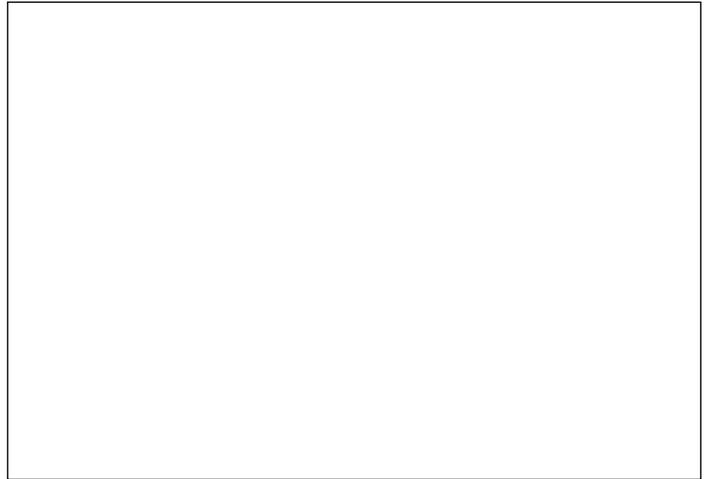
Descripción:

Foto 9



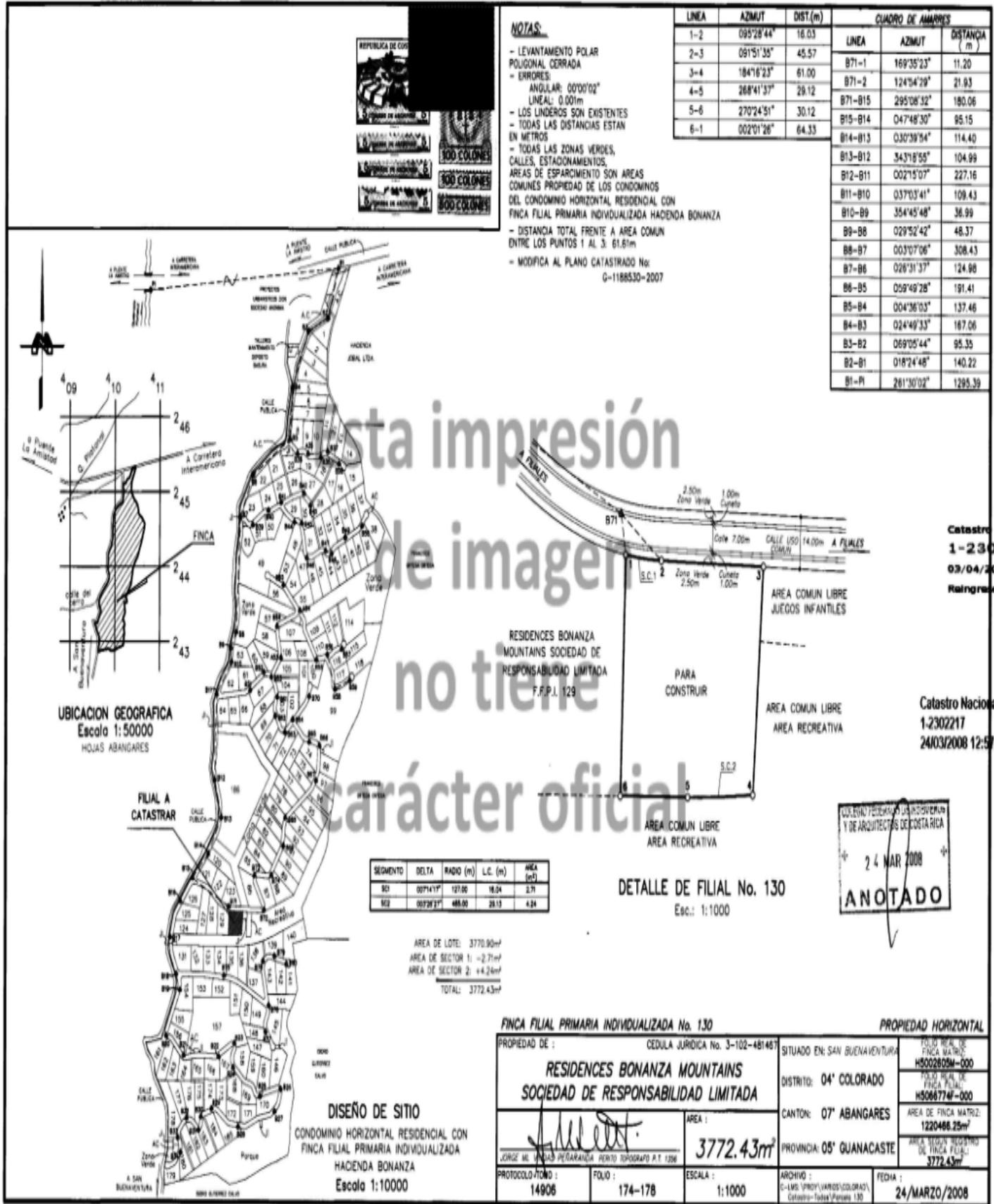
Descripción: Parte del camino de acceso socavado

Foto 12



Descripción:

Plano Catastro



Catastro No 1-2302 03/04/2001 Reingreso [

Catastro Nacional 1-2302217 24/03/2008 12:59:25

24 MAR 2008 ANOTADO

Estudio de Registro

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CIENTO TREINTA TERRENO PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
 LINDEROS:

NORTE : CALLE CINCO

SUR : AREA COMUN LIBRE DE AREA RECREATIVA

ESTE : AREA COMUN LIBRE DE JUEGOS INFANTILES Y AREA COMUNAL DE POZO

OESTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CIENTO VEINTINUEVE

MIDE: TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS METROS CON CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.42629

VALOR MEDIDA: 0.004263

PLANO:G-1228482-2008

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002605M	000	FOLIO REAL
500066774F	000	FOLIO REAL
500066774F	000	FOLIO REAL
500066774F	001	FOLIO REAL
500066774F	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 80,500,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00206639-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30-ABR-2019

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 331-08653-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 5047187 000

AFECTA A FINCA: 5-00066774 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 338-13798-01-0903-001

FINCA REFERENCIA 5050450 000

AFECTA A FINCA: 5-00066774 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 338-13799-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 5050452 000

AFECTA A FINCA: 5-00066774 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 385-04819-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 047187 - 000
AFECTA A FINCA: 5-00066774 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 385-04819-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 047187 - 000
AFECTA A FINCA: 5-00066774 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 385-04819-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 047187 - 000
AFECTA A FINCA: 5-00066774 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 385-04819-01-0903-001
FINCA REFERENCIA 047187 - 000
AFECTA A FINCA: 5-00066774 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-03-2023 a las 16:17 horas

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

Fecha: 13/03/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: CONDOMINIO HACIENDA BONANZA
5-GUA 4-Colorado 7-Abangares

Número de Avalúo: 5119497

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 6.884.104,28

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 11/03/2023

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

Observaciones Generales:

El condominio no posee acceso al agua potable ni electricidad, ya que ambos servicios han sido sustraídos por terceras personas. La finca se localizado mediante gps y coordenadas CRTM05, la misma no presenta demarcación a nivel de campo. EL total del condominio se usa como finca ganadera. Existen portones en la entrada principal que obstaculizan el ingreso al bien. Para ingresar al condominio es necesario llamar al teléfono: 8539-1810.

FIRMA:



Nombre: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 2-0509-0951

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-5070400667640F-2023-C

Liquidez: Baja

NAS No.: 5119497

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: CLIENTE: 7056-1 ALBERTO ENRIQUE CESPEDES ARGUELLO CORREO: acervantes@bncr.fi.cr TELÉFONO: 506-2211-0000 x907 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0854-0716	VALUADOR	NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ EMPRESA: Perito Externo - JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: jhonaduarte@hotmail.com TELÉFONO: 8729-6979 OTRO:																		
	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: CONDOMINIO HACIENDA BONANZA IDENTIFICADOR PREDIAL: 5070400667640F PLANO DE CATASTRO N°: G-1231551-2008 ÁREA REGISTRADA: 4.189,96 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 USO PREDOMINANTE: Others OCUPADO POR: SIN OCUPACION APARENTE 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																				
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <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"/> Refinanciamento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> BIENES ADQUIRIDOS USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <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): CONDOMINIO HACIENDA BONANZA USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: FILIAL SIN CONSTRUCCIONES ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 5070400002605M ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 5070400667640F FINCA FILIAL N°: 120 ÁREA M² FINCA MATRIZ: 1.220.466,25 m² ÁREA M² FINCA FILIAL: 4.189,96 m² ÁREA M² PRIVATIVAS: 884.944,04 m² ÁREAS COMUNES: 335.522,21 m² ÁREA M² PLANO CATASTRO: 4.189,96 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 5.189,96 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,004735 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:																				
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input checked="" type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input checked="" type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Baja <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Deficiente ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No																			
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		COMENTARIOS: <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td colspan="3">DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input checked="" type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:			VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja			DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja			TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input checked="" type="checkbox"/> Disminuyendo	
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																		
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																					
RANGO DE PRECIOS:																					
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja																					
DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja																					
TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input checked="" type="checkbox"/> Disminuyendo																					
TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 4.189,96 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: NO APLICA TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: INSPECCION DE CAMPO ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Malo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																				
	SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input checked="" type="checkbox"/> CALLE DE ADOQUINES ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Adoquín ANCHO DE VÍA: 7 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle privada TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 85 - > 75 COMENTARIOS:																				

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-5070400667640F-2023-C

NAS No.: 5119497

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	373.464	1.129.208	100
2	373.442	1.129.180	100
3	373.568	1.129.108	100

ÁREA m²: 4.189,96 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
Las coordenadas supra descritas coinciden con lo encontrado en campo. La finca no presenta demarcación en campo. El inmueble es localizado mediante gps y coordenadas CRTM05.

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: Lote en Verde	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
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.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-5070400667640F-2023-C

NAS No.: 5119497

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 CONDominio HACIENDA BONANZA		Vendedor: Grupo Portafolio 21.		Vendedor: Grupo Portafolio 21.		Vendedor: Grupo Portafolio 21.	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		13/03/2023		13/03/2023		13/03/2023	
Valor Terreno							
Números de Contacto		8948-4993		8948-4993		8948-4993	
Valor Unitario del Terreno		4.500		4.500		4.500	
Ubicación	8	5	,9264	5	,9264	5	,9264
Dimensiones/Area de la Finca	4.189,96 m ²	2.500 m ²	,8434	2.000 m ²	,7835	1.900 m ²	,7704
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	1	16	,6376	16	,6376	16	,6376
Tipo de vía	6	5	,9374	5	,9374	5	,9374
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	15	3	,8574	3	,8574	3	,8574
Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1
Frente	34,44	30	1,0414	30	1,0414	30	1,0414
Regularidad	0,90	1	,924	1	,924	1	,924
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,3853		,3579		,3519	
VALORES HOMOLOGADOS		1.733,77		1.610,63		1.583,7	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 6.884,104

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 1.643

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-5070400667640F-2023-C

NAS No.: 5119497

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ
	SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951
	CLIENTE: 7056-1 ALBERTO ENRIQUE CESPEDES ARGUELLO		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr		CORREO: jhonaduarte@hotmail.com
TELÉFONO: 506-2211-0000 x907 IDENTIFICACIÓN N°: 1-0854-0716	TELÉFONO: 8729-6979 OTRO:		

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	4.189,96	1.643	1	1	1	1	1.643	100%	6.884.104,28
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:	6.884.104,28

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes						Valor Neto de Reposición	VUR	Valor Unitario Final
			VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.			
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones	
Vivienda o Construcción Principal								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
Totales										Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

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

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:										0

VALOR FÍSICO TOTAL:

6.884.104,28

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Área m²	Plano Catastro		Registro Área m²	Coeficiente Coproiedad	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
Totales:											0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-5070400667640F-2023-C

NAS No.: 5119497

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:
 El condominio no posee acceso al agua potable ni electricidad, ya que ambos servicios han sido sustraídos por terceras personas. La finca se localizado mediante gps y coordenadas CRTM05, la misma no pre4senta demarcación a nivel de campo. EL total del condominio se usa como finca ganadera. Existen portones en la entrada principal que obstaculizan el ingreso al bien. Para ingresar al condominio es necesario llamar al teléfono: 8539-1810.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses **AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 6.884.104,28
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 6.884.104,28
 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: 6.884.104,28 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: CONDOMINIO HACIENDA BONANZA

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: 13/03/2023 VALOR FINAL: 6.884.104,28 MONTO DE LA SOLICITUD: 9.489.421,41

VALOR EN LETRAS: seis millones ochocientos ochenta y cuatro mil ciento cuatro y veintiocho centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: IT-23704

CÓDIGO INSPECTOR: 677

COD. EMPRESA: 677

FECHA DEL INFORME: 13/03/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 11/03/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0509-0951

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)

ANEXOS:

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Interior de propiedad

Foto 4



Descripción: Interior de propiedad

Foto 2



Descripción: Interior de propiedad

Foto 5



Descripción: Interior de propiedad

Foto 3



Descripción: Interior de propiedad

Foto 6



Descripción: Interior de propiedad

Estudio de Registro

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 66764--F-000**

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 66764 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CIENTO VEINTE TERRENO PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS

SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN LIBRE DE ZONA VERDE

SUR : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CIENTO VEINTIUNO, CIENTO VEINTIDOS Y CIENTO VEINTITRES

ESTE : AREA COMUN LIBRE DE ZONA VERDE

OESTE : CALLE UNO

MIDE: CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE METROS CON NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.473472

VALOR MEDIDA: 0.004735

PLANO:G-1231551-2008

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002605M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 108,766,656.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00440076-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-JUL-2019

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 331-08653-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 5047187 000

AFECTA A FINCA: 5-00066764 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Imagen 1

Descripción:

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
 CITAS: 331-08653-01-0900-001
 FINCA REFERENCIA 5047187 000
 AFECTA A FINCA: 5-00066764 F-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
 CITAS: 338-13798-01-0903-001
 FINCA REFERENCIA 5050450 000
 AFECTA A FINCA: 5-00066764 F-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
 CITAS: 338-13799-01-0900-001
 FINCA REFERENCIA 5050452 000
 AFECTA A FINCA: 5-00066764 F-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
 CITAS: 385-04819-01-0900-001
 FINCA REFERENCIA 047187 - 000
 AFECTA A FINCA: 5-00066764 F-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
 CITAS: 385-04819-01-0901-001
 FINCA REFERENCIA 047187 - 000
 AFECTA A FINCA: 5-00066764 F-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
 CITAS: 385-04819-01-0902-001
 FINCA REFERENCIA 047187 - 000
 AFECTA A FINCA: 5-00066764 F-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
 CITAS: 385-04819-01-0903-001
 FINCA REFERENCIA 047187 - 000
 AFECTA A FINCA: 5-00066764 F-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 13-03-2023 a las 07:11 horas

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

Fecha: 09/03/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: CONDOMINIO BONANZA, LOTE N°2, DE LA ENTRADA PRINCIPAL 221M SUROESTE.
5-GUA 4-Colorado 7-Abangares

Número de Avalúo: 5119499

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 5.233.782,84

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Extraordinario

Fecha de Inspección: 08/03/2023

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

Observaciones Generales:

1. FINCA FILIAL DEL CONDOMINIO BONANZA, CORRESPONDIENTE AL LOTE N°2.
2. LOTE MEDIANERO DE TOPOGRAFÍA QUEBRADA, PRESENTE UN DESNIVEL DE APROXIMADAMENTE -2.00M HASTA UN YURRO QUE ATRAVIESA LA FINCA EN DIRECCIÓN SUR A NORTE, LUEGO LA FINCA CONTINÚA CON TOPOGRAFÍA ASCENDENTE HACIA EL SURESTE.
3. LOTE NO CUENTA CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.
4. EL CAUCE DE AGUA CERCAÑO, CORRESPONDE A UN "YURRO" O CAUCE NATURAL DE PLUVIALES, QUE ATRAVIESA LA FINCA EN DIRECCIÓN SUR A NORTE, PRÓXIMO (3.00M) Y PARELELO A LA LÍNEA 1-3 DEL PLANO CATASTRADO.
5. AL OMENTO DE LA VISITA, NO SE IDENTIFICAN SEÑALES QUE HAGAN SUPONER INESTABILIDAD DE LADERAS O DESLIZAMIENTOS.
6. GRAVÁMENES ANOTADOS EN LOS ASIENTOS REGISTRALES DE LA FINCA, NO AFECTAN EL VALOR DEL INMUEBLE.
7. VÉRTICES DEL LOTE NO SE ENCUENTRAN DEFINIDOS

FIRMA:


ALEJANDRO JOSE
CAMPOS BOGANTES
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
ALEJANDRO JOSE CAMPOS
BOGANTES (FIRMA)
Fecha: 2023.03.09 11:13:19 -06'00'

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.: 214-507040066480F-2023-C

Liquidez: Baja

NAS No.: 5119499

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:		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0546-0932	
	CLIENTE: 7692-1 PROYECTOS URBANISTICOS ZION SOCIEDAD ANONIM		TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
	CORREO:		CORREO: ingcampos@hotmail.com	
	TELÉFONO: 2212-2000		IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-298007	TELÉFONO: 8865-9115

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIOAL DE COSTA RICA	IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021	PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 5 GUA CANTON: 7 Abangares	DISTRITO: 4 Colorado	LOCALIDAD: CONDOMINIO BONANZA	
	DIRECCIÓN EXACTA: CONDOMINIO BONANZA, LOTE N°2, DE LA ENTRADA PRINCIPAL 221M SUROESTE.			
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 507040066480F	PLANO DE CATASTRO N°: G-1227927-2008	ÁREA REGISTRADA: 3.969,7 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1	USO PREDOMINANTE: Residencial	OCUPADO POR:	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	
	PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input 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"/> ADMINISTRACIÓN DE BIENES ADQUIRIDOS		
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE):		
	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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural	LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	BIEN ESPECIALIZADO: <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): BONANZA	
	USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal	DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: CONDOMINIO DE LOTES	
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 5070400026050M	ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 507040066648FO	FINCA FILIAL N°: 02	
ÁREA M² FINCA MATRIZ: 1.220.466,25 m²	ÁREA M² FINCA FILIAL: 3.969,7 m²	ÁREA M² PRIVATIVAS: 884.944,04 m²	ÁREAS COMUNES: 335.522,21 m²
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 3.969,7 m²	ÁREA M² ID. PREDIAL: 3.969,7 m²	ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:	DEMASIA: No
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,004486	ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 1.220.466,25 m²		

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro	<table border="1"> <tr> <th>PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</th> <th>De</th> <th>Hasta</th> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td><input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input checked="" type="checkbox"/> Disminuyendo</td> <td></td> </tr> </table>	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:			VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja		DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja		TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input checked="" type="checkbox"/> Disminuyendo	
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		De	Hasta																
	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																			
	RANGO DE PRECIOS:																			
	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:		<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja																	
	DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja																		
	TENDENCIA DE PRECIOS:	<input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input checked="" type="checkbox"/> Disminuyendo																		
	TIPO DEL DISTRITO: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro																			
	TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro																			
	DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural																			
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/>																				
ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>																				
FACILIDADES DE MANO DE OBRA:	ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No																			
COMENTARIOS:																				
1. CONDOMINIO RESIDENCIAL DE LOTES, EN DEFICIENTE ESTADO DE MANTENIMIENTO. AL MOMENTO DE LA VISITA Y DESDE HACA YA VARIOS AÑOS, PRESENTA TOTAL INACTIVIDAD COMERCIAL. 2. ACTUALMENTE EXISTE UNA NUEVA ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO (NÚMEROS DE CONTACTO SE APORTAN EN REGISTRO FOTOGRÁFICO). 3. OBRAS COMUNES EN DEFICIENTE ESTADO DE CONSERVACIÓN: ZONAS VERDES, CALLES, CUNETAS, PÓRTICO DE ACCESO. 4. LOS OMPARABLES EMPLEADOS, CORRESPDEN EN SU MAYORÍA A INMUEBLES UBICADE EN EL MISMO CONDOMINIO: POR TANTO, LAS OBRAS COMUNES NO SE VALORAN POR SEPARADO, DADO QUE SU VALOR SE ENCUENTRA IMPLÍCITO, EN EL VALOR DE MERCADO ESTIMADO EN EL PRESENTE INFORME DE AVALÚO.																				

TERRENO /FINCA	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha.	SERVICIOS: <input 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: 3.969,7	UNIDAD DE MEDIDA: m²	<input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/>
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
	TOPOGRAFÍA: Quebrada		ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Córdón
	PENDIENTE: Declive Pronunciado		<input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input checked="" type="checkbox"/> CALLE ADOQUINADA
	ZONIFICACIÓN:		ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/>
	FUENTE:		TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input 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: Adoquín
	ESTADO FÍSICO: Bueno		ANCHO DE VÍA: 17 M
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No
CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Baja		JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
DESPLAZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Baja		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m	
EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		TIPO DE ACCESO: Calle privada	TIPO DE UBICACIÓN: Medianero
COMENTARIOS:	1. FINCA FILIAL DEL CONDOMINIO BONANZA, CORRESPONDIENTE AL LOTE N°2. 2. LOTE MEDIANERO DE TOPOGRAFÍA QUEBRADA, PRESENTE UN DESNIVEL DE APROXIMADAMENTE -2.00M HASTA UN YURRO QUE ATRAVIESA LA FINCA EN DIRECCIÓN SUR A NORTE, LUEGO LA FINCA CONTINÚA CON TOPOGRAFÍA ASCENDENTE HACIA EL SURESTE. 3. LOTE NO CUENTA CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS. 4. EL CAUCE DE AGUA CERCANO, CORRESPONDE A UN "YURRO" O CAUCE NATURAL DE PLUVIALES, QUE ATRAVIESA LA FINCA EN DIRECCIÓN SUR A NORTE, PRÓXIMO (3.00M) Y PARELELO A LA LÍNEA 1-3 DEL PLANO CATASTRADO.		

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-507040066480F-2023-C

NAS No.: 5119499

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	373.908	1.130.572	76
3	373.891	1.130.544	77
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	

COMENTARIOS:
 1. PUNTOS TOMADOS EN SITIO CON NAVEGADOR MARCA GARMIN.
 2. INMUEBLE NO CUENTA CON SUS LINDEROS DEFINIDOS.

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: Otros CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
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.
 1. LOTE SIN CONSTRUCCIONES.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-507040066480F-2023-C

NAS No.: 5119499

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 CONDOMINIO BONANZA, LOTE N°2, DE LA ENTRADA PRINCIPAL 221M SUROESTE.				GUA, Abangares, Colorado CONDOMINIO BONANZA		GUA, Abangares, Colorado CONDOMINIO BONANZA (SUBASTA REALIZADA - BANCO NACIONAL - Cartel VN-UBT-007-2019).	
Tipo de Información				BASE DE DATOS (OFERTA)		BASE DE DATOS (SUBASTA REALIZADA - BANCO NAC	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta				09/03/2023		09/03/2023	
Valor Terreno				10.064.448,39		26.924.144,66	
Números de Contacto				8825-5821		UBT-007-201	
Valor Unitario del Terreno				2.217		1.358,97	
Ubicación	5		1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	3.969,7 m ²		1	4.539,67 m ²	1,045	3.822,87 m ²	,988
Servicios 1	2		1	2	1	2	1
Servicios 2	1		1	1	1	1	1
Tipo de vía	4		1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	1		1	1	1	1	1
Pendiente %	30		1	30	1	30	1
Nivel respecto a calle	-2		1	-2	1	-2	1
Áreas Comunes	SI		1	SI	1	SI	1
% Negociación	0		1	25	,75	0	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		,7837		,988	
VALORES HOMOLOGADOS		0		1.737,57		1.342,66	

Conclusiones:

1. DADA LA INACTIVIDAD COMERCIAL DEL CONDOMINIO BONANZA; SE CONCLUYE, LA APLICABILIDAD DE TODOS LOS COMPARABLES EMPLEADOS EN LA PRESENTE HOMOLOGACIÓN.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 6.812.005

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 1.716

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-5070400666480F-2023-C

NAS No.: 5119499

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
		GUA, Abangares, Colorado, LOTE URBANO, COLINDANTE A CONDOMINIO BONANZA).		GUA, Abangares, Colorado CONDOMINIO BONANZA, LOTE N°140.			
Tipo de Información		OFERTA		BASE DE DATOS - AVALÚO REALIZADO			
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		09/03/2023		09/03/2023			
Valor Terreno		57.847.500		7.051.702.68			
Números de Contacto		8833-6055		8865-9115			
Valor Unitario del Terreno		2.500		1.683			
Ubicación	5	3	,95	5	1		1
Dimensiones/Area de la Finca	3.969,7 m ²	23.139 m ²	1,789	4.189,96 m ²	1,018		1
Servicios 1	2	1	1,03	2	1		1
Servicios 2	1	16	,638	1	1		1
Tipo de vía	4	3	,936	4	1		1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1		1
Pendiente %	30	30	1	30	1		1
Nivel respecto a calle	-2	2	,961	-2	1		1
Áreas Comunes	SI	NO	1,1	SI	1		1
% Negociación	0	25	,75	0	1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8288		1,018		1	
VALORES HOMOLOGADOS		2.071,98		1.713,29		0	
Conclusiones:							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-507040066480F-2023-C

NAS No.: 5119499

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:		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0546-0932
	CLIENTE: 7692-1 PROYECTOS URBANISTICOS ZION SOCIEDAD ANONIM		TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.
	CORREO:		CORREO: ingcampos@hotmail.com
TELÉFONO: 2212-2000 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-298007	TELÉFONO: 8865-9115 OTRO:		

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
			YURRO						
1	3.040,7	1.716	1	1	1	1	1.716	100%	5.217.841,2
2	929	1.716	,01	1	1	1	17,16	100%	15.941,64
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:	5.233.782,84

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes						Valor Neto de Reposición	VUR	Valor Unitario Final
			VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.			
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones	
Vivienda o Construcción Principal								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
Totales										Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

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

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:										0

VALOR FÍSICO TOTAL:

5.233.782,84

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Área m²	Plano Catastro		Registro Área m²	Coeficiente Coproiedad	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
Totales:											0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-507040066480F-2023-C

NAS No.: 5119499

LIMITACIONES Y SALVEDADES

OBSERVATIONS:

1. FINCA FILIAL DEL CONDOMINIO BONANZA, CORRESPONDIENTE AL LOTE N°2.
2. LOTE MEDIANERO DE TOPOGRAFIA QUEBRADA, PRESENTE UN DESNIVEL DE APROXIMADAMENTE -2.00M HASTA UN YURRO QUE ATRAVIESA LA FINCA EN DIRECCIÓN SUR A NORTE, LUEGO LA FINCA CONTINÚA CON TOPOGRAFIA ASCENDENTE HACIA EL SURESTE.
3. LOTE NO CUENTA CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.
4. EL CAUCE DE AGUA CERCAÑO, CORRESPONDE A UN "YURRO" O CAUCE NATURAL DE PLUVIALES, QUE ATRAVIESA LA FINCA EN DIRECCIÓN SUR A NORTE, PRÓXIMO (3.00M) Y PARELELO A LA LÍNEA 1-3 DEL PLANO CATASTRADO.
5. AL OMENTO DE LA VISITA, NO SE IDENTIFICAN SEÑALES QUE HAGAN SUPONER INESTABILIDAD DE LADERAS O DESLIZAMIENTOS.
6. GRAVÁMENES ANOTADOS EN LOS ASIENTOS REGISTRALES DE LA FINCA, NO AFECTAN EL VALOR DEL INMUEBLE.
7. VÉRTICES DEL LOTE NO SE ENCUENTRAN DEFINIDOS

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Extraordinario

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 5.233.782,84

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 5.233.782,84

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: 5.233.782,84 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: CONDOMINIO BONANZA, LOTE N°2, DE LA ENTRADA PRINCIPAL 221M SUROESTE.

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: 09/03/2023 **VALOR FINAL:** 5.233.782,84 **MONTO DE LA SOLICITUD:** 4.506.403,44

VALOR EN LETRAS: cinco millones doscientos treinta y tres mil setecientos ochenta y dos y ochenta y cuatro centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA:



ALEJANDRO JOSE CAMPOS BOGANTES (FIRMA)

Firmado digitalmente por ALEJANDRO JOSE CAMPOS BOGANTES (FIRMA)
Fecha: 2023.03.09 11:13:44 -06'00'

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE PERITO: ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES **NOMBRE CO-FIRMANTE:**

TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CFIA **TIPO DE PROFESIONAL:** **TIPO DE PERITO:**

REGISTRO #: IT-14887 **REGISTRO #:**

CÓDIGO INSPECTOR: 656 **CÓDIGO INSPECTOR:**

COD. EMPRESA: 276 **COD. EMPRESA:**

FECHA DEL INFORME: 09/03/2023 **FECHA DEL INFORME:**

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No **PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:** Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 08/03/2023 **FECHA DE INSPECCIÓN:**

IDENTIFICACIÓN N°: 2-0546-0932 **IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)**

ANEXOS:

<input checked="" type="checkbox"/> Enfoque de Costos	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 1-6	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 19-24	<input type="checkbox"/> Mapa de Ubicación	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 1
<input type="checkbox"/> Enfoque de Mercado(4-6)	<input checked="" type="checkbox"/> Fotos Adicionales 7-12	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 25 -30	<input checked="" type="checkbox"/> Plano Catastro	<input checked="" type="checkbox"/> Anexo Imagen 2
<input checked="" type="checkbox"/> Enf. Mercado Terreno (4-6)	<input type="checkbox"/> Fotos Adicionales 13-18	<input checked="" type="checkbox"/> Estudio de Registro	<input type="checkbox"/> Anexo Texto	<input type="checkbox"/> Anexo Imagen 3
<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 1	<input type="checkbox"/> Certificado Catastral 2			



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: DIAGONAL IZQUIERDA

Foto 4



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 2



Descripción: DIAGONAL DERECHA

Foto 5



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 3



Descripción: CALLE DE ACCESO VISTA AL SUROESTE

Foto 6



Descripción: VISTA LATERAL IZQUIERDA (CAUCE NATURAL DE AGUAS PLUVIALES QUE ATRAVIESA L

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: YURRO VISTO EN LATERAL DERECHO DE LA FINCA

Foto 10



Descripción: NÚMEROS DE TELÉFONO DE LA NUEVA ADMINISTRACIÓN

Foto 8



Descripción: FRENTE A CALLE DE ACCESO

Foto 11



Descripción: ACCESO PRINCIPAL DEL CONDOMINIO

Foto 9



Descripción: PÓRTICO DE ACCESO

Foto 12



Descripción: FRONTAL

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 5-1027927-2008
 Fecha: 03/04/2008 09:41:13
 Registrador: JESSY MHDIRANI PONCE
 645621CAFDF3000106C4D8FF8B870FE1

Catastro Nacional
 1-2301044
 03/04/2008 07:58:38
 Catastro Nacional
 1-2301044
 13/03/2008 12:34:49



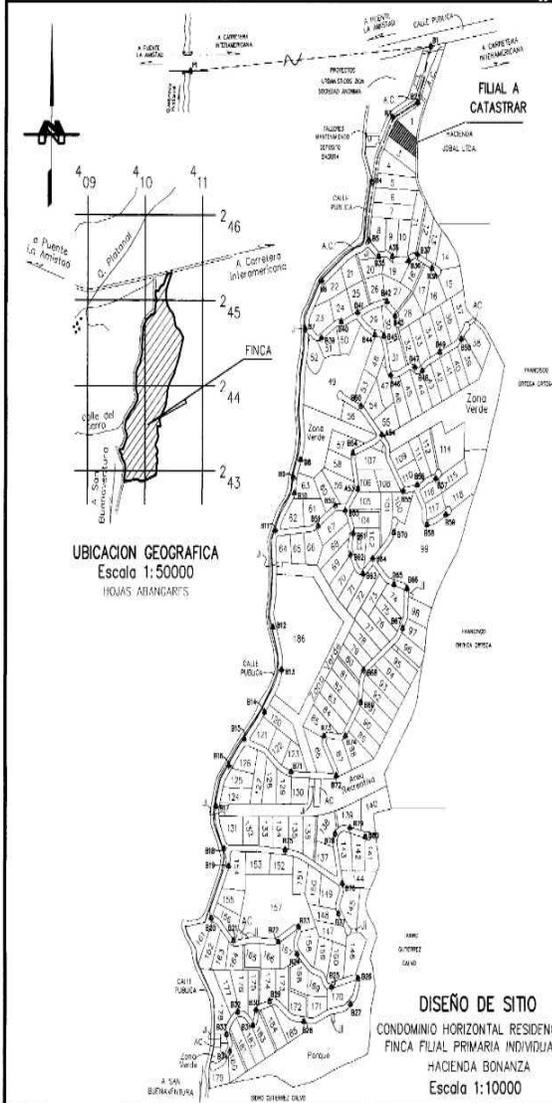
NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL CERRADA
- ERRORES:
 - ANGULAR: 00'00"02"
 - LINEAL: 0.001m
- LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN EN METROS
- TODAS LAS ZONAS VERDES, CALLES, ESTACIONAMIENTOS, AREAS DE ESPARQUEO SON AREAS COMUNES PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA HACIENDA BONANZA
- DISTANCIA TOTAL FRENTE A AREA COMUN ENTRE LOS PUNTOS 1 AL 3: 46.46m
- MODIFICA AL PLANO CATASTRAL No: G-1188530-2007

CUADRO DE AMARRAS			LINEA	AZIMUT	DIST. (m)
1-2	223°04'32"	18.04	1-2	223°04'32"	18.04
2-3	210°31'20"	28.27	2-3	210°31'20"	28.27
3-4	117°33'10"	105.77	3-4	117°33'10"	105.77
4-5	001°48'08"	32.34	4-5	001°48'08"	32.34
5-6	004°53'52"	9.97	5-6	004°53'52"	9.97
6-1	302°39'07"	81.91	6-1	302°39'07"	81.91

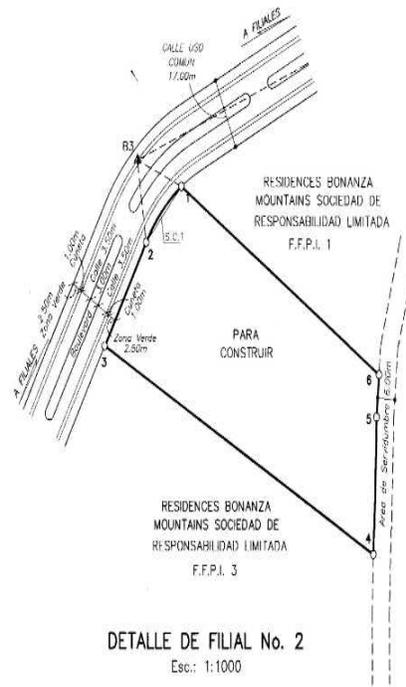
SECCION	DELTA	RADIO (m)	L.C. (m)	AREA (m²)
SO	02°56'24"	41.50	18.19	11.86

AREA DE LOTE: 3951.51m²
 AREA DE SECTOR 1: 118.16m²
 TOTAL: 3969.70m²



UBICACION GEOGRAFICA
 Escala 1:5000
 HOJAS ABANGARES

DISEÑO DE SITO
 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON
 FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA
 HACIENDA BONANZA
 Escala 1:10000



DETALLE DE FILIAL No. 2
 Esc.: 1:1000



FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA No. 2		PROPIEDAD HORIZONTAL	
PROPIEDAD DE:	RESIDENCIAS BONANZA MOUNTAINS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	SITUADO EN:	SAN BUENAVENTURA
CEJU A JURIDICA No.:	3-102-481467	DISTRITO:	04° COLORADO
AREA:	3969.70m²	CANTON:	07° ABANGARES
JURISDICCION:	PROVINCIA 05° GUANACASTE	PROVINCIA:	05° GUANACASTE
PROTOKOLO TOMO:	14906	FECHA:	13/MARZO/2008
FOLIO:	174-178	ARCHIVO:	G-MS (PROY) VARIOS COLORADO Distrito-Toda Parcela 2
ESCALA:	1:1000	AREA DE FINCA MATRIZ:	1220466.25m²
		AREA SECTOR REGISTRO DE FINCA FILIAL:	3969.70m²

Estudio de Registro

7/3/23, 16:17

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 66648-F-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 66648 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DOS TERRENO PARA
 CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA
 ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS
 SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE
 GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO UNO
 SUR : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO TRES
 ESTE : AREA DE SERVIDUMBRE
 OESTE : CALLE UNO

MIDE: TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA DECIMETROS
 CUADRADOS
 VALOR PORCENTUAL: 0.448582
 VALOR MEDIDA: 0.004486
 PLANO:G-1227927-2008

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
 500002605M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 59,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2020-00669711-01
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-ENE-2021

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 331-08653-01-0900-001
 FINCA REFERENCIA 5047187 000
 AFECTA A FINCA: 5-00066648 F-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

1/3

Anexo Imagen 1

Descripción:
INFORME REGISTRAL

7/3/23, 16:17

about:blank

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 338-13798-01-0903-001
FINCA REFERENCIA 5050450 000
AFECTA A FINCA: 5-00066648 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 338-13799-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 5050452 000
AFECTA A FINCA: 5-00066648 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 385-04819-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 047187 - 000
AFECTA A FINCA: 5-00066648 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 385-04819-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 047187 - 000
AFECTA A FINCA: 5-00066648 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 385-04819-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 047187 - 000
AFECTA A FINCA: 5-00066648 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 385-04819-01-0903-001
FINCA REFERENCIA 047187 - 000
AFECTA A FINCA: 5-00066648 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES
CITAS: 574-85227-01-0187-001
SERVIDUMBRE PLUVIAL Y SANITARIA NUMERO 1, ANCHO 6 METROS, LARGO 382 M 88
CENTIMETROS, RUMBO SUR A N
MONTO: MIL COLONES
AFECTA A FINCA: 5-00066648 F-000

about:blank

2/3

Anexo Imagen 2

Descripción:
INFORME REGISTRAL

7/3/23, 16:17

about:blank

INICIA EL: 19 DE FEBRERO DE 2008

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

5 66647-F-000	5 66647-F-000
5 66648-F-000	5 66648-F-000
5 66649-F-000	5 66649-F-000
5 66650-F-000	5 66650-F-000
5 66651-F-000	5 66651-F-000
5 66657-F-000	5 66657-F-000
5 66658-F-000	5 66658-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES

CITAS: 574-85227-01-0187-001

SERVIDUMBRE PLUVIAL Y SANITARIA NUMERO 1, ANCHO 6 METROS, LARGO 382 M 88 CENTIMETROS, RUMBO SUR A N

MONTO: MIL COLONES

AFECTA A FINCA: 5-00066648 F-000

INICIA EL: 19 DE FEBRERO DE 2008

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

5 66647-F-000	5 66647-F-000
5 66648-F-000	5 66648-F-000
5 66649-F-000	5 66649-F-000
5 66650-F-000	5 66650-F-000
5 66651-F-000	5 66651-F-000
5 66657-F-000	5 66657-F-000
5 66658-F-000	5 66658-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-03-2023 a las 16:16 horas

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

about:blank

3/3

Fecha: 08/03/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: Del cruce de Colorado 415 m Oeste.
5-GUA 4-Colorado 7-Abangares

Número de Avalúo: 5119500

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 15.578.401,95

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 07/03/2023

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

Observaciones Generales:

El bien consta de un terreno sin construcciones.

Zona residencial, calle de adoquín, sin acera, con caño, sin agua ni luz.

Lote ondulado, pendiente estimada 18%, a nivel de calle.

Río más cercano a 740 m.

No hay linderos delimitados en campo, se verifica referencia esquina de acuerdo al plano de catastro. Se recomienda realizar replanteo.

FIRMA:


**ARIEL
GARCIA
LOPEZ
(FIRMA)**
Firmado digitalmente por
ARIEL GARCIA
LOPEZ (FIRMA)
Fecha:
2023.03.08
18:02:42 -06'00'

Nombre: Ariel García López

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 5-0391-0064

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-507040066490F-2023-C

Liquidez: Media

NAS No.: 5119500

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 7692-2 PROYECTOS URBANISTICOS ZION SOCIEDAD ANONIM CORREO: acervantes@bnrc.fi.cr TELÉFONO: 2211-0000 x907 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-298007	VALUADOR	NOMBRE: Ariel García López EMPRESA: Perito Externo - CONSULTORÍA EN INGENIERÍA CIVIL S.A IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: arielgarlop@gmail.com TELÉFONO: 8419-7696 OTRO:
	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: San Buenaventura DIRECCIÓN EXACTA: Del cruce de Colorado 415 m Oeste. IDENTIFICADOR PREDIAL: 5070400666490F PLANO DE CATASTRO N°: G-1227937-2008 ÁREA REGISTRADA: 4.041,09 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: 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		
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input 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 adjudicado USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <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): Bonanza Mountains USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: Lote sin construcción ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 5070400026050M ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 5070400666490F FINCA FILIAL N°: 3 ÁREA M² FINCA MATRIZ: 1.220.466,25 m² ÁREA M² FINCA FILIAL: 4.041,09 m² ÁREA M² PRIVATIVAS: 884.944,04 m² ÁREAS COMUNES: 335.522,21 m² ÁREA M² PLANO CATASTRO: 4.041,09 m² ÁREA M² ID. PREDIAL: 4.041,09 m² ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,004566 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 4.041,09 m²		
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA: De Hasta RANGO DE ANTIGÜEDAD (años): RANGO DE PRECIOS: VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	TERRENO /FINCA	COMENTARIOS: DIMENSIONES: 35,05 X 125,73 <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 4.041,09 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: No hay TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input checked="" type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Adoquín ANCHO DE VÍA: 10 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m TIPO DE ACCESO: Calle privada TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 65 - > 55			
COMENTARIOS: Zona residencial, calle de adoquín, sin acera, con caño, sin agua ni luz. Lote ondulado, pendiente estimada 18%, a nivel de calle. Río más cercano a 740 m. No hay linderos delimitados en campo, se verifica referencia esquina de acuerdo al plano de catastro. Se recomienda realizar replanteo.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-507040066490F-2023-C

NAS No.: 5119500

COORDENADAS	COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
	VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
	2	373.867	1.130.513	100

ÁREA m²: 4.041,09 VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:

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: Lole en Verde	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <hr/> FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 15%;">Paredes</th> <th style="width: 15%;">Cielos</th> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;"></th> </tr> <tr> <td>Repello</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Empastado</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Enchape</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	Paredes	Cielos					Repello	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				Empastado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				Enchape	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
Paredes	Cielos																																				
Repello	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
Empastado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
Enchape	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
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.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-507040066490F-2023-C

NAS No.: 5119500

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 Del cruce de Colorado 415 m Oeste.		Lote de 1016 m2, a 4000 m de distancia, calle de asfalto, sin acera ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.		Lote de 1900 m2, a 200 m de distancia, calle de lastre, sin acera ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.		Lote de 1000 m2, a 270 m de distancia, calle de asfalto, sin acera ni caño, todos los servicios.	
Tipo de Información		Oferta		Oferta		Oferta	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		07/03/2023		07/03/2023		07/03/2023	
Valor Terreno		11.700.000		8.910.000		9.000.000	
Números de Contacto		8811-0997		7014-0689		8706-1837	
Valor Unitario del Terreno		11.515,74		4.689,47		9.000	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	4.041,09 m ²	1.016 m ²	,6341	1.900 m ²	,7796	1.000 m ²	,6307
Servicios 1	2	1	1,0305	1	1,0305	1	1,0305
Servicios 2	1	16	,6376	16	,6376	11	,7408
Tipo de vía	4	3	,9357	5	1,0687	4	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	18	0	,7939	5	,8465	0	,7939
Nivel respecto a calle	0	0	1	1	1,0305	0	1
Frente	35,05	22	1,1235	10	1,3683	12	1,3073
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,3477		,6534		,4997	
VALORES HOMOLOGADOS		4.004,25		3.064,11		4.497,34	

Conclusiones:
Referencias en condiciones similares, a menos de 4 km.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 15.578.402

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 3.855

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-507040066490F-2023-C

NAS No.: 5119500

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica			VALUADOR	NOMBRE: Ariel García López		
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214				EMPRESA: Perito Externo - CONSULTORÍA EN INGENIERÍA CIVIL S.A		
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica				IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064		
	CLIENTE: 7692-2 PROYECTOS URBANISTICOS ZION SOCIEDAD ANONIM				TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.		
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr				CORREO: arielgarlop@gmail.com		
	TELÉFONO: 2211-0000 x907 IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-298007				TELÉFONO: 8419-7696 OTRO:		

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	4.041,09	3.855	1	1	1	1	3.855	100%	15.578.401,95
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:	15.578.401,95

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes						Valor Neto de Reposición	VUR	Valor Unitario Final
			VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.			
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones	
Vivienda o Construcción Principal								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
Totales										Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

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

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:										0

VALOR FÍSICO TOTAL:

15.578.401,95

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Área m²	Plano Catastro		Registro Área m²	Coeficiente Coproiedad	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
Totales:											0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-507040066490F-2023-C

NAS No.: 5119500

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
 El bien consta de un terreno sin construcciones.
 Zona residencial, calle de adoquín, sin acera, con caño, sin agua ni luz.
 Lote ondulado, pendiente estimada 18%, a nivel de calle.
 Río más cercano a 740 m.
 No hay linderos delimitados en campo, se verifica referencia esquina de acuerdo al plano de catastro. Se recomienda realizar replanteo.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

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

VALOR DE TERRENO: 15.578.401,95

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 15.578.401,95

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: 15.578.401,95 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: Del cruce de Colorado 415 m Oeste.

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: 07/03/2023 VALOR FINAL: 15.578.401,95 MONTO DE LA SOLICITUD: 4.587.445,37

VALOR EN LETRAS: quince millones quinientos setenta y ocho mil cuatrocientos uno y noventa y cinco 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: Ariel García López NOMBRE CO-FIRMANTE:

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:

REGISTRO #: IC-27320 REGISTRO #:

CÓDIGO INSPECTOR: 784 CÓDIGO INSPECTOR:

COD. EMPRESA: 375 COD. EMPRESA:

FECHA DEL INFORME: 08/03/2023 FECHA DEL INFORME:

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 07/03/2023 FECHA DE INSPECCIÓN:

IDENTIFICACIÓN N°: 5-0391-0064 IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

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



7 mar. 2023 2:50:11 p. m.
10°13'19"N -85°9'4" W
Paso del Tempisque
Provincia de Guanacaste

Fachada Principal



7 mar. 2023 2:50:09 p. m.
10°13'19"N -85°9'4" W
Paso del Tempisque
Provincia de Guanacaste

Vista de la Calle



7 mar. 2023 2:50:15 p. m.
10°13'19"N -85°9'4" W
Paso del Tempisque
Provincia de Guanacaste

Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Acceso calle pública

Foto 4



Descripción: Internas

Foto 2



Descripción: Entrada principal

Foto 5



Descripción: Internas

Foto 3



Descripción: Internas

Foto 6



Descripción: Vértice 2

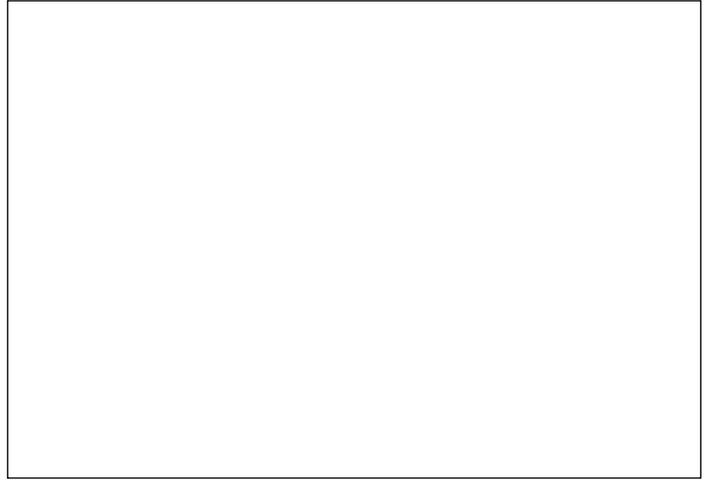
Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: Referencia 1

Foto 10



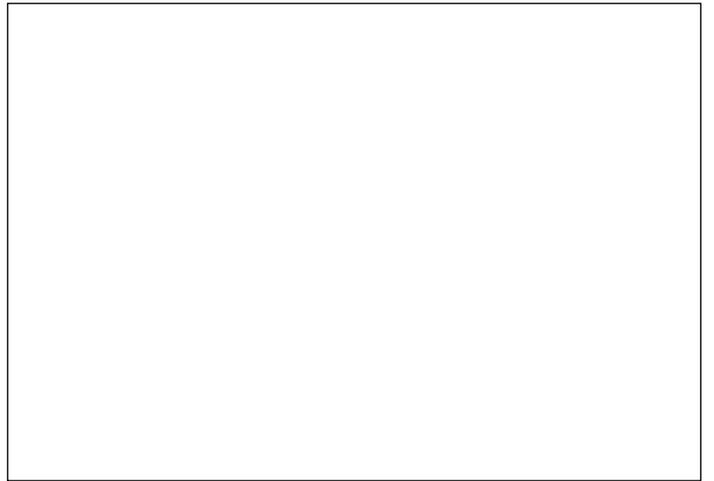
Descripción:

Foto 8



Descripción: Referencia 2

Foto 11



Descripción:

Foto 9



Descripción: Referencia 3

Foto 12



Descripción:

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN 5-1027937-2008
 Fecha : 03/04/2008 09:50:48
 Registrador: JESSY MHIRANI PUNCE
 3331056EA53E7613B4BE92207FF162E6

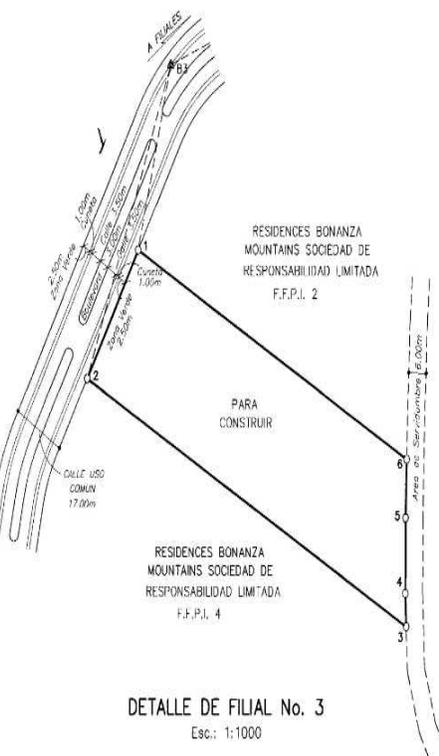
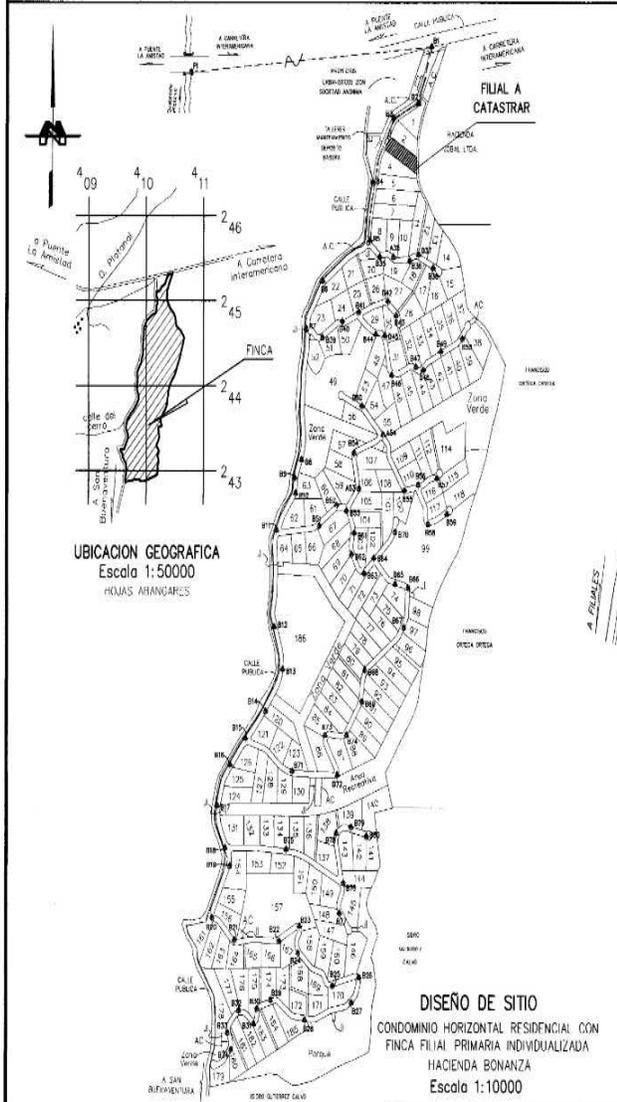
Catastro Nacional
 1-2301166
 13/03/2008 13:53:24



NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL CERRADA
- ERRORES:
 - ANGUL AR: 00'00"02"
 - LINEAL: 0.001m
- LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN EN METROS
- TODAS LAS ZONAS VERDES, CALLES, ESTACIONAMIENTOS, AREAS DE ESPARCIMIENTO SON ARCAS COMUNES PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA HACIENDA BONANZA
- DISTANCIA TOTAL FRENTE A AREA COMUN ENTRE LOS PUNTOS 1 AL 2: 35.05m
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No: G-1188530-2007

CUADRO DE AMARRES			LINEA	AZIMUT	DIST.(m)
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA (m)	1-2	210°31'20"	35.05
B3-1	194°32'41"	45.13	2-3	117°33'10"	125.73
B3-2	201°31'21"	79.41	3-4	357°53'13"	7.78
B3-B2	069°05'44"	95.35	4-5	359°51'26"	17.84
B2-B1	018°24'48"	140.22	5-6	001°48'08"	13.82
B1-P1	261°30'02"	1295.39	6-1	297°33'10"	105.77



Catastro Nacional
 1-2301166
 01/04/2008 08:16:23
 Reingreso [Apalacion]

HACIENDA JOBAL LTDA.
 COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 13 MAR 2008
 ANOTADO

FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA No. 3		PROPIEDAD HORIZONTAL	
PROPIEDAD DE:	CEDULA JURIDICA No. 3-102-481467	SITUADO EN: SAN BUENAVENTURA	FOLIO REAL DE FINCA MATRIZ: H5002609M-000
RESIDENCES BONANZA MOUNTAINS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA		DISTRITO: 04° COLORADO	FOLIO REAL DE FINCA FILIAL: H5066649F-000
ÁREA: 4041.09m²		CANTON: 07° ABANGARES	ÁREA DE FINCA MATRIZ: 1220466.25m ²
PROTOCOLO TOMO: 14906		PROVINCIA: 05° GUANACASTE	ÁREA SÍMBOLO REGISTRADO DE FINCA FILIAL: 4041.09m ²
FOLIO: 174-178	ESCALA: 1:1000	ARCHIVO: C-1453 / PROV. (VARIOS COLORADO) / Catastro - Todos Paralelos 3	FECHA: 13/MARZO/2008

Estudio de Registro

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 66649 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO TRES TERRENO PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DOS
 SUR : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUATRO
 ESTE : AREA DE SERVIDUMBRES
 OESTE : CALLE UNO

MIDE: CUATRO MIL CUARENTA Y UN METROS CON NUEVE DECIMETROS CUADRADOS
 VALOR PORCENTUAL: 0.456649
 VALOR MEDIDA: 0.004566
 PLANO:G-1227937-2008

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002605M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 59,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2020-00669711-01
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-ENE-2021

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 331-08653-01-0900-001
 FINCA REFERENCIA 5047187 000
 AFECTA A FINCA: 5-00066649 F-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 338-13798-01-0903-001
 FINCA REFERENCIA 5050450 000
 AFECTA A FINCA: 5-00066649 F-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 338-13799-01-0900-001
 FINCA REFERENCIA 5050452 000
 AFECTA A FINCA: 5-00066649 F-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 385-04819-01-0900-001
 FINCA REFERENCIA 047187 - 000

Anexo Imagen 1

Descripción:

AFECTA A FINCA: 5-00066649 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 385-04819-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 047187 - 000
AFECTA A FINCA: 5-00066649 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 385-04819-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 047187 - 000
AFECTA A FINCA: 5-00066649 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 385-04819-01-0903-001
FINCA REFERENCIA 047187 - 000
AFECTA A FINCA: 5-00066649 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES
CITAS: 574-85227-01-0187-001
SERVIDUMBRE PLUVIAL Y SANITARIA NUMERO 1, ANCHO 6 METROS, LARGO 382 M 88 CENTIMETROS, RUMBO SUR A N
MONTO: MIL COLONES
AFECTA A FINCA: 5-00066649 F-000
INICIA EL: 19 DE FEBRERO DE 2008
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

5 66647-F-000	5 66647-F-000
5 66648-F-000	5 66648-F-000
5 66649-F-000	5 66649-F-000
5 66650-F-000	5 66650-F-000
5 66651-F-000	5 66651-F-000
5 66657-F-000	5 66657-F-000
5 66658-F-000	5 66658-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES
CITAS: 574-85227-01-0187-001
SERVIDUMBRE PLUVIAL Y SANITARIA NUMERO 1, ANCHO 6 METROS, LARGO 382 M 88 CENTIMETROS, RUMBO SUR A N
MONTO: MIL COLONES
AFECTA A FINCA: 5-00066649 F-000
INICIA EL: 19 DE FEBRERO DE 2008
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

5 66647-F-000	5 66647-F-000
5 66648-F-000	5 66648-F-000
5 66649-F-000	5 66649-F-000
5 66650-F-000	5 66650-F-000
5 66651-F-000	5 66651-F-000
5 66657-F-000	5 66657-F-000
5 66658-F-000	5 66658-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

emitido el 07-03-2023 a las 13:33 horas

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

Fecha: 10/03/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DEL CRUCE DE MONTE POTRERO DE COLORADO, 4,9KM HACIA EL PUENTE DE LA AMISTAD.
5-GUA 4-Colorado 7-Abangares

Número de Avalúo: 5119504

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: >24 meses

Valor Concluido: 8.268.739,3

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 09/03/2023

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

Observaciones Generales:
LAS MENCIONADAS EN EL INFORME REGISTRAL.

FIRMA:


Firmado digitalmente por
JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA (FIRMA)
Fecha: 2023.03.14 11:12:45 -06'00'

Nombre: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 1-1235-0996

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-507040066500F-2023-C

Liquidez: Baja

NAS No.: 5119504

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: 7692-3 PROYECTOS URBANISTICOS ZION SOCIEDAD ANONIM CORREO: TELÉFONO: IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-298007	VALUADOR	NOMBRE: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA EMPRESA: Perito Externo - José Efraim Mazariegos Zamora IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil CORREO: jose@mazamcr.com TELÉFONO: 8837 3644 OTRO:												
	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, CONDOMINIO HACIENDA BON DIRECCIÓN EXACTA: DEL CRUCE DE MONTE POTRERO DE COLORADO, 4,9KM HACIA EL PUENTE DE LA AMISTAD. IDENTIFICADOR PREDIAL: 507040066500F PLANO DE CATASTRO N°: G-1227989-2008 ÁREA REGISTRADA: 4.606,54 m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1 USO PREDOMINANTE: Residencial OCUPADO POR: 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														
PROPIEDAD	INSCRIPCIÓN DE: La Finca SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <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"/> ACTUALIZACION USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): 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 checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No BIEN ESPECIALIZADO: <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: Residencial Horizontal DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE RESIDENCIAL SIN CONS ID. PREDIAL FINCA MATRIZ: 5070400026050M ID. PREDIAL FINCA FILIAL: 507040066500F FINCA FILIAL N°: 4 ÁREA M² FINCA MATRIZ: 1.220.466,25 m² ÁREA M² FINCA FILIAL: 4.606,54 m² ÁREA M² PRIVATIVAS: 884.944,04 m² ÁREAS COMUNES: 335.522,21 m² ÁREA M² PLANO CATASTRO: ÁREA M² ID. PREDIAL: ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA: DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0,005205 ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO: 6.352,52 m²														
	INFORMACIÓN ADICIONAL	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input checked="" type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No													
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo </td> </tr> </table>			PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:			VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	
	PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta												
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):															
RANGO DE PRECIOS:															
VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja DEMANDA: <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baja TENDENCIA DE PRECIOS: <input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo															
TERRENO /FINCA	COMENTARIOS: Fraccionamiento condominial horizontal, sin construcciones, compuesto por mas de 100 fincas filiales las cuales se encuentran en total abandono. Carecen de todo tipo de servicios públicos. El único ingreso principal se realiza por la caseta del guarda que también se encuentra en total abandono. El camino es adoquinado, con espaldón y cuneta. El predio tiene vista a montañas. La entrada principal del condominio tiene muy cerca el Puente de la Amistad y cercanía a playas de interes turístico. No se observaron lotes a la venta, y los terrenos no se pueden deslindar físicamente. No hay cercas ni mojones que señalen sus colindancias. No hay agua ni servicios eléctricos dentro del condominio, empero su instalacion es factible y costosa.														
	DIMENSIONES: X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 4.606,54 UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Ascendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO: Bueno POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUERPO DE AGUA CERCANO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No COMENTARIOS: Terreno bajo el régimen de condominios, que no presenta construcciones.														
SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Señal Celular <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input checked="" type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input checked="" type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input type="checkbox"/> SI Tiene <input checked="" type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL: Adoquín ANCHO DE VÍA: 17 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No Distancia menor a 1000 m JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle privada TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55															

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-507040066500F-2023-C

NAS No.: 5119504

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	373.867	1.130.506	73
2	373.850	1.130.448	72
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

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: Otros CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
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. TERRENO SIN CONSTRUCCIONES

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-507040066500F-2023-C

NAS No.: 5119504

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 DEL CRUCE DE MONTE POTRERO DE COLORADO, 4,9KM HACIA EL PUENTE DE LA AMISTAD.		Informe Pericial Banco Nacional No. 214-- 5070400066773F-2020-C dentro del mismo condominio Finca Filial 129		Informe Pericial Banco Nacional No. 214 5070400667520F-2019-C dentro del mismo condominio Finca Filial 106		Informe Pericial Banco Nacional No. 056- 5070200666970F-2022-C dentro del mismo condominio Finca Filial 51	
Tipo de Información		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS		BASE DE DATOS	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		13/01/2020		28/10/2019		18/04/2022	
Valor Terreno							
Números de Contacto		88373644		88373644		88373644	
Valor Unitario del Terreno		1.525		1.420		1.812	
Ubicación	MEDIANERO	MEDIANERO	1	MEDIANERO	1	MEDIANERO	1
Dimensiones/Area de la Finca	4.606,54 m ²	3.738,84 m ²	,9334	3.470,76 m ²	,9108	3.425,02 m ²	,9068
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	1	1	1	1	1	1	1
Tipo de vía	4	4	1	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo	1	1	1	1	1	1	1
Pendiente %	10	10	1	15	1,0662	35	1,3778
Nivel respecto a calle	.1	.1	1	6	1,1936	.1	1
Frente	61.56	58,82	1,011	43,38	1,0876	75,96	,9517
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9437		1,2606		1,189	
VALORES HOMOLOGADOS		1.439,09		1.790,1		2.154,55	

Conclusiones:

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 8.268.739

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 1.795

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-507040066500F-2023-C

NAS No.: 5119504

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - José Efraim Mazariegos Zamora
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996
	CLIENTE: 7692-3 PROYECTOS URBANISTICOS ZION SOCIEDAD ANONIM		TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.
	CORREO:		CORREO: jose@mazamcr.com
TELÉFONO:	IDENTIFICACIÓN N°: 3-101-298007	TELÉFONO: 8837 3644	OTRO:

Enfoque Físico

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

Fracción	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
1	4.606,54	1.795	1	1	1	1	1.795	100%	8.268.739,3
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:	8.268.739,3

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes						Valor Neto de Reposición	VUR	Valor Unitario Final
			VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.			
Totales									Valor Mejoras al Terreno:	0	
									Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0	

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones
Vivienda o Construcción Principal								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
								100%		
Totales									Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
Valor de los Elementos Comunes:								0

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

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
Valor de los Elementos Adicionales:									0	

VALOR FÍSICO TOTAL:

8.268.739,3

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Área m²	Plano Catastro		Registro Área m²	Coeficiente Coproiedad	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
Totales:											0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-507040066500F-2023-C

NAS No.: 5119504

ENFOQUE DE MERCADO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
GUA, Abangares, Colorado DEL CRUCE DE MONTE POTRERO DE COLORADO, 4,9KM HACIA EL PUENTE DE LA AMISTAD.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m ²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	DEL CRUCE DE MONTE POTRERO DE C		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:							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-5070400666500F-2023-C

NAS No.: 5119504

LIMITACIONES Y SALVEDADEDES

OBSERVATIONS:
LAS MENCIONADAS EN EL INFORME REGISTRAL.

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: 8.268.739,3

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 8.268.739,3

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: 8.268.739,3 Tal Como Está Como Terminado

CONCLUSIÓN DE VALOR

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DEL CRUCE DE MONTE POTRERO DE COLORADO, 4,9KM HACIA EL PUENTE DE LA AMISTAD.

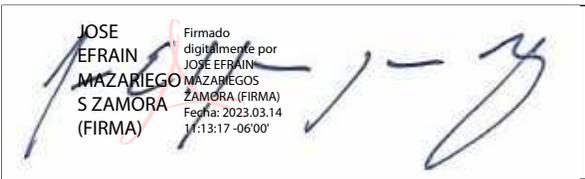
PROVINCIA: GUA CANTON: Abangares DISTRITO: Colorado

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: 10/03/2023 VALOR FINAL: 8.268.739,3 MONTO DE LA SOLICITUD: 5.229.344,21

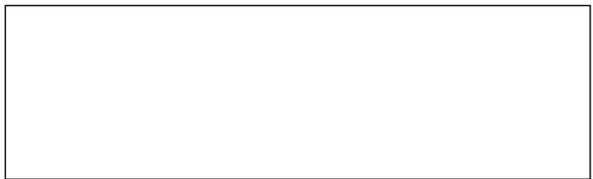
VALOR EN LETRAS: ocho millones doscientos sesenta y ocho mil seiscientos treinta y nueve y treinta centavos

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

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

FIRMA: 

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA: 

NOMBRE PERITO: JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA

TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA

REGISTRO #: 19216

CÓDIGO INSPECTOR: 773

COD. EMPRESA: 00000355

FECHA DEL INFORME: 10/03/2023

PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: Si No

FECHA DE INSPECCIÓN: 09/03/2023

IDENTIFICACIÓN N°: 1-1235-0996

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



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: ENTRADA PRINCIPAL DEL CONDOMINIO

Foto 4



Descripción:

Foto 2



Descripción:

Foto 5



Descripción: VISTA INTERNA DEL INMUEBLE

Foto 3



Descripción: VISTA INTERNA DEL INMUEBLE

Foto 6



Descripción:

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 5-1027989-2008
 Fecha: 03/04/2008 10:48:30
 Registrador: JUAN CARLOS SHERIRA CARVAJAL
 B57AFASAA170485D41E25EF80ED03F88

Catastro Nacional
 1-2301072
 13/03/2008 12:46:52



NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL CERRADA
- ERRORES:
 - ANGULAR: 00'00"02"
 - LINIAL: 0.001m
- LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN EN METROS
- TODAS LAS ZONAS VERDES, CALLES, ESTACIONAMIENTOS, AREAS DE ESPARCIMIENTO SON AREAS COMUNES PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA HACIENDA BONANZA
- DISTANCIA TOTAL FRENTE A AREA COMUN ENTRE LOS PUNTOS 1 AL 4: 61.06m
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO No. G-1188530-2007

LINEA	AZIMUT	DIST.(m)	CUADRO DE AMARRES		
			LINEA	AZIMUT	DISTANCIA (m)
1-2	210°31'20"	21.42	B4-3	028°14'25"	53.82
2-3	201°32'12"	12.96	B4-4	043°09'42"	28.48
3-4	192°33'04"	27.12	B4-B3	024°49'33"	167.06
4-5	094°46'21"	133.83	B3-B2	069°05'44"	95.35
5-6	357°53'13"	9.96	B2-B1	018°24'48"	140.22
6-1	297°33'10"	125.73	B1-PI	261°30'02"	1295.39

Catastro Nacional
 1-2301072
 13/03/2008 12:46:52

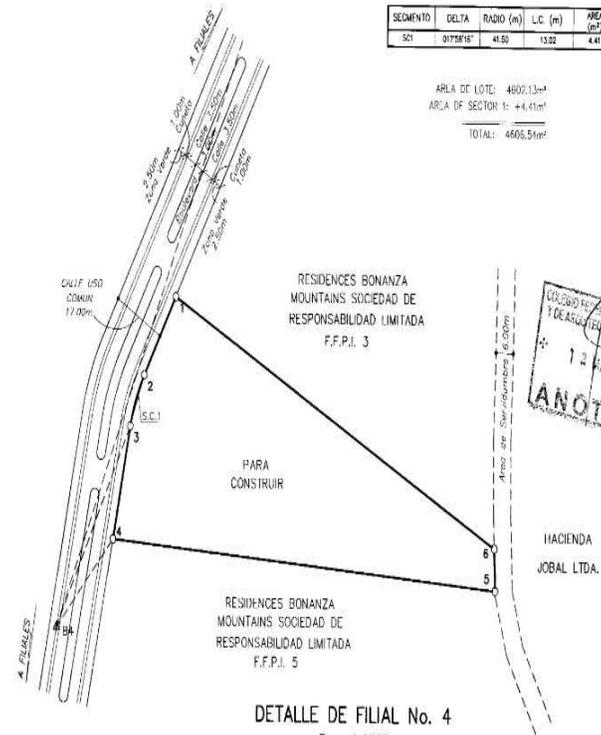
SECTOR	DELTA	RADIO (m)	L.C. (m)	AREA (m²)
SCT	0°17'51"	41.50	13.02	4.41

AREA DE LOTE: 4606.13m²
 AREA DE SECTOR 1: +4.41m²
 TOTAL: 4606.54m²



UBICACION GEOGRAFICA
 Escala 1:50000
 HOJAS ANEXABLES

DISEÑO DE SITO
 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON
 FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA
 HACIENDA BONANZA
 Escala 1:10000



DETALLE DE FILIAL No. 4
 Esc.: 1:1000



FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA No. 4

PROPIEDAD HORIZONTAL

PROPIEDAD DE:	CEDULA JURIDICA No. 3-102-481467	SITUADO EN: SAN BELEN/VENTURA	FOLIO REAL DE FINCA MATRIZ: H500280SM-000
RESIDENCES BONANZA MOUNTAINS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA		DISTINTIVO: 04° COLORADO	FOLIO REAL DE FINCA FILIAL: H5066850F-000
		CANTON: 07° ABANGARES	AREA DE FINCA MATRIZ: 1220466.25m²
AREA: 4606.54m²		PROVINCIA: 05° GUANACASTE	AREA SIN REGISTRO DE FINCA FILIAL: 4606.54m²
PROTOCOLO TOMO: 14906	FOLIO: 174-178	ESCALA: 1:1000	FECHA: 13/MARZO/2008

Estudio de Registro

<p>3/10/23 11:28 AM</p> <p>REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 66650-F-000</p> <hr/> <p>PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 66650 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000</p> <p style="text-align: right;">SEGREGACIONES: NO HAY</p> <p>NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUATRO TERRENO PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE LINDEROS:</p> <p>NORTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO TRES SUR : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CINCO ESTE : AREA DE SERVIDUMBRES OESTE : CALLE UNO</p> <p>MIDE: CUATRO MIL SEISCIENTOS SEIS METROS CON CINCUENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS VALOR PORCENTUAL: 0.520546 VALOR MEDIDA: 0.005205 PLANO: G-1227989-2008</p> <p>ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA: FINCA DERECHO INSCRITA EN 500002605M 000 FOLIO REAL</p>	<p>3/10/23 11:24 AM</p> <p>VALOR FISCAL: 60,000,000.00 COLONES</p> <p>PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES COLONES DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2020-00669711-01 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-ENE-2021</p> <p>ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY</p> <p>RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 331-08653-01-0900-001 FINCA REFERENCIA 5047187 000 AFECTA A FINCA: 5-00066650 F-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 338-13798-01-0903-001 FINCA REFERENCIA 5050450 000 AFECTA A FINCA: 5-00066650 F-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p>														
<p>3/10/23 11:28 AM</p> <p>RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 338-13799-01-0900-001 FINCA REFERENCIA 5050452 000 AFECTA A FINCA: 5-00066650 F-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 385-04819-01-0900-001 FINCA REFERENCIA 047187 - 000 AFECTA A FINCA: 5-00066650 F-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 385-04819-01-0901-001 FINCA REFERENCIA 047187 - 000 AFECTA A FINCA: 5-00066650 F-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 385-04819-01-0902-001 FINCA REFERENCIA 047187 - 000 AFECTA A FINCA: 5-00066650 F-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY</p>	<p>3/10/23 11:24 AM</p> <p>ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 385-04819-01-0903-001 FINCA REFERENCIA 047187 - 000 AFECTA A FINCA: 5-00066650 F-000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES CITAS: 574-85227-01-0187-001 SERVIDUMBRE PLUVIAL Y SANITARIA NUMERO 1, ANCHO 6 METROS, LARGO 382 M 88 CENTIMETROS, RUMBO SUR A N MONTO: MIL COLONES AFECTA A FINCA: 5-00066650 F-000 INICIA EL: 19 DE FEBRERO DE 2008 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY</p> <p>A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):</p> <table border="0"> <tr><td>5 66647-F-000</td><td>5 66647-F-000</td></tr> <tr><td>5 66648-F-000</td><td>5 66648-F-000</td></tr> <tr><td>5 66649-F-000</td><td>5 66649-F-000</td></tr> <tr><td>5 66650-F-000</td><td>5 66650-F-000</td></tr> <tr><td>5 66651-F-000</td><td>5 66651-F-000</td></tr> <tr><td>5 66657-F-000</td><td>5 66657-F-000</td></tr> <tr><td>5 66658-F-000</td><td>5 66658-F-000</td></tr> </table> <p>ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p>	5 66647-F-000	5 66647-F-000	5 66648-F-000	5 66648-F-000	5 66649-F-000	5 66649-F-000	5 66650-F-000	5 66650-F-000	5 66651-F-000	5 66651-F-000	5 66657-F-000	5 66657-F-000	5 66658-F-000	5 66658-F-000
5 66647-F-000	5 66647-F-000														
5 66648-F-000	5 66648-F-000														
5 66649-F-000	5 66649-F-000														
5 66650-F-000	5 66650-F-000														
5 66651-F-000	5 66651-F-000														
5 66657-F-000	5 66657-F-000														
5 66658-F-000	5 66658-F-000														
<p>3/10/23 11:28 AM</p> <p>SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES CITAS: 574-85227-01-0187-001 SERVIDUMBRE PLUVIAL Y SANITARIA NUMERO 1, ANCHO 6 METROS, LARGO 382 M 88 CENTIMETROS, RUMBO SUR A N MONTO: MIL COLONES AFECTA A FINCA: 5-00066650 F-000 INICIA EL: 19 DE FEBRERO DE 2008 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY</p> <p>A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):</p> <table border="0"> <tr><td>5 66647-F-000</td><td>5 66647-F-000</td></tr> <tr><td>5 66648-F-000</td><td>5 66648-F-000</td></tr> <tr><td>5 66649-F-000</td><td>5 66649-F-000</td></tr> <tr><td>5 66650-F-000</td><td>5 66650-F-000</td></tr> <tr><td>5 66651-F-000</td><td>5 66651-F-000</td></tr> <tr><td>5 66657-F-000</td><td>5 66657-F-000</td></tr> <tr><td>5 66658-F-000</td><td>5 66658-F-000</td></tr> </table> <p>ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p> <p>Emitido el 10-03-2023 a las 11:23 horas</p>	5 66647-F-000	5 66647-F-000	5 66648-F-000	5 66648-F-000	5 66649-F-000	5 66649-F-000	5 66650-F-000	5 66650-F-000	5 66651-F-000	5 66651-F-000	5 66657-F-000	5 66657-F-000	5 66658-F-000	5 66658-F-000	<p>3/10/23 11:24 AM</p>
5 66647-F-000	5 66647-F-000														
5 66648-F-000	5 66648-F-000														
5 66649-F-000	5 66649-F-000														
5 66650-F-000	5 66650-F-000														
5 66651-F-000	5 66651-F-000														
5 66657-F-000	5 66657-F-000														
5 66658-F-000	5 66658-F-000														

Anexo Imagen 1

Descripción:



Nombre: Avalúo de Finca en Condominio

Código: RE05-PR90RP02

Edición: 02

Página: 2

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		1,525.00		1,420.00		1,812.00		0.00		0.00	
Extensión o área (m2)	4606.54	3,738.84	0.9334	3470.76	0.9108	3425.02	0.9068	1.0000		1.0000	
Frente (m)	61.56	58.82	1.0110	43.38	1.0876	75.96	0.9517	1.0000		1.0000	
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
% de Pendiente	10	10	1.0000	15	1.0662	35	1.3778	1.0000		1.0000	
Nivel (m)	0.1	0.1	1.0000	6	1.1936	0.1	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 2	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación en manzana	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Localización	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.9437		1.2607		1.1891		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		1,439.15		1,790.24		2,154.58					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
	1.0000	Área afectada 0.00 m2									
	1.0000	Área afectada 0.00 m2									
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€/1,795 /m2	Valor ajustado	€/1,795 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1.0000	Área	4,606.54 m2	€/0 / m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€/1,795.00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€/8,268,739.30							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	F.F PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO 3				TERRENO SIN CONSTRUCCIONES CON MONTE Y CHARRAL						
SUR	F.F PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO 5				TERRENO SIN CONSTRUCCIONES CON MONTE Y CHARRAL						
ESTE	AREA DE SERVIDUMBRE				TERRENO SIN CONSTRUCCIONES CON MONTE Y CHARRAL						
OESTE	CALE UNO				ADOQUINADO						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud	PRECISIÓN							
1	373,867	1,130,506	73								
2	373,850	1,130,448	72								
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Informe Pericial Banco Nacional No. 214--5070400066773F-2020-C dentro del mismo condominio Finca Filial 129	Base de Datos	88373644			13/01/2020					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	Informe Pericial Banco Nacional No. 214-5070400667520F-2019-C dentro del mismo condominio Finca Filial 106	Base de Datos	88373644			28/10/2019					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Informe Pericial Banco Nacional No. 056-5070200666970F-2022-C dentro del mismo condominio Finca Filial 51	Base de Datos	88373644			18/04/2022					
		Coordenadas	Este		Norte						

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.

Anexo Imagen 2

Descripción:

OBSERVACIONES GENERALES

1. Las declaraciones contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
2. No se tiene ningún tipo de interés presente ni futuro sobre la propiedad que se valora.
3. La información contenida en el presente avalúo es producto de la investigación, mediciones en sitio, criterio técnico, fotografías e información brindada por el solicitante durante y después de la visita al inmueble.
4. La inspección no comprende la verificación de la información en el plano de catastro. Los datos consignados en el plano catastro se asumen como ciertos.
5. No se asume responsabilidad respecto a la calidad, ni capacidad soportante de los suelos, o de las construcciones, ni a los vicios ocultos de los mismos ya que no se realizaron pruebas físicas de capacidad soportante de suelos o estabilidad de taludes. Tampoco se hicieron pruebas físicas a las construcciones.
6. El sistema eléctrico fue inspeccionado de acuerdo a lo que permite lo visual.
7. Los análisis, opiniones, y conclusiones en este reporte son limitadas solamente por las suposiciones mencionadas en el mismo, así como por la opinión imparciales y personal del suscrito valuador.
8. Las Observaciones Generales siempre deben de ir adjuntas al presente reporte de valuación.

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		056 - TURRUCARES		056-5070200666970F-2022-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica	4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S) Proporción de Derechos					
LANDSCAPES TEMPISQUE RIVER AND NICOYA GULF SOCIEDAD ANONIM/		Céd. Jurídica	3-101-521740	100%	
NOMBRE DEUDOR (S)					
BLANCO	RAMIREZ	VICTOR GUILLERMO	Céd. Identidad	6-0277-0147	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	07 - ABANGARES				
Distrito:	04 - COLORADO				
Localidad:	SAN BUENAVENTURA				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
DEL RESTAURANTE 3 HERMANAS EN LIMONAL 15.5 KM AL OESTE HACIA EL PUENTE DE LA AMISTAD Y DE LA CASETA DEL GUARDA ENTRADA AL CONDOMINIO RESIDENTES BONANZAS MOUNTAINS 900 M AL SUROESTE SOBRE CALLE ADOQUINADA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:		5070400026050M	
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:		5070400026050M	
FINCA FILIAL N°	51	Factor de Copropiedad:	0.00387032000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1236879-2008	3,425.02 m2	Finca Madre:		1,220,466.25
Identificador Predial	5070200666970F	3,425.02 m2	Finca Matriz:		1,220,466.25
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Áreas Privativas:	
Escritura constitutiva	0.00 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		De Lotes Habitacionales		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢6,206,136.24	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢6,206,136.24	
VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES DOSCIENTOS SEIS MIL CIENTO TREINTA Y SEIS COLONES 24/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:	48 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		Vivienda Unifamiliar	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES					
Terreno bajo el régimen de condominio horizontal. Fraccionamiento de varias fincas sin construcciones en totalabandono. Son fincas encharradas sin servicios básicos indispensables. La instalación es factible pero costosa. Operación en cobro judicial. No presenta construcciones.					
JOSE EFRAIN <small>Firmado digitalmente por JOSE EFRAIN MAZARIEGOS ZAMORA (FIRMA)</small>					
Nombre del Perito	José Efraín Mazariegos Zamora				
Tipo de Profesional	Ingeniero Civil	Carnet	19216	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	773	Emp.	N/A	Identificación N°	1-1235-0996
Nombre de la empresa					Cód. Empresa
Fecha inspección:	18-abr-2022	Fecha informe:	18 abril 2022		
Números telefónicos para contacto	88373644				
Correo electrónico / Dirección WEB	jose@mazamcr.com / www.mazamcr.com				

AVALÚO DEL TERRENO

056-5070200666970F-2022-C

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		1,525.00		1,420.00							
Extensión (m2)	3,425.02	3,739	1.0294	3,471	1.0044		1.0000		1.0000		1.0000
Frente (m)	76.0	58.82	1.0621	43.38	1.1412		1.0000		1.0000		1.0000
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
% de Pendiente	10	10	1.0000	15	1.0662		1.0000		1.0000		1.0000
Nivel (m)	0	0.1	1.0000	6	1.1936		1.0000		1.0000		1.0000
Tipo de vía	3	3	1.0000	3	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Servicios 1	1	1.00	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Servicios 2	1.00	1.00	1.0000	1.00	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Ubicación	5	5.00	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Negociación	1	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		1.0933		1.4587			1.0000		1.0000		1.0000
Valores Homologados		1,667.29		2,071.31							

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
TOPOGRAFIA	0.7258	Área afectada	380.00 m2	PENDIENTE PRONUNCIADA - LINDERO SUR
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€1,869 /m2	Valor ajustado	€1,812 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0.9696	Área	3,425.02 m2	€/ m2
VALOR UNITARIO FINAL			€1,812.00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€6,206,136.24	

LINDEROS ACTUALES

NORTE	CALLE CUATRO	EN LASTRE
SUR	F.F.P INDIVIDUALIZADA NUMERO 49	SIN CONSTRUCCIONES
ESTE	F.F.P INDIVIDUALIZADA NUMERO 50	SIN CONSTRUCCIONES
OESTE	F.F.P INDIVIDUALIZADA NUMERO 52	SIN CONSTRUCCIONES

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05
PRECISIÓN 6.00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	373,693	1,130,045	68

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Avalúo No. 214-5070400066773F-2020-C correspondiente a finca filial No. 129 del mismo condominio.	Base de Datos	88373644		13/01/2020
		Coordenadas	Este		Norte
2	Avalúo No. 214-5070400066752F-2019-C correspondiente a finca filial No. 106 del mismo condominio.	Base de Datos	88373644		
		Coordenadas	Este		Norte
3					
		Coordenadas	Este		Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	Este		Norte

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		056-507020066970F-2022-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			
Tipo de ruta	<u>Secundaria</u>	Caño	<u>NO</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Cuneta	<u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>12.00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA	
		Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
		Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
		<u>Calle privada</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>NO a 0 m</u>
Electricidad	<u>NO</u>	Transporte Público	<u>NO a 0 m</u>
Agua Potable	<u>NO</u>	Edificios Comerciales	<u>NO a 0 m</u>
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>NO a 0 m</u>
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>NO a 0 m</u>
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>		
		Clase social	<u>Media</u>
		Clase social zonas cercanas	<u>Media</u>
		Densidad poblacional	<u>Baja</u>
		Actividad del lugar	<u>Residencial</u>
		FRACCIONAMIENTO EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO CON MUY POCA INFRAESTRUCTURA	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete principal:	<u>76.00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0.00 m</u>
Fondo:	<u>48.38 m</u>	Pendiente %	<u>4</u>
Relación:	<u>0.63657895</u>	Tipo de vía:	<u>10</u>
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
	S2 <u>1</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:		<u>NO</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):		<u>Malo</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>Possibilidad de daños Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>Descendente</u>
		Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>10.00%</u>			
AFECCIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
4/19/2022	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECCIONES: SI HAY. VER TOTALIDAD DE INFORME DE REGISTRO EN ANEXOS.		
OBSERVACIONES			
Fraccionamiento condominal horizontal, sin construcciones, compuesto por mas de 100 fincas filiales de diferentes formas y áreas entre si las cuales se encuentran en total abandono. Carecen de todo tipo de servicios públicos. La gran mayoría de las fincas presentan árboles de tamaños considerables que pueden presentar algún riesgo. El único ingreso principal se realiza en la coordenada E374037 N1130748 en la caseta del guarda que también se encuentra en total abandono y de ahí 900 m al este hasta la finca en cuestión. El camino es adoquinado, con espaldón y cuneta y luego aproximadamente 400 mtrs antes de la finca, es camino de lastre cubierto de monte y maleza en muy mal estado. El predio tiene vista a montañas y parte del Golfo de Nicoya. La entrada principal del condominio tiene muy cerca el Puente de la Amistad y cercanía a playas de interes turistico. No se observaron lotes a la venta, y los terrenos no se pueden deslindar físicamente. No hay cercas ni mojones que señalen sus colindancias. No hay agua ni servicios eléctricos dentro del condominio, empero su instalacion es factible y costosa.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

056-5070200666970F-2022-C



FRENTE



**ACCESO A FINCA FILIAL - CALLE
SEGUN PLANO CATASTRO**



**FOTOGRAFIA INTERNA DEL
INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍA INTERNA DEL
INMUEBLE**



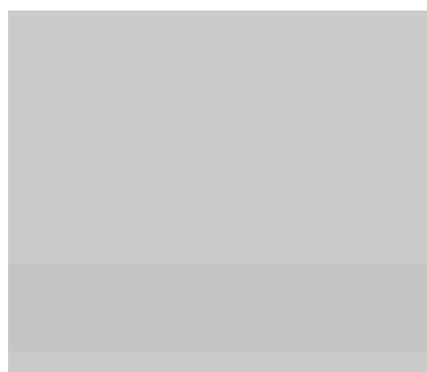
**FOTOGRAFÍA INTERNA DEL
INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍA INTERNA DEL
INMUEBLE**



**ENTRADA PROYECTO DE
CONDOMINIOS**



INGENIERO VALUADOR EN SITIO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



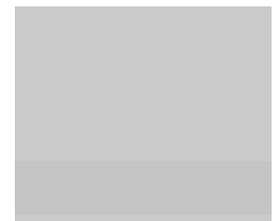
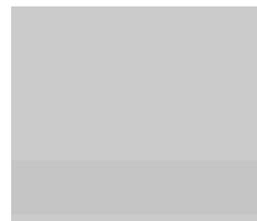
1



2

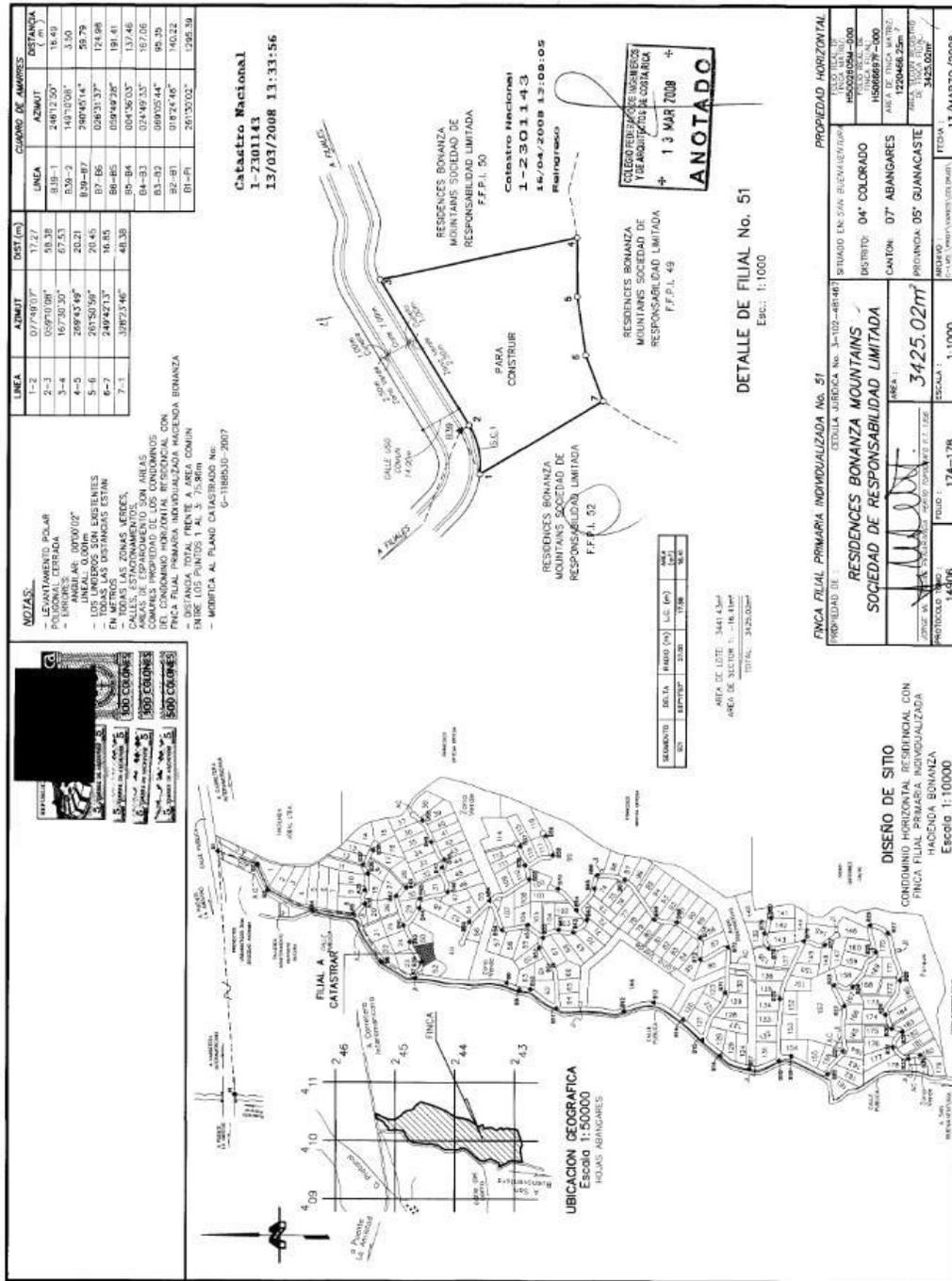


3



PLANO DE CATASTRO

056-5070200666970F-2022-C



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

056-5070200666970F-2022-C

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 66697-F-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 66697 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CINCUENTA Y UNO
TERRENO PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA
TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : CALLE CUATRO

SUR : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUARENTA Y NUEVE

ESTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CINCUENTA

OESTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CINCUENTA Y DOS

MIDE: TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.387032
VALOR MEDIDA: 0.00387
PLANO:NO SE INDICA

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002605M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 77,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

LANDSCAPES TEMPISQUE RIVER AND NICOYA GULF SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-521740

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0575-00086807-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-MAY-2008

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 331-08653-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 5047187 000

AFECTA A FINCA: 5-00066697 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ESTUDIO DE REGISTRO

056-5070200666970F-2022-C

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 338-13798-01-0903-001

FINCA REFERENCIA 5050450 000

AFECTA A FINCA: 5-00066697 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 338-13799-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 5050452 000

AFECTA A FINCA: 5-00066697 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 385-04819-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 047187 - 000

AFECTA A FINCA: 5-00066697 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 385-04819-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 047187 - 000

AFECTA A FINCA: 5-00066697 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 385-04819-01-0902-001

FINCA REFERENCIA 047187 - 000

AFECTA A FINCA: 5-00066697 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 385-04819-01-0903-001

FINCA REFERENCIA 047187 - 000

AFECTA A FINCA: 5-00066697 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-58888-01-0001-001

ESTUDIO DE REGISTRO

056-5070200666970F-2022-C

NUMERO DE EXPEDIENTE 11-000759-0638-CI
AFECTA A FINCA: 5-00066697 F-000
INICIA EL: 24 DE AGOSTO DE 2011
FINALIZA EL: 24 DE AGOSTO DE 2021
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2009-294624-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 5-00066697 F-000
MONTO: SETENTA Y SIETE MILLONES COLONES
INTERESES: CORRIENTES ANUALES LOS QUE RIJAN AL MOEMENTO DE FORMALIZACION DE
CADA CREDITO Y MORATORIOS IGUALES A LOS CORRIENTES MAS 2 PUNTOS PORCENTUALES
INICIA: 05 DE NOVIEMBRE DE 2009
VENCE: 05 DE NOVIEMBRE DE 2039
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA A 30 AÑOS PLAZO
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: SETENTA Y SIETE MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
VICTOR GUILLERMO BLANCO RAMIREZ
CEDULA IDENTIDAD 6-0277-0147
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
DEUDOR
LANDSCAPES TEMPISQUE RIVER AND NICOYA GULF SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-521740
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA LEGAL LEY 9024

CITAS: 2017-667811-01-0220-001
VER SOLICION DE LAS 13:30 HORAS DEL 29/08/2017 EXPEDIENTE 2017-1014-RIM
AFECTA A FINCA: 5-00066697 F-000
INICIA EL: 29 DE AGOSTO DE 2017
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	Baja		
1	Informe de avalúo N°:	056-5070200666970F-2022-C	Tipo: Urbano
2	Nombre del deudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula: 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	José Efraín Mazariegos Zamora	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Cobro_judicial	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	6,206,136.24	Avalúo anterior: 196,225,382.91
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Terreno bajo el régimen de condominio horizontal. Fraccionamiento de varias fincas sin construcciones en totalabandono. Son fincas encharradas sin servicios basicos indispensables. La instalación es factible pero costosa. Operación en cobro judicial. No presenta construcciones.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		Emp. N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	4/20/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)