

Fecha: 25/06/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: DE LA ENTRADA PRINCIPAL DE LA PLANTA DE SÁBILA CARRINGTON 100 METROS NORTE Y 607 METROS ESTE. HH 5-GUA 1-Liberia 1-Liberia

Número de Avalúo: 5159546

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 33.406.237,63


AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 24/06/2024

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

Observaciones Generales:
La propiedad no posee al frente lineas de electricidad las cuales se encuentran a 200m aproximadamente. Además, se desconoce la disponibilidad de agua potable. La propiedad posee gran cantidad de arboles algunos de ellos con un diametro de mas 15cm por lo cual se ocuparía permisos para ser talados.

FIRMA:



Nombre: Abner Manuel Rockbrand Campos

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 1-1324-0177

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50101017396700-2024-R

Liquidez: Media

NAS No.: 5159546

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Abner Manuel Rockbrand Campos	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados			EMPRESA: Perito Externo - ABNER ROCKBRAND CAMPOS	
	COD. AGENCIA: 214			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1324-0177	
	SOLICITANTE:			TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo	
	CLIENTE: 9040-1 XINIA AMADOR BRENES			CORREO: rockbrand7@hotmail.com	
	CORREO:			TELÉFONO: 8309-8016	
TELÉFONO: 22122000		IDENTIFICACIÓN N°: 302590127			

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 5 GUA		CANTON: 1 Liberia		DISTRITO: 1 Liberia	
	LOCALIDAD: EL REAL					
	DIRECCIÓN EXACTA: DE LA ENTRADA PRINCIPAL DE LA PLANTA DE SÁBILA CARRINGTON 100 METROS NORTE Y 607 METROS ESTE. HHWJ+M					
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 50101017396700		PLANO DE CATASTRO N°: G-1305433-2008		ÁREA REGISTRADA: 5.854 m²	
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1		USO PREDOMINANTE: Others		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				
	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 type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No	
	BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		CON CONSTRUCCIONES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No		
CUOTA MANTENIMIENTO:		<input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año			
NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):					
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Otro		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE:			
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:			
FINCA FILIAL N°:					
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:			
ÁREA M² PRIVATIVAS:		ÁREAS COMUNES:			
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 5.854 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 5.854 m²			
ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No			
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:			

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR:	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Estable	<input type="checkbox"/> Transición	<input type="checkbox"/> Disminuyendo	<input type="checkbox"/> Otro
	DENSIDAD:	<input type="checkbox"/> Mayor a 75%	<input type="checkbox"/> 25 - 75%	<input checked="" 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:	Bueno		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
	COMENTARIOS:					
	La propiedad se encuentra a 5.5km del centro de Liberia, se desconoce la disponibilidad de servicios publicos. A 200m de la propiedad valorada se encuentra un hotel para perros Benaverde City donde se encuentran los servicios de agua potable y electricidad.					
	La calle de acceso (servidumbre agricola) hasta el hotel de perros de lastre en buen estado, de ahi en adelante la servidumbre continua en tierra.					

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES:		X		<input checked="" type="checkbox"/> m	<input type="checkbox"/> ha.
	ÁREA APLICABLE:		5.854		UNIDAD DE MEDIDA: m²	
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:					
	TOPOGRAFÍA: Plana					
	PENDIENTE: No Aplica					
	ZONIFICACIÓN: Otro					
	FUENTE: Visita de campo					
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:		<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No			
	ESTADO FÍSICO:		Óptimo			
	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	Baja	
	DESLIZAMIENTO:		<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> No	Ninguno	
EXISTEN GRAVÁMENES:		<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> No			
COMENTARIOS:						
Dentro de la propiedad se logra observar una asequia en donde se encausan las aguas de lluvia. tiene una dirección de sur a noroeste. Se verifica la ubicacion del bien con el visor catastral de la Municipalidad de Liberia.						

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 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 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 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: Servidumbre			TIPO DE UBICACIÓN: Medianero		
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: < 55					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50101017396700-2024-R

NAS No.: 5159546

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VERTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
4	344.845	1.172.058	137
1	344.900	1.172.069	137

AREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
HHWJ+MXP Liberia, Provincia de Guanacaste

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

AREA CONSTRUCCIÓN: m²

EDAD EFECTIVA: años

VIDA ÚTIL REMANENTE: años

AREA CONSTRUCCIÓN: (Cons. Accesorias) m²

VIDA ÚTIL REMANENTE: (Cons. Accesorias) años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☐ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

☐ ☐

☐ ☐

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO: ☐ Si Entubado ☐ No Entubado

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

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

TOTALES:

CUARTOS: 0

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 0

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:

ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

Página 2 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL											
Informe de Avalúo No.: 214-50101017396700-2024-R				NAS No.: 5159546							
ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO										
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3				
	Descripción:		Descripción		Ajustes	Descripción		Ajustes	Descripción		Ajustes
	GUA, Liberia, Liberia DE LA ENTRADA PRINCIPAL DE LA PLANTA DE SÁBILA CARRINGTON 100 METROS NORTE Y 607 METROS ESTE. HHWJ+MXP Liberia, Provincia de Guanacaste		Lote ubicado en El Real			Lote ubicado en el residencial El Real			Lote ubicado en Barrio La Arena		
	Tipo de Información		https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-			https://bienesraicespampa.com/propiedad/residencial-el-re			https://inmuebles.wasi.co/terreno-vender-liberia-guanacast		
	Superficie de Terreno		X			X			X		
	Fecha Consulta		25/06/2024			25/06/2024			25/06/2024		
	Valor Terreno		70.000.000			47.160.000			70.000.000		
	Números de Contacto		8589-4796			8840-9063			7281-6702		
	Valor Unitario del Terreno		25.000			47.160			35.000		
	Ubicación	6	5	,9748	5	,9748	5	,9748			
	Dimensiones/Area de la Finca	5.854 m²	2.800 m²	,8953	1.000 m²	,7672	2.000 m²	,8512			
	Servicios 1			1		1		1			
	Servicios 2	1	11	,6771	11	,6771	11	,6771			
	Tipo de vía	7	5	,724	1	,5964	5	,724			
	Relación Frente/Fondo			1		1		1			
	Pendiente %	1	1	1	1	1	1	1			
	Nivel respecto a calle	1	1	1	1	1	1	1			
	Negociación		no	1	si	,9	si	,9			
	Hidrología	5	3	,7047	3	,7047	3	,7047			
				1		1		1			
				1		1		1			
				1		1		1			
				1		1		1			
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,3015		,1915		,258				
VALORES HOMOLOGADOS		7.537,37		9.033,07		9.029,28					
Conclusiones: El lote posee un frente de 65.52m los cuales se les castiga un ancho de 7 metros por la servidumbre agrícola que pasa por ella. Además, se aplica un castigo a 75m lineales por 20 de ancho por la asequia de aguas de lluvia.											
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 49.952.182											
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 8.533											
Página 3 de 11											
© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.											
V21.01.01											

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50101017396700-2024-R

NAS No.: 5159546

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: Abner Manuel Rockbrand Campos	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - ABNER ROCKBRAND CAMPOS
	SOLICITANTE:		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1324-0177	
	CLIENTE: 9040-1 XINIA AMADOR BRENES		TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.	
	CORREO:		CORREO: rockbrand7@hotmail.com	
	TELÉFONO: 22122000		IDENTIFICACIÓN N°: 302590127	TELÉFONO: 8309-8016

Enfoque Físico

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario	Serv	L. Forestal			Ajustado		Parcial
1	3.895,36	8.533	1	1	1	1	8.533	100%	33.239.106,88
2	458,64	8.533	,01	1	1	1	85,33	100%	39.135,75
3	1.500	8.533	1	,01	1	1	85,33	100%	127.995
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	33.406.237,63

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

Valor de las Construcciones

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

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

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

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

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

VALOR FÍSICO TOTAL: 33.406.237,63

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

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

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-50101017396700-2024-R

NAS No.: 5159546

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
La propiedad no posee al frente líneas de electricidad las cuales se encuentran a 200m aproximadamente. Además, se desconoce la disponibilidad de agua potable. La propiedad posee gran cantidad de arboles algunos de ellos con un diámetro de mas 15cm por lo cual se ocuparía permisos para ser talados.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 33.406.237,63
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 33.406.237,63
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: 33.406.237,63 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: DE LA ENTRADA PRINCIPAL DE LA PLANTA DE SÁBILA CARRINGTON 100 METROS NORTE Y 607 METROS ESTE. HHWJ+MXP Liberia, Provincia de Guanacaste
PROVINCIA: GUA CANTON: Liberia DISTRITO: Liberia
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: VALOR FINAL: 33.406.237,63 MONTO DE LA SOLICITUD: 16.733.646,65
VALOR EN LETRAS: treinta y tres millones cuatrocientos seis mil doscientos treinta y siete y sesenta y tres centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:



NOMBRE PERITO: Abner Manuel Rockbrand Campos
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo TIPO DE PERITO: Perito Externo CIA
REGISTRO #: 7168
CÓDIGO INSPECTOR: 627
COD. EMPRESA: 221
FECHA DEL INFORME: 25/06/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 24/06/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1324-0177

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 checked="" 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			

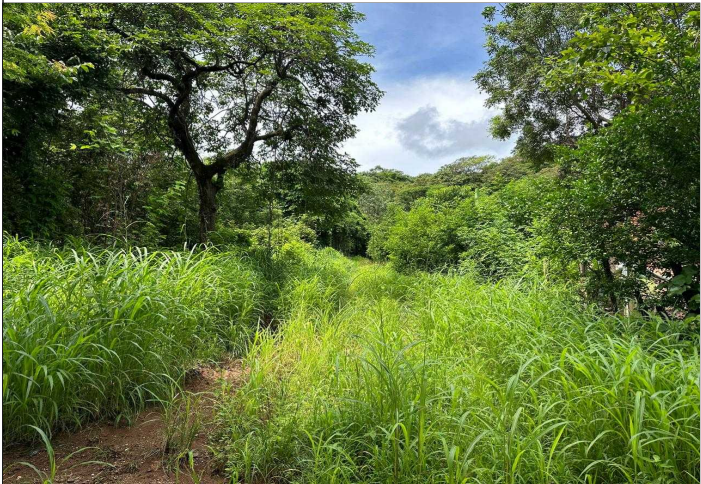
Página 5 de 11

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle

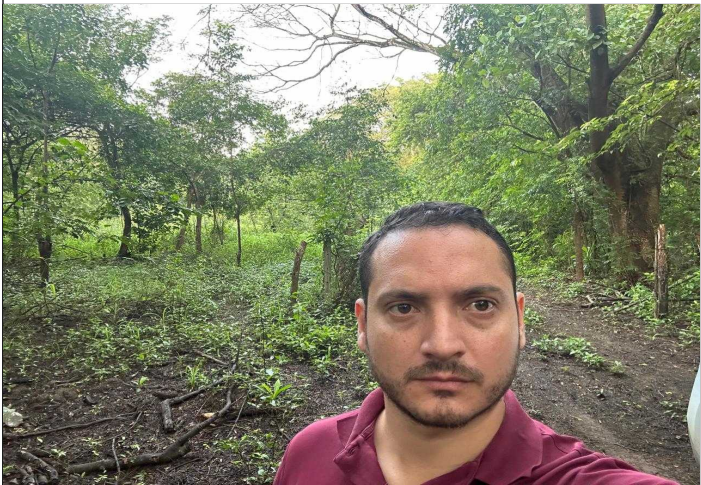


Foto Presencial

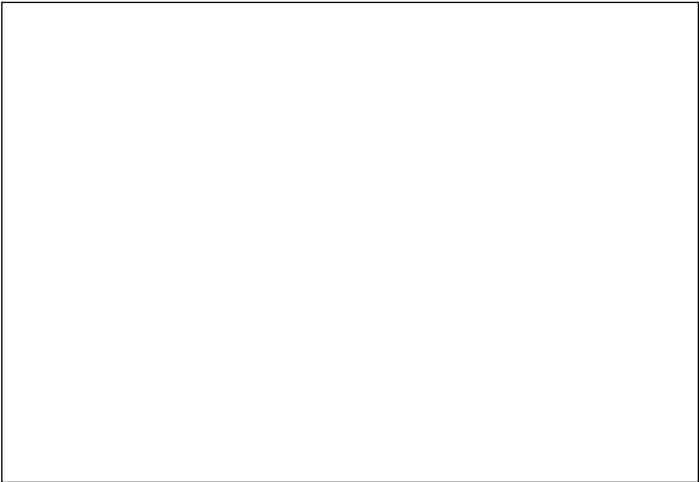
Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: Foto de asequia

Foto 4



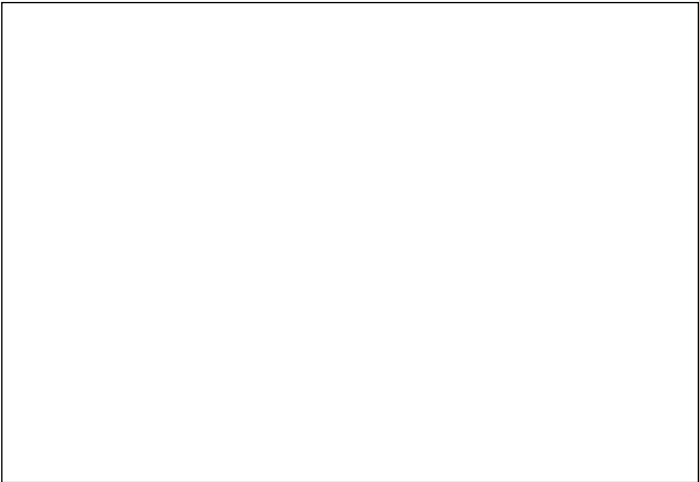
Descripción:

Foto 2



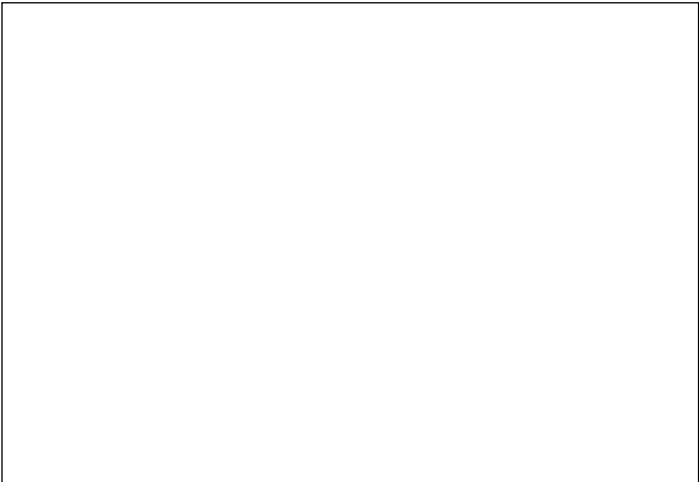
Descripción: Foto del lote

Foto 5



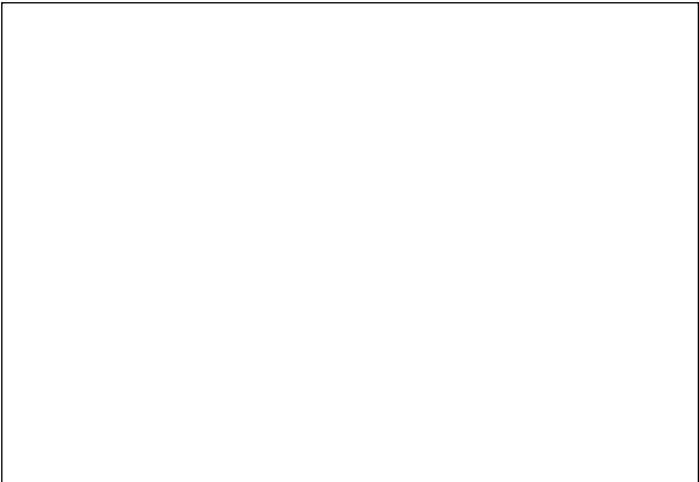
Descripción:

Foto 3



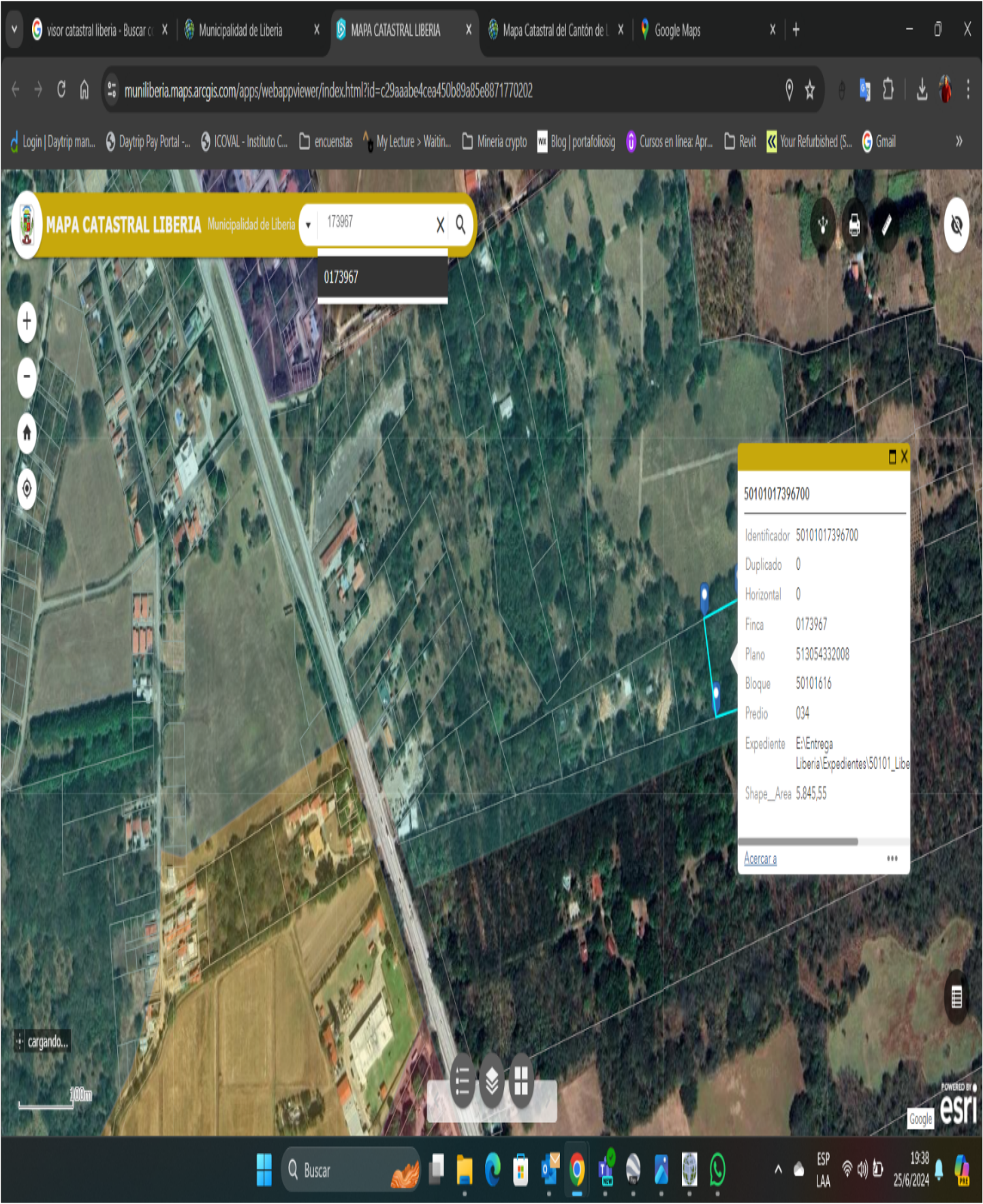
Descripción:

Foto 6



Descripción:

Mapa de Ubicación



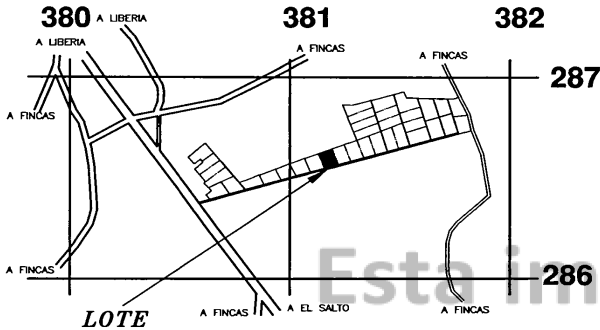
Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 5-1305433-2008
Fecha: 27/11/2008 10:38:25
Registrador: LUIS FERNANDO CRUZ RUIZ
3CD16E5499264E658D3E23CF0D7FC38

Catastro Nacional
1-2362650
25/11/2008 13:51:29
Raindraso

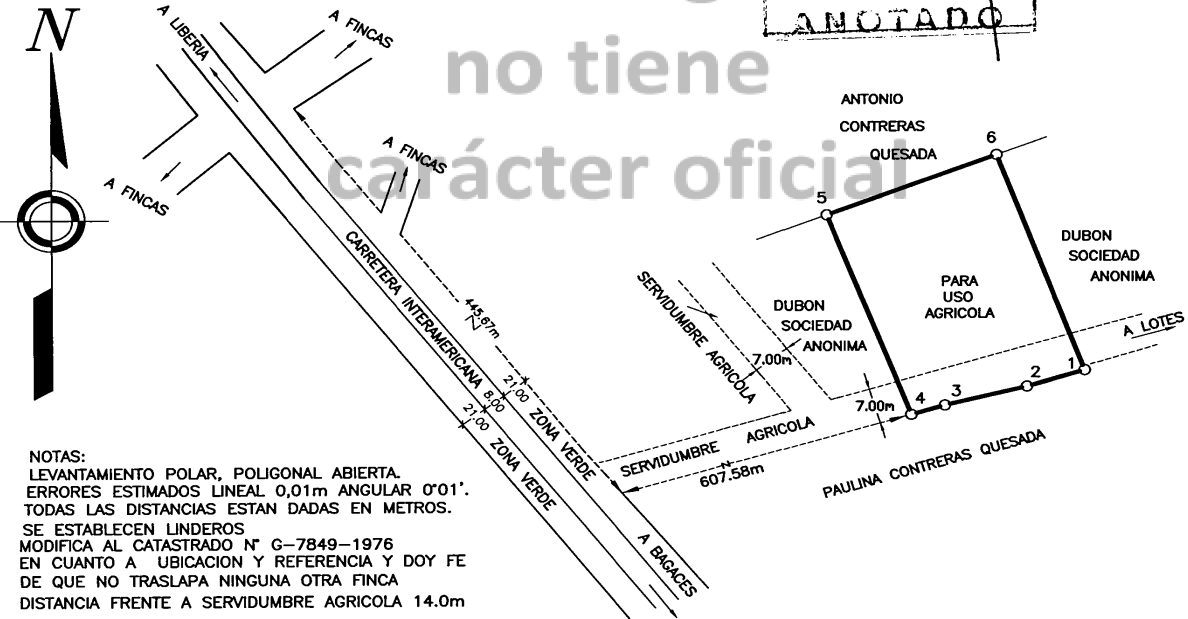


UBICACION GEOGRAFICA



DERROTERO		
LÍNEA	ACIMUT	DIST. (m)
1-2	253° 21' 06"	21.98
2-3	256° 12' 35"	30.72
3-4	253° 40' 21"	12.82
4-5	339° 08' 18"	85.47
5-6	68° 52' 42"	66.40
6-1	159° 53' 57"	92.19

HOJA MONTEVERDE
ESCALA 1:50,000
AMPLIACION A LA ESCALA 1:25,000



NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
ERRORES ESTIMADOS LINEAL 0,01m ANGULAR 0°01'.
TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
SE ESTABLECEN LINDEROS
MODIFICA AL CATASTRADO N° G-7849-1976
EN CUANTO A UBICACION Y REFERENCIA Y DOY FE
DE QUE NO TRASLAPA NINGUNA OTRA FINCA
DISTANCIA FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA 14.0m

PROPIEDAD: CEDULA N°3-101-155159
DUBON SOCIEDAD ANONIMA

SITUADO EN
EL REAL
DISTRITO 1° LIBERIA
CANTON 1° LIBERIA
PROVINCIA 5°
GUANACASTE

INFORMACION
PUBLICO
REGISTRO
ES PARTE
FOLIO REAL
NUMERO
5036234-000

ALLISTER E. SOTO BARQUERO
TOPOGRAFO ASOCIADO TA 5344

PROTOCOLO
TOMO 13911
FOLIOS
106-108

AREA
5854m²
AREA SEGUN REGISTRO
15ha8188.94 m²

ESCALA
1:2000

FECHA
SEPTIEMBRE 2008

ARCHIVO
DUBON 12

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 173967---000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 173967 DUPLICADO: HORIZONTAL:
DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA USO AGRICOLA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIBERIA CANTON 1-LIBERIA DE LA PROVINCIA
DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : ANTONIO CONTRERAS QUESADA

SUR : SERVIDUMBRE AGRICOLA CON UN FRENTE DE 65 METROS CON 52
CENTIMETROS LINEALES

ESTE : DUBON S.A

OESTE : DUBON S.A

MIDE: CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS
CUADRADOS
PLANO:G-1305433-2008

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00036234	000	FOLIO REAL
5-00173967	000	FOLIO REAL
5-00173967	000	FOLIO REAL
5-00173967	001	FOLIO REAL
5-00173967	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 18,450,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CATORCE MILLONES SETECIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00849161-01

Anexo Imagen 1

Descripción:

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-ENE-2024

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 516-11429-01-0002-001
INICIA EL: 06-MAR-2003

FINCA REFERENCIA 500036234 000

AFECTA A FINCA: 5-00173967 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 25-06-2024 a las 18:43 horas