

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574550F-2017-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Nombre Propietario (S)	Proporción de Derechos
		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
225 metros norte y 90 metros oeste del Hotel Chantel.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M
FINCA FILIAL N°	9	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100
Plano de catastro N°	G-1204590-2007	Factor de Copropiedad:	0,01323330000000
Identificador Predial	5050300574550F	390,18 m2	Otras Áreas m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	390,18 m2	Finca Madre: 41.968,50
Escritura constitutiva	390,18 m2	Demásia: NO	Finca Matriz: 41.968,50
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	Áreas Privativas: 29.484,60	
		Áreas Comunes: 12.483,90	
		De Lotes Habitacionales	
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡6.702.512,04		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡6.702.512,04		
VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES SETECIENTOS DOS MIL QUINIENTOS DOCE COLONES 04/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma	Firmado digitalmente
Identificación N°	5-0250-0681	del	por EDGAR CAMPOS
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola	Perito	CHAVES (FIRMA)
Número de registro	IA-7622		Fecha: 2017.06.16
Nombre de la empresa	Avaluós y Consultorías Avicon S.A.		10:58:03 -06'00'
Nombre y firma representante legal de la empresa	Edgar Campos Chaves		
Fecha inspección:	3/5/2017	Fecha informe:	16/6/2017
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO					214-5050300574550F-2017-C										
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO															
Características	SUJETO	COMPARABLES													
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor									
VALOR €/m ²		67.200,00	72.339,47	45.600,00	24.225,00	46.517,00									
Área	390,18 m ²	327,00 0,9434	646 1,1810	1000 1,3642	2000 1,7148	382,34 0,9933									
Nivel	3	0 0,8607		1,0000 0 0,8607		0 0,8607 0 0,8607									
Frente	15,02	23 0,8989	40 0,7855	25 0,8804	25 0,8804	13,2 1,0328									
Forma (Regularida)	0,9784	1 0,9892	0,9 1,0242	1 0,9892		1,0000 0,95 1,0149									
Pendiente	20	0 0,7738	20 1,0000	0 0,7738	20 1,0000	10 0,8797									
Ubicación	5	5 1,0000	3 0,9503	5 1,0000	5 1,0000	5 1,0000 5 1,0000									
Servicios 1	4	1 1,0942	2 1,0618	1 1,0942	1 1,0942	4 1,0000									
Servicios 2	1	11 0,7408	1 1,0000	11 0,7408	11 0,7408	1 1,0000									
Tipo de Vía	4	5 1,0667	4 1,0000	5 1,0667	6 1,1379	4 1,0000									
Negociación		Si 0,9000	Si 0,6000	Si 0,9000	Si 0,9000	No 1,0000									
Vista panoramica	No	No 1,0000	Si 0,8500	No 1,0000	No 1,0000	Si 0,8500									
		1,0000		1,0000		1,0000									
Factor de Homologación		0,4348	0,4889	0,6158	1,0787	0,6701									
Valores Homologados		29.217,82	35.368,78	28.079,51	26.132,21	31.169,23									
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO															
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE													
Demerito por falta de servicios	0,5727	Área afectada	390,18 m ²	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.											
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²												
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²												
VALOR DEL TERRENO															
Valor conclusivo	€29.994 /m ²	Valor ajustado	€17.178 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno											
Factor secciones	0,5727	Área	390,18 m ²	€0 / m ²											
VALOR UNITARIO FINAL															
VALOR DEL TERRENO															
LINDEROS ACTUALES															
NORTE	NORTE : CALLE PUBLICA			Tierra, calle en desuso											
SUR	SUR : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO			Adoquin											
ESTE	ESTE : FINCA FILIAL DIEZ			Lote baldío											
OESTE	OESTE : FINCA FILIAL OCHO			Lote baldío											
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05															
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN 6,00 m													
1	314119	NORTE													
2	314134	Altitud													
		56 m													
		60 m													
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES															
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta									
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.	Oferta	7070-0007			14/2/2017									
		Coordenadas	Este	314.612	Norte	1.165.393									
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese			16/6/2014									
		Coordenadas	Este		Norte										
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8826-8859 Rafael Villegas			4/5/2017									
		Coordenadas	Este	314.703	Norte	1.165.367									
4	Lote a 480 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8792-7268 Fernando Palma			4/5/2017									
		Coordenadas	Este	314.378	Norte	1.165.485									
5	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.	Base de Datos	Avaluo BNCR 214-5050300574630F-2017-C			20/2/2017									
		Coordenadas	Este	314.219	Norte	1.165.455									

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 descripta, 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574550F-2017-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	SÍ
Material	Adoquín	Cuneta	NO
Ancho de vía	8,50 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	Sistema Sanitario	
		Alcantarillado pluvial	
		SÍ	
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m
Medidores instalados			
		Clase social Media Alta	
		Clase social zonas cercanas Media Alta	
		Densidad poblacional Baja	
		Actividad del lugar	
		Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS		Ubicación:	
Frente principal:	15,02 m	Nivel bajo calle:	3,00 m
Fondo:	26,55 m	Pendiente %	20
Relación:	1,76764314	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4 S2 1		
		Medianero	
RIESGOS POTENCIALES		Ubicación:	
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente Desendente	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA		Ubicación:	
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	25,00%		
AFECTACIONES DEL BIEN		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	
FECHA ESTUDIO			
4/5/2017	Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.		
OBSERVACIONES			
<p>La propiedad corresponde a la finca filial 9 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada no presenta vista al mar, tiene una terraza al fondo del lote, paralelo al frente a calle del costado sur, hay un talud de 3 m desde donde desciende con una pendiente del 20% hasta la calle del costado norte, la cual es en tierra y se encuentra en deshuso.</p> <p>Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p> <p>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.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574550F-2017-C

				
Calle interna del Condominio	Frente	Lindero oeste		
				
Lindero este	Calle pública	Frente a calle pública		
				
Area interna				
FOTOGRAFIAS COMPARABLES				
1	2			
	nd			

**ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57455--F-000**

214-5050300574550F-2017-C

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57455 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO NUEVE APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE**

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

ESTE : FINCA FILIAL DIEZ

OESTE : FINCA FILIAL OCHO

MIDE: TRESCIENTOS NOVENTA METROS CON DIECIOCHO DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.32333

VALOR MEDIDA: 1.32333

PLANO:G-1204590-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 29,230,361.00 COLONES**PROPIETARIO:**

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

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y Siete DOLARES CON CUATRO CENTAVOS**DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012**

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Mayo-2017 a las 17.10.40 horas

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 ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo 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 PLANO CATASTRAL

214-5050300574550F-2017-C

INSCRIPCIÓN: 5-1204590-2007
 Fecha: 20/07/2007 12:46:04
 Registrador: CARLOS ZÚÑIGA PIEDRA
 52E67A85CB7CBE789011BD3DCDFA33

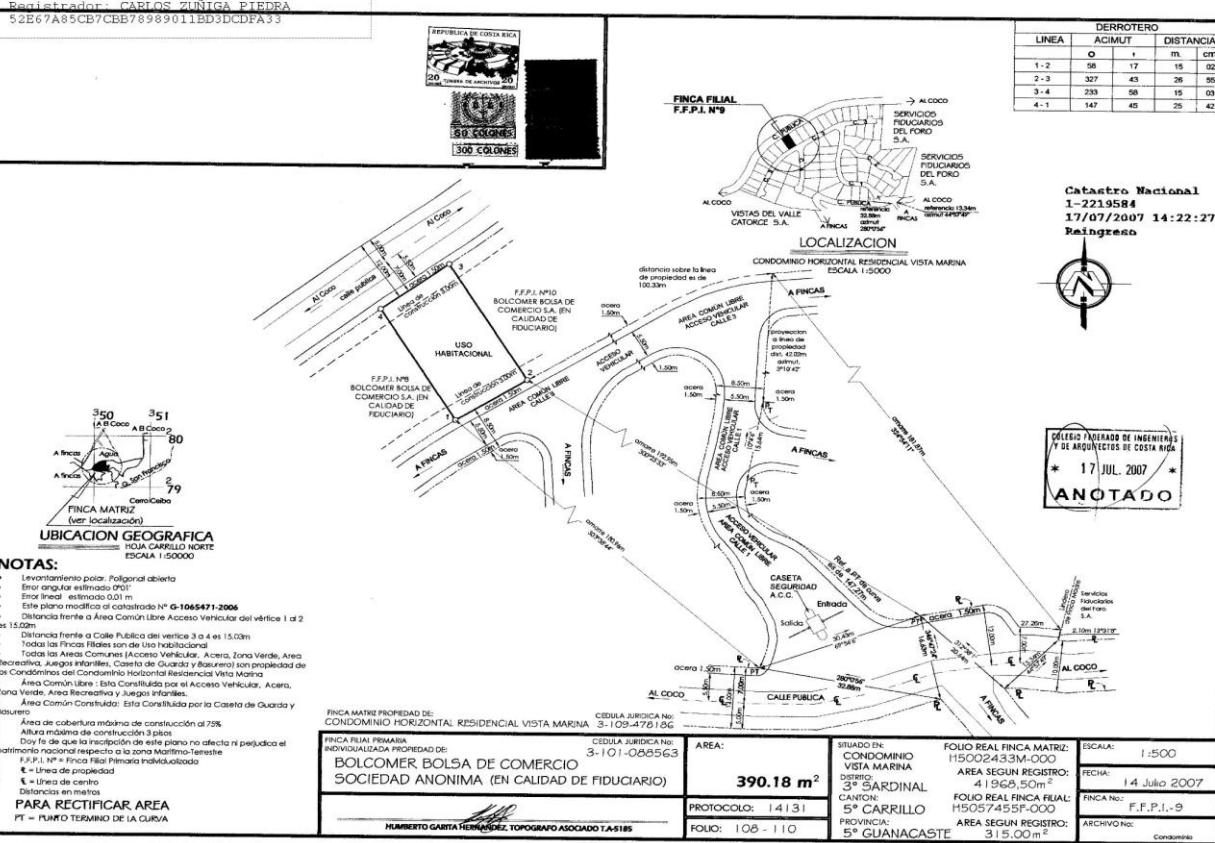


DERROTERO		
LÍNEA	ACIMUT	DISTANCIA
1-2	0°	17 m. 02 cm.
2-3	327° 43'	26 m. 55 cm.
3-4	239° 56'	16 m. 03 cm.
4-1	147° 45'	25 m. 42 cm.

Catastro Nacional
 1-2213584
 17/07/2007 14:22:27
 Reingreso

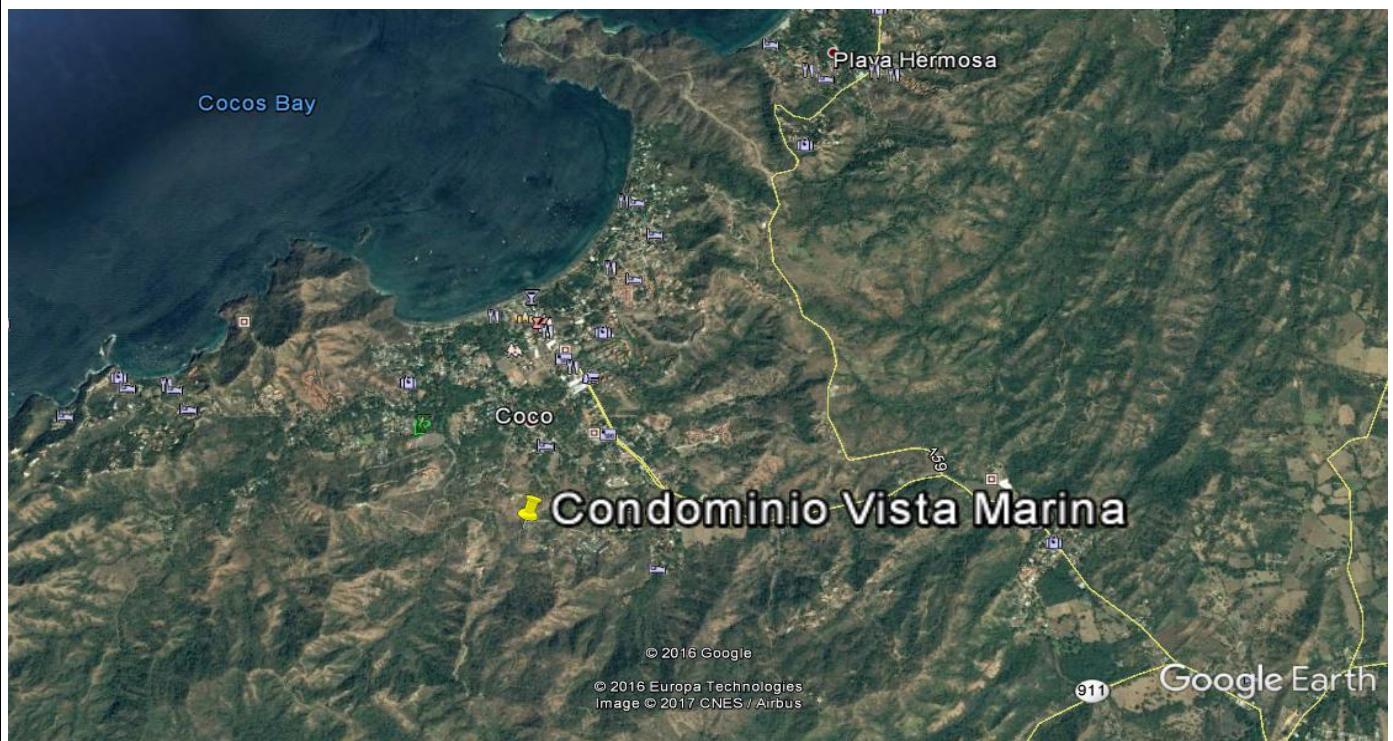


COLEGIO NACIONAL
 DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 17 JUL. 2007 *
ANOTADO



ANEXO UBICACIÓN GOOGLE EARTH

214-5050300574550F-2017-C



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574560F-2017-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Nombre Propietario (S)	Proporción de Derechos
		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
225 metros norte y 75 metros oeste del Hotel Chantel.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M
FINCA FILIAL N°	10	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100
Plano de catastro N°	G-1204592-2007	Factor de Copropiedad:	0,01384620000000
Identificador Predial	5050300574560F	408,25 m2	Otras Áreas m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	408,25 m2	Finca Madre: 41.968,50
Escritura constitutiva	408,25 m2	Demásia: NO	Finca Matriz: 41.968,50
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		Áreas Privativas: 29.484,60
			Áreas Comunes: 12.483,90
			De Lotes Habitacionales
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡5.451.362,25		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡5.451.362,25		
VALOR EN LETRAS:	CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS COLONES 25/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma	EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Fecha: 2017.06.16 11:01:10 -06'00'
Identificación N°	5-0250-0681	del	
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola	Perito	
Número de registro	IA-7622		
Nombre de la empresa	Avaluós y Consultorías Avicon S.A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Edgar Campos Chaves		
Fecha inspección:	3/5/2017	Fecha informe:	16/6/2017
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO					214-5050300574560F-2017-C																						
Características		SUJETO		TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO																							
				COMPARABLES					Factor	Factor																	
VALOR €/m2		1 Factor		2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor																				
Área		408,25 m2		67.200,00	72.339,47	45.600,00	24.225,00	46.517,00																			
Área	408,25 m2	327,00	0,9294	646	1,1635	1000	1,3440	2000	1,6894	382,34	0,9786																
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000																
Frente	15	23	0,8987	40	0,7852	25	0,8801	25	0,8801	13,2	1,0325																
Forma (Regularida)	0,9706	1	0,9852	0,9	1,0201	1	0,9852		1,0000	0,95	1,0108																
Pendiente	40	0	0,5988	20	0,7738	0	0,5988	20	0,7738	10	0,6807																
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000																
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1	1,0942	1	1,0942	4	1,0000																
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000	11	0,7408	11	0,7408	1	1,0000																
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	5	1,0667	6	1,1379	4	1,0000																
Negociación		Si	0,9000	Si	0,6000	Si	0,9000	Si	0,9000	No	1,0000																
Vista panoramica	No	No	1,0000	Si	0,8500	No	1,0000	No	1,0000	Si	0,8500																
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000																
Factor de Homologación		0,3834		0,3711		0,5431		0,9551		0,5909																	
Valores Homologados		25.767,05		26.846,94		24.763,18		23.138,21		27.487,99																	
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO																											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE																									
Demerito por falta de servicios	0,5216	Área afectada	408,25 m2		Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.																						
	1,0000	Área afectada	0,00 m2																								
	1,0000	Área afectada	0,00 m2																								
VALOR DEL TERRENO																											
Valor conclusivo	€25.601 /m2	Valor ajustado	€13.353 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno		€0 / m2																				
Factor secciones	0,5216	Área	408,25 m2																								
VALOR UNITARIO FINAL																											
VALOR DEL TERRENO																											
LINDEROS ACTUALES																											
NORTE	CALLE PUBLICA	Tierra, calle en desuso																									
SUR	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO	Adoquin																									
ESTE	FINCA FILIAL ONCE	Lote baldío																									
OESTE	FINCA FILIAL NUEVE	Lote baldío																									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05																											
PRECISIÓN 6,00 m																											
VÉRTICE	ESTE	NORTE																									
1	314134	1165412																									
2	314146	1165418																									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES																											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta																					
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.	Oferta	7070-0007			14/2/2017																					
		Coordenadas	Este	314.612	Norte	1.165.393																					
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese			16/6/2014																					
		Coordenadas	Este		Norte																						
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8826-8859 Rafael Villegas			4/5/2017																					
		Coordenadas	Este	314.703	Norte	1.165.367																					
4	Lote a 480 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8792-7268 Fernando Palma			4/5/2017																					
		Coordenadas	Este	314.378	Norte	1.165.485																					
5	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.	Base de Datos	Avaluio BNCR 214-5050300574630F-2017-C			20/2/2017																					
		Coordenadas	Este	314.219	Norte	1.165.455																					

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 descripta, 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574560F-2017-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	SÍ Sistema Sanitario
Material	Adoquín	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial SÍ
Ancho de vía	8,50 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO Clase social Media Alta
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m Clase social zonas cercanas Media Alta
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO Residencial
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m
Medidores instalados			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS		RIESGOS POTENCIALES	
Frente principal:	15,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	28,04 m	Pendiente %	40
Relación:	1,86933333	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4 S2 1	Ubicación:	Medianero
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA		AFFECTACIONES DEL BIEN	
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%			
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	
4/5/2017		Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.	
OBSERVACIONES			
<p>La propiedad corresponde a la finca filial 10 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada no presenta vista panorámicas al mar, presenta una pendiente descendente fuerte del 40% en dirección sur a norte, con una pequeña terraza al fondo. La calle al norte es en tierra y se encuentra en deshuso. Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p> <p>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.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574560F-2017-C

				
Calle interna del Condominio	Frente	Lindero oeste		
				
Lindero este	Calle pública	Frente a calle pública		
				
Area interna				
FOTOGRAFIAS COMPARABLES				
1	2			
	nd			

**ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57456--F-000**

214-5050300574560F-2017-C

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57456 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DIEZ APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE**LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

ESTE : FINCA FILIAL ONCE

OESTE : FINCA FILIAL NUEVE

MIDE: CUATROCIENTOS OCHO METROS CON VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.38462

VALOR MEDIDA: 1.38462

PLANO:G-1204592-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 26,974,152.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Mayo-2017 a las 17.07.58 horas

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 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 PLANO CATASTRADO

214-5050300574560F-2017-C

INSCRIPCIÓN: 5-1204592-2007
Fecha: 30/07/2007 13:47:15
Registrador: CARLOS ZUÑIGA PIEDRA
322701712C32C594FDEE1EAFBFAE21



DERROTERO			
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA	
	°	m.	cm.
1 - 2	58	26	15 00
2 - 3	327	44	28 04
3 - 4	231	54	9 25
4 - 5	234	12	5 81
5 - 1	147	43	26 55

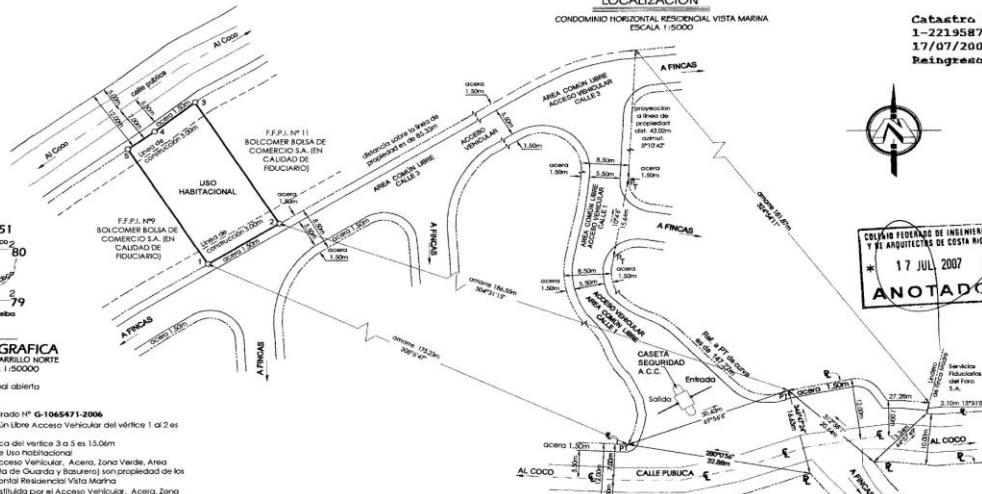
LOCALIZACION

CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA MARINA
ESCALA 1:5000

Catastro Nacional
1-2219587
17/07/2007 14:24:24
Reingreso



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
* 17 JUL 2007 *
ANOTADO



UBICACION GEOGRAFICA

NOTAS:
1.- Unidad de medida para el CANTERO: CARRILLO NORTE
ESCALA: 1:50000
- Unidad de medida para el Piso: Piso de Obra
- Error estimado (DTR): 0.01
- Error límite estimado (DTR): 0.01
- Este pliego modifica el catálogo N° G-1064571-2006
- Distancia entre la Frontera y el Acceso Vehicular del vértice 1 al 2 es 18,000m.
- Distancia entre el vértice 1 y el vértice 2 es 15,00m
- Todas las Fincas Rústicas son de uso habilitado.
- Todas las Áreas Comunes (Acceso Vehicular, Acera, Zona Verde, Ared. Construcción, Juegos infantiles, Caseta de Guardia y Batería) son propiedad de la Comunidad de Propietarios de la Unidad Habitacional Residencial Vila Marina
- Área Construcción: Es la Construcción para el Acceso Vehicular, Acera, Zona Verde, Ared. Recreativo y Juegos infantiles.
- Área Construcción: Es la Construcción para la Caseta de Guardia y Reservorio.
- Línea de cobertura mínima de construcción al 75%
- Altura máxima de construcción 3 pasos
- Debe de ir de la iniciación de este pliego no cretico ni perjudicial el perfeccionamiento de la obra en su totalidad. Mismo criterio
F.P.P.I. = Fincas Piso Primario Individualizado
- Línea de propiedad
- Línea de centro
- Distancia entre la Frontera y el Acceso Vehicular
PARA RECTIFICAR AREA
1º PUNTO TERMINO DE LA CURVA

FINCA-MATRIZ PROPIEDAD DE: CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA MARINA		CEDULA JURICA NO: 3-109-478-186	FINCA-FILIAL PROPIEDAD DE: INDIVIDUALIZADA PROPIEDAD DE: BOLCOMER BOLSA DE COMERCIO SOCIEDAD ANONIMA (EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)		CEDULA JURICA NO: 3-101-085863	AREA:	STUDIO EN: CONDOMINIO VISTA MARINA DISTRITO: 3° CARDINAL CONDOMINIO: 5° CARRILLO PROVINCIA: 5° GUANACASTE	FOLIO REAL FINCA MATRIZ: H5002433M-000 AREA SEGUN REGISTRO: 4.1968,50m²	FOLIO REAL FINCA FILIAL: H5057456F-000 AREA SEGUN REGISTRO: 33,96m²	ESCALA: 1:500
						408.25 m²				FECHA: 14 Julio 2007
						PROTOCOLO: 14131	FOLIO: 105 - 110			FINCA NO: F.F.P.I. - 10
										ARCHIVO NO: Cundinamarca
HUMBERTO GASTA RIVERA, TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.S/BS										

ANEXO UBICACIÓN GOOGLE EARTH

214-5050300574560F-2017-C



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574570F-2017-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Nombre Propietario (S)	Proporción de Derechos
		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
225 metros norte y 60 metros oeste del Hotel Chantel.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M
FINCA FILIAL N°	11	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100
Plano de catastro N°	G-1206608-2007	Factor de Copropiedad:	0,01427800000000 Otras Áreas m2
Identificador Predial	5050300574570F	420,98 m2	Finca Madre: 41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	420,98 m2	Finca Matriz: 41.968,50
Escritura constitutiva	420,98 m2	Demásia: NO	Áreas Privativas: 29.484,60
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		Áreas Comunes: 12.483,90
De Lotes Habitacionales			
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡4.504.065,02		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡4.504.065,02		
VALOR EN LETRAS: CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUATRO MIL SESENTA Y CINCO COLONES 02/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma	Firmado digitalmente por
Identificación N°	5-0250-0681	del	EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA)
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola	Perito	(FIRMA)
Número de registro	IA-7622		Fecha: 2017.06.16 11:02:33
Nombre de la empresa	Avaluós y Consultorías Avicon S.A.		-06'00'
Nombre y firma representante legal de la empresa		Edgar Campos Chaves	
Fecha inspección:	3/5/2017	Fecha informe:	16/6/2017
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO					214-5050300574570F-2017-C									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor								
VALOR ¢/m ²		67.200,00	72.339,47	45.600,00	24.225,00	46.517,00								
Área	420,98 m ²	327,00	0,9200	646	1,1518	1000	1,3304	2000	1,6724					
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	0	1,0000	0	1,0000					
Frente	15	23	0,8987	40	0,7852	25	0,8801	25	0,8801					
Forma (Regularida)	1,0009	1	1,0005	0,9	1,0358	1	1,0005		1,0000					
Pendiente	50	0	0,5268	20	0,6807	0	0,5268	20	0,6807					
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000					
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1	1,0942	1	1,0942					
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000	11	0,7408	11	0,7408					
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	5	1,0667	6	1,1379					
Negociación		Si	0,9000	Si	0,6000	Si	0,9000	Si	0,9000					
Vista panoramica	Parcial	No	1,0000	Si	0,8500	No	1,0000	No	1,0000					
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000					
Factor de Homologación		0,3391		0,3282		0,4802		0,8317						
Valores Homologados		22.785,20		23.740,13		21.897,51		20.148,86						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO														
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE												
Demerito por falta de servicios	0,4739	Área afectada	420,98 m ²	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.										
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²											
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²											
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	¢22.576 /m ²	Valor ajustado	¢10.699 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno									
Factor secciones	0,4739	Área	420,98 m ²					¢0 / m ²						
VALOR UNITARIO FINAL														
VALOR DEL TERRENO														
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	CALLE PUBLICA			Tierra, calle en desuso										
SUR	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO			Adoquin										
ESTE	FINCA FILIAL DOCE			Lote baldío										
OESTE	FINCA FILIAL DIEZ			Lote baldío										
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN 6,00 m							Altitud					
1	314146								64 m					
2	314160								67 m					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta							
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.	Oferta	7070-0007				14/2/2017							
		Coordenadas	Este	314.612	Norte		1.165.393							
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese				16/6/2014							
		Coordenadas	Este		Norte									
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8826-8859 Rafael Villegas				4/5/2017							
		Coordenadas	Este	314.703	Norte		1.165.367							
4	Lote a 480 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8792-7268 Fernando Palma				4/5/2017							
		Coordenadas	Este	314.378	Norte		1.165.485							
5	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.	Base de Datos	Avaluo BNCR 214-5050300574630F-2017-C				20/2/2017							
		Coordenadas	Este	314.219	Norte		1.165.455							

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 descripta, 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574570F-2017-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	SÍ
Material	Adoquín	Cuneta	NO
Ancho de vía	8,50 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	Sistema Sanitario	
		Alcantarillado pluvial	
		SÍ	
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m
Medidores instalados			
		Clase social Media Alta	
		Clase social zonas cercanas Media Alta	
		Densidad poblacional Baja	
		Actividad del lugar	
		Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS		Ubicación:	
Frente principal:	15,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	28,04 m	Pendiente %	50
Relación:	1,86933333	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4 S2 1		
		Medianero	
RIESGOS POTENCIALES		Ubicación:	
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente Desendente	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA		Ubicación:	
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO			
4/5/2017	Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.		
OBSERVACIONES			
<p>La propiedad corresponde a la finca filial 11 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada presenta vista parcial al mar, paralelo al frente a calle del costado sur hay una pequeña terraza de 5 m de ancho, desde donde desciende con una pendiente del 50% hasta la calle del costado norte, la cual es en tierra y se encuentra en deshuso.</p> <p>Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p> <p>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.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574570F-2017-C

		
Calle interna del Condominio	Frente	Lindero oeste
		
Lindero este	Calle pública	Frente a calle pública
		
Area interna	Afectación por quebrada	Vista panorámica
FOTOGRAFIAS COMPARABLES		
1	2	
	nd	
		
		

**ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57457--F-000**

214-5050300574570F-2017-C

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57457 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO ONCE APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE**LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

ESTE : FINCA FILIAL DOCE

OESTE : FINCA FILIAL DIEZ

MIDE: CUATROCIENTOS VEINTE METROS CON NOVENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.4278

VALOR MEDIDA: 1.4278

PLANO:G-1206608-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 27,555,709.00 COLONES**PROPIETARIO:**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021**ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS SIETE DOLARES CON VEINTINUEVE CENTAVOS****DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

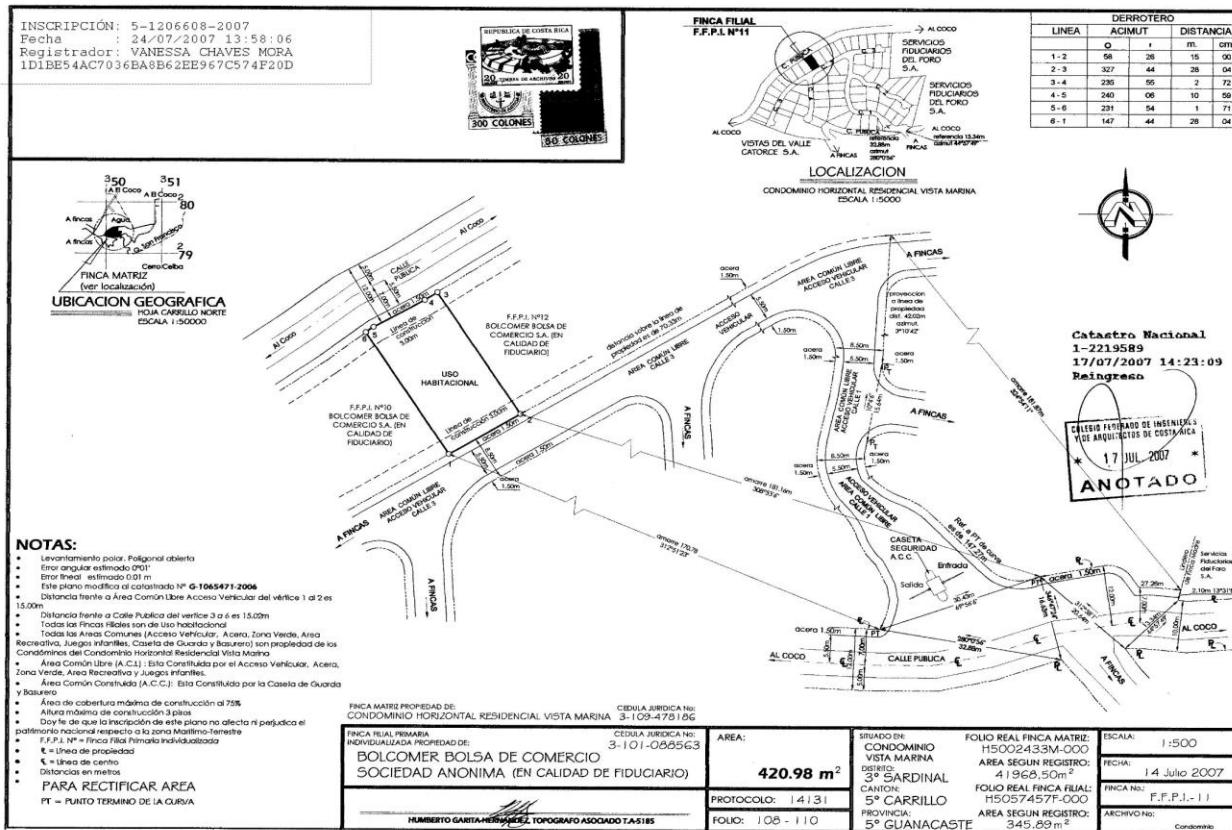
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Mayo-2017 a las 16.47.28 horas

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 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 PLANO CATASTRALDO

214-5050300574570F-2017-C



ANEXO UBICACIÓN GOOGLE EARTH

214-5050300574570F-2017-C



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574580F-2017-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Proporción de Derechos	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
225 metros norte y 50 metros oeste del Hotel Chantel.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M
FINCA FILIAL N°	12	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100
Plano de catastro N°	G-1206606-2007	Factor de Copropiedad:	0,01448320000000
Identificador Predial	5050300574580F	427,03 m2	Otras Áreas m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	427,03 m2	Finca Madre: 41.968,50
Escritura constitutiva	427,03 m2	Demásia: NO	Finca Matriz: 41.968,50
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		Áreas Privativas: 29.484,60
			Áreas Comunes: 12.483,90
			De Lotes Habitacionales
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡6.119.766,93		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡6.119.766,93		
VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS COLONES 93/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma	EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA)
Identificación N°	5-0250-0681	del	Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA)
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola	Perito	Fecha: 2017.08.11 15:26:01 -06'00'
Número de registro	IA-7622		
Nombre de la empresa	Avaluós y Consultorías Avicon S.A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Edgar Campos Chaves		
Fecha inspección:	3/5/2017	Fecha informe:	16/6/2017
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO					214-5050300574580F-2017-C				
Características		SUJETO		COMPARABLES					
				1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor	
VALOR €/m2				67.200,00	72.339,47	45.600,00	24.225,00	46.517,00	
Área	427,03 m2	327,00	0,9157	646	1.1464	1000	1.3242	2000	1.6645
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	0	1,0000	0	1,0000
Frente	15	23	0,8987	40	0,7852	25	0,8801	25	0,8801
Forma (Regularida)	0,9961	1	0,9981	0,9	1,0334	1	0,9981		1,0000
Pendiente	50	0	0,5268	20	0,6807	0	0,5268	20	0,6807
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1	1,0942	1	1,0942
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000	11	0,7408	11	0,7408
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	5	1,0667	6	1,1379
Negociación		Si	0,9000	Si	0,6000	Si	0,9000	Si	0,9000
Vista panoramica	Parcial	No	1,1500	Si	1,0000	No	1,1500	No	1,1500
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,3872		0,3834		0,5483		0,9520	
Valores Homologados		26.017,29		27.731,64		25.003,68		23.062,33	
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO									
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE							
Demerito por falta de servicios	0,5503	Área afectada	427,03 m2	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.					
	1,0000	Área afectada	0,00 m2						
	1,0000	Área afectada	0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	€26.042 /m2	Valor ajustado	€14.331 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0,5503	Área	427,03 m2	€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL				€14.331,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO				€6.119.766,93					
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	CALLE PUBLICA			Tierra, calle en desuso					
SUR	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO			Adoquin					
ESTE	FINCA FILIAL TRECE			Lote baldio					
OESTE	FINCA FILIAL ONCE			Lote baldio					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN 6,00 m				
VÉRTICE	ESTE			NORTE	Altitud				
1	314160			1165423	67 m				
2	314172			1165432	70 m				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción			Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.			Oferta	7070-0007			14/2/2017	
				Coordenadas	Este	314.612	Norte	1.165.393	
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.			Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese			16/6/2014	
				Coordenadas	Este		Norte		
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.			Oferta	8826-8859 Rafael Villegas			4/5/2017	
				Coordenadas	Este	314.703	Norte	1.165.367	
4	Lote a 480 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.			Oferta	8792-7268 Fernando Palma			4/5/2017	
				Coordenadas	Este	314.378	Norte	1.165.485	
5	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.			Base de Datos	Avaluio BNCR 214-5050300574630F-2017-C			20/2/2017	
				Coordenadas	Este	314.219	Norte	1.165.455	

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 descripta, 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574580F-2017-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	SÍ
Material	Adoquín	Cuneta	NO
Ancho de vía	8,50 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	Sistema Sanitario	
		Alcantarillado pluvial	
		SÍ	
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m
Medidores instalados			
		Clase social Media Alta	
		Clase social zonas cercanas Media Alt	
		Densidad poblacional Baja	
		Actividad del lugar	
		Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	15,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	28,58 m	Pendiente %	50
Relación:	1,90533333	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4 S2 1	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente
		Riesgo deslizamiento Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	25,00%		
AFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
FECHA ESTUDIO			
4/5/2017	Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.		
OBSERVACIONES			
<p>La propiedad corresponde a la finca filial 12 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada presenta vista parcial al mar, paralelo al frente a calle del costado sur hay una pequeña terraza de 6 m de ancho, desde donde desciende con una pendiente fuerte del 50% hasta la calle del costado norte, la cual es en tierra y se encuentra en deshuso.</p> <p>Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p> <p>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.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574580F-2017-C

				
Calle interna del Condominio	Frente	Lindero oeste		
				
Lindero este	Calle pública en deshudo	Frente a calle pública - pendiente		
				
Area interna		Vista panorámica		
FOTOGRAFIAS COMPARABLES				
1	2			
	nd			

**ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57458--F-000**

214-5050300574580F-2017-C

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57458 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DOCE APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE**LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

ESTE : FINCA FILIAL TRECE

OESTE : FINCA FILIAL ONCE

MIDE: CUATROCIENTOS VEINTISIETE METROS CON TRES DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.44832

VALOR MEDIDA: 1.44832

PLANO:G-1206606-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 27,093,600.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y TRES DOLARES CON VEINTITRES CENTAVOS**DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Mayo-2017 a las 16.10.56 horas

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 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.

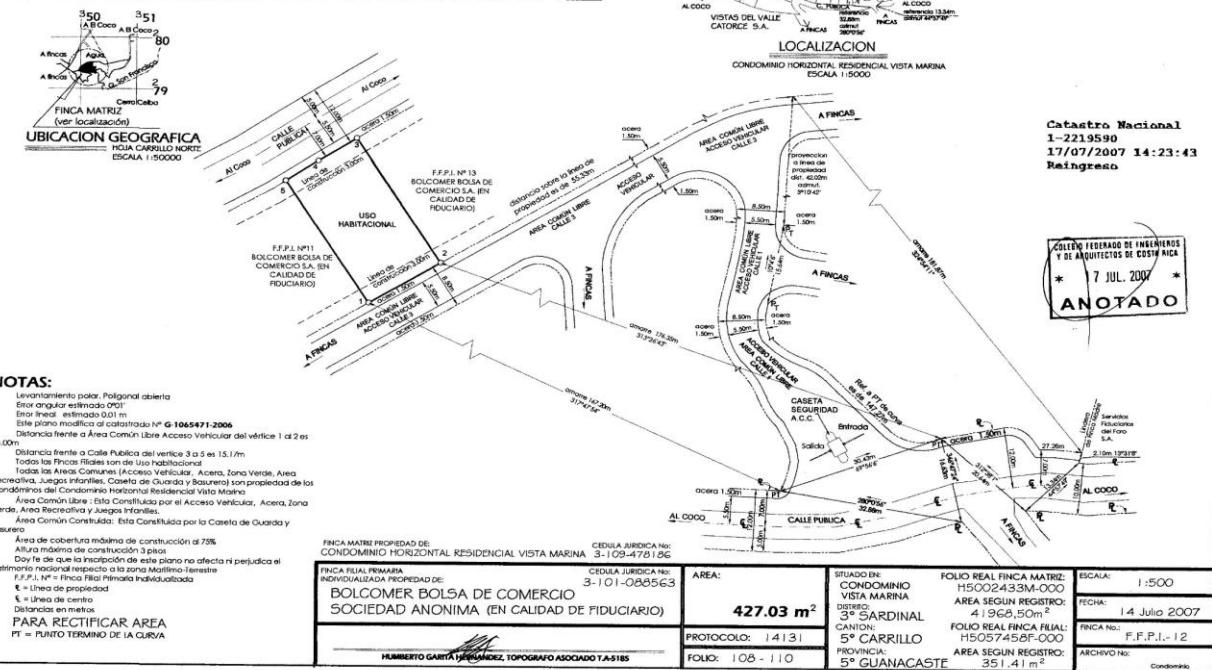
ANEXO PLANO CATASTRADO

214-5050300574580F-2017-C

INSCRIPCIÓN: 5-1206606-2007
Fecha : 24/07/2007 13:57:33
Registrador: VANESSA CHAVES MORA
69DB7AF8858C681CB3AE3B5CCF2474E2



DERROTERO			
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA	
	°	'	km.
1 - 2	58	25	15
2 - 3	326	04	26
3 - 4	236	48	8
4 - 5	235	55	7
5 - 1	147	44	28



ANEXO UBICACIÓN GOOGLE EARTH

214-5050300574580F-2017-C



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574590F-2017-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes		
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Proporción de Derechos	Céd. Jurídica 4-000-001021 100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	05 - GUANACASTE			
Cantón:	05 - CARRILLO			
Distrito:	03 - SARDINAL			
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA			
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO				
225 metros norte y 35 metros oeste del Hotel Chantel.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Factor de Copropiedad:	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M
FINCA FILIAL N°	13	G-1207450-2007	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100
Plano de catastro N°		5050300574590F	Otras Áreas m2	
Identificador Predial		429,07 m2	Finca Madre:	41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	Finca Matriz:	41.968,50
Escritura constitutiva	429,07 m2	Demásia:	Áreas Privativas:	29.484,60
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	NO	Áreas Comunes:	12.483,90
			De Lotes Habitacionales	
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO	₡12.349.492,74			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡12.349.492,74			
VALOR EN LETRAS:	DOCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS COLONES 74/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36	meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.			
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves		Firma	EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA)
Identificación N°	5-0250-0681		del Perito	Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA)
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola			Fecha: 2017.06.19
Número de registro	IA-7622			11:49:29 -06'00'
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorías Avicon S.A.			
Nombre y firma representante legal de la empresa			Edgar Campos Chaves	
Fecha inspección:	14/2/2017	Fecha informe:	16/6/2017	
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544			
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr			

AVALÚO DEL TERRENO				214-5050300574590F-2017-C	
Características	SUJETO	COMPARABLES			
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor
VALOR ¢/m2		67.200,00	72.339,47	0,00	0,00
Área	429,07 m2	327,00	0,9143	646	1,1446
Nivel	0	0	1,0000		1,0000
Frente	15	23	0,8987	40	0,7852
Forma (Regularidad)	1,0000	1	1,0000	0,9	1,0354
Pendiente	15	0	0,8251	20	1,0662
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000
Negociación		Si	0,9500	Si	0,6000
			1,0000		1,0000
			1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,5568	0,6007	1,0000	1,0000
Valores Homologados		37.418,43	43.452,60		
FACTORES APlicados a una sección del terreno					
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE			
Demerito por falta de servicios	0,7118	Área afectada	429,07 m2	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2		
	1,0000	Área afectada	0,00 m2		
VALOR DEL TERRENO					
Valor conclusivo	¢40.436 /m2	Valor ajustado	¢28.782 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	0,7118	Área	429,07 m2	¢0 / m2	
VALOR UNITARIO FINAL					
VALOR DEL TERRENO					
LINDEROS ACTUALES					
NORTE	CALLE PUBLICA		Tierra y charral, calle en desuso		
SUR	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO		Adoquin		
ESTE	FINCA FILIAL CATORCE		Lote baldío en charral		
OESTE	FINCA FILIAL DOCE		Lote baldío en charral		
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN 6,00 m	
VÉRTICE	ESTE	NORTE		Altitud	
1	314173	1165434		76 m	
2	314187	1165439		78 m	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios	Oferta	7070-0007		14/2/2017
		Coordenadas	Este	314.612	Norte 1.165.393
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese		16/6/2014
		Coordenadas	Este		Norte
3		Coordenadas	Este		Norte
4		Coordenadas	Este		Norte
5		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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574590F-2017-C	
VIAS DE COMUNICACIÓN Tipo de ruta Camino no clasificado Material Adoquín Ancho de vía 8,50 m Acera SÍ		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS Caño SÍ Sistema Sanitario Cuneta NO Alcantarillado pluvial SÍ Cordon SÍ	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Teléfono NO Internet por Cable NO Alumbrado NO Jardines y Parques SÍ a 2000 m Electricidad NO Transporte Público SÍ a 2000 m Agua Potable NO Edificios Comerciales SÍ a 2500 m Señal celular SÍ ICE Recolección de basura NO TV por Cable NO Edificios públicos / comunales SÍ a 3000 m Medidores instalados		DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social Media Alta Clase social zonas cercanas Media Alt Densidad poblacional Baja Actividad del lugar Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS Frente principal: 15,00 m Nivel sobre calle: 0,00 m Fondo: 28,89 m Pendiente % 15 Relación: 1,926 Tipo de vía: 4 Servicios S1 4 S2 1 Ubicación: Medianero			
RIESGOS POTENCIALES Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: NO Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): Cuerpo de agua cerca Distancia 0,00 m Posibilidad de daños Ninguno Topografía Ondulada Pendiente Desendente Riesgo deslizamiento Ninguno			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN FECHA ESTUDIO GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES 14-feb Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.			
OBSERVACIONES <p>La propiedad corresponde a la finca filial 13 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de La playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordon y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada presenta vista parcial al mar, paralelo al frente a calle del costado sur hay una pequeña terraza de 5 m de ancho, desde donde desciende con una pendiente del 15% hasta la calle del costado norte, la cual es en tierra y se encuentra en deshuso.</p> <p>Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno. Se tomo como referencias los valores del listado de venta de otros lotes del mismo proyecto, los cuales indica el vendedor se negocian en algunos casos hasta el 50% , o se ofrecen 2X1, y que aún así prácticamente no se están dando ventas.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574590F-2017-C

		
Calle	Frente	Lindero oeste
		
Lindero este	Areas internas	
		
Vista parcial al mar		
FOTOGRAFIAS COMPARABLES		
1	2	
	nd	

**ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57459--F-000**

214-5050300574590F-2017-C

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57459 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO TRECE APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE**LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

ESTE : FINCA FILIAL CATORCE

OESTE : FINCA FILIAL DOCE

MIDE: CUATROCIENTOS VEINTINUEVE METROS CON SIETE DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.45523

VALOR MEDIDA: 1.45523

PLANO:G-1207450-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 27,101,913.00 COLONES**PROPIETARIO:**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021**ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DOLARES CON OCHENTA Y SEIS CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****RESERVAS Y RESTRICCIONES**

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 14-Febrero-2017 a las 15.36.27 horas

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 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.

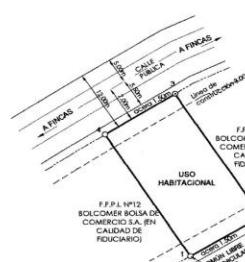
ANEXO PLANO CATASTRADO

214-5050300574590F-2017-C

INSCRIPCIÓN: 5-1207450-2007
Fecha : 26/07/2007 10:53:52
Registrador: VANESSA CHAVES MORA
4FAA64431152570C55A0C8D3704D6356



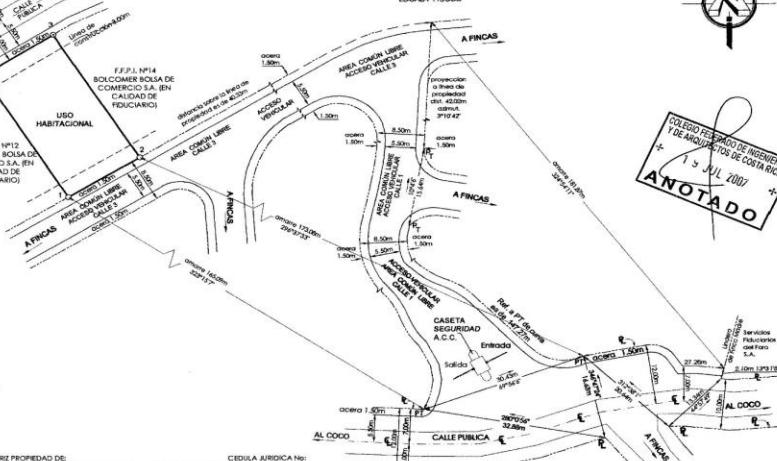
DERROTERO			
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA	
	O	m.	cm.
1 - 2	58	26	15
2 - 3	327	44	28
3 - 4	237	16	14
4 - 1	147	60	28

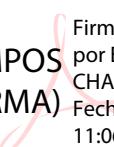


Catastro Nacional
1-2219591
19/07/2007 11:59:55
Reingreso

NOTAS:

Levantamiento policial. Poligonal abierta
Error angular estimación de 10 m
Error horizontal estimación de 10 m
Este piano mecánico al catalizador N° 10-56471-2000
Distancia frente a Área Controlada N° 10-56471-2000
Distancia entre el punto de control y el vértice 1 de 2 es 15.00m
Tetas Los Fincas Villas son de uso habitacional
Juegos infantiles y canchas de fútbol, Voleibol, Acera, Zona Verde, Area Recreativa, Zona de康居士
Juegos infantiles, Caseta de Guardia y Básquetbol son propiedad de los Condominios de
Condominio Horizonte Vista Marita
Recreativo y Juegos Infantiles
Área Común Condominio. Esta es administrada por la Caseta de Guardia y Basurero
Área de Construcción. Se encuentra en construcción al 75%
Altura máxima de construcción a 2 pisos
Doy de fe que la inscripción de este piano no afecta ni perjudica el patrimonio
social ni la actividad económica de Horizonte Marita
F.P.P. N° = Pisco Filo Primero Individuado
• Uso de propiedad
• Uso de construcción
• Distancias en metros
PARA RECTIFICAR AREA
PT = PUERTO TERMINO DE LA CURVA



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574610F-2017-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
		NOMBRE PROPIETARIO (S)	Proporción de Derechos
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
225 metros norte del Hotel Chantel.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M
FINCA FILIAL N°	15	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100
Plano de catastro N°	G-1207452-2007	Factor de Copropiedad:	0,01323500000000 Otras Áreas m2
Identificador Predial	5050300574610F	390,23 m2	Finca Madre: 41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	390,23 m2	Finca Matriz: 41.968,50
Escritura constitutiva	390,23 m2	Demásia: NO	Áreas Privativas: 29.484,60
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		Áreas Comunes: 12.483,90
			De Lotes Habitacionales
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO ₡15.053.512,48			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ₡0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN ₡15.053.512,48			
VALOR EN LETRAS: QUINCE MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DOCE COLONES 48/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES			
El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.			
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma	 EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) <small>Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Fecha: 2017.06.16 11:06:16 -06'00'</small>
Identificación N°	5-0250-0681	del	
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola	Perito	
Número de registro	IA-7622		
Nombre de la empresa	Avaluós y Consultorías Avicon S.A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa		Edgar Campos Chaves	
Fecha inspección:	3/5/2017	Fecha informe:	16/6/2017
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

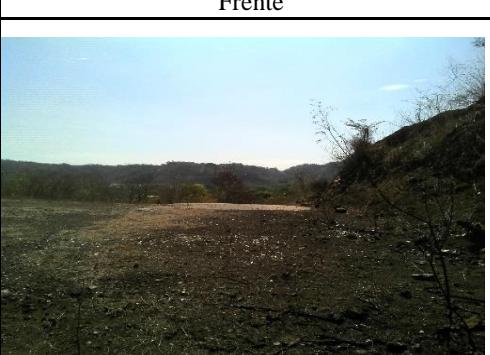
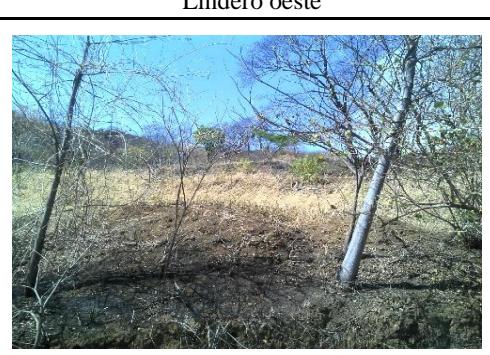
AVALÚO DEL TERRENO					214-5050300574610F-2017-C									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor								
VALOR €/m ²		67.200,00	72.339,47	45.600,00	24.225,00	46.517,00								
Área	390,23 m ²	327,00	0,9433	646	1,1810	1000	1,3642	2000	1,7148					
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	0	1,0000	0	1,0000					
Frente	9	23	0,7909	40	0,6923	25	0,7746	25	0,7746					
Forma (Regularida)	1,6059	1	1,2672	0,9	1,3121	1	1,2672		1,0000					
Pendiente	5	0	0,9379	20	1,2120	0	0,9379	20	1,2120					
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000					
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1	1,0942	1	1,0942					
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000	11	0,7408	11	0,7408					
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	5	1,0667	6	1,1379					
Negociación		Si	0,9000	Si	0,6000	Si	0,9000	Si	0,9000					
Vista panoramica	Si	No	1,1500	Si	1,0000	No	1,1500	No	1,1500					
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000					
Factor de Homologación		0,7936		0,7872		1,1240		1,5369						
Valores Homologados		53.330,37		56.946,16		51.252,66		37.231,54						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO														
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE												
Demerito por falta de servicios	0,7506	Área afectada	390,23 m ²	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.										
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²											
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²											
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	€51.393 /m ²	Valor ajustado	€38.576 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno										
Factor secciones	0,7506	Área	390,23 m ²	€0 / m ²										
VALOR UNITARIO FINAL														
VALOR DEL TERRENO														
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	CALLE PUBLICA	Tierra, calle en desuso												
SUR	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO	Adoquin												
ESTE	FINCA FILIAL DIECISEIS	Lote baldío												
OESTE	FINCA FILIAL CATORCE	Lote baldío												
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN 6,00 m												
1	314200	NORTE												
4	314209	1165446												
		71 m												
		1165453												
		70 m												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta							
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.	Oferta	7070-0007				14/2/2017							
		Coordenadas	Este	314.612	Norte		1.165.393							
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese				16/6/2014							
		Coordenadas	Este			Norte								
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8826-8859 Rafael Villegas				4/5/2017							
		Coordenadas	Este	314.703	Norte		1.165.367							
4	Lote a 480 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8792-7268 Fernando Palma				4/5/2017							
		Coordenadas	Este	314.378	Norte		1.165.485							
5	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.	Base de Datos	Avaluo BNCR 214-5050300574630F-2017-C				20/2/2017							
		Coordenadas	Este	314.219	Norte		1.165.455							

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 descripta, 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574610F-2017-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	SÍ
Material	Adoquín	Cuneta	NO
Ancho de vía	8,50 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	Sistema Sanitario	
		Alcantarillado pluvial	
		SÍ	
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m
Medidores instalados			
		Clase social Media Alta	
		Clase social zonas cercanas Media Alta	
		Densidad poblacional Baja	
		Actividad del lugar	
		Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	9,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	27,00 m	Pendiente %	5
Relación:	3	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4 S2 1	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente
		Riesgo deslizamiento	
		Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	
4/5/2017		Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.	
OBSERVACIONES			
<p>La propiedad corresponde a la finca filial 15 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada presenta vista al mar, se conforma de 2 pequeñas terrazas. Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574610F-2017-C

		
Calle interna del Condominio	Frente	Lindero oeste
		
Lindero este	Calle pública	Frente a calle pública
		
Area interna	Afectación por quebrada	Vista panorámica
FOTOGRAFIAS COMPARABLES		
1	2	
	nd	
		
		

**ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57461--F-000**

214-5050300574610F-2017-C

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57461 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY**

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO QUINCE APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

ESTE : FINCA FILIAL DIECISEIS

OESTE : FINCA FILIAL CATORCE

MIDE: TRESCIENTOS NOVENTA METROS CON VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.3235

VALOR MEDIDA: 1.3235

PLANO:G-1207452-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 26,983,850.00 COLONES**PROPIETARIO:**

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

**ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE DOLARES CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01**

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

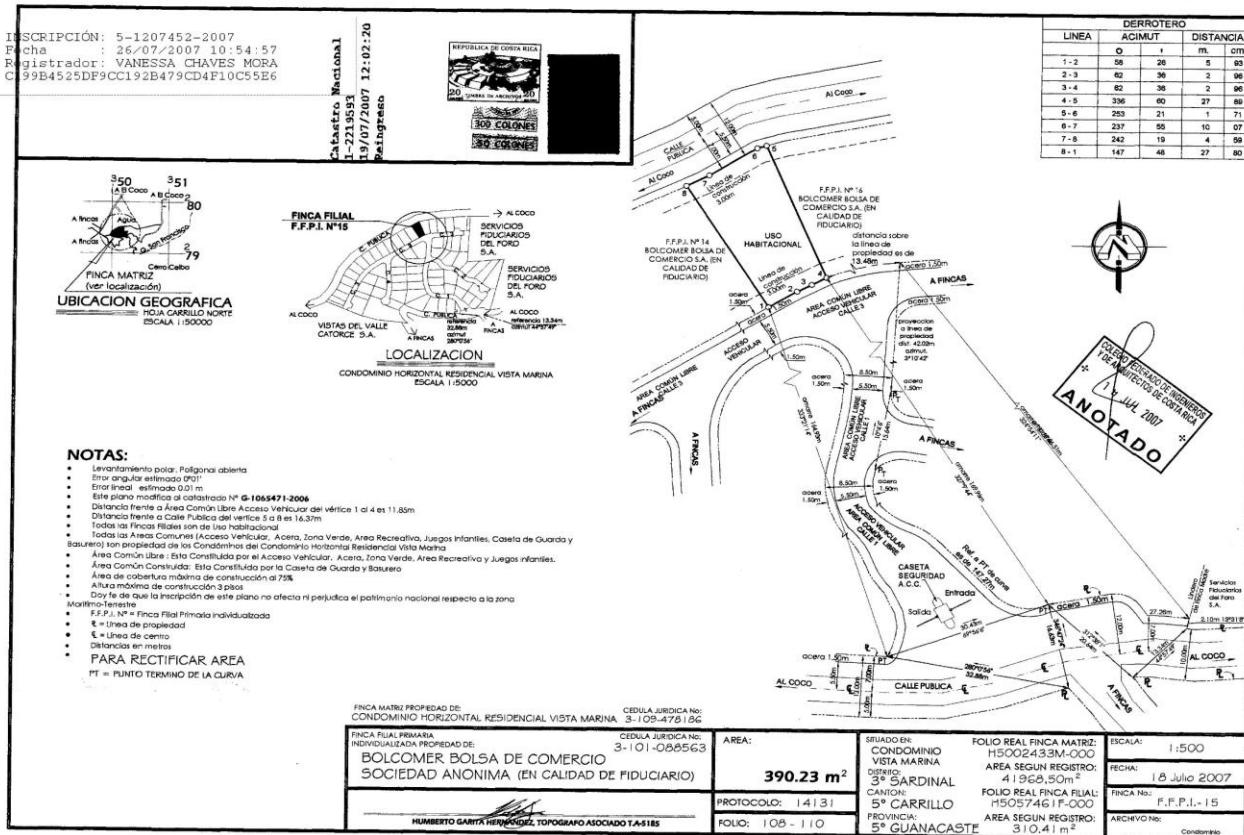
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Mayo-2017 a las 15.23.59 horas

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 sismo 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.

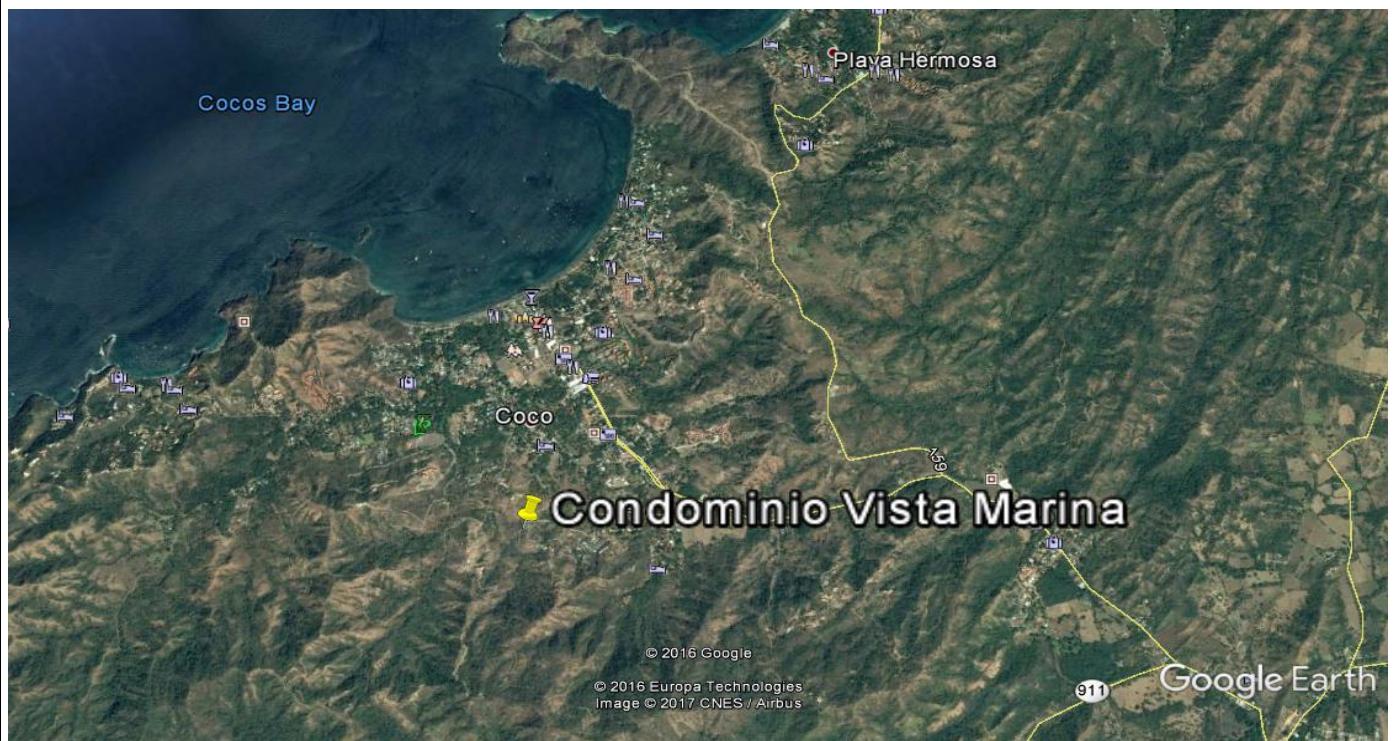
ANEXO PLANO CATASTRALDO

214-5050300574610F-2017-C



ANEXO UBICACIÓN GOOGLE EARTH

214-5050300574610F-2017-C



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574630F-2017-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO			Administración de bienes	
			NOMBRE SOLICITANTE (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021	
			NOMBRE PROPIETARIO (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021 100% Proporción de Derechos	
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	05 - GUANACASTE			
Cantón:	05 - CARRILLO			
Distrito:	03 - SARDINAL			
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA			
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO				
225 metros norte del Hotel Chantel.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M	
FINCA FILIAL N°	17	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100	
Plano de catastro N°	Factor de Copropiedad: 0,01296740000000 Otras Áreas m2			
Identificador Predial	G-1207456-2007 382,34 m2 Finca Madre: 41.968,50			
Diferencia de medidas	5050300574630F 382,34 m2 Finca Matriz: 41.968,50			
Escritura constitutiva	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 29.484,60	Áreas Comunes: 12.483,90
TIPO DE CONDOMINIO	382,34 m2 Demásia:	NO	De Lotes Habitacionales	
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO	₡ 12.785.831,94			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡ 0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡ 12.785.831,94			
VALOR EN LETRAS:	DOCE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO COLONES 94/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Liquidez del bien	Baja	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡ 0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.			
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves		Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) (FIRMA) Fecha: 2017.06.19 10:12:32 -06'00'	
Identificación N°	5-0250-0681			
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola			
Número de registro	IA-7622			
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorías Avicon S.A.			
Nombre y firma representante legal de la empresa	Edgar Campos Chaves			
Fecha inspección:	14/2/2017	Fecha informe:	16/6/2017	
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544			
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr			

AVALÚO DEL TERRENO				214-5050300574630F-2017-C	
Características	SUJETO	COMPARABLES			
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor
VALOR ¢/m2		67.200,00	72.339,47	0,00	0,00
Área	382,34 m2	327,00 0,9497	646 1,1890	1,0000	1,0000
Nivel	0	0 1,0000		1,0000	1,0000
Frente	13,2	23 0,8704	40 0,7609	1,0000	1,0000
Forma (Regularidad)	0,9500	1 0,9747	0,9 1,0092	1,0000	1,0000
Pendiente	10	0 0,8797	20 1,1368	1,0000	1,0000
Ubicación	5	5 1,0000	3 0,9503	1,0000	1,0000
Servicios 1	4	1 1,0942	2 1,0618	1,0000	1,0000
Servicios 2	1	11 0,7408	1 1,0000	1,0000	1,0000
Tipo de Vía	4	5 1,0667	4 1,0000	1,0000	1,0000
Negociación		Si 0,9500	Si 0,6000	1,0000	1,0000
Vista panoramica	Si		1,1000	1,0000	1,0000
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor de Homologación		0,6404	0,6912	1,0000	1,0000
Valores Homologados		43.035,42	49.997,75		
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO					
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE			
Demerito por falta de servicios	0,7189	Área afectada	382,34 m2	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2		
	1,0000	Área afectada	0,00 m2		
VALOR DEL TERRENO					
Valor conclusivo	¢46.517 /m2	Valor ajustado	¢33.441 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	0,7189	Área	382,34 m2	¢0 / m2	
VALOR UNITARIO FINAL		¢33.441,00 /m2			
VALOR DEL TERRENO		¢12.785.831,94			
LINDEROS ACTUALES					
NORTE	NORTE : CALLE PUBLICA			Concreto	
SUR	SUR : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO			Adoquines	
ESTE	ESTE : FINCA FILIAL DIECIOCHO			lote baldío	
OESTE	OESTE : FINCA FILIAL DIECISEIS			lote baldío	
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN	6,00 m
VÉRTICE	ESTE	NORTE			Altitud
1	314219	1165455			75 m
3	314233	1165457			73 m
4	314246	1165487			60 m
6	314223	1165488			66 m
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios	Oferta	7070-0007		14/2/2017
		Coordinadas	Este	314.612	Norte 1.165.393
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese		16/6/2014
		Coordinadas	Este		Norte
3		Coordinadas	Este		Norte
4		Coordinadas	Este		Norte
5		Coordinadas	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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574630F-2017-C	
VIAS DE COMUNICACIÓN Tipo de ruta Camino no clasificado Material Adoquín Ancho de vía 8,50 m Acera SÍ		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS Caño SÍ Sistema Sanitario Cuneta NO Alcantarillado pluvial SÍ Cordon SÍ	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Teléfono NO Internet por Cable NO Alumbrado NO Jardines y Parques SÍ a 2000 m Electricidad NO Transporte Público SÍ a 2000 m Agua Potable NO Edificios Comerciales SÍ a 2500 m Señal celular SÍ ICE Recolección de basura NO TV por Cable NO Edificios públicos / comunales SÍ a 3000 m Medidores instalados		DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social Media Alta Clase social zonas cercanas Media Alt Densidad poblacional Baja Actividad del lugar Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS Frente principal: 13,20 m Nivel sobre calle: 0,00 m Fondo: 27,79 m Pendiente % 10 Relación: 2,10530303 Tipo de vía: 4 Servicios S1 4 S2 1 Ubicación: Medianero			
RIESGOS POTENCIALES Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: NO Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): Cuerpo de agua cerca Distancia 0,00 m Posibilidad de daños Ninguno Topografía Ondulada Pendiente Ascendente Riesgo deslizamiento Ninguno			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN FECHA ESTUDIO GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES 14-feb Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.			
OBSERVACIONES <p>La propiedad corresponde a la finca filial 01 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de La playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordon y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada presenta vista panorámica al mar, y posee dos frentes a calle, ambas sin disponibilidad de servicios públicos.</p> <p>Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno. Se tomo como referencias los valores del listado de venta de otros lotes del mismo proyecto, los cuales indica el vendedor se negocian en algunos casos hasta el 50% , o se ofrecen 2X1, y que aún así prácticamente no se están dando ventas.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574630F-2017-C

		
Frente		Calle sur
		
Lindero oeste	Terraza	Lindero este
		
Area interna con pendiente	Frente calle norte	Calle norte
FOTOGRAFIAS COMPARABLES		
1	2	
	ND	

**ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57463--F-000**

214-5050300574630F-2017-C

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57463 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY**

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DIECISIETE APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

ESTE : FINCA FILIAL DIECIOCHO

OESTE : FINCA FILIAL DIECISEIS

MIDE: TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CON TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.29674

VALOR MEDIDA: 1.29674

PLANO:G-1207456-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 26,862,400.00 COLONES**PROPIETARIO:**

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

**ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO DOLARES CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01**

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 14-Febrero-2017 a las 16.09.28 horas

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 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 PLANO CATASTRADO

214-5050300574630F-2017-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 sólido 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.

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574640F-2017-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Nombre Propietario (S)	Proporción de Derechos
		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
225 metros norte y 10 metros este del Hotel Chantel.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M
FINCA FILIAL N°	18	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100
Plano de catastro N°	G-1205987-2007	Factor de Copropiedad:	0,01425830000000 Otras Áreas m2
Identificador Predial	5050300574640F	420,40 m2	Finca Madre: 41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	420,40 m2	Finca Matriz: 41.968,50
Escritura constitutiva	420,40 m2	Demásia: NO	Áreas Privativas: 29.484,60
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		Áreas Comunes: 12.483,90
De Lotes Habitacionales			
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡ 14.381.463,60		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡ 0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡ 14.381.463,60		
VALOR EN LETRAS:	CATORCE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES COLONES 60/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡ 0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma	EDGAR
Identificación N°	5-0250-0681	del	CAMPOS
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola	Perito	CHAVES (FIRMA)
Número de registro	IA-7622		Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA)
Nombre de la empresa	Avaluós y Consultorías Avicon S.A.		Fecha: 2017.06.16 11:16:01 -06'00'
Nombre y firma representante legal de la empresa	Edgar Campos Chaves		
Fecha inspección:	3/5/2017	Fecha informe:	16/6/2017
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO					214-5050300574640F-2017-C										
Características		SUJETO		COMPARABLES											
				1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor							
VALOR €/m2				67.200,00	72.339,47	45.600,00	24.225,00	46.517,00							
Área	420,40 m2	327,00	0,9204	646	1.1523	1000	1.3310	2000	1.6731						
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	0	1,0000	0	1,0000						
Frente	16	23	0,9133	40	0,7978	25	0,8944	25	0,8944						
Forma (Regularida)	0,9327	1	0,9658	0,9	0,9999	1	0,9658		1,0000						
Pendiente	5	0	0,9379	20	1,2120	0	0,9379	20	1,2120						
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000						
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1	1,0942	1	1,0942						
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000	11	0,7408	11	0,7408						
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	5	1,0667	6	1,1379						
Negociación		Si	0,9000	Si	0,6000	Si	0,9000	Si	0,9000						
Vista panoramica	Si	No	1,1500	Si	1,0000	No	1,1500	No	1,1500						
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000						
Factor de Homologación		0,6814		0,6746		0,9651		1,7316							
Valores Homologados		45.792,24		48.798,57		44.008,20		41.947,64							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO															
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE													
Demerito por falta de servicios	0,7420	Área afectada	420,40 m2	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.											
	1,0000	Área afectada	0,00 m2												
	1,0000	Área afectada	0,00 m2												
VALOR DEL TERRENO															
Valor conclusivo	€46.104 /m2	Valor ajustado	€34.209 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno											
Factor secciones	0,7420	Área	420,40 m2	€0 / m2											
VALOR UNITARIO FINAL															
VALOR DEL TERRENO															
LINDEROS ACTUALES															
NORTE	CALLE PUBLICA			Concreto											
SUR	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO			Adoquin											
ESTE	FINCA FILIAL DIECINUEVE			lote baldio											
OESTE	FINCA FILIAL DIECISIETE			lote baldio											
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05															
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN 6,00 m													
1	314235	NORTE													
2	314250	Altitud													
		65 m													
		62 m													
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES															
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta								
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.	Oferta	7070-0007				14/2/2017								
		Coordenadas	Este	314.612	Norte		1.165.393								
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese				16/6/2014								
		Coordenadas	Este		Norte										
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8826-8859 Rafael Villegas				4/5/2017								
		Coordenadas	Este	314.703	Norte		1.165.367								
4	Lote a 480 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8792-7268 Fernando Palma				4/5/2017								
		Coordenadas	Este	314.378	Norte		1.165.485								
5	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.	Base de Datos	Avaluio BNCR 214-5050300574630F-2017-C				20/2/2017								
		Coordenadas	Este	314.219	Norte		1.165.455								

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 descripta, 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574640F-2017-C																																		
VÍAS DE COMUNICACIÓN <table border="1"> <tr> <td>Tipo de ruta</td> <td>Camino no clasificado</td> </tr> <tr> <td>Material</td> <td>Adoquín</td> </tr> <tr> <td>Ancho de vía</td> <td>8,50 m</td> </tr> <tr> <td>Acera</td> <td>SÍ</td> </tr> </table>		Tipo de ruta	Camino no clasificado	Material	Adoquín	Ancho de vía	8,50 m	Acera	SÍ	ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS <table border="1"> <tr> <td>Caño</td> <td>SÍ</td> <td>Sistema Sanitario</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cuneta</td> <td>NO</td> <td>Alcantarillado pluvial</td> <td>SÍ</td> </tr> <tr> <td>Cordón</td> <td>SÍ</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Caño	SÍ	Sistema Sanitario		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ	Cordón	SÍ															
Tipo de ruta	Camino no clasificado																																			
Material	Adoquín																																			
Ancho de vía	8,50 m																																			
Acera	SÍ																																			
Caño	SÍ	Sistema Sanitario																																		
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ																																	
Cordón	SÍ																																			
		ACCESO A LA FINCA <table border="1"> <tr> <td>Calle privada</td> </tr> </table>		Calle privada																																
Calle privada																																				
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS <table border="1"> <tr> <td>Teléfono</td> <td>NO</td> <td>Internet por Cable</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Alumbrado</td> <td>NO</td> <td>Jardines y Parques</td> <td>SÍ a 2000 m</td> </tr> <tr> <td>Electricidad</td> <td>NO</td> <td>Transporte Público</td> <td>SÍ a 2000 m</td> </tr> <tr> <td>Agua Potable</td> <td>NO</td> <td>Edificios Comerciales</td> <td>SÍ a 2500 m</td> </tr> <tr> <td>Señal celular</td> <td>SÍ ICE</td> <td>Recolección de basura</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>TV por Cable</td> <td>NO</td> <td>Edificios públicos / comunales</td> <td>SÍ a 3000 m</td> </tr> <tr> <td>Medidores instalados</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m	Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m	Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m	Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO	TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m	Medidores instalados				DATOS SOCIOECONÓMICOS <table border="1"> <tr> <td>Clase social Media Alta</td> </tr> <tr> <td>Clase social zonas cercanas Media Alta</td> </tr> <tr> <td>Densidad poblacional Baja</td> </tr> <tr> <td>Actividad del lugar</td> </tr> <tr> <td>Residencial</td> </tr> </table>		Clase social Media Alta	Clase social zonas cercanas Media Alta	Densidad poblacional Baja	Actividad del lugar	Residencial
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO																																	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m																																	
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m																																	
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m																																	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO																																	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m																																	
Medidores instalados																																				
Clase social Media Alta																																				
Clase social zonas cercanas Media Alta																																				
Densidad poblacional Baja																																				
Actividad del lugar																																				
Residencial																																				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS <table border="1"> <tr> <td>Frente principal:</td> <td>16,00 m</td> <td>Nivel sobre calle:</td> <td>0,00 m</td> </tr> <tr> <td>Fondo:</td> <td>28,17 m</td> <td>Pendiente %:</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Relación:</td> <td>1,760625</td> <td>Tipo de vía:</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Servicios</td> <td>S1 4 S2 1</td> <td>Ubicación:</td> <td>Medianero</td> </tr> </table>		Frente principal:	16,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m	Fondo:	28,17 m	Pendiente %:	5	Relación:	1,760625	Tipo de vía:	4	Servicios	S1 4 S2 1	Ubicación:	Medianero																			
Frente principal:	16,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m																																	
Fondo:	28,17 m	Pendiente %:	5																																	
Relación:	1,760625	Tipo de vía:	4																																	
Servicios	S1 4 S2 1	Ubicación:	Medianero																																	
RIESGOS POTENCIALES <table border="1"> <tr> <td>Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cuerpo de agua cerca</td> <td>Distancia</td> <td>Posibilidad de daños</td> <td>Ninguno</td> </tr> <tr> <td>Topografía</td> <td>Ondulada</td> <td>Pendiente</td> <td>Desendente</td> <td>Riesgo deslizamiento</td> <td>Ninguno</td> </tr> </table>				Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO	Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:		Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños	Ninguno	Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno																			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO																																			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:																																				
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños	Ninguno																																	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno																															
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA <table border="1"> <tr> <td>La zona presenta un grado de urbanización estimado de:</td> <td>25,00%</td> </tr> </table>				La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	25,00%																															
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	25,00%																																			
AFFECTACIONES DEL BIEN <table border="1"> <tr> <th>FECHA ESTUDIO</th> <th>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</th> </tr> <tr> <td>4/5/2017</td> <td>Possee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.</td> </tr> </table>				FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	4/5/2017	Possee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.																													
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES																																			
4/5/2017	Possee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.																																			
OBSERVACIONES <p>La propiedad corresponde a la finca filial 18 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada presenta vista parcial al mar, paralelo al frente a calle del costado sur hay una pequeña terraza, desde donde desciende con una pendiente del 5% hasta la calle del costado norte, la cual es en concreto, sin disponibilidad de servicios públicos..</p> <p>Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p> <p>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.</p>																																				

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574640F-2017-C



Calle interna del Condominio

Frente

Lindero oeste



Lindero este

Calle pública

Frente a calle pública



Area interna

Vista panorámica

FOTOGRAFIAS COMPARABLES

1	2			
 FOR SALE PRIVATE LOTS LOTA 327 M2 (506)2288-4999 (506)8797-0007 vistamarina@gmail.com www.vista-marina.com	nd			

ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 57464--F-000	214-5050300574640F-2017-C
---	---------------------------

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57464 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DIECIOCHO APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

ESTE : FINCA FILIAL DIECINUEVE

OESTE : FINCA FILIAL DIECISIETE

MIDE: CUATROCIENTOS VEINTE METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.42583

VALOR MEDIDA: 1.42583

PLANO:G-1205987-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 26,862,400.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS DOLARES CON CUATRO CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Mayo-2017 a las 14.58.40 horas

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 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 PLANO CATASTRADO

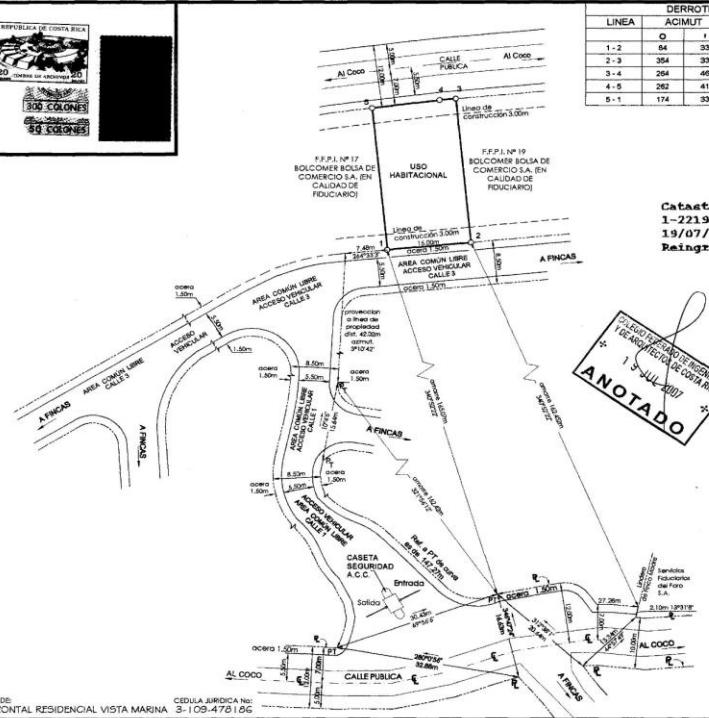
214-5050300574640F-2017-C

INSCRIPCIÓN: 5-1205987-2007
Fecha : 23/07/2007 18:53:58
Registrador: CARLOS ZUÑIGA PIEDRA
ECB9AAF33FD97706688AA67D2EF9C97D



DERROTERO			
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA	
	O	I	cm.
1 - 2	84	33	15 00
2 - 3	354	33	28 17
3 - 4	264	46	2 91
4 - 5	262	41	12 09
5 - 1	174	33	27 79

Catastro Nacional
1-2219585
19/07/2007 12:01:01
Reingreso



NOTAS:

NOTAS:
Lengüeta paral. Poligonal abierta
Error angular estimado 0.01°
Error lineal estimado 1 m
Este punto es el punto de controlado 1º **G-1061-2006**
Distancia frente a Areá Común Libre Acceso Vehicular del vértice 1 al eje
15.000 m
Distancia frente a Calle Pública del vértice 3 a 5 es de 15.000
Toda las Fincas Filiales se ubican en uso habitacional
Toda las Áreas Comunes (Acceso Vehicular, Zona Verde, Área Recreativa, Zona de Servicio, Zona Verde y Industrial) son propiedad de los
Condominios del Condominio Horizontal Residencial Vista Marina
Areá Común Libre: Esta Constituida por el Acceso Vehicular, Acera, Zona Verde y Industrial
Areá Común Construcción: Esta Constituida por la Construcción de Guardia y
Bastadero.
Altura de cobertura máxima de construcción al 75%
Altura máxima de construcción a 3 pisos
De lo que de la participación de este pliego no afecta ni perjudica al
propietario de la finca que se ubica en la zona Matrimonio-Terrestre
F.P.U. = Fincas Fíes Primaria Indefinidamente
= Unidad de propiededad
= Unidad de medida
Distancia en metros
PARA RECTIFICAR AREA
PT = PUNTO TERMINO DE LA CURVA

FINCA MATERIA PROPIEDAD DE: CEDULA JURIDICA NO:
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA MARINA 3-109-478186

FINCA RÍA PILARIA
INDIVIDUALIZADA PROPIEDAD DE: CEDULA JURÍDICA N°
3-101-08856
BOLCOMER BOLSA DE COMERCIO
SOCIEDAD ANÓNIMA (EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)

AREA:	ESTADO EN:	FOLIO REAL FINCA MATRIC:	ESCALA:
420.40 m ²	CONDOMINIO VISTA MARINA	H500243.300-M	1:500
PROTOCOLO: 14131	DISTRITO: 3° SARDINAL	AREA SEGUN REGISTRO:	FECHA:
FOLIO: 108 - 110	CANTÓN: 5° CARRILLO	4 196.40 m ²	18 Julio 2007
	PROVINCIA: 5° GUANACASTE	FOLIO REAL FINCA FILIAL:	FNCA NO.:
		H50574.46-F-00	F.F.P.J.-18
		AREA SEGUN REGISTRO:	ARCHIVO NO.:
		345.37 m ²	Parqueadero

ANEXO UBICACIÓN GOOGLE EARTH

214-5050300574640F-2017-C



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574650F-2017-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Nombre Propietario (S)	Proporción de Derechos
		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
225 metros norte y 40 metros este del Hotel Chantel.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M
FINCA FILIAL N°	19	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100
Plano de catastro N°	G-1204591-2007	Factor de Copropiedad:	0,01428510000000
Identificador Predial	5050300574650F	421,19 m2	Otras Áreas m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	421,19 m2	Finca Madre: 41.968,50
Escritura constitutiva	421,19 m2	Demásia: NO	Finca Matriz: 41.968,50
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		Áreas Privativas: 29.484,60
			Áreas Comunes: 12.483,90
			De Lotes Habitacionales
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡13.026.143,13		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡13.026.143,13		
VALOR EN LETRAS: TRECE MILLONES VEINTISEIS MIL CIENTO CUARENTA Y TRES COLONES 13/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma	Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Fecha: 2017.06.16 11:41:22 -06'00'
Identificación N°	5-0250-0681		
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola		
Número de registro	IA-7622		
Nombre de la empresa	Avaluós y Consultorías Avicon S.A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa		Edgar Campos Chaves	
Fecha inspección:	3/5/2017	Fecha informe:	16/6/2017
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO					214-5050300574650F-2017-C										
Características		SUJETO		COMPARABLES											
				1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor							
VALOR ¢/m ²				67.200,00	72.339,47	45.600,00	24.225,00	46.517,00							
Área	421,19 m ²	327,00	0,9199	646	1,1516	1000	1,3302	2000	1,6721						
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	0	1,0000	0	1,0000						
Frente	17,07	23	0,9282	40	0,8107	25	0,9090	25	0,9090						
Forma (Regularida)	0,8756	1	0,9357	0,9	0,9688	1	0,9357		1,0000						
Pendiente	10	0	0,8797	20	1,1368	0	0,8797	20	1,1368						
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000						
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1	1,0942	1	1,0942						
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000	11	0,7408	11	0,7408						
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	5	1,0667	6	1,1379						
Negociación		Si	0,9000	Si	0,6000	Si	0,9000	Si	0,9000						
Vista panoramica	Si	No	1,1500	Si	1,0000	No	1,1500	No	1,1500						
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000						
Factor de Homologación			0,6290		0,6225		0,8908		1,6495						
Valores Homologados			42.265,46		45.030,06		40.618,83		39.960,18						
									46.126,15						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO															
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE													
Demerito por falta de servicios	0,7226	Área afectada	421,19 m ²	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.											
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²												
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²												
VALOR DEL TERRENO															
Valor conclusivo	€42.800 /m ²	Valor ajustado	€30.927 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno											
Factor secciones	0,7226	Área	421,19 m ²	€0 / m ²											
VALOR UNITARIO FINAL															
VALOR DEL TERRENO															
LINDEROS ACTUALES															
NORTE	CALLE PUBLICA			Concreto											
SUR	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO			Adoquin											
ESTE	FINCA FILIAL VEINTE Y CALLE INTERNA DEL			Lote baldio en charral											
OESTE	FINCA FILIAL DIECIOCHO			Lote baldio en charral											
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05															
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN 6,00 m													
1	314250	NORTE													
2	314259	1165455													
		62 m													
		1165458													
		60 m													
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES															
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta								
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.	Oferta	7070-0007				14/2/2017								
		Coordenadas	Este	314.612	Norte		1.165.393								
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese				16/6/2014								
		Coordenadas	Este		Norte										
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8826-8859 Rafael Villegas				4/5/2017								
		Coordenadas	Este	314.703	Norte		1.165.367								
4	Lote a 480 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8792-7268 Fernando Palma				4/5/2017								
		Coordenadas	Este	314.378	Norte		1.165.485								
5	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.	Base de Datos	Avaluo BNCR 214-5050300574630F-2017-C				20/2/2017								
		Coordenadas	Este	314.219	Norte		1.165.455								

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574650F-2017-C																																		
VÍAS DE COMUNICACIÓN <table border="1"> <tr> <td>Tipo de ruta</td> <td>Camino no clasificado</td> </tr> <tr> <td>Material</td> <td>Adoquín</td> </tr> <tr> <td>Ancho de vía</td> <td>8,50 m</td> </tr> <tr> <td>Acera</td> <td>SÍ</td> </tr> </table>		Tipo de ruta	Camino no clasificado	Material	Adoquín	Ancho de vía	8,50 m	Acera	SÍ	ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS <table border="1"> <tr> <td>Caño</td> <td>SÍ</td> <td>Sistema Sanitario</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cuneta</td> <td>NO</td> <td>Alcantarillado pluvial</td> <td>SÍ</td> </tr> <tr> <td>Cordón</td> <td>SÍ</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Caño	SÍ	Sistema Sanitario		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ	Cordón	SÍ															
Tipo de ruta	Camino no clasificado																																			
Material	Adoquín																																			
Ancho de vía	8,50 m																																			
Acera	SÍ																																			
Caño	SÍ	Sistema Sanitario																																		
Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ																																	
Cordón	SÍ																																			
		ACCESO A LA FINCA <table border="1"> <tr> <td>Calle privada</td> </tr> </table>		Calle privada																																
Calle privada																																				
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS <table border="1"> <tr> <td>Teléfono</td> <td>NO</td> <td>Internet por Cable</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Alumbrado</td> <td>NO</td> <td>Jardines y Parques</td> <td>SÍ a 2000 m</td> </tr> <tr> <td>Electricidad</td> <td>NO</td> <td>Transporte Público</td> <td>SÍ a 2000 m</td> </tr> <tr> <td>Agua Potable</td> <td>NO</td> <td>Edificios Comerciales</td> <td>SÍ a 2500 m</td> </tr> <tr> <td>Señal celular</td> <td>SÍ ICE</td> <td>Recolección de basura</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>TV por Cable</td> <td>NO</td> <td>Edificios públicos / comunales</td> <td>SÍ a 3000 m</td> </tr> <tr> <td>Medidores instalados</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m	Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m	Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m	Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO	TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m	Medidores instalados				DATOS SOCIOECONÓMICOS <table border="1"> <tr> <td>Clase social Media Alta</td> </tr> <tr> <td>Clase social zonas cercanas Media Alta</td> </tr> <tr> <td>Densidad poblacional Baja</td> </tr> <tr> <td>Actividad del lugar</td> </tr> <tr> <td>Residencial</td> </tr> </table>		Clase social Media Alta	Clase social zonas cercanas Media Alta	Densidad poblacional Baja	Actividad del lugar	Residencial
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO																																	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m																																	
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m																																	
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m																																	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO																																	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m																																	
Medidores instalados																																				
Clase social Media Alta																																				
Clase social zonas cercanas Media Alta																																				
Densidad poblacional Baja																																				
Actividad del lugar																																				
Residencial																																				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS <table border="1"> <tr> <td>Frente principal:</td> <td>17,07 m</td> <td>Nivel sobre calle:</td> <td>0,00 m</td> </tr> <tr> <td>Fondo:</td> <td>28,18 m</td> <td>Pendiente %:</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Relación:</td> <td>1,65084944</td> <td>Tipo de vía:</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Servicios</td> <td>S1 4 S2 1</td> <td>Ubicación:</td> <td>Medianero</td> </tr> </table>		Frente principal:	17,07 m	Nivel sobre calle:	0,00 m	Fondo:	28,18 m	Pendiente %:	10	Relación:	1,65084944	Tipo de vía:	4	Servicios	S1 4 S2 1	Ubicación:	Medianero																			
Frente principal:	17,07 m	Nivel sobre calle:	0,00 m																																	
Fondo:	28,18 m	Pendiente %:	10																																	
Relación:	1,65084944	Tipo de vía:	4																																	
Servicios	S1 4 S2 1	Ubicación:	Medianero																																	
RIESGOS POTENCIALES <table border="1"> <tr> <td>Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cuerpo de agua cerca</td> <td>Distancia</td> <td>Posibilidad de daños</td> <td>Ninguno</td> </tr> <tr> <td>Topografía</td> <td>Ondulada</td> <td>Pendiente</td> <td>Desendente</td> <td>Riesgo deslizamiento</td> <td>Ninguno</td> </tr> </table>				Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO	Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:		Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños	Ninguno	Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno																			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO																																			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:																																				
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños	Ninguno																																	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno																															
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA <table border="1"> <tr> <td>La zona presenta un grado de urbanización estimado de:</td> <td>25,00%</td> </tr> </table>				La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	25,00%																															
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	25,00%																																			
AFFECTACIONES DEL BIEN <table border="1"> <tr> <th>FECHA ESTUDIO</th> <th>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</th> </tr> <tr> <td>04/05/2017</td> <td>Possee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.</td> </tr> </table>				FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	04/05/2017	Possee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.																													
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES																																			
04/05/2017	Possee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.																																			
OBSERVACIONES <p>La propiedad corresponde a la finca filial 19 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada presenta vista parcial al mar, paralelo al frente a calle del costado sur hay una pequeña terraza, desde donde desciende con una pendiente del 10% hasta la calle del costado norte, la cual es en concreto. Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p> <p>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.</p>																																				

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574650F-2017-C

		
Calle interna del Condominio	Frente	Lindero oeste
		
Lindero este	Calle pública	Frente a calle pública
Area interna		Vista panorámica
FOTOGRAFIAS COMPARABLES		
1	2	
	nd	
		

**ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57465--F-000**

214-5050300574650F-2017-C

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57465 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY**

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DIECINUEVE APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

ESTE : FINCA FILIAL VEINTE Y CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

OESTE : FINCA FILIAL DIECIOCHO

MIDE: CUATROCIENTOS VEINTIUN METROS CON DIECINUEVE DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.42851

VALOR MEDIDA: 1.42851

PLANO:G-1204591-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 26,988,950.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTIUN DOLARES CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS**DUEÑO DEL DOMINIO**

PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

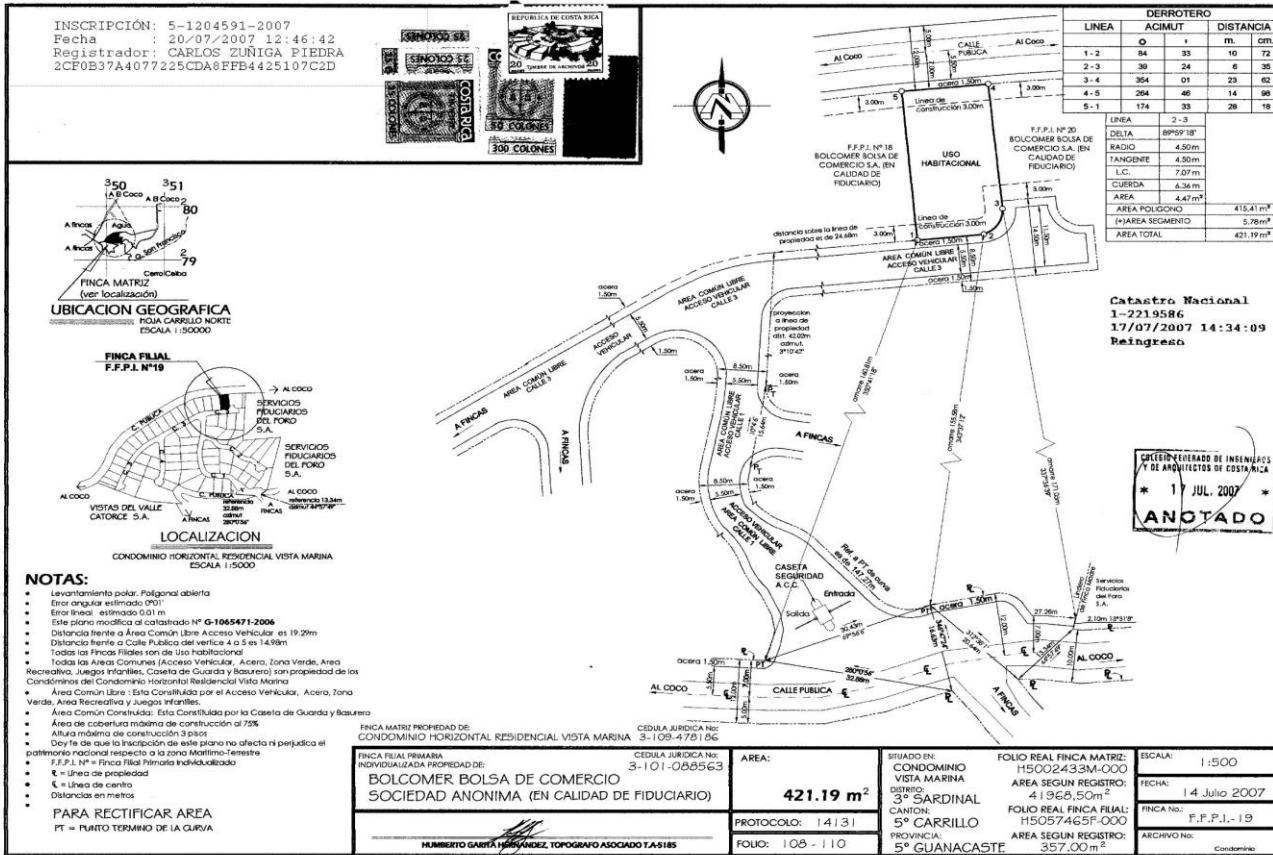
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Mayo-2017 a las 14.32.27 horas

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 sismo 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 PLANO CATASTRAL

214-5050300574650F-2017-C



ANEXO UBICACIÓN GOOGLE EARTH

214-5050300574650F-2017-C



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574660F-2017-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Nombre Propietario (S)	Proporción de Derechos
		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
225 metros norte y 50 metros este del Hotel Chantel.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M
FINCA FILIAL N°	20	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100
Plano de catastro N°	G-1211909-2007	Factor de Copropiedad:	0,02056870000000
Identificador Predial	5050300574660F	606,46 m2	Otras Áreas m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	606,46 m2	Finca Madre: 41.968,50
Escritura constitutiva	606,46 m2	Demásia: NO	Finca Matriz: 41.968,50
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		Áreas Privativas: 29.484,60
			Áreas Comunes: 12.483,90
			De Lotes Habitacionales
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡17.649.198,92		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡17.649.198,92		
VALOR EN LETRAS:	DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO COLONES 92/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma	Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Fecha: 2017.06.16 11:42:45 -06'00'
Identificación N°	5-0250-0681	del	
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola	Perito	
Número de registro	IA-7622		
Nombre de la empresa	Avaluós y Consultorías Avicon S.A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Edgar Campos Chaves		
Fecha inspección:	3/5/2017	Fecha informe:	16/6/2017
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO					214-5050300574660F-2017-C									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor								
VALOR €/m ²		67.200,00	72.339,47	45.600,00	24.225,00	46.517,00								
Área	606,46 m ²	327,00	0,8156	646	1,0211	1000	1,1794	2000	1,4826					
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	0	1,0000	0	1,0000					
Frente	16	23	0,9133	40	0,7978	25	0,8944	25	0,8944					
Forma (Regularida	0,8985	1	0,9653	0,9	0,9994	1	0,9653		1,0000					
Pendiente	10	0	0,8797	20	1,1368	0	0,8797	20	1,1368					
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000					
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1	1,0942	1	1,0942					
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000	11	0,7408	11	0,7408					
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	5	1,0667	6	1,1379					
Negociación		Si	0,9000	Si	0,6000	Si	0,9000	Si	0,9000					
Vista panoramica	Parcial	No	1,1000	Si	1,0000	No	1,1000	No	1,1000					
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000					
Factor de Homologación		0,5414		0,5603		0,7668		1,3765						
Valores Homologados		36.383,78		40.534,82		34.966,29		33.346,25						
									41.512,09					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO														
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE												
Demerito por falta de servicios	0,7792	Área afectada	606,46 m ²	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.										
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²											
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²											
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	€37.349 /m ²	Valor ajustado	€29.102 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno									
Factor secciones	0,7792	Área	606,46 m ²					€0 / m ²						
VALOR UNITARIO FINAL														
VALOR DEL TERRENO														
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	CALLE PUBLICA	Concreto												
SUR	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO Y EN PARTE	Adoquin												
ESTE	ESTE : AREA COMUN LIBRE DE SERVIDUMBRE	Lote baldio en charral												
OESTE	FINCA FILIAL DIECINUEVE	Lote baldio en charral												
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN 6,00 m												
1	314263	NORTE												
4	314276	Altitud												
		58 m												
		54 m												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta							
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.	Oferta	7070-0007				14/2/2017							
		Coordenadas	Este	314.612	Norte		1.165.393							
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese				16/6/2014							
		Coordenadas	Este		Norte									
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8826-8859 Rafael Villegas				4/5/2017							
		Coordenadas	Este	314.703	Norte		1.165.367							
4	Lote a 480 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8792-7268 Fernando Palma				4/5/2017							
		Coordenadas	Este	314.378	Norte		1.165.485							
5	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.	Base de Datos	Avaluo BNCR 214-5050300574630F-2017-C				20/2/2017							
		Coordenadas	Este	314.219	Norte		1.165.455							

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574660F-2017-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	SÍ Sistema Sanitario
Material	Adoquín	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial SÍ
Ancho de vía	8,50 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO Clase social Media Alta
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m Clase social zonas cercanas Media Alta
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO Residencial
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m
Medidores instalados			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	13,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	27,00 m	Pendiente %	10
Relación:	2,07692308	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4 S2 1	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada Pendiente Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
4-may	Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.		
OBSERVACIONES			
<p>La propiedad corresponde a la finca filial 20 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada presenta vista panorámica al mar. Paralelo al frente a calle del costado sur hay una pequeña terraza, desde donde desciende con una pendiente del 10% hasta la calle del costado norte, la cual es calle pública y es de concreto. Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574660F-2017-C

				
Calle Interna condominio	Frente	Lindero oeste		
				
Lindero este	Calle Pública	Frente a calle pública		
				
Areas internas				
FOTOGRAFIAS COMPARABLES				
1	2			
	nd			

ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57466--F-000

214-5050300574660F-2017-C

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57466 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY**

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO VEINTE APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO Y EN PARTE AREA COMUN

DE JUEGOS INFANTILES

ESTE : AREA COMUN LIBRE DE SERVIDUMBRE

OESTE : FINCA FILIAL DIECINUEVE

MIDE: SEISCIENTOS SEIS METROS CON CUARENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 2.05687

VALOR MEDIDA: 2.05687

PLANO:G-1211909-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 33,624,133.00 COLONES**PROPIETARIO:**

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

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS
DUENO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

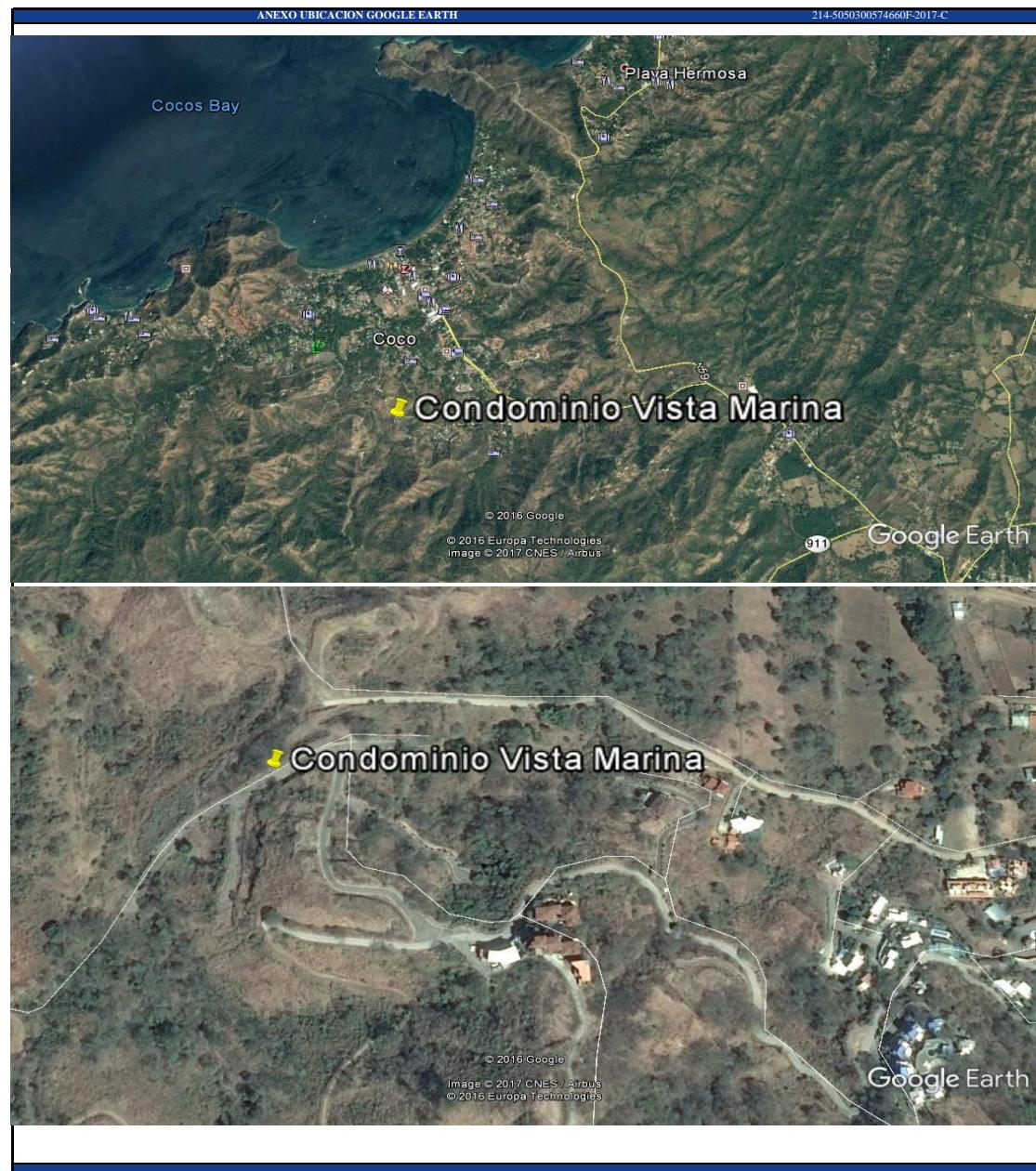
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Mayo-2017 a las 14.08.19 horas

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 sismo 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 PLANO CATASTRADO

214-5050300574660F-2017-C



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300575080F-2017-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO			Administración de bienes	
			NOMBRE SOLICITANTE (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021	
			NOMBRE PROPIETARIO (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	05 - GUANACASTE			
Cantón:	05 - CARRILLO			
Distrito:	03 - SARDINAL			
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA			
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO				
225 metros norte y 125 metros oeste del Hotel Chantel.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Factor de Copropiedad:	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M
FINCA FILIAL N°	62	0,01512760000000	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100
Plano de catastro N°	G-1215769-2007		Otras Áreas m2	
Identificador Predial	5050300575080F		Finca Madre:	41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	Finca Matriz:	41.968,50
Escritura constitutiva	446,03 m2	Demásia:	Áreas Privativas:	29.484,60
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		Áreas Comunes:	12.483,90
			De Lotes Habitacionales	
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO	₡16.401.861,19			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡16.401.861,19			
VALOR EN LETRAS:	DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UNO COLONES			
	19/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36	meses	Liquidex del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.				
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves		Firma del Perito EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Fecha: 2017.06.19 11:53:08 -06'00'	
Identificación N°	5-0250-0681			
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola			
Número de registro	IA-7622			
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorías Avicon S.A.			
Nombre y firma representante legal de la empresa			Edgar Campos Chaves	
Fecha inspección:	14/2/2017	Fecha informe:	16/6/2017	
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544			
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr			

AVALÚO DEL TERRENO				214-5050300575080F-2017-C	
Características	SUJETO	COMPARABLES			
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor
VALOR ¢/m2		67.200,00	72.339,47	0,00	0,00
Área	446,03 m2	327,00 0,9026	646 1,1300	1,0000	1,0000
Nivel	0	0 1,0000		1,0000	1,0000
Frente	20,82	23 0,9754	40 0,8513	1,0000	1,0000
Forma (Regularidad)	0,9500	1 0,9747	0,9 1,0092	1,0000	1,0000
Pendiente	5	0 0,9379	20 1,2120	1,0000	1,0000
Ubicación	5	5 1,0000	3 0,9503	1,0000	1,0000
Servicios 1	4	1 1,0942	2 1,0618	1,0000	1,0000
Servicios 2	1	11 0,7408	1 1,0000	1,0000	1,0000
Tipo de Vía	4	5 1,0667	4 1,0000	1,0000	1,0000
Negociación		Si 0,9500	Si 0,6000	1,0000	1,0000
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Factor de Homologación		0,6611	0,7124	1,0000	1,0000
Valores Homologados		44.429,12	51.534,67		
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO					
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE			
Demerito por falta de servicios	0,7664	Área afectada	446,03 m2	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.	
	1,0000	Área afectada	0,00 m2		
	1,0000	Área afectada	0,00 m2		
VALOR DEL TERRENO					
Valor conclusivo	¢47.982 /m2	Valor ajustado	¢36.773 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	0,7664	Área	446,03 m2	¢0 / m2	
VALOR UNITARIO FINAL				¢36.773,00 /m2	
VALOR DEL TERRENO				¢16.401.861,19	
LINDEROS ACTUALES					
NORTE	FINCA FILIAL SESENTA Y UNO			lote baldío	
SUR	FINCA FILIAL SESENTA Y TRES			lote baldío	
ESTE	FINCA FILIAL SESENTA			lote baldío	
OESTE	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO			Adoquines	
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN 6,00 m	
VÉRTICE	ESTE	NORTE			Altitud
1	314091	1165367			52 m
2	314108	1165381			57 m
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES					
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios	Oferta	7070-0007		14/2/2017
		Coordinadas	Este	314.612	Norte 1.165.393
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese		16/6/2014
		Coordinadas	Este		Norte
3		Coordinadas	Este		Norte
4		Coordinadas	Este		Norte
5		Coordinadas	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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300575080F-2017-C	
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	<u>SÍ</u> Sistema Sanitario
Material	Adoquín	Cuneta	<u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>SÍ</u>
Ancho de vía	8,50 m	Cordón	<u>SÍ</u>
Acera	<u>SÍ</u>	ACCESO A LA FINCA	
		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>NO</u> Clase social Media Alta
Alumbrado	<u>NO</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 2000 m Clase social zonas cercanas Media Alt
Electricidad	<u>NO</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 2000 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	<u>NO</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 2500 m Actividad del lugar
Señal celular	<u>SÍ</u> ICE	Recolección de basura	<u>NO</u> Residencial
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u> a 3000 m
Medidores instalados			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>20,82 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>24,80 m</u>	Pendiente %	<u>5</u>
Relación:	<u>1,19116234</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	<u>S1</u> 4	Ubicación:	Medianero
	<u>S2</u> 1		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	<u>NO</u>		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente Ascendente	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>25,00%</u>			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
14-feb	Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.		
OBSERVACIONES			
<p>La propiedad corresponde a la finca filial 62 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de La playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada presenta vista panorámica a las montañas.</p> <p>Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno. Se tomo como referencias los valores del listado de venta de otros lotes del mismo proyecto, los cuales indica el vendedor se negocian en algunos casos hasta el 50% , o se ofrecen 2X1, y que aún así prácticamente no se están dando ventas.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300575080F-2017-C

		
Frente	Calle este	Terraza interna
		
Lindero norte	Lindero sur	Vértice 3
		
Vértice 4		Vista desde el fondo
FOTOGRAFIAS COMPARABLES		
1	2	
	ND	

ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 57508--F-000	214-5050300575080F-2017-C
---	---------------------------

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57508 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO SESENTA Y DOS APTA PARA CONSTRUIR DESTINADA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL SESENTA Y UNO

SUR : FINCA FILIAL SESENTA Y TRES

ESTE : FINCA FILIAL SESENTA

OESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

MIDE: CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CON TRES DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.51276

VALOR MEDIDA: 1.51276

PLANO:G-1215769-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 26,581,738.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA MIL TRESCIENTOS DOCE DOLARES CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

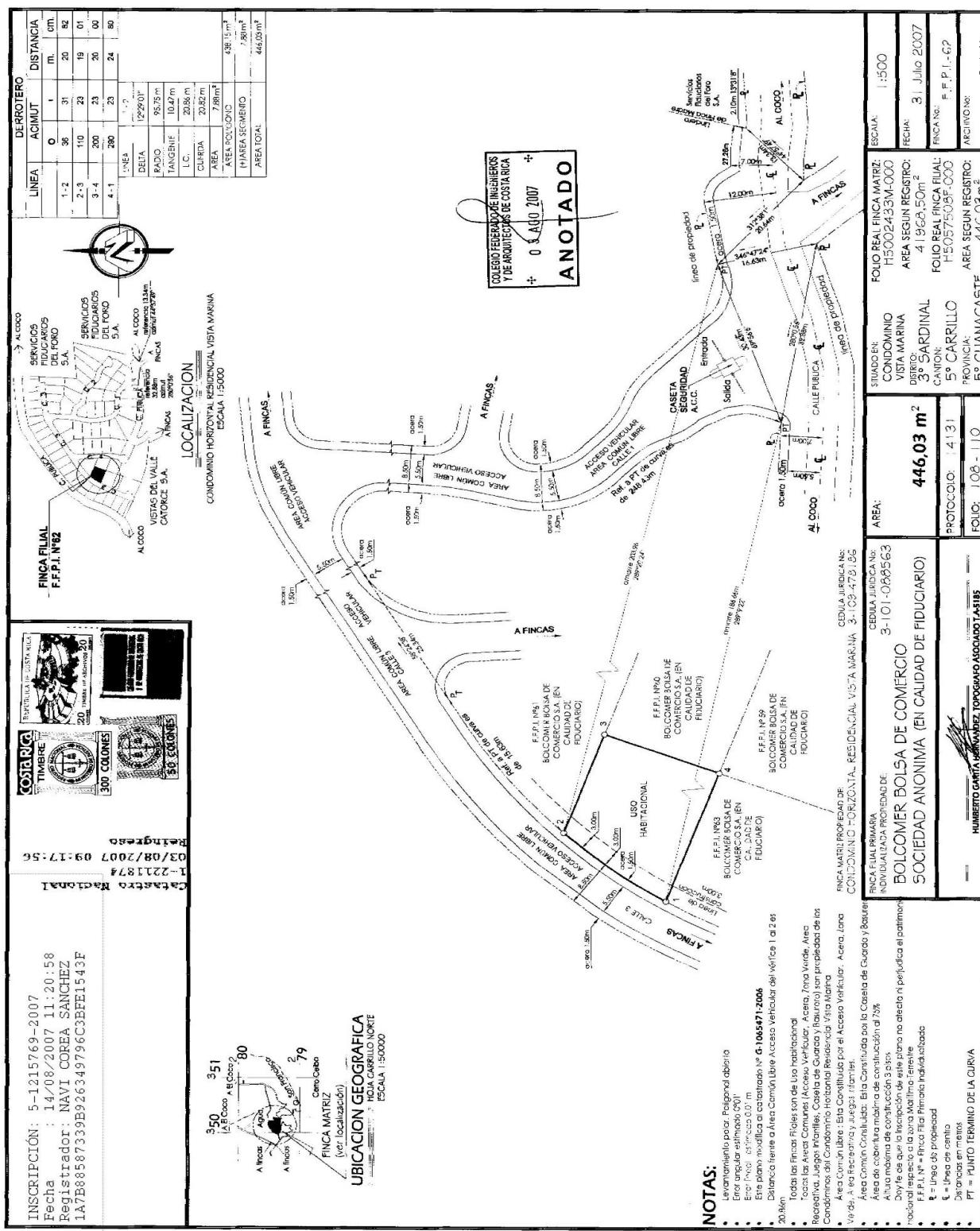
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 14-Febrero-2017 a las 16.35.45 horas

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 descripta, 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 PLANO CATASTRADO

214-5050300575080F-2017-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 sólamente 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.

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300575090F-2017-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		NOMBRE PROPIETARIO (S)	Proporción de Derechos
		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
225 metros norte y 155 metros oeste del Hotel Chantel.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M
FINCA FILIAL N°	63	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100
Plano de catastro N°	G-1200051-2007	Otras Áreas m2	
Identificador Predial	5050300575090F	Finca Madre:	41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	Finca Matriz:	41.968,50
Escritura constitutiva	518,73 m2 Demásia:	Áreas Privativas:	29.484,60
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	NO	Áreas Comunes: 12.483,90
De Lotes Habitacionales			
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡13.688.247,24		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡13.688.247,24		
VALOR EN LETRAS:	TRECE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE COLONES 24/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma	Firmado digitalmente por
Identificación N°	5-0250-0681	del	EDGAR CAMPOS CHAVES
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola	Perito	(FIRMA)
Número de registro	IA-7622	Fecha: 2017.06.16	
Nombre de la empresa	Avaluós y Consultorías Avicon S.A.	11:44:04 -06'00'	
Nombre y firma representante legal de la empresa		Edgar Campos Chaves	
Fecha inspección:	3/5/2017	Fecha informe:	16/6/2017
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO					214-5050300575090F-2017-C										
Características		SUJETO		COMPARABLES											
				1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor							
VALOR €/m2				67.200,00	72.339,47	45.600,00	24.225,00	46.517,00							
Área	518,73 m2	327,00	0,8588	646	1,0751	1000	1,2419	2000	1,5610						
Nivel	-1	0	0,9512		1,0000	0	0,9512	0	0,9512						
Frente	20,1	23	0,9669	40	0,8440	25	0,9469	25	0,9469						
Forma (Regularida)	0,9648	1	0,9882	0,9	1,0232	1	0,9882		1,0000						
Pendiente	10	0	0,8797	20	1,1368	0	0,8797	20	1,1368						
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000	5	1,0000						
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1	1,0942	1	1,0942						
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000	11	0,7408	11	0,7408						
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	5	1,0667	6	1,1379						
Negociación		Si	0,9000	Si	0,6000	Si	0,9000	Si	0,9000						
Vista panoramica	No	No	1,0000	Si	0,8500	No	1,0000	No	1,0000						
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000						
Factor de Homologación		0,5343		0,5431		0,7567		1,3269							
Valores Homologados		35.906,09		39.288,74		34.507,21		32.144,20							
									38.304,21						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO															
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE													
Demerito por falta de servicios	0,7324	Área afectada	518,73 m2	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.											
	1,0000	Área afectada	0,00 m2												
	1,0000	Área afectada	0,00 m2												
VALOR DEL TERRENO															
Valor conclusivo	€36.030 /m2	Valor ajustado	€26.388 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno											
Factor secciones	0,7324	Área	518,73 m2	€0 / m2											
VALOR UNITARIO FINAL															
VALOR DEL TERRENO															
LINDEROS ACTUALES															
NORTE	NORTE : FINCA FILIAL SESENTA Y DOS			Lote baldío											
SUR	SUR : AREA COMUN LIBRE DE JUEGOS			Lote baldío											
ESTE	ESTE : FINCA FILIAL CINCUENTA Y NUEVE			Lote baldío											
OESTE	OESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO			Adoquin											
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05															
VÉRTICE	ESTE	PRECISIÓN 6,00 m													
1	314084	Altitud													
4	314096	50 m													
		51 m													
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES															
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta								
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.	Oferta	7070-0007				14/2/2017								
		Coordenadas	Este	314.612	Norte		1.165.393								
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese				16/6/2014								
		Coordenadas	Este		Norte										
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8826-8859 Rafael Villegas				4/5/2017								
		Coordenadas	Este	314.703	Norte		1.165.367								
4	Lote a 480 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8792-7268 Fernando Palma				4/5/2017								
		Coordenadas	Este	314.378	Norte		1.165.485								
5	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.	Base de Datos	Avaluio BNCR 214-5050300574630F-2017-C				20/2/2017								
		Coordenadas	Este	314.219	Norte		1.165.455								

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 descripta, 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300575090F-2017-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN Tipo de ruta Camino no clasificado Material Adoquín Ancho de vía 8,50 m Acera SÍ		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS Caño SÍ Sistema Sanitario Cuneta NO Alcantarillado pluvial SÍ Cordón SÍ	
		ACCESO A LA FINCA Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Teléfono NO Internet por Cable NO Alumbrado NO Jardines y Parques SÍ a 2000 m Electricidad NO Transporte Público SÍ a 2000 m Agua Potable NO Edificios Comerciales SÍ a 2500 m Señal celular SÍ ICE Recolección de basura NO TV por Cable NO Edificios públicos / comunales SÍ a 3000 m Medidores instalados		DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social Media Alta Clase social zonas cercanas Media Alta Densidad poblacional Baja Actividad del lugar Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS Frente principal: 20,10 m Nivel bajo calle: 1,00 m Fondo: 26,75 m Pendiente % 10 Relación: 1,33084577 Tipo de vía: 4 Servicios S1 4 S2 1		Ubicación: Medianero	
RIESGOS POTENCIALES Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: NO Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): Cuerpo de agua cerca Distancia Posibilidad de daños Ninguno Topografía Ondulada Pendiente Desendente Riesgo deslizamiento Ninguno			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN FECHA ESTUDIO 4/5/2017 GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.			
OBSERVACIONES <p>La propiedad corresponde a la finca filial 63 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada no presenta vista al mar, el frente del lote esta a 1 m nivel bajo calle, desde donde asciende con una pendiente del 15%. Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p> <p>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.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300575090F-2017-C

				
Calle interna del Condominio	Frente	Lindero norte		
				
Lindero sur	Lindero oeste	Area interna		
FOTOGRAFIAS COMPARABLES				
1	2			
	nd			

ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57509--F-000

214-5050300575090F-2017-C

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57509 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO SESENTA Y TRES APTA PARA CONSTRUIR
DESTINADA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL SESENTA Y DOS
SUR : AREA COMUN LIBRE DE JUEGOS INFANTILES
ESTE : FINCA FILIAL CINCUENTA Y NUEVE
OESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO
MIDE: QUINIENTOS DIECIOCHO METROS CON SETENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 1.75933
VALOR MEDIDA: 1.75933
PLANO:G-1200051-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 27,028,992.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS DOLARES CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 307-16402-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 5150201 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL
CITAS: 489-04980-01-0009-001
FINCA REFERENCIA 5121557 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

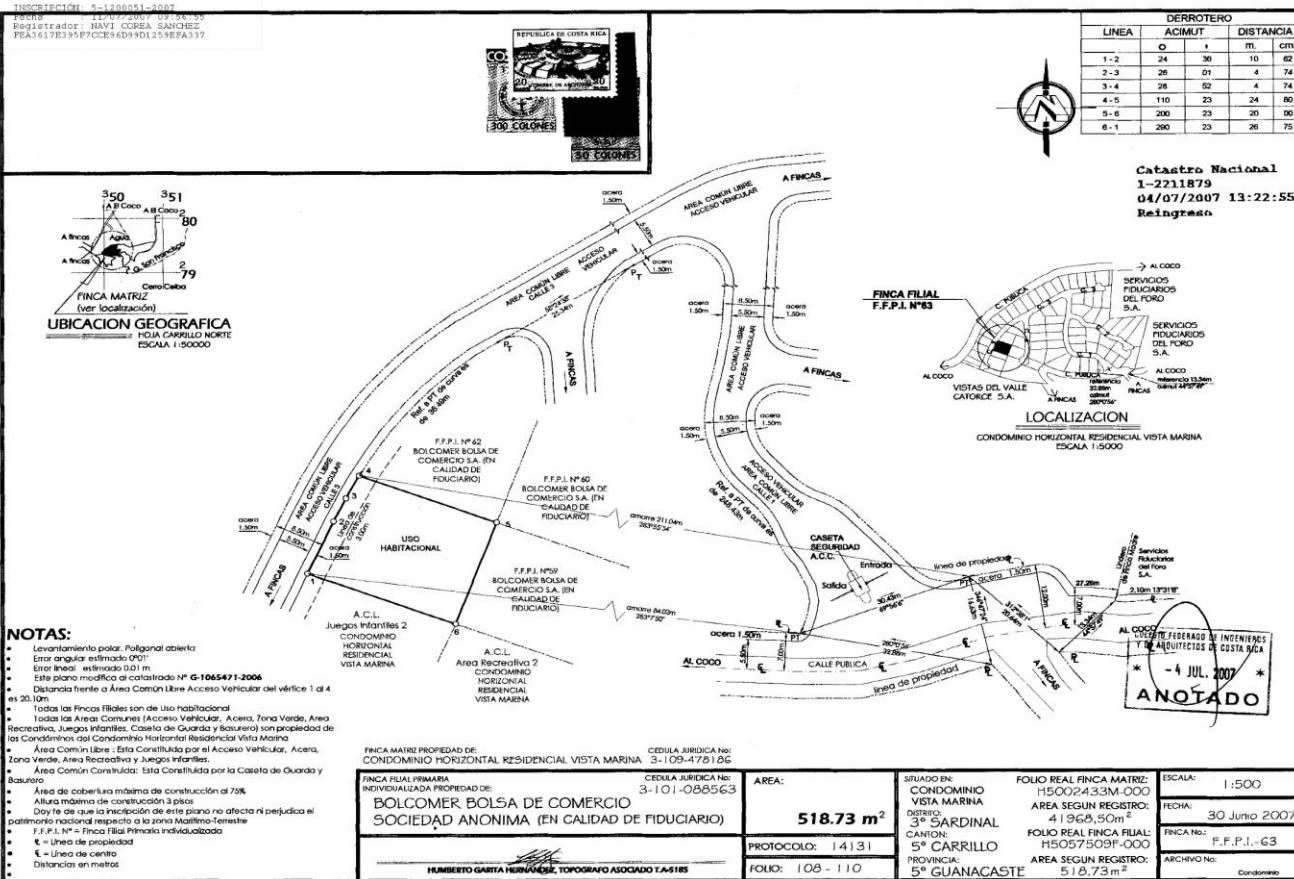
RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 489-04980-01-0010-001
FINCA REFERENCIA 5121557 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Mayo-2017 a las 15.05.54 horas

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 sismo 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 PLANO CATASTRAL

214-5050300575090F-2017-C



ANEXO UBICACIÓN GOOGLE EARTH

214-5050300575090F-2017-C



AVALÚO DE FINCA RURAL		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR RECURSOS MATERIALES	214-50503012155700-2017-R
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Otorgar el bien en garantía crediticia al BNCR	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica	4-000-001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica	Proporción de Derechos 4-000-001021 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - PROYECTO VISTA MARINA		
DIRECCIÓN EXACTA			
500 metros oeste, 1400 metros sur y 200 metros sureste del Supercompro.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca		Según el Plano	
Plano de catastro N°	5-1910260-2016	38.230,00 m ²	
Identificador Predial	50503012155700	38.546,16 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,82%	316,16 m ²	Demasiá NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡112.170.000,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡112.170.000,00		
VALOR EN LETRAS: CIENTO DOCE MILLONES CIENTO SETENTA MIL COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	<p>El terreno se valora por vía valor de mercado. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.</p>		
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma	EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA)  <small>Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Fecha: 2017.06.19 13:04:43 -06'00'</small>
Identificación N°	5-0250-0681		
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola		
Número de registro	IA-7622		
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorías Avicon S.A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Edgar Campos Chaves		
Fecha inspección:	16/6/2017	Fecha informe:	16/6/2017
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO				214-50503012155700-2017-R								
ÁREA CULTIVADA												
Descripción	Área		Estado	Valor Unit. ¢ / ha	Valor Total ¢							
Potreros con charral	1	0,00	Regular	55.710.000,00	55.710.000,00							
					0,00							
					0,00							
					0,00							
ÁREA ENMONTADA INCULTA O CONSTRUIDA												
Areas de protección a quebradas con charral y tacotal alto	2	8.230,00	Regeneracion Natural	20.000.000,00	56.460.000,00							
					0,00							
					0,00							
TOTAL	3	8.230,00			112.170.000,00							
RECARGO POR SITUACIÓN												
Descripción	Área m2		Valor unit ¢ / m2 del recargo		Valor del recargo ¢							
					0,00							
					0,00							
TOTAL	0,00				0,00							
Características Lote Tipo	Servicios 1	Servicios 2	Frente:	Área:								
			Mejoras al terreno:	0,00								
VALOR DEL TERRENO												
VALOR TOTAL	¢112.170.000,00											
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO												
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	CALLE PUBLICA Y EN PARTE CONDOMINIO VISTA MARINA			Lotes baldios y calle en tierra y lastre								
SUR	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 468,82 METROS			Calle en tierra y lastre								
ESTE	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 145,00 METROS			Calle en tierra y lastre								
OESTE	MICHAEL BRAGG			Lote baldio								
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN								
VÉRTICE	ESTE		NORTE		Altitud							
1	314178		1165278		73 m							
5	314274		1165242		73 m							
24	314140		1165073		60 m							
41	313934		1165274		56 m							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta							
1	Lote ubicado Del Hotel Flor de Itabo, 200 m noreste sobre calle publica y 1875 metros noreste por servidumbre.	Base de Datos	214-50503014570000-2017-U		5/1/2017							
		Coordinadas	Este	316.112	Norte							
2	Terreno ubicado en el proyecto Altos del Mar, lote #17, se vende en \$150 mil.	Oferta	8310-7187		5/1/2017							
		Coordinadas	Este	314140	Norte							
3	Lote en proyecto Coco Bay, Playas del Coco	Oferta	https://www.encontrar24.com/costa-rica-es-bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/coco-bay-estates-lotes-43-amp-44-50-000-cada-lote/9194087?regionslug=guanacaste-provincia-playas-del-coco									
			Coordinadas	Este	nd							
4		Coordinadas	Norte		nd							
			Este		Norte							
5		Coordinadas	Norte									
			Este		Norte							

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-50503012155700-2017-R	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	14,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA	
		Calle pública	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO Clase social Media
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	NO	Transporte Público	NO Densidad poblacional Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	NO Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO Turística
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO
Medidores instalados			
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS			
Cercanía a Zonas Protegidas	5,00 km	Precipitación promedio anual	1.800 mm Zona de vida
Cercanía a Centros de Acopio relacionados con la explotación	no aplica	Temperatura promedio	28 °C Bosque Húmedo
Aprovechamiento del área de la finca	40%	Meses secos	6 Premontano transición a
Cercas	no hay	Brillo solar	6,50 horas Basal
		Relieve	30 % Mixto
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: SÍ			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): Bueno			
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	Atraviesa propiedad Ninguno
Topografía	Quebrada	Pendiente	Desendente Riesgo deslizamiento Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 5,00%			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SUELO			
Clasificación por color:	5YR4/4	Tipo de Suelo Inceptisol	
Capacidad de uso (USDA):	Terrenos de Séptima Clase		
Pedregosidad:	8 % Pedregoso	DRENAJES	Internos: Natural Excesivamente drenado
			Externos: Sitio Normal-aporta igual que recibe
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
16/6/17	Posee Reserva Ley Forestal y Ley de aguas, por los cauces que atraviesan la propiedad y que no permitirían un cambio de uso de suelo en las zonas de protección a estos cauces. Además presenta rectificación de medida y número de plano catastrado, acorde al plano catastrado detallado en este informe, el cual está en proceso de inscripción.		
OBSERVACIONES			
<p>La finca se ubica en la periferia de Playas del Coco, en las colinas del sector sur, a 2,5 km de la playa. Dio origen como parte integral del proyecto Vista Marina, el cual era un desarrollo que contempla lotes condominales, residenciales y lotes para desarrolladores; sin embargo dicho proyecto no tuvo el éxito esperado y únicamente se construyeron parcialmente los lotes condominales. La propiedad no cuenta con servicios públicos.</p> <p>El relieve mayoritario es ondulado a quebrado, con pequeñas áreas planas en pastizales con charral, aptas para desarrollar urbanísticamente, las cuales presentan vista al mar. El resto corresponde a zonas de protección a quebradas secas o vaguadas que discurren dentro de la propiedad en dirección Sur a Norte, con cobertura boscosa o tacatal alto, de la cual no se puede realizar cambio de uso de suelo. Prácticamente a la finca la rodea una calle pública, conformada en lastre grueso, pero que por falta de mantenimiento se encuentra en mal estado.</p>			

AVALÚO DEL TERRENO				214-50503012155700-2017-R					
		TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO							
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor			
VALOR €/m2		11.259,00	15.546,00	11.943,90					
Área	38.230,00	5.405,21	0,7457	5.403,00	0,7456	9660	0,8136	1,0000	1,0000
Forma (Regularidad)	0,6	0,79	0,9335	0,85	0,9166	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Pendiente	30	35	1,0662	35	1,0662	20	0,8797	1,0000	1,0000
Servicios 2	1	1	1,0000	11	0,7408	11	0,7408	1,0000	1,0000
Tipo de Vía	6	5	0,9374	5	0,9374	4	0,8788	1,0000	1,0000
Hidrología	5	5	1,0000	3	0,7047	3	0,7047	1,0000	1,0000
Capacidad Uso T	7	7	1,0000	6	0,8940	7	1,0000	1,0000	1,0000
Factor de Homologación		0,6958	0,3188	0,3283	1,0000	1,0000			
Valores Homologados		7.833,86	4.956,65	3.921,49					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO									
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE							
	1,0000	Área afectada	0,00 m2						
	1,0000	Área afectada	0,00 m2						
	1,0000	Área afectada	0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	€5.571 /m2	Valor ajustado	€5.571 / m2						
Factor secciones	1,0000								
VALOR UNITARIO FINAL			€5.571,00 /m2						
			€55.710.000,00 /ha						

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503012155700-2017-R

		
Calle de acceso a propiedad	Areas planas con pastizales	
		
Calle en mal estado que bordea la propiedad		Vista al mar
		
Quebrada	Area de protección	Vaguadas y area de pendiente
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES		
1	2	3
		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50503012155700-2017-R



VISTA PANORAMICA DE LA PROPIEDAD

**ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 121557---000**

214-50503012155700-2017-R

**PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 121557 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: SI HAY**

**NATURALEZA: TERRENO DE TACOTAL Y MONTA#A SECCION SEGUNDA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE**

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA Y EN PARTE PATACON PISAO SOCIEDAD
ANONIMA

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 468,82 METROS

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 145,00 METROS

OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 159,65 METROS

MIDE: TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CON DIECISEIS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:G-0604901-2000

VALOR FISCAL: 224,017,964.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

**ESTIMACIÓN O PRECIO: TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO DOLARES CON
SESENTA CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO**

PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

RECTIFICACION DE MEDIDA (DISMINUYE)

CITAS: 2017-262557-001

PRESENTADA A LAS 14:00 DEL DIA 21 DE ABRIL DE 2017

OTORGADA A LAS 13:00 DEL DIA 05 DE ABRIL DE 2017

RECTIFICACION DE NUMERO DE PLANO

CITAS: 2017-262557-001

PRESENTADA A LAS 14:00 DEL DIA 21 DE ABRIL DE 2017

OTORGADA A LAS 13:00 DEL DIA 05 DE ABRIL DE 2017

RECTIFICACION DE NATURALEZA Y LINDEROS

CITAS: 2017-262557-001

PRESENTADA A LAS 14:00 DEL DIA 21 DE ABRIL DE 2017

OTORGADA A LAS 13:00 DEL DIA 05 DE ABRIL DE 2017

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

AFFECTA A FINCA: 5-00121557- -

INICIA EL: 16 DE ABRIL DE 2001

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

AFFECTA A FINCA: 5-00121557- -

INICIA EL: 16 DE ABRIL DE 2001

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 19-Junio-2017 a las 10.20.36 horas

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 mismo 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 PLANO CATASTRADO

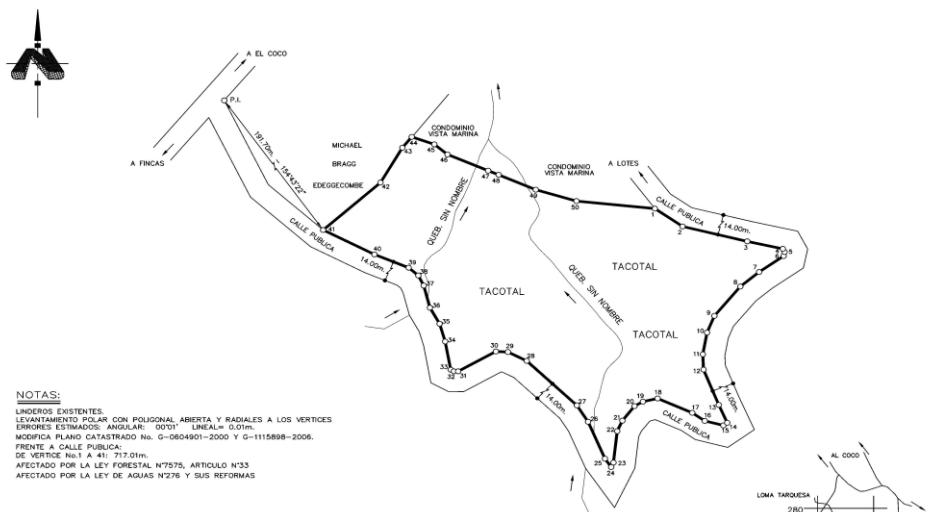
214-50503012155700-2017-R

INSCRIPCIÓN: 5-1910260-2016
 Fecha: 14/07/2016 09:33:53
 Registrador: LUIS MORENO GARRIDO
 905A239900C09372922546A12N02
 Reingreso

Catastro Nacional
 2016-24730-C
 14/07/2016 09:33:53
 Reingreso

COLLECTOR DE FOTOGRAFÍAS
 Y DE ARQUITECTOS DE QUITO R. C.
 Contrato 659115
 Fecha 13/07/2016
 Sellado C. A

NUMERO DE ENTERO: 21382988-6



DE R R O T E R O	
LINEA	A Z I M U T
1 - 2	125°00'45" 24.61m.
2 - 3	104°40'58" 48.63m.
3 - 4	102°50'17" 26.63m.
4 - 5	152°47'35" 2.77m.
5 - 6	152°47'35" 2.77m.
6 - 7	234°45'31" 21.94m.
7 - 8	220°58'27" 17.89m.
8 - 9	219°07'35" 29.91m.
9 - 10	202°08'21" 14.29m.
10 - 11	190°07'50" 17.49m.
11 - 12	177°36'11" 12.13m.
12 - 13	158°17'59" 30.08m.
13 - 14	156°32'42" 15.45m.
14 - 15	234°45'31" 3.48m.
15 - 16	264°25'11" 13.37m.
16 - 17	305°12'30" 11.19m.
17 - 18	294°14'30" 27.66m.
18 - 19	256°52'53" 11.00m.
19 - 20	239°36'46" 7.10m.
20 - 21	219°39'12" 14.51m.
21 - 22	204°22'45" 9.16m.
22 - 23	186°15'54" 24.99m.
23 - 24	205°24'55" 3.95m.
24 - 25	323°45'31" 6.00m.
25 - 26	337°08'20" 31.72m.
26 - 27	327°48'48" 15.31m.
27 - 28	313°58'01" 50.76m.
28 - 29	297°01'25" 15.43m.
29 - 30	272°57'23" 8.79m.
30 - 31	240°14'06" 31.70m.
31 - 32	270°30'00" 3.07m.
32 - 33	298°25'50" 2.67m.
33 - 34	345°00'00" 22.13m.
34 - 35	343°55'11" 14.60m.
35 - 36	330°57'39" 14.56m.
36 - 37	345°29'45" 18.07m.
37 - 38	333°58'06" 8.94m.
38 - 39	311°00'00" 9.34m.
39 - 40	292°47'33" 27.06m.
40 - 41	297°24'59" 42.12m.
41 - 42	480°51'11" 56.18m.
42 - 43	320°00'42" 31.86m.
43 - 44	330°00'00" 11.00m.
44 - 45	109°45'45" 17.50m.
45 - 46	129°53'47" 12.47m.
46 - 47	113°23'12" 32.34m.
47 - 48	113°17'21" 8.32m.
48 - 49	113°30'36" 29.50m.
49 - 50	106°53'37" 31.02m.
50 - 1	95°57'37" 57.49m.

PARA RECTIFICAR AREA FOLIO REAL Nro. 5121557-000	SITA EN: COCO DISTRITO: 3° SARDINAL CANTON: 5° CARRILLO PROVINCIA: 5° GUANACASTE
AREA: 3ha.8230 m ²	AREA SEGUN REGISTRO: 38545.16m ²
ESCALA: 1: 2000	

AREA: 3ha.8230 m² ESCALA: 1: 2000

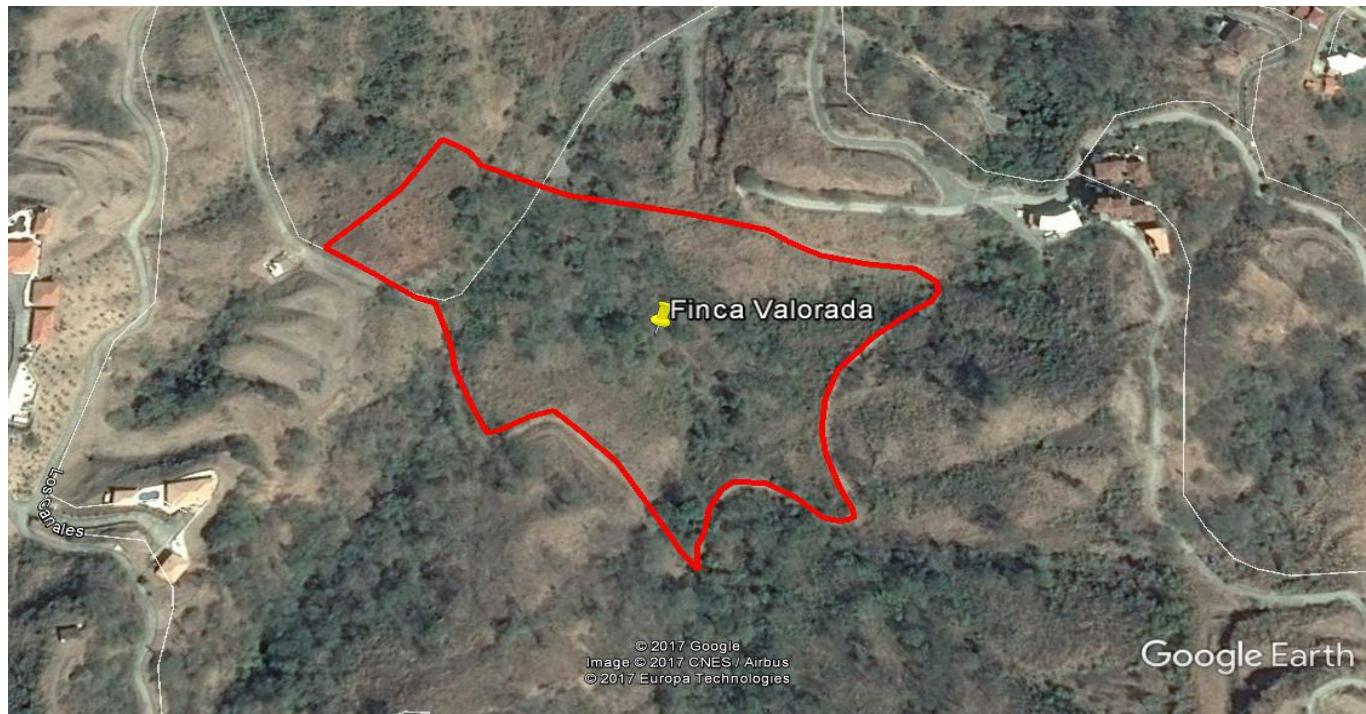
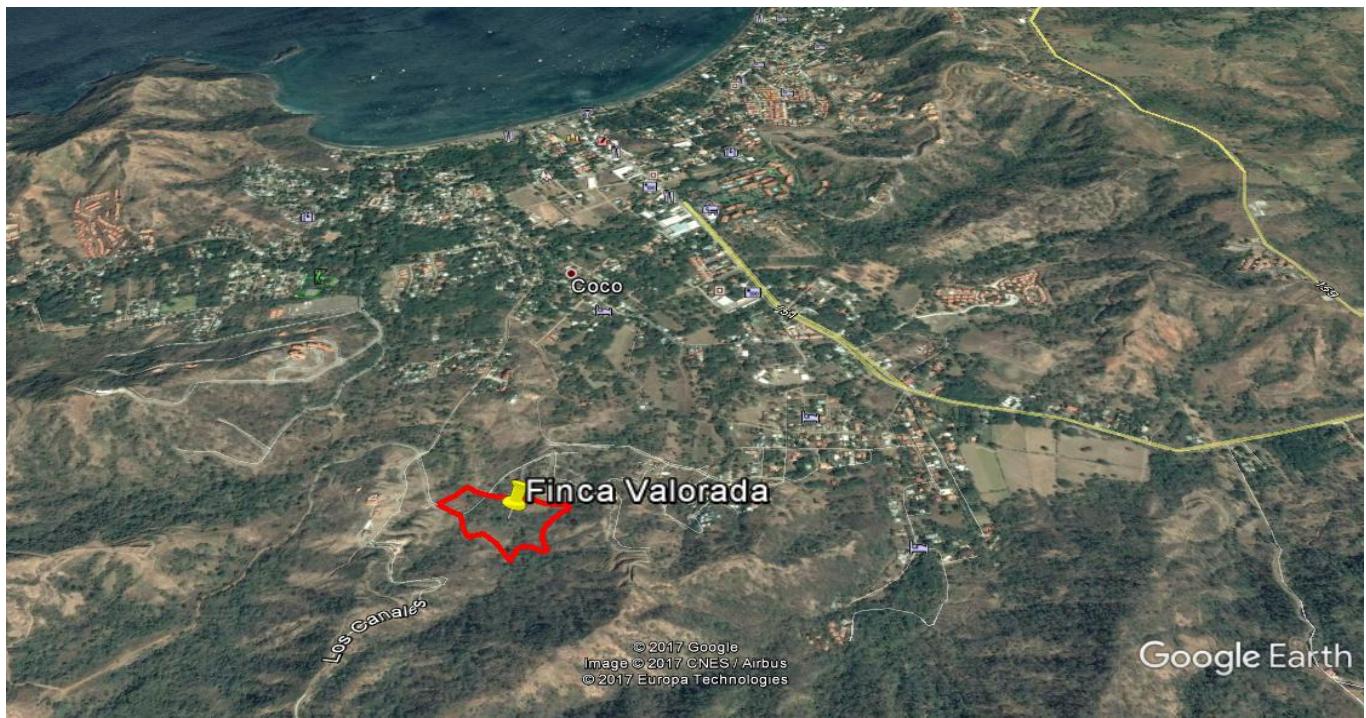
FECHA: MARZO-2016

FREDDY ALVARENGA TINOCO - INGENIERO TOPOGRAFO IT 17232

 UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA: CARRILLO NORTE
 ESCALA: 1: 50,000

ANEXO UBICACION GOOGLE EARTH

214-50503012155700-2017-R



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574890F-2017-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO			Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	05 - GUANACASTE			
Cantón:	05 - CARRILLO			
Distrito:	03 - SARDINAL			
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA			
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO				
90 metros norte del Hotel Chantel.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	43	Factor de Copropiedad: G-1206774-2007	Id. Predial Finca Matriz: 5050300024330M Id. Predial Finca Madre: 50503015020100 Otras Áreas m2
FINCA FILIAL N°			429,85 m2	Finca Madre: 41.968,50
Plano de catastro N°			429,85 m2	Finca Matriz: 41.968,50
Identificador Predial			0,00% 429,85 m2	Áreas Privativas: 29.484,60
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Comunes: 12.483,90
Escritura constitutiva	429,85 m2	Demásia:	NO	
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal De Lotes Habitacionales			
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO	₡21.749.550,30			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡21.749.550,30			
VALOR EN LETRAS:	VEINTIUN MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA COLONES 30/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36	meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES <p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.</p>				
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves		Firma del Perito EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA)  Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Fecha: 2017.07.20 11:22:57 -06'00'	
Identificación N°	5-0250-0681			
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola			
Número de registro	IA-7622			
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorías Avicon S.A.			
Nombre y firma representante legal de la empresa			Edgar Campos Chaves	
Fecha inspección:	16/6/2017	Fecha informe:	16/6/2017	
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544			
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr			

AVALÚO DEL TERRENO				214-5050300574890F-2017-C										
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor								
VALOR ¢/m2		67.200,00	72.339,47	45.600,00	46.517,00									
Área	429,85 m2	327,00 0,9137	646 1,1439	1000 1,3213	382,34 0,9621		1,0000							
Nivel	2	0 0,9048	1,0000	0 0,9048	0 0,9048		1,0000							
Frente	29,9	23 1,0678	40 0,9308	25 1,0458	13,2 1,2268		1,0000							
Forma (Regularida)	1,00000	1 1,0000	0,9 1,0354	1 1,0000	0,95 1,0260		1,0000							
Pendiente	0	0 1,0000	20 1,2923	0 1,0000	10 1,1368		1,0000							
Ubicación	4	5 1,0196	3 0,9748	5 1,0258	5 1,0230		1,0000							
Servicios 1	4	1 1,0942	2 1,0618	1 1,0942	4 1,0000		1,0000							
Servicios 2	1	11 0,7408	1 1,0000	11 0,7408	1 1,0000		1,0000							
Tipo de Vía	4	5 1,0667	4 1,0000	5 1,0667	4 1,0000		1,0000							
Negociación	Si	0,9000	Si 0,6000	Si 0,9000	No 1,0000		1,0000							
Vista panoramica	Si	No 1,4000	Si 1,2000	No 1,4000	Si 1,2000		1,2000							
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		1,0000							
Factor de Homologación		0,9807	1,0617	1,3974	1,5290									
Valores Homologados		65.903,16	76.802,58	63.719,48	71.126,74									
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO														
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE												
Demerito por falta de servicios	0,7854	Área afectada	429,85 m2	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.										
Pendiente	0,8500	Área afectada	205,00 m2	Fondo del lote presenta pendiente fuerte mayor al 30%										
	1,0000	Área afectada	0,00 m2											
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	€69.388 /m2	Valor ajustado	€50.598 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno										
Factor secciones	0,7292	Área	429,85 m2	€0 / m2										
VALOR UNITARIO FINAL														
VALOR DEL TERRENO														
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	NORTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO			Adoquin										
SUR	SUR : CALLE PÚBLICA			Concreto										
ESTE	ESTE : FINCA FILIAL CUARENTA Y DOS			Lote baldío										
OESTE	OESTE : FINCA FILIAL CUARENTA Y CUATRO			Lote baldío										
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														
PRECISIÓN 6,00 m														
VÉRTICE	ESTE	NORTE			Altitud									
1	314246	1165329			101 m									
2	314231	1165330			101 m									
3	314233	1165297			90 m									
4	314249	1165295			93 m									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta								
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.	Oferta	7070-0007			14/2/2017								
		Coordenadas	Este	314.612	Norte	1.165.393								
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallego			16/6/2014								
		Coordenadas	Este		Norte									
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8826-8859 Rafael Villegas			4/5/2017								
		Coordenadas	Este	314.703	Norte	1.165.367								
4	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.	Base de Datos	Avaluó BNCR 214-5050300574630F-2017-C			20/2/2017								
		Coordenadas	Este	314.219	Norte	1.165.455								
5														

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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574890F-2017-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	SÍ
Material	Adoquín	Cuneta	NO
Ancho de vía	8,50 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	Sistema Sanitario	
		Alcantarillado pluvial	
		SÍ	
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m
Medidores instalados			
		Clase social Media Alta	
		Clase social zonas cercanas Media Alta	
		Densidad poblacional Baja	
		Actividad del lugar	
		Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	14,95 m	Nivel sobre calle:	2,00 m
Fondo:	28,75 m	Pendiente %	25
Relación:	1,92307692	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4 S2 1	Ubicación:	Medianero dos frentes
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente Ninguno
RIESGOS POTENCIALES			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	25,00%		
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
16/6/2017	Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.		
OBSERVACIONES			
<p>La propiedad corresponde a la finca filial 43 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada presenta vista al mar y a las montañas, paralelo al frente a calle del lindero norte hay una terraza plana de 225 m² aproximadamente, desde donde desciende con una pendiente del 50% hasta el fondo de la propiedad, para una pendiente promedio de 25%.</p> <p>Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno. 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.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574890F-2017-C

			
Calle interna del Condominio al norte	Frente - lindero norte	Lindero oeste	
			
Lindero este	Terraza	Terreno con pendiente	
			
Calle interna del Condominio al sur	Frente - lindero sur	Vista panoramica	
FOTOGRAFIAS COMPARABLES			
1	2	3	4
	nd		

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 sismo 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 ESTUDIO DE REGISTRO

214-5050300574890F-2017-C

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57489--F-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57489 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUARENTA Y TRES APTA PARA CONSTRUIR
DESTINADA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS

SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : FINCA FILIAL CUARENTA Y DOS

OESTE : FINCA FILIAL CUARENTA Y CUATRO

MIDE: CUATROCIENTOS VEINTINUEVE METROS CON OCHENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.45788

VALOR MEDIDA: 1.45788

PLANO:G-1206774-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 33,570,014.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO SEIS DOLARES CON TREINTA Y DOS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2013-00187193-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12 DE AGOSTO DE 2013

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 16-Junio-2017 a las 09.51.42 horas

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 sismo 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.

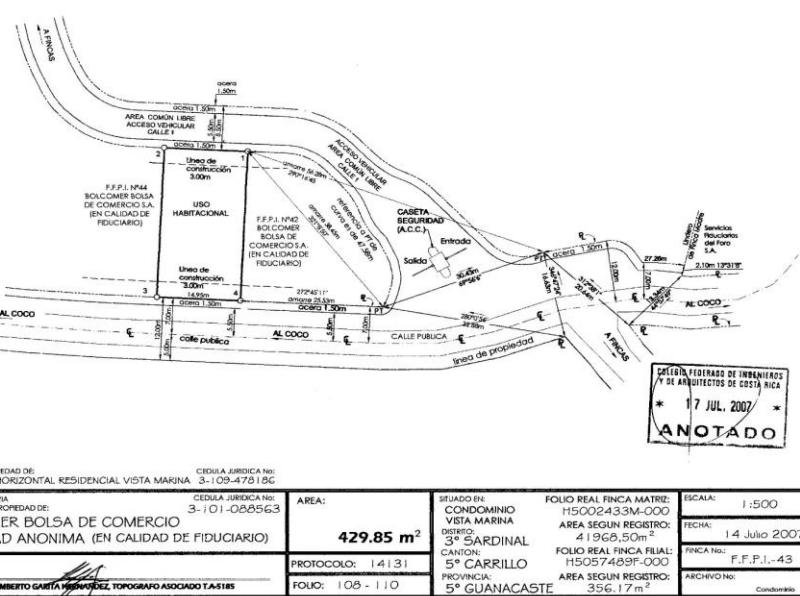
ANEXO PLANO CATASTRAL

214-5050300574890F-2017-C

INSCRIPCIÓN: 5-1206774-2007
Fecha: 24/07/2007 15:52:38
Registrador: NAVI COREA SANCHEZ
DIRECCION: AVDA. 5000, 2000, 2000, 2000

Catastro Nacional
1-2211328
17/07/2007 14:37:22
Res. Ingresos


DERROTERO		
LINEA	ACUMUT	DISTANCIA
1-2	272	45 14 96
2-3	162	45 28 75
3-4	92	45 14 96
4-1	2	45 28 75


FINCA MATRIZ PROPIEDAD DE: CEDULA JURIDICA N°:
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA MARINA. 3-105-47815G

FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA PROPIEDAD DE: CEDULA JURIDICA N°:
INDIVIDUALIZADA PROPIEDAD DE: 3-101-088563

BOLCOMER BOLSA DE COMERCIO
SOCIEDAD ANONIMA (EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)

HUMBERTO GARCIA HERNANDEZ, TOPOGRAFO ASOCIADO T-5185

429.85 m²

PROTOCOLO: 14131

FOLIO: 106-110

FOLIO REAL FINCA MATRIZ:	ESCALA:
H5002433M-000	1:500
AREA SEGUN REGISTRO:	41968,50m ²
FOLIO REAL FINCA FILIAL:	15050-4897-000
FINCA N°:	F.F.P.I.-43
AREA SEGUN REGISTRO:	356,17m ²
ARCHIVO N°:	Concordado

ANEXO UBICACION GOOGLE EARTH

214-5050300574890F-2017-C



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574940F-2017-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO			Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	05 - GUANACASTE			
Cantón:	05 - CARRILLO			
Distrito:	03 - SARDINAL			
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA			
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO				
145 metros norte del Hotel Chantel.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	FINCA FILIAL N°	48	Id. Predial Finca Matriz: Id. Predial Finca Madre:
Plano de catastro N°	G-1249618-2007	Factor de Copropiedad:	0,01437330000000	Otras Áreas m2
Identificador Predial	5050300574940F		423,79 m2	Finca Madre: 41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%		423,79 m2	Finca Matriz: 41.968,50
Escritura constitutiva	423,79 m2	Demásia:	0,00 m2	Áreas Privativas: 29.484,60
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal			Áreas Comunes: 12.483,90
				De Lotes Habitacionales
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO	₡14.394.027,35			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡14.394.027,35			
VALOR EN LETRAS: CATORCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL VEINTISIETE COLONES 35/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	36	meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.			
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves		Firma EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Fecha: 2017.06.19 15:31:24 -06'00'	
Identificación N°	5-0250-0681			
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola			
Número de registro	IA-7622			
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorías Avicon S.A.			
Nombre y firma representante legal de la empresa	Edgar Campos Chaves			
Fecha inspección:	16/6/2017	Fecha informe:	16/6/2017	
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544			
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr			

AVALÚO DEL TERRENO				214-5050300574940F-2017-C							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor					
VALOR ¢/m ²		67.200,00	72.339,47	45.600,00	46.517,00						
Área	423,79 m ²	327,00	0,9180	646	1,1493	1000	1,3275				
Nivel	1	0	0,9512		1,0000	0	0,9512				
Frente	15,01	23	0,8988	40	0,7854	25	0,8803				
Forma (Regularida)	1,0000	1	1,0000	0,9	1,0354	1	1,0000				
Pendiente	0	0	1,0000	20	1,2923	0	1,0000				
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000				
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1	1,0942				
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000	11	0,7408				
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	5	1,0667				
Negociación	Si	0,9000	Si	0,6000	Si	0,9000	No				
Vista panoramica	SI	No	1,4000	Si	1,2000	No	1,4000				
			1,0000		1,0000		1,0000				
Factor de Homologación		0,8551		0,8774		1,2110	1,3289				
Valores Homologados		57.462,29		63.468,91		55.223,60	61.815,24				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
Demerito por falta de servicios	0,6263	Área afectada	423,79 m ²	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.							
Pendiente	0,8500	Área afectada	250,00 m ²	Fondo del lote presenta pendiente fuerte mayor al 30%							
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€59.493 /m ²	Valor ajustado	€33.965 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	0,5709	Área	423,79 m ²	€0 / m ²							
				€33.965,00 /m ²							
				€14.394.027,35							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	NORTE : FINCA FILIAL CUARENTA Y NUEVE			Lote baldio							
SUR	SUR : FINCA FILIAL CUARENTA Y SIETE			Lote baldio							
ESTE	ESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO			Adoquin							
OESTE	OESTE : FINCA FILIAL CINCUENTA Y CINCO			Lote baldio							
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE			PRECISIÓN 6,00 m						
1	314203	1165362			Altitud						
2	314202	1165376									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.	Oferta	7070-0007			14/2/2017					
		Coordenadas	Este	314.612	Norte	1.165.393					
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.	Base de Datos	2670-1985 Jorge Galles			16/6/2014					
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8826-8859 Rafael Villegas			4/5/2017					
		Coordenadas	Este	314.703	Norte	1.165.367					
4	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.	Base de Datos	Avalu BNCR 214-5050300574630F-2017-C			20/2/2017					
		Coordenadas	Este	314.219	Norte	1.165.455					

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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574940F-2017-C					
VÍAS DE COMUNICACIÓN Tipo de ruta Camino no clasificado Material Adoquín Ancho de vía 8,50 m Acera SÍ		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS Caño SÍ Sistema Sanitario Cuneta NO Alcantarillado pluvial SÍ Cordón SÍ					
		ACCESO A LA FINCA Calle privada					
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Teléfono NO Internet por Cable NO Alumbrado NO Jardines y Parques SÍ a 2000 m Electricidad NO Transporte Público SÍ a 2000 m Agua Potable NO Edificios Comerciales SÍ a 2500 m Señal celular SÍ ICE Recolección de basura NO TV por Cable NO Edificios públicos / comunales SÍ a 3000 m Medidores instalados		DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social Media Alta Clase social zonas cercanas Media Alt Densidad poblacional Baja Actividad del lugar Residencial					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS Frente principal: 15,01 m Nivel sobre calle: 1,00 m Fondo: 28,87 m Pendiente % 30 Relación: 1,92338441 Tipo de vía: 4 Servicios S1 4 S2 1 Ubicación: Medianero							
RIESGOS POTENCIALES Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: NO Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): Cuerpo de agua cerca Distancia Posibilidad de daños Ninguno Topografía Ondulada Pendiente Desendente Riesgo deslizamiento Ninguno							
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%							
AFFECTACIONES DEL BIEN <table border="1"> <thead> <tr> <th>FECHA ESTUDIO</th> <th>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16/6/2017</td> <td>Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.</td> </tr> </tbody> </table>				FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	16/6/2017	Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
16/6/2017	Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.						
OBSERVACIONES <p>La propiedad corresponde a la finca filial 48 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de €5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada presenta vista al mar y a las montañas, paralelo al frente a calle hay una terraza de 120 m², desde donde desciende con una pendiente fuerte hasta el fondo de la propiedad. Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p>							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574940F-2017-C

			
Calle interna del Condominio	Frente	Lindero sur	
			
Lindero norte	Terraza	Terreno con pendiente	
			
Vistas panorámicas			
FOTOGRAFIAS COMPARABLES			
1	2	3	4
	nd		

ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO

214-5050300574940F-2017-C

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57494--F-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57494 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY**

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUARENTA Y OCHO APTA PARA CONSTRUIR
DESTINADA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS

SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL CUARENTA Y NUEVE

SUR : FINCA FILIAL CUARENTA Y SIETE

ESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

OESTE : FINCA FILIAL CINCUENTA Y CINCO

MIDE: CUATROCIENTOS VEINTITRES METROS CON SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.43733

VALOR MEDIDA: 1.43733

PLANO:G-1249618-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 32,214,975.00 COLONES**PROPIETARIO:**

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

ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTE DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS**DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN:** 2011-00074275-01**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 20 DE MAYO DE 2011**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**RESERVAS Y RESTRICCIONES**

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 16-Junio-2017 a las 09:44.09 horas

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 descripta, 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 PLANO CATASTRADO

214-5050300574940F-2017-C

INSCRIPCIÓN: 5-1249618-2007
Fecha : 08/10/2007 14:12:35
Registrador: EDGAR CARMONA GONZALES
OB541294BEEBDB5DC7F3FC0A634B404E

Catastro Nacional
-2251070
55/10/2007 12:25:39

DERROTERO		
LINEA	ACUMUT	DISTANCIA
	O	m. cm.
1 - 2	354	36 15 01
2 - 3	266	28 37 00
3 - 4	176	25 00 00
4 - 1	86	28 87 00
LINEA	1 - 2	
DETA	14°35'51"	
RADIO	59.06 m	
TANGENTE	7.56 m	
L.C.	15.05 m	
CUERDA	15.00 m	
AREA	3.49 m ²	
AREA POLIGONO		427.38 m ²

F.P.P.J. N°45
BOLCOMER BOSA DE
COMERCIO S.A. (EN
CAUDAL DE
FIDUCIARIO)

F.P.P.J. N°49
BOLCOMER BOSA DE
COMERCIO S.A. (EN
CAUDAL DE
FIDUCIARIO)

F.P.P.J. N°50
BOLCOMER BOSA DE
COMERCIO S.A. (EN
CAUDAL DE
FIDUCIARIO)

F.P.P.J. N°51
BOLCOMER BOSA DE
COMERCIO S.A. (EN
CAUDAL DE
FIDUCIARIO)

3

4

5

6

10.00m

USO
HABITACIONAL

120
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0

100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0

100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0

100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0

NOTAS:

Levantamiento poligonal abierto
Error angular estimado: 0,01°
Error horizontal estimado: 0,01 m
Este plano modifica al establecido **Nº G-1065471-2006** y **G-1196066-2007** en cuanto al área y deye que no traslape ninguna finca
Distancia frontal a otra Comuna: **Acceso Colectivo Vehicular** del vehículo 1 de 2 es 15,22m
Todas las Areas Comunes: **Acceso Vehicular**, **Area Verde**, **Area Recreativa**, **Juegos Infantiles**, **Catélica de Guardia y Basurero**, **los propios terrenos de las Casas**
Todas las Areas Comunes: **Acceso Vehicular**, **Area Verde**, **Area Recreativa**, **Juegos Infantiles**, **Catélica de Guardia y Basurero**, **los propios terrenos de las Casas**
Area Común: **Acceso Vehicular**, **Area Verde**, **Area Recreativa**, **Juegos Infantiles**, **Catélica de Guardia y Basurero**
Area de cobertura máxima: **Edificio Constituido por la Catélica de Guardia y Basurero**
Area de cobertura mínima: **Edificio Constituido por la Catélica de Guardia y Basurero**
De ye que la **Inscripción** de este plano no afecta ni perjudica el patrimonio nacional ni a la zona **Marítimo-Terrestre**
y **Marítima** ni a **los individuos**
K-179842/2022

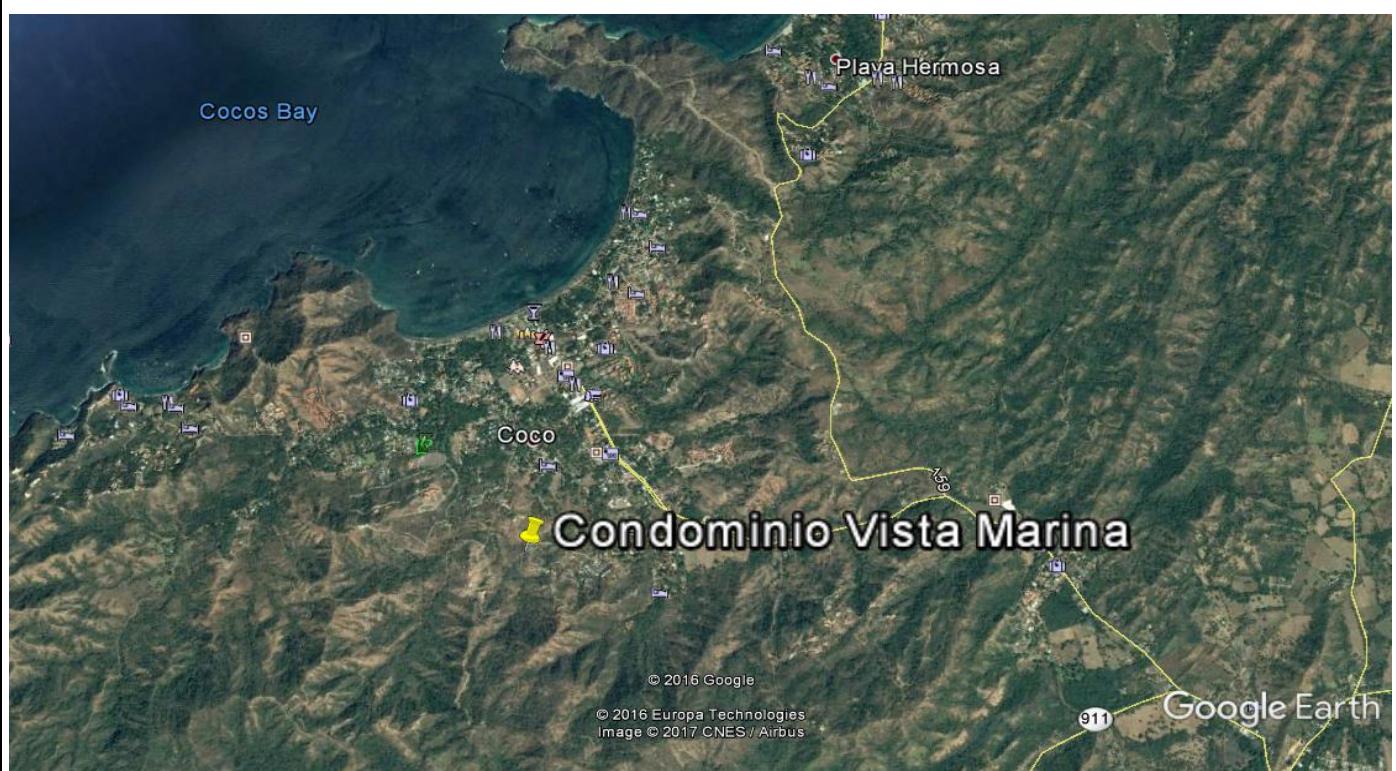
FINCA MAÍZ PROPIEDAD DE:
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA MARINA

FINCA RÍA PRIMARIA
INDIVIDUALIZADA PROPIEDAD DE:
BOLCOMER BOLSA DE COMERCIO
SOCIEDAD ANONIMA (EN CALIDAD DE FIDUCI

CA No: 563	AREA: 423.79 m ²	ESTADO P/M: CONDOMINIO VISTA MARINA DISTRITO: 31 SARDINAL CANTON: 5° CARRILLO PROVINCIA: 5° GUANACASTE	FOJO REAL FINCA MATRIZ: HO-02433M-000 AREA SEGUIN REGISTRO: 41962,50m ²	ESCAFA: J-1500
IO)	PROTOCOLO: 14131		FOJO REAL FINCA FUTAL: H05749-9400-F	FECHA: octubre 2007
	FOJO: 105 - 110		AREA SEGUIN REGISTRO: 423,79 m ²	FINCA N.º: F.F.P.1.-46
				ARCHIVO N.º: Cordonero

ANEXO UBICACION GOOGLE EARTH

214-5050300574940F-2017-C



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574930F-2017-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
130 metros norte del Hotel Chantel.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz: 47 Factor de Copropiedad:	5050300024330M 50503015020100 Otras Áreas m ²
FINCA FILIAL N°	47	G-1131085-2007	447,36 m ²
Plano de catastro N°		5050300574930F	447,36 m ²
Identificador Predial		Porcentaje:	Finca Madre: 41.968,50
Diferencia de medidas		0,00%	Finca Matriz: 41.968,50
Escritura constitutiva	447,36 m ²	Demásia:	Áreas Privativas: 29.484,60
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	NO	Áreas Comunes: 12.483,90
			De Lotes Habitacionales
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡15.478.208,64		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡15.478.208,64		
VALOR EN LETRAS: 64/100	QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHO COLONES		
Tiempo estimado para la venta del bien:	36	meses	Liquidez del bien
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		Baja
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves		EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) <small>Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA)</small> <small>Fecha: 2017.06.19 15:32:24 -06'00'</small>
Identificación N°	5-0250-0681		
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola		
Número de registro	IA-7622		
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorías Avicon S.A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Edgar Campos Chaves		
Fecha inspección:	16/6/2017	Fecha informe:	16/6/2017
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO				214-5050300574930F-2017-C										
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor								
VALOR ¢/m ²		67.200,00	72.339,47	45.600,00	46.517,00									
Área	447,36 m ²	327,00 0,9017	646 1,1289	1000 1,3040	382,34 0,9495		1,0000							
Nivel	1	0 0,9512		0 0,9512	0 0,9512		1,0000							
Frente	15,21	23 0,9018	40 0,7879	25 0,8832	13,2 1,0361		1,0000							
Forma (Regularida)	1,0000	1 1,0000	0,9 1,0354	1 1,0000	0,95 1,0260		1,0000							
Pendiente	0	0 1,0000	20 1,2923	0 1,0000	10 1,1368		1,0000							
Ubicación	5	5 1,0000	3 0,9503	5 1,0000	5 1,0000		1,0000							
Servicios 1	4	1 1,0942	2 1,0618	1 1,0942	4 1,0000		1,0000							
Servicios 2	1	11 0,7408	1 1,0000	11 0,7408	1 1,0000		1,0000							
Tipo de Vía	4	5 1,0667	4 1,0000	5 1,0667	4 1,0000		1,0000							
Negociación	Si	0,9000	Si 0,6000	Si 0,9000	No 1,0000		1,0000							
Vista panoramica	Si	No 1,4000	Si 1,2000	No 1,4000	Si 1,2000		1,2000							
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		1,0000							
Factor de Homologación		0,8427	0,8647	1,1935	1,3097									
Valores Homologados		56.632,13	62.549,08	54.425,78	60.922,20									
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO														
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE												
Demerito por falta de servicios	0,6441	Área afectada	447,36 m ²	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.										
Pendiente	0,8500	Área afectada	250,00 m ²	Fondo del lote presenta pendiente fuerte mayor al 30%										
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²											
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo	¢58.632 / m ²	Valor ajustado	¢34.599 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno										
Factor secciones	0,5901	Área	447,36 m ²	¢0 / m ²										
VALOR UNITARIO FINAL														
VALOR DEL TERRENO														
LINDEROS ACTUALES														
NORTE	NORTE : FINCA FILIAL CUARENTA Y OCHO			Lote baldio										
SUR	SUR : FINCA FILIAL CUARENTA Y SEIS			Lote baldio										
ESTE	ESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO			Adoquin										
OESTE	OESTE : FINCA FILIAL CINCUENTA Y SEIS			Lote baldio										
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05														
PRECISIÓN 6,00 m														
VÉRTICE	ESTE	NORTE			Altitud									
1	314205	1165349			101 m									
2	314203	1165362			97 m									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES														
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta								
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.	Oferta	7070-0007			14/2/2017								
		Coordenadas	Este	314.612	Norte	1.165.393								
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.	Base de Datos	2670-1985 Jorge Galles			16/6/2014								
		Coordenadas	Este		Norte									
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8826-8859 Rafael Villegas			4/5/2017								
		Coordenadas	Este	314.703	Norte	1.165.367								
4	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.	Base de Datos	Avalu BNCR 214-5050300574630F-2017-C			20/2/2017								
		Coordenadas	Este	314.219	Norte	1.165.455								
5														

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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-5050300574930F-2017-C
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	SÍ Sistema Sanitario
Material	Adoquín	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial SÍ
Ancho de vía	8,50 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO Clase social Media Alta
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m Clase social zonas cercanas Media Alta
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO Residencial
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m
Medidores instalados			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	15,21 m	Nivel sobre calle:	1,00 m
Fondo:	28,87 m	Pendiente %	30
Relación:	1,89809336	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4 S2 1	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente Desendente	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
16/6/2017	Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.		
OBSERVACIONES			
<p>La propiedad corresponde a la finca filial 47 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar.</p> <p>Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo.</p> <p>La propiedad valorada presenta vista al mar y a las montañas, paralelo al frente a calle hay una terraza de 125 m² aproximadamente, desde donde desciende con una pendiente del 40% hasta el fondo de la propiedad.</p> <p>Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574930F-2017-C

			
Calle interna del Condominio	Frente	Lindero sur	
			
Lindero norte	Terraza	Terreno con pendiente	
			
Vistas panorámicas			
FOTOGRAFIAS COMPARABLES			
1	2	3	4
	nd		

ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57493--F-000

214-5050300574930F-2017-C

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57493 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUARENTA Y SIETE APTA PARA CONSTRUIR
DESTINADA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS****SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE****LINDEROS:**

NORTE : FINCA FILIAL CUARENTA Y OCHO

SUR : FINCA FILIAL CUARENTA Y SEIS

ESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

OESTE : FINCA FILIAL CINCUENTA Y SEIS

MIDE: CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.51727

VALOR MEDIDA: 1.51727

PLANO:G-1131085-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 39,877,273.00 COLONES**PROPIETARIO:**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021**ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN
COLONES CON CINCUENTA Y UN CENTIMOS****DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2015-00147326-01****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17 DE JULIO DE 2015****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****RESERVAS Y RESTRICCIONES**

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 16-Junio-2017 a las 10.18.34 horas

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 descripta, 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 sismo 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 PLANO CATASTRADO

214-5050300574930F-2017-C

ANEXO UBICACION GOOGLE EARTH

214-5050300574930F-2017-C



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574470F-2017-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO			Administración de bienes	
			NOMBRE SOLICITANTE (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021	
			NOMBRE PROPIETARIO (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021 100% Proporción de Derechos	
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	05 - GUANACASTE			
Cantón:	05 - CARRILLO			
Distrito:	03 - SARDINAL			
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA			
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO				
225 metros norte y 200 metros oeste del Hotel Chantel.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	FINCA FILIAL N°	1	Id. Predial Finca Matriz: 5050300024330M
Plano de catastro N°	G-1206618-2007	Factor de Copropiedad:	0,00967860000000	Id. Predial Finca Madre: 50503015020100
Identificador Predial	5050300574470F	285,37 m2		Otras Áreas m2
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	285,37 m2		Finca Madre: 41.968,50
Escritura constitutiva	285,37 m2	Demásia:	NO	Finca Matriz: 41.968,50
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal			Áreas Privativas: 29.484,60
				Áreas Comunes: 12.483,90
				De Lotes Habitacionales
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO	₡6.967.593,92			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡6.967.593,92			
VALOR EN LETRAS:	SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES COLONES 92/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36	meses	Liquidz del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.				
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves		Firma	Firmado digitalmente por
Identificación N°	5-0250-0681		del	EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA)
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola		Perito	Fecha: 2017.06.19 11:56:05
Número de registro	IA-7622			-06'00'
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorías Avicon S.A.			
Nombre y firma representante legal de la empresa	Edgar Campos Chaves			
Fecha inspección:	14/2/2017	Fecha informe:	16/6/2017	
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544			
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr			

AVALÚO DEL TERRENO					214-5050300574470F-2017-C			
Características	SUJETO	COMPARABLES						
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor		
VALOR ¢/m2		67.200,00	72.339,47	0,00	0,00	0,00		
Área	285,37 m2	327,00	1,0460	646	1,3095	1,0000		
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	1,0000		
Frente	8,65	23	0,7831	40	0,6856	1,0000		
Forma (Regularidad)	0,9500	1	0,9747	0,9	1,0092	1,0000		
Pendiente	10	0	0,8797	20	1,1368	1,0000		
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	1,0000		
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1,0000		
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000	1,0000		
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	1,0000		
Negociación		Si	0,9500	Si	0,6000	1,0000		
			1,0000		1,0000	1,0000		
			1,0000		1,0000	1,0000		
Factor de Homologación		0,5769		0,6235	1,0000	1,0000		
Valores Homologados		38.767,48		45.106,01				
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO								
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE						
Demerito por falta de servicios	0,5822	Área afectada	285,37 m2	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.				
	1,0000	Área afectada	0,00 m2					
	1,0000	Área afectada	0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO								
Valor conclusivo	¢41.937 /m2	Valor ajustado	¢24.416 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,5822	Área	285,37 m2	¢0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL		¢24.416,00 /m2						
VALOR DEL TERRENO		¢6.967.593,92						
LINDEROS ACTUALES								
NORTE	FINCA FILIAL DOS	lote baldío						
SUR	AREA COMUN LIBRE DE SERVIDUMBRE PLUVIAL	charral						
ESTE	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO	adoquín						
OESTE	CALLE PUBLICA	tierra en deshuso						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05					PRECISIÓN	6,00 m		
VÉRTICE	ESTE	NORTE			Altitud			
1	314059	1165323			54 m			
2	314056	1165318			54 m			
3	314031	1165335			58 m			
4	314039	1165342			55 m			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES								
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta			
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios	Oferta	7070-0007		14/2/2017			
		Coordinadas	Este	314.612	Norte	1.165.393		
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese			16/6/2014		
		Coordinadas	Este	nd	Norte	nd		
3		Coordinadas	Este		Norte			
4		Coordinadas	Este		Norte			
5		Coordinadas	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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574470F-2017-C	
VIAS DE COMUNICACIÓN Tipo de ruta Camino no clasificado Material Adoquín Ancho de vía 8,50 m Acera SÍ		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS Caño SÍ Sistema Sanitario Cuneta NO Alcantarillado pluvial SÍ Cordon SÍ	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Teléfono NO Internet por Cable NO Alumbrado NO Jardines y Parques SÍ a 2000 m Electricidad NO Transporte Público SÍ a 2000 m Agua Potable NO Edificios Comerciales SÍ a 2500 m Señal celular SÍ ICE Recolección de basura NO TV por Cable NO Edificios públicos / comunales SÍ a 3000 m Medidores instalados		DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social Media Alta Clase social zonas cercanas Media Alt Densidad poblacional Baja Actividad del lugar Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS Frente principal: 8,65 m Nivel sobre calle: 0,00 m Fondo: 30,71 m Pendiente % 10 Relación: 3,55028902 Tipo de vía: 4 Servicios S1 4 S2 1 Ubicación: Medianero			
RIESGOS POTENCIALES Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: NO Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): Cuerpo de agua cerca Distancia Posibilidad de daños Ninguno Topografía Ondulada Pendiente Ascendente Riesgo deslizamiento Ninguno			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN FECHA ESTUDIO GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES 14-feb Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.			
OBSERVACIONES <p>La propiedad corresponde a la finca filial 01 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de La playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordon y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada no presenta vista panorámica. Paralelo al frente a calle del costado este le atraviesa una acequia natural, desde donde asciende hasta la calle del costado oeste, la cual es en tierra y se encuentra en deshuso. Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno. Se tomo como referencias los valores del listado de venta de otros lotes del mismo proyecto, los cuales indica el vendedor se negocian en algunos casos hasta el 50% , o se ofrecen 2X1, y que aún así prácticamente no se están dando ventas.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574470F-2017-C

		
Frente	Calle	Servidumbre sur
		
Lindero oeste	Vertice 1	Vértice 2
		
Calle al oeste en deshuso		Acequia

ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 57447--F-000	214-5050300574470F-2017-C
---	---------------------------

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57447 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO UNO APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL DOS

SUR : AREA COMUN LIBRE DE SERVIDUMBRE PLUVIAL SANITARIA

ESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CON TREINTA Y Siete DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.96786

VALOR MEDIDA: 0.96786

PLANO:G-1206618-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 30,204,915.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

**ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECINUEVE MIL TREINTA DOLARES CON SESENTA Y TRES CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO**

PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

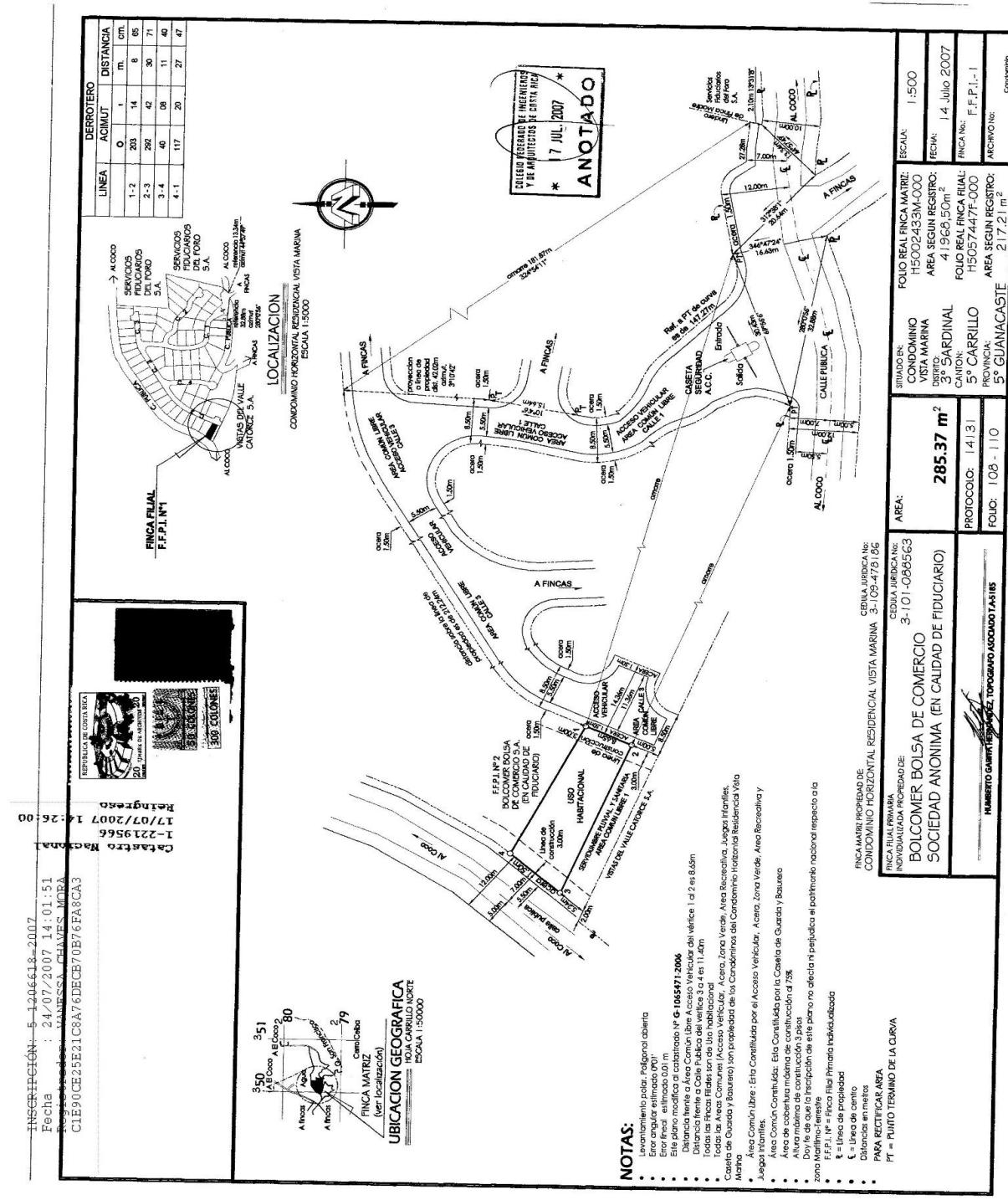
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 14-Febrero-2017 a las 16.55.40 horas

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 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 PLANO CATASTRADO

214-5050300574470F-2017-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 sólamente 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.

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574480F-2017-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Nombre Propietario (S)	Proporción de Derechos
		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
225 metros norte y 185 metros oeste del Hotel Chantel.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M
FINCA FILIAL N°	2	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100
Plano de catastro N°	G-1206616-2007	Factor de Copropiedad:	0,01266320000000
Identificador Predial	5050300574480F	373,37 m2	Otras Áreas m2
Diferencia de medidas	Porcentaje:	373,37 m2	Finca Madre: 41.968,50
Escritura constitutiva	0,00%	Demásia:	Finca Matriz: 41.968,50
TIPO DE CONDOMINIO	373,37 m2	NO	Áreas Privativas: 29.484,60
	Horizontal		Áreas Comunes: 12.483,90
			De Lotes Habitacionales
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡9.061.316,53		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡9.061.316,53		
VALOR EN LETRAS: NUEVE MILLONES SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS DIECISEIS COLONES 53/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma	EDGAR
Identificación N°	5-0250-0681	del	CAMPOS
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola	Perito	CHAVES (FIRMA)
Número de registro	IA-7622		Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Fecha: 2017.06.16 09:31:17 -06'00'
Nombre de la empresa	Avaluós y Consultorías Avicon S.A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Edgar Campos Chaves		
Fecha inspección:	3/5/2017	Fecha informe:	16/6/2017
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO				214-5050300574480F-2017-C									
Características		SUJETO		COMPARABLES									
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor							
VALOR ¢/m2		67.200,00	72.339,47	45.600,00	24.225,00	46.517,00							
Área	373,37 m2	327,00	0,9572	646	1,1983	1000	1,3842	2000					
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	0	1,0000	0					
Frente	15	23	0,8987	40	0,7852	25	0,8801	25					
Forma (Regularida)	0,9061	1	0,9519	0,9	0,9856	1	0,9519	1,0000					
Pendiente	10	0	0,8797	20	1,1368	0	0,8797	20					
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	5	1,0000	5					
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1	1,0942	1					
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000	11	0,7408	1					
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	5	1,0667	6					
Negociación		Si	0,9000	Si	0,6000	Si	0,9000	Si					
Vista panoramica	No	No	1,0000	Si	0,8500	No	1,0000	Si					
					1,0000		1,0000	1,0000					
Factor de Homologación		0,5605		0,5425		0,7939		1,4451					
Valores Homologados		37.667,51		39.246,15		36.200,01		35.007,88					
								40.183,27					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO													
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE											
Demerito por falta de servicios	0,6444	Área afectada	373,37 m2	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.									
	1,0000	Área afectada	0,00 m2										
	1,0000	Área afectada	0,00 m2										
VALOR DEL TERRENO													
Valor conclusivo	€37.661 /m2	Valor ajustado	€24.269 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno									
Factor secciones	0,6444	Área	373,37 m2	€0 / m2									
VALOR UNITARIO FINAL													
VALOR DEL TERRENO													
LINDEROS ACTUALES													
NORTE	FINCA FILIAL TRES			Lote baldío									
SUR	FINCA FILIAL UNO			Lote baldío									
ESTE	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO			Adoquin									
OESTE	CALLE PÚBLICA			Tierra, calle en desuso									
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05													
VÉRTICE	ESTE			NORTE			PRECISIÓN	6,00 m					
1	314065			1165327				55 m					
2	314070			1165341				55 m					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES													
Nº	Descripción			Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.			Oferta	7070-0007			14/2/2017					
				Coordinadas	Este	314.612	Norte	1.165.393					
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.			Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese			16/6/2014					
				Coordinadas	Este		Norte						
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.			Oferta	8826-8859 Rafael Villegas			4/5/2017					
				Coordinadas	Este	314.703	Norte	1.165.367					
4	Lote a 480 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.			Oferta	8792-7268 Fernando Palma			4/5/2017					
				Coordinadas	Este	314.378	Norte	1.165.485					
5	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.			Base de Datos	Avaluo BNCR 214-5050300574480F-2017-C			20/2/2017					
				Coordinadas	Este	314.219	Norte	1.165.455					

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 descripta, 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574480F-2017-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	SÍ Sistema Sanitario
Material	Adoquín	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial SÍ
Ancho de vía	8,50 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO Clase social Media Alta
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m Clase social zonas cercanas Media Alta
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO Residencial
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m
Medidores instalados			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	15,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	27,47 m	Pendiente %	10
Relación:	1,83133333	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4 S2 1	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
4-may	Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, de las cuales no se observó afectación física al inmueble al momento de la inspección.		
OBSERVACIONES			
<p>La propiedad corresponde a la finca filial 2 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada no presenta vista al mar, paralelo al frente a calle del costado este hay una pequeña terraza, desde donde asciende hasta la calle del costado oeste, la cual es en tierra y se encuentra en deshuso. Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574480F-2017-C

				
Calle interna del Condominio	Frente	Lindero sur		
				
Lindero norte	Calle pública	Frente a calle pública		
				
Areas internas		Vista desde el fondo		
FOTOGRAFIAS COMPARABLES				
1	2			
	nd			

**ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57448--F-000**

214-5050300574480F-2017-C

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57448 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DOS APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE**LINDEROS:**

NORTE : FINCA FILIAL TRES

SUR : FINCA FILIAL UNO

ESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: TRESCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CON TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.26632

VALOR MEDIDA: 1.26632

PLANO:G-1206616-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 27,203,858.00 COLONES**PROPIETARIO:**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021**ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MIL OCHOCIENTOS SEIS DOLARES CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS****DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01****FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012****ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY****RESERVAS Y RESTRICCIONES**

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Mayo-2017 a las 12.04.29 horas

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 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 PLANO CATASTRADO

214-5050300574480F-2017-C

INSCRIPCIÓN: 5-1206616-2007
Fecha : 24/07/2007 14:01:20
Registrador: VANESSA CHAVES MORA
AD8F01682BB290A8C082A6974EA7E688

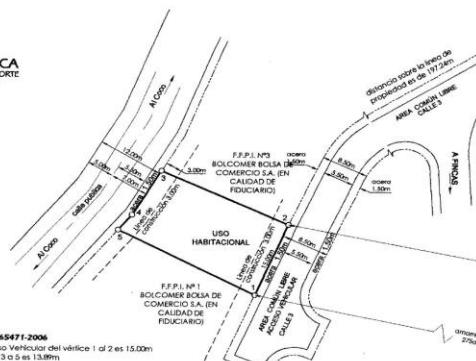
Catastro Nacional
11-2219568
11/17/07/2007 14:26:44
Reingreso



DERROTERO		
EA	ACIMUT	DISTANCIA
0	1	m. cm.
23	14	15 00
294	36	24 90
210	54	10 00
219	52	3 80
117	20	27 40



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA CARRILLO NORTE
ESCALA 1:50000



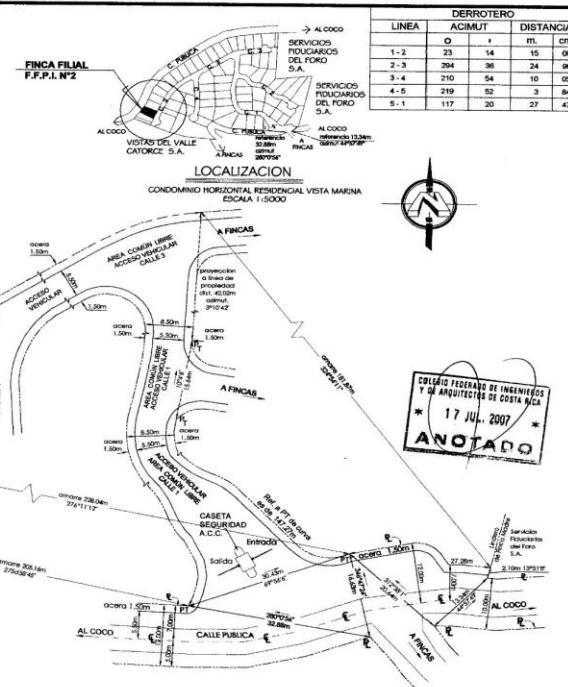
NOTAS:

Levantamiento paral. Poligonal abierto
Eje angular estrechado
Distancia entre ejes 60 m
Este plazo modificalo en el [colección](#) - **G-1645871-2006**
Domicilio particular de acceso Vehicular del vivero 1 al 2 es 15.00m
Distancia frentes viviendas: 10.00m de la calle 9 a 3 es 13.00m
Tasa los Fincas Municipales al uso habilitando
Juegos infantiles, Caseta de ducha, lavadero, etc. con propiedad de los Condominios de la Residencial Vivienda Vitor Martínez
Recreativa y Juegos infantiles
Área Común Construcción. Esta Constituida por la Caseta de Guardia y Baquerizo
Algunas viviendas tienen cobertura móvil de comunicación al 75%
Algunas viviendas tienen cobertura móvil de comunicación al 100%
Deje de que la instalación de este plazo no afecta ni perjudica el patrimonio
y derechos de la zona Macizo-Terreser
F.P.P.M. #= nº de plazo de la finca privada individualizada
= Unidad de propiedad
= Unidad de cenit
= FINO
= CON

Distancia en metros
PARA RECTIFICAR AREA
PT = PUNTO TERMINO DE LA CURVA

FINCA MATRIZ PROPIEDAD DE CEDULA JURIDICA N
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA MARINA 3-109-4781 E

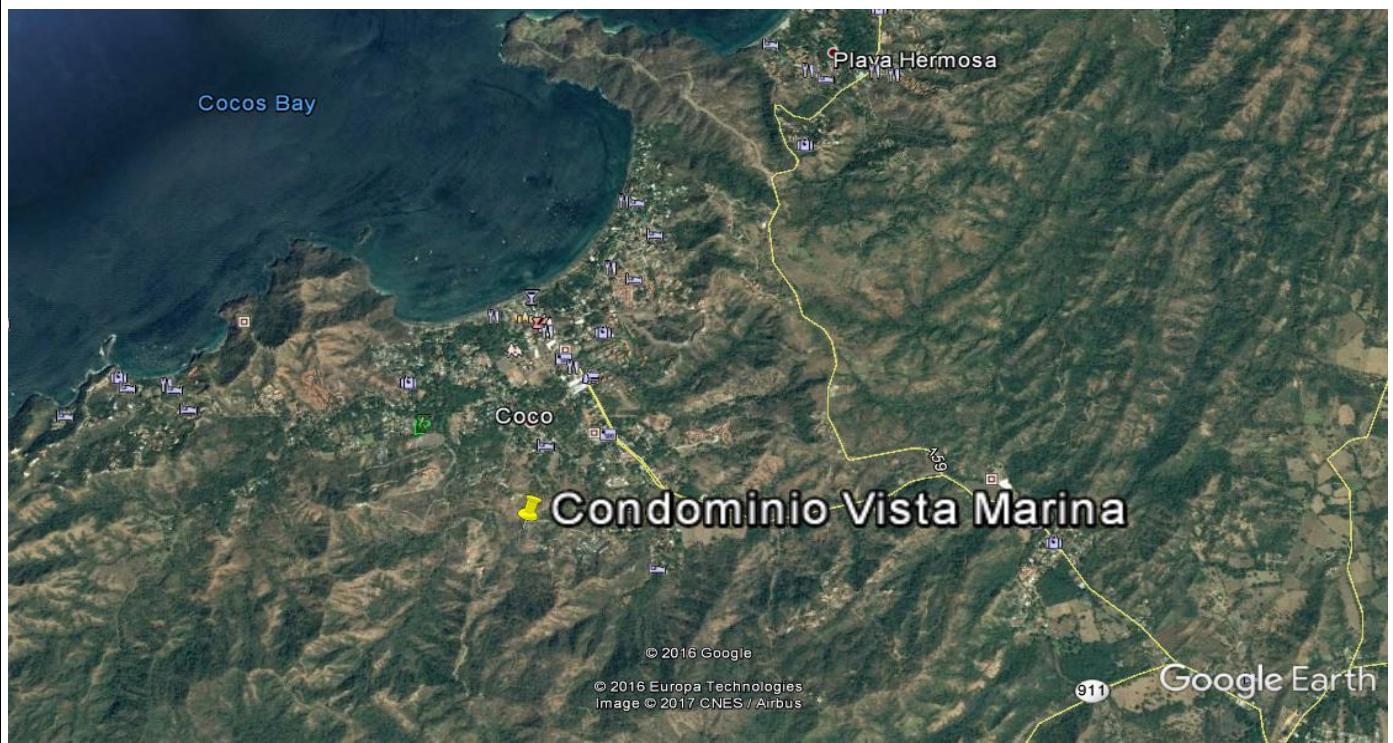
FINCA RÍA PRIMARIA
INDIVIDUALIZADA PROPIEDAD DE:
BOLCOMER BOLSA DE COMERCIO
SOCIEDAD ANÓNIMA (EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)



FOLIO REAL FINCA MATRIZ: ESCALA: 1:500
 H5002433M-000
AREA SEGUN REGISTRO: FECHA: 14 Julio 2007
 4 196,50m²
FOLIO REAL FINCA FIJAL: FINCA NO.: F.F.P.1.-2
 H5057448F-000
AREA SEGUN REGISTRO: ARCHIVO NO.: Condominio
 315,44 m²

ANEXO UBICACIÓN GOOGLE EARTH

214-5050300574480F-2017-C



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574490F-2017-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Nombre Propietario (S)	Proporción de Derechos
		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
225 metros norte y 175 metros oeste del Hotel Chantel.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M
FINCA FILIAL N°	3	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100
Plano de catastro N°	G-1206615-2007	Otras Áreas m2	
Identificador Predial	5050300574490F	Finca Madre:	41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	Finca Matriz:	41.968,50
Escritura constitutiva	366,06 m2 Demásia:	Áreas Privativas:	29.484,60
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	NO	Áreas Comunes: 12.483,90
De Lotes Habitacionales			
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡6.443.022,06		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡6.443.022,06		
VALOR EN LETRAS: SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL VEINTIDOS COLONES 06/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma	EDGAR
Identificación N°	5-0250-0681	del	CAMPOS
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola	Perito	CHAVES (FIRMA)
Número de registro	IA-7622		Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Fecha: 2017.06.16 09:33:01 -06'00'
Nombre de la empresa	Avaluós y Consultorías Avicon S.A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa		Edgar Campos Chaves	
Fecha inspección:	3/5/2017	Fecha informe:	16/6/2017
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO					214-5050300574490F-2017-C										
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO															
Características	SUJETO	COMPARABLES													
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor									
VALOR €/m ²		67.200,00	72.339,47	45.600,00	24.225,00	46.517,00									
Área	366,06 m ²	327,00 0,9634	646 1,2062	1000 1,3932	2000 1,7513	382,34 1,0145									
Nivel	0	0 1,0000		0 1,0000	0 1,0000	0 1,0000									
Frente	15	23 0,8987	40 0,7852	25 0,8801	25 0,8801	13,2 1,0325									
Forma (Regularida)	0,9769	1 0,9884	0,9 1,0234	1 0,9884		1,0000 0,95			1,0141						
Pendiente	5	0 0,9379	20 1,2120	0 0,9379	20 1,2120	10 1,0662									
Ubicación	5	5 1,0000	3 0,9503	5 1,0000	5 1,0000	5 1,0000									
Servicios 1	4	1 1,0942	2 1,0618	1 1,0942	1 1,0942	4 1,0000									
Servicios 2	1	11 0,7408	1 1,0000	11 0,7408	11 0,7408	1 1,0000									
Tipo de Vía	4	5 1,0667	4 1,0000	5 1,0667	6 1,1379	4 1,0000									
Negociación		Si 0,9000	Si 0,6000	Si 0,9000	Si 0,9000	No 1,0000									
Vista panoramica	No	No 1,0000	Si 0,8500	No 1,0000	No 1,0000	Si 0,8500									
		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000									
Factor de Homologación		0,6246	0,6046	0,8846	1,5509	0,9626									
Valores Homologados		41.973,93	43.733,05	40.338,65	37.569,80	44.777,31									
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO															
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE													
Cause seco	0,5000	Área afectada	183,03 m ²	Le atraviesa un cause seco.											
Demerito por falta de servicios	0,5630	Área afectada	366,06 m ²	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.											
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²												
VALOR DEL TERRENO															
Valor conclusivo	€41.679 /m ²	Valor ajustado	€17.601 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno											
Factor secciones	0,4223	Área	366,06 m ²	€0 / m ²											
VALOR UNITARIO FINAL															
VALOR DEL TERRENO															
LINDEROS ACTUALES															
NORTE	NORTE : FINCA FILIAL CUATRO			Lote baldío											
SUR	SUR : FINCA FILIAL DOS			Lote baldío											
ESTE	ESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO			Adoquin											
OESTE	OESTE : CALLE PUBLICA			Tierra, calle en desuso											
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05															
VÉRTICE	ESTE	NORTE													
1	314070	1165341													
2	314076	1165355													
PRECISIÓN 6,00 m															
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta								
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.	Oferta	7070-0007				14/2/2017								
		Coordenadas	Este	314.612	Norte		1.165.393								
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese				16/6/2014								
		Coordenadas	Este		Norte										
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8826-8859 Rafael Villegas				4/5/2017								
		Coordenadas	Este	314.703	Norte		1.165.367								
4	Lote a 480 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8792-7268 Fernando Palma				4/5/2017								
		Coordenadas	Este	314.378	Norte		1.165.485								
5	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.	Base de Datos	Avaluio BNCR 214-5050300574630F-2017-C				20/2/2017								
		Coordenadas	Este	314.219	Norte		1.165.455								

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 descripta, 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574490F-2017-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	SÍ
Material	Adoquín	Cuneta	NO
Ancho de vía	8,50 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	Sistema Sanitario	
		Alcantarillado pluvial	
		SÍ	
		ACCESO A LA FINCA	
		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m
Medidores instalados			
		Clase social Media Alta	
		Clase social zonas cercanas Media Alta	
		Densidad poblacional Baja	
		Actividad del lugar	
		Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS		Ubicación:	
Frente principal:	15,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	24,98 m	Pendiente %	5
Relación:	1,66533333	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4 S2 1		
		Medianero	
RIESGOS POTENCIALES		Ubicación:	
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente Desendente	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA		Ubicación:	
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%			
AFFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	
4/5/2017	Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos. Se aplica castigo por existir un cauce seco que atraviesa la propiedad.		
OBSERVACIONES			
<p>La propiedad corresponde a la finca filial 3 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada no presenta vista al mar, le atraviesa una quebrada seca que le afecta el 50% del área, desde donde asciende con una pequeña pendiente hasta la calle del costado oeste, la cual es en tierra y se encuentra en deshuso. Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p>			
<small>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.</small>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574490F-2017-C

				
Calle interna del Condominio	Frente	Lindero sur		
				
Lindero norte	Calle pública	Frente a calle pública		
				
Area interna	Afectación por quebrada			
FOTOGRAFIAS COMPARABLES				
1	2			
	nd			

ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 57449--F-000	214-5050300574490F-2017-C
---	---------------------------

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57449 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO TRES APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL CUATRO

SUR : FINCA FILIAL DOS

ESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CON SEIS DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.24153

VALOR MEDIDA: 1.24153

PLANO:G-1206615-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 26,798,003.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MIL TRESCIENTOS ONCE DOLARES CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

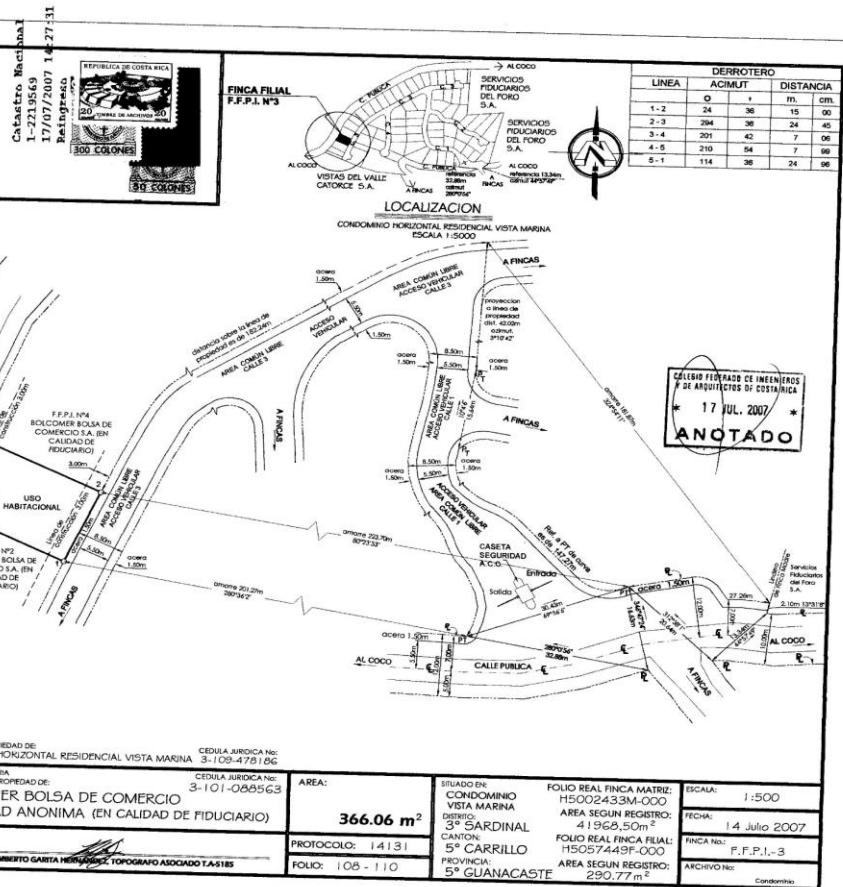
Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Mayo-2017 a las 14.11.23 horas

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 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 PLANO CATASTRALDO

214-5050300574490F-2017-C

INSCRIPCION: 5-1206615-2007
 Fecha : 24/07/2007 14:00:52
 Registrador: VIANSON GUANES MCRA
 6F60F476C51F16A19045592A7ADFEDB


NOTAS:

- Avanceamiento poligonal abierto
- Error angular estimado 0.01°
- Error planimétrico estimado 0.01 m
- Este plano modifica al catastro N° G-1065471-2006
- Distancia frente a Área Común Libre Acceso Vehicular del vértice 1 al 2 es 15.00m
- Distancia frente a Calle Pública del vértice 3 al 5 es 15.00m
- Toda la superficie con uso habitacional
- Todas las Áreas Comunes (Acceso Vehicular, Avenida, Zona Verde, Área Recreativa, Juegos Infantiles, Costela de Cuadra y Basurero) son propiedad de la Compañía de Condominio Horizontal Residencial Vista Marina
- Área Común Libre: Esta Común es usada por el Acceso Vehicular, Avenida, Zona Verde, Área Recreativa y Juegos Infantiles
- Área Común Construida: Esta Construida por la Costela de Guardia y Basurero
- Área de cobertura máxima de construcción al 73%
- Altura máxima de construcción 3 pisos
- Distancia de construcción a la costa marítima: El plano no afecta ni perjudica el patrimonio nacional respecto a la zona Marítima-Terrestre
- F.F.P.J. N°1 = Finca Filial Primaria Individualizada
- E = Línea de Ejecución
- C = Línea de Centro
- Distancias en metros

PARA RECTIFICAR AREA
 PT = PUNTO TERMINO DE LA CURVA

FINCA MÁS PROPIEDAD DE:
 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA MARINA
 CEDULA JURIDICA N°: 3-109-478186
 FINCA FILIAL REPARADA
 INDIVIDUALIZADA PROPIEDAD DE:
 BOLCOMER BOLSA DE COMERCIO
 SOCIEDAD ANONIMA (EN CALIDAD DE FIDUCARIO)
 CEDULA JURIDICA N°: 3-101-068563
 HUMBERTO GARCIA HEREDIA, TOPÓGRAFO ASOCIADO EA-5185

ÁREA:
366.06 m²

PROTOCOLO: 14131

FOLIO: 106 - 110

EDIFICIO DE:
 CONDOMINIO VISTA MARINA
 DISTRITO: 5° SARDINAL
 CALLE: 5° CARRILLO
 PROVINCIA: 5° GUANACASTE
 FOLIO REAL FINCA MATRIZ: H5002433M-000
 ÁREA SEGUN REGISTRO: 4.962.500 m²
 FOLIO REAL FINCA FILIAL: H5057449F-000
 ÁREA SEGUN REGISTRO: 290.77 m²
 ESCALA: 1:500
 FECHA: 14 Julio 2007
 FINCA N°: F.F.P.J.-3
 ARCHIVO N°:

ANEXO UBICACIÓN GOOGLE EARTH

214-5050300574490F-2017-C



AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574500F-2017-C
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Nombre Propietario (S)	Proporción de Derechos
		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	05 - CARRILLO		
Distrito:	03 - SARDINAL		
Localidad:	PLAYAS DEL COCO - CONDOMINO VISTA MARINA		
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO			
225 metros norte y 165 metros oeste del Hotel Chantel.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de Según	la Finca Filial el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M
FINCA FILIAL N°	4	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100
Plano de catastro N°	G-1206613-2007	Otras Áreas m2	
Identificador Predial	5050300574500F	Finca Madre:	41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	Finca Matriz:	41.968,50
Escritura constitutiva	371,63 m2 Demásia:	Áreas Privativas:	29.484,60
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	NO	Áreas Comunes: 12.483,90
De Lotes Habitacionales			
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡6.818.295,61		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡6.818.295,61		
VALOR EN LETRAS:	SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO COLONES		
61/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	36 meses	Liquidez del bien	Baja
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.		
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma	EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA)
Identificación N°	5-0250-0681	del	Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA)
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola	Perito	Fecha: 2017.06.16 09:35:18
Número de registro	IA-7622		-06'00'
Nombre de la empresa	Avaluós y Consultorías Avicon S.A.		
Nombre y firma representante legal de la empresa	Edgar Campos Chaves		
Fecha inspección:	3/5/2017	Fecha informe:	16/6/2017
Números telefónicos para contacto	8994-3212 2665-4544		
Correo electrónico / Dirección WEB	ecampos@avicon.co.cr		

AVALÚO DEL TERRENO					214-5050300574500F-2017-C										
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO															
Características	SUJETO	COMPARABLES													
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor									
VALOR €/m ²		67.200,00	72.339,47	45.600,00	24.225,00	46.517,00									
Área	371,63 m ²	327,00 0,9587	646 1,2002	1000 1,3863	2000 1,7426	382,34 1,0094									
Nivel	0	0 1,0000		1,0000 0	1,0000 0	1,0000 0									
Frente	14,21	23 0,8866	40 0,7748	25 0,8683	25 0,8683	13,2 1,0186									
Forma (Regularida)	1,0321	1 1,0159	0,9 1,0519	1 1,0159		1,0000 0,95									
Pendiente	5	0 0,9379	20 1,2120	0 0,9379	20 1,2120	10 1,0662									
Ubicación	5	5 1,0000	3 0,9503	5 1,0000	5 1,0000	5 1,0000									
Servicios 1	4	1 1,0942	2 1,0618	1 1,0942	1 1,0942	4 1,0000									
Servicios 2	1	11 0,7408	1 1,0000	11 0,7408	11 0,7408	1 1,0000									
Tipo de Vía	4	5 1,0667	4 1,0000	5 1,0667	6 1,1379	4 1,0000									
Negociación		Si 0,9000	Si 0,6000	Si 0,9000	Si 0,9000	No 1,0000	No 1,0000	No 1,0000							
Vista panoramica	No	No 1,0000	Si 0,8500	No 1,0000	No 1,0000	Si 0,8500									
		1,0000		1,0000	1,0000	1,0000									
Factor de Homologación		0,6302	0,6101	0,8926	1,5224	0,9712									
Valores Homologados		42.350,82	44.134,09	40.700,86	36.880,80	45.179,37									
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO															
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE													
Cause seco	0,6000	Área afectada	222,98 m ²	Le atraviesa un cause seco.											
Demerito por falta de servicios	0,5769	Área afectada	371,63 m ²	Lote sin disponibilidad de servicios públicos. Se aplica demerito acorde a lo establecido en la normativa del BNCR.											
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²												
VALOR DEL TERRENO															
Valor conclusivo	€41.849 /m ²	Valor ajustado	€18.347 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno											
Factor secciones	0,4384	Área	371,63 m ²	€0 / m ²											
VALOR UNITARIO FINAL															
VALOR DEL TERRENO															
LINDEROS ACTUALES															
NORTE	NORTE : FINCA FILIAL CINCO			Lote baldío											
SUR	SUR : FINCA FILIAL TRES			Lote baldío											
ESTE	ESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO			Adoquin											
OESTE	OESTE : CALLE PUBLICA			Tierra, calle en desuso											
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05															
VÉRTICE	ESTE	NORTE													
1	314076	1165355													
3	314081	1165367													
PRECISIÓN 6,00 m															
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta								
1	Lote a la par del proyecto Vista Marina, plano, con disponibilidad de servicios.	Oferta	7070-0007				14/2/2017								
		Coordenadas	Este	314.612	Norte		1.165.393								
2	Lotes vendidos por el desarrollador dentro del mismo proyecto en similares condiciones al valorado.	Base de Datos	2670-1985 Jorge Gallese				16/6/2014								
		Coordenadas	Este		Norte										
3	Lote a 115 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8826-8859 Rafael Villegas				4/5/2017								
		Coordenadas	Este	314.703	Norte		1.165.367								
4	Lote a 480 m oeste de la entrada del proyecto Vista Marina, con disponibilidad de servicios.	Oferta	8792-7268 Fernando Palma				4/5/2017								
		Coordenadas	Este	314.378	Norte		1.165.485								
5	Propiedad valorada dentro del mismo proyecto, Finca Filial No.17.	Base de Datos	Avaluo BNCR 214-5050300574630F-2017-C				20/2/2017								
		Coordenadas	Este	314.219	Norte		1.165.455								

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 descripta, 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574500F-2017-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	Camino no clasificado	Caño	SÍ Sistema Sanitario
Material	Adoquín	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial SÍ
Ancho de vía	8,50 m	Cordón	SÍ
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA	
		Calle privada	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO Clase social Media Alta
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	SÍ a 2000 m Clase social zonas cercanas Media Alta
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ a 2000 m Densidad poblacional Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ a 2500 m Actividad del lugar
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO Residencial
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 3000 m
Medidores instalados			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	14,21 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	25,34 m	Pendiente %	5
Relación:	1,78325123	Tipo de vía:	4
Servicios	S1 4 S2 1	Ubicación:	Medianero
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%			
AFECTACIONES DEL BIEN			
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
4/5/2017	Posee Reservas y Restricciones, Reservas Ley Forestal y Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos. Se aplica castigo por existir un cauce seco que atraviesa la propiedad.		
OBSERVACIONES			
<p>La propiedad corresponde a la finca filial 4 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del área privativa. El condominio se ubica en Playas del Coco, en las serranías del sector sur, a 3,5 km de la playa, en una zona residencial y hotelera, con vista al mar. Posee obras de infraestructura tal como calles adoquinadas, acera, cordón y caño, canalización de la electrificación subterránea, faltando el cableado eléctrico y de telecomunicaciones, tiene el acueducto de agua potable sin conexión a la red de abastecimiento principal. Por la falta de servicio de agua, luz y telecomunicaciones se aplica un demérito de ₡5,000,000; sin embargo dado que es un condominio, se tiene el inconveniente que deben ponerse de acuerdo todos los condóminos de invertir un monto similar para dotar de los servicios a todo el proyecto, individualmente es imposible o impráctico realizarlo. La propiedad valorada no presenta vista al mar, le atraviesa una quebrada seca que le afecta el 60% del área, desde donde asciende con una pequeña pendiente hasta la calle del costado oeste, la cual es en tierra y se encuentra en deshuso. Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300574500F-2017-C

		
Calle interna del Condominio	Frente	Lindero norte
		
Lindero sur	Calle pública	Frente a calle pública
		
Area interna		Afectación por quebrada
FOTOGRAFIAS COMPARABLES		
1	2	
	nd	
		
		

**ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO
REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57450--F-000**

214-5050300574500F-2017-C

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 57450 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUATRO APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE TRES PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE**

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL CINCO

SUR : FINCA FILIAL TRES

ESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: TRESCIENTOS SETENTA Y UN METROS CON SESENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.26042

VALOR MEDIDA: 1.26042

PLANO:G-1206613-2007

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002433M		0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 27,475,771.00 COLONES**PROPIETARIO:**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021

**ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DOLARES CON SESENTA Y UN CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2012-00184606-01**

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26 DE JUNIO DE 2012

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 307-16402-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5150201 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL

CITAS: 489-04980-01-0009-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 489-04980-01-0010-001

FINCA REFERENCIA 5121557 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Mayo-2017 a las 14.42.08 horas

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 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 UBICACIÓN GOOGLE EARTH

214-5050300574500F-2017-C

