












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			
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 90 metros oeste del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	9	Factor de Copropiedad:	0,01323330000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1204590-2007		390,18 m2	Finca Madre:	41.968,50
Identificador Predial	5050300574550F		390,18 m2	Finca Matriz:	41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	29.484,60
Escritura constitutiva	390,18 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	12.483,90
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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				
Identificación N°	5-0250-0681				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola				
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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					214-5050300574550F-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		24.225,00		46.517,00		
Área	390,18 m2	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 (Regularidad)	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	
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 panorámica	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		0,4348		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 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	€29.994 /m2		Valor ajustado		€17.178 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0,5727		Área		390,18 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€17.178,00 /m2						
VALOR DEL TERRENO						€6.702.512,04						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	NORTE : CALLE PUBLICA					Tierra, calle en desuso						
SUR	SUR : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO					Adoquin						
ESTE	ESTE : FINCA FILIAL DIEZ					Lote baldio						
OESTE	OESTE : FINCA FILIAL OCHO					Lote baldio						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
										PRECISIÓN		6,00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	314119					1165404					56 m	
2	314134					1165412					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 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				214-5050300574550F-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		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:	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			
			Ubicación:	Medianero	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, 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%					
AFECCIONES 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 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.</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 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>					

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			

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
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
500002433M	

DERECHO

INSCRITA EN
0 FOLIO REAL

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

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

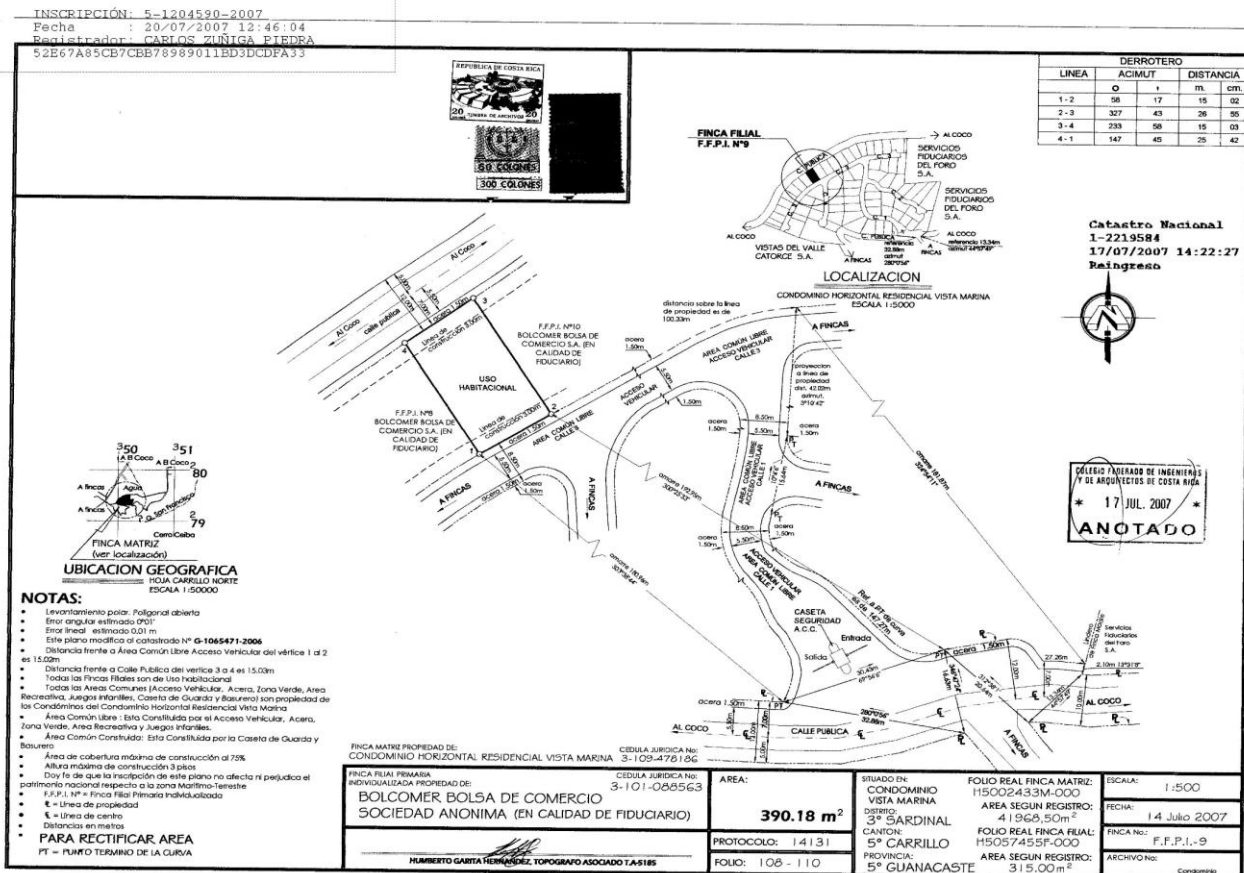
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE DOLARES CON CUATRO CENTAVOS**DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN:** 2012-00184606-01**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 26 DE JUNIO DE 2012**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** SI HAY**RESERVAS Y RESTRICCIONES****CITAS:** 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 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.

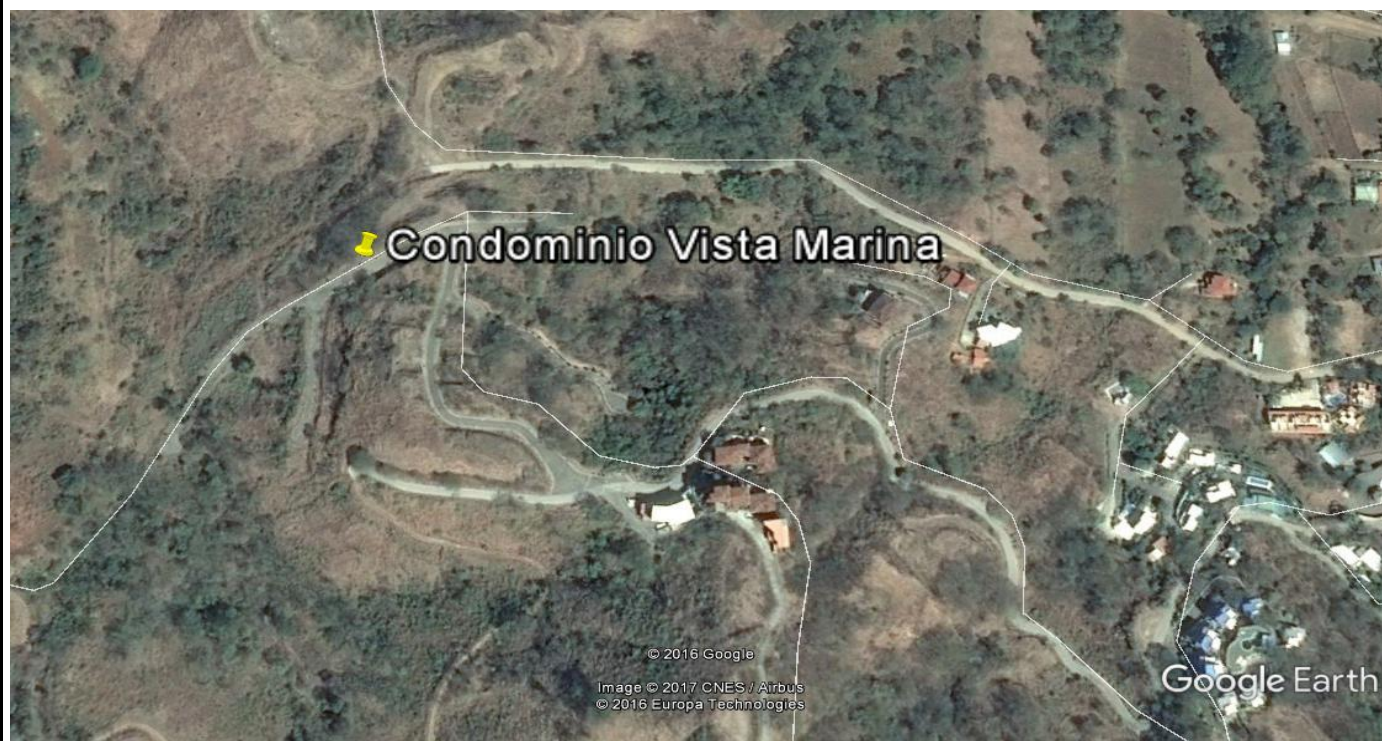
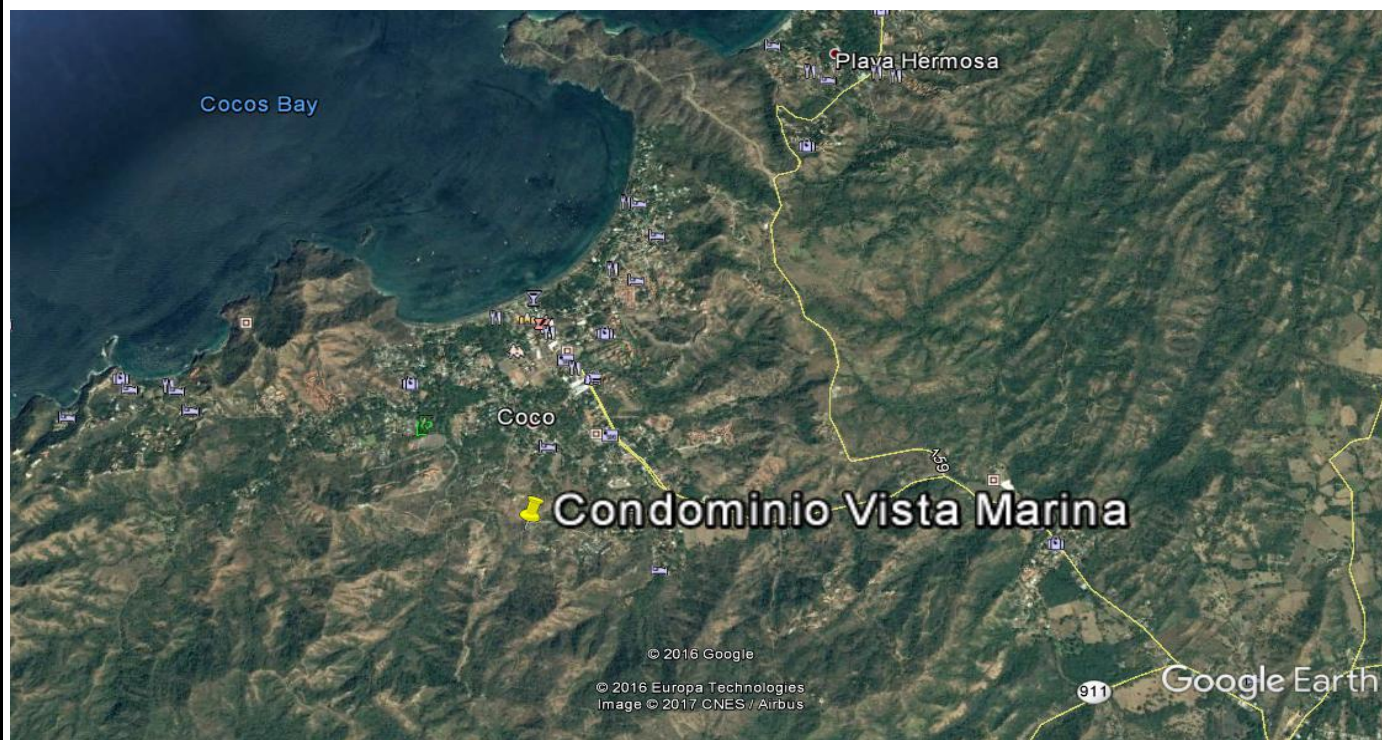
ANEXO PLANO CATASTRADO

214-505300574550F-2017-C



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			
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 - CONDOMINIO VISTA MARINA				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
225 metros norte y 75 metros oeste del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	10	Factor de Copropiedad:	0,01384620000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1204592-2007	408,25 m2	Finca Madre:		41.968,50
Identificador Predial	5050300574560F	408,25 m2	Finca Matriz:		41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	
Escritura constitutiva	408,25 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	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		<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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				
Identificación N°	5-0250-0681				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola				
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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					
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		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 (Regularidad)	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				
Factor secciones	0,5216		Área		408,25 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€13.353,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€5.451.362,25					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA					Tierra, calle en desuso					
SUR	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO					Adoquin					
ESTE	FINCA FILIAL ONCE					Lote baldio					
OESTE	FINCA FILIAL NUEVE					Lote baldio					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	314134					1165412					60 m
2	314146					1165418					64 m
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	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 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.

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	
Material	Adoquín		Cuneta	NO	
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	
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					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
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	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	Distancia		Posibilidad de daños		
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente		Ninguno
			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, 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.</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 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 desuso.</p> <p>Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</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			

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
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
500002433M	

DERECHO	INSCRITA EN
	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

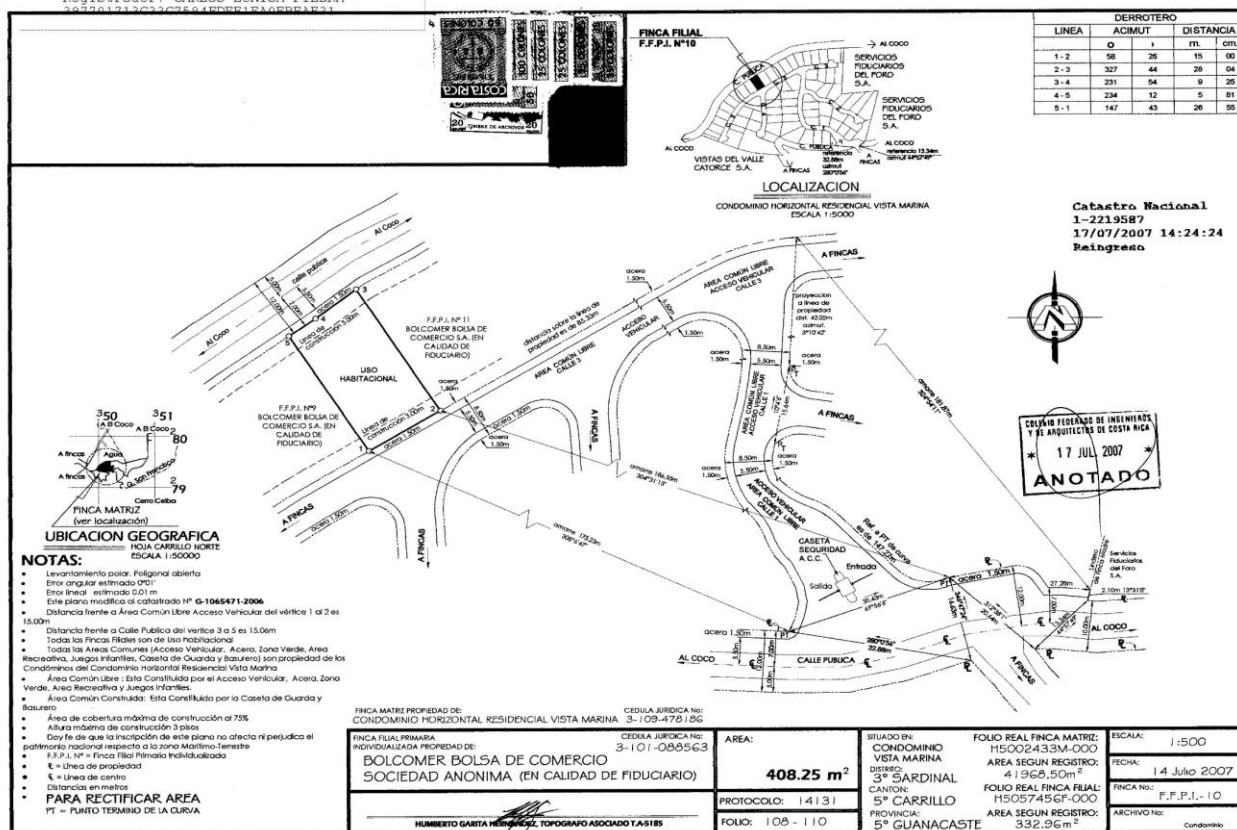
Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Mayo-2017 a las 17.07.58 horas

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 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

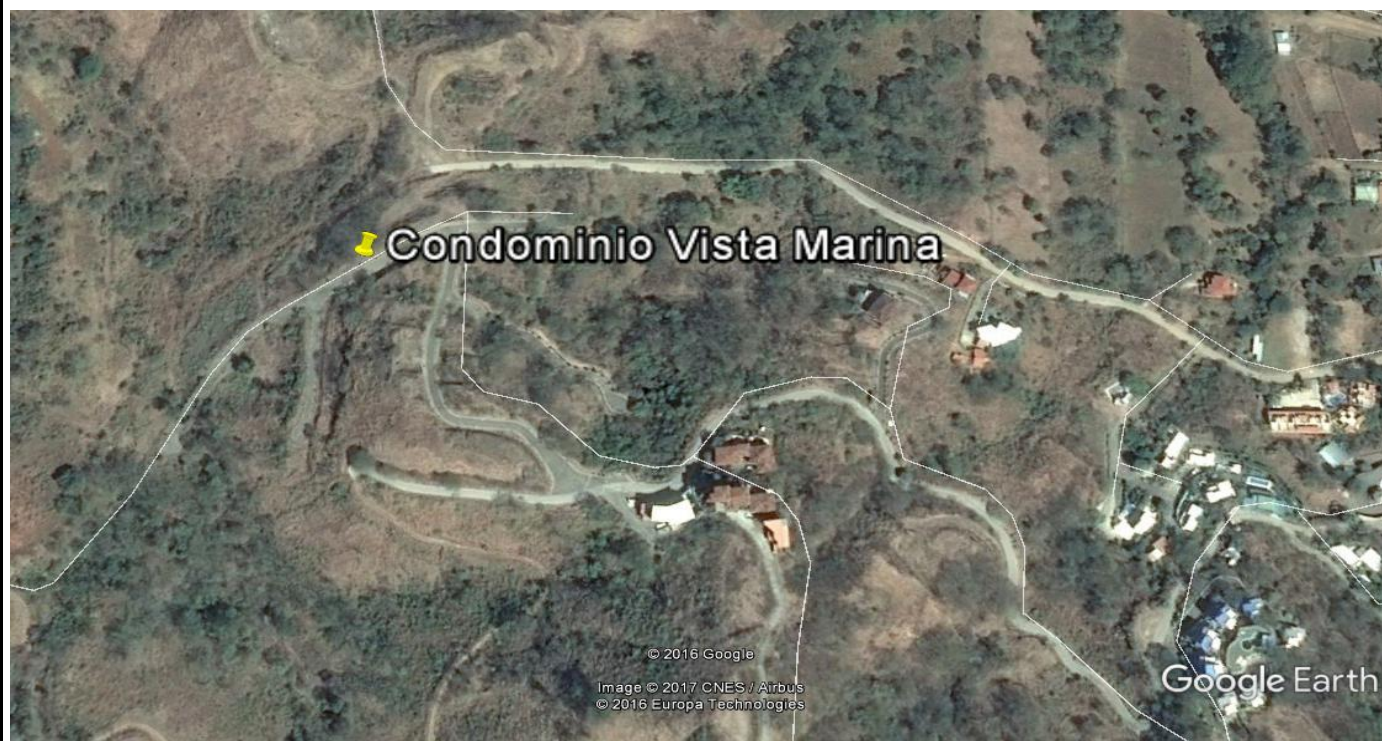
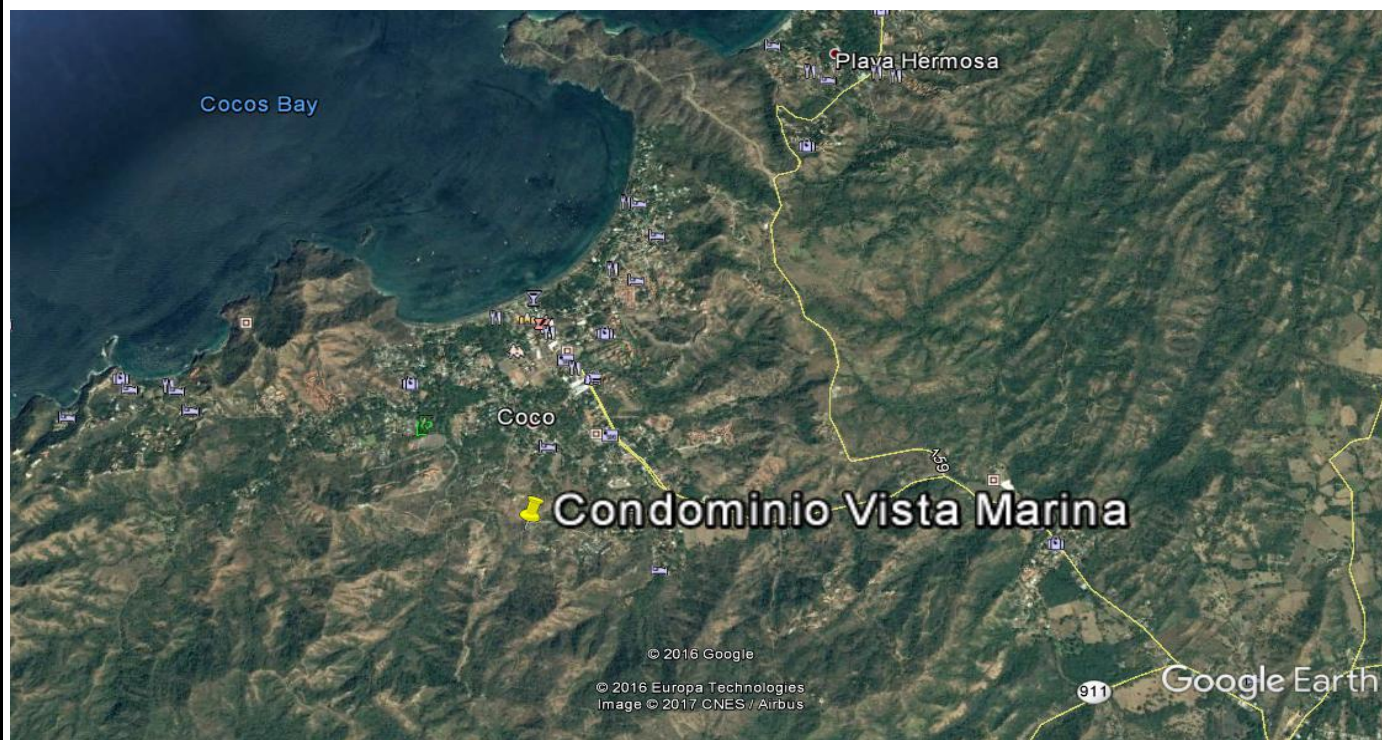
214-5050300574560F-2017-C

INSCRIPCIÓN: 5-1204592-2007
Fecha: 20-07-2007 13:47:15
Registrador: CARLOS ZUÑIGA PIEDRA
202201212C22C7504EDDF1EAE0EBAE21



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			
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 60 metros oeste del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	11	Factor de Copropiedad:	0,01427800000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1206608-2007	420,98 m2	Finca Madre: 41.968,50		
Identificador Predial	5050300574570F	420,98 m2	Finca Matriz: 41.968,50		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 29.484,60		
Escritura constitutiva	420,98 m2	Demasía: NO	Áreas Comunes: 12.483,90		
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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				
Identificación N°	5-0250-0681				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola				
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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						214-5050300574570F-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		24.225,00		46.517,00	
Área	420,98 m2	327,00	0,9200	646	1,1518	1000	1,3304	2000	1,6724	382,34	0,9687
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 (Regularidad)	1,0009	1	1,0005	0,9	1,0358	1	1,0005		1,0000	0,95	1,0264
Pendiente	50	0	0,5268	20	0,6807	0	0,5268	20	0,6807	10	0,5988
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 panorámica	Parcial	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		0,3391		0,3282		0,4802		0,8317		0,5225	
Valores Homologados		22.785,20		23.740,13		21.897,51		20.148,86		24.306,99	
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Demerito por falta de servicios	0,4739		Área afectada		420,98 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	€22.576 /m2		Valor ajustado		€10.699 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,4739		Área		420,98 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€10.699,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€4.504.065,02					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA					Tierra, calle en desuso					
SUR	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO					Adoquin					
ESTE	FINCA FILIAL DOCE					Lote baldio					
OESTE	FINCA FILIAL DIEZ					Lote baldio					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											6,00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	314146					1165418					64 m
2	314160					1165423					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	

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		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:	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	Ubicación:	Medianero	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, 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, 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.</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 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 desuso.</p> <p>Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</p>					

ANEXO FOTOGRÁFICO			214-5050300574570F-2017-C	
				
Calle interna del Condominio			Frente	
				
Lindero este			Lindero oeste	
				
Calle pública			Frente a calle pública	
				
Area interna			Afectación por quebrada	
			Vista panorámica	
FOTOGRAFÍAS COMPARABLES				
1	2			
	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
REPÚBLICA 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
500002433M	

DERECHO

INSCRITA EN
0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 27,555,709.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

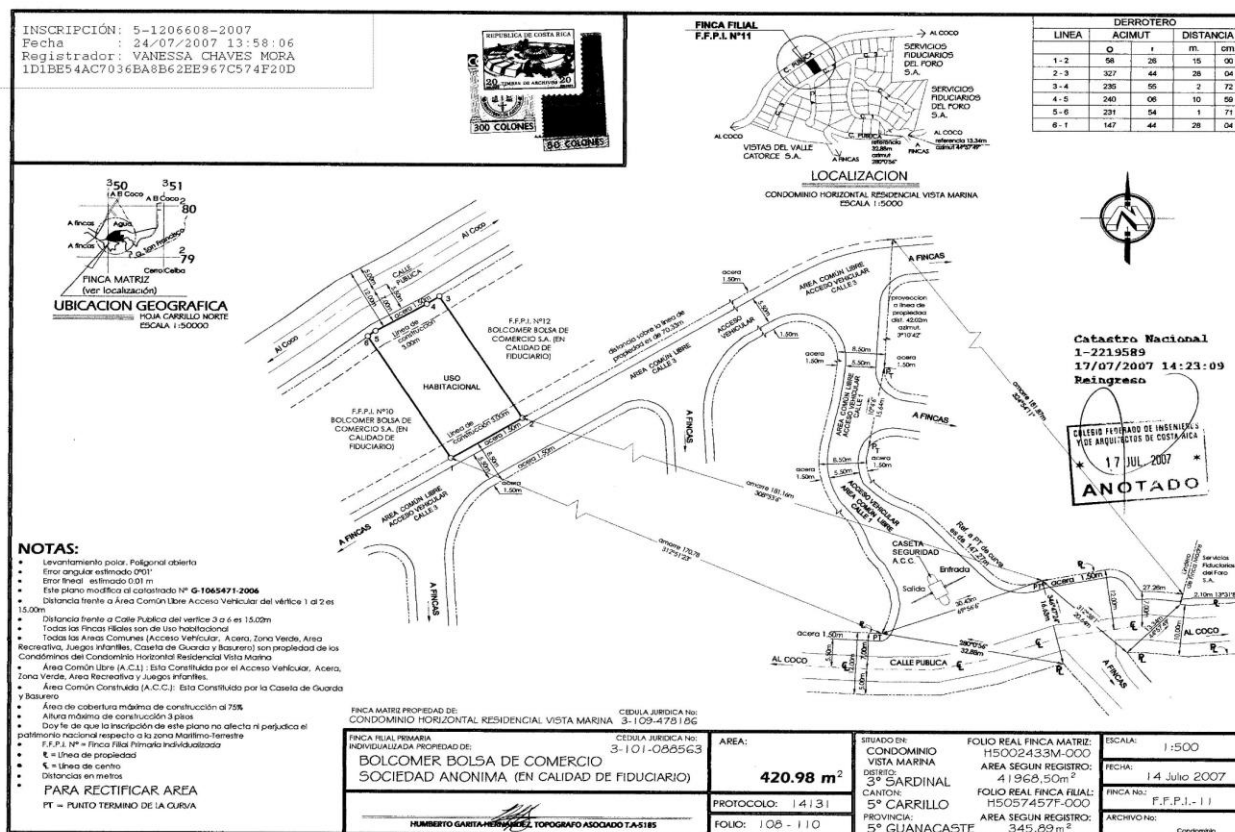
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS SIETE DOLARES CON VEINTINUEVE CENTAVOS**DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN:** 2012-00184606-01**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 26 DE JUNIO DE 2012**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** SI HAY**RESERVAS Y RESTRICCIONES****CITAS:** 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 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.

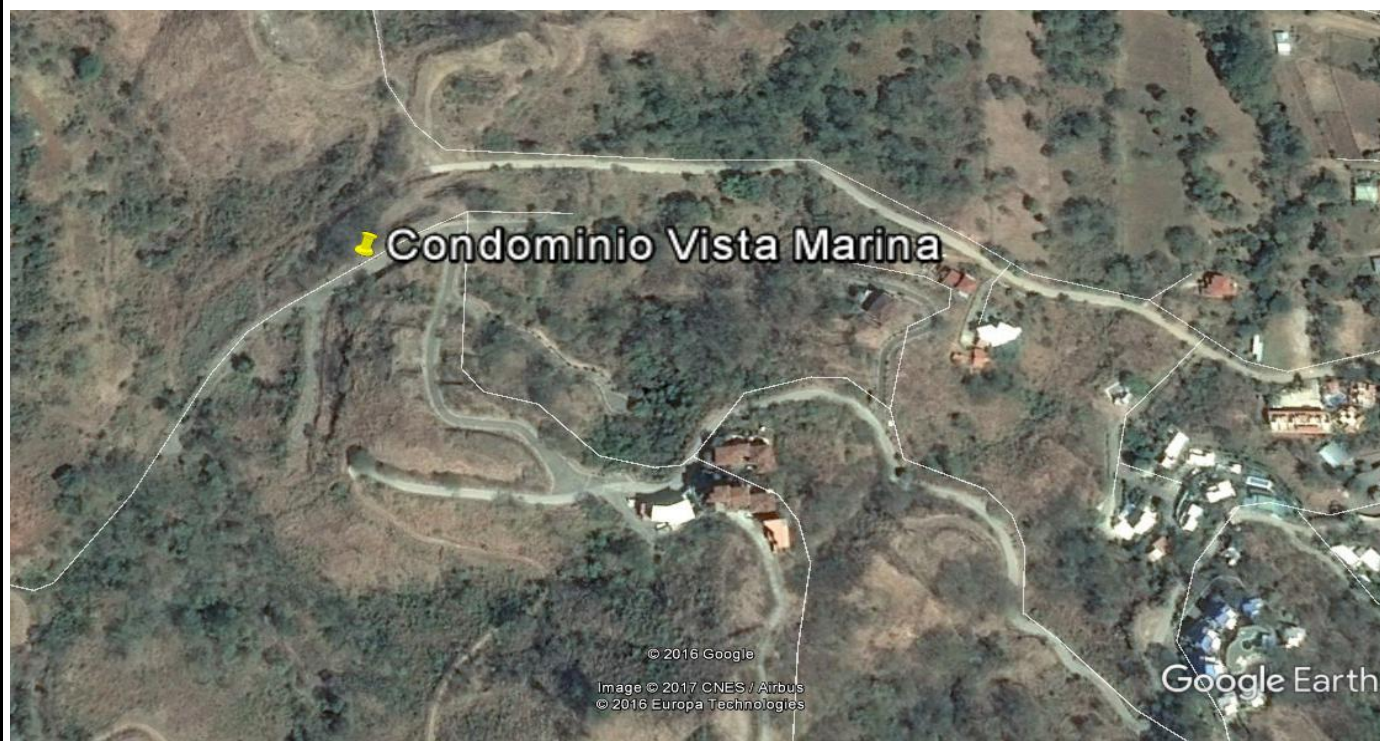
ANEXO PLANO CATASTRADO

214-505300574570F-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			
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 50 metros oeste del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	12	Factor de Copropiedad:	0,01448320000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1206606-2007		427,03 m2	Finca Madre:	41.968,50
Identificador Predial	5050300574580F		427,03 m2	Finca Matriz:	41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	29.484,60
Escritura constitutiva	427,03 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	12.483,90
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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	<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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				
Identificación N°	5-0250-0681				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola				
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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					
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		24.225,00		46.517,00	
Área	427,03 m2	327,00	0,9157	646	1,1464	1000	1,3242	2000	1,6645	382,34	0,9642
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 (Regularidad)	0,9961	1	0,9981	0,9	1,0334	1	0,9981		1,0000	0,95	1,0240
Pendiente	50	0	0,5268	20	0,6807	0	0,5268	20	0,6807	10	0,5988
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	Parcial	No	1,1500	Si	1,0000	No	1,1500	No	1,1500	Si	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,3872		0,3834		0,5483		0,9520		0,6104	
Valores Homologados		26.017,29		27.731,64		25.003,68		23.062,33		28.393,81	
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											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	314160					1165423					67 m
2	314172					1165432					70 m
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	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				214-5050300574580F-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		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:	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, anclajes, 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 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.</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 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>					

ANEXO FOTOGRÁFICO			214-5050300574580F-2017-C	
				
Calle interna del Condominio			Frente	
				
Lindero este			Lindero oeste	
				
Area interna			Frente a calle pública - pendiente	
FOTOGRAFIAS COMPARABLES				
1	2			
	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
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

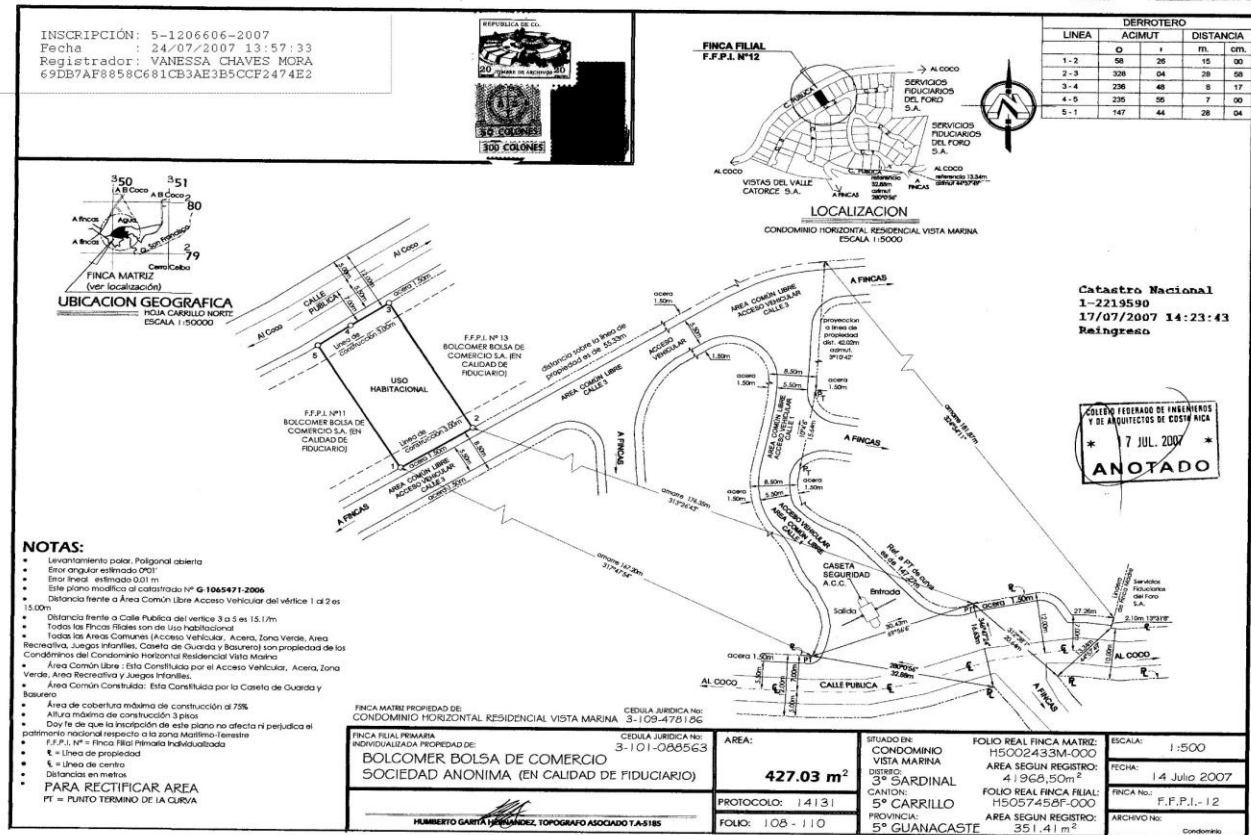
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

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 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.

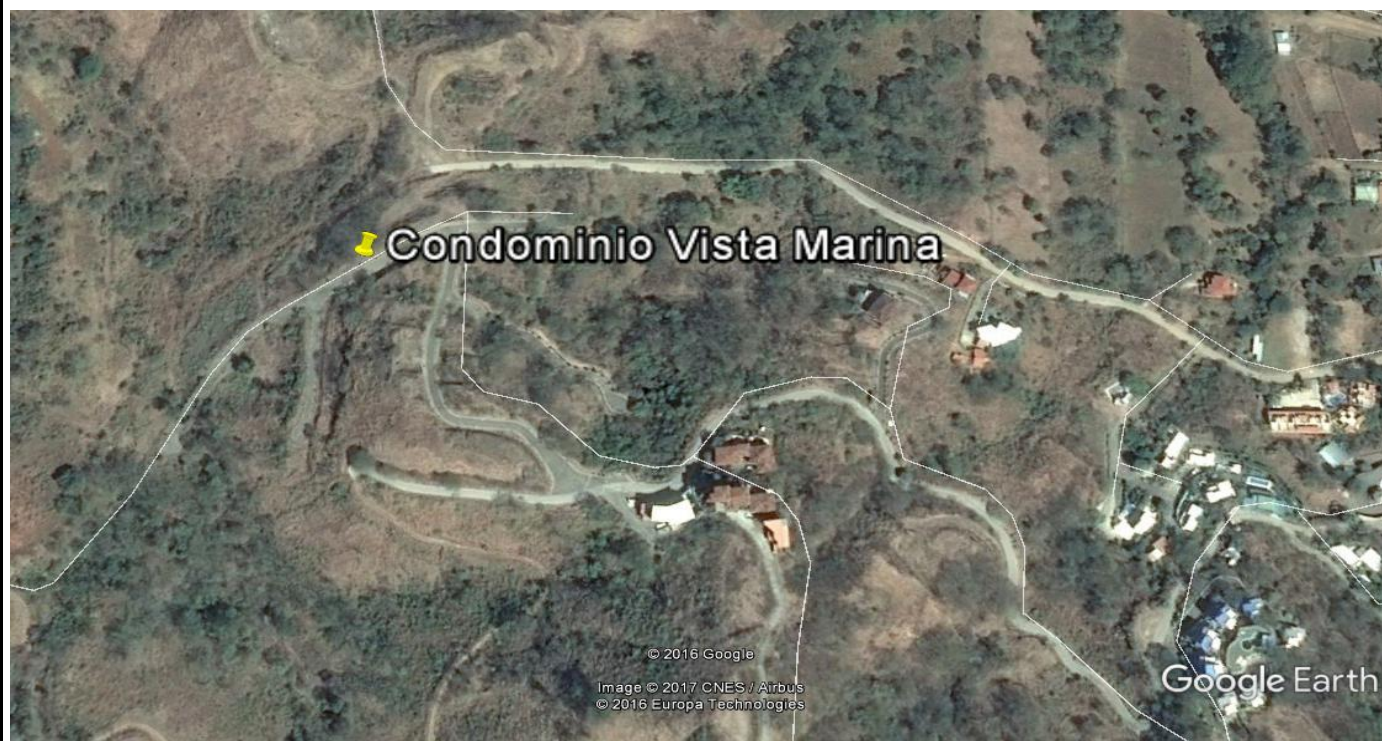
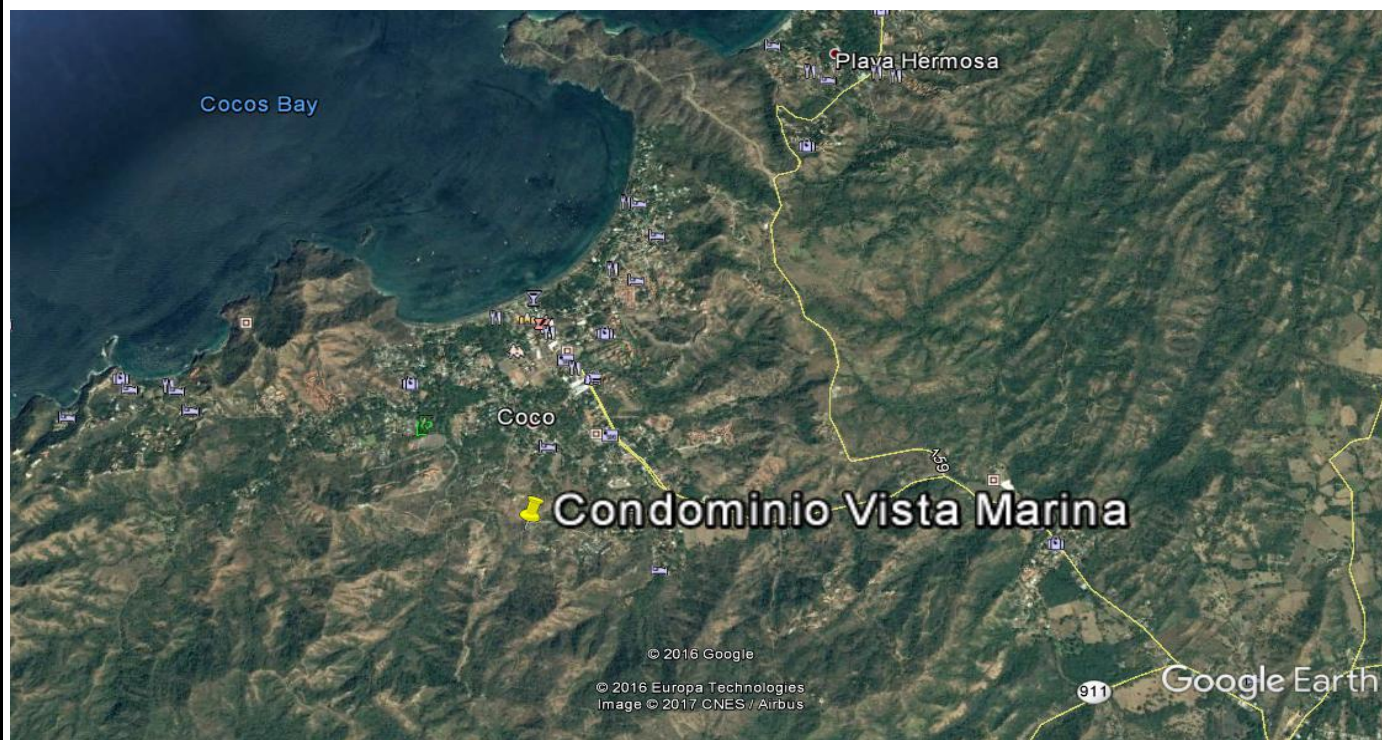
ANEXO PLANO CATASTRADO

214-5050300574580F-2017-C



ANEXO UBICACIÓN GOOGLE EARTH






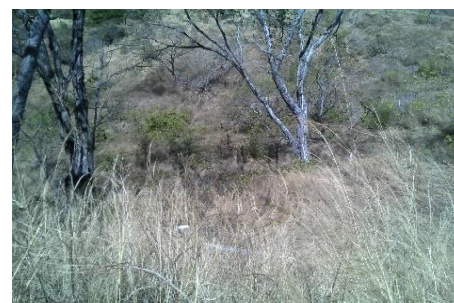




214-5050300574580F-2017-C



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		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 35 metros oeste del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	13	Factor de Copropiedad:	0,01455230000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1207450-2007	429,07 m2	Finca Madre:		41.968,50
Identificador Predial	5050300574590F	429,07 m2	Finca Matriz:		41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	
Escritura constitutiva	429,07 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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		<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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				
Identificación N°	5-0250-0681				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola				
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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					
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		0,00		0,00		0,00	
Área	429,07 m2	327,00	0.9143	646	1,1446	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	15	23	0.8987	40	0,7852	1,0000		1,0000		1,0000	
Forma (Regularidad)	1,0000	1	1,0000	0,9	1,0354	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	15	0	0.8251	20	1,0662	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	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	1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,5568		0,6007		1,0000		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		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€28.782,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€12.349.492,74					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA				Tierra y charral, calle en desuso						
SUR	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO				Adoquin						
ESTE	FINCA FILIAL CATORCE				Lote baldio en charral						
OESTE	FINCA FILIAL DOCE				Lote baldio 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			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574590F-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:	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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca		Distancia	0,00 m
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente
		Possibilidad de daños	Ninguno
		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			
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.</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 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
500002433M

DERECHO

INSCRITA EN
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

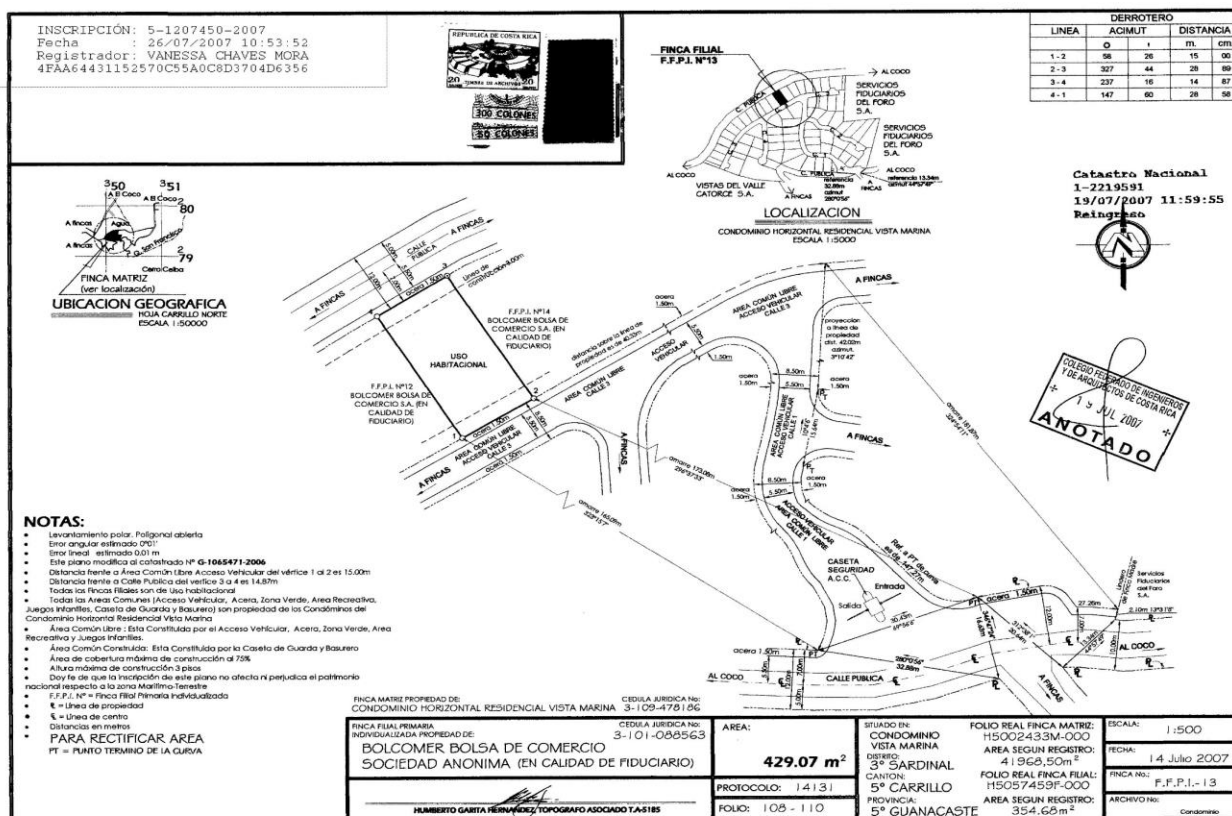
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

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 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

214-5050300574590F-2017-C



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)					
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 - CONDOMINIO VISTA MARINA				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
225 metros norte del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	15	Factor de Copropiedad:	0,01323500000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1207452-2007		390,23 m2	Finca Madre:	41.968,50
Identificador Predial	5050300574610F		390,23 m2	Finca Matriz:	41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	29.484,60
Escritura constitutiva	390,23 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	12.483,90
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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				
Identificación N°	5-0250-0681				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola				
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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 €/m2		67.200,00		72.339,47		45.600,00		24.225,00		46.517,00	
Área	390,23 m2	327,00	0,9433	646	1,1810	1000	1,3642	2000	1,7148	382,34	0,9933
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000
Frente	9	23	0,7909	40	0,6923	25	0,7746	25	0,7746	13,2	0,9087
Forma (Regularidad)	1,6059	1	1,2672	0,9	1,3121	1	1,2672		1,0000	0,95	1,3002
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	Si	No	1,1500	Si	1,0000	No	1,1500	No	1,1500	Si	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,7936		0,7872		1,1240		1,5369		1,2512	
Valores Homologados		53.330,37		56.946,16		51.252,66		37.231,54		58.201,77	
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Demerito por falta de servicios	0,7506		Área afectada		390,23 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	€51.393 /m2		Valor ajustado		€38.576 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,7506		Área		390,23 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€38.576,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€15.053.512,48					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA					Tierra, calle en desuso					
SUR	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO					Adoquin					
ESTE	FINCA FILIAL DIECISEIS					Lote baldio					
OESTE	FINCA FILIAL CATORCE					Lote baldio					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	314200					1165446					71 m
4	314209					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	

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		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					
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	Distancia		Posibilidad de daños		
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente		Ninguno
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.</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, se conforma de 2 pequeñas terrazas.</p> <p>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



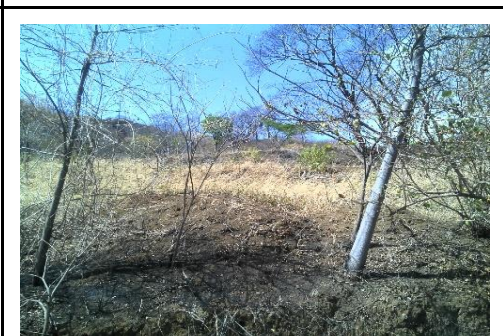
Lindero oeste



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

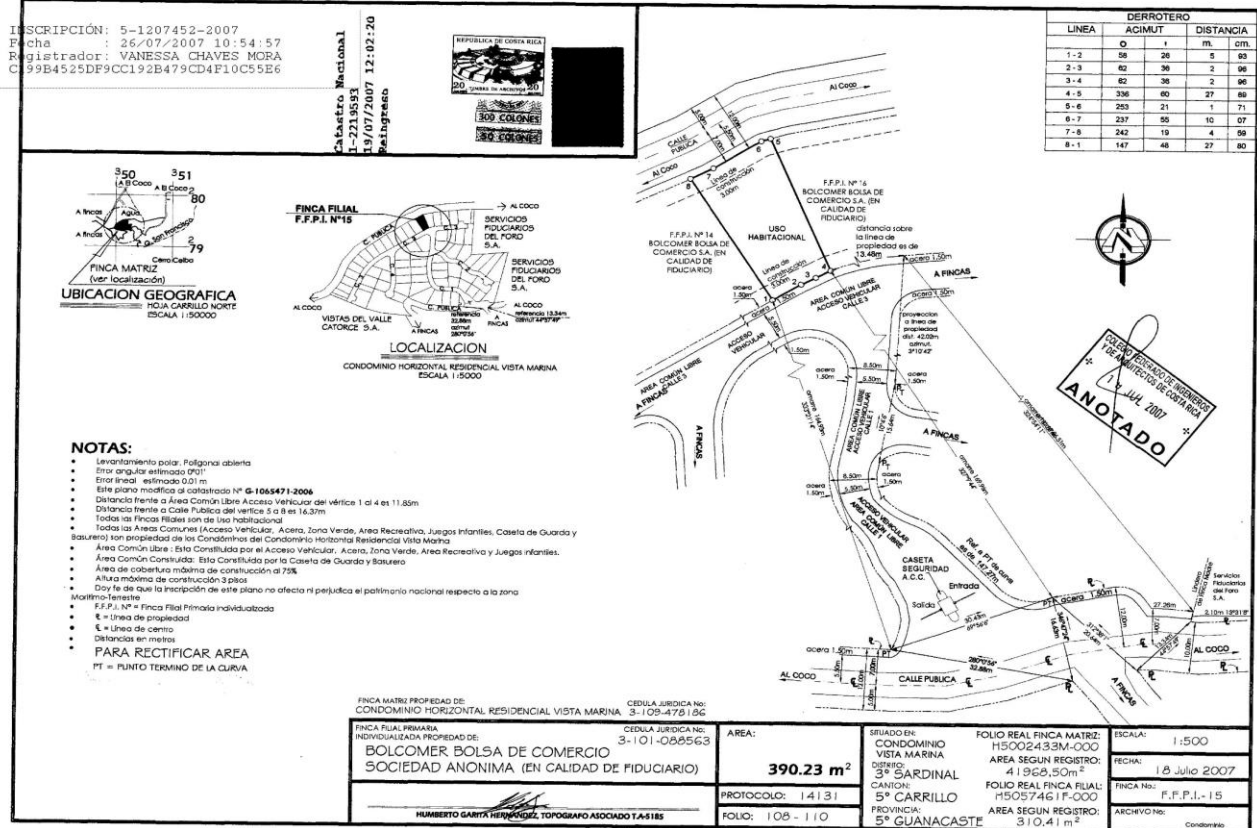
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

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 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.

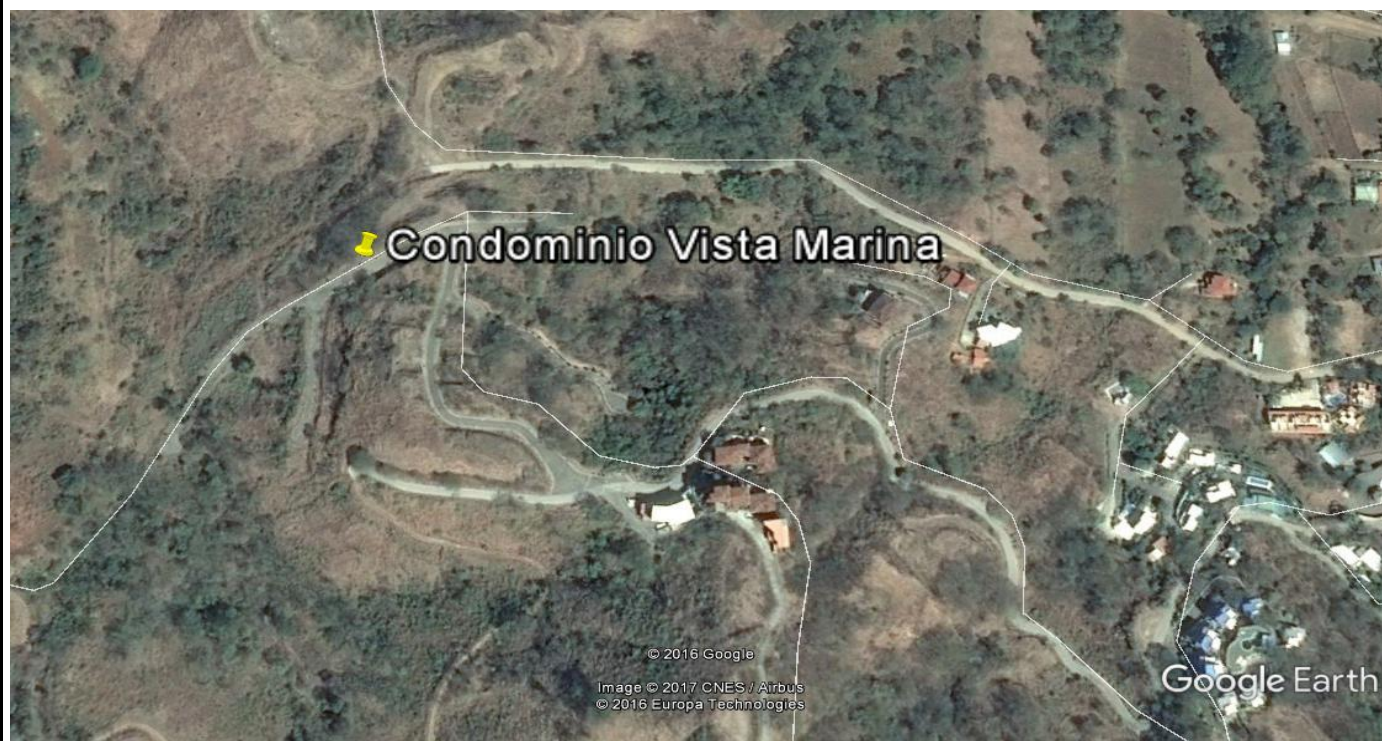
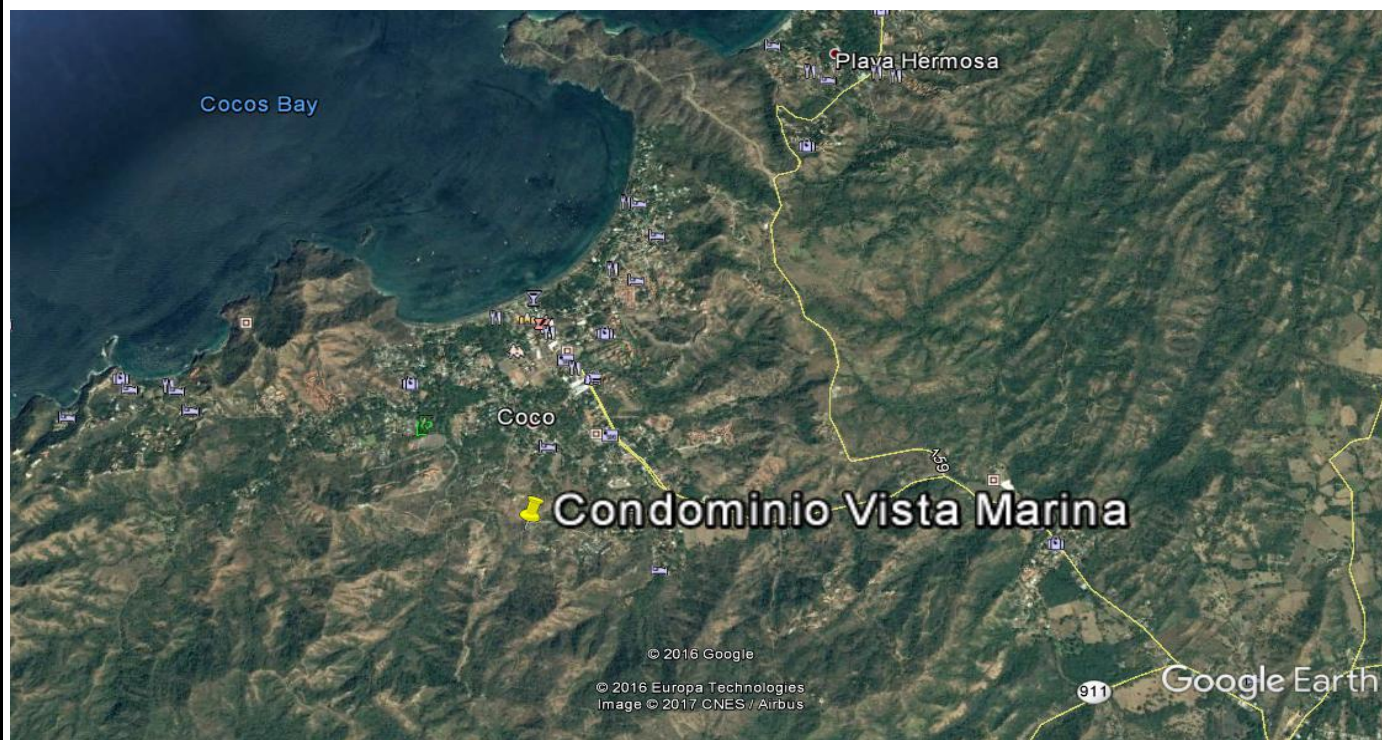
ANEXO PLANO CATASTRADO

214-505300574610F-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		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 del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	17	Factor de Copropiedad:	0,01296740000000		
Plano de catastro N°	G-1207456-2007	382,34 m2	Finca Madre: 41.968,50		
Identificador Predial	5050300574630F	382,34 m2	Finca Matriz: 41.968,50		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 29.484,60		
Escritura constitutiva	382,34 m2	Demasía: NO	Áreas Comunes: 12.483,90		
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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		<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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				
Identificación N°	5-0250-0681				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola				
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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					
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		0,00		0,00		0,00	
Área	382,34 m2	327,00	0.9497	646	1,1890	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	13,2	23	0.8704	40	0,7609	1,0000		1,0000		1,0000	
Forma (Regularidad)	0,9500	1	0.9747	0,9	1,0092	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	10	0	0.8797	20	1,1368	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	1	11	0.7408	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación		Si	0.9500	Si	0,6000	1,0000		1,0000		1,0000	
Vista panoramica	Si	1,1000		1,1000		1,0000		1,0000		1,0000	
		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0.6404		0.6912		1,0000		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		€/ 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 baldio					
OESTE	OESTE : FINCA FILIAL DIECISEIS					lote baldio					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
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											
N°	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		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574630F-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			
Frete 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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:			
Cuerpo de agua cerca		Distancia	0,00 m
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente
		Possibilidad de daños	Ninguno
		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			
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, 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, 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
500002433M	

DERECHO	INSCRITA EN
	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


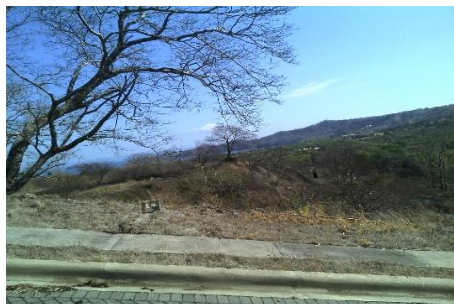










Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 14-Febrero-2017 a las 16.09.28 horas

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 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.

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			
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 10 metros este del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	18	Factor de Copropiedad:	0,01425830000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1205987-2007	420,40 m2	Finca Madre: 41.968,50		
Identificador Predial	5050300574640F	420,40 m2	Finca Matriz: 41.968,50		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 29.484,60		
Escritura constitutiva	420,40 m2	Demasía: NO	Áreas Comunes: 12.483,90		
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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		<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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		
Identificación N°	5-0250-0681		EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA)		
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola		Fecha: 2017.06.16 11:16:01 -06'00'		
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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						214-5050300574640F-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		24.225,00		46.517,00	
Área	420,40 m2	327,00	0,9204	646	1,1523	1000	1,3310	2000	1,6731	382,34	0,9692
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000
Frente	16	23	0,9133	40	0,7978	25	0,8944	25	0,8944	13,2	1,0493
Forma (Regularidad)	0,9327	1	0,9658	0,9	0,9999	1	0,9658		1,0000	0,95	0,9909
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	Si	No	1,1500	Si	1,0000	No	1,1500	No	1,1500	Si	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,6814		0,6746		0,9651		1,7316		1,0743	
Valores Homologados		45.792,24		48.798,57		44.008,20		41.947,64		49.975,08	
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						€34.209,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€14.381.463,60					
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					NORTE					Altitud
1	314235					1165452					65 m
2	314250					1165455					62 m
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	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				214-5050300574640F-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		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:	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					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, 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 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.</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 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>					

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			
	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
500002433M	

DERECHO

INSCRITA EN
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

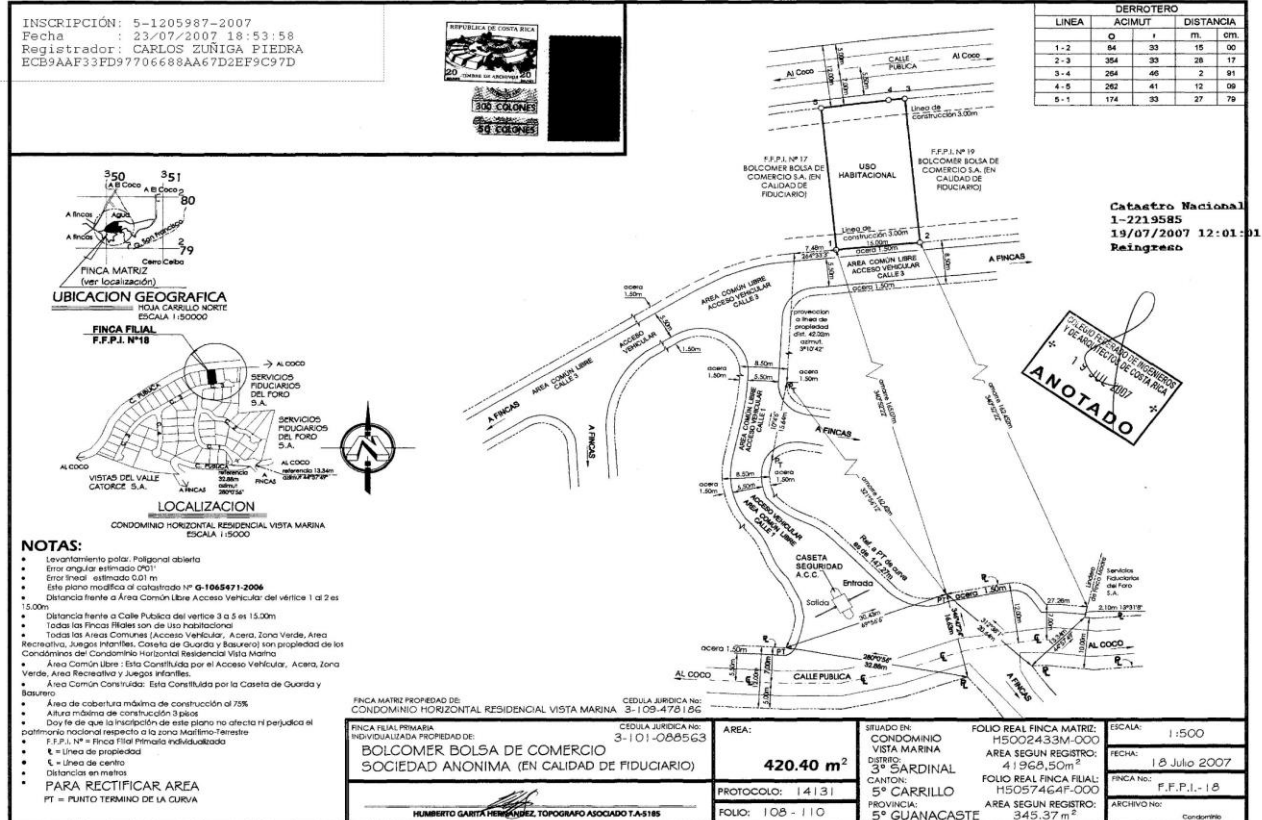
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

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 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.

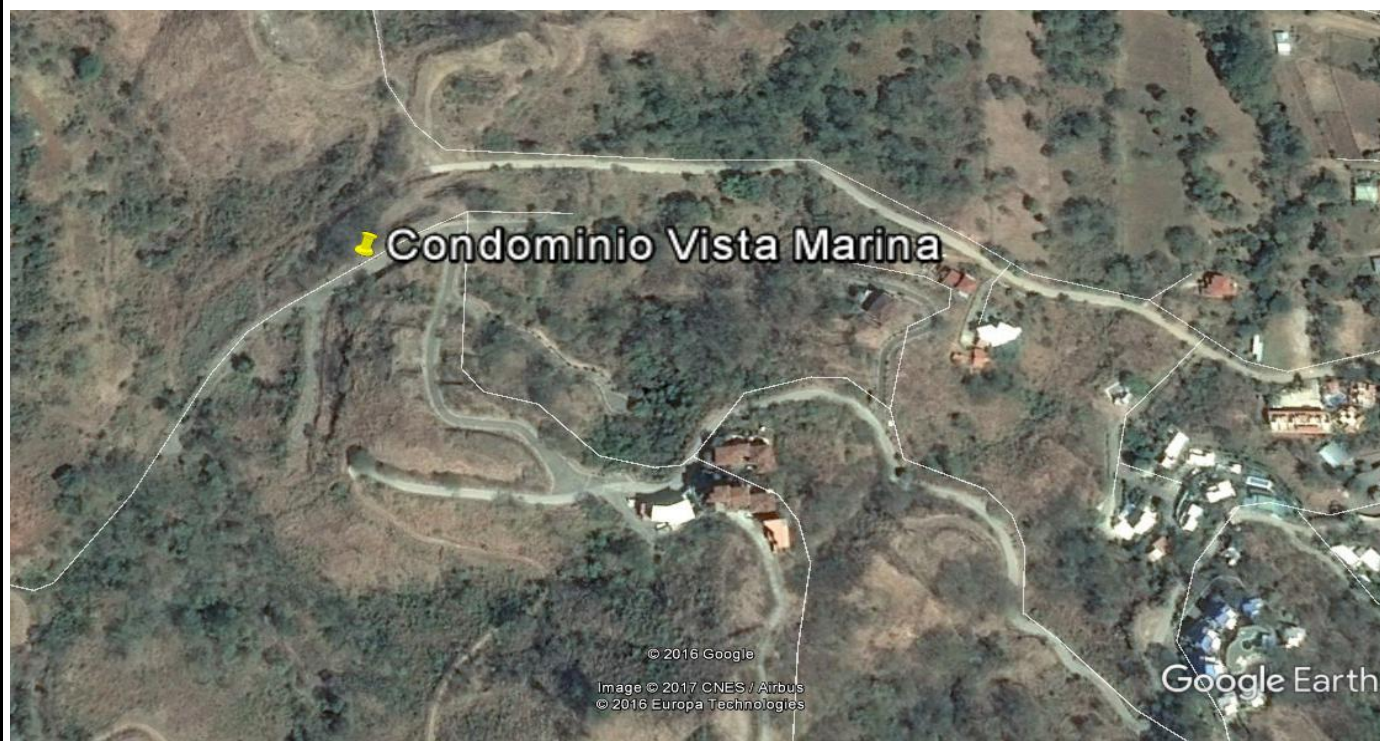
ANEXO PLANO CATASTRADO

214-505300574640F-2017-C



ANEXO UBICACIÓN GOOGLE EARTH

214-5050300574640F-2017-C





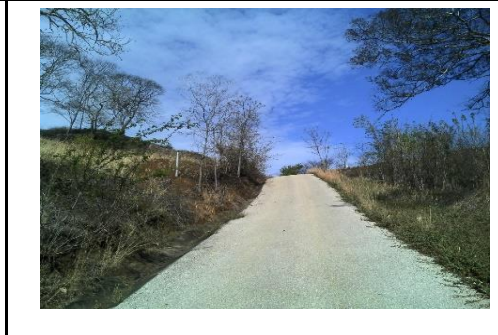










AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIR. RECURSOS MATERIALES	214-5050300574650F-2017-C		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE 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 - CONDOMINIO VISTA MARINA				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
225 metros norte y 40 metros este del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	19	Factor de Copropiedad:	0,01428510000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1204591-2007	421,19 m2	Finca Madre: 41.968,50		
Identificador Predial	5050300574650F	421,19 m2	Finca Matriz: 41.968,50		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 29.484,60	
Escritura constitutiva	421,19 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes: 12.483,90	
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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				
Identificación N°	5-0250-0681				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola				
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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					
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		24.225,00		46.517,00	
Área	421,19 m2	327,00	0,9199	646	1,1516	1000	1,3302	2000	1,6721	382,34	0,9686
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000
Frente	17,07	23	0,9282	40	0,8107	25	0,9090	25	0,9090	13,2	1,0664
Forma (Regularidad)	0,8756	1	0,9357	0,9	0,9688	1	0,9357		1,0000	0,95	0,9600
Pendiente	10	0	0,8797	20	1,1368	0	0,8797	20	1,1368	10	1,0000
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 panorámica	Si	No	1,1500	Si	1,0000	No	1,1500	No	1,1500	Si	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,6290		0,6225		0,8908		1,6495		0,9916	
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 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	€42.800 /m2		Valor ajustado		€30.927 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,7226		Área		421,19 m2		€/ m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€30.927,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€13.026.143,13					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA					Concreto					
SUR	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO					Adoquin					
ESTE	FINCA FILIAL VEINTE Y CALLE INTERNA DEL					Lote baldío en charral					
OESTE	FINCA FILIAL DIECIOCHO					Lote baldío en charral					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	314250					1165455					62 m
2	314259					1165458					60 m
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	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 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				214-5050300574650F-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		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					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
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					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	Distancia		Posibilidad de daños		
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente		
			Riesgo deslizamiento		
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 25,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
04/05/2017		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 19 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del area 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 parcial al mar, paralelo al frente a calle del costado sur hay una pequeña terraza , desde donde descende con una pendiente del 10% hasta la calle del costado norte, la cual es en concreto.</p> <p>Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</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			

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	214-5050300574650F-2017-C
----------------------------------	---------------------------

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

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

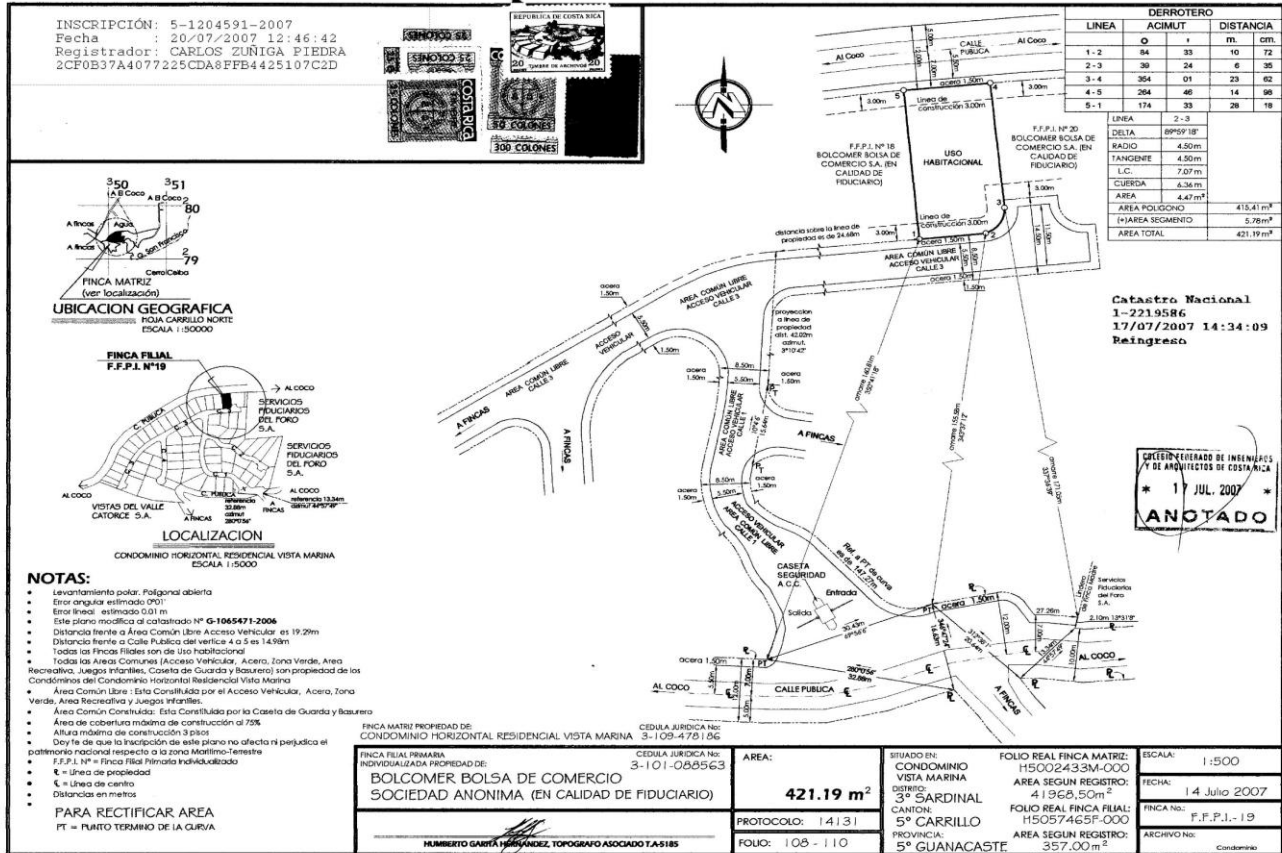
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

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 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.

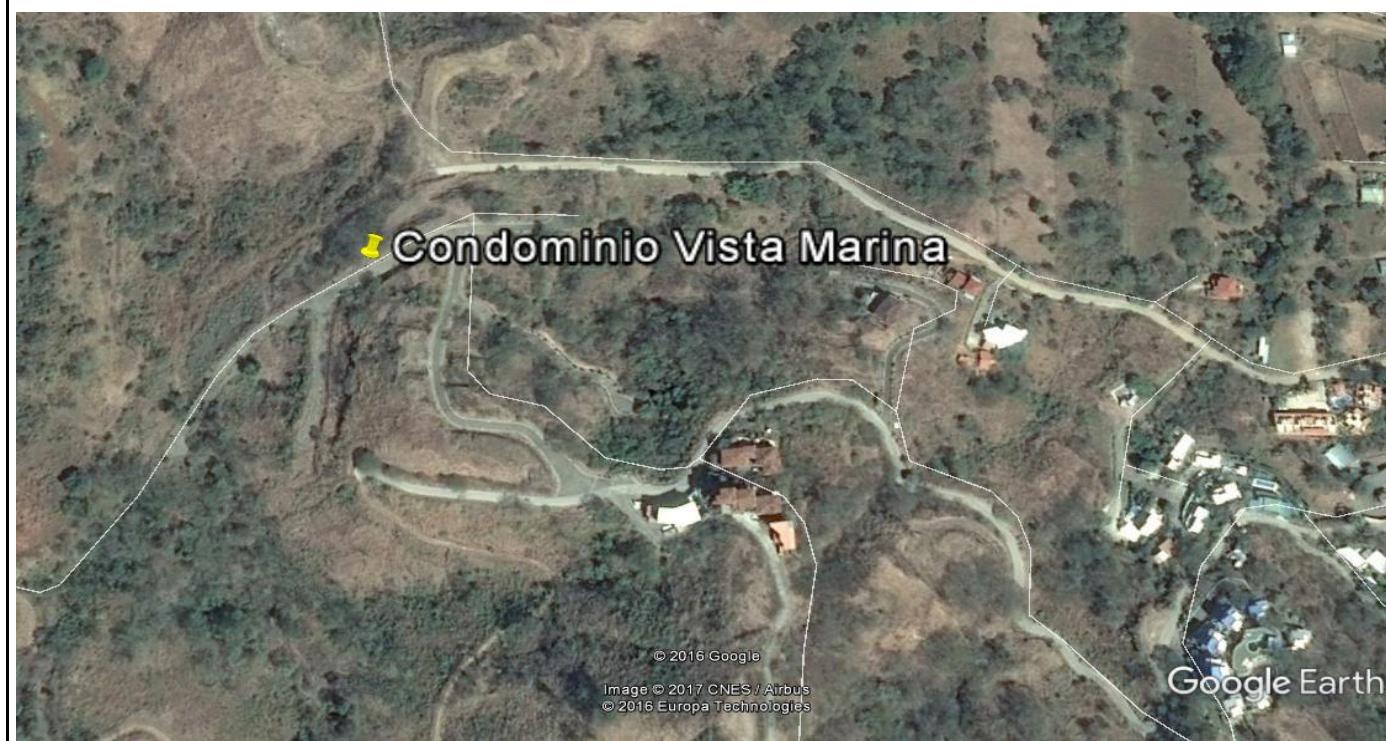
ANEXO PLANO CATASTRADO

214-5050300574650F-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			
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 50 metros este del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	20	Factor de Copropiedad:	0,02056870000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1211909-2007	606,46 m2	Finca Madre: 41.968,50		
Identificador Predial	5050300574660F	606,46 m2	Finca Matriz: 41.968,50		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 29.484,60		
Escritura constitutiva	606,46 m2	Demasía: NO	Áreas Comunes: 12.483,90		
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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		<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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	Firmado digitalmente	
Identificación N°	5-0250-0681		del	por EDGAR CAMPOS	
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola		Perito	CHAVES (FIRMA)	
Número de registro	IA-7622		Fecha: 2017.06.16		
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias Avicon S.A.		11:42:45 -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						214-5050300574660F-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		24.225,00		46.517,00	
Área	606,46 m2	327,00	0,8156	646	1,0211	1000	1,1794	2000	1,4826	382,34	0,8588
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000
Frente	16	23	0,9133	40	0,7978	25	0,8944	25	0,8944	13,2	1,0493
Forma (Regularidad)	0,8985	1	0,9653	0,9	0,9994	1	0,9653		1,0000	0,95	0,9904
Pendiente	10	0	0,8797	20	1,1368	0	0,8797	20	1,1368	10	1,0000
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 panorámica	Parcial	No	1,1000	Si	1,0000	No	1,1000	No	1,1000	Si	1,0000
			1,0000		1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Factor de Homologación		0,5414		0,5603		0,7668		1,3765		0,8924	
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 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	€37.349 /m2		Valor ajustado		€29.102 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,7792		Área		606,46 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€29.102,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€17.649.198,92					
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											
PRECISIÓN											6,00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	314263					1165464					58 m
4	314276					1165456					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	
Material	Adoquín		Cuneta	NO	
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	
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					
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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	Distancia		Posibilidad de daños		
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente		Ninguno
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-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 area 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 panorámica al mar. Paralelo al frente a calle del costado sur hay una pequeña terraza, desde donde descende con una pendiente del 10% hasta la calle del costado norte, la cual es calle pública y es de concreto.</p> <p>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	214-5050300574660F-2017-C
----------------------------------	---------------------------

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 57466--F-000

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

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

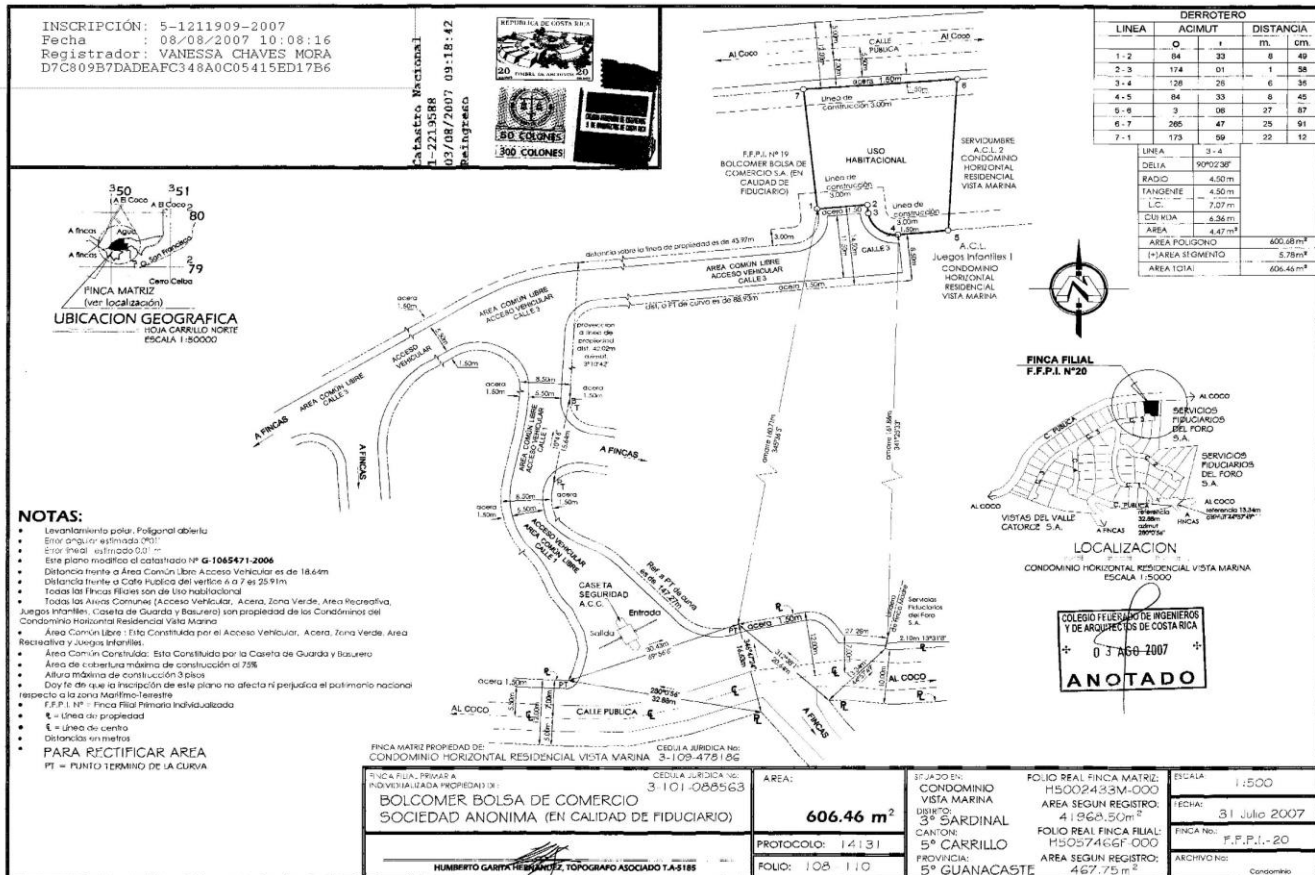
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

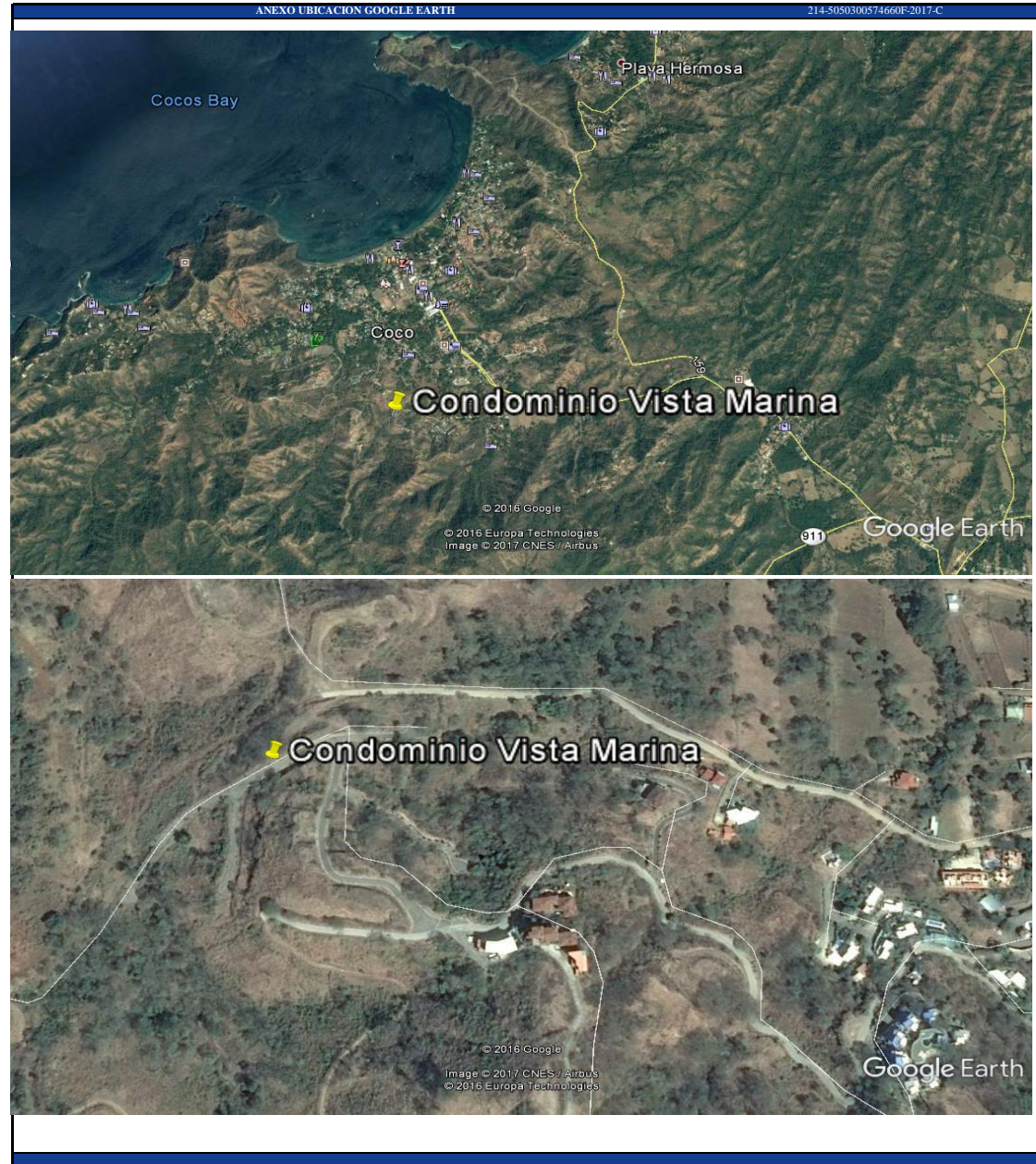
Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Mayo-2017 a las 14.08.19 horas

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 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

214-5050300574660F-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	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	62	Factor de Copropiedad:	0,01512760000000		
Plano de catastro N°	G-1215769-2007	446,03 m2	Finca Madre: 41.968,50		
Identificador Predial	5050300575080F	446,03 m2	Finca Matriz: 41.968,50		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 29.484,60		
Escritura constitutiva	446,03 m2	Demasía: NO	Áreas Comunes: 12.483,90		
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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	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.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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				
Identificación N°	5-0250-0681				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola				
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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					
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		0,00		0,00		0,00	
Área	446,03 m2	327,00	0.9026	646	1,1300	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	20,82	23	0.9754	40	0,8513	1,0000		1,0000		1,0000	
Forma (Regularidad)	0,9500	1	0.9747	0,9	1,0092	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	5	0	0.9379	20	1,2120	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	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	1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,6611		0,7124		1,0000		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		€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€36.773,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€16.401.861,19					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	FINCA FILIAL SESENTA Y UNO					lote baldio					
SUR	FINCA FILIAL SESENTA Y TRES					lote baldio					
ESTE	FINCA FILIAL SESENTA					lote baldio					
OESTE	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO					Adoquines					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	314091					1165367					52 m
2	314108					1165381					57 m
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	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		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300575080F-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:	20,82 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	24,80 m	Pendiente %	5
Relación:	1,19116234	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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca		Distancia	0,00 m
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente
		Possibilidad de daños	Ninguno
		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		
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.</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 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 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.












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			
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 155 metros oeste del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	63	Factor de Copropiedad:	0,01759330000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1200051-2007	518,73 m2	Finca Madre:		41.968,50
Identificador Predial	5050300575090F	518,73 m2	Finca Matriz:		41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	
Escritura constitutiva	518,73 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal	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		<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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				
Identificación N°	5-0250-0681				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola				
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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						214-5050300575090F-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		24.225,00		46.517,00	
Área	518,73 m2	327,00	0,8588	646	1,0751	1000	1,2419	2000	1,5610	382,34	0,9042
Nivel	-1	0	0,9512		1,0000	0	0,9512	0	0,9512	0	0,9512
Frente	20,1	23	0,9669	40	0,8440	25	0,9469	25	0,9469	13,2	1,1109
Forma (Regularidad)	0,9648	1	0,9882	0,9	1,0232	1	0,9882		1,0000	0,95	1,0139
Pendiente	10	0	0,8797	20	1,1368	0	0,8797	20	1,1368	10	1,0000
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		0,5343		0,5431		0,7567		1,3269		0,8234	
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						€26.388,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€13.688.247,24					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	NORTE : FINCA FILIAL SESENTA Y DOS					Lote baldio					
SUR	SUR : AREA COMUN LIBRE DE JUEGOS					Lote baldio					
ESTE	ESTE : FINCA FILIAL CINCUENTA Y NUEVE					Lote baldio					
OESTE	OESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO					Adoquin					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	314084					1165349					50 m
4	314096					1165366					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		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 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-5050300575090F-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		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					
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, anclajes, 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, 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 area 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 no presenta vista al mar, el frente del lote esta a 1 m nivel bajo calle, desde donde asciende con una pendiente del 15%.</p> <p>Para la valoración se considera que todas las obras de infraestructura van implícitas en el valor del terreno.</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	214-5050300575090F-2017-C
----------------------------------	----------------------------------

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

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 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

214-5050300575090F-2017-C

INSCRIPCIÓN: 5-1266551-0087
FOLIO: 41365,50m²
Registrador: NAVI OREDA SANCHEZ
FEA3617B395P7CCE3AD9D125NEFA337



LINEA	DERROTERO		DISTANCIA
	O	i	
1-2	24	36	10 62
2-3	28	01	4 74
3-4	28	52	4 74
4-5	110	23	24 80
5-6	200	23	20 00
6-1	290	23	26 75

Catastro Nacional
1-2211879
04/07/2007 13:22:55
Reingreso

UBICACION GEOGRAFICA
(ver localización)
Escala 1:50000

LOCALIZACION
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA MARINA
Escala 1:5000

NOTAS:

- Levantamiento por: Poligonal abierta
- Error angular estimado 0'01"
- Error lineal estimado 0.01 m
- Este plano modifica al catastrado N° 6-106547 1-2006
- Distancia frente a Área Común Libre Acceso Vehicular del vértice 1 al 4 es 20.10m
- Todas las Fincas Filiales son de uso habitacional
- Todas las Áreas Comunes (Acceso Vehicular, Acera, Zona Verde, Área Recreativa, Juegos Infantiles, Caseta de Guardia y Bauxera) son propiedad de los Condominios del Condominio Horizontal Residencial Vista Marina
- Área Común Libre: Esta Constituida por el Acceso Vehicular, Acera, Zona Verde, Área Recreativa y Juegos Infantiles
- Área Común Construida: Esta Constituida por la Caseta de Guardia y Bauxera
- Área de cobertura máxima de construcción al 70%
- Altura máxima de construcción 3 pisos
- Day de que la inscripción de este plano no afecta ni perjudica el patrimonio nacional respecto a la zona Matrimonio-terrestre
- F.F.P.I. N° = Finca Filial Primario Individualizado
- ℓ = Línea de propiedad
- ℓ = Línea de centro
- Distancias en metros

FINCA MATRIZ PROPIEDAD DE:
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA MARINA

CEDULA JURIDICA No:
3-109-4781 DG

FINCA FILIAL PRIMARIA
INDIVIDUALIZADA PROPIEDAD DE:
**BOLCOMER BOLSA DE COMERCIO
SOCIEDAD ANONIMA (EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)**

CEDULA JURIDICA No:
3-101-088563

AREA:
518.73 m²

PROTOCOLO: 14131

FOLIO: 108-110

SITUADO EN:
CONDOMINIO
VISTA MARINA
DISTRITO:
3° SARDINAL
CANTON:
5° CARRILLO
PROVINCIA:
5° GUANACASTE

FOLIO REAL FINCA MATRIZ:
H5002433M-000
AREA SEGUN REGISTRO:
41365,50m²
FOLIO REAL FINCA FILIAL:
H5057509F-000
AREA SEGUN REGISTRO:
518.73m²

ESCALA: 1:500
FECHA: 30 Junio 2007
FINCA No: F.F.P.I.-63
ARCHIVO No: Condominio

HUMBERTO GARCIA HERNANDEZ, TOPOGRAFO ASOCIADO T-45185

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	4-000-001021		Proporción de Derechos 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 m2														
Identificador Predial	50503012155700		38.546,16 m2														
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,82%	316,16 m2	Demasía	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.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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>																	
<table border="0"> <tr> <td>Nombre del Perito</td> <td>Edgar Campos Chaves</td> <td rowspan="5">Firma del Perito</td> <td rowspan="5"> EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Fecha: 2017.06.19 13:04:43 -06'00' </td> </tr> <tr> <td>Identificación N°</td> <td>5-0250-0681</td> </tr> <tr> <td>Tipo de Profesional</td> <td>Ingeniero Agricola</td> </tr> <tr> <td>Número de registro</td> <td>IA-7622</td> </tr> <tr> <td>Nombre de la empresa</td> <td>Avaluos y Consultorias Avicon S.A.</td> </tr> </table>						Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma del Perito	EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Fecha: 2017.06.19 13:04:43 -06'00'	Identificación N°	5-0250-0681	Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola	Número de registro	IA-7622	Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias Avicon S.A.
Nombre del Perito	Edgar Campos Chaves	Firma del Perito	EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Firmado digitalmente por EDGAR CAMPOS CHAVES (FIRMA) Fecha: 2017.06.19 13:04:43 -06'00'														
Identificación N°	5-0250-0681																
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola																
Número de registro	IA-7622																
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias Avicon S.A.																
Nombre y firma representate 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 ha m2		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					
Áreas 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 baldíos 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 baldío		
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					
N°	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
		Coordenadas	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
		Coordenadas	Este	314140	Norte
3	Lote en proyecto Coco Bay, Playas del Coco	Oferta	https://www.encuentra24.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		16/6/2017
		Coordenadas	Este	nd	Norte
4					
		Coordenadas	Este		Norte
5					
		Coordenadas	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		
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO		Turística
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 Basal	
Cercas	no hay	Brillo solar	6,50 horas		
		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	Posibilidad de daños	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			Interno:	Natural	Excesivamente drenado
			Externo:	Sitio Normal-aporta igual que recibe	
AFECTACIONES 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 esta en proceso de inscripción.				
OBSERVACIONES					
<p>La finca se ubica en la periferia de Playas del Coco, en la 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					
Area	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	
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	214-50503012155700-2017-R
REPUBLICA DE COSTA RICA	
REGISTRO NACIONAL	
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA	
MATRICULA: 121557---000	

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

AFECTA 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

AFECTA A FINCA: 5-00121557- -

INICIA EL: 16 DE ABRIL DE 2001

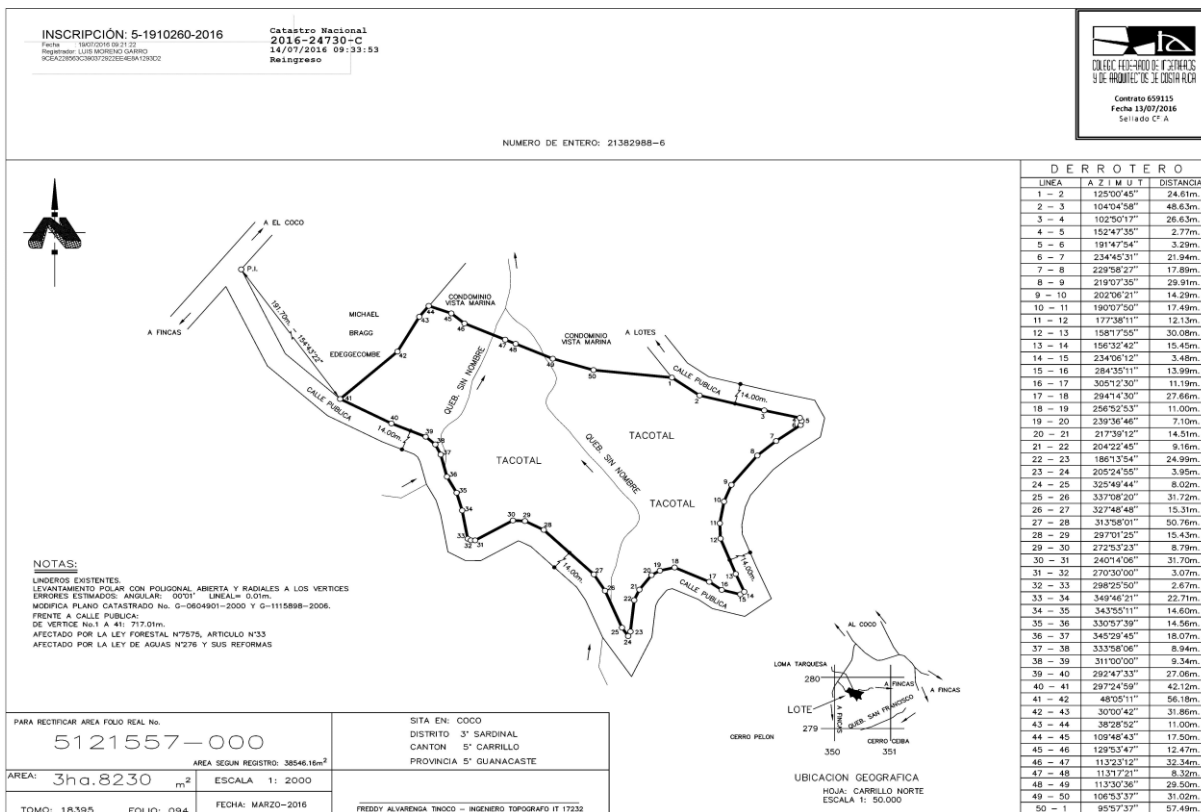
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

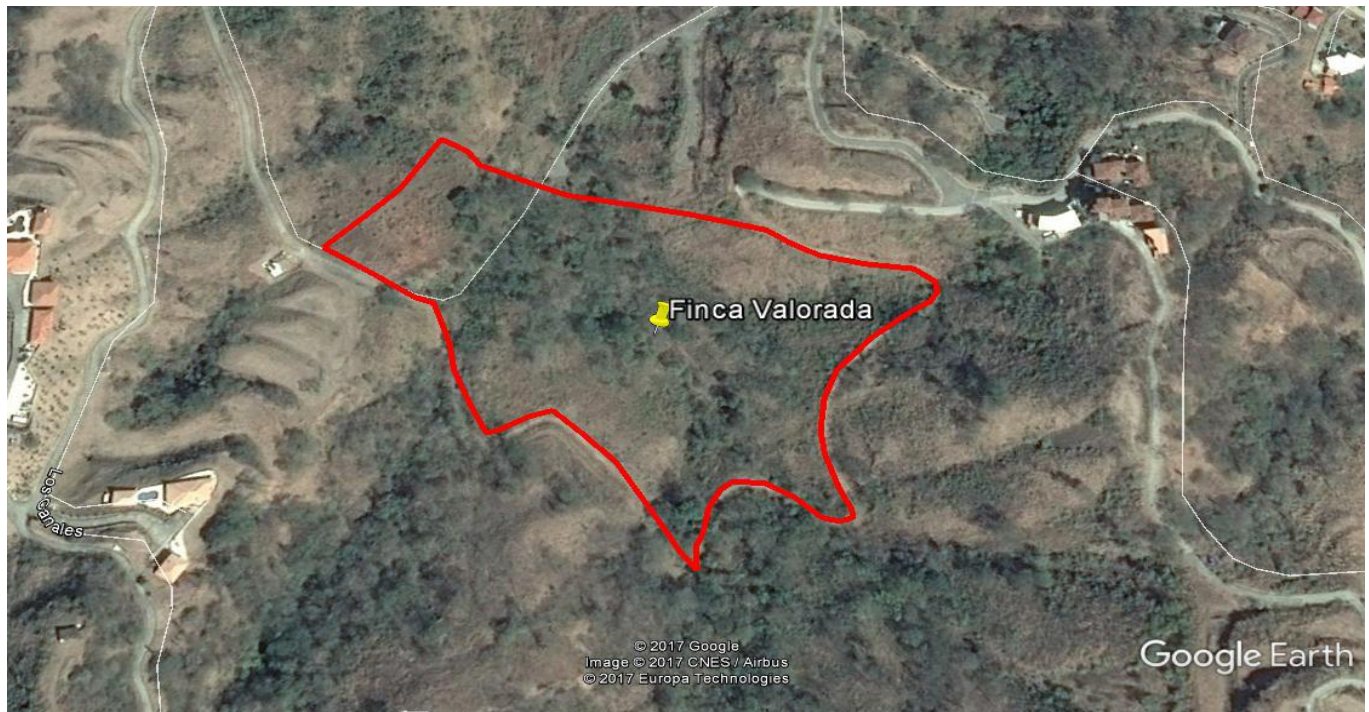
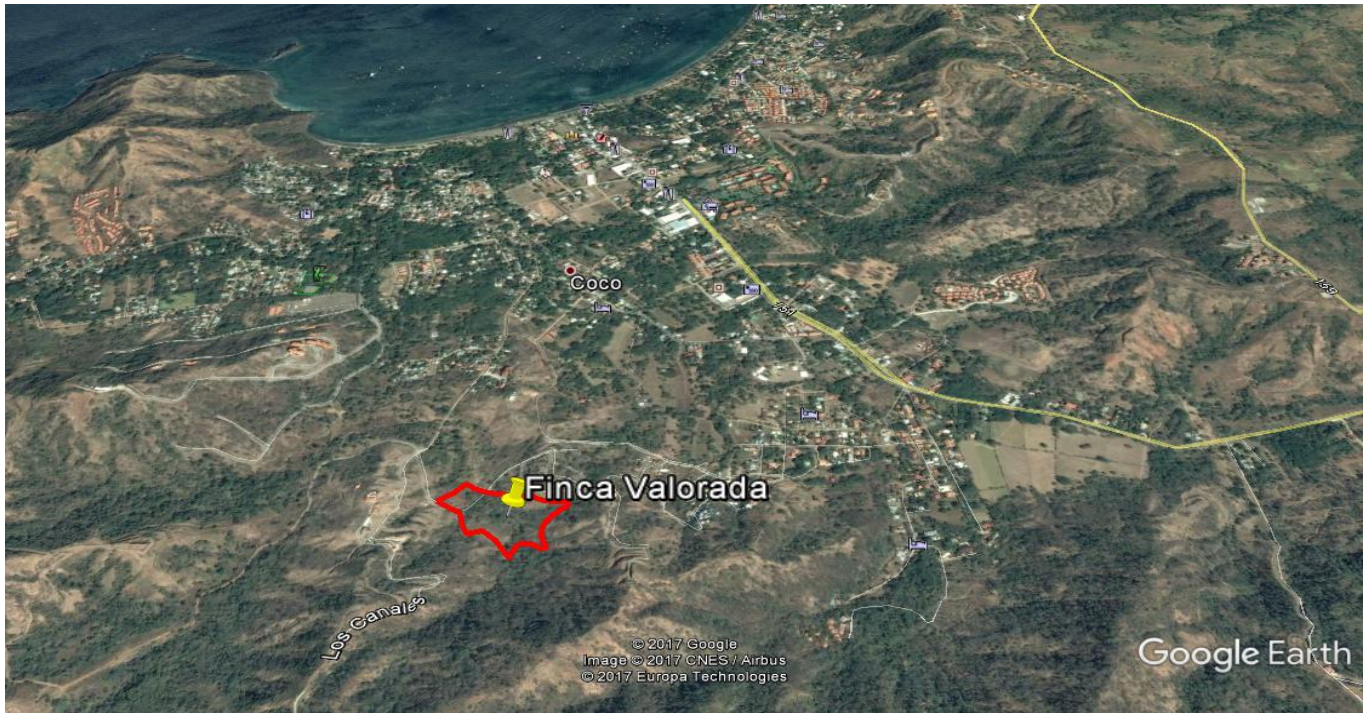
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio 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 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.

214-50503012155700-2017-R



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		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 - CONDOMINIO VISTA MARINA				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
90 metros norte del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	43	Factor de Copropiedad:	0,01457880000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1206774-2007	429,85 m2	Finca Madre:	41.968,50	
Identificador Predial	5050300574890F	429,85 m2	Finca Matriz:	41.968,50	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	29.484,60
Escritura constitutiva	429,85 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	12.483,90
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.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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			
Identificación N°		5-0250-0681			
Tipo de Profesional		Ingeniero Agrícola			
Número de registro		IA-7622			
Nombre de la empresa		Avaluos y Consultorias 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 (Regularidad)	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	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						€50.598,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€21.749.550,30					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	NORTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO					Adoquin					
SUR	SUR : CALLE PUBLICA					Concreto					
ESTE	ESTE : FINCA FILIAL CUARENTA Y DOS					Lote baldio					
OESTE	OESTE : FINCA FILIAL CUARENTA Y CUATRO					Lote baldio					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
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 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	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	
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 Tipo de ruta <u>Camino no clasificado</u> Material <u>Adoquín</u> Ancho de vía <u>8,50 m</u> Acera <u>SÍ</u>		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS Caño <u>SÍ</u> Sistema Sanitario _____ Cuneta <u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>SÍ</u> Cordón <u>SÍ</u> ACCESO A LA FINCA <u>Calle privada</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Teléfono <u>NO</u> Internet por Cable <u>NO</u> Alumbrado <u>NO</u> Jardines y Parques <u>SÍ</u> a 2000 m Electricidad <u>NO</u> Transporte Público <u>SÍ</u> a 2000 m Agua Potable <u>NO</u> Edificios Comerciales <u>SÍ</u> a 2500 m Señal celular <u>SÍ</u> ICE Recolección de basura <u>NO</u> TV por Cable <u>NO</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ</u> a 3000 m Medidores instalados _____		DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social <u>Media Alta</u> Clase social zonas cercanas <u>Media Alta</u> Densidad poblacional <u>Baja</u> Actividad del lugar <u>Residencial</u>	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS Frente principal: <u>14,95 m</u> Nivel sobre calle: <u>2,00 m</u> Fondo: <u>28,75 m</u> Pendiente % <u>25</u> Relación: <u>1,92307692</u> Tipo de vía: <u>4</u> Servicios S1 <u>4</u> S2 <u>1</u> Ubicación: <u>Medianero dos frentes</u>			
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 _____ Posibilidad de daños <u>Ninguno</u> Topografía <u>Ondulada</u> Pendiente <u>Desendente</u> Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>25,00%</u>			
AFECTACIONES 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.</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 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.</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 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

214-5050300574890F-2017-C

INSCRIPCIÓN: 5-1206774-2007
Fecha: 24/07/2007 15:52:38
Registrador: NAVI COREA SANCHEZ
D0521725355181D74E03261DD1E2

Catastro Nacional
1-2211928
17/07/2007 14:37:22
Por Ingreso



DERROTERO			
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA	OTL
1-2	272	45	14 56
2-3	182	45	28 75
3-4	92	45	14 56
4-1	2	45	28 75



NOTAS:

- Levantamiento polar. Poligonal abierta
- Error angular estimado 0'01"
- Error lineal estimado 0.01 m
- Este plano modifica al catastro N° 6-1045471-2006
- Distancia frente a Área Común Libre Acceso Vehicular del vértice 1 al 2 es 14.95m
- Distancia frente a Calle Pública del vértice 3 al 4 es 14.95m
- Todas las Fincas Matrices son de Uso Habitacional
- Todas las Áreas Comunes (Acceso Vehicular, Acera, Zona Verde, Área Recreativa, Juegos Infantiles, Caseta de Guardia y Buzavero) son propiedad de los Condominios del Condominio Horizontal Residencial Vista Marina
- Área Común Libre: Esta Constituida por el Acceso Vehicular, Acera, Zona Verde, Área Recreativa y Juegos Infantiles.
- Área Común Construida: Esta Constituida por la Caseta de Guardia y Buzavero
- Área de cobertura máxima de construcción al 75%
- Altura máxima de construcción 3 pisos
- De lo que la inscripción de este plano no afecta ni perjudica el patrimonio nacional respecto a la zona Máximo-terrestre
- F.F.P.I. N° = Finca Filial Privada individualizada
- ℓ = Línea de propiedad
- ℓ = Línea de centro
- Distancias en metros

PARA RECTIFICAR AREA

PT = PUNTO TERMINO DE LA CURVA

FINCA MATRIZ PROPIEDAD DE:
CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA MARINA
CEDULA JURIDICA N°:
3-100-4770-156

FINCA REAL PRIMARIA
INDIVIDUALIZADA PROPIEDAD DE:
BOLCOMER BOLSA DE COMERCIO
SOCIEDAD ANONIMA (EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)

AREA:
429.85 m²

SITUADO EN:
CONDominio
VISTA MARINA
DISTRITO:
3° SARDINAL
CANTON:
5° CARRILLO
PROVINCIA:
5° GUANACASTE

FOLIO REAL FINCA MATRIZ:
H5002433M-000
AREA SEGUN REGISTRO:
41965.50m²
FOLIO REAL FINCA FILIAL:
H5057489F-000
AREA SEGUN REGISTRO:
356.17m²

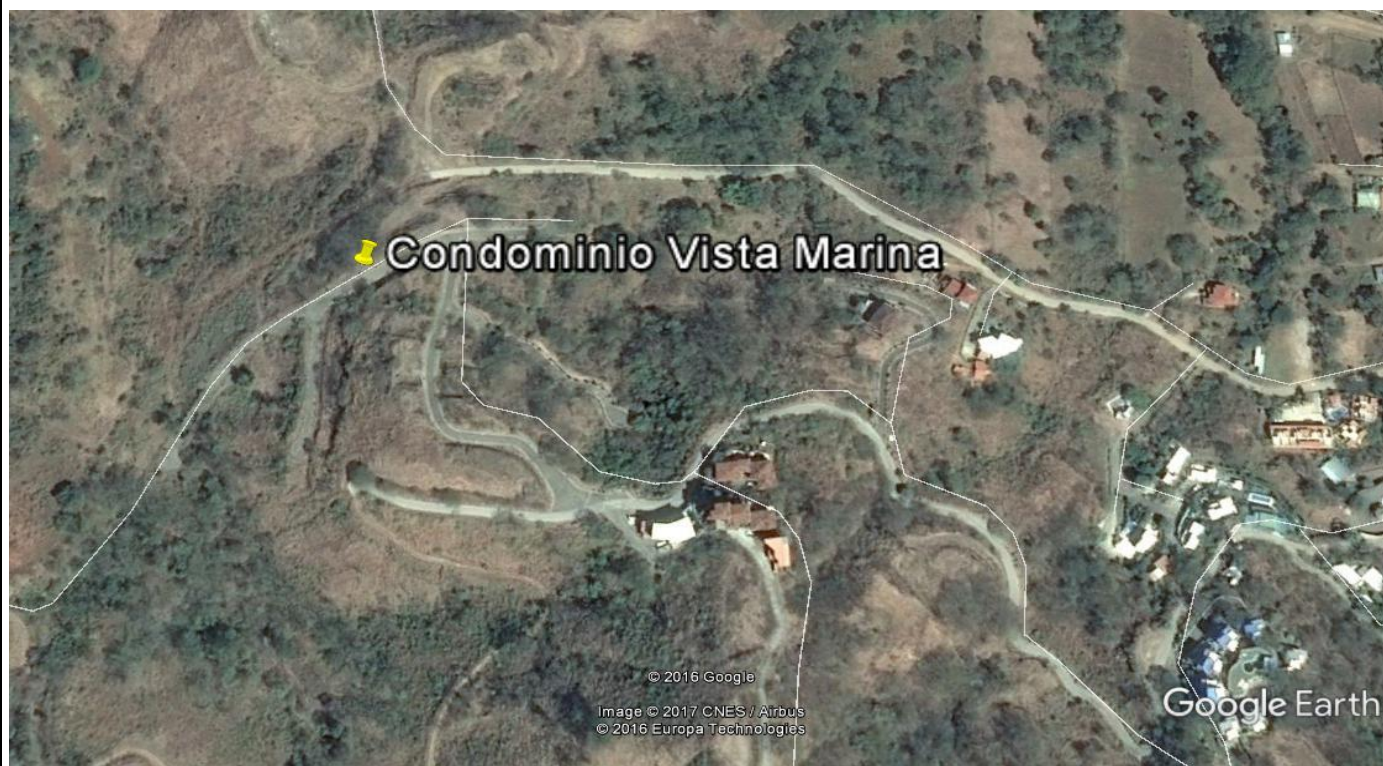
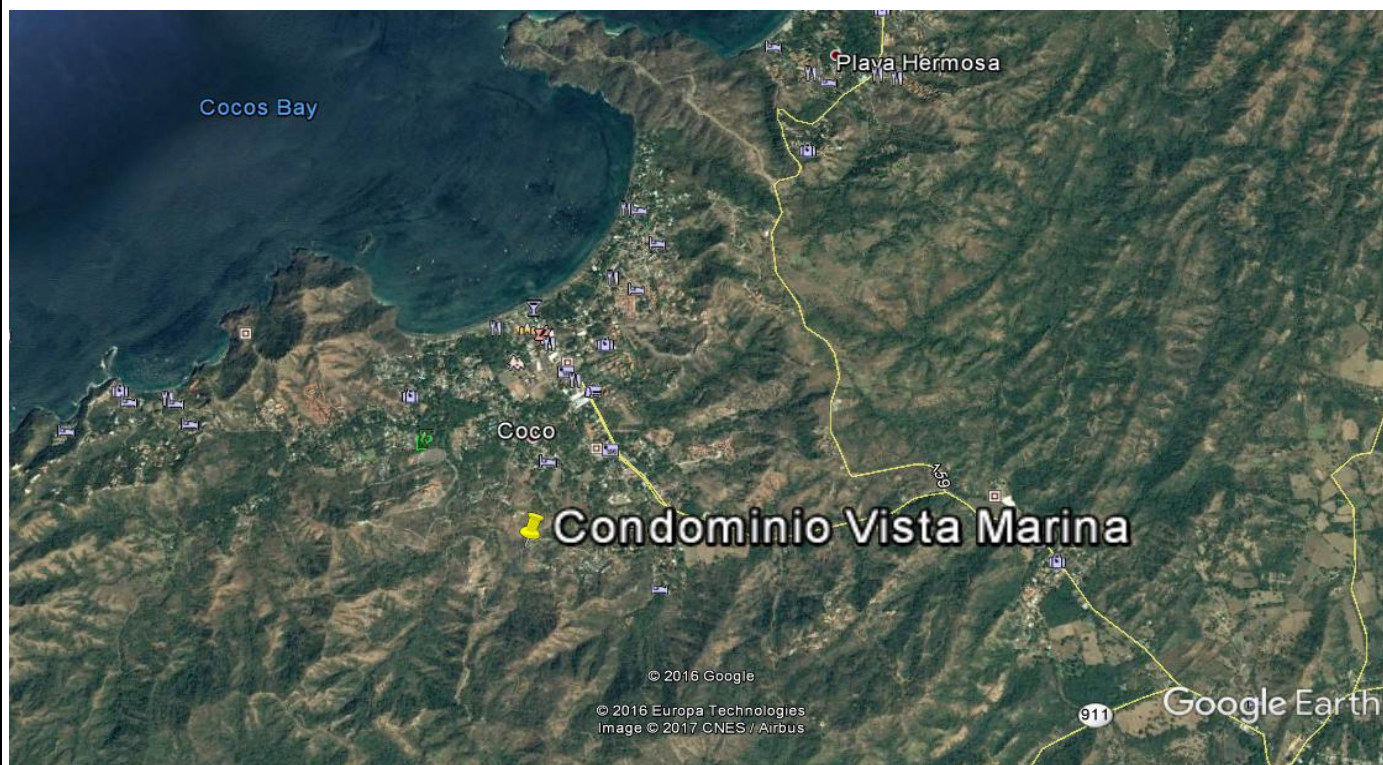
ESCALA: 1:500
FECHA: 14 Julio 2007
FINCA N°: F.F.P.I. N° 43
ARCHIVO N°: Condominio

HUMBERTO GARCIA VILLALBA, TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.5185

SECTOR FIDUCIARIO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
* 17 JUL. 2007 *
ANOTADO

ANEXO UBICACIÓN 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		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 - CONDOMINIO VISTA MARINA				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
145 metros norte del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	48	Factor de Copropiedad:	0,01437330000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1249618-2007	423,79 m2	Finca Madre:	41.968,50	
Identificador Predial	5050300574940F	423,79 m2	Finca Matriz:	41.968,50	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	29.484,60
Escritura constitutiva	423,79 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	12.483,90
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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		<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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			
Identificación N°		5-0250-0681			
Tipo de Profesional		Ingeniero Agrícola			
Número de registro		IA-7622			
Nombre de la empresa		Avaluos y Consultorias 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 €/m2		67.200,00		72.339,47		45.600,00		46.517,00			
Área	423,79 m2	327,00	0,9180	646	1,1493	1000	1,3275	382,34	0,9666	1,0000	
Nivel	1	0	0,9512		1,0000	0	0,9512	0	0,9512	1,0000	
Frente	15,01	23	0,8988	40	0,7854	25	0,8803	13,2	1,0326	1,0000	
Forma (Regularidad)	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 panorámica	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		0,8551		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 m2		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 m2		Fondo del lote presenta pendiente fuerte mayor al 30%				
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€59.493 /m2		Valor ajustado		€33.965 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,5709		Área		423,79 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€33.965,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€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					Altitud
1	314203					1165362					97 m
2	314202					1165376					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 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	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				214-5050300574940F-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		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					
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, anclajes, 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				
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 area 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 120 m², desde donde descende con una pendiente fuerte 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			214-5050300574940F-2017-C	
				
Calle interna del Condominio			Frente	
				
Lindero norte			Lindero sur	
				
Terraza			Terreno con pendiente	
				
Vistas panorámicas				
FOTOGRAFÍAS 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

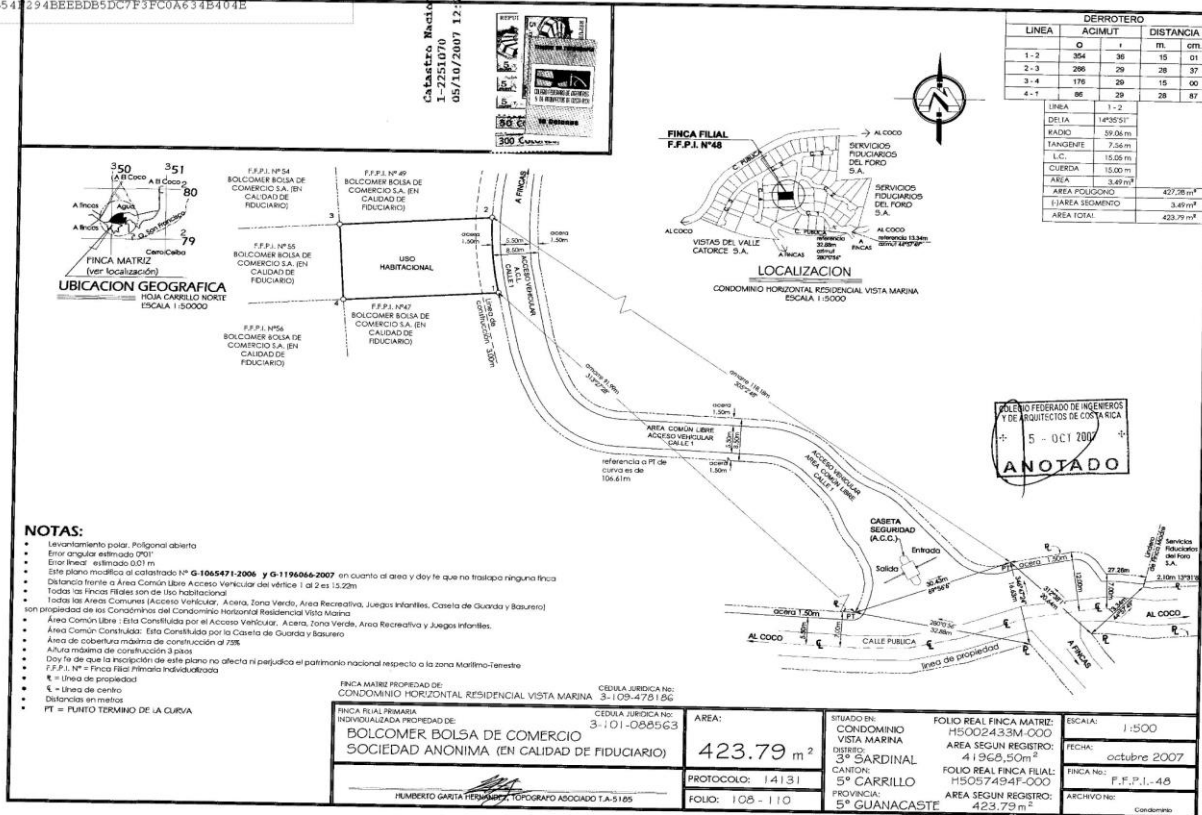
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO PLANO CATASTRADO

214-5050300574940F-2017-C

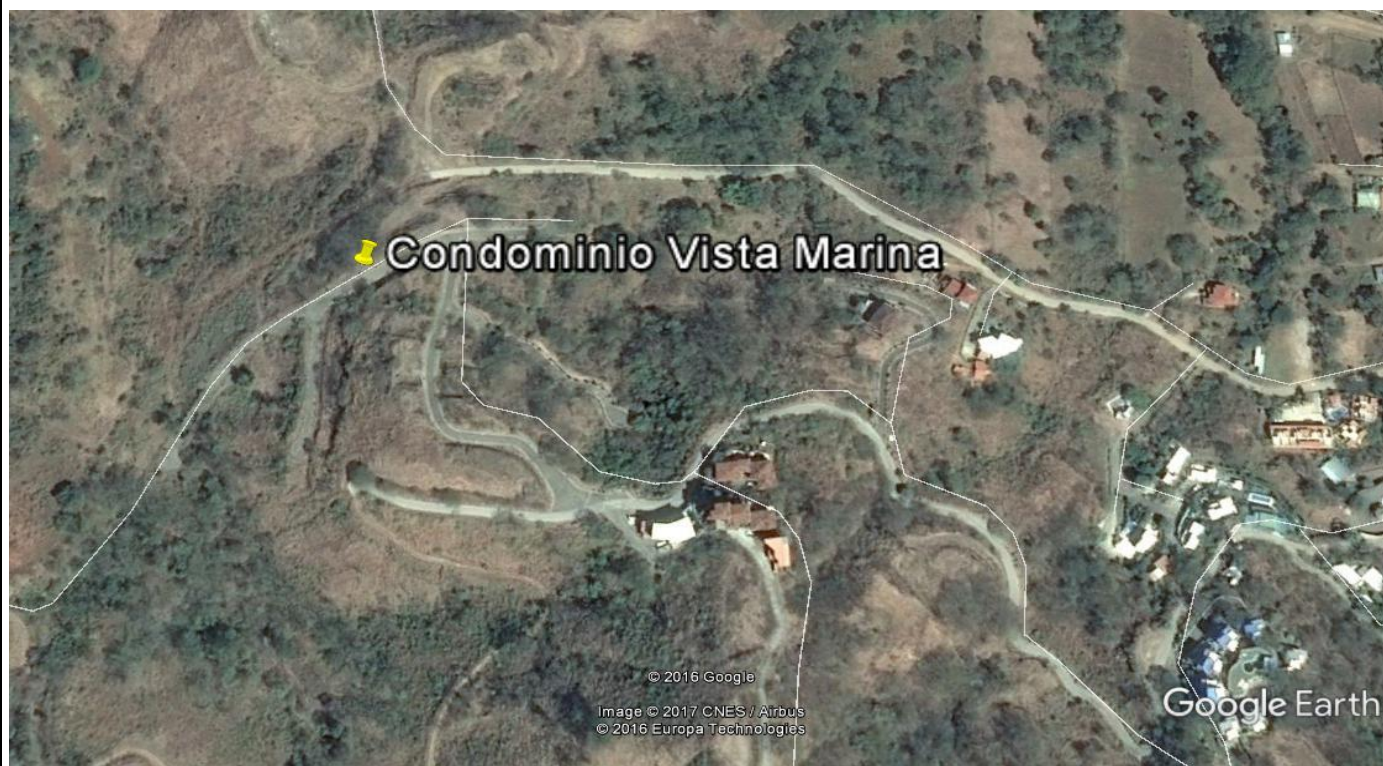
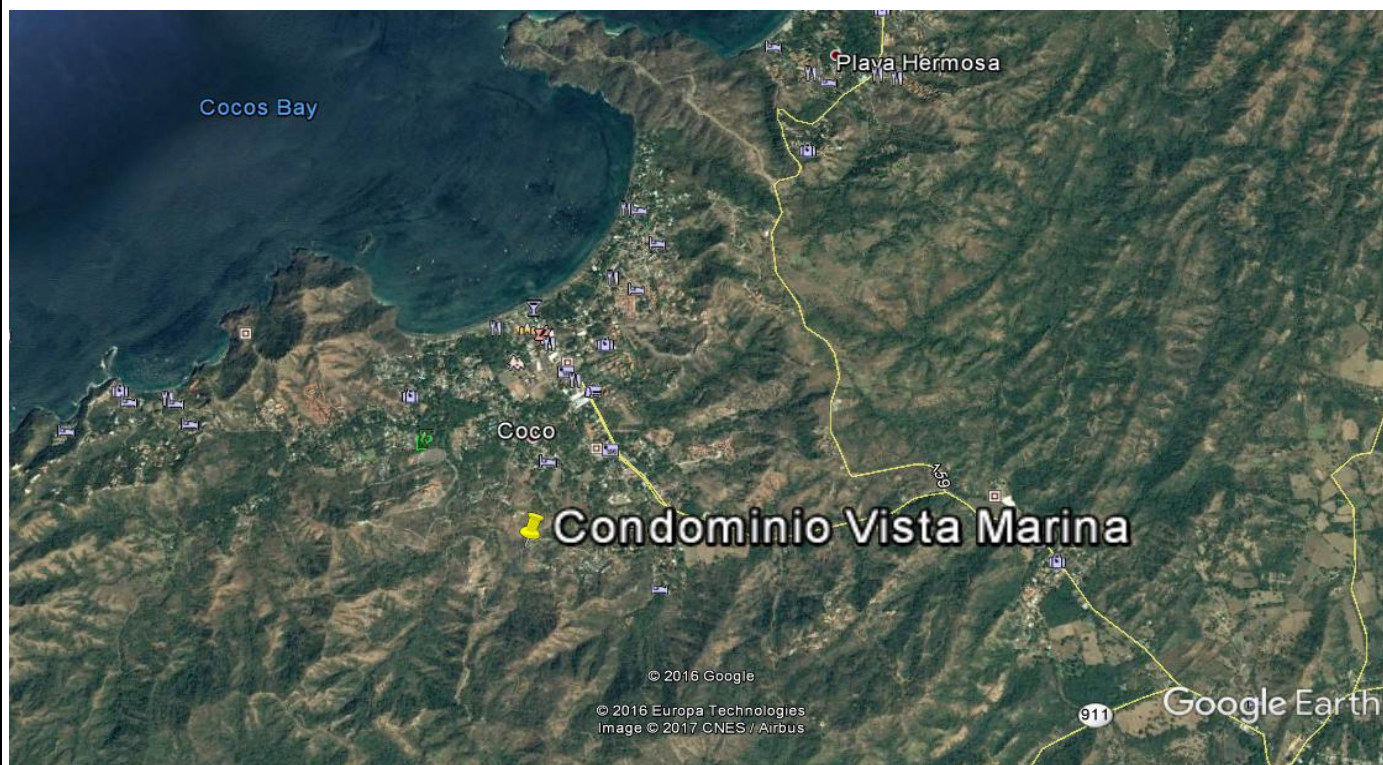
INSCRIPCIÓN: 5-1249618-2007
Fecha: 08/10/2007 14:12:35
Registrador: EDGAR CARMONA GONZALES
0B548294BEEBDB5DC7F3FC0A634B404E

Catastro Nacional
1-2251070
05/10/2007 12:45:39



ANEXO UBICACIÓN 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		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 - CONDOMINIO VISTA MARINA				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
130 metros norte del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	47	Factor de Copropiedad:	0,01517270000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1131085-2007	447,36 m2	Finca Madre:	41.968,50	
Identificador Predial	5050300574930F	447,36 m2	Finca Matriz:	41.968,50	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	29.484,60
Escritura constitutiva	447,36 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	12.483,90
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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:			QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHO COLONES 64/100		
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.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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			
Identificación N°		5-0250-0681			
Tipo de Profesional		Ingeniero Agricola			
Número de registro		IA-7622			
Nombre de la empresa		Avaluos y Consultorias 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 €/m2		67.200,00		72.339,47		45.600,00		46.517,00			
Área	447,36 m2	327,00	0,9017	646	1,1289	1000	1,3040	382,34	0,9495	1,0000	
Nivel	1	0	0,9512		1,0000	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 (Regularidad)	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 panorámica	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 m2		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 m2		Fondo del lote presenta pendiente fuerte mayor al 30%				
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€58.632 /m2		Valor ajustado		€34.599 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,5901		Área		447,36 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€34.599,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€15.478.208,64					
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											
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 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	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	
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 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.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574930F-2017-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN Tipo de ruta <u>Camino no clasificado</u> Material <u>Adoquín</u> Ancho de vía <u>8,50 m</u> Acera <u>SÍ</u>		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS Caño <u>SÍ</u> Sistema Sanitario _____ Cuneta <u>NO</u> Alcantarillado pluvial <u>SÍ</u> Cordón <u>SÍ</u> ACCESO A LA FINCA <u>Calle privada</u>	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Teléfono <u>NO</u> Internet por Cable <u>NO</u> Alumbrado <u>NO</u> Jardines y Parques <u>SÍ</u> a 2000 m Electricidad <u>NO</u> Transporte Público <u>SÍ</u> a 2000 m Agua Potable <u>NO</u> Edificios Comerciales <u>SÍ</u> a 2500 m Señal celular <u>SÍ</u> ICE Recolección de basura <u>NO</u> TV por Cable <u>NO</u> Edificios públicos / comunales <u>SÍ</u> a 3000 m Medidores instalados _____		DATOS SOCIOECONÓMICOS Clase social <u>Media Alta</u> Clase social zonas cercanas <u>Media Alta</u> Densidad poblacional <u>Baja</u> Actividad del lugar <u>Residencial</u>	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS Frente principal: <u>15,21 m</u> Nivel sobre calle: <u>1,00 m</u> Fondo: <u>28,87 m</u> Pendiente % <u>30</u> Relación: <u>1,89809336</u> Tipo de vía: <u>4</u> Servicios S1 <u>4</u> Ubicación: <u>Medianero</u> S2 <u>1</u>			
RIESGOS POTENCIALES Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: <u>NO</u> Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): _____ Cuerpo de agua cerca _____ Distancia _____ Posibilidad de daños <u>Ninguno</u> Topografía <u>Ondulada</u> Pendiente <u>Desendente</u> Riesgo deslizamiento <u>Ninguno</u>			
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>25,00%</u>			
AFECCIONES 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						
FOTOGRAFÍAS 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

214-5050300574930F-2017-C

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 57493--F-000**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 descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO PLANO CATASTRADO

214-5050300574930F-2017-C

INSCRIPCIÓN: 5-1131085-2007
Fecha: 22/10/2007 14:29:37
Registrador: EDGAR CARMONA GONZALES
7E40F7900197A034A93D08F87684A19

Catastro Nacional
1-2251084
19/10/2007 14:53:36
Bogotá



LINEA	DERROTERO		DISTANCIA	
	O	i		
1-2	347	08	15	21
2-3	286	29	28	87
3-4	178	34	15	06
4-1	86	30	31	38

LINEA	1-2
DELTA	09°24'07"
RADIO	162.84 m
TANGENTE	7.51 m
L.C.	15.22 m
CUERDA	15.21 m
AREA	1.80 m²
AREA POLIGONO	447.36 m²
AREA SECTOR	1.80 m²
AREA TOTAL	447.36 m²

NOTAS:

- Levantamiento por: Poligonal abierta
- Error angular estimado 0.01"
- Error lineal estimado 0.01 m
- Este plano modifica al catastrado N° G-1045471-2006 y G-1194062-2007 en cuanto al área y día de que no traspasa ninguna línea
- Distancia frente a Área Común Libre Acceso Vehicular del vértice 1 al 2 es 15.21m
- Todas las Fincas Filiales son de Uso Habitacional
- Todas las Áreas Comunes (Acceso Vehicular, Acera, Zona Verde, Área Recreativa, Juegos Infantiles, Caseta de Guardia y Balcón) son propiedad de los Condominios del Condominio Horizontal Residencial Vista Marina
- Área Común Libre: Esta Constituida por el Acceso Vehicular, Acera, Zona Verde, Área Recreativa y Juegos Infantiles.
- Área Común Constituida: Esta Constituida por la Caseta de Guardia y Balcón
- Área de cobertura máxima de construcción al 75%
- Altura máxima de construcción 3 pisos
- Día de de que la inscripción de este plano no afecta ni perjudica el patrimonio nacional respecto a la zona Marítimo-Terrestre
- F.F.P.I. N° = Finca Filial Privada Individualizada
- FL = Línea de propiedad
- EL = Línea de centro
- DL = Distancia en metros
- PT = PUNTO TERMINO DE LA CURVA

FINCA MATRIZ PROPIEDAD DE:
CONDominio Horizontal Residencial Vista Marina

CEDULA JURIDICA N°:
3-109-478186

FINCA FILIAL PRIMARIA
INDIVIDUALIZADA PROPIEDAD DE:
**BOLCOMER BOLSA DE COMERCIO
SOCIEDAD ANONIMA (EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)**

CEDULA JURIDICA N°:
3-101-068563

AREA:
447.36 m²

SITUADO EN:
CONDominio
VISTA MARINA
DISTRITO:
3° SARDINAL
CANTON:
5° CARRILLO
PROVINCIA:
5° GUANACASTE

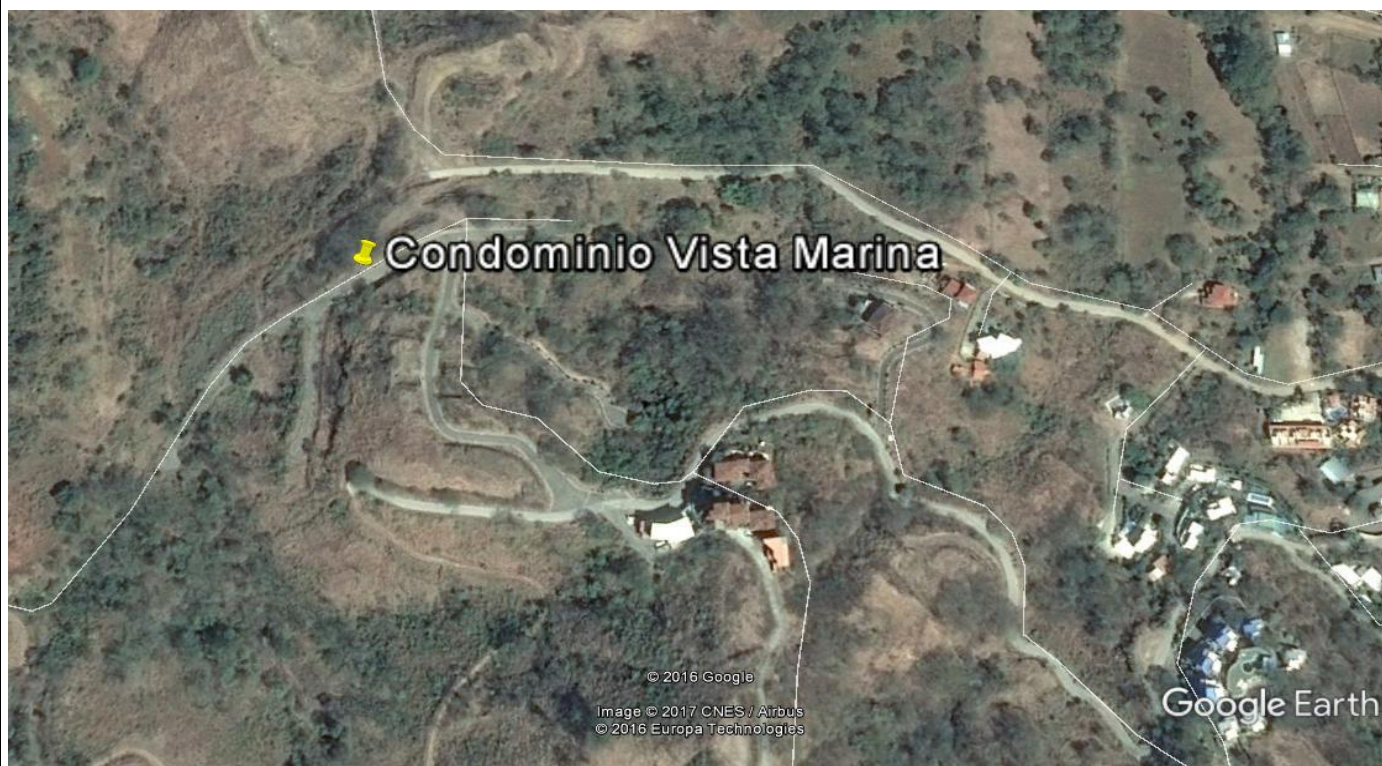
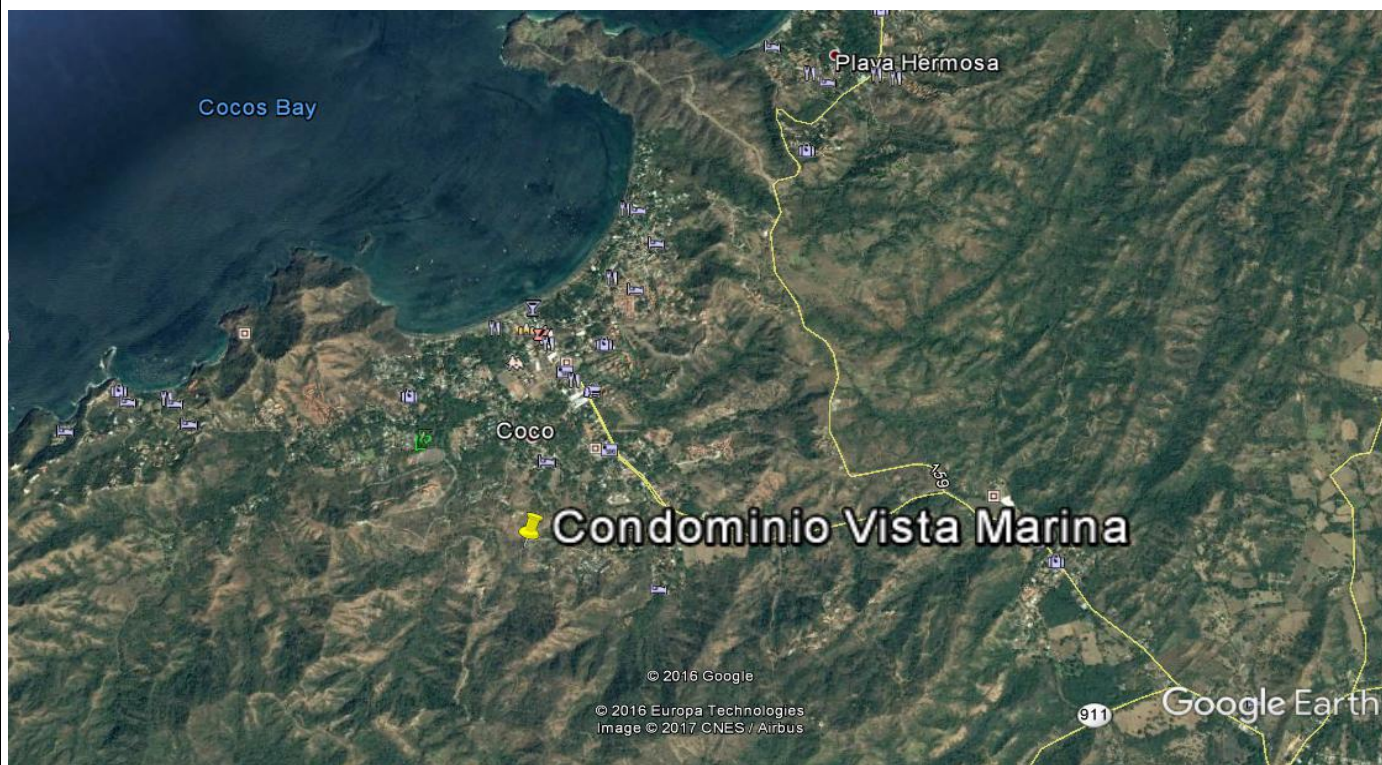
FOLIO REAL FINCA MATRIZ:
H5002433M-000
AREA SEGUN REGISTRO:
41368.50m²
FOLIO REAL FINCA FILIAL:
H5057493F-000
AREA SEGUN REGISTRO:
447.36m²

ESCALA: 1:500
FECHA: octubre 2007
FINCA N°: F.F.P.I.-47
ARCHIVO N°: Condominio

HUMBERTO GARCIA HERNANDEZ, TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.5105

ANEXO UBICACIÓN 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		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 200 metros oeste del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	1	Factor de Copropiedad:	0,00967860000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1206618-2007	285,37 m2	Finca Madre: 41.968,50		
Identificador Predial	5050300574470F	285,37 m2	Finca Matriz: 41.968,50		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas: 29.484,60		
Escritura constitutiva	285,37 m2	Demasía: NO	Áreas Comunes: 12.483,90		
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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	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				
Identificación N°	5-0250-0681				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola				
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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						
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		0,00		0,00		0,00		
Área	285,37 m2	327,00	1,0460	646	1,3095	1,0000		1,0000		1,0000		
Nivel	0	0	1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
Frente	8,65	23	0,7831	40	0,6856	1,0000		1,0000		1,0000		
Forma (Regularidad)	0,9500	1	0,9747	0,9	1,0092	1,0000		1,0000		1,0000		
Pendiente	10	0	0,8797	20	1,1368	1,0000		1,0000		1,0000		
Ubicación	5	5	1,0000	3	0,9503	1,0000		1,0000		1,0000		
Servicios 1	4	1	1,0942	2	1,0618	1,0000		1,0000		1,0000		
Servicios 2	1	11	0,7408	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000		
Tipo de Vía	4	5	1,0667	4	1,0000	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	1,0000		1,0000		1,0000		
Factor de Homologación		0,5769		0,6235		1,0000		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			€/ m2		
VALOR UNITARIO FINAL						€24.416,00 /m2						
VALOR DEL TERRENO						€6.967.593,92						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	FINCA FILIAL DOS					lote baldio						
SUR	AREA COMUN LIBRE DE SERVIDUMBRE PLUVIAL					charral						
ESTE	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO					adoquin						
OESTE	CALLE PUBLICA					tierra en deshuso						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
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			
				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	nd	Norte	nd			
3												
				Coordenadas		Este		Norte				
4												
				Coordenadas		Este		Norte				
5												
				Coordenadas		Este		Norte				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-5050300574470F-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	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		Residencial	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frete 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, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			
Cuerpo de agua cerca	Distancia	Possibilidad 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%			
AFECTACIONES 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, 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 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 deshuo. 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
500002433M	

DERECHO	INSCRITA EN
	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

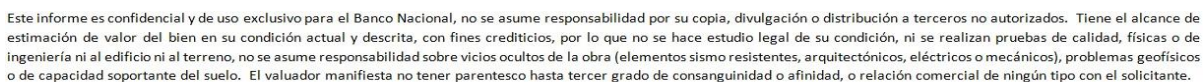
FINCA REFERENCIA 5121557 000

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 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.













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			
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 - CONDOMINIO VISTA MARINA				
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO					
225 metros norte y 185 metros oeste del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	2	Factor de Copropiedad:	0,01266320000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1206616-2007		373,37 m2	Finca Madre:	41.968,50
Identificador Predial	5050300574480F		373,37 m2	Finca Matriz:	41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	29.484,60
Escritura constitutiva	373,37 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	12.483,90
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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		<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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				
Identificación N°	5-0250-0681				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrícola				
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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					
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		24.225,00		46.517,00	
Área	373,37 m2	327,00	0,9572	646	1,1983	1000	1,3842	2000	1,7399	382,34	1,0079
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 (Regularidad)	0,9061	1	0,9519	0,9	0,9856	1	0,9519		1,0000	0,95	0,9766
Pendiente	10	0	0,8797	20	1,1368	0	0,8797	20	1,1368	10	1,0000
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		0,5605		0,5425		0,7939		1,4451		0,8638	
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						€24.269,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€9.061.316,53					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	FINCA FILIAL TRES					Lote baldio					
SUR	FINCA FILIAL UNO					Lote baldio					
ESTE	CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO					Adoquin					
OESTE	CALLE PUBLICA					Tierra, calle en desuso					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN 6,00 m											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	314065					1165327					55 m
2	314070					1165341					55 m
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	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 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				214-5050300574480F-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		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:	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, anclajes, 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-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 area 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 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.</p> <p>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
500002433M	

DERECHO	INSCRITA EN
	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 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.

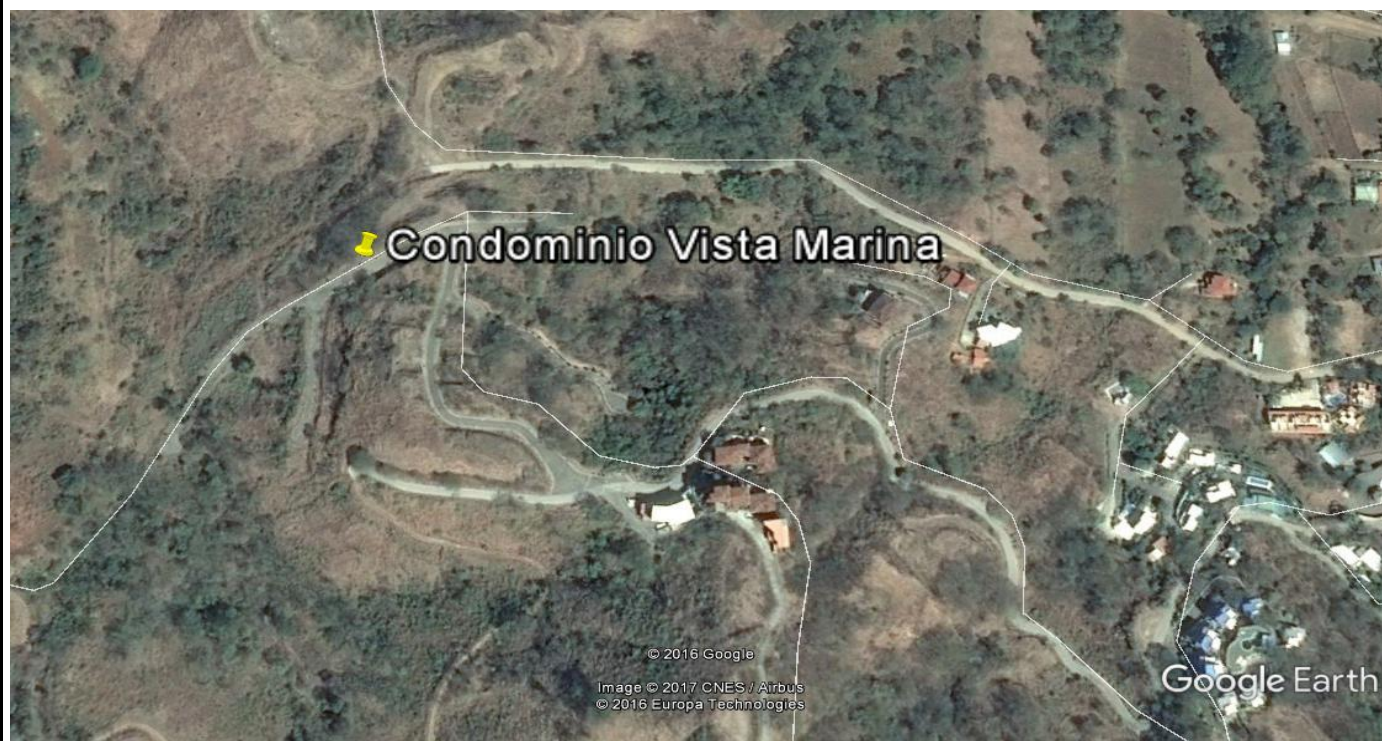
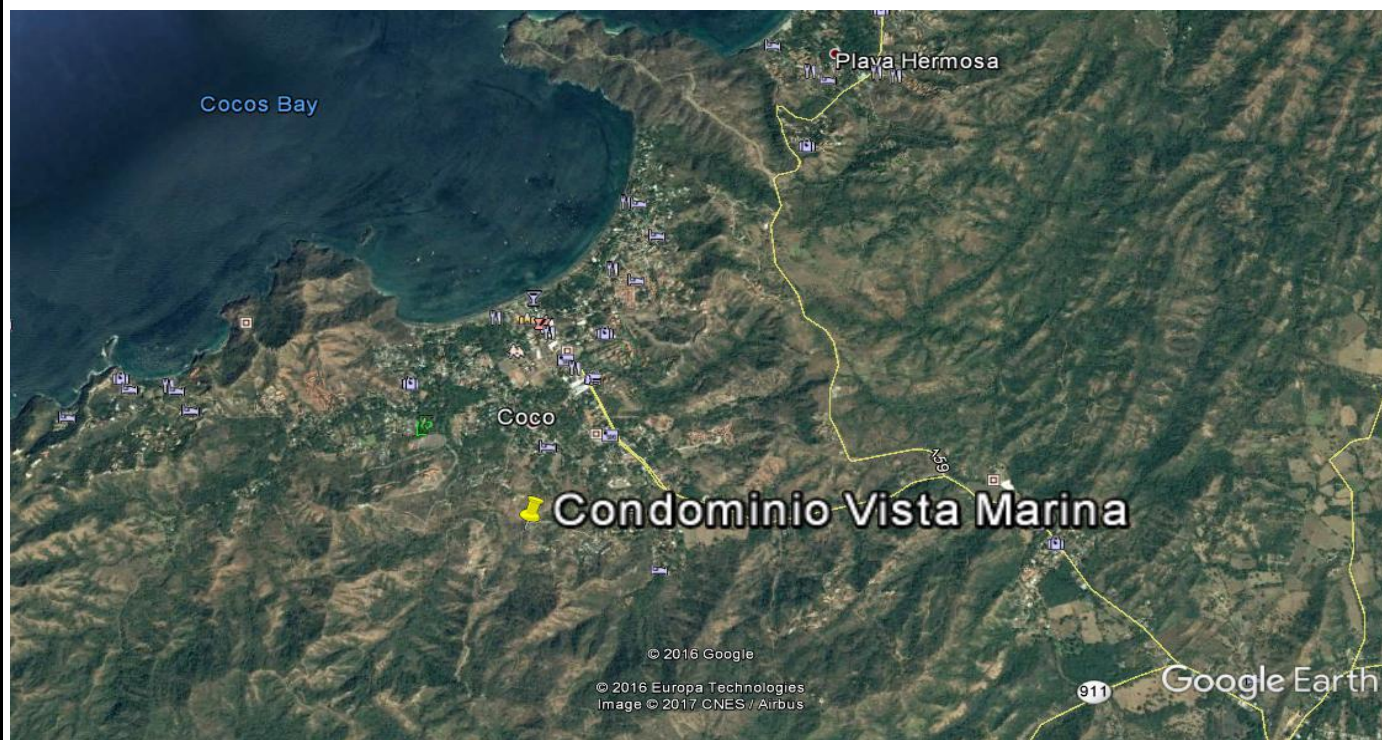
214-5050300574480F-2017-C

ESCALA:	1:500
FECHA:	14 Julio 2007
FINCA No.:	F.F.P.1.-2
ARCHIVO No.:	

Este informe es confidencial y de uso exclusivo del Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ANEXO 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			
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 175 metros oeste del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	3	Factor de Copropiedad:	0,01241530000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1206615-2007		366,06 m2	Finca Madre:	41.968,50
Identificador Predial	5050300574490F		366,06 m2	Finca Matriz:	41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	29.484,60
Escritura constitutiva	366,06 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	12.483,90
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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		<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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				
Identificación N°	5-0250-0681				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola				
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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 €/m2		67.200,00		72.339,47		45.600,00		24.225,00		46.517,00	
Área	366,06 m2	327,00	0,9634	646	1,2062	1000	1,3932	2000	1,7513	382,34	1,0145
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 (Regularidad)	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		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 m2		Le atraviesa un cause seco.				
Demerito por falta de servicios	0,5630		Área afectada		366,06 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						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€41.679 /m2		Valor ajustado		€17.601 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,4223		Área		366,06 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€17.601,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€6.443.022,06					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	NORTE : FINCA FILIAL CUATRO					Lote baldio					
SUR	SUR : FINCA FILIAL DOS					Lote baldio					
ESTE	ESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO					Adoquin					
OESTE	OESTE : CALLE PUBLICA					Tierra, calle en desuso					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											6,00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	314070					1165341					55 m
2	314076					1165355					51 m
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	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 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				214-5050300574490F-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		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:	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			
			Ubicación:	Medianero	
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			NO		
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, 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%					
AFECCIONES 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 3 del Condominio Horizontal Residencial Bosques de Vistas Marina, compuesto por 63 fincas filiales individualizadas, con una cobertura máxima del 75% del area 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 no presenta vista al mar, le atraviesa una quebrada seca que le afecta el 50% del area, desde donde asciende con una pequeña pendiente hasta la calle del costado oeste, 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>					

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			

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
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
500002433M	

DERECHO

INSCRITA EN
0 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 26,798,003.00 COLONES**PROPIETARIO:**

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

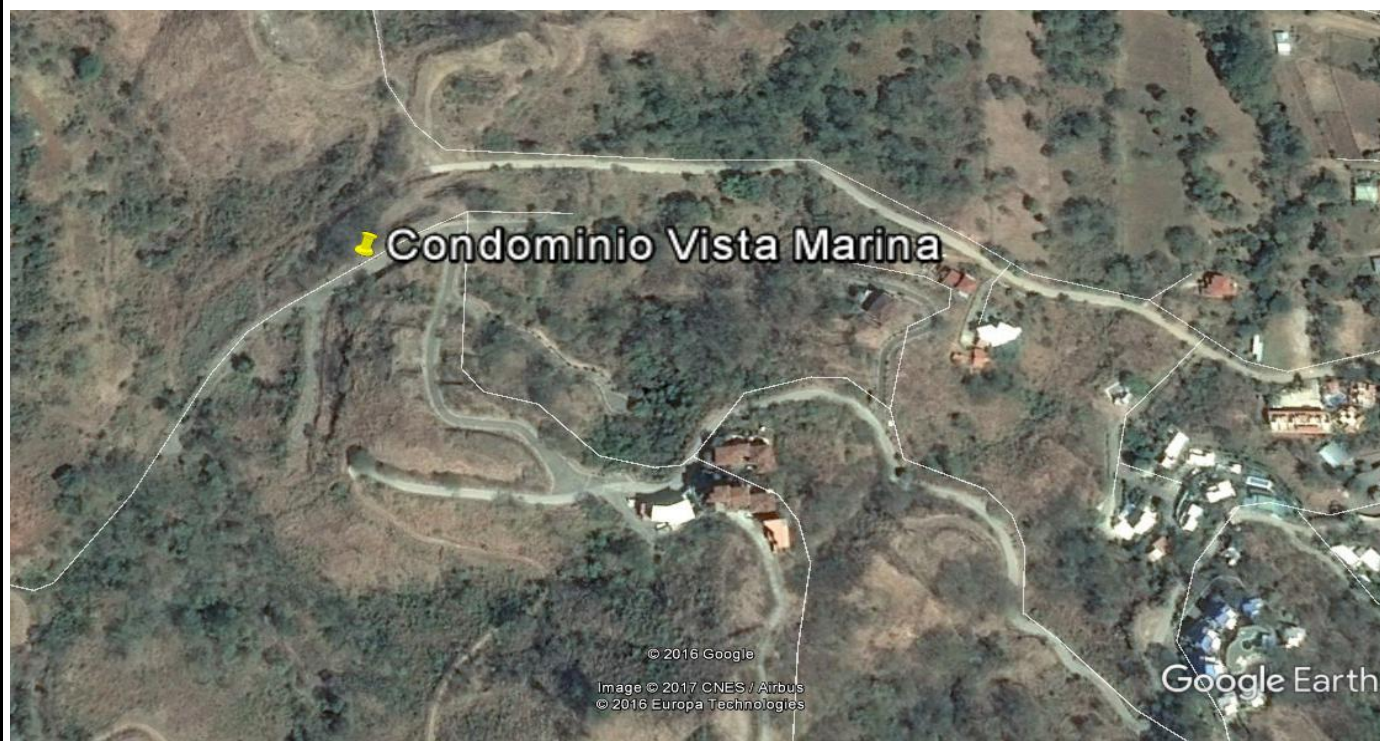
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MIL TRESCIENTOS ONCE DOLARES CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS**DUEÑO DEL DOMINIO****PRESENTACIÓN:** 2012-00184606-01**FECHA DE INSCRIPCIÓN:** 26 DE JUNIO DE 2012**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** SI HAY**RESERVAS Y RESTRICCIONES****CITAS:** 307-16402-01-0901-001**FINCA 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 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 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			
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 165 metros oeste del Hotel Chantel.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5050300024330M		
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50503015020100		
FINCA FILIAL N°	4	Factor de Copropiedad:	0,01260420000000	Otras Áreas m2	
Plano de catastro N°	G-1206613-2007		371,63 m2	Finca Madre:	41.968,50
Identificador Predial	5050300574500F		371,63 m2	Finca Matriz:	41.968,50
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Áreas Privativas:	29.484,60
Escritura constitutiva	371,63 m2	Demasía:	NO	Áreas Comunes:	12.483,90
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		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		<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>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				
Identificación N°	5-0250-0681				
Tipo de Profesional	Ingeniero Agricola				
Número de registro	IA-7622				
Nombre de la empresa	Avaluos y Consultorias 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 €/m2		67.200,00		72.339,47		45.600,00		24.225,00		46.517,00	
Área	371,63 m2	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	1,0000
Frente	14,21	23	0,8866	40	0,7748	25	0,8683	25	0,8683	13,2	1,0186
Forma (Regularidad)	1,0321	1	1,0159	0,9	1,0519	1	1,0159		1,0000	0,95	1,0423
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 panorámica	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		0,6302		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 m2		Le atraviesa un cause seco.				
Demerito por falta de servicios	0,5769		Área afectada		371,63 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						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€41.849 /m2		Valor ajustado		€18.347 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	0,4384		Área		371,63 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€18.347,00 /m2					
VALOR DEL TERRENO						€6.818.295,61					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	NORTE : FINCA FILIAL CINCO					Lote baldío					
SUR	SUR : FINCA FILIAL TRES					Lote baldío					
ESTE	ESTE : CALLE INTERNA DEL CONDOMINIO					Adoquín					
OESTE	OESTE : CALLE PUBLICA					Tierra, calle en desuso					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	314076					1165355					51 m
3	314081					1165367					51 m
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	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 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				214-5050300574500F-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		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					
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, anclajes, 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 area 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 no presenta vista al mar, le atraviesa una quebrada seca que le afecta el 60% del area, desde donde asciende con una pequeña pendiente hasta la calle del costado oeste, 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>					

ANEXO FOTOGRÁFICO			214-5050300574500F-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: 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
500002433M	

DERECHO	INSCRITA EN
	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 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

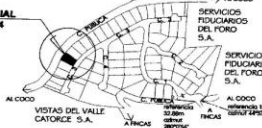
214-505300574500F-2017-C

INSCRIPCIÓN: 5-1206613-2007
Fecha: 24/07/2007 14:00:21
Registrador: VANESSA CHAVES MORA
60356D4B051DE3F5BA739C86A380A5C8

Catastro: Mod. 4441
1-2219571
17/07/2007 1:28:16
Reingreso

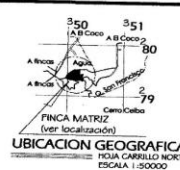


FINCA FILIAL
F.F.P.L. N°4



DERROTERO			
LINEA	ACUMUL	DISTANCIA	
0-1	1	m.	cm.
1-2	24	36	8 28
2-3	26	15	5 96
3-4	287	53	25 34
4-5	302	06	15 70
5-1	114	38	24 45

LOCALIZACIÓN
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA MARINA
ESCALA 1:5000



UBICACIÓN GEOGRÁFICA
(ver localización)
ESCALA 1:50000

NOTAS:

- Levantamiento por Poligonal abierta
- Error angular estimado 0.01"
- Error lineal estimado 0.01 m
- Este plano modifica al catastrado N° G-1065471-2006
- Distancia frente a Área Común Libre Acceso Vehicular del vértice 1 al 3 es 14.21m
- Distancia frente a Calle Pública del vértice 4 al 5 es 15.70m
- Además las Fincas Filiales son de uso habitacional
- Todas las Áreas Comunes (Acceso Vehicular, Acera, Zona Verde, Área Recreativa, Juegos Infantiles, Caseta de Guardia y Balcón) son propiedad de los Condominios del Condominio Horizontal Residencial Vista Marina
- Área Común Libre: Esta Constituida por el Acceso Vehicular, Acera, Zona Verde, Área Recreativa y Juegos Infantiles
- Área Común Constituida: Esta Constituida por la Caseta de Guardia y Balcón
- Área de cobertura máxima de construcción al 75%
- Altura máxima de construcción 3 pisos
- Day to de que la inscripción de este plano no afecte ni perjudice el patrimonio nacional respecto a la zona Marítimo-Terrestre
- F.F.P.L. N° = Finca Filial Primaria individualizada
- U = Línea de propiedad
- U = Línea de centro
- Distancia en metros

PARA RECTIFICAR ÁREA
PT = PUNTO TÉRMINO DE LA CURVA

FINCA MATRIZ PROPIEDAD DE:
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA MARINA 3-109-478186

FINCA REAL PRIMARIA
INDIVIDUALIZADA PROPIEDAD DE:
BOLCOMER BOLSA DE COMERCIO
SOCIEDAD ANONIMA (EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)

ÁREA:
371.63 m²

PROTOCOLO: 14131
FOLIO: 108-110

SITUADO EN:
CONDOMINIO
VISTA MARINA
3° SARDINAL
CANTÓN:
5° CARRILLO
PROVINCIA:
5° GUANACASTE

FOLIO REAL FINCA MATRIZ:
H500243M-000
ÁREA SEGUN REGISTRO:
41968.50m²
FOLIO REAL FINCA FILIAL:
H5057450F-000
ÁREA SEGUN REGISTRO:
293.84m²

ESCALA: 1:500
FECHA: 14 Julio 2007
FINCA N°:
F.F.P.L. N°4
RECIBO N°:
Condominio

ANEXO UBICACIÓN GOOGLE EARTH

214-5050300574500F-2017-C

