

AVALÚO MÚLTIPLE FINCAS EN CONDOMINIO VÍA COSTO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCIÓN DE RECURSOS	Nº Informe detallado en hoja de FILIALES
		MATERIALES	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES	
		NOMBRE SOLICITANTE (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
		NOMBRE PROPIETARIO (S)	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Proporción de Derechos	
		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	05 - GUANACASTE		
Cantón:	03 - SANTA CRUZ		
Distrito:	09 - TAMARINDO		
Localidad:	CONDOMINIO LAS GAVIOTAS		
DIRECCIÓN EXACTA			
De la oficina del Banco Nacional de Costa Rica 700 metros al Suroeste y 180 metros al Este en calle Vascos, Condominio Residencial Vertical Las Gaviotas.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	5030900024550M
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	50309014168600
TIPO DE CONDOMINIO	Vertical	Otras Áreas m ²	
USO	Habitacional con Construcción	Finca Madre:	1.437,56
		Finca Matriz:	2.402,84
Se valoran 6 Filiales 1,2,3,4,5 y 6		Áreas Privativas:	1.447,92
		Áreas Comunes:	954,92
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡65.287.883,83		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡65.287.883,83		
VALOR EN LETRAS:	SESENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES 83/100		
Febrero 06, 2019	Tipo de cambio del dólar en ventanilla BNCR US \$1= ₡618		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Zonal
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Se trata de un condominio ubicado muy cerca del centro de población de Tamarindo. Se observa que en primera instancia se iba a construir un edificio que soportaría a seis fincas filiales de manera vertical, pero el mismo no fue construido, por lo que actualmente solo existe el terreno. En el presente informe se utilizó; cuadro de áreas y diseño de sitio, no contó con el acta constitutiva del Condominio.		
Nombre del Perito	FREDDY ALVARENGA TINOCO		
Tipo de Profesional	ING. TOPÓGRAFO	Firma del Perito	
Número de registro	IT 17232	Emp. 12460	Identificación N° 8-0088-0028
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	1 febrero 2019	Fecha informe:	2 febrero 2019
Números telefónicos para contacto	8867-3100 // 2642-1561 // 8320-2104		
a	Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descripta, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.		

AVALÚO INDIVIDUAL					Nº Informe detallado en hoja de FILIALES			
		TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						
Características	SUJETO	COMPARABLES						
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor		
VALOR ¢/m ²	90000	89155,69326	0,00	0,00	0,00	0,00		
Extensión (m ²)	99,72	430,00 1,6197	1291 2,3281	1,0000	1,0000	1,0000		
Frente (m.)	8	10 0,9457	1291 0,8409	1,0000	1,0000	1,0000		
Servicios (1)	3	2 1,0000	16 1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		
Servicios (2)	16	16 1,0000	16 1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		
Tipo de vía (1-11)	4	4 1,0000	4 1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		
Negociacion	0	0% 1,0000	20% 0,8000	1,0000	1,0000	1,0000		
Pendiente (%)	0	0 1,0000	0 1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		
Ubicación	5	5 1,0000	5 1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		
Factor de Homologación	1,5319	1,5662	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		
Valores Homologados	137.867,36	139.633,33						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO								
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE						
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²					
VALOR DEL TERRENO								
Valor conclusivo	₡138.750 /m ²	Valor Unitario Ajustado		Valor Unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000	₡138.750 / m ²		₡39.955 / m ²				
VALOR UNITARIO FINAL								
COORDENADAS PROYECTADAS								
PRECISIÓN 3.00 m								
FILIAL	ESTE	NORTE			Altitud			
2	298.837	1.138.745			19			
4	298.837	1.138.745			19			
6	298.837	1.138.745			19			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES								
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta			
1	Mapa de valores de zonas homogéneas ONT Cod. 503 09 U05	Base de Datos	-		24/01/2018			
		Coordenadas	Este	Norte				
2	Oferta de lote de 1291 m ² ubicado a 100 metros del lote sujeto. Es plano, cuenta con servicios básicos, acceso por calle pública. Precio \$200.000	Base de Datos	8976-6689 William		24/01/2018			
		Coordenadas	Este	298.799	Norte	1.138.843		
3		Coordenadas	Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		Nº Informe detallado en hoja de FILIALES		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	18,00 m	Cordón	NO	Planta de tratamiento
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA		
		Calle privada		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	DATOS SOCIOECONÓMICOS
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 800 m	Clase social Media Alta
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 800 m	Clase social zonas cercanas Media Alta
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 800 m	Densidad poblacional Media
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	Actividad del lugar
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 700 m	RESIDENCIAL - TURISMO
Medidores instalados	Electricidad y Agua			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	8,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	12,47 m	Pendiente %	0	
Relación:	1,558125	Tipo de vía:	4	
Servicios	S1 3 S2 16	Ubicación:	Medianero	
RIESGOS POTENCIALES				
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				
Cuerpo de agua cerca	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 63,00%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
30/01/2019	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVÁMENES o AFFECTACIONES: SI HAY RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 325-12793-01-0901-001			
OBSERVACIONES				
Condominios ubicado en Tamarindo, esta es una de las zonas turísticas de Guanacaste de mayor crecimiento en infraestructura y desarrollo inmobiliario, el sitio en la que se localiza este condominio se considera de clase media alta, cuenta actualmente con únicamente dos edificios, este cuenta con una zona catalogada como zona común, las 3 filiales a valorar en este proyecto No existen en realidad solo se localiza el terreno, el edificio según el diseño de sitio nunca fue construido, por lo que se valora son las zonas comunes, según dicho diseño de sitio deberían de existir 15 fincas filiales. Este condominio además posee servicios básicos disponibles, una caseta de seguridad, , posee una piscina de 52m2, enchapada, un baño de 2x2m, cerca perimetral en muro de concreto chorreado, losa de piscina chorreado con acabados en piedra, rancho BBQ, acera de acceso. No se determinaron afectaciones físicas en campo que alteren el valor del bien.				

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES								Nº Informe detallado en hoja de FILIALES																		
CONSTRUCCIONES ÁREA PRIVATIVA																										
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2															
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!															
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!															
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!															
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!															
OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA																										
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2															
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!															
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!															
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!															
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!															
OBRAS COMUNES _ MEJORAS AL TERRENO																										
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2															
Piscina	127,00	221.000	28.067.000	40	11	MB	0,8247	0,9997	23.139.908,00	33,0	182.204															
Rancho BBQ	10,00	180.000	1.800.000	40	11	MB	0,8247	0,9997	1.484.010,00	33,0	148.401															
Tapia de concreto	485,00	28.000	13.580.000	40	11	MB	0,8247	0,9997	11.196.225,00	33,0	23.085															
Losa de la piscina	131,00	32.700	4.283.700	40	11	MB	0,8247	0,9997	3.531.760,00	33,0	26.960															
Casetas de seguridad	24,00	120.000	2.880.000	40	11	MB	0,8247	0,9997	2.374.416,00	33,0	98.934															
Aceras	70,50	22.000	1.551.000	15	11	MB	0,3644	0,9997	564.987,00	5,5	8.014															
Planta de tratamiento	15,00	1.166.666	17.499.990	50	11	MB	0,8658	0,9997	15.146.940,00	43,3	1.009.796															
TOTAL		69.661.690							57.438.246,00																	
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																										
DEFINICIONES																										
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)																					
				Factor Depre.	Factor de Depreciación																					
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado																					
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición																					
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente																					
Edad	Edad del bien (años de construido)																									
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke																						
ESTADO																										
O	ÓPTIMO																									
MB	MUY BUENO																									
B	BUENO																									
I	INTERMEDIO																									
R	REGULAR																									
D	DEFICIENTE																									
M	MALO																									
MM	MUY MALO																									
DM	DEMOLICIÓN																									

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 LAS CONSTRUCCIONES		Nº Informe detallado en hoja de FILIALES	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Uso predominante:		
Estado de la edificación:	Avance:	Presupuesto:	₡
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:	Número permiso construcción:		
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	Nombre		
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	Porcentaje de cobertura:	Año de construcción:	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	NÚMERO DE NIVELES:		
Estructura	Sistema eléctrico:		
Paredes	Entubado Conduit	_____	
Entrepiso	Porcentaje	_____	
Techos	Caja breaker	_____	
Cubierta	Interruptor	_____	
Cielos	Estado General	_____	
Pisos	Gas LP	Ubicación	_____
Fachada			
Aposentos			
Baños	Estado Físico y Mantenimiento:		
Otros	Paredes	Cielos	_____
Red de agua caliente	Pisos	Cubierta	_____
Tanque captación de agua			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Paredes	Pisos	Cielos
Pisos			
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Avance:		
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
No posee edificaciones.			

AVALÚO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS FILIALES

Nº Informe de Avalúo	Finc a	Identificador Predial		Plano Catastrado		Escritura C.	Coeficiente	TERENO		CONSTRUCCIÓN	TOTAL	
		Número	Área m2	Número	Área m2			Área m2	Copropiedad	Área	Valor	Valor
214-5030900580130F-2019-C	1	5030900580130F	99,72	No se indica	99,72	0.00	0,0690	99,72		10.881.313,97	-	10.881.313,97
214-5030900580140F-2019-C	2	5030900580140F	99,72	No se indica	99,72	0.00	0,0690	99,72		10.881.313,97	-	10.881.313,97
214-5030900580150F-2019-C	3	5030900580150F	99,72	No se indica	99,72	0.00	0,0690	99,72		10.881.313,97	-	10.881.313,97
214-5030900580160F-2019-C	4	5030900580160F	99,72	No se indica	99,72	0.00	0,0690	99,72		10.881.313,97	-	10.881.313,97
214-5030900580170F-2019-C	5	5030900580170F	99,72	No se indica	99,72	0.00	0,0690	99,72		10.881.313,97	-	10.881.313,97
214-5030900580180F-2019-C	6	5030900580180F	99,72	No se indica	99,72	0.00	0,0690	99,72		10.881.313,97	-	10.881.313,97
								TOTAL		65.287.883,83		65.287.883,83

ANEXO FOTOGRÁFICO

N° Informe detallado en hoja de FILIALES



1- Perito en el sitio



2- Frente a la propiedad



3- Parqueo



4- Torres



5- Zona Verde



6- Casetilla del guarda



7- Rancho de BBQ



8- Piscina



9- Calle para Tamarindo

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
Mapa de valores de zonas homogéneas ONT Cod. 503 09 U05				

PLANO DE FINCA MATRIZ 7.1

Nº Informe detallado en hoja de FILIALES

326-0-3-9-4-

CATASTRO NACIONAL 09 292 BOLLO - IMAGEN SECCION MICROFILM AÑO 2002	REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL <p>El presente pliego ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:</p> G-702519-2902 15 FEB 2002 <i>[Firma]</i> Fecha Firmante		 																																																																
UBICACION GEOGRAFICA-HOJA VILLARREAL ESCALA 1:50,000, AMPLIACION A ESCALA 1:12,500 			DERROTERO <table border="1"> <thead> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>A</th> <th>C</th> <th>I</th> <th>M</th> <th>U</th> <th>T</th> <th>DISTANCIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td> <td>182</td> <td>31</td> <td></td> <td>57</td> <td>21</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 - 3</td> <td>268</td> <td>02</td> <td></td> <td>3</td> <td>50</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 - 4</td> <td>274</td> <td>55</td> <td></td> <td>9</td> <td>00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 - 5</td> <td>284</td> <td>26</td> <td></td> <td>9</td> <td>00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 - 6</td> <td>293</td> <td>56</td> <td></td> <td>2</td> <td>65</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 - 7</td> <td>358</td> <td>55</td> <td></td> <td>54</td> <td>39</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7 - 1</td> <td>92</td> <td>31</td> <td></td> <td>27</td> <td>16</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	LÍNEA	A	C	I	M	U	T	DISTANCIA	1 - 2	182	31		57	21			2 - 3	268	02		3	50			3 - 4	274	55		9	00			4 - 5	284	26		9	00			5 - 6	293	56		2	65			6 - 7	358	55		54	39			7 - 1	92	31		27	16		
LÍNEA	A	C	I	M	U	T	DISTANCIA																																																												
1 - 2	182	31		57	21																																																														
2 - 3	268	02		3	50																																																														
3 - 4	274	55		9	00																																																														
4 - 5	284	26		9	00																																																														
5 - 6	293	56		2	65																																																														
6 - 7	358	55		54	39																																																														
7 - 1	92	31		27	16																																																														
NOTAS: 1-LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA. 2-CIERRES: ANGULAR 0° 01', LINEAL 0.02m. 3-LINDEROS EXISTENTES. 4-DGY FE QUE LA CALLE QUE INDICO COMO ACCESO, EXISTE EN LA REALIDAD. 5- COLINDANTES: A-TRANSPORTES CERDI S.A.			COLEGIO NACIONAL DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA 15 FEB 2002 ANOTADO																																																																
PROPIEDAD DE: TRANSPORTES CERDI S. A. CEDULA JURIDICA 3-101-085295		SITUADO EN: Tamarindo Distrito 3º Tamarindo Cantón 3º Santa Cruz Provincia 3º Guanacaste	DATOS DEL REGISTRO PÚBLICO ES PARTE FOLIO REAL No. 5044572-000 AREA: 9ha7739.75m ²																																																																
PROTOCOLO TOMO 11407 FOLIO 22-24-26	ESCALA 1: 1.000 ARCHIVO: 12R4 16	AREA 1437.56 m²	FECHA: ENERO / 2002	 RONIEL MENA PÉREZ INGENIERO TOPOGRAFO I.T.-5059																																																															

ORTOFOTO 7.2

N° Informe detallado en hoja de FILIALES

G-762519-2002

Condominio Las Gaviotas - Tamarindo. Provincia de Guanacaste

Leyenda Condomio Las Gaviotas

ESTUDIO DE REGISTRO 7.3

Nº Informe detallado en hoja de FILIALES

ESTUDIO DE REGISTRO FINCA FILIAL N°1

30/1/2019

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 58013--F-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 58013 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL UNO UBICADA EN EL PRIMER NIVEL DESTINADA A USO
RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 9-TAMARINDO CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL RESIDENCIAL DOS
SUR : ACCESO VEHICULAR Y PARQUEOS
ESTE : AREA RECREATIVA
OESTE : LOTE DIECISIETE X

MIDE: NOVENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 6.9
VALOR MEDIDA: 0.069
PLANO: NO SE INDICA

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
500002455M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,024,837.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

ESTIMACION O PRECIO: VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES CON
VEINTIOCHO CENTAVOS

DUENO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2014-00060697-01

FECHA DE INSCRIPCION: 10 DE JULIO DE 2014

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 325-12793-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5044572 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 30-Enero-2019 a las
17.51.33 horas

Emitido el 30-01-2019 a las 17:52 horas

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

ESTUDIO DE REGISTRO 7.4

Nº Informe detallado en hoja de FILIALES

ESTUDIO DE REGISTRO FINCA FILIAL N°2

5/2/2019

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 58014-F-000**

**PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 58014 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: FINCA FILIAL DOS UBICADA EN EL PRIMER NIVEL DESTINADA A USO
RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 9-TAMARINDO CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:**

**NORTE : FINCA FILIAL RESIDENCIAL SIETE
SUR : FINCA FILIAL RESIDENCIAL UNO
ESTE : AREA RECREATIVA
OESTE : LOTE DIECISIETE X**

**MIDE: NOVENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 6.9
VALOR MEDIDA: 0.069
PLANO: NO SE INDICA**

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN
500002455M 000 FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 15,024,837.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

**ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES CON
VEINTIOCHO CENTAVOS**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-00060697-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10 DE JULIO DE 2014

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 325-12793-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5044572 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 5-Febrero-2019 a las
15.20.26 horas

Emitido el 05-02-2019 a las 15:20 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

ESTUDIO DE REGISTRO 7.5

Vº Informe detallado en hoja de FILIALE

ESTUDIO DE REGISTRO FINCA FILIAL N°3

30/1/2019

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 58015--F-000**

**PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 58015 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: FINCA FILIAL TRES UBICADA EN EL SEGUNDO NIVEL DESTINADA A USO
RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 9-TAMARINDO CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:**

NORTE : FINCA FILIAL RESIDENCIAL CUATRO

SUR : ESPACIO AEREO

ESTE : ESPACIO AEREO

OESTE : ESPACIO AEREO

MIDE: NOVENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 6.9

VALOR MEDIDA: 0.069

PLANO: NO SE INDICA

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN
500002455M 000 FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 15,024,837.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

**ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES CON
VEINTIOCHO CENTAVOS**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2014-00060697-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10 DE JULIO DE 2014

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 325-12793-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5044572 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 30-Enero-2019 a las 17.53.06 horas

Emitido el 30-01-2019 a las 17:55 horas

Imprimir **Regresar** **Comprar**

ESTUDIO DE REGISTRO 7.6

Vº Informe detallado en hoja de FILIALE

ESTUDIO DE REGISTRO FINCA FILIAL N°4

5/2/2019

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 58016-F-000**

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 58016 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL CUATRO UBICADA EN EL SEGUNDO NIVEL DESTINADA A USO
RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 9-TAMARINDO CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL RESIDENCIAL OCHO
SUR : FINCA FILIAL RESIDENCIAL TRES
ESTE : ESPACIO AEREO
OESTE : ESPACIO AEREO

MIDE: NOVENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 6.9
VALOR MEDIDA: 0.069
PLANO: NO SE INDICA

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN
500002455M 000 FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 15,024,837.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES CON
VEINTIOCHO CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-00060697-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10 DE JULIO DE 2014

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 325-12793-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 5044572 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 5-Febrero-2019 a las
15.22.08 horas

Emitido el 05-02-2019 a las 15:22 horas

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

ESTUDIO DE REGISTRO 7.7		Jº Informe detallado en hoja de FILIALE
ESTUDIO DE REGISTRO FINCA FILIAL N°5		
30/1/2019		
REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 58017--F-000		
 PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 58017 DUP利CADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY NATURALEZA: FINCA FILIAL CINCO UBICADA EN ELTERCER NIVEL DESTINADA A USO RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION SITUADA EN EL DISTRITO 9-TAMARINDO CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE LINDEROS: NORTE : FINCA FILIAL RESIDENCIAL SEIS SUR : ESPACIO AEREO ESTE : ESPACIO AEREO OESTE : ESPACIO AEREO MIDE: NOVENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS VALOR PORCENTUAL: 6.9 VALOR MEDIDA: 0.069 PLANO: NO SE INDICA		
 ANTECEDENTES DE LA FINCA: FINCA DERECHO INSCRITA EN 500002455M 000 FOLIO REAL VALOR FISCAL: 15,024,837.00 COLONES PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2014-00060697-01 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10 DE JULIO DE 2014 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 325-12793-01-0901-001 FINCA REFERENCIA 5044572 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 30-Enero-2019 a las 17.55.10 horas Emitted el 30-01-2019 a las 17:56 horas		
Imprimir Regresar Comprar		

ESTUDIO DE REGISTRO 7.8		Jº Informe detallado en hoja de FILIALE
ESTUDIO DE REGISTRO FINCA FILIAL N°6		
5/2/2019		
REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 58018-F-000		
PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 58018 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY		
NATURALEZA: FINCA FILIAL SEIS UBICADA EN EL TERCER NIVEL DESTINADA A USO RESIDENCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION		
SITUADA EN EL DISTRITO 9-TAMARINDO CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE		
LINDEROS:		
NORTE : FINCA FILIAL RESIDENCIAL NUEVE		
SUR : FINCA FILIAL RESIDENCIAL CINCO		
ESTE : ESPACIO AEREO		
OESTE : ESPACIO AEREO		
MIDE: NOVENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS VALOR PORCENTUAL: 6.9 VALOR MEDIDA: 0.069 PLANO: NO SE INDICA		
ANTECEDENTES DE LA FINCA: FINCA DERECHO INSCRITA EN 500002455M 000 FOLIO REAL		
VALOR FISCAL: 31,411,723.00 COLONES		
PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2014-00060697-01 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10 DE JULIO DE 2014		
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY		
RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 325-12793-01-0901-001 FINCA REFERENCIA 5044572 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 5-Febrero-2019 a las 15.23.07 horas Emitido el 05-02-2019 a las 15:23 horas		
Imprimir Regresar Comprar		

DISEÑO DE SITIO Y DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS 7.9

Nº Informe detallado en hoja de FILIALES

Aprobación: 15/08/2007 17:21:32
Firma: PROYECTO:
Diseñador: PROYECTO:
Desarrollador: PROYECTO:

CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL " LAS GAVIOTAS "

PROPIETARIO:

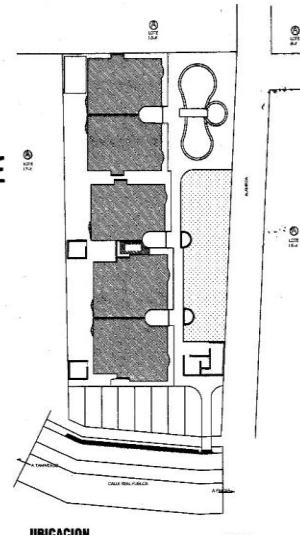
OSCAR LUIS CORTES

LOCALIZACION:

**PROVINCIA: GUANACASTE
CANTON: SANTA CRUZ
DISTRITO: TAMARINDO**



LOCALIZACION



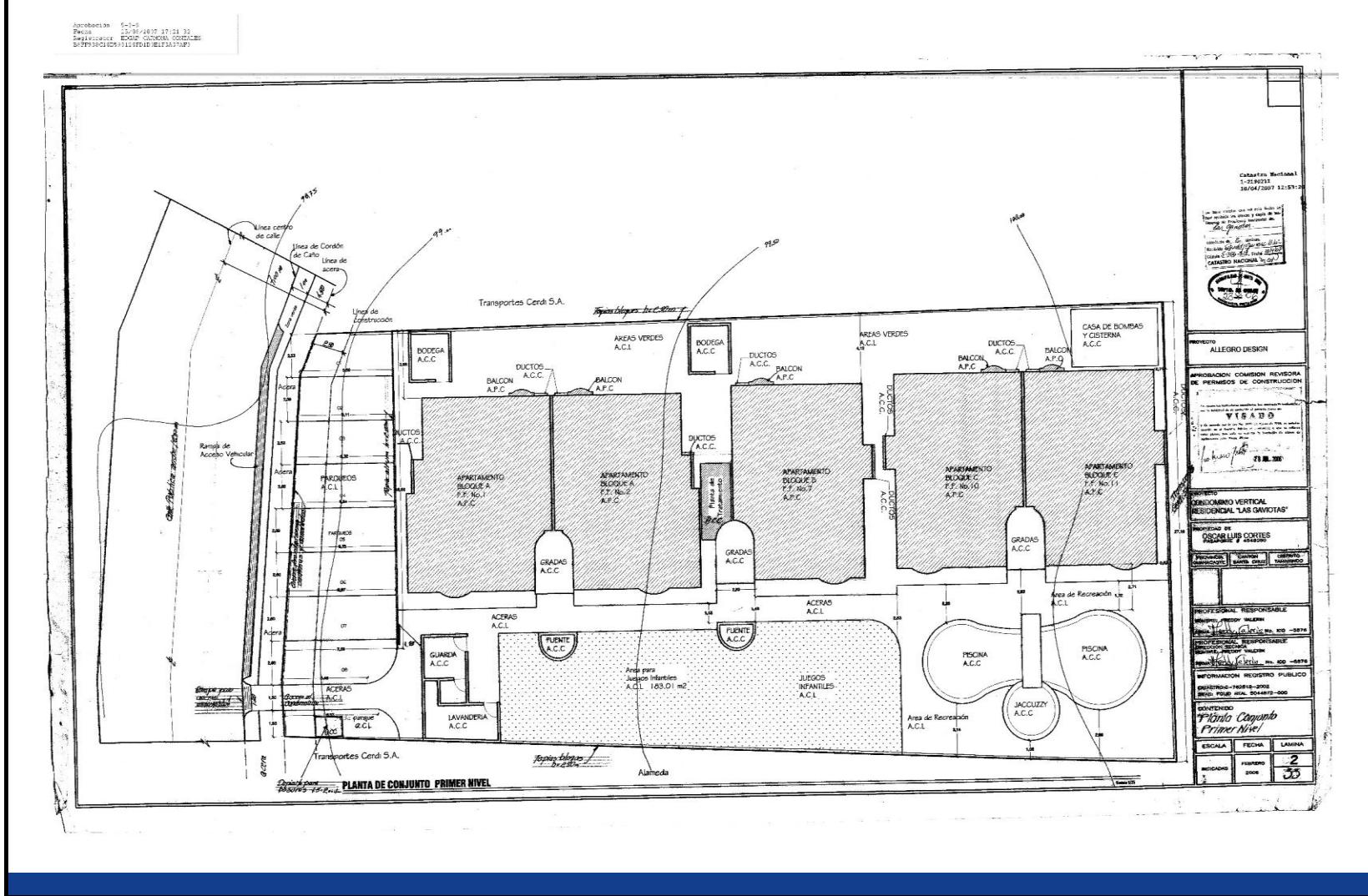
UBICACIÓN

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO						
DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA						
CUADRO DE ÁREAS						
UNIDAD DE VISADO Y CATASTRO						
TRANSFORMACIÓN DE APARTAMENTOS A						
CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL						
LAS GAVIOTAS						
SÍMBOLOGIA		ÁREA PRIVATIVA CONSTRUIDA				
1	AP. F.N.C.A	ÁREA PRIVATIVA				COPROPIE TAD CO-OP.
		1er NIVEL	2er NIVEL	3er NIVEL	SUBTOTAL	
		M ₁	M ₂	M ₃	M ₂	A.P.C. M ₁
RELIAL						
F.F.1		99.72		99.72		0.065
F.F.2		99.72		99.72		0.065
F.F.3		99.72		99.72		0.065
F.F.4		99.72		99.72		0.065
F.F.5		99.72		99.72		0.065
F.F.6		99.72		99.72		0.065
F.F.7		94.40		94.4		0.065
F.F.8		94.40		94.4		0.065
F.F.9		94.40		94.4		0.065
F.F.10		94.40		94.4		0.065
F.F.11		94.40		94.4		0.065
F.F.12		94.40		94.4		0.065
F.F.13		94.40		94.4		0.065
F.F.14		94.40		94.4		0.065
F.F.15		94.40		94.4		0.065
DETOT	482.64	482.64	482.64	1,447.92	1447.92	1.000
2	A.C.	ÁREAS COMUNES				TOTAL M ₂
		PARC	SUPER	STOTAL	TOTAL M ₂	
		M ₂	M ₂			
ÁREA COMÚN LIBRE						
ACCESO VIAL Y ESTACIONAMIENTO		132.39				650.00
Z. VERDE A. RECREATIVA Y PARQUE		343.45		22.89%		
JUEGOS INFANTILES		183.01		12.73%		
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS						
PAREDES Y ELEMENT. ESTRUCT. (1 ^{er} nivel y 2 ^{er} nivel)		34.83				
BASURA		3.65				
PLANTA DE TRATAMIENTO		7.73				
BOBEGA		6.62				
LAVANDERIA		1.21				
CABINA DE GUARDA		10.87				
PISCINA		154.74				
BOMBA		18.00				
OTROS, DUCTOS		6.82		298.04		298.04
SUBTOTAL.. 298.04						
ÁREA TOTAL DEL TERRENO		1,437.56 m ²				
ÁREA DE COBERTURA		54.17 %				
ÁREA TOTAL DE PISO		1,743.96 m ²				
ESTA TABLA ES ÚNICAMENTE PARA CONDOMINIOS CONSTRUIDOS EN FORMA VERTICAL (multifamilias), donde en el 1 ^{er} nivel es una F.N.C.A y en los pisos siguientes son otras F.N.C.A. Síntesis: Área de cobertura = (A.P.C. F.1nvl + A.C.C. F.1nvl) / Área Total del Terreno. Área de piso = A.P.C. Total + A.C.C. Total. No se debe calcular porcentaje.						

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 sísmicos 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.

DISEÑO DE SITIO Y DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS 7.10

Nº Informe detallado en hoja de FILIALES



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

Servicios Públicos**FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR**

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: Asada Playa Tamarindo

Número telefónico del proveedor: 2653-2611

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: No aplica

Nombre del abonado: No aplica

Observaciones: El servicio se encuentra disponible a la propiedad, pero no existe de momento medidores.

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: Coopeguanacaste R.L

Número telefónico del proveedor: 2681-4700

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: No aplica

Nombre del abonado: No aplica

Observaciones:

El servicio se encuentra disponible a la propiedad, pero no existe de momento medidores instalados