

AVALÚO MÚLTIPLE FINCAS EN CONDOMINIO VÍA COSTO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	N° Informe detallado en hoja de FILIALES		
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:	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 m2			
USO	Habitacional con Construcción	Finca Madre:	1.437,56		
		Finca Matriz:	2.402,84		
		Áreas Privativas:	1.447,92		
		Áreas Comunes:	954,92		
Se valoran 6 Filiales 1,2,3,4,5 y 6					
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 finca 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					
Número de registro		IT 17232	Emp.	12460	Firma del Perito
Nombre de la empresa				Identificación N°	8-0088-0028
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 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 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 €/m2		90000		89155,69326		0,00		0,00		0,00	
Extensión (m²)	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	
Valores Homologados		137.867,36		139.633,33							
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	€138.750 /m2			Valor Unitario Ajustado				Valor Unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			€138.750 / m2				€39.955 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€178.705,00 /m2					
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 m² 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				N° Informe detallado en hoja de FILIALES	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	18,00 m	Cordón	NO		
Acera	SÍ	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle privada
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media Alta
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ a 800 m	Clase social zonas cercanas	Media Alta
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 800 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 800 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	<b>RESIDENCIAL - TURISMO</b>	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 700 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
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	Ubicación:	Medianero		
	S2 16				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
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	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 63,00%					
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
30/01/2019	<b>ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY</b> <b>GRAVAMENES o AFECCIONES: SI HAY</b> RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 325-12793-01-0901-001				
<b>OBSERVACIONES</b>					
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									N° 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	
Caseta 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										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO
DEFINICIONES												MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)							BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación							INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado							REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición							DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente							MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)								MUY MALO			
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke								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 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 LAS CONSTRUCCIONES		N° Informe detallado en hoja de FILIALES	
<b>CONSTRUCCIONES</b>			
Tipo de construcción existente: Estado de la edificación: Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales:  Propiedad utilizada por: Vigencia del contrato de arrendamiento: Área construcción principal:	Uso predominante: Avance:      Presupuesto:      ¢  Número permiso construcción:  Nombre: Porcentaje de cobertura: Año de construcción:		
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>			
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> _____		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> _____	
Estructura Paredes Entrepiso Techos Cubierta Cielos Pisos Fachada Aposentos  Baños Otros Red de agua caliente Tanque captación de agua	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <b>Sistema eléctrico:</b>   Entubado Conduit _____  Porcentaje _____  Caja breaker _____  Interruptor _____  Estado General _____   Gas LP _____ Ubicación _____ </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>  Paredes _____ Cielos _____  Pisos _____ Cubierta _____ </div>		
<b>APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME</b>			
<b>Fisuras</b> Repellos _____ Pisos _____	Paredes _____	Pisos _____	Cielos _____
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>			
Estado de la edificación: <b>DESCRIPCIÓN</b>		Avance:	
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			
<b>OBSERVACIONES</b>			
No posee edificaciones.			

AVALÚO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS FILIALES											
Nº Informe de Avalúo	Finca	Identificador Predial		Plano Catastrado		Escritura C.	Coficiente	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
								<b>TOTAL</b>	65.287.883,83	-	<b>65.287.883,83</b>



**ANEXO FOTOGRÁFICO**
**N° Informe detallado en hoja de FILIALES**


1- Perito en el sitio



2- Frente a la propiedad



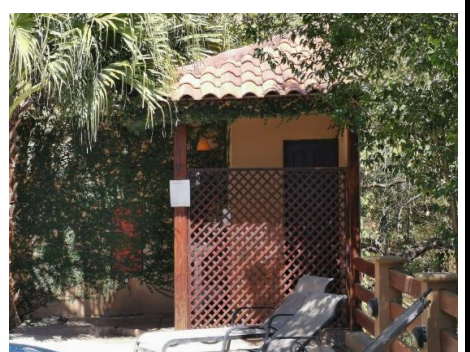
3- Parqueo



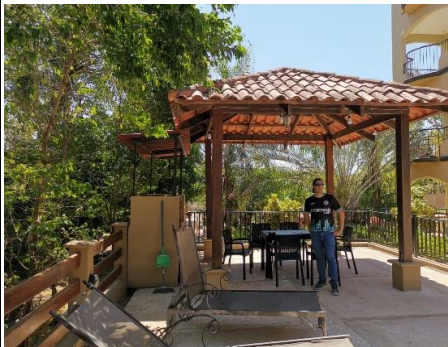
4- Torres



5- Zona Verde



6- Casetilla del guarda



7- Rancho de BBQ




8- Piscina



9- Calle para Tamarindo

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

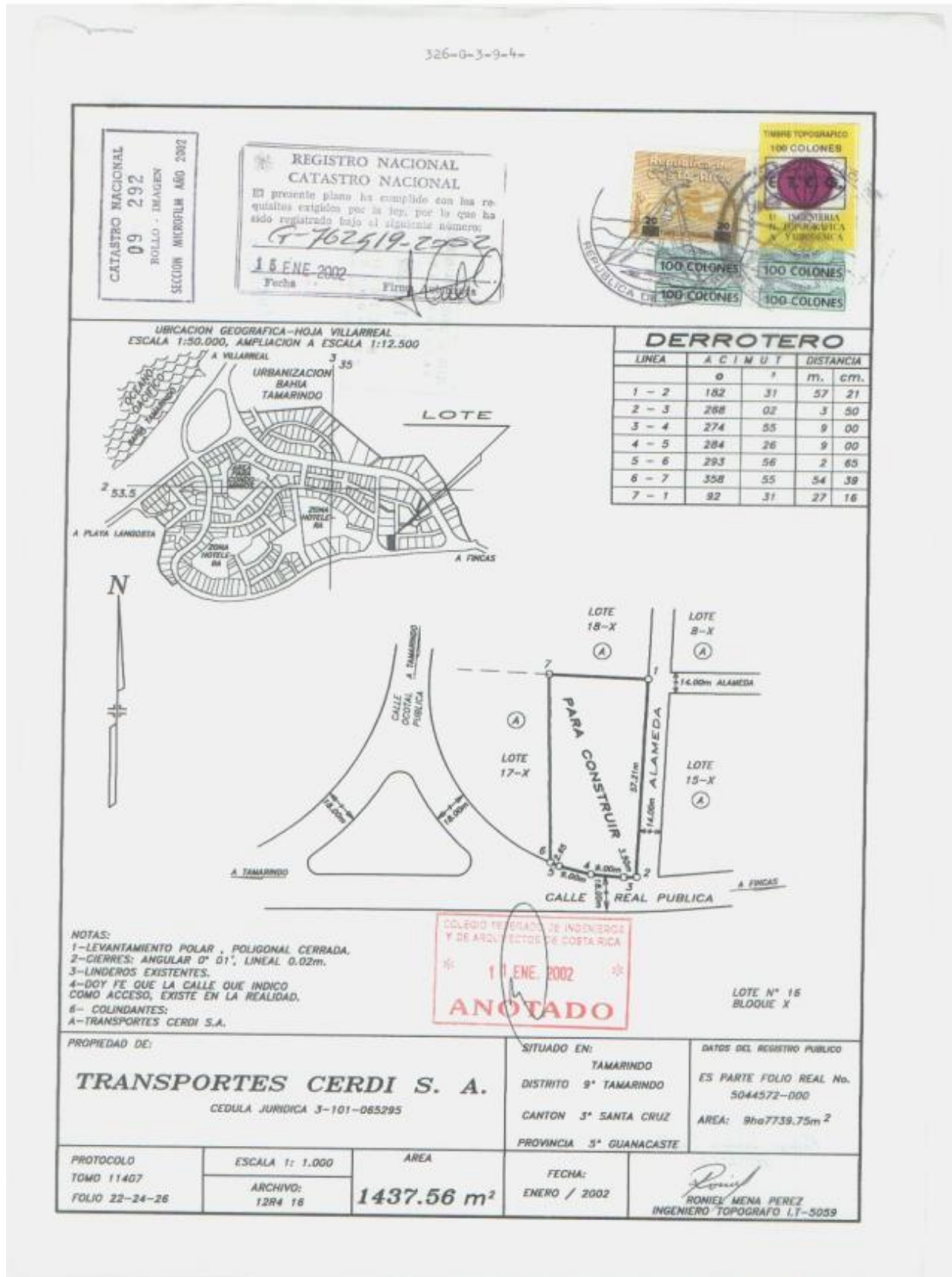
1	2	3	4	5
Mapa de valores de zonas homogéneas ONT Cod. 503 09 U05				

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.



**PLANO DE FINCA MATRIZ 7.1**

Nº Informe detallado en hoja de FILIALES






ORTOFOTO 7.2

Nº 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**

N° 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  
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  
17.51.33 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**

N° 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

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  
17.53.06 horas

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

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

**ESTUDIO DE REGISTRO 7.6**

N° 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		↗ Informe detallado en hoja de FILIALE						
<b>ESTUDIO DE REGISTRO FINCA FILIAL N°5</b>								
30/1/2019								
<b>REPUBLICA DE COSTA RICA</b> <b>REGISTRO NACIONAL</b> <b>CONSULTA POR NUMERO DE FINCA</b> <b>MATRICULA: 58017--F-000</b>								
<hr/>								
PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 58017 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY								
NATURALEZA: FINCA FILIAL CINCO 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 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: <table border="1"><thead><tr><th>FINCA</th><th>DERECHO</th><th>INSCRITA EN</th></tr></thead><tbody><tr><td>500002455M</td><td>000</td><td>FOLIO REAL</td></tr></tbody></table>			FINCA	DERECHO	INSCRITA EN	500002455M	000	FOLIO REAL
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 Emitido el 30-01-2019 a las 17:56 horas								
<a href="#">Imprimir</a> <a href="#">Regresar</a> <a href="#">Comprar</a>								



ESTUDIO DE REGISTRO 7.8		↗ 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								
<hr/>								
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: <table border="0"><tr><td><b>FINCA</b></td><td><b>DERECHO</b></td><td><b>INSCRITA EN</b></td></tr><tr><td>500002455M</td><td>000</td><td>FOLIO REAL</td></tr></table>			<b>FINCA</b>	<b>DERECHO</b>	<b>INSCRITA EN</b>	500002455M	000	FOLIO REAL
<b>FINCA</b>	<b>DERECHO</b>	<b>INSCRITA EN</b>						
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								
<div>Imprimir Regresar Comprar</div>								

Nº Informe detallado en hoja de FILIALES

PROYECTO:

# CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL " LAS GAVIOTAS "

PROPIETARIO:

OSCAR LUIS CORTES

LOCALIZACION:

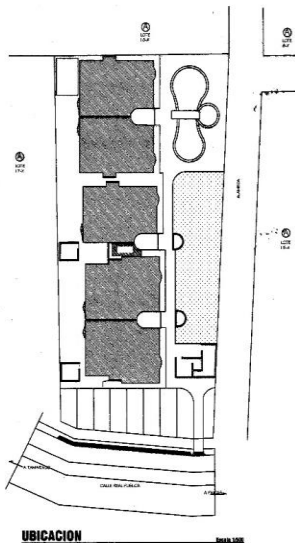
PROVINCIA: GUANACASTE

CANTON: SANTA CRUZ

DISTRITO: TAMARINDO



### LOCALIZACION

**UBICACION**

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

DIRECCIÓN DE URBANISMO

CUADRO DE AREAS

UNIDAD DE VISADO Y CATASTRO

TRANSFORMACION DE APARTAMENTOS A

CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL

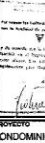
LAS GAVIOTAS

SIMBOLOGIA		AREA PRIVATIVA						TOTAL	COEF DE COOPERACION	
1	AP. RUCIA	AREA PRIVATIVA CONSTRUIDA								
		A.P.C.								
		REAL	1er MEVL	2er MEVL	3er MEVL	SUBTOTAL				
			M2	M2	M2	M2	M2		A.P./A.P.T.	
1	F.F.	FF.1	99.72			99.72		0.058		
		FF.2				99.72		0.058		
		FF.3	99.72	99.72		99.72		0.058		
		FF.4		99.72		99.72		0.058		
		FF.5			99.72	99.72		0.058		
		FF.6			99.72	99.72		0.058		
		FF.7	94.40			94.4		0.055		
		FF.8		94.40		94.4		0.055		
		FF.9			94.4	94.4		0.055		
		FF.10	94.40			94.4		0.055		
2	A.C.	FF.11	94.40			94.4		0.055		
		FF.12		94.40		94.4		0.055		
		FF.13		94.40		94.4		0.055		
		FF.14			94.4	94.4		0.055		
		FF.15			94.4	94.4		0.055		
		SUBTOT.	452.54	452.54	452.54	1,457.52	1,457.52	1.200		
		AREAS COMUNES								
					P.M.C.	SUBTOTAL				
					M2	M2	M2			
		AREA COMUN LIBRE							654.00	
		ACROPO Y MODULAR (ETACIONAMIENTO						132.59		
		Z. VERDE A. RESERVATA Y PARQUE						343.48	23.99%	
		JUEGOS INFANTILES						193.01	12.73%	
3	A.C.	AREAS COMUNES CONSTRUIDAS								
		PAREDES Y ELEMENT. ESTRUCT. (1° alzado y 1° alzado)						34.83		
		BALCUNA						3.55		
		PLANTAS DE TRATAMIENTO						7.73		
		BOVEDA						16.49		
		LAVANDERIA						13.21		
		CASERITA DE GUARDIA						10.97		
		PISCINA						194.74		
		BOMBA						18.00		
		OTROS, DUCTOS						6.82	296.04	
SUBTOTAL:						296.04		296.04		
AREA TOTAL DEL TERRENO		1,437.59 m2								
AREA DE COBERTURA		54.17% m2								
AREA TOTAL DE PISO		1,749.96 m2								

Esta tabla es únicamente para condominios construidos en forma VERTICAL (multifamiliares) donde en el 1º nivel es una Finca Filial y en los pisos siguientes son otras Fincas Filiales.

Área de cobertura = (A.P.C. F nivel + A.C.C. F nivel) / Área Total del Terrano.

Área de piso = A.P.C. Total + A.C.C. Total. No se debe calcular porcentaje.

 <p><i>Nota: Optativa a tal vez mas de 500 m de altura mas en cada caso</i></p>  <p>Catastro, Mando 2-2190231 10/04/2007 12:56</p>			
PROYECTO: <b>ALLEGRO DESIGN</b>			
APROBACION COMISION REVISORA DE PERMISOS DE CONSTRUCCION			
			
PROYECTO: CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL "LAS GAVIOTAS"			
PROPIEDAD DE: <b>OSCAR LUIS GORTES</b> INGENIERO DE PROFESION			
PROYECTA:	CONSEJO:	DISEÑO:	
OLIVIA GARCIA	SENDA GARCIA	TAMAYO	
PROFESIONAL RESPONSABLE INGENIERO EN PROFESION			
FIRMA: 			
PROFESION: INGENIERIA CIVIL, CARRANZA, GUATEMALA			
INGENIERO TECNICO:			
FIRMA: 			
PROFESION: INGENIERIA CIVIL, CARRANZA, GUATEMALA			
INFORMACION REGISTRO PUBLICO CATASTRO-7821-1-3032 SITIO: PLOJO REAL 004875-000			
CONTENIDO PORTADA			
ESCALA	FECHA	LAMINA	
INDICADA	FEBRERO 2008	1 33	

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