

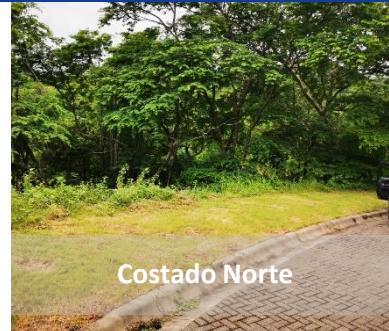
AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO			
OFICINA	214- Dirección de Recursos Materiales			214-5050300553450F-2020-C			
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Avalúo bienes temporales--- N° ex deudor 6171-38						
NOMBRE SOLICITANTE (S)							
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica	4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica	4-000-001021		
EXDEUDOR	PURPLE PALM TREE LIMITADA						
UBICACIÓN DEL BIEN							
Provincia:	05 - GUANACASTE						
Cantón:	05 - CARRILLO						
Distrito:	03 - SARDINAL						
Localidad:	EL COCO						
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO							
Condominio Residencial Bahia Cocos FF 104							
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA							
Inscripción de	la Finca Filial		Id. Predial Finca Matriz:		5050300023720M		
Según	el Registro y el Plano		Id. Predial Finca Madre:		50503003711800		
FINCA FILIAL N°	104	Factor de Copropiedad:	0,005900000000000		Otras Áreas m2		
Plano de catastro N°	G-1128928-2007			2.029,54 m2	Finca Madre:	517.725,12	
Identificador Predial	5050300553450F			2.029,54 m2	Finca Matriz:	517.725,12	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m2	Áreas Privativas:	346.819,13	
Escritura constitutiva	0,00 m2	Demásia:	NO		Áreas Comunes:	170.905,99	
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal			De Lotes Habitacionales			
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?				NO			
AVALÚO							
VALOR DEL TERRENO	₡11.947.901,98						
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00						
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡11.947.901,98						
VALOR EN LETRAS:	ONCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS UNO COLONES 98/100						
Tiempo estimado para la venta del bien:	36	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							
Nombre del Perito	Luis Gabriel Fonseca Cardenas						
Tipo de Profesional	Arquitecto			Firma del Perito			
Número de registro	A- 22796	Emp.		Identificación N°	503270939		
Nombre de la empresa	Cardes Consultora Agrofinanciera S.A.						
Nombre y firma representante legal de la empresa	Ing Jose Ramon Cardenas Sequeira						
Fecha inspección:	25 agosto 2020	Fecha informe:	26 agosto 2020				
Números telefónicos para contacto	8821-9886 -2686-7656						
Correo electrónico / Dirección WEB	joracard@outlook.es						

AVALÚO DEL TERRENO							214-5050300553450F-2020-C				
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR ¢/m ²		10.806,87		18.630,65		9.020,00		0,00		0,00	
Área	2029,54	2.498,41	1,0718	2147	1,0190	2127,66	1,0158		1,0000		1,0000
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Frente	52,07	55	0,9868	54	0,9912	53	0,9957		1,0000		1,0000
Fondo	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	45	10	0,6384	5	0,5988	10	0,6384		1,0000		1,0000
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	1	16	0,6376	16	0,6376	1	1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de Vía	2	2	1,0000	2	1,0000	2	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		0,4305		0,3856		0,6457		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		4.652,48		7.184,45		5.824,20					
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	₡5.887 /m ²	Valor ajustado	₡5.887 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno						
Factor secciones	1,0000	Área	2.029,54 m ²		₡0 / m ²						
	VALOR UNITARIO FINAL				₡5.887,00 /m²						
	VALOR TOTAL DEL TERRENO				₡11.947.901,98						
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	calle privada				adoquines						
SUR	Parqueo Puerple palm tree Limitada				no construido						
ESTE	Puerple palm tree Limitada				no construido						
OESTE	servidumbre pluvial				no construido						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05							PRECISIÓN				
VÉRTICE	ESTE	NORTE					3,00 m				
1	313.417	1.165.418					52				
2	313.367	1.165.433					53				
3	313.380	1.165.385					31				
4	313.427	1.165.377					32				
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta				
1	Condominio Horizontal Residencial Bahía Cocos (Coco Bay Estates). Lots 43 & 44: Se Vende Terreno para Construcción Cerca del Mar en Playas del Coco Precio 45.000 US\$ Área de Terreno Total 2.498,41 m ² https://costarica.propertyshelf.com/es/front-page/11700044	Oferta	2654-4010				26/8/2020				
		Coordenadas	Este			Norte					
2	Condominio Horizontal Residencial Bahía Cocos (Coco Bay Estates). Precio: ₡40,000,000 Precio/M ² de terreno: ₡18,630 Tamaño del Lote m ² : 2147	Oferta	(506) 267-24100 (Oficina)				26/8/2020				
		Coordenadas	Este			Norte					
3	Lote: 2.127,66 m ² Precio avalúo: ₡19,191,493.20 Folio: 5-55342-F-000 BNCR Residencial: Coco Bay States, filial #101 https://bnventadebienes.com/properties/1684	Oferta	26545950 / 88909564				26/8/2020				
		Coordenadas	Este			Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-5050300553450F-2020-C		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Adoquín		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	9,00 m		Cordón	NO		
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Calle privada
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO		Clase social	Media
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO	a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	NO	Transporte Público	SÍ	a 2300 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	NO	Edificios Comerciales	SÍ	a 2300 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO			
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 2300 m	residencial en condominio	
Medidores instalados	Ninguno					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	SÍ	52,07 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	SÍ	43,22 m		Pendiente %	45	
Relación:	SÍ	0,83003649		Tipo de vía:	2	
Servicios	S1	1				
	S2	1	Ubicación:	Medianero		
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):						
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	colinda		Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:					6,00%	
AFFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
25/8/2020	SERVIDUMBRE DE PASO:					
OBSERVACIONES						
Finca filian constituido por 113 fincas filiales, con acceso adoquinados en buen estado, con topografía quebrada, con pendiente fuerte aproximadamente 45° el aproblemiento es nulo.						

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-5050300553450F-2020-C


 Vista de calle frente
condominio


Costado Norte



Vista general



Vista de la topografía



Pendientes fuertes



Vista de Norte a sur



Vista al costado oeste



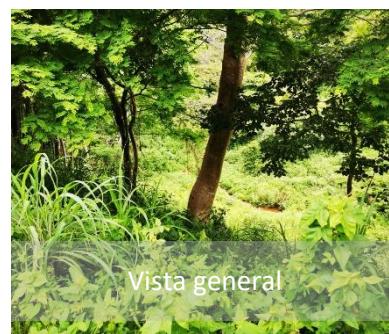
Vista al este



Vista central



malezas arbustivas



Vista general



Perito Valuador

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

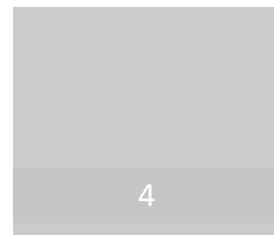

1



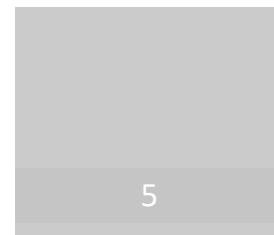
2



3



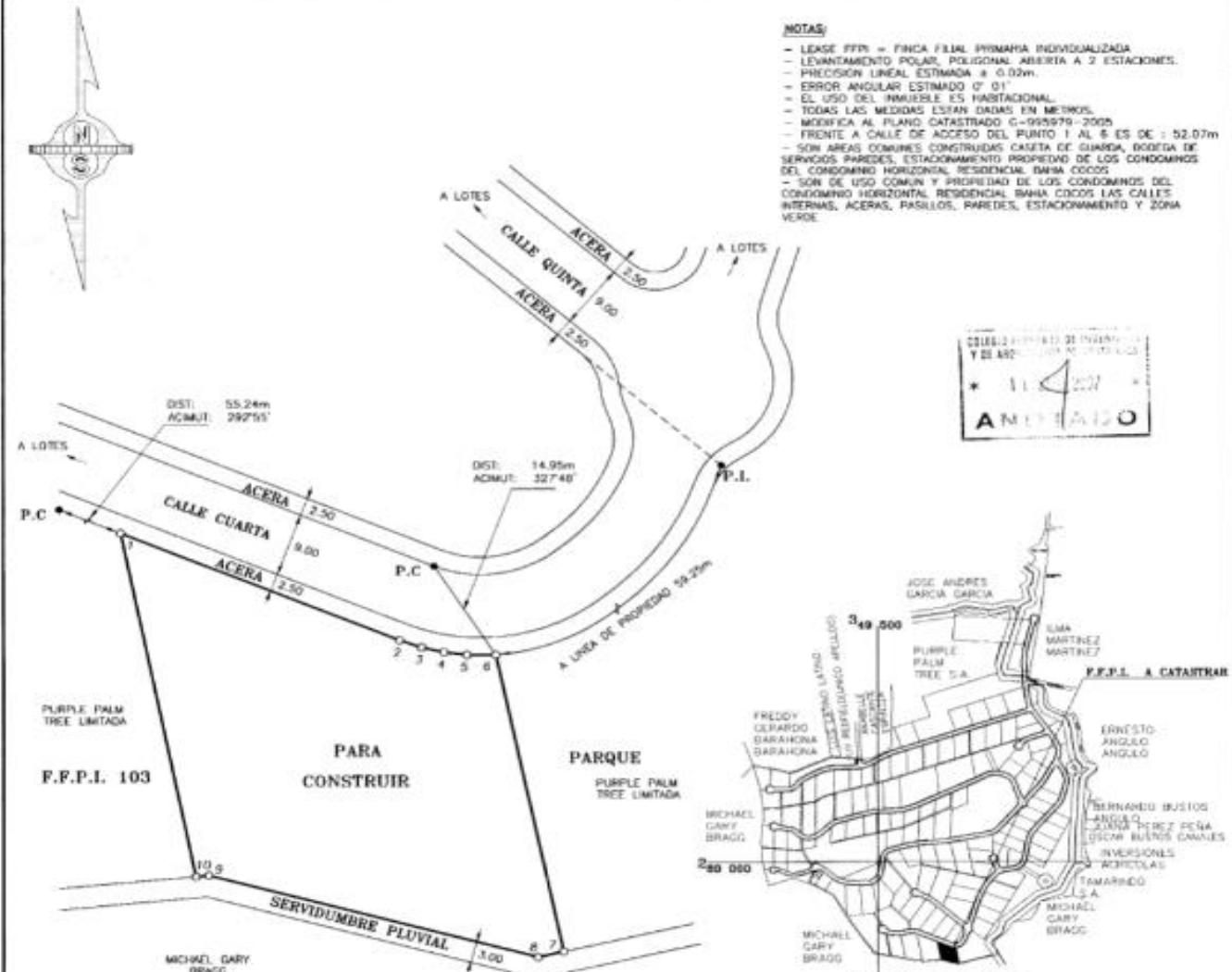
4



5

PLANO DE CATASTRO

214-5050300553450F-2020-C



FINCA FILIAL N° 104 CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL BAHIA COCOS		ESCALA 1:500
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL BAHIA COCOS		
FINCA FILIAL PROPIEDAD DE:	CEUDULA JURIDICA N°: 3-102-358957	
PURPLE PALM TREE LIMITADA		
	AREA:	
DODER GARCIA ALVAREZ -Tecnico en Topografia y Catastro-ITTC 2470	2029.54m ²	
PROTOCOLO-10MD	FOLIO:	FECHADA:
14635	72 A 84	MAYO 2008
ESCALA:	1:500	AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO: FINCA MATRIZ: 517.725,12 m ² FINCA FILIAL: 2029.54m ²



PLANO DE CATASTRO

214-5050300553450F-2020-C

**SECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS**
Unidad de Soporte Técnico**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 potablePosee servicio activo: Si 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: _____

Número telefónico del proveedor: 2670 0048 Administración del Condominio

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: _____

Nombre del abonado: _____

Observaciones: Hay 2 cisternas de pozos al Condominio**Servicio eléctrico**Posee servicio eléctrico activo: Si 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: _____

Cooperativa Guanaste

Número telefónico del proveedor: _____

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: _____

504770

Nombre del abonado: _____

Observaciones: _____

ESTUDIO DE REGISTRO

214-5050300553450F-2020-C

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 55345-F-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 55345 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CIENTO CUATRO APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL CON UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS (FUTURA FINCA MATRIZ)****SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE****LINDEROS:**

SUR : SERVIDUMBRE PLUVIAL EN MEDIO DE MICHAEL GARY BRAGG

ESTE : AREA COMUN LIBRE DE PARQUE

OESTE : FINCA FILIAL CIENTO TRES

NORESTE : CALLE CUARTA INTERNA DEL CONDOMINIO

MIDE: DOS MIL VEINTINUEVE METROS CON CINCUENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS**VALOR PORCENTUAL: 0.59****VALOR MEDIDA: 0.0059****PLANO:G-1128628-2007****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:****FINCA DERECHO INSCRITA EN
500002372M 000 FOLIO REAL****VALOR FISCAL: 39,831,865.00 COLONES****PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACION O PRECIO: TREINTA Y UN MIL OCHENTA Y CINCO DOLARES CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 2017-00269828-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCION: 28-JUN-2017

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

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2010-161223-02-0001-001

SERVIDUMBRE VARIA ANCHO Y RUMBO EN ALGUNOS TRAMOS. VER DOCUMENTO T:2010 A:161223

AFECTA A FINCA: 5-00055345 F-000

INICIA EL: 18 DE MAYO DE 2010

LONGITUD: 1214.27 METROS

ANCHO: 20.00 METROS

RUMBO: NORESTE A SURESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA FINCA FINCA EN CONTRA DE LA FINCA

ESTUDIO DE REGISTRO

214-5050300553450F-2020-C

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

5 37517-000	5 02372-M-000
5 112482-000	5 55242-F-000
5 112483-000	5 55243-F-000
5 112484-000	5 55244-F-000
5 112485-000	5 55245-F-000
5 112486-000	5 55246-F-000
5 112487-000	5 55247-F-000
5 112488-000	5 55248-F-000
5 112489-000	5 55249-F-000
5 112490-000	5 55250-F-000
5 112491-000	5 55251-F-000
5 112492-000	5 55252-F-000
5 112493-000	5 55253-F-000
5 112494-000	5 55254-F-000
5 112495-000	5 55255-F-000
5 112498-000	5 55256-F-000
5 112505-000	5 55257-F-000
5 112506-000	5 55258-F-000
5 112507-000	5 55259-F-000
5 112508-000	5 55260-F-000
5 112509-000	5 55261-F-000
5 112510-000	5 55262-F-000
5 112511-000	5 55263-F-000
5 112512-000	5 55264-F-000
5 112513-000	5 55265-F-000
5 112514-000	5 55266-F-000
5 112515-000	5 55267-F-000
5 112516-000	5 55268-F-000
5 112517-000	5 55269-F-000
5 112518-000	5 55270-F-000
5 112519-000	5 55271-F-000
5 112520-000	5 55272-F-000
5 112521-000	5 55273-F-000
5 112526-000	5 55274-F-000
5 112528-000	5 55275-F-000
5 115865-000	5 55276-F-000
5 115866-000	5 55277-F-000
5 115867-000	5 55278-F-000
	5 55279-F-000
	5 55280-F-000
	5 55281-F-000
	5 55282-F-000
	5 55283-F-000
	5 55284-F-000
	5 55285-F-000
	5 55286-F-000
	5 55287-F-000
	5 55288-F-000
	5 55289-F-000
	5 55290-F-000
	5 55291-F-000
	5 55292-F-000
	5 55293-F-000
	5 55294-F-000
	5 55295-F-000
	5 55296-F-000
	5 55297-F-000
	5 55298-F-000
	5 55299-F-000
	5 55300-F-000
	5 55301-F-000
	5 55302-F-000
	5 55303-F-000
	5 55304-F-000
	5 55305-F-000
	5 55306-F-000

ESTUDIO DE REGISTRO

214-5050300553450F-2020-C

5 55307-F-000
5 55308-F-000
5 55309-F-000
5 55310-F-000
5 55311-F-000
5 55312-F-000
5 55313-F-000
5 55314-F-000
5 55315-F-000
5 55316-F-000
5 55317-F-000
5 55318-F-000
5 55319-F-000
5 55320-F-000
5 55321-F-000
5 55322-F-000
5 55323-F-000
5 55324-F-000
5 55325-F-000
5 55326-F-000
5 55327-F-000
5 55328-F-000
5 55329-F-000
5 55330-F-000
5 55331-F-000
5 55332-F-000
5 55333-F-000
5 55334-F-000
5 55335-F-000
5 55336-F-000
5 55337-F-000
5 55338-F-000
5 55339-F-000
5 55340-F-000
5 55341-F-000
5 55342-F-000
5 55343-F-000
5 55344-F-000
5 55345-F-000
5 55346-F-000
5 55347-F-000
5 55348-F-000
5 55349-F-000
5 55350-F-000
5 55351-F-000
5 55352-F-000
5 55353-F-000
5 55354-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-08-2020 a las 14:57 horas

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