

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214- Direccion 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)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-001021	
EXDEUDOR			PURPLE PALM TREE LIMITADA		
Proporción de Derechos					
			100%		
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:	0,00590000000000		
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	Demasia:	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				
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@uotlook.es				

AVALÚO DEL TERRENO						214-5050300553450F-2020-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor	
VALOR €/m2		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 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€5.887 /m2		Valor ajustado			€5.887 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000		Área			2.029,54 m2			€/ m2			
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		3,00 m	
VÉRTICE	ESTE					NORTE						
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 Precio45.000 US\$ Área de Terreno Total 2.498,41 m² https://costarica.propertyshelf.com/es/front-page/111700044					Oferta		2654-4010		26/8/2020		
						Coordenadas	Este		Norte			
2	Condominio Horizontal Residencial Bahía Cocos (Coco Bay Estates). Precio: €40,000,000 Precio/M² de terreno: €18,630 Tamaño del Lote m²: 2147					Oferta		(506) 267-24100 (Oficina)		26/8/2020		
						Coordenadas	Este		Norte			
3	Lote: 2,127.66 m2 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		residencial en condominio			
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales		SÍ	a 2300 m				
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, anclajes, 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%				
AFECTACIONES DEL BIEN									
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES							
25/8/2020		SERVIDUMBRE DE PASO:							
OBSERVACIONES									
Finca filian constituido por 113 fincas filales, con acceso adoquinados en buen estado, con topografía quebrada, con pendiente fuerte aproximadamente 45° el aproblemiento es nulo.									

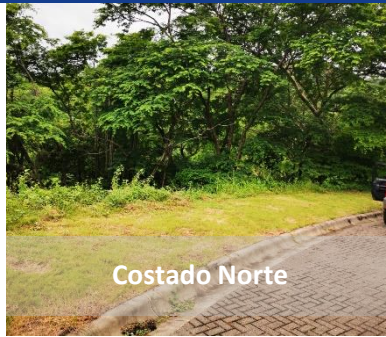


**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-5050300553450F-2020-C



Vista de calle frente condominio



Costado Norte



Vista genral



Vista de la topografia



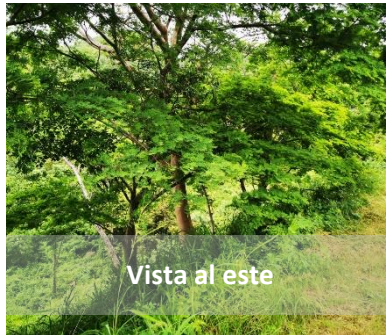
Pendientes fuertes



Vista de Norte a sur



Vista al costado oeste



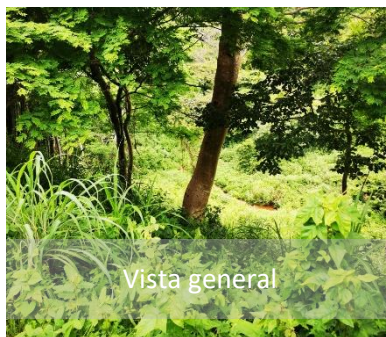
Vista al este



Vista central



malezas arbustivas



Vista general



Perito Valuador

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

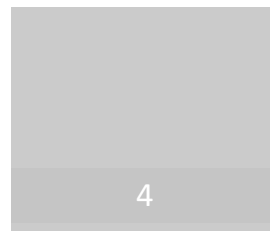

1



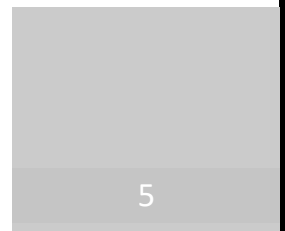
2



3



4

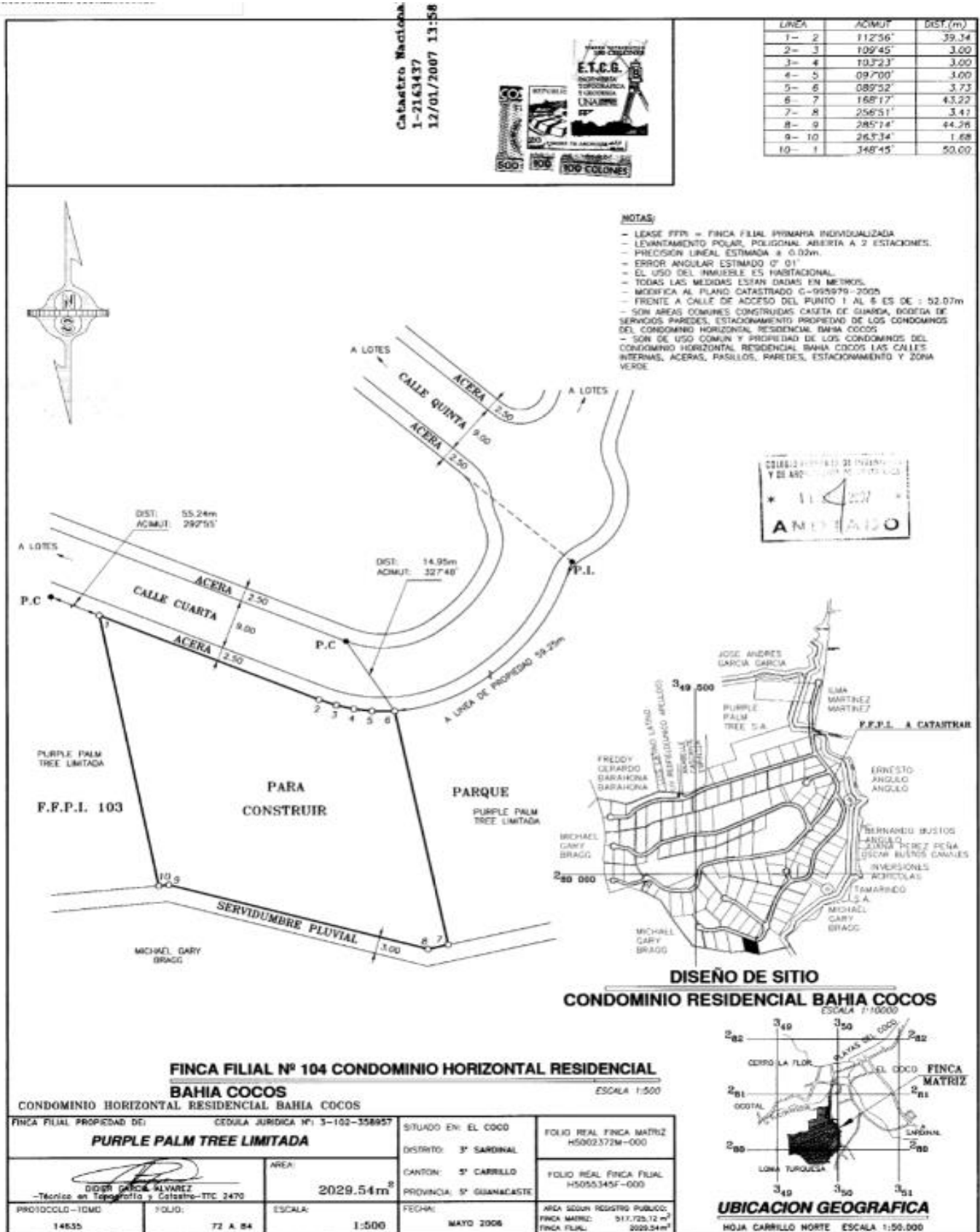


5



**PLANO DE CATASTRO**

214-5050300553450F-2020-C



## PLANO DE CATASTRO

214-5050300553450F-2020-C

CIÓN 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 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: \_\_\_\_\_

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 conexiones de pozos al Condominio

### 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: Coopeguanaste

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

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

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00269828-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 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 (S) FINCA(S) EN CONTRA DE LA (S) FINCA(S)

**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](#)