

Fecha: 06/02/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 3.1km oeste de la Cruz Roja de Colorado  
5-GUA 4-Colorado 7-Abangares

Número de Avalúo: 5116012

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 11.871.116,2

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 05/02/2023

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia:  Si  No  Si, Condicionado

Observaciones Generales:

La propiedad se encuentra a 3.1km del centro de Colorado de Abangares, camino a San Buena Ventura. Se desconoce sobre la disponibilidad de servicios públicos. Se observa en la zona poca oferta de propiedades a la venta.

FIRMA:



Nombre: M.V. Abner Manuel Rockbrand Campos

Tipo de Profesional: Ing. Agrónomo

Identificación #: 1-1324-0177

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50704019484000-2023-U

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5116012

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica OFICINA: 328-Cobro Judicial      COD. AGENCIA: 328 SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica CLIENTE: GUILLERMO GUZMAN CALVO CORREO: TELÉFONO:      IDENTIFICACIÓN N°: 1-0711-0424	<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: M.V. Abner Manuel Rockbrand Campos EMPRESA: Perito Externo - ABNER ROCKBRAND CAMPOS IDENTIFICACIÓN N°: 1-1324-0177 TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Agrónomo CORREO: rockbrand7@hotmail.com TELÉFONO: 8309-8016      OTRO:
	NOMBRE PROPIETARIO: GUZCA SOCIEDAD ANONIMA      IDENTIFICACIÓN N°: 310180992      PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 5    GUA    CANTON: 7    Abangares      DISTRITO: 4    Colorado      LOCALIDAD: San Buena Ventura DIRECCIÓN EXACTA: 3.1km oeste de la Cruz Roja de Colorado IDENTIFICADOR PREDIAL: 50704019484000      PLANO DE CATASTRO N°: G-1519760-2011      ÁREA REGISTRADA: m² ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1      USO PREDOMINANTE: Residencial      OCUPADO POR:      VIGENCIA CONTRATO: LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No		
<b>PROPIEDAD</b>	INSCRIPCIÓN DE: La Finca      SEGÚN: El Plano Y El Registro PROPOSITO: <input checked="" type="checkbox"/> Estimar el Valor Físico <input type="checkbox"/> Estimar el Valor de Mercado <input type="checkbox"/> OBJETO: <input type="checkbox"/> Crédito de Adquisición <input type="checkbox"/> Refinanciamiento <input type="checkbox"/> Construcción <input checked="" type="checkbox"/> Cobro Judicial USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): SOLICITADO POR: <input checked="" type="checkbox"/> Cliente de arriba <input type="checkbox"/> Otro VALOR: <input checked="" type="checkbox"/> Actual <input type="checkbox"/> Retroactivo <input type="checkbox"/> Futuro <input type="checkbox"/> Actualización de un avalúo elaborado en:      con vencimiento en:      Avalúo No.: TIPO DE PROPIEDAD: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Rural    LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No    BIEN ESPECIALIZADO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUOTA MANTENIMIENTO: <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Año    NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica): USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal      DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:      ID. PREDIAL FINCA FILIAL:      FINCA FILIAL N°: ÁREA M² FINCA MATRIZ:      ÁREA M² FINCA FILIAL:      ÁREA M² PRIVATIVAS:      ÁREAS COMUNES: ÁREA M² PLANO CATASTRO: 655 m²      ÁREA M² ID. PREDIAL: 655 m²      ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:      DEMASIA: No FACTOR DE COPROPIEDAD: 0      ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	ACTIVIDAD DEL LUGAR: <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Otro TIPO DEL DISTRITO: <input type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Suburbano <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Recreacional <input type="checkbox"/> Otro TENDENCIA DISTRITO: <input type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input checked="" type="checkbox"/> Disminuyendo <input checked="" type="checkbox"/> Otro DENSIDAD: <input type="checkbox"/> Mayor a 75% <input type="checkbox"/> 25 - 75% <input type="checkbox"/> Menor de 25% <input checked="" type="checkbox"/> Rural NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja <input type="checkbox"/> ZONAS CERCANAS: <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/> FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Bueno      ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>		COMENTARIOS: Zona económica estancada desde hace mas de 10 años	
	<b>TERRENO /FINCA</b>	DIMENSIONES:      X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE:    655      UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Ondulada PENDIENTE: Desendente ZONIFICACIÓN: Residencial FUENTE: Visita a campo ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No ESTADO FÍSICO:      Óptimo POSIBILIDAD DE DAÑOS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No CUERPO DE AGUA CERCANO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No    Ninguno DESLIZAMIENTO: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No    Ninguno EXISTEN GRAVÁMENES: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No	
SERVICIOS: <input type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Señal Celular <input type="checkbox"/> Alcantarillado <input type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/> Caño <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> AGUA: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> ADICIONALES: <input type="checkbox"/> Calle de Grava <input checked="" type="checkbox"/> Calle Pavimentada <input type="checkbox"/> Recolección Basura <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cordón <input type="checkbox"/> Alumbrado <input type="checkbox"/> TV por Cable <input type="checkbox"/> ELECTRICIDAD: <input checked="" type="checkbox"/> SI Tiene <input type="checkbox"/> No Tiene <input type="checkbox"/> TIPO DE RUTA: <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Terciaria <input checked="" type="checkbox"/> Camino Vecinal <input type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL:    Asfalto ANCHO DE VÍA:    12 M TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No    Distancia menor a 500 m JARDINES/PARQUES: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia mayor a 2500 m TIPO DE ACCESO: Calle Pública      TIPO DE UBICACIÓN: Medianero APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 - > 95			
COMENTARIOS: La propiedad se encuentra a 3.1 del centro de Colorado de Abangares, al frente de la propiedad pasan líneas de electricidad. Se desconoce si al frente pasa tubería de agua potable y la disponibilidad de los mismo. Los linderos de la propiedad no se encuentran bien delimitados en campo.			

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50704019484000-2023-U

NAS No.: 5116012

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	375.541	1.126.271	40
2	375.551	1.126.267	41
ÁREA m²: 0		VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0	
COMENTARIOS:			

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 0 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m² EDAD EFECTIVA: 0 años VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m² VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años	TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Otros CUBIERTA: ESTRUCTURA: ENTREPISO: TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: AVANCE DE OBRA: PORCENTAJE COBERTURA: Lote en Verde	TECHOS: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo FACHADA/EXTERIOR: CONDICIÓN: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
---	---	--

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos Repello <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Empastado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Enchape <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PISOS: SISTEMA ELÉCTRICO: <input type="checkbox"/> Si Entubado <input type="checkbox"/> No Entubado TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: AIRE ACONDICIONADO: RED AGUA CALIENTE: GAS LP: UBICACIÓN:	CLOSETS/ARMARIOS: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo AISLAMIENTO: <input type="checkbox"/> Techo <input type="checkbox"/> Paredes <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Entretecho LÍNEAS DE PLOMERÍA: Diseño arquitectónico: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo EMPOTRADOS/EXTRAS: <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno <input type="checkbox"/> Lavadora de Platos <input type="checkbox"/> Garburator <input type="checkbox"/> Extractor de Aire <input type="checkbox"/> Sistema de Seguridad <input type="checkbox"/> Chimenea <input type="checkbox"/> Tragaluz <input type="checkbox"/> Solario <input type="checkbox"/> Ventiladores <input type="checkbox"/> Aire Central <input type="checkbox"/> Filtro Aire <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Bañera de Hidromasaje <input type="checkbox"/> Puerta Automática de Cochera <input type="checkbox"/> Piscina CONDICIÓN INTERIOR: <input type="checkbox"/> Óptimo <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
--	---

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:											ÁREA	
NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.				
PRINCIPAL												
SEGUNDO												
TERCERO												

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50704019484000-2023-U

NAS No.: 5116012

ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
GUA, Abangares, Colorado 3.1km oeste de la Cruz Roja de Colorado		Base de Valores Homogeneos De La DGT. 507-04-U03		Lote ubicado en San Buena Ventura. Zona homogénea. se descuentan 15 millones de casa constrida en el lugar		Lote ubicado a 3.3km del centro de Colorado. Zona Homogénea	
Tipo de Información		Oferta		Oferta. <a href="https://www.inmotico.com/venta-cr00015498-22/se">https://www.inmotico.com/venta-cr00015498-22/se</a>		Oferta. <a href="https://crcasas.com/view/HI6PBXbH05rKOpoX05g">https://crcasas.com/view/HI6PBXbH05rKOpoX05g</a>	
Superficie de Terreno		X		X		X	
Fecha Consulta		06/02/2023		06/02/2023		06/02/2023	
Valor Terreno		6.513.600		48.134.000		45.000.000	
Números de Contacto		www.sicop.c		7178 7838		2294 1864	
Valor Unitario del Terreno		10.856		39.020		12.857	
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1
Dimensiones/Area de la Finca	655 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	,9715	721 m <sup>2</sup>	1,0322	3.500 m <sup>2</sup>	1,7385
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	12	16	,8869	16	,8869	16	,8869
Tipo de vía	4	5	1,0667	4	1	4	1
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	6	6	1	0	,926	0	,926
Nivel respecto a calle			1		1		1
Negociación		no	1	si	,9	no	1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9191		,7629		1,4278	
VALORES HOMOLOGADOS		9.977,68		29.770,03		18.356,93	
<p>Conclusiones:</p> <p>La zona no se encuentran rótulos de se vende, se buscaron desde la planta de cementos hasta el centro de Colorado y sus alrededores y solo se encontró 2 se vendes los cuales los rótulos se ven viejos de estar puestos y no se obtuvo respuesta de los mismos.</p>							
<p>VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 12.686.040</p> <p>VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 19.368</p>							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-50704019484000-2023-U

NAS No.: 5116012

<b>CLIENTE</b>	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica			<b>VALUADOR</b>	NOMBRE: M.V. Abner Manuel Rockbrand Campos		
	OFICINA: 328-Cobro Judicial				EMPRESA: Perito Externo - ABNER ROCKBRAND CAMPOS		
	COD. AGENCIA: 328				IDENTIFICACIÓN N°: 1-1324-0177		
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica				TIPO DE PROFESIONAL: Agronomist Eng.		
	CLIENTE: GUILLERMO GUZMAN CALVO				CORREO: rockbrand7@hotmail.com		
	CORREO:				TELÉFONO: 8309-8016		
TELÉFONO:			IDENTIFICACIÓN N°: 1-0711-0424				

**Enfoque Físico**

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculto ó Construida

Fracción	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes				Valor Unitario Ajustado	Indiviso	Valor Parcial
			Ampliación vial						
1	612,92	19.368	1	1	1	1	19.368	100%	11.871.034,56
2	42,08	19.368	,0001	1	1	1	1,94	100%	81,64
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
<b>Totales</b>								Valor del Terreno:	11.871.116,2

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de Explotación	Superficie / m²/ha	Valor Unitario	Factores de Ajustes						Valor Neto de Reposición	VUR	Valor Unitario Final
			VRN	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.			
<b>Totales</b>										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Prop. del valor de las Mejoras al Terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Superficie m²	Valor Unitario	VUT en años	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Construcciones	
Vivienda o Construcción Principal								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
								100%			
<b>Totales</b>										Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Elementos Adicionales
							100%	
							100%	
							100%	
							100%	
<b>Valor de los Elementos Comunes:</b>								0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte. (años)	Edad en años	F. Deprec.	Factor Conservación	Factor Resultante	V. Neto de Reposición	Valor Parcial Elementos Adicionales
<b>Valor de los Elementos Adicionales:</b>										0

**VALOR FÍSICO TOTAL:**

11.871.116,2

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial Número/unidad	Área m²	Plano Catastro		Registro Área m²	Coeficiente Coproiedad	Terreno		Construcción Valor	Total
				Número/unidad	Área m²			Área	Valor		
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
<b>Totales:</b>											0



FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50704019484000-2023-U

NAS No.: 5116012

**LIMITACIONES Y SALVEDADES**

**OBSERVATIONS:**  
La propiedad se encuentra a 3.1km del centro de Colorado de Abangares, camino a San Buena Ventura. Se desconoce sobre la disponibilidad de servicios públicos. Se observa en la zona poca oferta de propiedades a la venta.

**TIEMPO DE EXPOSICIÓN**

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN:** ≤24 meses

**AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL:** General

**RESUMEN DE VALORES**

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:

VALOR DE TERRENO: 11.871.116,2

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 11.871.116,2

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:

VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:

VALOR FINAL: 11.871.116,2  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 3.1km oeste de la Cruz Roja de Colorado

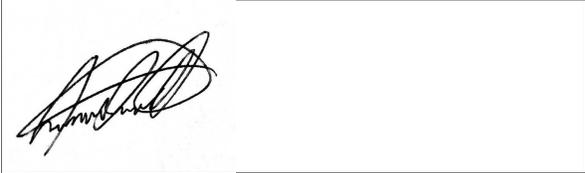
PROVINCIA: GUA CANTON: Abangares DISTRITO: Colorado

UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES A LA FECHA: 06/02/2023 VALOR FINAL: 11.871.116,2 MONTO DE LA SOLICITUD: 26.998.318,53

VALOR EN LETRAS: once millones ochocientos setenta y uno mil ciento dieciséis y veinte centavos

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA:  Si  No  Si, Condicionado

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:** 

**NOMBRE PERITO:** M.V. Abner Manuel Rockbrand Campos

**TIPO DE PROFESIONAL:** Ing. Agrónomo **TIPO DE PERITO:** Perito Externo CIA

**REGISTRO #:** 7168

**CÓDIGO INSPECTOR:** 627

**COD. EMPRESA:** 221

**FECHA DEL INFORME:** 06/02/2023

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 05/02/2023

**IDENTIFICACIÓN N°:** 1-1324-0177

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

**FIRMA:** 

**NOMBRE CO-FIRMANTE:**

**TIPO DE PROFESIONAL:** **TIPO DE PERITO:**

**REGISTRO #:**

**CÓDIGO INSPECTOR:**

**FECHA DEL INFORME:**

**PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD:**  Si  No

**FECHA DE INSPECCIÓN:**

**IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)**

**ANEXOS:**

Enfoque de Costos  Fotos Adicionales 1-6  Fotos Adicionales 19-24  Mapa de Ubicación  Anexo Imagen 1

Enfoque de Mercado(4-6)  Fotos Adicionales 7-12  Fotos Adicionales 25 -30  Plano Catastro  Anexo Imagen 2

Enf. Mercado Terreno (4-6)  Fotos Adicionales 13-18  Estudio de Registro  Anexo Texto  Anexo Imagen 3

Certificado Catastral 1  Certificado Catastral 2



Fachada Principal



Vista de la Calle



Foto Presencial

Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: S-1519760-2011  
 Fecha: 25/08/2011 09:23:27  
 Registrador: SUSANA ARAUZ RODRIGUEZ  
 FDF8E7094688F35DC3B76068FFC31172

Catastro Nacional  
**1-2603877**  
 16/08/2011 13:25:51  
 Reingreso

Catastro Nacional  
**1-2603877**  
 24/08/2011 10:18:11  
 Reingreso [Apelación]

NUMEROO DE ENTERO  
 000108881229

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	108°58'	10.52m.
2-3	192°55'	57.27m.
3-4	279°48'	12.07m.
4-1	14°28'	59.05m.



UBICACION  
 HOJA ABANGARES  
 ESCALA 1 : 50000



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE COLORADO  
 AUTORIZA EL PRESENTE VISTO BUENO PARA EFECTOS  
 DE CATASTRO. ESTE VISTO BUENO NO IMPLICA VISADO  
 MUNICIPAL NI PERMISO DE CONSTRUCCION

*Ing. Dto. Chanchillo Sandoval*  
 17/08/2011 26/07/2011  
 Departamento de Ingenieria y Catastro



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 \* 16 AGO 2011 \*  
**ANOTADO**

NOTAS:  
 LEVANTAMIENTO POLAR.  
 POLIGONAL ABIERTA.  
 ERROR ANGULAR : 00\*1'  
 ERROR LINEAL : 0.01m.  
 MODIFICA AL PLANO No. G-1088376-2006 Y G-1455032-2010  
 FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 2: 10.52m  
 LINDERO DE CERCA DE ALAMBRE

ⓑ GUILLERMO ENRIQUE GUZMAN CALVO

ÉSTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO NACIONAL.	AREA <b>655m<sup>2</sup></b>	INFORMACION REGISTRO PUBLICO PARTE DE FOLIO REAL 5152683-001 5152683-002	
	PROTOCOLO TOMO 17184 FOLIO 44	AREA 5204.83m2	
ESCALA 1 : 1000	SITUADO EN SAN BUENA VENTURA DISTRITO 04° COLORADO CANTON 07° ABANGARES PROVINCIA 05° GUANACASTE		ARCHIVO CONSE.51
HENRY ELIAS CHAVES BRENES TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.8588	FECHA 09-08-2010		

Estudio de Registro

6/2/23, 14:15

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 194840--000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 194840 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 2 - TERRENO PARA CONSTRUIR  
SITUADA EN EL DISTRITO 4-COLORADO CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE  
GUANACASTE

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE 21.16 METROS LINEALES.

SUR : CALLE PUBLICA Y RESTO RESERVADO

ESTE : RESTO RESERVADO

OESTE : LOTE 1

MIDE: SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS  
PLANO:G-1519760-2011  
IDENTIFICADOR PREDIAL:507040194840\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
5-00152683 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 11,623,500.00 COLONES

PROPIETARIO:  
GUZCA SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-080992  
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2012-00267360-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-SEP-2012

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 293-08903-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 5025277 000  
AFECTA A FINCA: 5-00194840 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 345-03609-01-0903-001  
FINCA REFERENCIA 025277-000  
AFECTA A FINCA: 5-00194840 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES  
CITAS: 345-03609-01-0904-001  
FINCA REFERENCIA 025277-000  
AFECTA A FINCA: 5-00194840 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

1/2

Anexo Imagen 1

Descripción:

6/2/23, 14:15

about:blank

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**  
 CITAS: 345-03609-01-0905-001  
 FINCA REFERENCIA 025277-000  
 AFECTA A FINCA: 5-00194840 -000  
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**  
 CITAS: 345-03609-01-0906-001  
 FINCA REFERENCIA 025277-000  
 AFECTA A FINCA: 5-00194840 -000  
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA.**  
 CITAS: 800-315840-01-0001-001  
 NUMERO DE EXPEDIENTE 15-031696-1012-CJ  
 AFECTA A FINCA: 5-00194840 -000  
 INICIA EL: 19 DE FEBRERO DE 2016  
 FINALIZA EL: 19 DE FEBRERO DE 2026  
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**HIPOTECA**  
 CITAS: 2014-311600-01-0001-001  
 AFECTA A FINCA: 5-00194840 -000  
 MONTO: VEINTISIETE MILLONES COLONES  
 INTERESES: ANUALES VENCIDOS Y CONSECUTIVOS AJUSTABLES PERIODICAMENTE SOBRE  
 LOS SALDOS DE CAPITAL ADEUDADO PAGADEROS MENSUALMENTE, A PARTIR DEL 14 DE  
 NOVIEMBRE DEL AÑO 2014, SE LE APLICARA LA TASA BASICA PASIVA DEL BANCO CENTRAL  
 DE C.R. MAS SPREAD DEL 12:85 PUNTOS..  
 INICIA: 14 DE NOVIEMBRE DE 2014  
 VENCE: 14 DE NOVIEMBRE DE 2022  
 FORMA DE PAGO: MEDIANTE EL PAGO DE 96 CUOTAS MENSUALES A PARTIR DEL 14 DE  
 NOVIEMBRE DEL AÑO 2014, DE MANERA QUE VENCERA EL DIA 14 DE NOVIEMBRE DEL AÑO  
 2022  
 RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO  
 RESPONDE POR: ONCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRES MIL QUINIENTOS COLONES  
 GRADO: PRIMER GRADO  
 BASE DE REMATE: SUMA PORQUE RES  
 ACREEDOR  
 BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
 DEUDOR  
 GUILLERMO GUZMAN CALVO  
 CEDULA IDENTIDAD 1-0711-0424  
 ESTADO CIVIL: SOLTERO  
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 06-02-2023 a las 14:15 horas

about:blank

2/2

Certificado Catastral 1

Descripción:



Sistema de Información Catastral [Cerrar sesión](#)



**Mapa**

Demarcación

División política

División Política

Distritos

Cantones

Provincias

Mapa catastral pred

MapaCatastral Pr

Calificación

Ortofoto

Ortofoto Nuevo Vue

Imprimir

Escala: 1:1000

Coordenadas CRTM05: 375635.9, 1126272.7



**Información**

Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	5 - GUANACASTE														
Cantón	507 - ABANGARES														
Distrito	50704 - COLORADO														
ID predio	50704019484000														
Número finca	5-0194840-0-0														
Área Plano Catastrado	655 m <sup>2</sup>														
Área Según Registro	655.0 m <sup>2</sup>														
Cautelar	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>		Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;">◀</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">◀◀</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">▶▶</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">▶</td> </tr> </table>	◀	◀◀	▶▶	▶				
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
◀	◀◀	▶▶	▶												
Plano	515197602011														
ABRE	0														
Relación	5 - Otros casos														
Inconsistencias	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>1- N</td> <td>2- N</td> <td>3- N</td> <td>4- N</td> </tr> <tr> <td>5- N</td> <td>6- N</td> <td>7- N</td> <td>8- N</td> </tr> <tr> <td>9- N</td> <td>10- N</td> <td>11- N</td> <td></td> </tr> </table>			1- N	2- N	3- N	4- N	5- N	6- N	7- N	8- N	9- N	10- N	11- N	
1- N	2- N	3- N	4- N												
5- N	6- N	7- N	8- N												
9- N	10- N	11- N													
Modificaciones	<table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>1- N</td> <td>2- N</td> <td>3- N</td> <td>4- N</td> </tr> <tr> <td>5- N</td> <td>6- N</td> <td>7- N</td> <td>9- N</td> </tr> </table>			1- N	2- N	3- N	4- N	5- N	6- N	7- N	9- N				
1- N	2- N	3- N	4- N												
5- N	6- N	7- N	9- N												