

Fecha: 06/02/2023

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: 320m Sur y 1200m oeste del Liceo de Colorado de Abangares  
5-GUA 4-Colorado 7-Abangares

Número de Avalúo: 5116014

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤24 meses

Valor Concluido: 17.088.809,18

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.: 328-50704020348100-2023-U

Liquidez: Media Baja

NAS No.: 5116014

<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: CORPORACION GUZMAN SOCIEDAD ANONIMA      IDENTIFICACIÓN N°: 3101165683      PROPORCIÓN DERECHOS: 100% PROVINCIA: 5    GUA    CANTON: 7    Abangares      DISTRITO: 4    Colorado      LOCALIDAD: San Buena Ventura DIRECCIÓN EXACTA: 320m Sur y 1200m oeste del Liceo de Colorado de Abangares IDENTIFICADOR PREDIAL: 50704020348100      PLANO DE CATASTRO N°: G-1630485-2013      ÁREA REGISTRADA: 1.139 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: 1.139 m²      ÁREA M² ID. PREDIAL: 1.139 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 checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Transición <input type="checkbox"/> Disminuyendo <input 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																					
	COMENTARIOS: Zona económica estancada desde hace mas de 10 años			<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%;">PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA</td> <td style="width:20%;">De</td> <td style="width:20%;">Hasta</td> </tr> <tr> <td>RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RANGO DE PRECIOS:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VISIÓN DEL MERCADO</td> <td>OFERTA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta    <input type="checkbox"/> Normal    <input checked="" type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DEMANDA:</td> <td><input type="checkbox"/> Alta    <input type="checkbox"/> Normal    <input checked="" type="checkbox"/> Baja</td> </tr> <tr> <td>TENDENCIA DE PRECIOS:</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Aumentando    <input checked="" type="checkbox"/> Estable    <input type="checkbox"/> Disminuyendo</td> </tr> </table>		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta	RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			RANGO DE PRECIOS:			VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja		DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja	TENDENCIA DE PRECIOS:	
PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA	De	Hasta																				
RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):																						
RANGO DE PRECIOS:																						
VISIÓN DEL MERCADO	OFERTA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja																				
	DEMANDA:	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Normal <input checked="" type="checkbox"/> Baja																				
TENDENCIA DE PRECIOS:		<input type="checkbox"/> Aumentando <input checked="" type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo																				
<b>DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO</b>	DIMENSIONES:      X <input checked="" type="checkbox"/> m <input type="checkbox"/> ha. ÁREA APLICABLE: 1.139      UNIDAD DE MEDIDA: m² DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: TOPOGRAFÍA: Plana PENDIENTE: Ascendente 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    Ninguno 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 checked="" type="checkbox"/> Calle de Grava <input 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 type="checkbox"/> Camino Vecinal <input checked="" type="checkbox"/> Calle Local MATERIAL:      Lastre mezclado grueso ANCHO DE VÍA: 11m TRANSPORTE PÚBLICO: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No    Distancia menor a 1000 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																					
<b>TERRENO /FINCA</b>	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.: 328-50704020348100-2023-U

NAS No.: 5116014

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	375.760	1.126.074	22
2	375.773	1.126.058	22
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.: 328-50704020348100-2023-U

NAS No.: 5116014

**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 320m Sur y 1200m oeste del Liceo de Colorado de Abangares		Base de Valores Homogéneos 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		Base de datos		<a href="https://www.inmotico.com/venta-cr00015498-22/se-vende-">https://www.inmotico.com/venta-cr00015498-22/se-vende-</a>		<a href="https://crcasas.com/view/HI6PBXbH05rKOpoX05gp">https://crcasas.com/view/HI6PBXbH05rKOpoX05gp</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		<a href="http://www.sicop.c">www.sicop.c</a>		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	1.139 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	,958	721 m <sup>2</sup>	,8599	3.500 m <sup>2</sup>	1,4484
Servicios 1	1	1	1	1	1	1	1
Servicios 2	11	16	,8607	16	,8607	16	,8607
Tipo de vía	4	5	1	4	,9374	4	,9374
Relación Frente/Fondo			1		1		1
Pendiente %	0	6	1,08	0	1	0	1
Nivel respecto a calle			1		1		1
Negociación		no	1	si	,85	si	,9
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
<b>AJUSTES/FACTOR RESULTANTE</b>		,8905		,5897		1,0517	
<b>VALORES HOMOLOGADOS</b>		9.667,43		23.010,76		13.522,2	

**Conclusiones:**

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.

VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 17.540.600

VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 15.400

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO

**FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL**

Informe de Avalúo No.: 328-50704020348100-2023-U

NAS No.: 5116014

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

**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	1.109,66	15.400	1	1	1	1	15.400	100%	17.088.764
2	29,34	15.400	,0001	1	1	1	1,54	100%	45,18
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:	17.088.809,18

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%	
							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:**

17.088.809,18

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.: 328-50704020348100-2023-U

NAS No.: 5116014

**ENFOQUE DE MERCADO**

BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
GUA, Abangares, Colorado 320m Sur y 1200m oeste del Liceo de Colorado de Abangares							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	m <sup>2</sup>						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	320m Sur y 1200m oeste del Liceo de Colo		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE			1		1		1
VALORES HOMOLOGADOS			0		0		0
Conclusiones:							

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

ÁREA: 0 ..... m<sup>2</sup>

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: .....

VALOR UNITARIO APLICABLE: .....

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 328-50704020348100-2023-U

NAS No.: 5116014

**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: 17.088.809,18

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0

VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 17.088.809,18

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: 17.088.809,18  Tal Como Está  Como Terminado

**CONCLUSIÓN DE VALOR**

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: 320m Sur y 1200m oeste del Liceo de Colorado de Abangares

PROVINCIA: GUA CANTON: Abangares DISTRITO: Colorado

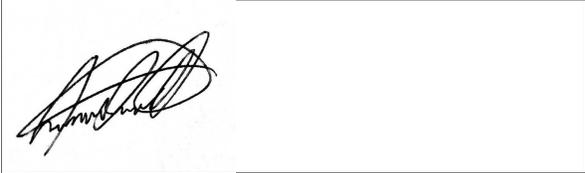
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES

A LA FECHA: 06/02/2023 VALOR FINAL: 17.088.809,18 MONTO DE LA SOLICITUD: 26.998.318,53

VALOR EN LETRAS: diecisiete millones ochenta y ocho mil ochocientos nueve y dieciocho centavos

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

**CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN**

**FIRMA:** 

**CO-FIRMANTE (si aplica)**

**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

**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: 5-1630485-2013

Fecha : 15/01/2013 10:16:54  
 Registrador: ANA LUCIA SANCHEZ RODRIGUEZ  
 8E63991382F250E3DD158F795F99C889

Catastro Nacional  
 1-2782741-C  
 14/01/2013 11:54:24  
 REINTEGRADO

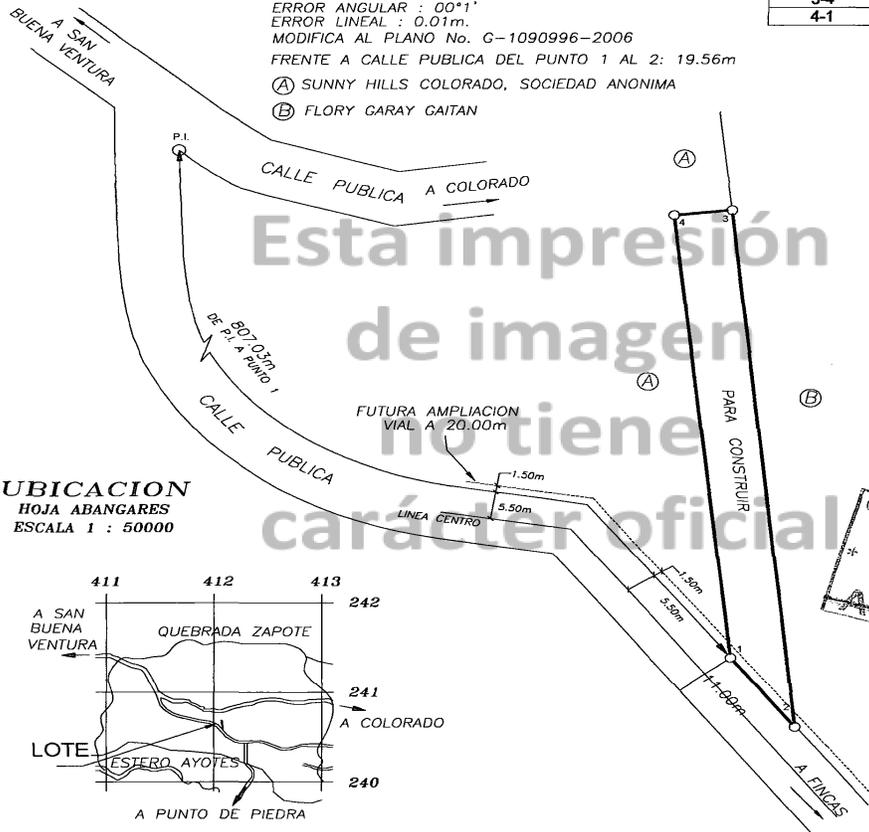
EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE COLORADO  
 AUTORIZA EL PRESENTE VISTO BUENO PARA EFECTOS  
 DE CATASTRO. ESTE VISTO BUENO NO IMPLICA VISADO  
 MUNICIPAL NI PERMISO DE CONSTRUCCION.

*Regino Otley Igo* 8/1/13  
 Departamento de Ingeniería y Catastro

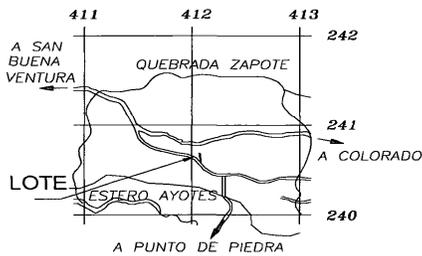
NUMERO DE ENTERO  
 000141450142

NOTAS:  
 LEVANTAMIENTO POLAR.  
 POLIGONAL ABIERTA.  
 ERROR ANGULAR : 00°1'  
 ERROR LINEAL : 0.01m.  
 MODIFICA AL PLANO No. G-1090996-2006  
 FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 2: 19.56m  
 (A) SUNNY HILLS COLORADO, SOCIEDAD ANONIMA  
 (B) FLORY GARAY GAITAN

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	142°39'	19.56m.
2-3	354°16'	116.66m.
3-4	264°16'	10.83m.
4-1	173°56'	100.01m.



UBICACION  
 HOJA ABANGARES  
 ESCALA 1 : 50000



ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.	AREA <b>1139m<sup>2</sup></b>	INFORMACION REGISTRO PUBLICO PARTE DE FOLIO REAL 5152687-000 AREA 6955.36m2
	PROTOCOLO TOMO 17965 FOLIO 126	
ESCALA 1 : 1000	SITUADO EN SAN BUENA VENTURA DISTRITO 04° COLORADO CANTON 07° ABANGARES PROVINCIA 05° GUANACASTE	ARCHIVO
FECHA 31-08-2012	HENRY ELIAS CHAVES BRENES TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.8588	

Estudio de Registro

6/2/23, 19:39

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 203481--000**

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 203481 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: 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 : LOTE 6 Y CORPORACION GUZMAN S.A  
 SUR : FRENTE A CALLE PUBLICA CON 19.56 METROS  
 ESTE : FLORY GARCIA GAYTAN  
 OESTE : LOTE 2

MIDE: MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS  
 PLANO:G-1630485-2013  
 IDENTIFICADOR PREDIAL:507040203481\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
 5-00152687 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,376,500.00 COLONES

PROPIETARIO:  
 CORPORACION GUZMAN SOCIEDAD ANONIMA  
 CEDULA JURIDICA 3-101-165683  
 ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES  
 DUEÑO DEL DOMINIO  
 PRESENTACIÓN: 2014-00007532-01  
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-MAR-2014

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

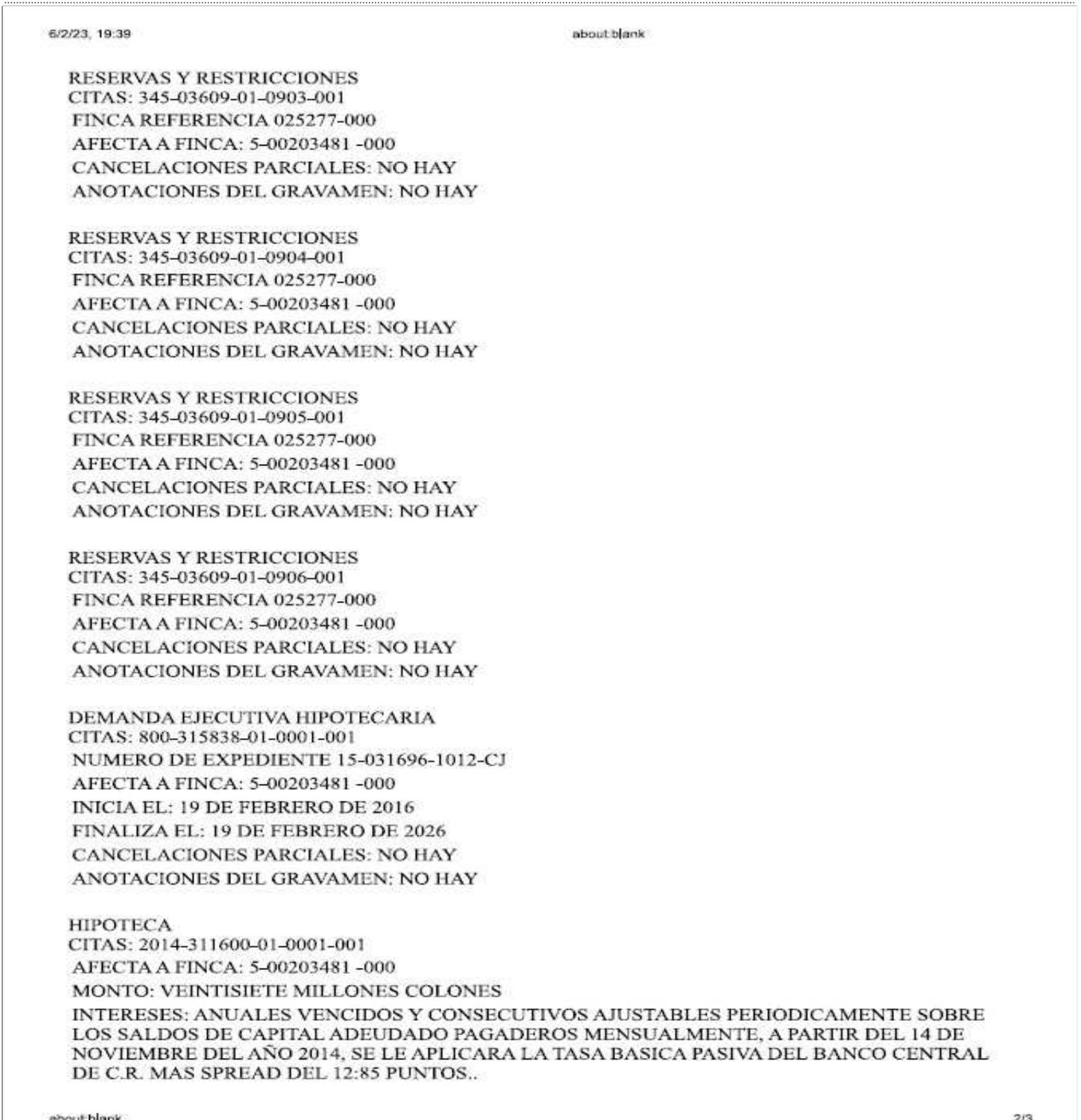
RESERVAS Y RESTRICCIONES  
 CITAS: 293-08903-01-0901-001  
 FINCA REFERENCIA 5025277 000  
 AFECTA A FINCA: 5-00203481 -000  
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

1/3

Anexo Imagen 1

Descripción:



## Anexo Imagen 2

Descripción:

6/2/23, 19:39

about:blank

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: QUINCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS 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 19:39 horas

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

Certificado Catastral 1

Descripción:

Sistema de Información Catastral Cerrar sesión

**Mapa**

Demarcación

División política

División Política

Distritos

Distritos

1

2

3

0

Cantones

Provincias

Mapa catastral pred

MapaCatastral Pr

Calificación

Ortofoto

Ortofoto Nuevo Vue

X:

Y:

Imprimir

Escala

1:2000

**Información**

Datos  Colindantes  Afectaciones  Plano

Provincia 5 - GUANACASTE

Cantón 507 - ABANGARES

Distrito 50704 - COLORADO

ID predio 50704020348100

Número finca 5-0203481-0-0

Área Plano 1139 m<sup>2</sup>

Catastrado

Área Según Registro 1139.0 m<sup>2</sup>

Cautelar

Tomo-Asiento	Tipo
No tiene Trámites Administrativos asociados	

Plano 516304852013

ABRE 0

Relación 1 - Relacion uno a uno

Inconsistencias

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N
9 - N	10 - N	11 - N	

Modificaciones

1 - N	2 - N	3 - N	4 - N
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N