

Fecha: 23/09/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: NUEVO ARENAL, DE LA ENTRADA AL PARQUE DEL LAGO; 317M OESTE. PLUS CODE: G4Q3+HFR Nuevo Arenal, Provi
5-GUA 7-Arenal 8-Tilarán

Número de Avalúo: 5166281

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 33.068.886,64

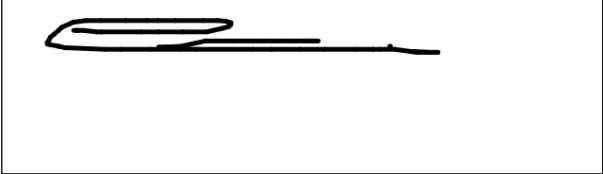
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 20/09/2024

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

Observaciones Generales:

- 1. ZONA URBANA RESIDENCIAL, DE CLASE MEDIA - ALTA Y CON LA PRESENCIA DE USOS RESIDECIALES Y DE ARRIENDO TEMPORAL, DADA SU PROXIMIDAD AL LAGO ARENAL Y SUS ATRACTIVOS Y SERVICIOS TURÍSTICOS.
- 2. LOTE URBANO RESIDENCIAL, A NIVEL DE CALLE, PLANO, DE FORMA REGULAR, UBICACIÓN MEDIANERA Y CON ACCESO A TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS DE LA ZONA.
- 3. GRAVÁMENES: FÍSICAMENTE EN SITIO, NO AFECTA EL VALOR DEL INMUEBLE. NOTA: EXISTE GRAVAMEN DE PRACTICADO, DEMANDA ORDNARIA, DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA Y UNA HIPOTECA CON CONAPE.

FIRMA: 

Nombre: ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES

Tipo de Profesional: Topographer Eng.

Identificación #: 2-0546-0932

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 52-5080700558900-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5166281

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES	
	OFICINA: 52-ARENAL COD. AGENCIA: 52			EMPRESA: Perito Externo - Alejandro José Campos Bogantes	
SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica		IDENTIFICACIÓN N°: 2-0546-0932		TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
CLIENTE: JOSE RAFAEL TORRES CASTRO		CORREO: ingcampos@hotmail.com		TELÉFONO: 8865-9115 / 2666-329 OTRO:	
CORREO:		TELÉFONO: 8823-2312 IDENTIFICACIÓN N°: 5-0212-0380			
PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: JOSE RAFAEL GERARDO TORRES CASTRO IDENTIFICACIÓN N°: 5-0212-0380		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%		
	PROVINCIA: 5 GUA CANTON: 8 Tilarán		DISTRITO: 7 Arenal		LOCALIDAD: NUEVO ARENAL
	DIRECCIÓN EXACTA: NUEVO ARENAL, DE LA ENTRADA AL PARQUE DEL LAGO; 317M OESTE. PLUS CODE: G4Q3+HFR Nuevo Arenal, Provin				
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 5080700558900		PLANO DE CATASTRO N°: G-0926369-2004		ÁREA REGISTRADA: 807,76 m²
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Guanacaste 1		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR: LOTE EN VERDE VIGENCIA CONTRATO:	
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS): ☒ SI ☐ No					
INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro		
	PROPÓSITO: ☐ Estimar el Valor Físico ☒ Estimar el Valor de Mercado ☐				
	OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ PARA CONTABILIZAR				
	USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				
	SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro				
	VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro				
	☐ Actualización de un avalúo elaborado en:		con vencimiento en: Avalúo No.:		
	TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural		LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ SI ☒ No		BIEN ESPECIALIZADO: ☐ SI ☒ No
	CONSTRUCCIONES: ☐ SI ☒ No				
	CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):		
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Horizontal		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE EN VERDE			
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 ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No	
ÁREA M² PLANO CATASTRO:		ÁREA M² ID. PREDIAL:			
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:			
DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		
	TIPO DEL DISTRITO: ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro		De		
	TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro		Hasta		
	DENSIDAD: ☒ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☐ Menor de 25% ☐ Rural		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):		
	NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Alta		RANGO DE PRECIOS:		
	ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja		VISIÓN DEL MERCADO OFERTA: ☐ Alta ☐ Normal ☒ Baja		
	FACILIDADES DE MANO DE OBRA: ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ SI ☐ No		DEMANDA: ☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
			TENDENCIA DE PRECIOS: ☒ Aumentando ☐ Estable ☐ Disminuyendo		
	COMENTARIOS:				
	1. ZONA URBANA RESIDENCIAL, DE CLASE MEDIA - ALTA Y CON LA PRESENCIA DE USOS RESIDENCIALES Y DE ARRIENDO TEMPORAL, DADA SU PROXIMIDAD AL LAGO ARENAL Y SUS ATRACTIVOS Y SERVICIOS TURÍSTICOS.				
2. LA ZONA CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS NECESARIOS.					
TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: X m ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☒ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☒ Caño		
	ÁREA APLICABLE: 807,76 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☐ Cuneta		
	DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:		AGUA: ☒ SI ☐ No		
	TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: ☐ Calle de Grava ☒ Calle Pavimentada ☒ Recolección Basura ☒ Acera ☒ Cordón		
	PENDIENTE: No Aplica		☒ Alumbrado ☒ TV por Cable		
	ZONIFICACIÓN:		ELECTRICIDAD: ☒ SI Tiene ☐ No Tiene		
	FUENTE:		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local		
	ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ SI ☒ No		MATERIAL: Asfalto		
	ESTADO FÍSICO:		ANCHO DE VÍA: 18 M		
	POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ SI ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ SI ☐ No Distancia menor a 500 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ SI ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☒ SI ☐ No			
DESLIZAMIENTO: ☐ SI ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m			
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ SI ☐ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública TIPO DE UBICACIÓN: Medianero			
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA:					
COMENTARIOS:					
1. LOTE URBANO RESIDENCIAL, A NIVEL DE CALLE, PLANO, DE FORMA REGULAR, UBICACIÓN MEDIANERA Y CON ACCESO A TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS DE LA ZONA.					
2. GRAVÁMENES: FÍSICAMENTE EN SITIO, NO AFECTA EL VALOR DEL INMUEBLE. NOTA: EXISTE GRAVAMEN DE PRACTICADO, DEMANDA ORDINARIA, DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA Y UNA HIPOTECA CON CONAPE.					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 52-5080700558900-2024-U

NAS No.: 5166281

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	401.902	1.165.501	887
2	401.889	1.165.509	887

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
1. PUNTOS TOMADOS EN SITIO CON NAVEGADOR MARCA GARMIN.
2. PLUS CODE: G4Q3+HFR Nuevo Arenal, Provincia de Guanacaste

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

ÁREA CONSTRUCCIÓN:

EDAD EFECTIVA:

VIDA ÚTIL REMANENTE:

ÁREA CONSTRUCCIÓN:
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE:
(Cons. Accesorias)

m²

años

años

m²

años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN:

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN:

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello

Empastado

Enchape

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO:

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

CLOSETS/ARMARIOS:

AISLAMIENTO:

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico:

EMPOTRADOS/EXTRAS:

CONDICIÓN INTERIOR:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
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.
1. LOTE SIN CONSTRUCCIONES.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL											
Informe de Avalúo No.: 52-50807005558900-2024-U				NAS No.: 5166281							
ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO										
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3				
	Descripción:		Descripción		Ajustes	Descripción		Ajustes	Descripción		Ajustes
	GUA, Tilarán, Arenal NUEVO ARENAL, DE LA ENTRADA AL PARQUE DEL LAGO; 317M OESTE. PLUS CODE: G4Q3+HFR Nuevo Arenal, Provincia de Guanacaste		GUA, Tilarán, Arenal NUEVO ARENAL.			GUA, Tilarán, Arenal NUEVO ARENAL			GUA, Tilarán, Arenal NUEVO ARENAL		
	Tipo de Información		OFERTA			OFERTA			TRANSACCIÓN REALIZADA		
	Superficie de Terreno		X			X			X		
	Fecha Consulta		23/09/2024			23/09/2024			23/09/2024		
	Valor Terreno		10.000.000			34.000.000			16.000.000		
	Números de Contacto		7196-3627			8339-1770			8429-1991		
	Valor Unitario del Terreno		33.333,33			28.333,33			61.538,46		
	Ubicación	5	8	1,08		5	1		5	1	
	Dimensiones/Area de la Finca	807,76 m²	300 m²	,721		1.200 m²	1,14		260 m²	,688	
	Servicios 1	4	1	1,094		1	1,094		4	1	
	Servicios 2	16	16	1		16	1		16	1	
	Tipo de vía	4	5	1,069		4	1		4	1	
	Relación Frente/Fondo	1	1	1		1	1		1	1	
	Pendiente %	1	1	1		1	1		3	1,026	
	Nivel respecto a calle	0	1	1,03		2	1,062		2	1,062	
	Regularidad	1	0.90	1,111		1	1		1	1	
	Frente a Calle	20,16	15	1,077		20	1,002		16,50	1,051	
				1			1			1	
				1			1			1	
				1			1			1	
				1			1			1	
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1,1223			1,3271			,7879		
VALORES HOMOLOGADOS		37.411,04			37.602,09			48.485,25			
Conclusiones: 1. TODOS LOS COMPARABLES EMPLEADOS, SE UBICAN EN LA MISMA ZONA HOMOGÉNEA.											
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 33.068.887											
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 40.939											
Página 3 de 14				© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.				V21.01.01			

Informe de Avalúo No.: 52-50807005558900-2024-U

NAS No.: 5166281

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES	
	OFICINA: 52-ARENAL	COD. AGENCIA: 52		EMPRESA: Perito Externo - Alejandro José Campos Bogantes	
	SOLICITANTE: Banco Nacional de Costa Rica			IDENTIFICACIÓN N°: 2-0546-0932	
	CLIENTE: JOSE RAFAEL TORRES CASTRO			TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng.	
	CORREO:			CORREO: ingcampos@hotmail.com	
	TELÉFONO: 8823-2312	IDENTIFICACIÓN N°: 5-0212-0380		TELÉFONO: 8865-9115 / 2666-329	OTRO:

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

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	807,76	40.939	1	1	1	1	40.939	100%	33.068.886,64
2			1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	33.068.886,64

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

[illegible]

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0	Valor de las Construcciones:						0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales			0	Valor de los Elementos Comunes:					0

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

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:	33.068.886,64
---------------------	---------------

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Nº Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
										Totals:	0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 52-50807005558900-2024-U

NAS No.: 5166281

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
1. ZONA URBANA RESIDENCIAL, DE CLASE MEDIA - ALTA Y CON LA PRESENCIA DE USOS RESIDECIALES Y DE ARRIENDO TEMPORAL, DADA SU PROXIMIDAD AL LAGO ARENAL Y SUS ATRACTIVOS Y SERVICIOS TURÍSTICOS.
2. LOTE URBANO RESIDENCIAL, A NIVEL DE CALLE, PLANO, DE FORMA REGULAR, UBICACIÓN MEDIANERA Y CON ACCESO A TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS DE LA ZONA.
3. GRAVÁMENES: FÍSICAMENTE EN SITIO, NO AFECTA EL VALOR DEL INMUEBLE. NOTA: EXISTE GRAVAMEN DE PRACTICADO, DEMANDA ORDNARIA, DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA Y UNA HIPOTECA CON CONAPE.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 33.068.886,64
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 33.068.886,64
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: 33.068.886,64 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: NUEVO ARENAL, DE LA ENTRADA AL PARQUE DEL LAGO; 317M OESTE. PLUS CODE: G4Q3+HFR Nuevo Arenal, Provincia de Guanacaste
PROVINCIA: GUA CANTON: Tilarán DISTRITO: Arenal
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: 23/09/2024 VALOR FINAL: 33.068.886,64 MONTO DE LA SOLICITUD: 5.377.230,95
VALOR EN LETRAS: treinta y tres millones sesenta y ocho mil ochocientos ochenta y seis y sesenta y cuatro centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE PERITO: ALEJANDRO CAMPOS BOGANTES
TIPO DE PROFESIONAL: Topographer Eng. TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IT-14887
CÓDIGO INSPECTOR: 656
COD. EMPRESA: 276
FECHA DEL INFORME: 23/09/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 20/09/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 2-0546-0932

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 Catrastro ☒ 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

Página 5 de 14

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: DIAGONAL DERECHA

Foto 4



Descripción: INTERNA

Foto 2



Descripción: DIAGONAL IZQUIERDA

Foto 5



Descripción: ACCESO

Foto 3



Descripción: FRENTE

Foto 6



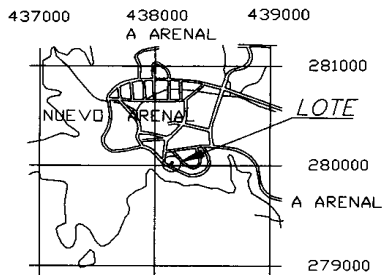
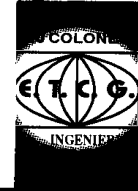
Descripción: ENTORNO

Mapa de Ubicación



Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 5-926369-2004
Fecha : 19/05/2004 11:24:10
Registrador: BERNAL JIMENEZ ESPINOZA
FF8FE8C1597967F0D34818796C21914B

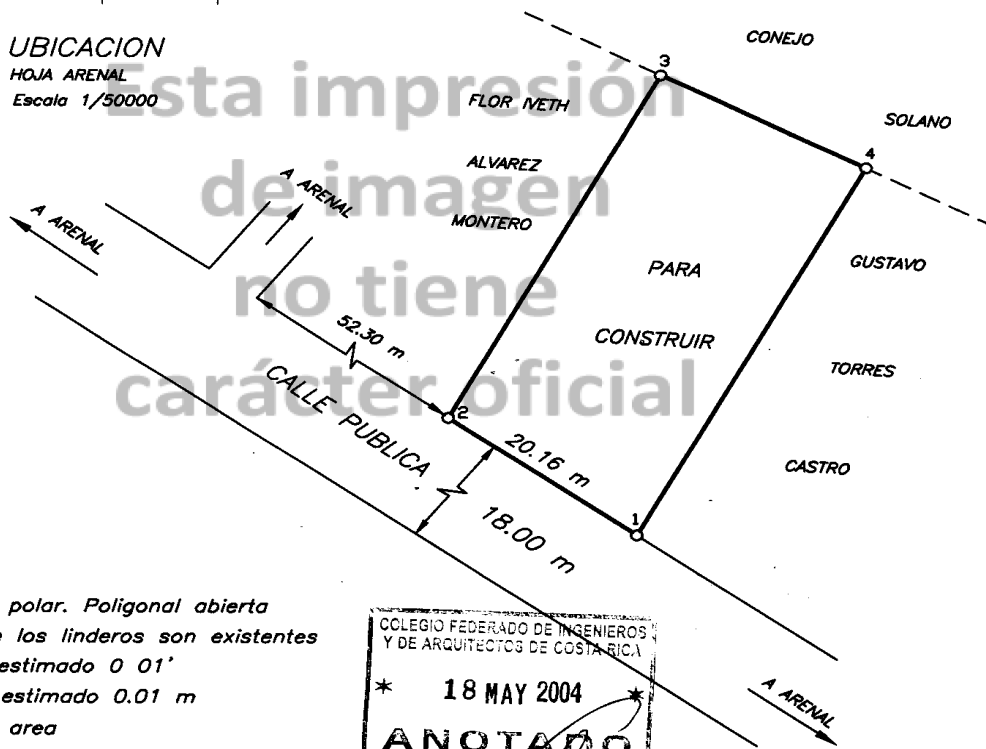


LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	305° 24.9'	20.16
2-3	028° 06.8'	38.89
3-4	117° 17.1'	20.08
4-1	208° 13.4'	41.74

Catastro Nacional
1-1919063
18/05/2004 14:40:50
Reingreso

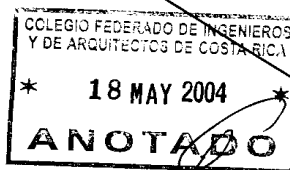
N

UBICACION
HOJA ARENAL
Escala 1/50000



NOTAS:

- Levantamiento polar. Poligonal abierta
- Doy fé de que los linderos son existentes
- Error angular estimado 0 01'
- Error lineal estimado 0.01 m
- Para rectificar area



PROPIEDAD DE: INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD		CEDULA JURIDICA: 4-000-042139		SITUADO EN: NUEVO ARENAL	
ADOLFO SIRAJA SOLANO INGENIERO TOPOGRAFO I.T 14940		AREA: 807.76 m²		DISTRITO: 7° ARENAL	
PROTOCOLO TOMO: 13125		FOLIO: 012		CANTON: 8° TILARAN	
ESCALA: 1:500		FECHA: MARZO/2004		FOLIO REAL: 5055589-000	
ARCHIVO: i.c.e		PROVINCIA: 5° GUANACASTE		FECHA: MARZO/2004	

Estudio de Registro

19/9/24, 16:32

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 55589—000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 55589 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 3M TERRENO PARA CONSTRUIR
 SITUADA EN EL DISTRITO 7-ARENAL CANTON 8-TILARAN DE LA PROVINCIA DE
 GUANACASTE

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
 LINDEROS:

NORTE : OMAR CONEJO SOLANO
 SUR : CALLE PUBLICA CON 20 MTS 16 CM
 ESTE : GUSTAVO TORRES CASTRO
 OESTE : FLOR IVETH ALVARAEZ MONTERO

MIDE: OCHOCIENTOS SIETE METROS CON SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
 PLANO:G-0926369-2004
 IDENTIFICADOR PREDIAL:508070055589__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
 DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 55589 Y ADEMAS PROVIENE DE 055268-000

VALOR FISCAL: 22,874,314.00 COLONES

PROPIETARIO:
 JOSE RAFAEL GERARDO TORRES CASTRO
 CEDULA IDENTIDAD 5-0212-0380
 ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
 ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL COLONES
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 0548-00011189-01
 CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-MAR-2005
 OTROS:
 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY
 ADJUDICACION DE FINCA (PROCEDIMIENTO SUCESORIO NOTARIAL)
 CITAS: 2023-502275-001
 PRESENTADA A LAS 12:08 DEL DIA 25/07/2023
 OTORGADA A LAS 16:00 DEL DIA 04/07/2023
 ADJUDICACION DE FINCA (PROCEDIMIENTO SUCESORIO NOTARIAL)
 CITAS: 2024-589453-001
 PRESENTADA A LAS 14:50 DEL DIA 16/08/2024
 OTORGADA A LAS 16:00 DEL DIA 04/07/2024

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
 CITAS: 351-04462-01-0923-002

about:blank

1/4

Anexo Imagen 1

Descripción:

19/9/24, 16:32

about:blank

FINCA REFERENCIA: 00055268-000
AFECTA A FINCA: 5-00055589 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00055268-000

HIPOTECA

CITAS: 548-11189-01-0002-001
INICIA EL: 26-FEB-2005
FINALIZA EL: 26-FEB-2019
AFECTA A FINCA: 5-00055589 -000
MONTO: TRECE MIL CIENTO CINCUENTA UNIDADES DE DESARROLLO
INTERESES: 8 POR CIENTO ANUAL FIJO
INICIA: 26 DE FEBRERO DE 2005
VENCE: 26 DE FEBRERO DE 2019
FORMA DE PAGO: MEDIANTE UN PLAZO DE 14 AÑOS EN 168 CUOTAS MENSUALES,
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: TRECE MIL CIENTO CINCUENTA UNIDADES DE DESARROLLO
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
JOSE RAFAEL GERARDO TORRES CASTRO
CEDULA IDENTIDAD 5-0212-0380
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-344818-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 16-001027-1205-CJ
AFECTA A FINCA: 5-00055589 -000
INICIA EL: 20 DE JULIO DE 2016
FINALIZA EL: 20 DE JULIO DE 2026
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-425276-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 17-010934-1044-CJ
AFECTA A FINCA: 5-00055589 -000
INICIA EL: 23 DE AGOSTO DE 2017
FINALIZA EL: 23 DE AGOSTO DE 2027
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

2/4

Anexo Imagen 2

Descripción:

19/9/24, 16:32

about:blank

PRACTICADO

CITAS: 800-433373-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 17-008414-1764-CJ

AFECTA A FINCA: 5-00055589 -000

INICIA EL: 26 DE SEPTIEMBRE DE 2017

FINALIZA EL: 26 DE SEPTIEMBRE DE 2027

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA ORDINARIA

CITAS: 800-834137-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 23-003724-1027-CA

AFECTA A FINCA: 5-00055589 -000

INICIA EL: 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023

FINALIZA EL: 26 DE SEPTIEMBRE DE 2033

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ACTOR

MARIA ISABEL TORRES GRANDA

CEDULA IDENTIDAD 1-1230-0096

DEMANDADO

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2012-276183-01-0001-001

INICIA EL: 24-AGO-2012

FINALIZA EL: 01-SEP-2028

AFECTA A FINCA: 5-00055589 -000

MONTO: DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL COLONES

INTERESES: 08.00 % ANUAL VARIABLES

INICIA: 24 DE AGOSTO DE 2012

VENCE: 01 DE SEPTIEMBRE DE 2028

FORMA DE PAGO: EL PLAZO DE LA PRESENTE OBLIGACION ES DE 192 MESES A PARTIR DEL DIA 1 DE SETIEMBRE DEL 2012.

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDA

ACREEDOR

COMISION NACIONAL DE PRESTAMOS PARA EDUCACION

CEDULA JURIDICA 3-007-045000

DEUDOR

MARIA ISABEL TORRES GRANDA

CEDULA IDENTIDAD 1-1230-0096

ESTADO CIVIL: SOLTERO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

about:blank

3/4

Anexo Imagen 3

Descripción:

19/9/24, 16:32

about:blank

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 19-09-2024 a las 16:32 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

about:blank

4/4

