

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		008 - CAÑAS		008-50601009139600-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
CORRALES	MELENDEZ	HENRY MOISES	Céd. Identidad 5-0352-0601		Proporción de Derechos 100%
NOMBRE DEUDOR (S)					
CORRALES	MELENDEZ	HENRY MOISES	Céd. Identidad 5-0352-0601		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	06 - CAÑAS				
Distrito:	01 - CAÑAS				
Localidad:	URBANIZACIÓN CHOROTEGA II				
DIRECCIÓN EXACTA					
URB. CHOROTEGA DEL ABASTECEDOR EL BUEN TRATO 200M NORTE Y 75M OESTE CASA COLOR CAFÉ, MANO IZQUIERDA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-1849748-2015		200,00 m2		
Identificador Predial	50601009139600		200,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢10.229.800,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢12.951.855,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢23.181.655,00	
VALOR EN LETRAS: VEINTITRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		15 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		General
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢12.951.855,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.					
Nombre del Perito					
Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos					
Tipo de Profesional					
Ing. Agrónomo					
Firma del Perito					
Número de registro		N° 7168	Emp.		Identificación N° 1-1324-0177
Nombre de la empresa					
Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos					
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos					
Fecha inspección:		4 agosto 2020	Fecha informe:		5 agosto 2020
Números telefónicos para contacto		8309-8016			
Correo electrónico / Dirección WEB		rockbrand7@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						008-50601009139600-2020-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1		2		3		4		5	
		Factor		Factor		Factor		Factor		Factor	
VALOR €/m2		50.000,00		35.000,00		0,00		0,00		0,00	
Área	200	1.000,00	1,7008	200	1.0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	10	20	0,8409	10	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Forma (Regularida	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	4	4	1,0000	1	1,0942	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16	16	1,0000	11	1,1618	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	4	4	1,0000	5	1,0667	1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación		si	0,8000	si	0,9500	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		1,1442		1,2883		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		57.208,77		45.089,74							
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	€51.149 /m2			Valor ajustado	€51.149 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área	200,00 m2			€0 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€51.149,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€10.229.800,00					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	CALLE PUBLICA CON 10 METROS DE FRENTE					Asfalto					
SUR	MARIA LARA BARRANTES					Casa habitación					
ESTE	MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO					Lote baldío					
OESTE	MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO					Casa habitación					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											5,00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	380.317					1.154.164					83
2	380.327					1.154.164					83
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote de 1000m2 se vende a 50mil/m2 en Barrio La corte en Cañas				Oferta		https://costarica.inmobiliaria.com/terreno-urbano-en-canas-1000m2-F1976465			5/8/2020	
					Coordenadas		Este		Norte		
2	Lote de 200m2 de vende a 35mil/m2 en Cañas				Oferta		https://srasesores.cr/propiedades/loten-canas-guanacaste/			5/8/2020	
					Coordenadas		Este		Norte		
3											
					Coordenadas		Este		Norte		
4											
					Coordenadas		Este		Norte		
5											
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				008-50601009139600-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	11,00 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	KOLBI	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Alta
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
RESIDENCIAL					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	20,00 m		Pendiente %	0	
Relación:	2		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
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:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	400,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 90,20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
5/8/2020	Los gravámenes de demanda ejecutiva hipotecaria y hipoteca no presentan afectación visible en campo.				
OBSERVACIONES					
La propiedad se encuentra en un barrio periferico de Cañas, la urbanización posee todos los servicios publicos. Los jardines de la propiedad se encontraban con malezas de tamaño medio, se recomienda dar mantenimiento.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										008-50601009139600-2020-U	
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Casa habitación	63,00	270.000	17.010.000	40	5	R	0,9297	0,8190	12.951.855,00	30,5	205.585
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	63,00		17.010.000						12.951.855,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢12.951.855,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢12.951.855,00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Depre.	Factor de Depreciación							
VRN	Valor de Reposición Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VNR	Valor Neto de Reposición							
Edad	Edad del bien (años de construido)		VUR	Vida Útil Remanente							
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							
ESTADO											
O	ÓPTIMO										
MB	MUY BUENO										
B	BUENO										
I	INTERMEDIO										
R	REGULAR										
D	DEFICIENTE										
M	MALO										
MM	MUY MALO										
DM	DEMOLICIÓN										

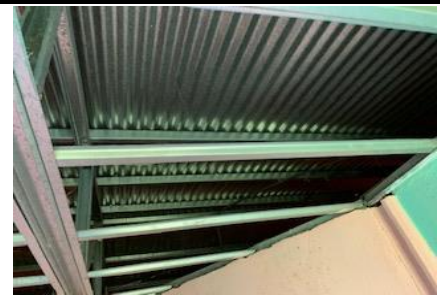
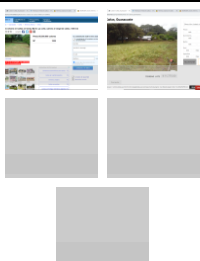
DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				008-50601009139600-2020-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Casa habitación		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: <div style="width: 20px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></div>		Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:					
Nombre del Desarrollador:					
Número de Contrato CFIA:			Número permiso construcción:		
Documentos de construcción adicionales:					
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 63,00 m2		Porcentaje de cobertura: 32%		Año de construcción: 5	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: vc-01/02		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	Mampostería de concreto prefabricado		Sistema eléctrico:		
Paredes	Columnas y baldosas de concreto prefabricado.		Entubado Conduit	<u>SI</u>	<u>TOTAL</u>
Entrepiso	No hay		Porcentaje	<u>100%</u>	
Techos	cercha perfil metalicos HG		Caja breaker	<u>NO</u>	
Cubierta	HG #28		Interruptor	<div style="width: 20px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></div>	
Cielos	Tablilla PVC		Estado General	<u>Regular</u>	
Pisos	Ceramica				
Fachada	Paredes con ventanales de vidrio fijo en marco de aluminio, puerta frontal de madera.		Gas LP	Ubicación	
Aposentos	3 dormitorios, sala-cocina-comedor, 2 baños, cuarto de pilas				
Baños	dos baños sencillos con emchape de ceramica		Estado Físico y Mantenimiento:		
Otros			Paredes	<u>Regular</u>	Cielos <u>Bueno</u>
Red de agua caliente	No hay		Pisos	<u>Bueno</u>	Cubierta <u>Bueno</u>
Tanque captación de agua	No hay				
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>			Cielos	<u>Ninguno</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
DESCRIPCIÓN					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:		
1			Equivalente al: 0,0%		
2			del monto del crédito destinado a construcción		
3					
4					
5					
6					
7					
OBSERVACIONES					
La casa posee varios de los vidrios de la fachada principal quebrados, además el día de la visita la losa sanitarias fueron removidas, en uno de los cuartos se llevaron la tabilla de PVC. Además, se llevaron el centro de carga y el medidor eléctrico de la propiedad.					
El vecino del frente informa que indigentes están llegando a dormir a la casa.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

008-50601009139600-2020-U


Vista de la calle, frente de la propiedad y pateo tracero de la propiedad.

Vista de la casa, comedor, sala y dormitorio

Vista de cocina y baño

Vista de vandalismo del sistema eléctrico y cielos
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


PLANO DE CATASTRO

008-50601009139600-2020-U

INSCRIPCIÓN: 5-1849748-2015

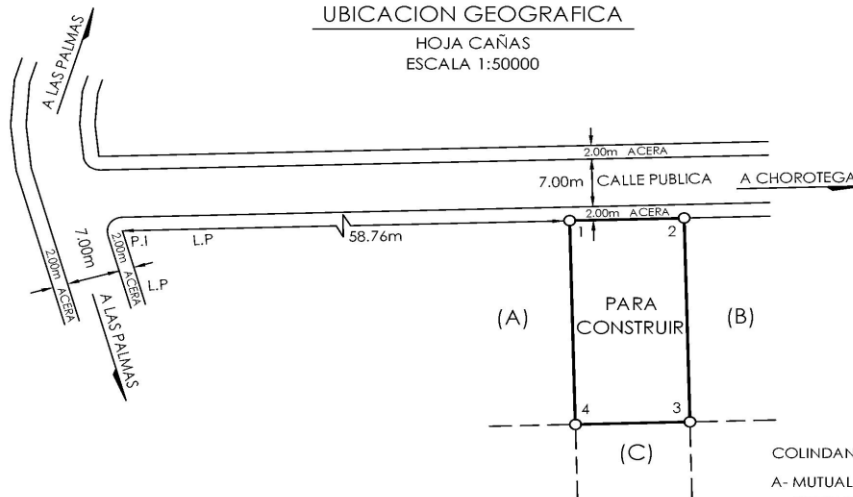
Fecha : 22/09/2015 09:53:54
Registrador: PAOLA TREJOS CARRERA
CFDF6EC6F72B454D99F0ED84FCB0405E

Catastro Nacional
2015-73122-C
14/09/2015 09:50:05
Reingreso

NUMERO DE ENTERO: 201073200

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA CAÑAS
ESCALA 1:50000

DERROTERO				
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	O	I	m	cm
1 - 2	88	33	10	00
2 - 3	178	33	20	00
3 - 4	268	33	10	00
4 - 1	358	33	20	00


NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
- ERROR ANGULAR ESTIMADO +/- 00° 01'.
- ERROR LINEAL ESTIMADO +/- 0.01m.
- FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 2 ES DE 10.00m.
- MODIFICA EL PLANO CATASTRADO G-276879-1995.

COLINDANTES:

- A- MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO
FOLIO REAL: 5 091395-000
PLANO: G-276878-1995
- B- MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO
FOLIO REAL: 5 091397 -000
PLANO: G-276880-1995
- C- MARIA DE LOS ANGELES LARA BARRANTES
FOLIO REAL: 5 091403-000
PLANO: G-276905-1995

SITUADO EN:
URB. CHOROTEGA
DISTRITO:
01 CAÑAS
CANTON:
06 CAÑAS
PROVINCIA:
05 GUANACASTE
ESCALA: 1:500
INFORMACION DE REGISTRO
FOLIO REAL:
5 091396-000
AREA:
200.00 m²

Johnny Quirós León
INGENIERO TOPOGRAFO IT-15630
AREA:
200 m²
FINCA
COMPLETA
PROTOCOLO
TOMO: 19200
FOLIO: 042
FECHA: AGOSTO 2015

ESTUDIO DE REGISTRO

008-50601009139600-2020-U

5/8/2020

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRICULA: 91396-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 91396 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE NÚMERO 6-D
SITUADA EN EL DISTRITO 1-CANAS CANTÓN 6-CANAS DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 10 METROS DE FRENTE
SUR : MARIA LARA BARRANTES
ESTE : MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO
OESTE : MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO

5/8/2020

MIDE: DOSCIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO: G-1849748-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00089932	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 22,050,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
HENRY MOISES CORRALES MELENDEZ
CEDULA IDENTIDAD 5-0352-0601
ESTADO CIVIL: SOLTERO EN UNION DE HECHO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00532946-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-ENE-2016

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

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-544254-01-0001-001
NÚMERO DE EXPEDIENTE 19-001136-1205-CJ
AFECTA A FINCA: 5-00091396-000
INICIA EL: 08 DE MAYO DE 2019
FINALIZA EL: 08 DE MAYO DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2015-532946-01-0004-001
AFECTA A FINCA: 5-00091396-000
MONTO: VEINTIDOS MILLONES CINCUENTA MIL COLONES
INTERESES: SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO AL MOMENTO DE SU FORMALIZACION SEGUN TASA ESTABLECIDA POR EL BANCO
INICIA: 11 DE NOVIEMBRE DE 2015
VENCE: 11 DE NOVIEMBRE DE 2045
FORMA DE PAGO: DEBERA SER CANCELADA DE ACUERDO A LA FORMA PACTADA CON ESTE EN EL CONTRATO DE CREDITO QUE SE FIRME Y PODRA SER MENSUAL, BIMESTRAL, TRIMESTRAL O SEMESTRAL O ANUAL
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: VEINTIDOS MILLONES CINCUENTA MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREEDOR:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR:
HENRY MOISES CORRALES MELENDEZ
CEDULA IDENTIDAD 5-0352-0601
ESTADO CIVIL: SOLTERO EN UNION DE HECHO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 05-08-2020 a las 09:12 horas

ESTUDIO DE
REGISTRO