






PROPÓSITO DEL AVALÚO			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	131	JACO	131-50703013939500-2016-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL		
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Identidad 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
ARAÑA	ORDOÑEZ	JUAN ALONSO	Céd. Identidad 6-0303-0730	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	05 - GUANACASTE			
Cantón:	07 - ABANGARES			
Distrito:	03 - SAN JUAN			
Localidad:	LOURDES DE ABANGARES			
DIRECCIÓN EXACTA				
720m OESTE DE A ESTACION DE POLICIA DE LOURDES DE ABANGARES				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	G-0941577-2004		5.810,92 m2	
Identificador Predial	50703013939500		5.810,92 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO				¢38.462.479,48
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢38.462.479,48
VALOR EN LETRAS:	TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE COLONES 48/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Liquidez del bien	Media	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	<p>El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición.</p> <p>Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo.</p> <p>Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.</p>			
Nombre del Perito	Abner Manuel Rockbrand Campos			
Identificación N°	1-1324-0177		Firma	
Tipo de Profesional	Ingeniero Agrónomo		del	
Número de registro	N° 7168		Perito	
Nombre de la empresa	Abner Manuel Rockbrand Campos			
Nombre y firma representate legal de la empresa	Abner Manuel Rockbrand Campos			
Fecha inspección:	26/1/2016	Fecha informe:	27/1/2016	
Números telefónicos para contacto	8309-8016 fax: 26651071			
Correo electrónico / Dirección WEB	rockbrand7@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO				131-50703013939500-2016-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		10.766,59		8.833,52						0,00	
Área	5810,92	5.818,00	1,0004	4415	0,9133	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0,5	0,5	1,0000	0	0,9753	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	39,94	50	0,9468	83,4	0,8421	1,0000		1,0000		1,0000	
Forma (Regularida	1,0000	1	1,0000	0,95	1,0129	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	1	3	1,0260	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5	3	0,9503	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	11	11	1,0000	11	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	1	3	1,1379	3	1,1379	1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación		si	0,7000	si	0,8000	1,0000		1,0000		1,0000	
Vista panorámica	no	si	0,9000	no	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		0,6620		0,6916		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		7.127,45		6.109,64							
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	€6.619 /m2	Valor ajustado	€6.619 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	€0 / m2						
Factor secciones	1,0000	Área	5.810,92 m2								
VALOR UNITARIO FINAL				€6.619,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€38.462.479,48							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	DENIS ARAYA ORDÓÑEZ				Lote baldío						
SUR	CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 39,34 METROS LINEALES				Asfalto						
ESTE	PRISCILA DE LOS ANGELES ARAYA ORDONEZ				Lote baldío						
OESTE	SHEIRYS ARAYA ORDÓÑEZ				Lote baldío						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
VÉRTICE	ESTE	NORTE				PRECISIÓN 5,00 m					
1	396.571	1.126.324				Altitud 158					
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	Lote ubicado en colorado de abangares	Oferta	http://www.inmotico.com/venta-cr00002737-15/se-vende-lote-en-abangares-de-guanacaste-14468.html?im_file=0			28/1/2016					
		Coordenadas	Este		Norte						
2	Lote ubicado en colorado de abangares	Oferta	https://abangares.olx.co.cr/lote-en-colorado-de-abangares-guanacaste-vendo-4-415-m2-iiid-855806244			28/1/2016					
		Coordenadas	Este		Norte						
3		Coordenadas	Este		Norte						
4		Coordenadas	Este		Norte						
5		Coordenadas	Este		Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		131-50703013939500-2016-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Primaria</u>	Caño	<u>NO</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Ancho de vía	<u>50,00 m</u>	Cuneta	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
		Cordón	<u>NO</u>
		ACCESO A LA FINCA	
			<u>Calle pública</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ a 500 m</u>
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 100 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 500 m</u>
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u>
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 700 m</u>
Medidores instalados			
			<u>Residencial-comercial</u>
			<u>Clase social Media</u>
			<u>Clase social zonas cercanas Media</u>
			<u>Densidad poblacional Media</u>
			<u>Actividad del lugar</u>
			<u>Residencial-comercial</u>
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>39,94 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,50 m</u>
Fondo:	<u>211,65 m</u>	Pendiente %	<u>1</u>
Relación:	<u>5,2991988</u>	Tipo de vía:	<u>1</u>
Servicios	<u>S1 1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
	<u>S2 16</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>SÍ</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			<u>Óptimo</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>Distancia</u>	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>Ascendente</u>
		Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>70,60%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>27-Ene</u>	Los gravámenes de demanda ejecutiva hipotecaria y hipoteca no presentan afectación en campo.		
OBSERVACIONES			
<p>Propiedad se encuentra en la periferia de Lourdes de Abangares, según conversación con vecinos hay disponibilidad de servicios, estos mismo deben de ser verificados por el cliente con cartas emitidas por los entes competentes.</p> <p>La propiedad se encontraba con presencias de malezas altas lo cual impide la apreciación del lote y por lo tanto de vicios ocultos que este pueda poseer.</p> <p>En la zona se encontraron ofertas de lotes entre 300 a los 600m² los cuales no son comparables con la propiedad sujeta en estudio, por lo cual se amplea el rango de estudio de mercado.</p>			

ANEXO FOTOGRÁFICO			131-50703013939500-2016-U	
				
Frente de propiedad	Propiedad	Propiedad		
				
Propiedad				
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES				
1	2	3	4	5
	Internet	Internet		

PLANO CATASTRADO

131-50703013939500-2016-U

INSCRIPCIÓN: 5-941577-2004
 Fecha : 06/08/2004 13:11:56
 Registrador: BERNAL JIMENEZ ESPINOZA
 4DA7D30C867196B3B8443FFC7389EB56

LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONAL ABIERTA
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01 m
 ERROR ANGULAR ESTIMADO : 0'01"
 LINDEROS EXISTENTES

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	287 39	39.54
2-3	18 09	211.63
3-4	134 25	25.00
4-5	195 52	119.90
1-5	189 40	81.48

Catastro Nacional
 1-1940856
 05/08/2004 12:02:28
 Reingreso

* Dueños por partes iguales (1/5)

Propiedad de:
 Luzmilda Ordoñez Trejas 5-111-083
 Sheirys Lourdes Araya Ordoñez 5-205-062
 Denis Asdrúbal Araya Ordoñez 4-180-452

Mauricio Gerardo Araya Ordoñez 1-782-680 Priscilla de los Angeles Araya Ordoñez 4-339-831 donan a Juan Alonso Araya Ordoñez 4-303-730	SITUADO EN : Lourdes DISTRITO : 3° San Juan CANTON : 7° Abangares PROVINCIA : 5° Guanacaste	INFORMACION REGISTRO parte # FOLIO REAL 5050520-001, 002,003,004,005
PROTOCOLO: 12/62 FOLIO: 150 AREA: 5810.92 m ²	ESCALA : ARCH 1 : 2000 #17 pg 24	AREA SEGUN REGISTRO : 34737.40 m ²

Guillermo Pacheco de Lemos
 Arquitecto Topógrafo PT-2407
 FECHA : Julio 2004

* Modifica plano G-357233-79

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO

131-50703013939500-2016-U

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 139395--000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 139395 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN JUAN CANTON 7-ABANGARES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : DENIS ARAYA ORDO#EZ
SUR : CALLE PUBLICA CON FRENTE DE 39,34 METROS LINEALES
ESTE : PRISCILA DE LOS ANGELES ARAYA ORDO#EZ
OESTE : SHEIRYS ARAYA ORDO#EZ
MIDE: CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ METROS CON NOVENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:G-0941577-2004

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA
5-00050520

VALOR FISCAL: 11,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

JUAN ALONSO ARAYA ORDOÑEZ
CEDULA IDENTIDAD 6-0303-0730
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES CIENTO MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0546-00003880-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 19 DE ENERO DE 2005
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-296566-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 15-002113-1207-CJ
AFECTA A FINCA: 5-00139395--
INICIA EL: 22 DE OCTUBRE DE 2015
FINALIZA EL: 22 DE OCTUBRE DE 2025
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2013-226984-01-0001-001
MONTO: VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
INTERESES: INTERESES SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO QUE SE GARANTICE CON ESTA HIPOTECA AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION SEGÚN LA TASA APROBADA POR LA INSTITUCION ACREEDORA
INICIA: 03 DE SEPTIEMBRE DE 2013
VENCE: 03 DE SEPTIEMBRE DE 2043
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA CON UN PLAZO DE 30 AÑOS
RESPONDE POR: VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL XQ RESP
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
JUAN ALONSO ARAYA ORDOÑEZ
CEDULA IDENTIDAD 6-0303-0730
ESTADO CIVIL: SOLTERO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 28-Enero-2016 a las 11.03.19 horas

Emitido el 28-01-2016 a las 11:03 horas