

AVALÚO DE FINCA RURAL

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 208 - OFICINA PRINCIPAL

208-50601018213000-2022-U

PROPÓSITO DEL AVALÚO Cobro Judicial

NOMBRE SOLICITANTE (S)

Granera Vega Ervin Javier Céd. Identidad 108120782

NOMBRE PROPIETARIO (S)

Proporción de Derechos

Desarrollos Granera y Varela Sociedad Anónima Céd. Jurídica 3-101-194940

100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 05 - GUANACASTE

Cantón: 06 - CAÑAS

Distrito: 01 - CAÑAS

Localidad: Cañas

DIRECCIÓN EXACTA

De la estación de Servicio de RTV Cañas, 3.2 km. Sur este acceso a finca Hacienda La Montaña, 470 metros al este. Terreno a mano izquierda.

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca

Según el Registro y el Plano

Plano de catastro N° G-1098727-2006

11,129.43 m2

Identificador Predial 50601018213000

11,129.43 m2

Diferencia de medidas Porcentaje: 0.00%

0.00 m2

Demasía

NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO

¢33,777,820.05

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

¢0.00

VALOR TOTAL DEL BIEN

¢33,777,820.05

VALOR EN LETRAS: TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTE COLONES 05/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses

Ámbito máximo de mercado potencial Local

Uso predominante del bien: Otro

Especifique: Reforestación

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0.00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

OBSERVACIONES GENERALES El bien representa potencial de garantía bancaria. Cabe mencionar que el mismo se visita en época de lluvias y tiene un pequeño yurro escurriendo agua que atraviesa la propiedad.

Nombre del Perito José Rubén Sanabria Sáenz

Tipo de Profesional Ingeniero Civil Carnet IC-19228

Código Perito SIACC

625

Emp.

Nombre de la empresa

Firma del Perito

Identificación N°

1-1128-0083

Cód. Empresa

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 10 junio 2022

Fecha informe:

13 junio 2022

Números telefónicos para contacto 8707-3564

Correo electrónico / Dirección WEB rubensanabria@yahoo.com

AVALÚO INDIVIDUAL

208-50601018213000-2022-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		3,460.07		2,462.12		0.00		0.00		0.00	
Area	11129.4	24,566.00	1,3	13200	1.0600	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Nivel	-	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Frente	99.15	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Fondo	166.51	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Forma	-	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Pendiente	-	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Servicios 1	1	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Servicios 2	7	1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Tipo de Vía	-	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		1.0000		1.0000	
		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.0000		1.0600		1.0000		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		3,460.07		2,609.85							

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	€3,035 /m2	Factor secciones	1.0000
	Área	11,129.43 m2	
VALOR UNITARIO FINAL		€3,035.00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO		€33,777,820.05	

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Finca Reforestación	Oferta	89839517			10/6/22
		Coordenadas	Este	383,379	Norte	1,147,282
2	Finca Uso Residencial	Base de Datos	-			.
		Coordenadas	Este		Norte	
3		Coordenadas	Este		Norte	
4		Coordenadas	Este		Norte	
5		Coordenadas	Este		Norte	

VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Área m2	Valor Unitario	Valor Total	VUT años	Edad años	Estado
		-	-			
OTRAS OBRAS INCLUIDAS				Estado de Conservación de las Construcciones	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
Forma de explotación	Área m2	VUT años	Edad años			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				208-50601018213000-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	7.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Servidumbre
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social	Media Baja
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	NO a 0 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Actividad del lugar	
Señal celular	NO	Recolección de basura	NO a 0 m	Reforestación, Agricultura y Ganadería	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	NO a 0 m		
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	99.15 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	166.51 m		Pendiente %	Moderadamente	
Relación:	1.67937468		Tipo de vía:	6	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	7			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Ondulada	Pendiente	Ascendente	Riesgo deslizamiento	Bajo
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 36.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	Reservas y Restricciones Citas 294-23028-01-0901-001, Demanda Ejecutiva Hipotecaria Citas 800-572704-01-001-01, Servidumbre de Paso Citas 2010-320322-01-0003-01, Hipoteca Citas 2010-320322-01-008-001 y 2019-242793-01-0001-001				
10/6/22					
OBSERVACIONES					
La finca sostiene varios gravámenes y anotaciones.					

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

208-50601018213000-2022-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente:		Uso predominante:	
Estado de la edificación:		Avance:	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:		Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:		Porcentaje de cobertura:	Año de construcción:

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		NÚMERO DE NIVELES:	
Estructura		Sistema eléctrico:	
Paredes		Entubado Conduit	
Entrepiso		Porcentaje	
Techos		Caja breaker	
Cubierta		Interruptor	
Cielos		Estado General	
Pisos		Gas LP	Ubicación
Fachada		Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos		Paredes	Cielos
Baños		Pisos	Cubierta
Otros			
Red de agua caliente			
Tanque captación de agua			
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Paredes	Pisos	Cielos
Pisos			

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			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

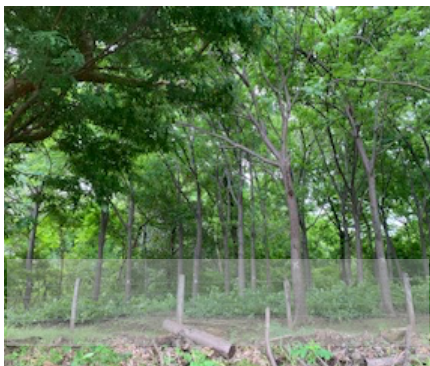
Equivalente al: 0.0% del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

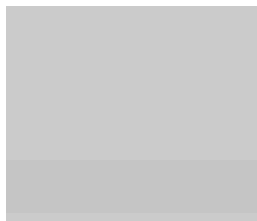
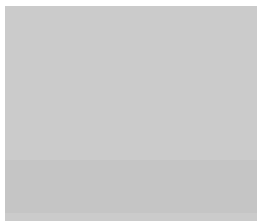
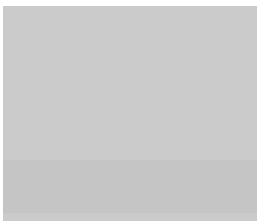
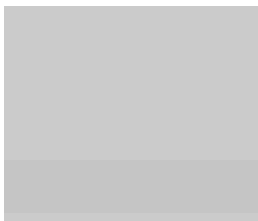
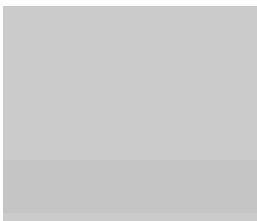
No existen contrucciones dentro de la propiedad.

ANEXO FOTOGRÁFICO

208-50601018213000-2022-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



INSCRIPCIÓN: 5-1098727-2006
Fecha: 18/09/2006 11:13:27
Registrador: ABIGAIL ACUNA ALEMÁN
ICCC607DB95A46BD4D30E703835532

Catastro Nacional
 1-2113593
 08/09/2006 10:53:27
 Registrador
 1-2113593
 15/08/2006 14:35:05
 Registrador
 Catastro Nacional
 1-2113593
 25/07/2006 10:58:08
 Registrador

DERROTERO

LÍNEA	A Z I M U T	DIST.
1 - 2	220° 28'	36.03m
2 - 3	140° 44'	166.51m
3 - 4	58° 31'	14.80m
4 - 5	49° 32'	16.41m
5 - 6	70° 04'	8.42m
6 - 7	15° 02'	15.34m
7 - 8	33° 41'	23.82m
8 - 9	15° 05'	20.58m
9 - 1	300° 56'	161.57m

UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA: CARAS
 ESCALA 1:50000
 MUNICIPALIDAD DE CARAS
VISADO MUNICIPAL
 CONFORME A LA LEY 4240 ART. 34
 PLANIFICACION URBANA
 5310
 fecha 21/12/106
 firma

NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA
- LINDEROS EXISTENTES.
- ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA POR ESTE METODO.
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.04 m.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° 6-781-1972
- SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO TERRESTRE ESTABLECEN.

PROPIEDAD DE:
DESARROLLOS GRANERA Y VARELA SOCIEDAD ANONIMA
 CEDULA JURIDICA 3-101-194940

SITUADO EN: CARAS
DISTRITO: 01° CARAS
CANTON: 08° CARAS
PROVINCIA: 05° GUANACASTE

DATOS DEL REGISTRO PUBLICO
 ES PARTE DE FOLIO REAL N° 5026533-000
 AREA 575490.00m²

PROTOCOLO
 TOMO: 13649
 FOLIO: 26

ESCALA 1: 2000
ARCHIVO: AS

AREA
 1ha 1129.43m²

FECHA: JUNIO/ 2006

MARCELO E. CASCANTE RAMIREZ
 TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 7089

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 182130-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 182130 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA USO AGRÍCOLA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-CAÑAS CANTÓN 6-CAÑAS DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : DESARROLLOS GRANERA & VARELA S.A.

SUR : DESARROLLOS GRANERA & VARELA S.A.

ESTE : SERVIDUMBRE PARA USO AGRÍCOLA DE 07 MTS DE ANCHO

OESTE : DESARROLLOS GRANERA & VARELA S.A.

MIDE: ONCE MIL CIENTO VEINTINUEVE METROS CON CUARENTA Y TRES DECÍMETROS
CUADRADOS

PLANO: G-1098727-2006

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00026533	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 45,800,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ERVIN GRANERA VEGA

CEDULA IDENTIDAD 1-0812-0782

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CUATRO MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2010-00320322-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-NOV-2010

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 294-23068-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 500026533 000

AFECTA A FINCA: 5-00182130-000

6/13/22

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Baja	
1	Informe de avalúo N°:	208-50601018213000-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Granera Vega Ervin Javier	Número de cédula 108120782
3	Nombre del Perito que valoró:	José Rubén Sanabria Sáenz	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	33,777,820.05	Monto solicitado: -
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El bien representa potencial de garantía bancaria. Cabe mencionar que el mismo se visita en época de lluvias y tiene un pequeño yurro escurriendo agua que atraviesa la propiedad.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Rubén Sanabria	Emp. N° 625
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	6/13/22	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)