

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES		214-50305020896300-2018-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIEN TEMPORAL 6423-1			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-0001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-0001021	Proporción de Derechos
EXDEUDOR	GUSTAVO ALVAREZ VALERIN				100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	03 - SANTA CRUZ				
Distrito:	05 - CARTAGENA				
Localidad:	CARTAGENA				
DIRECCIÓN EXACTA					
200 METROS AL NORTE DE LA CLINICA DE CARTAGENA					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca			el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	G-1697210-2013		363,00 m2	363,00 m2	
Identificador Predial	50305020896300		363,00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		€6.271.188,00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		€0,00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		€6.271.188,00			
VALOR EN LETRAS:	SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO COLONES 00/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Zonal
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	€0,00				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	La Empresa Cardes Consultora Agrofinanciera S.A. No se hace responsable, por la reproducción de este documentos a terceros, no tendrá responsabilidad judicial por el uso que no sea para efectos de crédito hipotecario en el BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				
Nombre del Perito	Luis Gabriel Fonseca Cardenas				
Tipo de Profesional	Arquitecto		Firma del Perito		
Número de registro	A- 22796	Emp.	Identificación N°		503270939
Nombre de la empresa	CARDES CONSULTORA AGROFINANCIERA S.A.				
Nombre y firma representante legal de la empresa	Ing. Jose Ramon Cardenas Sequeira				
Fecha inspección:	11 mayo 2018		Fecha informe:	14 mayo 2018	
Números telefónicos para contacto	8821-9886-2686-7656-2685-3034				
Correo electrónico / Dirección WEB	joracard@racs.co.cr				

AVALÚO DEL TERRENO						214-50305020896300-2018-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		19.705,00		23.000,00		0,00		0,00		0,00	
Área	363	383,00	1,0180	324,00	0,9328		1,0000		1,0000		1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Frente	24,65	15	1,1322	20	1,0532		1,0000		1,0000		1,0000
Fondo	1	1	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	8	5	0,9264	5	0,9264		1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000		1,0000		1,0000		1,0000
Tipo de Vía	6	3	0,8232	3	0,8232		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		0,8790		0,7492		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		17.320,14		17.231,82							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	0,0000		Área afectada		0,00 m2						
	0,0000		Área afectada		0,00 m2						
	1,0000		Área afectada		0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€17.276 /m2		Valor ajustado		€17.276 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1,0000		Área		363,00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL				€17.276,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€6.271.188,00							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Antonio Mendoza Viales y Flo Diaz Mendoza					Construido					
SUR	servidumbre de paso con 24,65 metros					Tierra					
ESTE	Argeri Valerin Valerin					Construido					
OESTE	Argeri Valerin Valerin					Construido					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									PRECISIÓN	3,00 m	
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	317.027				1.147.579				72		
2	317.024				1.147.591				72		
3	317.046				1.147.594				72		
4	317.052				1.147.582				72		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lotes en cartagena - guanacaste DESDE 200MTS CUADRADOS PRECIO X MT2 ø18.000 O \$35 MT2, CONTIGUO AL COLEGIO EN CARTAGENA, A SOLO 20MINUTOS DE PLAYA TAMARINDO (area 383 € 19,705) http://guanacaste.evisos.co.cr/loten-cartagena-guanacaste-id-28548				Oferta		88566033			14/5/2018	
					Coordenadas	Este		Norte			
2	Vendo Lote en Cartagena, Santa Cruz, Guanacaste, area del terreno 324m, acceso a agua potable y electricidad, lote plano, cercan de escuela, colegio, centro medico, hermoso y tranquilo lugar. Precio: 10000000 Terreno m2: 324m2 http://cr.clasificados.com/vendo-lote-cartagena-en-santa-cruz-guanacaste-133709				Oferta		88796934			14/5/2018	
					Coordenadas	Este		Norte			
3											

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO						214-50305020896300-2018-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS					
Tipo de ruta	Camino no clasificado			Caño	NO	Sistema Sanitario		Tanque séptico	
Material	Tierra			Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial		NO	
Ancho de vía	6,00 m			Cordón	NO				
Acera	NO			ACCESO A LA FINCA				Servidumbre	
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS						DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable		SÍ	Clase social		Media	
Alumbrado	SÍ	COOPE	Jardines y Parques		NO	a 0 m	Clase social zonas cercanas		Media
Electricidad	SÍ	COOPE	Transporte Público		SÍ	a 27 m	Densidad poblacional		Media
Agua Potable	SÍ	ICE	Edificios Comerciales		SÍ	a 1000 m	Actividad del lugar		
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura		NO				
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales		SÍ	a 200 m	RESIDENCIAL			
Medidores instalados	Electricidad y Agua								
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS									
Frente principal:	SÍ	24,65 m			Nivel sobre calle:		0,00 m		
Fondo:	SÍ	14,83 m			Pendiente %		1		
Relación:	SÍ	0,60162272			Tipo de vía:		4		SÍ
Servicios	S1	1							
	S2	16		Ubicación:		Medianero			
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:							Bueno		
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	550,00 m		Posibilidad de daños		Ninguno		
Topografía	Plana	Pendiente	Ascendente		Riesgo deslizamiento		Ninguno		
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA									
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:					64,20%				
AFECTACIONES DEL BIEN									
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES							
9/5/2018		RESERVAS Y RESTRICCIONES: NO HAY AFECTACIONES VISBLES EN CAMPO							
OBSERVACIONES									
Finca se clasifica como medianero con frente a servidumbre de tierra al costado Sur de 24,65 metros de forma regular topografía plana, no se encuentra amojonado, en el area de servidumbre al donde finaliza existe una construccion tipo bodega en mal estado invadiendo el paso, posee todos los servicios basicos de la zona se encuentra cercano al centro de Cartagena.									

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-50305020896300-2018-U		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área	V. Unit.	VRN	VUT	Edad	Estado	Factor	Factor	VNR	VUR	Valor Unitario Final
	m2	¢ / m2	¢	años	años		Depre.	Estado	¢	años	¢ / m2
	-	-	-				0,0000	0,0000	-	-	0
			-				0,0000	0,0000	-	-	0
			-				0,0000	0,0000	-	-	0
			-				0,0000	0,0000	-	-	0
TOTAL	-		-						-		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área	V. Unit.	VRN	VUT	Edad	Estado	Factor	Factor	VNR	VUR	Valor Unitario Final
	m2	¢ / m2	¢	años	años		Depre.	Estado	¢	años	¢ / m2
			-				0,0000	0,0000	-	-	0
			-				0,0000	0,0000	-	-	0
			-				0,0000	0,0000	-	-	0
TOTAL			-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área	V. Unit.	VRN	VUT	Edad	Estado	Factor	Factor	VNR	VUR	Valor Unitario Final
	m2	¢ / m2	¢	años	años		Depre.	Estado	¢	años	¢ / m2
			-				0,0000	0,0000	-	-	0
			-				0,0000	0,0000	-	-	0
			-				0,0000	0,0000	-	-	0
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES								¢0,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS								¢0,00			
VALOR TOTAL								¢0,00			
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						
Edad	Edad del bien (años de construido)										
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	

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 sismo 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.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-50305020896300-2018-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							
Entrepiso				Entubado Conduit			
Techos				Porcentaje			
Cubierta				Caja breaker			
Cielos				Interruptor			
Pisos				Estado General			
Fachada							
Aposentos				Gas LP		Ubicación	
Baños				Estado Físico y Mantenimiento:			
Otros				Paredes		Cielos	
Red de agua caliente				Pisos		Cubierta	
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				Equivalente al:		0,0%	
3				del monto del crédito destinado a construcción			
4							
5							
6							
7							
OBSERVACIONES							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50305020896300-2018-U



1 Vista de la Calle publica a Cartagena centro



2. Vista de la entrada de la servidumbre



3. Vista de la costado oeste de la propiedad



4. Vista general y Topografía del Lote




5. Vista de la Bodega que invade la servidumbre



6. Perito Valuador

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

LOS MAS RECIENTES

2	3	4	5
 <p>Vendo lote Cartagena en Santa Cruz, Guanacaste</p> <p>10000000</p> <p>recto por riticular</p> <p>Provincia: Guanacaste Cantón: Santa Cruz Localidad: Guanacaste</p> <p>Publicado en el día: 06 de Abril de 20 Nro. de Anuncio: 133709 Nro. de Visitas: 1</p>			

HOMOLOGACIÓN DE TERRENO VALOR FISCAL A ENERO 2010				
Sector comercial		Lote a Valorar	Lote a Comparar	Factores Parciales
Sector residencial	1			
AREA	Al	363,00 m2	383,00 m2	1,0180
NIVEL	Nlv	0,00 m	0,00 m	1,0000
FRENTE	Fl	24,65 m	15,00 m	1,1322
FONDO		1	1	1,0000
FORMA	A rectangulo	1,00 m2	1,00 m2	
	RI	1,00	1,00	1,0000
PENDIENTE	PI	1,00 %	1,00 %	1,0000
UBICACIÓN	Ulv	8	5	0,9264
		lote en servidum	medianero	
SERVICIOS 1	S1	1	1	1,0000
	Acera	0	0	
	Cordón y caño	0	0	
SERVICIOS 2	S2	16	16	1,0000
	Alumbrado	1	1	
	Teléfono	1	1	
	Electricidad	1	1	
	Cañería	1	1	
		16	16	
VÍA	vf	6	3	0,8238

HOMOLOGACIÓN DE TERRENO VALOR FISCAL A ENERO 2010				
Sector comercial		Lote a Valorar	Lote a Comparar	Factores Parciales
Sector residencial	1			
AREA	Al	363,00 m2	324,00 m2	0,9628
NIVEL	Nlv	0,00 m	0,00 m	1,0000
FRENTE	Fl	24,65 m	20,00 m	1,0537
FONDO		1	1	1,0000
FORMA	A rectangulo	1,00 m2	1,00 m2	
	RI	1,00	1,00	1,0000
PENDIENTE	PI	1,00 %	1,00 %	1,0000
UBICACIÓN	Ulv	8	5	0,9264
		lote en servidum	medianero	
SERVICIOS 1	S1	1	1	1,0000
	Acera	0	0	
	Cordón y caño	0	0	
SERVICIOS 2	S2	16	16	1,0000
	Alumbrado	1	1	
	Teléfono	1	1	
	Electricidad	1	1	
	Cañería	1	1	
		16	16	
VÍA	vf	6	3	0,8238

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 208963 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR

SITUADA EN EL DISTRITO 5-CARTAGENA CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : ANTONIO MENDOZA VIALES Y FLOR DIAZ MENDOZA

SUR : RESTO RESERVADO Y SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE DE 24,65 MTS LINEALES

ESTE : ARGERI VALERIN VALERIN

OESTE : ARGERI VALERIN VALERIN

MIDE: TRESCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS

PLANO:G-1697210-2013

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00040695 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 5,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00007891-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12 DE ENERO DE 2018

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 319-10731-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 500040695 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2010-53986-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 500040695 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 14-Mayo-2018 a las 11.28.19 horas

Emitido el 14-05-2018 a las 11:28 horas

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

INSCRIPCIÓN: 5-1697210-2013

Fecha: 30/10/2013 09:06:46
Registra: JASOCC MONTOYA RAMIREZ
C04B000A51AUC0308C07A25F61258337

Catastro Nacional
2013-77272-C
28/10/2013 08:40:41
Reingreso

NOTAS

Levantamiento polar. Poligonal abierta.
Error angular no se da por el metodo utilizado.
Error lineal estimado 0.02 m.
Doy fe que los linderos son existentes.
Frente a servidumbre de paso de 1 a 2 con 24.65 m.
Modifica a los planos catastrados N° G-311690-1978,
G-1285040-2008 y al G-321432-1996.
Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble.
Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo, el plano
surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde
la fecha de su inscripción en el catastro.
La servidumbre de paso de paso mide 60.00 m de largo.
La servidumbre de paso mide 6.00 m de ancho.
La servidumbre sirve de acceso a 6 lotes.
El fundo sirviente es la finca N° 5 050297-000 y la
5 040695-000.

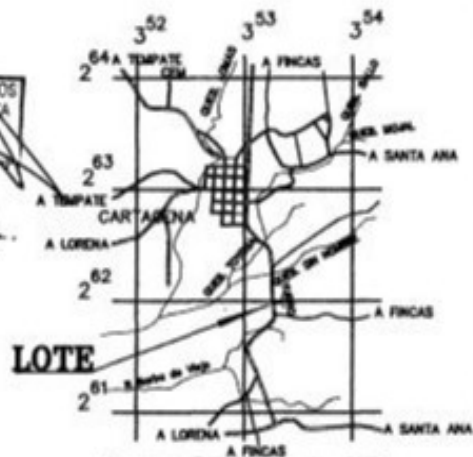
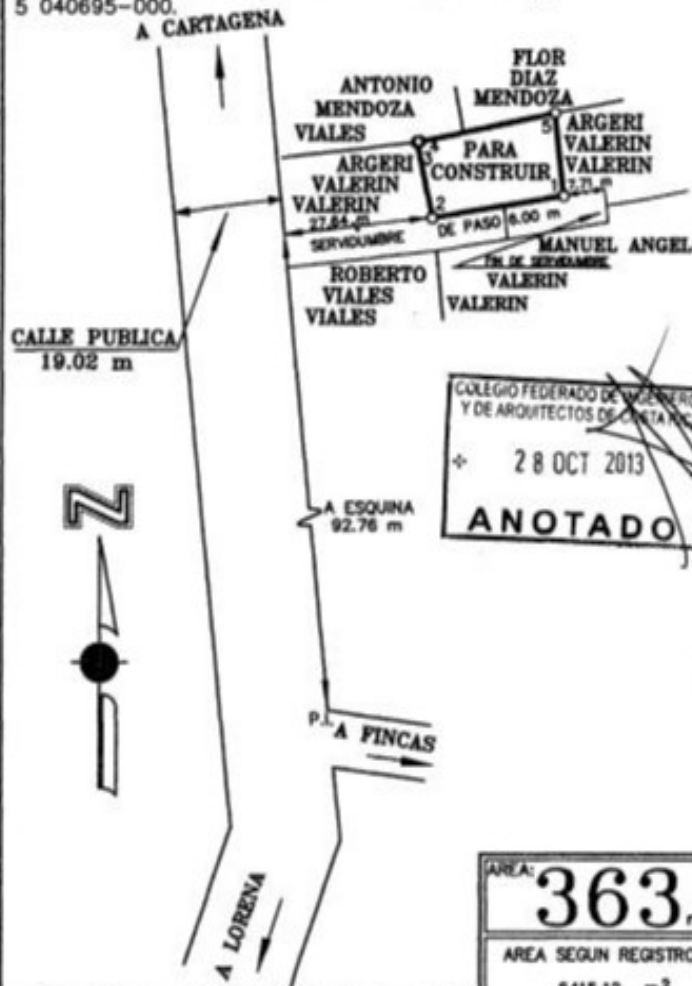
LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	260° 52.3'	24.65
2-3	347° 58.6'	13.80
3-4	078° 36.7'	0.52
4-5	078° 36.7'	25.55
5-1	173° 38'	14.83

AREA= 363

MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ
DEP. DE CATASTRO Y TOPOGRAFIA
VISADO MUNICIPAL

40799
22 JUL 2013
Consecutivo _____
Fecha _____ Firma _____
ESTE VISADO NO IMPLICA PERMISO DE COMERCIALIZACION

MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ
Departamento de Catastro y Topografía
Ing. Royden López Jaen
TOPOGRAFO MUNICIPAL



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA BELEN N° 3047 II
ESCALA 1 : 50000

AREA: 363 m²
AREA SEGUN REGISTRO: 6415.12 m²

SITUADA EN: CARTAGENA
Distrito: 05° CARTAGENA
Cantón: 03° SANTA CRUZ
Provincia: 05° GUANACASTE

**INFORMACION
REGISTRAL**

ES PARTE
FOLIO REAL

5 040695-000

AMÉD L. RIVAS VALLEJOS

INGENERO TOPOGRAFO
I.T. 10811

ESCALA:
1:1000

PROTOCOL:
17735

FOLIO 110

FECHA
SEPTIEMBRE, 2013

