

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) Proporción de Derechos					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica	4-000-0001021	100%
EXDEUDOR	GUSTAVO ALVAREZ VALERIN				
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	Demasía	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		<a href="mailto:joracard@raesa.co.cr">joracard@raesa.co.cr</a>			

## AVALÚO DEL TERRENO

214-50305020896300-2018-U

## **TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO**

Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor
VALOR ¢/m2		19.705,00		23.000,00		0,00		0,00	
Área	363	383,00	1,0180	324,00	0,9328		1,0000		1,0000
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
Frente	24,65	15	1,1322	20	1,0532		1,0000		1,0000
Fondo	1	1	1,0000	0	1,0000		1,0000		1,0000
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Ubicación	8	5	0,9264	5	0,9264		1,0000		1,0000
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000		1,0000		1,0000
Servicios 2	16	16	1,0000	16	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	
Factor de Homologación		0,8790		0,7492		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		17.320,14		17.231,82					

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

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

ENDEROS 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**

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 ₡18.000 O \$35 MT2, CONTIGUO AL COLEGIO EN CARTAGENA, A SOLO 20MINUTOS DE PLAYA TAMARINDO (area 383 ₡ 19,705) <a href="http://guanacaste.evisos.co.cr/lotes-en-cartagena-guanacaste-id-28548">http://guanacaste.evisos.co.cr/lotes-en-cartagena-guanacaste-id-28548</a>	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: 1000000 Terreno m2: 324m2 <a href="http://cr.clasificados.com/vendo-lote-cartagena-en-santa-cruz-guanacaste-133709">http://cr.clasificados.com/vendo-lote-cartagena-en-santa-cruz-guanacaste-133709</a>	Oferta	88796934			14/5/2018
		Coordenadas	Este		Norte	
3						

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>				214-50305020896300-2018-U		
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>				
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		<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Servidumbre
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>					<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
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	<b>RESIDENCIAL</b>	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ a 200 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>						
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		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>						
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	
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:					64,20%	
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>						
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
9/5/2018	<b>RESERVAS Y RESTRICCIONES: NO HAY AFFECTACIONES VISIBLES EN CAMPO</b>					
<b>OBSERVACIONES</b>						
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 área de servidumbre al donde finaliza existe una construcción tipo bodega en mal estado invadiendo el paso, posee todos los servicios básicos 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
<b>TOTAL</b>	-		-						-		
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
<b>TOTAL</b>		-							-		
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
<b>TOTAL</b>		-							-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									€0,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									€0,00		
<b>VALOR TOTAL</b>									<b>€0,00</b>		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
<b>Área</b>	Dimensión de la construcción		<b>Estado</b>	Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades		<b>Factor Depre.</b>	Factor de Depreciación							
<b>V. Unit.</b>	Valor Unitario Nuevo		<b>Factor Estado</b>	Factor de Estado							
<b>VRN</b>	Valor de Reposición Nuevo		<b>VNR</b>	Valor Neto de Reposición							
<b>VUT</b>	Vida Útil Total estimada del bien		<b>VUR</b>	Vida Útil Remanente							
<b>Edad</b>	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 sísmico 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.

<b>DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</b>		214-50305020896300-2018-U			
		<b>CONSTRUCCIONES</b>			
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:	
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>					
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b>		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b>			
Estructura		<b>Sistema eléctrico:</b>			
Paredes					
Entrepiso		Entubado Conduit			
Techos		Porcentaje			
Cubierta		Caja breaker			
Cielos		Interruptor			
Pisos		Estado General			
Fachada					
Aposentos		Gas LP		Ubicación	
Baños		<b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>			
Otros		Paredes	Cielos		
Red de agua caliente		Pisos	Cubierta		
Tanque captación de agua					
<b>Fisuras</b>		<b>Apreciación visual de desplome</b>			
Repellos	Paredes	Pisos		Cielos	
Pisos					
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>					
Estado de la edificación:		Avance:			
<b>DESCRIPCIÓN</b>					
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>					
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					
<b>OBSERVACIONES</b>					

**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 Topografia del Lote



5. Vista de la Bodega que invade la servidumbre



6. Perito Valuador

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1 LOS MAS RECIENTES	2	3	4	5
<p>INSTITUTO TECNICO PROFESIONAL AGROPECUARIO DE CARTAGENA CENTRO PROFESIONAL CANTON SANTA CRUZ</p> <p>1071.88' m 458.78' m 538.79' m 226.62' m 923.56' m 388.39' m 383.03' m 278.33' m 507.57' m 18.10m E - 107.27'</p>	<p>Vendo lote Cartagena en Santa Cruz, Guanacaste</p> <p>10000000</p> <p>recido por circular</p> <p>Publicado en el día: 06 de Abril de 2020 Nro. de Anuncio: 135709 Nro. de Visitas: 1</p>			

## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-50305020896300-2018-U

HOMOLOGACIÓN DE TERRENO VALOR FISCAL A ENERO 2010				
		Lote a Valorar	Lote a Comparar	Factores Parciales
4	Sector comercial			
5	Sector residencial	1		
6	AREA	Al	363,00 m <sup>2</sup>	383,00 m <sup>2</sup>
7	NIVEL	Nlv	0,00 m	0,00 m
8	FRENTE	Fl	24,65 m	15,00 m
9	FONDO		1	1
10	FORMA	A rectangulo	1,00 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup>
11		RI	1,00	1,00
12	PENDIENTE	PI	1,00 %	1,00 %
13	UBICACIÓN	Ulv	8	5
14		lote en servidumbre medianero		
15	SERVICIOS 1	S1	1	1
16		Acera	0	0
17		Cordón y caño	0	0
18	SERVICIOS 2	S2	16	16
19		Alumbrado	1	1
20		Teléfono	1	1
21		Electricidad	1	1
22		Cañería	1	1
27			16	16
28	VÍA	vf	6	3
29				0,8238

HOMOLOGACIÓN DE TERRENO VALOR FISCAL A ENERO 2010				
		Lote a Valorar	Lote a Comparar	Factores Parciales
4	Sector comercial			
5	Sector residencial	1		
6	AREA	Al	363,00 m <sup>2</sup>	324,00 m <sup>2</sup>
7	NIVEL	Nlv	0,00 m	0,00 m
8	FRENTE	Fl	24,65 m	20,00 m
9	FONDO		1	1
10	FORMA	A rectangulo	1,00 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup>
11		RI	1,00	1,00
12	PENDIENTE	PI	1,00 %	1,00 %
13	UBICACIÓN	Ulv	8	5
14		lote en servidumbre medianero		
15	SERVICIOS 1	S1	1	1
16		Acera	0	0
17		Cordón y caño	0	0
18	SERVICIOS 2	S2	16	16
19		Alumbrado	1	1
20		Teléfono	1	1
21		Electricidad	1	1
22		Cañería	1	1
27			16	16
28	VÍA	vf	6	3
29				0,8238

**PROVINCIA:** GUANACASTE **FINCA:** 208963 **DUPPLICADO:** 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 08:06:46  
 Registrador: JASCHI MONTOCYA RAMIREZ  
 CD-600005A5149C8398C97A25F61258837

Catastro Nacional  
 2013-77272-C  
 28/10/2013 08:40:43  
 Reingreso

## NOTAS

Levantamiento polar. Poligonal abierto.  
 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 o 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 6.00 m de largo.  
 La servidumbre 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  
 DPT. DE CATASTRO Y TOPOGRAFIA  
 VISTADO MUNICIPAL

40799  
 2 JUL 2013  
 Consecutivo \_\_\_\_\_  
 Fecha \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_  
 ESTE VISTADO NO IMPlica PERMISO DE CONSTRUCCION

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



