

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	008 - CAÑAS		008-50601007254200-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	COBRO JUDICIAL			
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>				
ALVAREZ	ALVAREZ	JOHNNY	Céd. Identidad 5-150-392	100%
<b>NOMBRE DEL DEUDOR</b>				
CAMPOS	CHACON	LETICIA DAMARIS	Céd. Identidad 5-276-457	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>				
Provincia:	05 - GUANACASTE			
Cantón:	06 - CAÑAS			
Distrito:	01 - CAÑAS			
Localidad:	SAN LUIS			
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>				
DE LA ESQUINA NOROESTE DE LA PLAZA DE SAN LUIS 30m AL NOROESTE				
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>				
Inscripción de la Finca			Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	<b>G-0817439-1991</b>		1.308,35 m2	
Identificador Predial	<b>50601007254200</b>		1.308,35 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			NO	
<b>AVALÚO</b>				
VALOR DEL TERRENO	¢4.262.604,30			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00			
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>¢4.262.604,30</b>			
VALOR EN LETRAS:	CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO COLONES 30/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA				SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	Según montaje de planos catastro, parte de la finca se encuentra sobre el río cañas, se considera que el inmueble es fuertemente afectado por el río supra mencionado.			
Nombre del Perito	<u>JHONATAN DUARTE RODRIGUEZ</u>			
Tipo de Profesional	<u>Civil, Topografo, Agró.</u>		Firma del Perito	
Número de registro	<u>Ic, It-23704. Agro Af-462</u>	<u>Emp. 677</u>	Identificación N°	<u>02-0509-0951</u>
Nombre de la empresa	Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	<u>10 septiembre 2019</u>	Fecha informe:	<u>12 septiembre 2019</u>	
Números telefónicos para contacto	<u>8729-6979</u>			
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>Jhonaduarte@hotmail.com</u>			

AVALÚO DEL TERRENO						008-50601007254200-2019-U			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1	Factor	2	Factor	3	Factor		
VALOR €/m2		5.800,00		4.600,00		4.400,00			
Tamaño	1308,35	1250	0,9851	3270	1,353	6047	1,6573		
Nivel	0	0	1	0	1	0	1		
Frente	30	25	1,0454	30	1	50	0,883		
Pendiente	5%	5%	1	5%	1	5%	1		
Ubicación	5	5	1	5	1	5	1		
Servicios	11	1	1,3499	1	1,3499	1	1,3499		
Tipo de vía	5	5	1	5	1	5	1		
Zona	3	3	1	3	1	3	1		
Distancia Centro D	0	0	1	0	1	0	1		
Vista	6	6	1	6	1	6	1		
Regularidad	1	1	1	1	1	1	1		
		1,0000		1,0000		1,0000			
Factor de Homologación		1,3900		1,8263		1,9754			
Valores Homologados		8.062,29		8.400,94		8.691,81			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO									
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE							
Área de río	0,0000	Área afectada		800,00 m2		Área afectada por el río y en zona de protección			
	1,0000	Área afectada		0,00 m2					
	1,0000	Área afectada		0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	€8.385 /m2	Valor ajustado	€3.258 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0,3885	Área	1.308,35 m2	€0 / m2					
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>						<b>€3.258,00 /m2</b>			
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>						<b>€4.262.604,30</b>			
LINDEROS ACTUALES									
<b>NORTE</b>	I D A				TERRENO SIN CONSTRUCCIÓN				
<b>SUR</b>	CALLE PUBLICA				CALLE PUBLICA				
<b>ESTE</b>	LOTE 2				TERRENO CON CONSTRUCCIÓN				
<b>OESTE</b>	PLAYÓN RIO CAÑAS				RIO				
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05									PRECISIÓN 1,00 m
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud
1	378.107				1.148.042				345
2	378.102				1.148.069				345
3	378.149				1.148.060				345
4	385.121				1.148.035				345
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta			
Propiedad sin construcciones, vendedor, Alonso, área de propiedad 1,250m.		Transacción	8841-0277			8/7/2018			
		Coordenadas	Este	364.469	Norte	1.164.963			
Propiedad sin construcciones, vendedor, Mauricio Muñoz, área de propiedad 3270m.		Transacción	8832-4848			8/7/2018			
		Coordenadas	Este	364.469	Norte	1.164.962			
Propiedad sin construcciones, dueño no aporta nombre. Área de lote 6047m		Transacción	8710-8587 y 8841-0277			8/7/2018			
		Coordenadas	Este	364.133	Norte	1.164.601			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		008-50601007254200-2019-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO Sistema Sanitario Ninguno
Material	Lastre fino	Cuneta	NO Alcantarillado pluvial NO
Ancho de vía	12,00 m	Cordón	NO
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b> Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	NO
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 30 m
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 30 m
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	NO
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 100 m
Medidores instalados	Ninguno	Vivienda, agricultura y ganadería	
<b>CLASE SOCIAL</b> Baja			
<b>CLASE SOCIAL ZONAS CERCANAS</b> Baja			
<b>DENSIDAD POBLACIONAL</b> Baja			
<b>ACTIVIDAD DEL LUGAR</b>			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	30,00 m	Nivel sobre calle:	0,00 m
Fondo:	37,51 m	Pendiente %	5
Relación:	1,25033333	Tipo de vía:	5
Servicios	S1 1	Ubicación:	Callejón latera
	S2 16		
<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	Colindante oeste
			Posibilidad de daños
Topografía	Ondulada	Pendiente	Descendente
			Riesgo deslizamiento
			Alto
			Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69,00%			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
12/9/2019	La propiedad presenta hipoteca en primer grado a favor del Instituto de Desarrollo Agrario, limitaciones, y dos practicados. Lo anterior no afecta que la propiedad sea tomada como garantía del Banco Nacional de Costa Rica.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
Se encuentra terreno con construcciones, en las inmediaciones del poblado de San Luis de Cañas. La finca corresponde a un lote callejón al Fondo con forma regular. El inmueble se identifica con el plano G-0817439-1991. Consta de 1308.35 m cuadrados, con frente a calle pública de 41.25 m lineales. El ingreso se realiza por medio de calle pública de lastre en buen estado. Posee servicios electricidad y agua potables ya instalados, aunque estos se encuentran desconectados. Según montaje de planos catastro, parte de la finca se encuentra sobre el río cañas, se considera que el inmueble es fuertemente afectado por el río supra mencionado. En cuanto a la vivienda, se indica que posee un estado de demolición, por lo que no es tomada en cuenta para efectos del cálculo del avalúo.			

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

008-50601007254200-2019-U



Calle de ingreso



Calle de ingreso



Frente de propiedad



Fachada de vivienda



Zonas verdes.



Zonas verdes.



fachada de vivienda



Interior de vivienda.



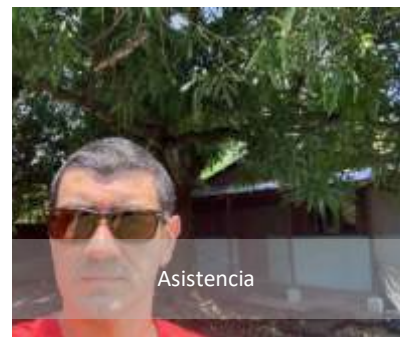
Interior de vivienda.



Zona verde.



Río Cañas



Asistencia

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



PLANO DE CATASTRO

008-50601007254200-2019-U

176-G-6-1-14

de oficio

CATASTRO NACIONAL SECCION DE MICROFILM	
BOLO 1-14	VALOR 115
FECHA 22 FNE 1991	FIRMA <i>[Signature]</i>

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL	
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número: <b>G-817439-91</b>	
Fecha <b>18 ENE 1991</b>	Firma Autorizada <i>[Signature]</i>

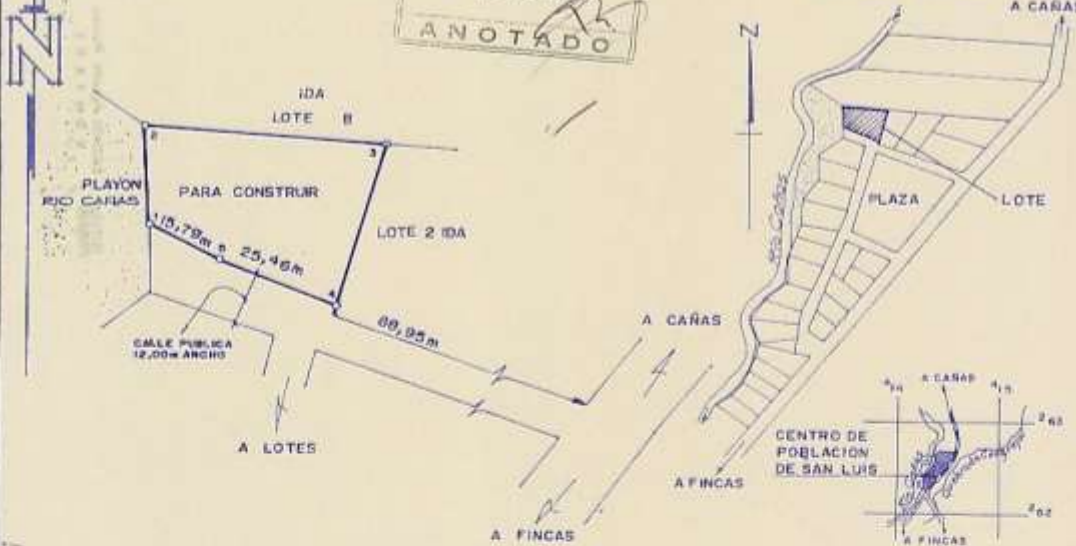


LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL CERRADA DE FINCA MADRE-  
ERROR LINEAL 00.00 m ERROR ANGULAR 00°00'  
EXENTO DEL PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES, SEGUN LEY 6735 ARTICULO 7

LINEA	RUMBO	DISTANCIA
1-2	N 08°34' W	21 87
2-3	S 85°04' E	48 37
3-4	S 45°36' W	37 57
4-5	N 66°23' W	25 46
5-1	N 58°02' W	15 73

Federación de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica  
17 ENE 1991  
ANOTADO

DISEÑO DE SITIO  
ESCALA 1:5000



*Dej. Se que la calle que indico como acceso existe en la realidad.*

UBICACION  
HOJA: CAÑAS  
ESCALA: 50.000

<b>INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO</b> DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURA RURAL SECCION DE TOPOGRAFIA	PARCELA N° 3 PROPIEDAD DE
	Instituto de Desarrollo Agrario CEDULA JURIDICA 4-000-042143-II
PROYECTO: CENTRO DE POBLACION DE SAN LUIS	SITA EN SAN LUIS ESCALA 1:1000
PROTICOLO TOMO 5275 FOLIO 62 a 66	DISTRITO UNICO CAÑAS FECHA SETIEMBRE 1988
ES PARTE: FOLIO REAL 5033906 A -000	CANTON 6° CAÑAS AREA 1308,35 m²
AREA SEGUN REGISTRO 3 ha 8566,89 m²	PROVINCIA 5° GUANACASTE
	LEVANTO
	JUAN CARLOS SCHELZEL H. FALLAS- TOPOGRAFO ARDICIADO- T.A. 5580

**ESTUDIO DE REGISTRO**

008-50601007254200-2019-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 72542---000

**PROVINCIA:** GUANACASTE **FINCA:** 72542 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** PARA VIVIENDA LOTE 3  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-CAÑAS CANTON 6-CAÑAS DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE**  
**LINDEROS:**

NORTE : I D A  
SUR : CALLE PUBLICA  
ESTE : LOTE 2  
OESTE : PLAYON RIO CA/AS

**MIDE:** MIL TRESCIENTOS OCHO METROS CON TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS  
**PLANO:**G-0817439-1991

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 72542 Y ADEMAS PROVIENE DE 033906 A 000

**VALOR FISCAL:** 31,166.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

JOHNNY ALVAREZ ALVAREZ  
CEDULA IDENTIDAD 5-0150-0392  
ESTADO CIVIL: SOLTERO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 0387-00011478-01  
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20 DE JUNIO DE 1991  
OTROS:

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

**HIPOTECA**

CITAS: 387-11478-01-0006-001  
MONTOS: QUINCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS  
INTERESES: 08.00 % ANUAL  
INICIA: 10 DE MAYO DE 1991  
VENGE: 10 DE MAYO DE 2001  
RESPONDE POR: QUINCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES COLONES CON CINCUENTA CENTIMOS  
GRADO: PRIMER GRADO  
ACREEDOR  
INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO  
CEDULA JURIDICA 4-000-042143  
DEUDOR  
JOHNNY ALVAREZ ALVAREZ  
CEDULA IDENTIDAD 5-0150-0392  
ESTADO CIVIL: SOLTERO

**ESTUDIO DE REGISTRO**

008-50601007254200-2019-U

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**LIMITACIONES**

CITAS: 387-11478-01-0902-001  
AFECTA A FINCA: 5-00072542- - -000  
INICIA EL: 10 DE MAYO DE 1991  
FINALIZA EL: 10 DE MAYO DE 2006  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CITAS: 387-11478-01-0903-001  
CONDICIONES REF:0000LEY 2825  
AFECTA A FINCA: 5-00072542- - -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**PRACTICADO**

CITAS: 548-14969-01-0001-001  
JUZGADO CIVIL DE CA#AS EJECUTIVO SIMPLE EXPEDIENTE 99-100032-0389-CI  
AFECTA A FINCA: 5-00072542- - -000  
INICIA EL: 08 DE MARZO DE 2005  
FINALIZA EL: 08 DE MARZO DE 2015  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**PRACTICADO**

CITAS: 800-438171-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 99-100032-0389-CI  
AFECTA A FINCA: 5-00072542- - -000  
INICIA EL: 20 DE OCTUBRE DE 2017  
FINALIZA EL: 20 DE OCTUBRE DE 2027  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 12-Septiembre-2019 a las 08.26.16 horas  
Emitido el 12-09-2019 a las 08:27 horas

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

Fotografía aérea

008-50601007254200-2019-U





## Fotografía aérea

008-50601007254200-2019-U

Fórmulas utilizadas en la elaboración del avalúo.

Tamaño:	$=+(B6/C6)^{-0.33}$
Nivel:	$=EXP((0.05*B7)-(0.05*C7))$
Frente:	$=+(B8/C8)^{0.2435}$
Pendiente:	$=+EXP(1.282*(C9-B9))$
Ubicación:	$=+EXP(0.0255*(C10-B10))$
Servicios:	$=+EXP(-0.03*(C11-B11))$
Tipo de vía:	$=+EXP((C12-B12)*0.0646)$
Zona:	$=+(B13/C13)^{-0.922}$
Distancia centro:	$=+EXP(0.0381*(C14-B14))$
Vista:	$=+(B15/C15)^{-0.2}$
Regularidad:	$=+(B16/C16)^{-0.75}$