

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	013	NICOYA		013-50201015097400-2018-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> Villarevia Vargas Darly Céd. Identidad 1-1107-0056 100%					
<b>NOMBRE DEL DEUDOR</b> PEREZ CHAVARRIA LIDER Céd. Identidad 5-0188-0824					
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b> Provincia: 05 - GUANACASTE Cantón: 02 - NICOYA Distrito: 01 - NICOYA Localidad: Nambi					
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b> De la plaza de deporte de Nambí, 90 metros nor-este, 420 metros sur y 450 metros nor-este					
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b> Inscripción de la Finca Según el Plano Plano de catastro N° G-0923141-2004 7,397.01 m2 Identificador Predial 50201015097400 7,397.01 m2 Diferencia de medidas Porcentaje: 0.00% 0.00 m2 Demasía NO					
<b>AVALÚO</b> VALOR DEL TERRENO ¢29,425,305.78 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES <b>VALOR TOTAL DEL BIEN ¢29,425,305.78</b> VALOR EN LETRAS: VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CINCO COLONES 78/100 Tiempo estimado para la venta del bien: 24 meses Ámbito mínimo de mercado potencial Nacional MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0.00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES Terreno enmontado, con linderos existentes, constituidos por postes de cerca natural y alambre de puas.					
Nombre del Perito CARLOS WARRREN MIRANDA RAMIREZ					
Tipo de Profesional Ing. Topógrafo Firma del Perito Número de registro I.T.5386 Emp. no aplica Identificación N° 2-433-143 Nombre de la empresa no aplica					
Nombre y firma representante legal de la empresa no aplica Fecha inspección: 9 junio 2018 Fecha informe: 12 junio 2018 Números telefónicos para contacto 8822-5539 Correo electrónico / Dirección WEB <a href="mailto:topoval@yahoo.es">topoval@yahoo.es</a>					

HOMOLOGACIÓN						013-50201015097400-2018-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		7,000.00		6,840.00		4,865.00		0.00		0.00	
Area	7397.01	10,400.00	1.1190	50000	1.3878	6444	0.9555	1.0000		1.0000	
Tipo de Via	6	1	0.7240	1	0.7240	1	0.7240	1.0000		1.0000	
Servicios 2	11	16	0.8607	16	0.8607	16	0.8607	1.0000		1.0000	
Ubicación	5	4	1.0363	5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000
Nivel	1.5	0	0.9560	0	0.9560	0	0.9560	1.0000		1.0000	
Negociación		10%	0.9000	10%	0.9000	10%	0.9000	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		0.6217		0.7440		0.5123		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		4,352.11		5,089.30		2,492.26					
VALOR DEL BIEN											
Valor conclusivo						€3,978 /m2					
Área						7,397.01 m2					
VALOR TOTAL						€29,425,305.78					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO											
LINDEROS ACTUALES											
NORTE Rio Grande						Río					
SUR Calle Pública						Acceso Vehicular					
ESTE Luz Miriam Vasquez Arias						Terreno con vivienda					
OESTE José Reyes Valtodano Zúñiga						Terreno con vivienda					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
3	336399.4					1128923.8					125
7	336474.9					1128908.7					125
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote en repasto				Oferta		Edgar Mora 2686-7500			6/13/2018	
					Coordenadas		Este		Norte		
2	Lote en repasto				Oferta		Alan Rodriguez 8880-2906			6/13/2018	
					Coordenadas		Este		Norte		
3	Lote en repasto				Oferta		<a href="https://inmueble.mercadolibre.co.cr/MCR-422973250-vendo-pequena-finca-para-quinta-JM">https://inmueble.mercadolibre.co.cr/MCR-422973250-vendo-pequena-finca-para-quinta-JM</a>			6/12/2018	
					Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				013-50201015097400-2018-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	5.92 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		<b>ACCESO A LA FINCA</b>		Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	NO	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	NO	ICE	Jardines y Parques	NO	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	NO	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	NO	Media Baja
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	NO	Densidad poblacional
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	Baja
Medidores instalados	Sólo Agua				Actividad del lugar
Residencial - Agrícola					
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	80.81 m		Nivel sobre calle:	1.50 m	
Fondo:	153.90 m		Pendiente %	8	
Relación:	1.90446727		Tipo de vía:	6	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	11			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Regular	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 36.00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>					
6/13/2018	Existen gravámenes sobre la finca, los mismos se pueden observar en el estudio registral adjunto. No se observó afectación sobre la funcionalidad física del bien sujeto				
<b>OBSERVACIONES</b>					
Terreno de uso agrícola					

## ANEXO FOTOGRÁFICO

013-50201015097400-2018-U



## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3

PERITO



**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 150974---000**

**PROVINCIA:** GUANACASTE **FINCA:** 150974 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA LA AGRICULTURA  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-NICOYA CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE  
GUANACASTE**

**LINDEROS:**

NORTE : RIO GRANDE

SUR : CAMINO PUBLICO CON FRENTE DE OCHENTA METROS OCHENTA Y UN CENTIMETROS

ESTE : RESTO DE JOSE MIGUEL DIAZ MONTOYA

OESTE : DAMARIS DIAZ MONTOYA

**MIDE:** SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CON UN DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**G-0923141-2004

**ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
500027753B 000 FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 9,000,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

DARLY VILLAREVIA VARGAS

CEDULA IDENTIDAD 1-1107-0056

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ, SEPARADO DE HECHO

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00037638-01

CAUSA ADQUISITIVA: DONACION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24 DE FEBRERO DE 2015

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 298-08636-01-0907-001

FINCA REFERENCIA 5027753B 000

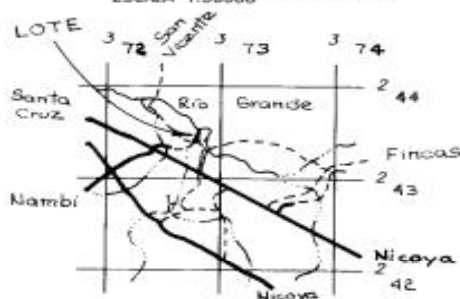
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

INSCRIPCIÓN: 5-923141-2004  
 Fecha : 04/05/2004 11:19:44  
 Registrador: OLMAN RODRIGUEZ CORDERO  
 7EAF102F24B0961E5C554E35B81B132



### UBICACION GEOGRAFICA



LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	266° 21.6'	18.44
2-3	206° 58.4'	144.78
3-4	121° 31.2'	14.39
4-5	112° 14.3'	34.52
5-6	098° 07.0'	17.36
6-7	091° 44.8'	14.54
7-1	003° 01.7'	153.90

Catastro Nacional  
 1-1915213  
 30/04/2004 14:34:22  
 Reingreso

### NOTAS:

LEVANTAMIENTO CON TEODOLITO Y CINTA  
 POLIGONAL ABIERTA Y POLAR  
 ERRORES ESTIMADOS: LINEAL 0.01m  
 ANGULAR 00°01'  
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO 6-14511-1972  
 LINDEROS EXISTENTES  
 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  
 AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575, ARTICULO 33  
 Distancia Frente a Calle Pública es de



PROPIEDAD DE:  
 JOSE MIGUEL DIAZ MONTOYA 1-174-222  
 DAMARIS DIAZ MONTOYA 1-806-690  
 GRACE ISABEL DIAZ MONTOYA 1-911-606

CEDULA No.

CEDE A: GRACE ISABEL DIAZ MONTOYA  
 CEDULA No. 1-911-606

SITUADO EN: RAMBI  
 DISTRITO: 1° NICOYA  
 CANTON: 2° NICOYA  
 PROVINCIA: 5° GUANACASTE  
 ARCHIVO:  
 ES PARTE DE FOLIO REAL No. 5027753 B-001  
 5027753 B-002  
 5027753 B-003  
 FECHA: ABRIL 2004

  
 ELMER GARRO DIAZ  
 TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.6042

PROTOCOLO TOMO: 13054  
 FOLIO: 90

AREA:  
 7397.01 m<sup>2</sup>  
 AREA SEGUN REGISTRO: 25750.00m<sup>2</sup>  
 ESCALA: 1 : 2000