

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	013	NICOYA	013-50201015097400-2018-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO			Cobro Judicial		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			Céd. Jurídica 4-000-001021		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					
Villarevia	Vargas	Darly	NOMBRE PROPIETARIO (S)	Proporción de Derechos	
			Céd. Identidad	1-1107-0056	100%
NOMBRE DEL DEUDOR					
PEREZ	CHAVARRIA	LIDER	Céd. Identidad	5-0188-0824	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	02 - NICOYA				
Distrito:	01 - NICOYA				
Localidad:	Nambi				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la plaza de deporte de Nambí, 90 metros nor-este, 420 metros sur y 450 metros nor-este					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Plano				
Plano de catastro N°	G-0923141-2004			7,397.01 m ²	
Identificador Predial	50201015097400			7,397.01 m ²	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m ²	Demásia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO	₡29,425,305.78				
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡29,425,305.78				
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	topoval@yahoo.es				

HOMOLOGACIÓN

013-50201015097400-2018-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor						
VALOR ¢/m ²		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 /m ²							
Área					7,397.01 m ²							
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							
1	Lote en repasto		Oferta		Edgar Mora 2686-7500							
			Coordenadas		Este	Norte						
2	Lote en repasto		Oferta		Alan Rodriguez 8880-2906							
			Coordenadas		Este	Norte						
3	Lote en repasto		Oferta		https://inmueble.mercadolibre.co.cr/MCR-422973250-vendo-pequena-finca-para-quinta-JM							
			Coordenadas		Este	Norte						

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				013-50201015097400-2018-U		
VIAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Camino no clasificado		Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	5.92 m		Cordón	NO	ACCESO A LA FINCA	
Acera	NO					Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS						
Teléfono	NO	ICE	Internet por Cable	NO	DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Alumbrado	NO	ICE	Jardines y Parques	NO	Clase social	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	NO	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	NO	Densidad poblacional	Baja
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	NO	Actividad del lugar	
TV por Cable	NO		Edificios públicos / comunales	NO	Residencial - Agricola	
Medidores instalados	Sólo Agua					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
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				
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:	Regular					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno	
Topografía	Ondulada	Pendiente	Desendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:	36.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
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					
OBSERVACIONES						
Terreno de uso agricola						

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

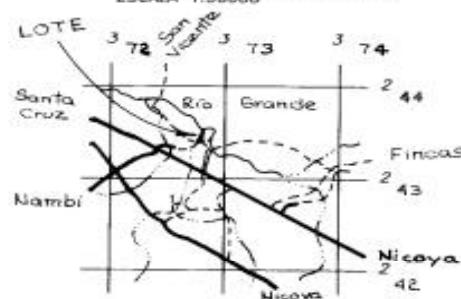
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

INSCRIPCIÓN: 5-923141-2004
 Fecha: 04/05/2004 11:19:44
 Registrador: OLMAN RODRIGUEZ CORDERO
 7EAFF102F24B0961E5C554E35B81B132



UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA TALOLINGA Y DIRIA
 ESCALA 1:50000



LINEA	A C I M U T	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 THEODOLITO 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 80.81m



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 30 ABR 2004 *

PROPIEDAD DE:

JOSE MIGUEL DIAZ MONTOYA 1-774-222
 DAMARIS DIAZ MONTOYA 1-806-696
 GRACE ISABEL DIAZ MONTOYA 1-911-606

CEDULA No.

CEDE A:

GRACE ISABEL DIAZ MONTOYA

CEDULA No. 1-911-606

SITUADO EN: NAMBI

ES PARTE DE
 FOLIO REAL No.

5027753 B-001

DISTRITO: 1° NICoya

5027753 B-002

CANTON: 2° NICoya

5027753 B-003

PROVINCIA: 5° GUANACASTE

OLMAN GARCIA RODRIGUEZ
 TOPOGRADO ASOCIADO T.A.6042

AREA: 7397.01 m²

AREA SEGUN
 REGISTRO: 2.5750.00 m²

PROTOCOLO TOMO: 13054

FOLIO: 90

ESCALA: 1 : 2000

ARCHIVO:

FECHA:

ABRIL 2004