

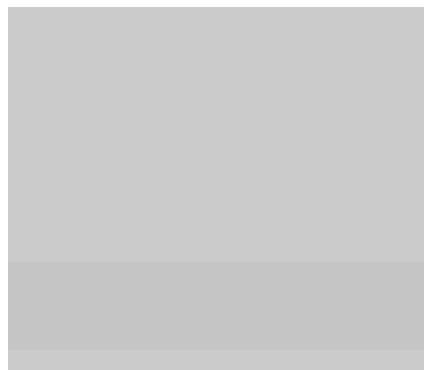
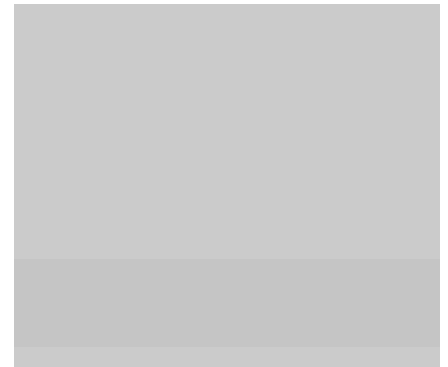
AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		013 - NICOYA		013-50201016562900-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Cobro judicial			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4000001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
GUEVARA	GUEVARA	YANILDA	Céd. Identidad 1-0878-0867	Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE DEUDOR (S)					
GUEVARA	GUEVARA	YANILDA	Céd. Identidad 1-0878-0867		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	02 - NICOYA				
Distrito:	01 - NICOYA				
Localidad:	CURIME				
DIRECCIÓN EXACTA					
600M NORTE DE LA PLAZA DE CURIME Y 215M OESTE LOTE EN VERDE A MANO IZQUIERDA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	G-1190711-2007		1.458,38 m2		
Identificador Predial	50201016562900		1.458,38 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢26.523.557,06	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢26.523.557,06	
VALOR EN LETRAS: VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE COLONES 06/100					
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		El terreno se valora por vía valor de mercado y las edificaciones se valoran por vía valor de reposición. Se declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen nuestra opinión profesional, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas, judiciales o por otras personas.			
Nombre del Perito		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos			
Tipo de Profesional		Ing. Agrónomo		Firma del Perito	
Número de registro		N° 7168	Emp.	Identificación N°	113240177
Nombre de la empresa		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos			
Nombre y firma representante legal de la empresa		Ing. Abner Manuel Rockbrand Campos			
Fecha inspección:		27 marzo 2020	Fecha informe:		27 marzo 2020
Números telefónicos para contacto		83098016			
Correo electrónico / Dirección WEB		rockbrand7@hotmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						013-50201016562900-2020-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			17.050,30		14.381,82		0,00		0,00		0,00	
Área	1458,38		1.173,00	0,9307	2750	1,2328	1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0		0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Frente	19		20	0,9873		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Forma (Regularidad)	1		1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Pendiente	0		0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5		5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1		1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16		11	1,1618	11	1,1618	1,0000		1,0000		1,0000	
Tipo de Vía	5		4	0,9374	4	0,9374	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	
				1,0000		1,0000	1,0000		1,0000		1,0000	
Factor de Homologación			1,0007		1,3427		1,0000		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			17.062,50		19.311,01							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
	1,0000		Área afectada			0,00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€18.187 /m2		Valor ajustado		€18.187 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área		1.458,38 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						€18.187,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€26.523.557,06						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Calle publica de 8,28m de ancho					Lastre						
SUR	Finca J&S Gueville					Finca						
ESTE	Yanilda Guevara Guevara					Casa						
OESTE	Juan Gabriel Guevara Guevara					Casa						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN 5,00 m												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
3	341.087					1.119.327					135	
1	341.067					1.119.328					135	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	https://www.olx.co.cr/item/se-vende-propiedad-iiid-1100180501				Oferta		www.olx.co.cr			27/3/2020		
					Coordenadas	Este		Norte				
2	http://www.terracostarica.com/detalles.php?codigo=7720				Oferta		www.terracostarica.com			27/3/2020		
					Coordenadas	Este		Norte				
3												
					Coordenadas	Este		Norte				
4												
					Coordenadas	Este		Norte				
5												
					Coordenadas	Este		Norte				

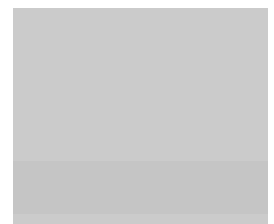
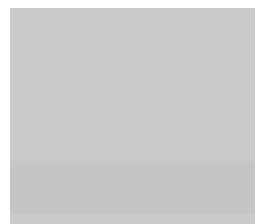
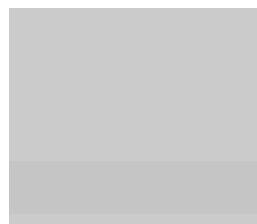
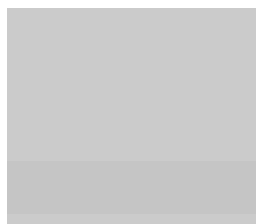
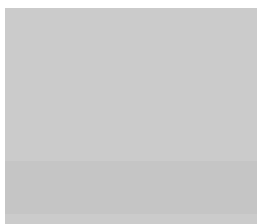
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				013-50201016562900-2020-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	8,28 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	CABLETICA	Clase social
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ	a 600 m	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ	a 220 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	SÍ	a 600 m	Media
Señal celular	SÍ KOLBI	Recolección de basura	SÍ		Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 600 m	Actividad del lugar
Medidores instalados	Ninguno		Residencial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	19,62 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	73,78 m		Pendiente %	0	
Relación:	3,76044852		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				SÍ	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	260,00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 63,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	27/3/2020				
Los gravámenes de Cond y reserva ref:2145-165-001, Practicados, Demanda ejecutiva hipotecaria, Hipoteca no presenta afectación visible en campo.					
OBSERVACIONES					
La propiedad se encuentra en la periferia de Curime, al frente de la propiedad pasan todos los servicios públicos.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

013-50201016562900-2020-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



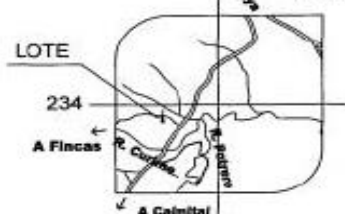
PLANO DE CATASTRO

013-50201016562900-2020-U

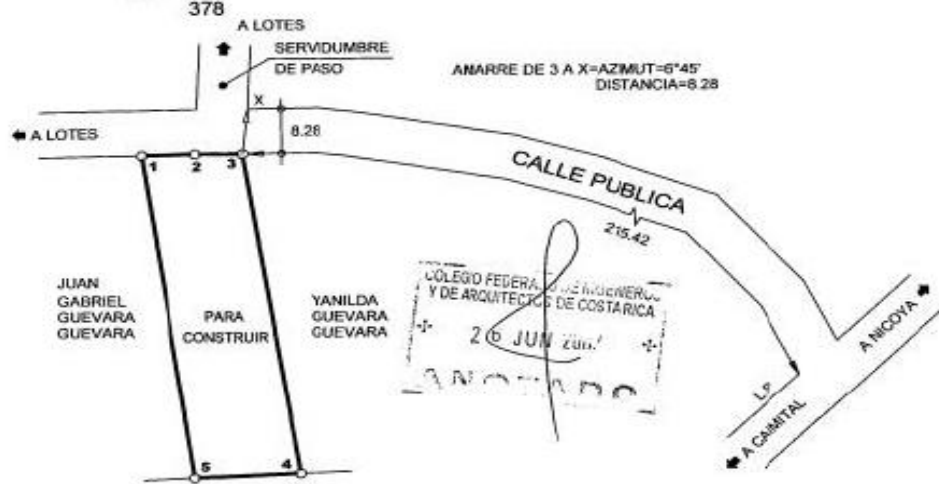
Plano(s) Catastrado(s)
PLANO: 5-1190711-2007

INSCRIPCIÓN: 5-1190711-2007
 Fecha: 26/06/2007 10:44:28
 Registrador: EDDY SANCHEZ ROJAS
 C30C914380B47CE9F939B400C0B17D37

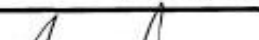
Catastro Nacional
 1-2216387
 26/06/2007 14:03:02


N
UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA MATAMBU****ESCALA 1:50.000


DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	88°44'	10.52
2-3	89°21'	9.10
3-4	171°13'	73.29
4-5	287°22'	20.31
5-1	351°48'	73.78



****NOTAS****
 SISTEMA USADO: LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
 ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 00°01'-LINEAL 0.01m.
 LINDEROS EXISTENTES
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO G-1331-1973
 FRENTE TOTAL A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 3=19.62
 TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS

PROPIEDAD DE: FINCA J. Y S. GUEVILLE SOCIEDAD ANONIMA		CEDULA JURIDICA 3-101-376718		SITUADO EN: CURIME		ES PARTE FOLIO REAL 5026234 000
TRASPASA A: CINDY MARIA GUEVARA GUEVARA		CEDULA 1-0848-0416		DISTRITO: 01° NICOYA CANTON: 02° NICOYA PROVINCIA: 5 GUANACASTE		
 ADEMAR SUAREZ SANCHEZ TOPOGRAFO ASOCIADO TA-7372		PROTOCOLO TOMO: 14887 FOLIO: 146		AREA: 1458.38 m²		
				AREA SEGUN REGISTRO: 66,962.35 m ²		
				ESCALA: 1:1000	FECHA: JUN, 2007	ARCHIVO: JESUS-GUEVARA

ESTUDIO DE REGISTRO

013-50201016562900-2020-U

27/03/2020

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 165629-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 165629 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-NICOYA CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA DE 8.28 METROS DE ANCHO
SUR : FINCA J Y S GUEVILLE
ESTE : YANILDA GUEVARA GUEVARA
OESTE : JUAN GABRIEL GUEVARA GUEVARA
MIDE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO: G-1190711-2007

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
5-00026334	000	FOLIO REAL
5-00165629	001	FOLIO REAL
5-00165629	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
YANILDA GUEVARA GUEVARA
CEDULA IDENTIDAD 1-0878-0867
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
ESTIMACION O PRECIO: DIECISIETE MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 2016-00052910-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCION: 24-FEB-2016

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

COND Y RESERV REF: 2145-165-001
CITAS: 296-02983-01-0973-001
FINCA REFERENCIA 5026234-000
AFECTA A FINCA: 5-00165629-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

27/03/2020

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-411081-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 17-002068-1200-CJ
AFECTA A FINCA: 5-00165629-000
INICIA EL: 09 DE JUNIO DE 2017
FINALIZA EL: 09 DE JUNIO DE 2027
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-411589-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 17-002062-1200-CJ
AFECTA A FINCA: 5-00165629-000
INICIA EL: 12 DE JUNIO DE 2017
FINALIZA EL: 12 DE JUNIO DE 2027
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-469334-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 17-003510-1205-CJ
AFECTA A FINCA: 5-00165629-000
INICIA EL: 02 DE ABRIL DE 2018
FINALIZA EL: 02 DE ABRIL DE 2028
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO
CITAS: 800-528146-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 18-002757-1205-CJ
AFECTA A FINCA: 5-00165629-000
INICIA EL: 30 DE ENERO DE 2019
FINALIZA EL: 30 DE ENERO DE 2029
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2016-52910-01-0005-001
AFECTA A FINCA: 5-00165629-000
MONTO: DIECISEIS MILLONES COLONES
INTERESES: LOS QUE RUJAN AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION
INICIA: 19 DE ENERO DE 2016
VENCE: 19 DE ENERO DE 2056
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA

2/3

27/03/2020

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: DIECISEIS MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDA
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
YANILDA GUEVARA GUEVARA
CEDULA IDENTIDAD 1-0878-0867
ESTADO CIVIL: DIVORCIADO
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-03-2020 a las 11:38 horas