

## AVALUO DE FINCA URBANA



## Oficina

Credito Automotores Informe Pericial: 5 -116387 -2019-U

Funcionario Instacredit YOSELYN CASCANTE HIDALGO

	Nombre	Cédula:
<b>SOLICITANTE:</b>	DINORAH RODRIGUEZ VILLEGAS	2-0377-0432
<b>PROPIETARIO:</b>	DINORAH RODRIGUEZ VILLEGAS	2-0377-0432

## Solicitud:

## INSCRIPCIÓN:

Finca madre:

Finca madre de la cual se valora lote que se segrega:

Fincas que se reúnen:

Resto de finca madre que queda en garantía:

## Folio Real:

05 -116387

000

Fecha de inscripción:

21/03/2000

## SITUACIÓN:

Ubicación por coordenadas: de google earth:

10°30'31.12"N, 85°38'51.85"O

Provincia:	Cantón:	Distrito:	Barrio:
5-Guanacaste	04-BAGACES	01-BAGACES	MONTANO

## DIRECCION DE LA FINCA:

Del salon comunal 100 metros oeste, lote a mano derecha.

Ubicación Coordenadas :

10°31'35.03"N,

85°11'26.20"O

## MEDIDA DE LA FINCA:

Área de acuerdo con el plano catastrado No.	5-580435-1999	Mide:	200.83 m <sup>2</sup>
Área inscrita según Registro Público.		Mide:	200.83 m <sup>2</sup>
Área de la demasía:	0.00 m <sup>2</sup>	Porcentaje demasía:	0.00% m <sup>2</sup>

## FACTORES VALORIZANTES:

- ✓ Cuenta con servicio de agua potable.
- ✓ Los servicios electricidad se ubican frente a la finca.
- ✓ Se localiza en el centro de población.

## FACTORES DESVALORIZANTES:

- ✓ Colinda con escorrentía de aguas pluviales.



acceso



interior del lote



escorrentía



### AVALÚO

Finca madre: <input checked="" type="checkbox"/>	Reunión de fincas: <input type="checkbox"/>
Lote a segregar: <input type="checkbox"/>	Resto que queda en garantía: <input type="checkbox"/>
<b>AVALÚO DE ACUERDO CON LA CABIDA QUE ACUSA.</b>	
Plano catastro: <input type="checkbox"/>	Plano de la reunión: <input type="checkbox"/>
El registro: <input type="checkbox"/>	El registro y el plano: <input checked="" type="checkbox"/>

**A- LOTE DE TERRENO.**

Sección:		Área m <sup>2</sup> :		Valor por m <sup>2</sup>		Total:
Sección principal	con:	170.00	m <sup>2</sup> a ¢	15,000.00	Cada m <sup>2</sup>	2,550,000.00
Sección afectada por	con:	30.83	m <sup>2</sup> a ¢	8,000.00	Cada m <sup>2</sup>	246,640.00
escorrentía						
<b>VALOR DEL TERRENO: ¢</b>						<b>2,796,640.00</b>

Valor zonal : entre ¢12.000,00 y ¢20.000,00 / m<sup>2</sup>, para este tipo de lotes.

**VALOR TOTAL ¢ 2,796,640.00**

**Valor en Letras (colones):**

Dos millones setecientos noventa y seis mil seiscientos cuarenta colones netos.

**DESCRIPCION DETALLADA DE LA FINCA:**

**Vías de comunicación:**

Calle pública

Alcantarillado sanitario:	<input type="checkbox"/> No	Caños:	<input type="checkbox"/> No
Alcantarillado pluvial:	<input type="checkbox"/> No	Cunetas:	<input type="checkbox"/> No
Aceras:	<input type="checkbox"/> NO	Cordón:	<input type="checkbox"/> No

**Tipo de carreteras:**

Lastre

Alamedas:	<input type="checkbox"/> No
Servidumbres:	<input type="checkbox"/> No

Anchos de vía: 10 mts oeste

**Servicios municipales:**

Agua:	<input checked="" type="checkbox"/>	Relieve de terreno: plano con caída hacia el este (lado de escorrentía).
Electricidad:	<input checked="" type="checkbox"/>	Relación frente fondo: <b>No aplica por su forma.</b>
Teléfono:	<input checked="" type="checkbox"/>	Afectación por servidumbres: no
Recolección Basura	<input checked="" type="checkbox"/>	Plantas de tratamiento de aguas residuales: <input type="checkbox"/> no
Alumbrado público:	<input checked="" type="checkbox"/>	

Forma y frente del terreno a vías de comunicación: trapezoidal, con 17.88 metros de frente a calle pública.

Existencia de aguas naturales:	<input type="checkbox"/> No
Riesgo de inundación:	<input type="checkbox"/> No
Riesgo de deslizamiento:	<input type="checkbox"/> No
Cercanía a tendidos de alta tensión:	<input type="checkbox"/> No

Cercanía a centros de población: a 9 kilómetros de Bagaces.

**Otros:** La propiedad colinda con escorrentía de aguas pluviales, nos es un río como se indica en plano.

Esta discurre solo cuando llueve, por lo que no afecta al lote.



**DESCRIPCION DETALLADA DEL ENTORNO DE LA FINCA:**

Vecindario: Lotes y una casa.

**D. Población:**

baja

**Niv. Socioecon:**

bajo

**Construcciones:**

Concreto

**Calidad:**

regular

**Fac. acceso:**

Regular

**Trans. público:**

Deficiente

**Comercio:**

Concentrado en Bagaces a 9 kms kilómetros

**Servicios:**

Comunales

Gubernamentales

Comerciales

Turísticos

**Instituciones:**

Educativas

Religiosas

Financieras

Salud

**Centros:**

Recreativos

Culturales

**Otros:**

Precarios

 no

Presencia de plantas industriales:

 No

Cercanía a escorrentía de aguas naturales:

 X

No afecta por ser aguas estacionales.

**OBSERVACIONES GENERALES:****LINDEROS ACTUALES:**

Finca madre:

 X

Reunión de fincas:

Lote a segregar:

Resto que queda en garantía:

<b>Norte:</b>	SANDRA MARITZA RODRIGUEZ VILLEGAS. (CASA)
<b>Sur:</b>	SOLEDAD VILLEGAS VARGAS (LOTE).
<b>Este:</b>	RIO MONTANO Y SOLEDAD VILLEGAS VARGAS (ESCORRENTÍA AGUAS PLUVIALES).
<b>Oeste:</b>	CALLE PUBLICA.

**HISTORIA HIPOTECARIA DE LA GARANTIA:** NO HAY**FECHA DEL ESTUDIO REGISTRAL:** 29/3/2019**GRAVÁMENES:** Reservas y restricciones (no afectan al bien).**ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES:** no hay**OBSERVACIONES:**

Nota: el río Montano que se indica en el plano realmente es escorrentía de aguas pluviales.

Finca apta para ser tomada en garantía.

Posibilidad de realización del bien menora 15meses.

Deseabilidad del bien: **MEDIA****DETERMINACION DEL SEGURO DE LAS CONSTRUCCIONES:****TIPO DE POLIZA SOLICITADA:****Avalúo del terreno:** ¢ 2,796,640.00

BoanergesBustos Ugarte

Nombre del perito

Cédula: 5-0190-0540

Carne: 4488

Ingeniero Agrícola

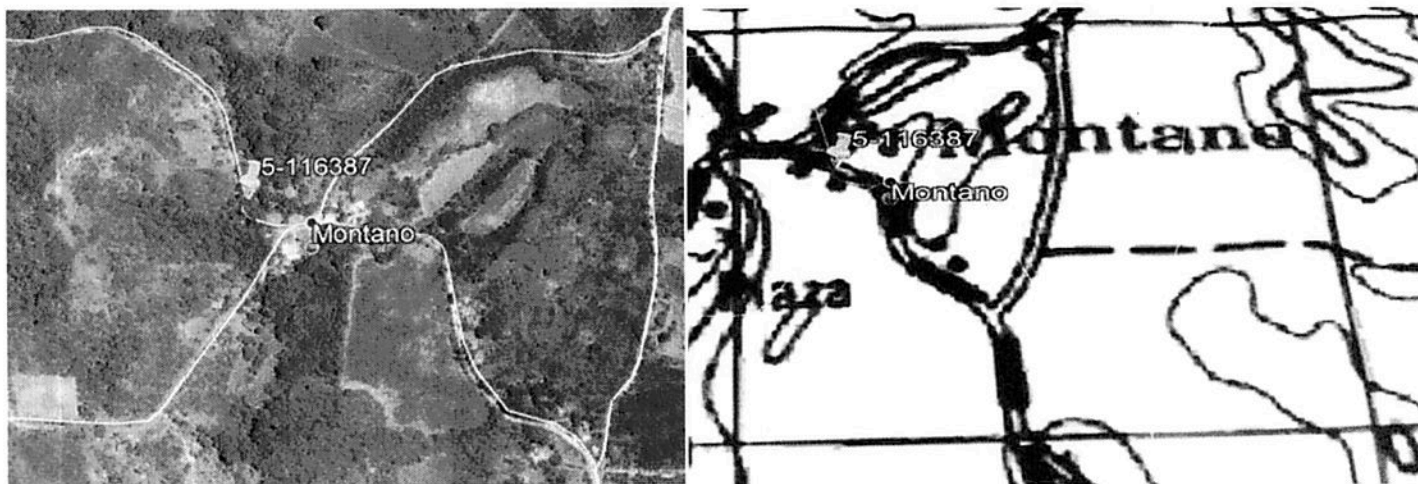
Firma del perito.

29/3/2019

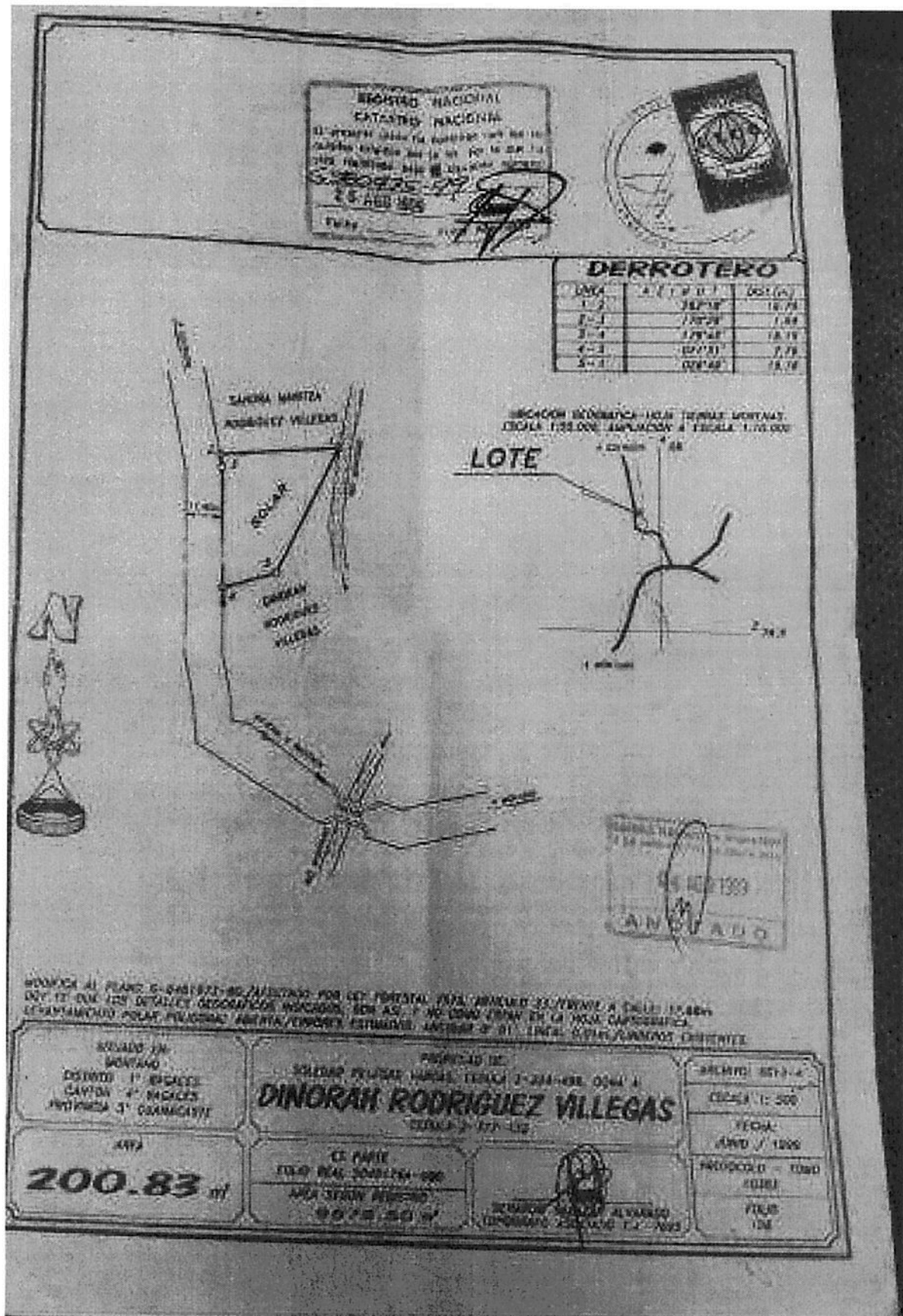
Fecha de inspección.

29/3/2019

Fecha de Informe



No se aprecian zonas de riesgo importantes cercanas  
Aunque se encuentra en zona de influencia de río , estas son aguas pluviales y no causan daños.



PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 116387 **DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO 1-BAGACES CANTON 4-BAGACES DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE**  
**LINDEROS:**

NORTE : SANDRA MARITZA RODRIGUEZ VILLEGAS  
SUR : SOLEDAD VILLEGAS VARGAS  
ESTE : RIO MONTANO Y SOLEDAD VILLEGAS VARGAS  
OESTE : CALLE PUBLICA

**MIDE:** DOSCIENTOS METROS CON OCHENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS  
**PLANO:**G-0580435-1999

**ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
500045176A 000 FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 15,000.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

DINORAH RODRIGUEZ VILLEGAS  
CEDULA IDENTIDAD 2-0377-0432  
ESTADO CIVIL: CASADO DOS VECES  
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 0-472-0000-4020-01  
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21 DE MARZO DE 2000  
OTROS:

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

**RESERVAS Y RESTRICCIONES**

CITAS: 326-06757-01-0901-001  
FINCA REFERENCIA 5045176A 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 29-Marzo-2019 a las 18:55:23 horas  
Emitido el 29-03-2019 a las 22:11 horas

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







