

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214- DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES		214-60301004495100-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administracion de Bienes			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Cedula Juridica		4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)				Proporción de Derechos	
Banco Nacional de Costa Rica				100%	
NOMBRE EXDEUDOR (S)					
Villanueva	Villanueva	Sarita	Cedula	6-203-2014	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	03 - BUENOS AIRES				
Distrito:	01 - BUENOS AIRES				
Localidad:	Las Lomas de Buenos Aires				
DIRECCIÓN EXACTA					
Puntarenas, Buenos Aires,Buenos Aires,Las Lomas de Buenos Aires,Alameda N° 5, Lote 105					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Plano de catastro N°		Según el Registro y el Plano		
	P-6030104495100		172,50 m2		
Identificador Predial	60301004495100		172,50 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			SÍ		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			₡7 505 130,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			₡24 381 780,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			₡31 886 910,00		
VALOR EN LETRAS:			TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:			18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial Provincial	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			₡24 381 780,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ		
OBSERVACIONES GENERALES		Lote de carácter residencial.			
Nombre del Perito		Arq. Felix Villalobos Granados			
Tipo de Profesional		Arquitecto		Firma del Perito	
Número de registro		A- 7007	Emp. N/A	Identificación N° 6-211-284	
Nombre de la empresa		No aplica			
Nombre y firma representate legal de la empresa		N/A			
Fecha inspección:		9 abril 2019	Fecha informe:		9 abril 2019
Números telefónicos para contacto		8828-3922			
Correo electrónico / Dirección WEB		fevigacr@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-60301004495100-2019-U	
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO							
Características	SUJETO	COMPARABLES					
		1	Factor	2	Factor	3	Factor
VALOR €/m2		45 000,00		40 000,00		46 000,00	
Extensión (área)	172,5	172,50	1,0000	172,5	1,0000	172,5	1,0000
Frente	11,5	12	0,9894	11,5	1,0000	11,5	1,0000
Pendiente	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Ubicación residencial del sujeto	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000
Vía	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000
Servicios Públicos 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Servicios Públicos 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000
Regularidad (AMRC)	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Uso actual	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Factor de negociación	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Factor de Homologación		0,9894		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		44 523,74		40 000,00		46 000,00	
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO							
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE					
Dseccion A	1,0000	Área afectada					
Seccion B	1,0000	Área afectada					
VALOR DEL TERRENO							
Valor conclusivo	€43 508 /m2	Valor ajustado	€43 508 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000	Área	172,50 m2				
VALOR UNITARIO FINAL		€43 508,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO		€7 505 130,00					
LINDEROS ACTUALES							
NORTE	Alameda: 11.5 m frente			Calle			
SUR	Lote 110			Lote			
ESTE	Lote 104			Lote			
OESTE	Lote 106			Lote			
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05							
VÉRTICE	ESTE			NORTE			
	573 164			1 015 404			
	573 174			1 015 404			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES							Fecha Consult
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				
1	Repuestos Agüero Arauz,lote en Las Lomas 109 de 172,5 m2,residencial. Cerca del colegio y con servicios publicos.	Base de Datos	83100333				
		Coordenadas	Este	573 173	Norte	1015372	
2	Adita Cespedes Barrantes,Las Lomas,Lote 125, de 172,5 m2,Cerca del colegio con servicios publicos.	Base de Datos	27300225				
		Coordenadas	Este		Norte		
3	Ronald Conejo Fernandez,Las Lomas,Lote 104, de 172,5 m2,Cerca del colegio con servicios publicos.	Base de Datos	27300155				
		Coordenadas	Este		Norte		
4		Base de Datos					
		Coordenadas	Este		Norte		
5		Oferta					
		Coordenadas	Este	NA	Norte		

[illegible]

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60301004495100-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Primaria		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	24,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE y Privado	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional
Agua Potable	SÍ	A y A	Edificios Comerciales	SÍ	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Residencial
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	11,50 m		Nivel sobre calle:	1,00 m	
Fondo:	15,00 m		Pendiente %	0-3%	
Relación:	1,30434783		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 86,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
4/4/2019		No hay			
OBSERVACIONES					
Lote de carácter residencial, muy cercano al colegio publico y comercio.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES								214-60301004495100-2019-U				
CONSTRUCCIONES												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
Casa	82,00	250 000	20 500 000	40	15	B	0,7422	0,9748	14 831 668,00	28,9	180 874	
Area cochera/corredor	88,00	150 000	13 200 000	40	15	B	0,7422	0,9748	9 550 112,00	28,9	108 524	
			-						-			
			-						-			
TOTAL	170,00		33 700 000						24 381 780,00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL			-						-			
MEJORAS AL TERRENO												
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2	
			-						-			
			-						-			
			-						-			
TOTAL			-						-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES			¢24 381 780,00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0,00									
VALOR TOTAL			¢24 381 780,00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						B	BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)										MM	MUY MALO
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							DM	DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-60301004495100-2019-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Casa de habitacion		Uso predominante: Residencial	
Estado de la edificación: Existente		Avance: <div style="width: 50px; height: 15px; background-color: #ccc; border: 1px solid #000;"></div> Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:		Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 170,00 m2		Porcentaje de cobertura: 99% Año de construcción: 2004	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura: Aparente en concreto		Sistema eléctrico:	
Paredes: Aparente bloques de concreto		Entubado Conduit: Si <u> </u> TOTAL <u> </u>	
Entrepiso: No aplica		Porcentaje: <u> </u> 100%	
Techos: Artesonados con madera en vigas		Caja breaker: SI <u> </u>	
Cubierta: Hg		Interruptor: <u> </u> Diyuntores <u> </u>	
Cielos: Artesonados		Estado General: <u> </u> Bueno <u> </u>	
Pisos: Ceramicos		Gas LP: <u>25 lbs</u> Ubicación: <u>dentro de la edificación</u>	
Fachada: Planas		Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos: Dos dormitorios,sala,comedor,cocina. Dos baños dos sanitarios.Corredor amplio y cochera.		Paredes: <u>Bueno</u> Cielos: <u> </u>	
Baños: Dos normales		Pisos: <u>Bueno</u> Cubierta: <u> </u>	
Otros: Aleros y cochera con pared medianera			
Red de agua caliente: No			
Tanque captación de agua: No			
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME			
Fisuras		Repellos	
Paredes: <u>Ninguno</u>		Paredes: <u>Ninguno</u>	
Pisos: <u> </u>		Pisos: <u> </u>	
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
La casa esta deshabitada,en apariencia el sistema electrico es funcional y esta bueno.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

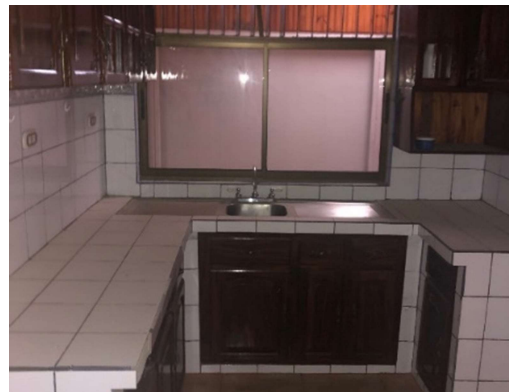
214-60301004495100-2019-U



cochera y aleros



area de sala



area de cocina



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



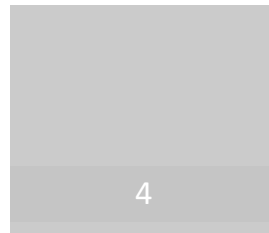
Referencia 1



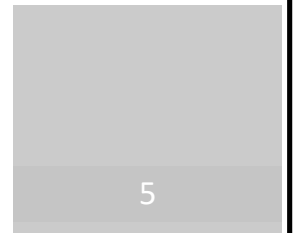
2



3



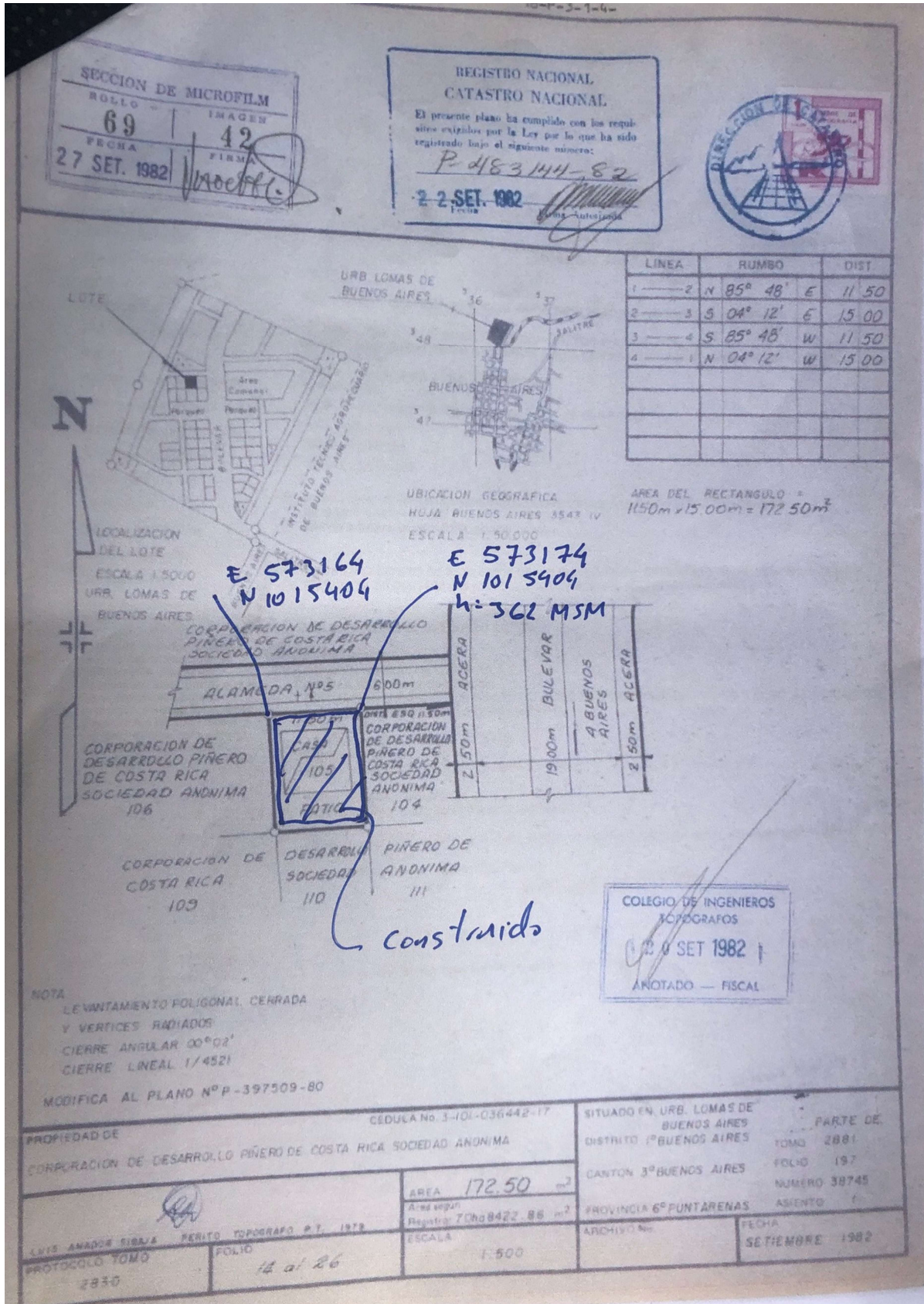
4



5

PLANO DE CATASTRO

214-60301004495100-2019-U



ESTUDIO DE REGISTRO

214-60301004495100-2019-U

4/4/2019

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Recaptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Andrea Castro](#)[Bienes Monitoreados](#)[Búsqueda Gráfica Marcas](#)[Carrito de Compras](#)[Consultas Gratuitas](#) ★[Certificación Imágenes](#) ★[Detalle de Servicios](#)[Historial de Compras](#)[Historial de Usos](#)[Impuesto Personas Jurídicas](#)[Índice Personas Físicas](#)[Índice de Personas Jurídicas](#)[Transitorio III Ley 9428](#)[Mi Cuenta](#)[Mi Inventario](#)[Reserva de Matricula](#)[Solicitud de Placas](#)[Salidas del País](#)

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 44951---000**PROVINCIA:** PUNTARENAS **FINCA:** 44951 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY**NATURALEZA:** LOTE NUMERO CIENTO CINCO, TERRENO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-BUENOS AIRES CANTON 3-BUENOS AIRES DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS**FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA****LINDEROS:**

NORTE : LOTE DESTINADO A ALAMEDA CON 11.50 METROS

SUR : LOTE 110

ESTE : LOTE 104

OESTE : LOTE 106

MIDE: CIENTO SETENTA Y DOS METROS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:** P-0483144-1982**IDENTIFICADOR PREDIAL:** 603010044951__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 44951 Y ADEMAS PROVIENE DE 038745-000

VALOR FISCAL: 21,812,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SEIS COLONES CON VEINTINUEVE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00797564-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 30 DE ENERO DE 2018

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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 4-Abril-2019 a las 13.40.19 horas

Emitido el 04-04-2019 a las 13:40 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital_webmaster@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

ESTUDIO DE CATASTRO

214-60301004495100-2019-U

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas

Certificación Imágenes

Detalle de Servicios

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Salidas del País

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	483144
Año Inscripción:	1982	Área Plano:	162.50
Bloque:		Lote:	0105
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	348100.0
Coordenada Este:	536300.0	CRTM Norte:	1014862.0
CRTM Este:	573122.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
6 - PUNTARENAS	3 - BUENOS AIRES	1 - BUENOS AIRES

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101036442	CORPORACION DE DESARROLLO PIÑERO DE		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
LOMAS DE BUENOS AIRES	0		0105

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	38745	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
6 - PUNTARENAS	44951	0		
6 - PUNTARENAS	44951	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
6 - PUNTARENAS	397509	1980

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

Todos los derechos reservados. 2013. Registro Nacional. San José, Curridabat. Apartado Postal 523-2019 Curridabat.
mpdigital_webmaster@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior.