

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 Según el Registro y el Plano

Plano de catastro N° P-6030104495100 172,50 m2

Identificador Predial 60301004495100 172,50 m2

Diferencia de medidas Porcentaje: 0,00% 0,00 m2 Demasia 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 representante legal de la empresa

N/A

Fecha inspección: 9 abril 2019

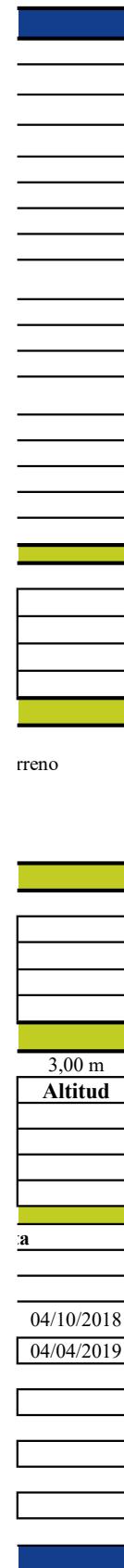
Fecha informe:

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 ¢/m ²		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									
Dsección A	1,0000	Área afectada									
Sección B	1,0000	Área afectada									
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	¢43 508 /m ²	Valor ajustado		¢43 508 / m ²	Valor unitario Mejoras al Te						
Factor secciones	1,0000	Área		172,50 m ²							
		VALOR UNITARIO FINAL ¢43 508,00 /m ²									
		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											
PRECISIÓN											
VÉRTICE	ESTE	NORTE									
	573 164	1 015 404									
	573 174	1 015 404									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos								
1	Repuestos Agüero Arauz,lote en Las Lomas 109 de 172,5 m ² ,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 m ² ,Cerca del colegio con servicios publicos.	Base de Datos	27300225								
		Coordenadas	Este		Norte						
3	Ronald Conejo Fernandez,Las Lomas,Lote 104, de 172,5 m ² ,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						



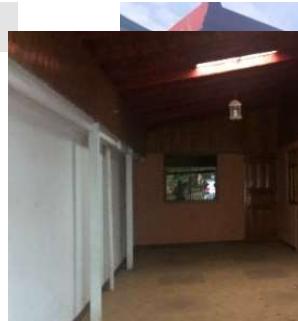
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60301004495100-2019-U				
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS						
Tipo de ruta	Primaria	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Tanque séptico			
Material	Asfalto	Cuneta	SÍ	Alcantarillado pluvial	NO			
Ancho de vía	24,00 m	Cordón	NO					
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA						
Calle pública								
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS								
Teléfono	SÍ ICE y Privado	Internet por Cable	SÍ ICE y Priv	DATOS SOCIOECONÓMICOS				
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ 3 km	Clase social	Media			
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media			
Agua Potable	SÍ A y A	Edificios Comerciales	SÍ a 0 m	Densidad poblacional	Media			
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ 0 m	Actividad del lugar				
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 0 m	Residencial				
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, ancajes, 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%								
AFFECTACIONES 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													
DEFINICIONES													
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades		Estado	Estado físico del bien (Actual)									
			Factor Depre.	Factor de Depreciación									
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado	Factor de Estado									
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR	Valor Neto de Reposición									
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR	Vida Útil Remanente									
Edad	Edad del bien (años de construido)												
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke									
ESTADO													
O	ÓPTIMO												
MB	MUY BUENO												
B	BUENO												
I	INTERMEDIO												
R	REGULAR												
D	DEFICIENTE												
M	MALO												
MM	MUY MALO												
DM	DEMOLICIÓN												

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-60301004495100-2019-U																																																					
CONSTRUCCIONES																																																							
Tipo de construcción existente: Casa de habitación		Uso predominante: Residencial																																																					
Estado de la edificación: Existente		Avance: 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 m ²		Porcentaje de cobertura: 99%	Año de construcción: 2004																																																				
DETALLE DE ELEMENTOS																																																							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC01	NÚMERO DE NIVELES: 1																																																				
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Estructura</td> <td colspan="2">Aparente en concreto</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Paredes</td> <td colspan="2">Aparente bloques de concreto</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Entrepiso</td> <td colspan="2">No aplica</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Techos</td> <td colspan="2">Artesonados con madera en vigas</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Cubierta</td> <td colspan="2">Hg</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Cielos</td> <td colspan="2">Artesonados</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Pisos</td> <td colspan="2">Ceramicos</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fachada</td> <td colspan="2">Planas</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Aposentos</td> <td colspan="2">Dos dormitorios,sala,comedor,cocina. Dos baños dos sanitarios.Corredor amplio y cochera.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Baños</td> <td colspan="2">Dos normales</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Otros</td> <td colspan="2">Aleros y cochera con pared medianera</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Red de agua caliente</td> <td colspan="2">No</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tanque captación de agua</td> <td colspan="2">No</td> </tr> </table>				Estructura		Aparente en concreto		Paredes		Aparente bloques de concreto		Entrepiso		No aplica		Techos		Artesonados con madera en vigas		Cubierta		Hg		Cielos		Artesonados		Pisos		Ceramicos		Fachada		Planas		Aposentos		Dos dormitorios,sala,comedor,cocina. Dos baños dos sanitarios.Corredor amplio y cochera.		Baños		Dos normales		Otros		Aleros y cochera con pared medianera		Red de agua caliente		No		Tanque captación de agua		No	
Estructura		Aparente en concreto																																																					
Paredes		Aparente bloques de concreto																																																					
Entrepiso		No aplica																																																					
Techos		Artesonados con madera en vigas																																																					
Cubierta		Hg																																																					
Cielos		Artesonados																																																					
Pisos		Ceramicos																																																					
Fachada		Planas																																																					
Aposentos		Dos dormitorios,sala,comedor,cocina. Dos baños dos sanitarios.Corredor amplio y cochera.																																																					
Baños		Dos normales																																																					
Otros		Aleros y cochera con pared medianera																																																					
Red de agua caliente		No																																																					
Tanque captación de agua		No																																																					
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Sistema eléctrico:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Entubado Conduit</td> <td>Si</td> <td>TOTAL</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Porcentaje</td> <td colspan="2">100%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Caja breaker</td> <td colspan="2">SI</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Interruptor</td> <td colspan="2">Diyuntores</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Estado General</td> <td colspan="2">Bueno</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gas LP 25 lbs</td> <td colspan="2">Ubicación dentro de la edificación</td> </tr> </table>				Sistema eléctrico:				Entubado Conduit		Si	TOTAL	Porcentaje		100%		Caja breaker		SI		Interruptor		Diyuntores		Estado General		Bueno		Gas LP 25 lbs		Ubicación dentro de la edificación																									
Sistema eléctrico:																																																							
Entubado Conduit		Si	TOTAL																																																				
Porcentaje		100%																																																					
Caja breaker		SI																																																					
Interruptor		Diyuntores																																																					
Estado General		Bueno																																																					
Gas LP 25 lbs		Ubicación dentro de la edificación																																																					
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Estado Físico y Mantenimiento:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Paredes</td> <td>Bueno</td> <td>Cielos</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Pisos</td> <td>Bueno</td> <td>Cubierta</td> </tr> </table>				Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes		Bueno	Cielos	Pisos		Bueno	Cubierta																																								
Estado Físico y Mantenimiento:																																																							
Paredes		Bueno	Cielos																																																				
Pisos		Bueno	Cubierta																																																				
Fisuras																																																							
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno																																																				
Pisos		Pisos																																																					
Apreciación visual de desplome																																																							
Cielos																																																							
OBRAS COMPLEMENTARIAS																																																							
Estado de la edificación:		Avance:																																																					
DESCRIPCIÓN																																																							
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																																																							
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción																																																				
1																																																							
2																																																							
3																																																							
4																																																							
5																																																							
6																																																							
7																																																							
OBSERVACIONES																																																							
<p>La casa esta deshabitada, en apariencia el sistema electrico es funcional y esta bueno.</p>																																																							

ANEXO FOTOGRÁFICO

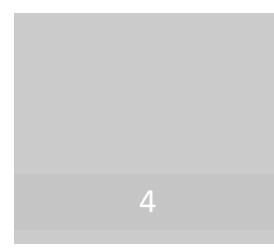
214-60301004495100-2019-U


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 Receptoras](#) | [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 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.

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 ADEMÁS 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@imp.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:	Número de Plano
Provincia Inscripción:	6 - PUNTARENAS ▼
Número Inscripción:	483144
Año Inscripción:	1982

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	483144
Año Inscripción:	1982	Área Plano:	162.50
Blóque:		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	Etapa	Blóque	Lote
LOMAS DE BUENOS AIRES	0	0105	

Finca(s)

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

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	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.

Imprime