

HOMOLOGACIÓN

214-60501003769000-2020-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor		
VALOR ¢/m2		17,000.00	24,400.00	17,500.00		
Área	917	1,000.00	1.0288	1025 1.0373	1024 1.0369	
Factor de Frente	21	21	1.0000	20 1.0123	25 0.9573	
Factor Tipo Vía	5	5	1.0000	5 1.0000	5 1.0000	
Servicios 1	1	1	1.0000	1 1.0000	1 1.0000	
Servicios 2	16	16	1.0000	16 1.0000	16 1.0000	
Factor Ubicación	5	5	1.0000	3 1.0000	5 1.0000	
Factor de Pendiente	3	3	1.0000	3 1.0000	3 1.0000	
Factor de Nivel	1	1	0.9512	1 1.0000	1 1.0000	
Factor de Forma	1	1	1.0000	1 1.0000	1 1.0000	
Nivel de calle	2	1	0.9512	2 0.9512	0 1.0000	
Factor de Homologación		0.9309		0.9988	0.9927	
Valores Homologados		15,825.80		24,370.11	17,372.13	

VALOR DEL BIEN: se considera un factor por anegacion según CNE de 0,5

 Valor conclusivo **€9,595 /m2**

 Área **917.46 m2**
VALOR TOTAL **€8,802,569.97**
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO
LINDEROS ACTUALES

NORTE	Municipalidad de Osa	Lote
SUR	Elba Rosa Monge Castillo	Lote
ESTE	Calle Publica	Calle
OESTE	Roberto Olaso Mariadiaga	Lote

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05
PRECISIÓN

3m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	990,335	559,096	7
2	990,313	552,096	7

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	Oferta InternetCortes	Oferta	Oferta InternetCortes	sábado, 01 de agosto de 2020
		Coordenadas	Este NI Norte NI	
2	Serv La PalmaCortes-Cinco Esquinas	Base de Datos	Serv La PalmaCortes-Cinco Esquinas	sábado, 01 de agosto de 2020
		Coordenadas	Este Norte	
3	Oferta InternetCortes	Oferta	Oferta InternetCortes	sábado, 01 de agosto de 2020
		Coordenadas	Este NI Norte NI	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60501003769000-2020-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS				
Tipo de ruta	Secundaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico	
Material	Lastre mezclado grueso	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO	
Ancho de vía	8.20 m	Cordón	NO			
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA				
		DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	ICE y otros	DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ	a 1000 m	Clase social	Media
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	a 100 m	Densidad poblacional	Media
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	Actividad del lugar	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 0 m	Residencial y servicios	
Medidores instalados		Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	20.75 m		Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	22.60 m		Pendiente %	3		
Relación:	1.08915663		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:						
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:	69.00%					
AFFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
19/08/2020	No hay					
OBSERVACIONES						
La propiedad se encuentra ubicado en una zona de anegamiento según la CNE. La immersion de las construcciones en esta zona alcanza valores mayores al 1.5 m de altura lo que hace baja liquidez del inmueble.						

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

126-60801096178000-2020-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	143.00	250,000	35,750,000	50	40	M	0.2800	0.4740	4,744,740.00	6.6	33,180
CABINA	59.00	200,000	11,800,000	40	20	M	0.6250	0.4740	3,495,750.00	11.9	59,250
									-		
			-						-		
TOTAL	202.00		47,550,000						8,240,490.00		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

OTRAS 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

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

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	
CONSTRUCCIONES	¢8,240,490.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢0.00
VALOR TOTAL	¢8,240,490,00

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

DEFINICIONES

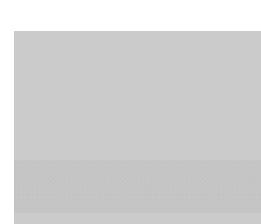
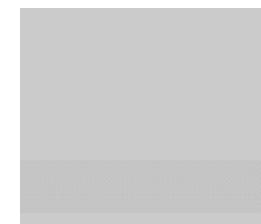
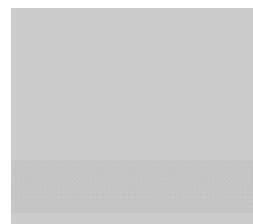
DEFINICIONES		ESTADO		ESTADO
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m ² , o unidades	Estado	Estado físico del bien (Actual)	
		Factor Depre.	Factor de Depreciación	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado	Factor de Estado	
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR	Valor Neto de Reposición	
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR	Vida Útil Remanente	
Edad	Edad del bien (años de construido)			
Método de depreciación utilizado:		Ross-Heidecke		

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmicos resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, ni relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-60501003769000-2020-U																													
CONSTRUCCIONES																															
Tipo de construcción existente: Casa de habitación		Uso predominante: Comercial																													
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: 202.00 m ²		Porcentaje de cobertura: 35%																													
Año de construcción: 1980																															
DETALLE DE ELEMENTOS																															
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Sistema eléctrico:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td colspan="2">PARCIAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td>80%</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="3">Diyuntores</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="3">Regular</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td colspan="3">Ubicación _____</td> </tr> </tbody> </table>				Sistema eléctrico:				Entubado Conduit	SI	PARCIAL		Porcentaje	80%			Caja breaker	SI			Interruptor	Diyuntores			Estado General	Regular			Gas LP	Ubicación _____		
Sistema eléctrico:																															
Entubado Conduit	SI	PARCIAL																													
Porcentaje	80%																														
Caja breaker	SI																														
Interruptor	Diyuntores																														
Estado General	Regular																														
Gas LP	Ubicación _____																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Paredes</td> <td>Malo</td> <td>Cielos</td> <td>Malo</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Malo</td> <td>Cubierta</td> <td>Malo</td> </tr> </tbody> </table>				Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	Malo	Cielos	Malo	Pisos	Malo	Cubierta	Malo																
Estado Físico y Mantenimiento:																															
Paredes	Malo	Cielos	Malo																												
Pisos	Malo	Cubierta	Malo																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Fisuras</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Repellos</td> <td>Ninguno</td> <td>Paredes</td> <td>Ninguno</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Ninguno</td> <td>Pisos</td> <td>Ninguno</td> </tr> <tr> <td>Cielos</td> <td></td> <td>Cielos</td> <td>Ninguno</td> </tr> </tbody> </table>				Fisuras				Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos		Cielos	Ninguno												
Fisuras																															
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno																												
Pisos	Ninguno	Pisos	Ninguno																												
Cielos		Cielos	Ninguno																												
Apreciación visual de desplome																															
OBRAS COMPLEMENTARIAS																															
Estado de la edificación:		Existente Avance:																													
DESCRIPCIÓN		CABINA, CON EL MISMO SISTEMA CONSTRUCTIVO DE LA VIVIENDA PRINCIPAL, DISTRIBUCION : SALA COMEDOR COCINA Y SERVICIO SANIARIO CON DUCHA Y AREA DE PILA.																													
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																												
OBSERVACIONES																															
PROPIEDAD UBICADA EN ZONA DE ANEGAMIENTO SEGÚN CNE- Esta condición baja la deseabilidad del inmueble. Hay una casa de 143 m ² y un apartamento de 49 m ² . No se valoran.																															

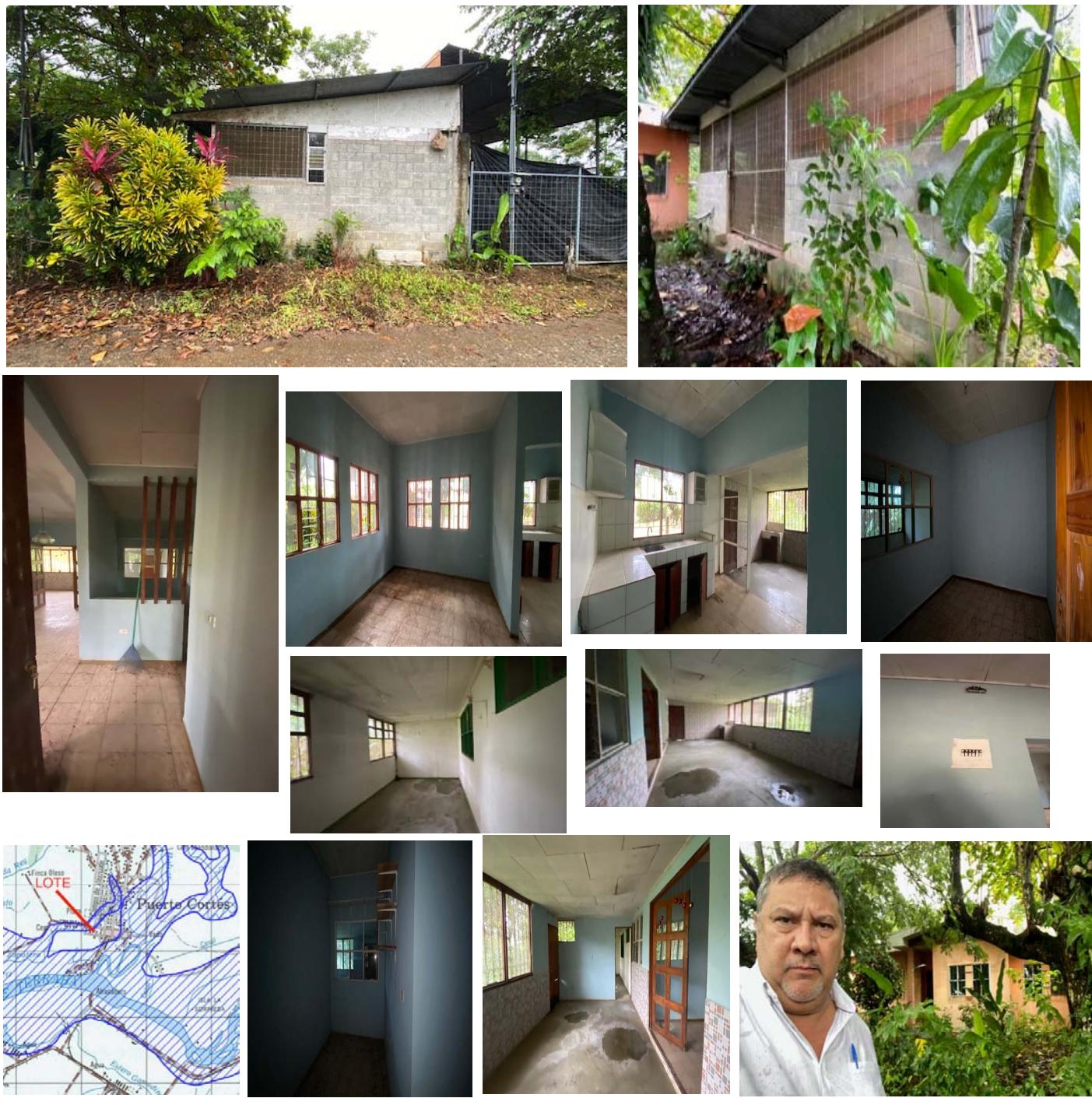
ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60501003769000-2020-U


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60501003769000-2020-U


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


PLANO DE CATASTRO

214-60501003769000-2020-U

 REFERENCIA: 214-60501003769000-2020
 Fecha: 29/08/2008
 Propietario: Roberto Olcese Macadiega
 DIRECCIÓN: Paseo de la Cinta, 100, 100-100

 Catastro Nacional
 1 - 22360 1-33
 29/08/2008 10:08:39
 Paseo de la Cinta

NOTAS

Levantamiento poligonal poligonal abierto
 Error angular estimado: 00'00"30", error basal estimado: 00.01 m
 Total frente a calle pública, vértices 1 al 2: 20.75 m
 Doy fe de que los linderos son actualizados y existentes.
 Modifico el pliego catastralizado N° P-2657367-1980 por segregación y rectificación de área y linderos.
 Se recalcó el lindero oeste con Roberto Olcese Macadiega

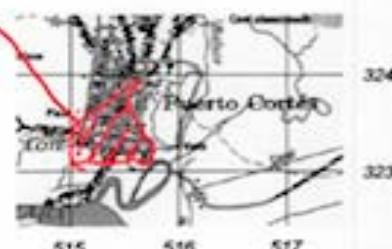
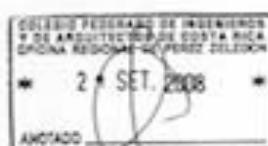
LÍNEA	AZIMUTH	DISTANCIA
1 - 2	173°31'	20.75 m
2 - 3	268°58'	42.35 m
3 - 4	352°24'	22.60 m
4 - 1	091°21'	43.00 m


 Construcción
 Novolared

Lotes


 E 55 9096
 N 990333

 E 55 2096
 N 990313
 h = 7 m m

 Área de Riesgo de
 Inundación

UBICACIÓN
 HOJA TERRABA
 ESCALA 1: 50000


PROPIETARIO	CEPULA 6-090-808	ÁREA	INFORMACIÓN REGISTRO PÚBLICO
Betty Latouche White		917.46 m ²	PARA RECTIFICAR ÁREA FOLIO REAL N° 6037690-000
		PROTOCOLO TOMO 15550 FOLIO 180	ÁREA SEGÚN REGISTRO 943.52 m ²
Jose Gamarra Acosta Ingeniero Topografo I.T. 15612	ESCALA 1:1000 FECHA 08-2008	SITUADO EN Puerto Cortés DISTRITO 1 ^{er} Puerto Cortés CANTÓN 05 ^{er} Osa PROVINCIA 06 ^{er} Puntarenas	ARCHIVO F180715550-1

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60501003769000-2020-U

[Bienes Monitoreados](#)[Búsqueda Gráfica Marcas](#)[Carrito de Compras](#)[Consultas Gratuitas !\[\]\(147b0c7dce349edf02b6b21226344f99_img.jpg\)](#)[Certificación Imágenes !\[\]\(ac7494f141109b59d18bf9c3aeb84d93_img.jpg\)](#)[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, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 37690--000

**PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 37690 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: SI HAY**

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR.

**SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUERTO CORTES CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE
PUNTARENAS**

LINDEROS:

NORTE : MUNICIPALIDAD DE OSA

SUR : ELBA ROSA MONGE CASTILLO

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : ROBERTO OLASO MARADIAGA

**MIDE: NOVECIENTOS DIECISIETE METROS CON CUARENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:P-1294034-2008**

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE PUNTARENAS NUMERO 37690 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2808-247-001

VALOR FISCAL: 26,400,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE
COLONES CON TREINTA Y TRES CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2019-00380880-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-JUL-2019

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

Emitido el 19-08-2020 a las 07:43 horas

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

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital@mp.go.cr

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