

AVALÚO DE FINCA URBANA VÍA MERCADO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-60501003769000-2020-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco	Nacional	Costa Rica	Céd. Identidad 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco	Nacional	Costa Rica	Céd. Identidad 4-000-001021	Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE DE EXDEUDOR					
Latouche White Betty Maria			Céd. Identidad 600900808		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	06 - PUNTARENAS				
Cantón:	05 - OSA				
Distrito:	01 - PUERTO CORTES				
Localidad:	Puerto Cortes				
DIRECCIÓN EXACTA					
Punatrenas,Osa,Cortes,Cortes, de la esquina NO del Parque Central, 100m O Y 75m S.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	P-1294034-2008		917.46 m2		
Identificador Predial	60501003769000		917.46 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢8,802,569.97	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢8,240,490.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢17,043,059.97	
VALOR EN LETRAS: DIECISIETE MILLONES CUARENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y NUEVE COLONES 97/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢8,240,490.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		PROPIEDAD UBICADA EN ZONA DE ANEGAMIENTO SEGÚN CNE- Esta condicion baja la deseabilidad del inmueble.Hay una casa de 143 m2 y un apartamento de 59 m2.			
Nombre del Perito		Arq. Felix Villalobos Granados			
Tipo de Profesional		Arquitecto		Firma del Perito	
Número de registro		A- 7007	Emp.	Identificación N° 6-0211-0284	
Nombre de la empresa					
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		20 agosto 2020	Fecha informe:		21 agosto 2020
Números telefónicos para contacto		8828-3922 / 2773-3922			
Correo electrónico / Dirección WEB		fevigacr@gmail.com			

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	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>			
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	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	SÍ	ICE y otros	Clase social
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	SÍ	a 1000 m	Clase social zonas cercanas
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ	a 0 m	Densidad poblacional
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ	a 100 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ	a 0 m	Residencial y servicios
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ	a 0 m	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
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				
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					NO
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, 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
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 69.00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
19/08/2020	No hay				
<b>OBSERVACIONES</b>					
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.					

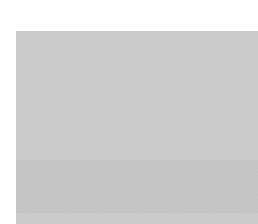
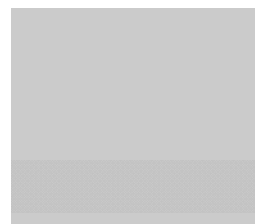
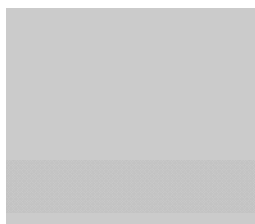
AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									126-60801096178000-2020-U		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
CASA	143.00	250,000	35,750,000	50	40	M	0.2800	0.4740	4,744,740.00	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											
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			¢8,240,490.00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00								
VALOR TOTAL			¢8,240,490.00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN								ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO	
DEFINICIONES										MUY BUENO	
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)					BUENO	
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación					INTERMEDIO	
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado					REGULAR	
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición					DEFICIENTE	
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente					MALO	
Edad	Edad del bien (años de construido)						MUY MALO				
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke						DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-60501003769000-2020-U
<b>CONSTRUCCIONES</b>		
Tipo de construcción existente: Casa de habitacion Estado de la edificación: Existente Nombre del Profesional Responsable de la obra: Nombre del Desarrollador: Número de Contrato CFIA: Documentos de construcción adicionales:		Uso predominante: Comercial Avance: <div style="width: 50px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></div> Presupuesto: ¢ Número permiso construcción:
Propiedad utilizada por: _____ Nombre _____ Vigencia del contrato de arrendamiento: _____ Área construcción principal: 202.00 m2		Porcentaje de cobertura: 35% Año de construcción: 1980
<b>DETALLE DE ELEMENTOS</b>		
<b>TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:</b> <u>VC01</u>		<b>NÚMERO DE NIVELES:</b> <u>1</u>
Estructura CONCRETO Paredes BLOQUES Entrepiso NO HAY Techos ESTRUCTURA MADERA Cubierta HG Cielos FIBROCEMENTO Pisos CERAMICO Fachada SENCILLAS Aposentos SALA, COMEDOR, COCINA, TRES DORMITORIOS, UN SERVICIO SANITARIO Y DUCHA, AREA DE PILAS Baños FUNCIONAL Otros REJAS METALICAS Red de agua caliente N/A Tanque captación de agua N/A	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <b>Sistema eléctrico:</b>  Entubado Conduit <u>SI</u> <u>PARCIAL</u>  Porcentaje <u>80%</u>  Caja breaker <u>SI</u>  Interruptor <u>Diyuntores</u>  Estado General <u>Regular</u>    Gas LP _____ Ubicación _____ </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <b>Estado Físico y Mantenimiento:</b>  Paredes <u>Malo</u> Cielos <u>Malo</u>  Pisos <u>Malo</u> Cubierta <u>Malo</u> </div>	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <b>Fisuras</b>  Repellos <u>Ninguno</u>  Pisos <u>Ninguno</u> </div> <div> <b>Apresiasión visual de desplome</b>  Paredes <u>Ninguno</u>  Pisos <u>Ninguno</u> </div> <div> Cielos <u>Ninguno</u> </div> </div>		
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>		
Estado de la edificación: Existente Avance: _____ <b>DESCRIPCIÓN</b> CABINA, CON EL MISMO SISTEMA CONSTRUCTIVO DE LA VIVIENDA PRINCIPAL, DISTRIBUCION : SALA COMEDOR COCINA Y SERVICIO SANIARIO CON DUCHA Y AREA DE PILA.		
<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>		
Etapas 1 2 3 4 5 6 7	% de avance       	Detalle de avance esperado       
		Se recomienda un primer giro para construcción:  Equivalente al: <u>0.0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
<b>OBSERVACIONES</b>		
PROPIEDAD UBICADA EN ZONA DE ANEGAMIENTO SEGÚN CNE- Esta condicion baja la deseabilidad del inmueble.Hay una casa de 143 m2 y un apartamento de 49 m2.No se valoran.		



**ANEXO FOTOGRÁFICO**

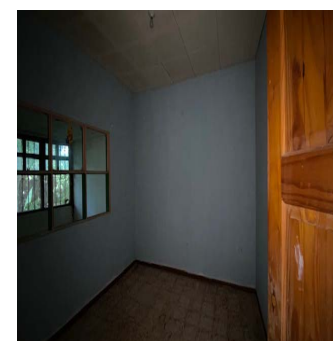
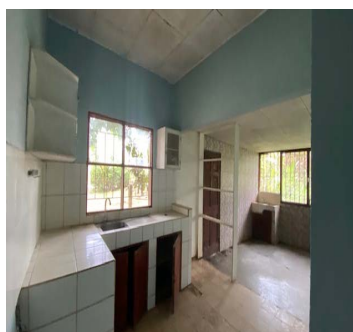
214-60501003769000-2020-U


**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**


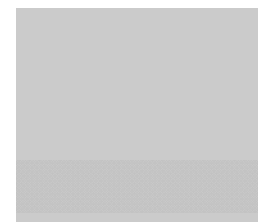
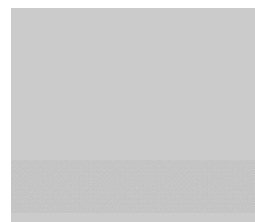
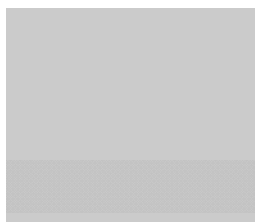


## ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60501003769000-2020-U



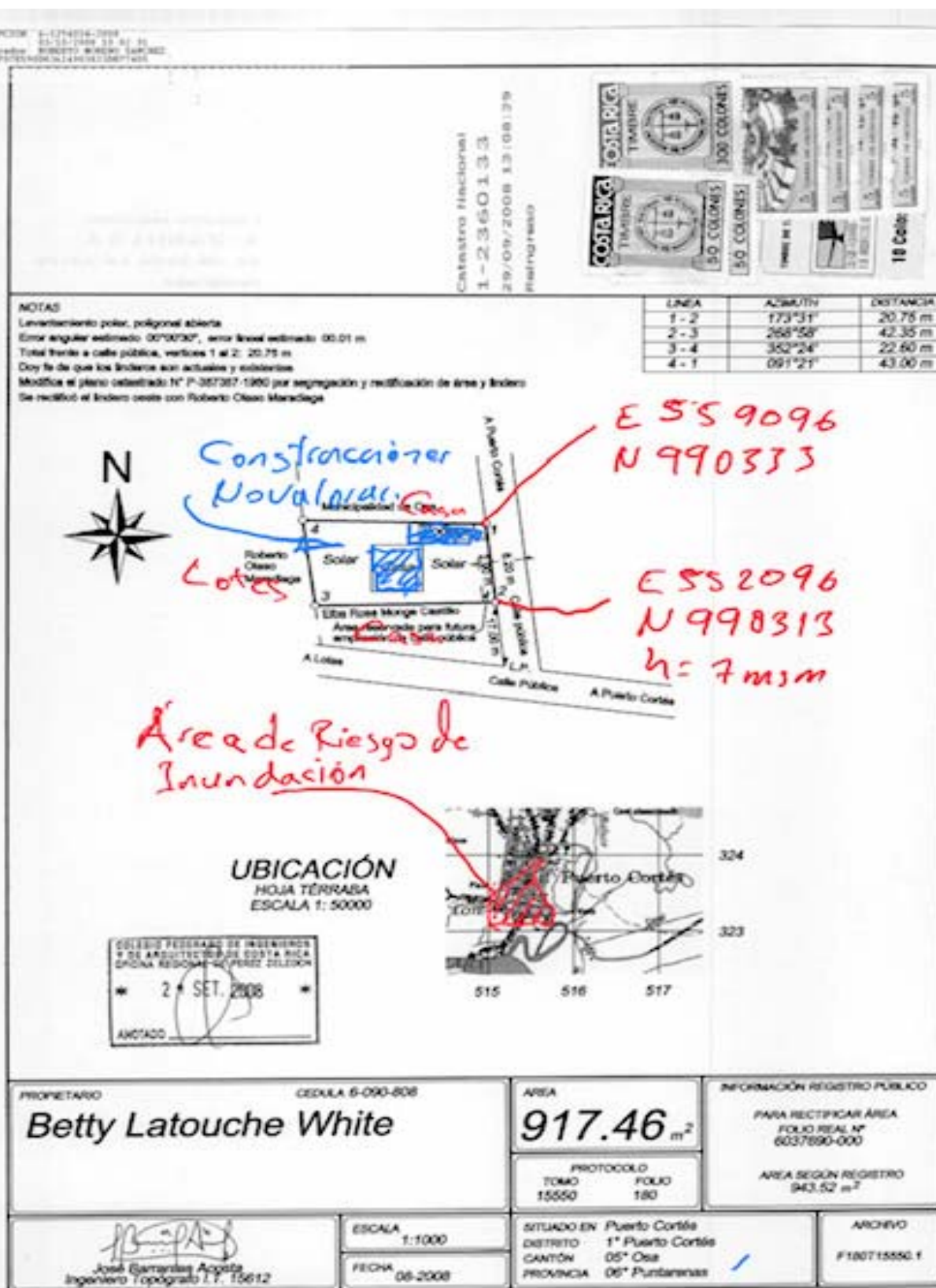
## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES





## PLANO DE CATASTRO

214-60501003769000-2020-U





## ESTUDIO DE REGISTRO

214-60501003769000-2020-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, 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 ADEMAS 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@rnp.go.cr

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