

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Recursos Materiales	214-60505016983200-2020-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Cobro Judicial	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Identidad 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Identidad 4-000-001021	100%
NOMBRE DE EXDEUDOR			
Cordero Artavia Artavia		Céd. Identidad	6-0373-0824
UBICACION DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	05 - OSA		
Distrito:	05-PIEDRAS BLANCAS		
Localidad:	Piedras Blancas		
DIRECCION EXACTA			
Puntarenas, Osa, Piedras Blancas, Piedras Blancas, frente al EBAIS			
REGISTRO Y AREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	778.00 m ²		
Identificador Predial	60505016983200 778.00 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m ²	Demásia NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡14,957,205.60		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡14,957,205.60		
VALOR EN LETRAS:	CATORCE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCO COLONES 60/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Nacional
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Se valora lo que corresponde al terreno. Construcciones con vida útil agotadas y problemas de traslape.		
Nombre del Perito	Arq. Félix Villalobos Granados 		
Tipo de Profesional	Arquitecto Firma del Perito		
Número de registro	A- 7007	Emp. N/A	Identificación N° 6-0211-0284
Nombre de la empresa	N/A		
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	3 febrero 2020	Fecha informe:	4 febrero 2020
Números telefónicos para contacto	8828-3922		
Correo electrónico / Dirección WEB	fevigacr@gmail.com		

AVALÚO DEL TERRENO

214-60505016983200-2020-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES					
		1 Factor		2 Factor		3 Factor	
VALOR ¢/m ²		9,000.00		10,300.00		20,000.00	
Extensión (área)	778.00 m ²	1,883.00 m ²	1.34	1,787.00 m ²	1.32	500.00 m ²	0.8642
Frente	57.43 m	43.00 m	1.08	61.00 m	0.99	15.00 m	1.3988
Pendiente	1	1	1.00	1	1.00	1	1.0000
Nivel	1.00 m	1.00 m	1.00	1.00 m	1.00	1.00 m	1.0000
Ubicación residencial del sujeto	5	5	1.00	5	1.00	5	1.0000
Vía	5	5	1.00	5	1.00	5	1.0000
Servicios Públicos 1	1	1	1.00	1	1.00	1	1.0000
Servicios Públicos 2	16	16	1.00	16	1.00	16	1.0000
Regularidad (Área del Menor Rectángulo Circunscrito (AMRC))	1.00 m ²	1.00 m ²	1.00	1.00 m ²	1.00	1.00 m ²	1.0000
Servidumbre	1	1	1.00	1	1.00	1	1.0000
Factor de negociación	1	1	1.00	1	1.00	0.9	0.9000
Factor de Homologación	1.4391		1.2961		1.0880		
Valores Homologados	12,952.02		13,349.57		21,760.62		
Valores Homologados							

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

FACTORES APLICADOS A UNA SECCION DEL TERRENO					
DESCRIPCION	FACTOR	DETALLE			
Dsección A	1.2000	Área afectada	778.00 m ²		
Sección B	0.0000	Área afectada	0.00 m ²		

VALOR DEL TERRENO

VALOR DEL TERRENO	€16,021 /m2	Valor ajustado	€19,225 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Valor conclusivo	1.2000	Área	778.00 m2	
Factor secciones				
		VALOR UNITARIO FINAL	€19,225.20 /m2	
		VALOR TOTAL DEL TERRENO	€14,957,205.60	

LINDEROS ACTUALES

DIRECCIONES ACTUALES		
NORTE	ARLENIS TREJOS SIBAJA Y EN PARTE CARRETERA INTERAMERICANA SUR	Lote y Carretera
SUR	CALLE PUBLICA CON 12,04 METROS DE FRENTE	Lote
ESTE	CARRETERA INTERAMERICANA CON 57,43 METROS DE FRENTE	Calle
OESTE	LOS TRES EHHRMANOS Y LA TIA MORA SOCIEDAD ANONIMA	Lote

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

COORDENADAS PROTEGIDAS CRYM 05			PRECISION		
VERTICE	ESTE	NORTE			
1	583,807		971,097		21
2	583,765		971,134		21

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Fecha Consulta

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		
			Este	NA	Norte
1	CSA, base de datos en la zona de P.Blancas,lote a emnos de 100 m del sujeto.	Base de Datos	NA		27/03/2018
		Coordenadas	Este	NA	NA
2	EML, base de datos en la zona de P.Blancas,lote a menos de 150 m del sujeto.	Base de Datos			27/03/2018
		Coordenadas	Este		Norte
3	Oferta de vendedor de lote al margen de la carretera.A 20000/m2. Adrian Cubero	Base de Datos		NA	27/03/2018
		Coordenadas	Este	NA	NA

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60505016983200-2020-U			
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Primaria	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	50.00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					
Teléfono	SÍ ICE y Privado	Internet por Cable	NO ICE y Priv	DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO	Clase social	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ 0 m	Clase social zonas cercanas	Media
Agua Potable	SÍ A y A	Edificios Comerciales	SÍ 50 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 0 m	Residencial por la ubicación potencial	
Medidores instalados		Electricidad y Agua		servicios y comercio	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	57.40 m	Nivel sobre calle:	-2.00 m	RIESGOS POTENCIALES	
Fondo:	15.00 m	Pendiente %	1	Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO
Relación:	390%	Tipo de vía:	5	Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):	Óptimo
Servicios	S1 1	Ubicación:	Medianero	Cuerpo de agua cerca	Posibilidad de daños Ninguno
	S2 16			Topografía	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 56.00%					
AFFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
31/01/2020	NO HAY				
OBSERVACIONES					
Se valora lo que corresponde al terreno. Construcciones con vida útil agotadas y problemas de traslape.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60505016983200-2020-U


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

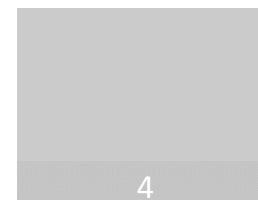

Referencia 1



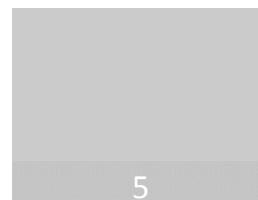
2



3



4



5

PLANO DE CATASTRO

214-60505016983200-2020-U

INSCRIPCION: 00-1348870-2009
 Fecha: 01/06/2009 12:19:36
 Registrador: JOSE RAMIREZ SOLANO
 E209CAC4237130AC0A026F24F138A9D5A

1-2428897
 22/05/2009 11:43:42

Reingreso

Catastro Nacional

1-2428897

16/04/2009 13:01:31

NOTAS: LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES

LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES
 POLIGONAL ABIERTA

ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00'01"

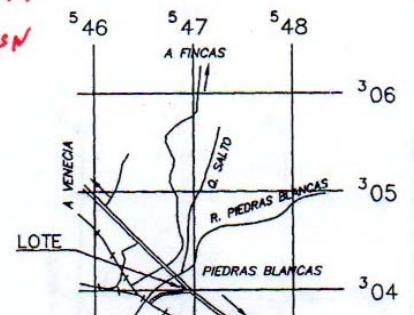
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m

LINDEROS EXISTENTES

"ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.
 UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO,
 EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES
 DESDE LA FECHA DE INSCRIPCION EN EL CATASTRO"
 DEL VERTICE 2 AL 4 HAY 24.52m FRONTE A CALLE PUBLICA

DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
	° ,	(m)
1- 2	134	37.4
2- 3	250	37.8
3- 4	259	26.1
4- 5	331	18.9
5- 1	44	52.5
		7.47



LOCALIZACION
 HOJA PIEDRAS BLANCAS --- ESCALA 1 : 50.000

INFORMACION: REGISTRO PUBLICO

PARTE DE
 FOLIO REAL
 6039109 - 000

AREA: 21240.57 m²

SITUADO EN: PIEDRAS BLANCAS

DISTRITO: 5° PIEDRAS BLANCAS

CANTON: 5° OSA

PROVINCIA: 6° PUNTARENAS

AREA:
778 m²

ESCALA:
 1 : 1.000

FECHA:
 ABRIL
 2009

PROTOCOLO
 TOMO: 16158
 FOLIO: 42

[Signature]
 WARNER NAJERA RAMIREZ
 TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 6705

ARCHIVO
 J.L. P.B.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60505016983200-2020-U

31/1/2020

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 !\[\]\(3168ddc4389f6b417dd71f084513be9c_img.jpg\)](#)
- [Certificación Imágenes !\[\]\(17332056424eb04f01463711418ba65a_img.jpg\)](#)
- [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.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 169832---000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 169832 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UN LOCAL COMERCIAL DESTINADO A ABASTECEDOR SITUADA EN EL DISTRITO 5-PIEDRAS BLANCAS CANTÓN 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS**LINDEROS:**

NORTE : ARLENIS TREJOS SIBAJA Y EN PARTE CARRETERA INTERAMERICANA SUR

SUR : CALLE PUBLICA CON 12,04 METROS DE FRENTE

ESTE : CARRETERA INTERAMERICANA CON 57,43 METROS DE FRENTE

OESTE : LOS TRES EHRMANOS Y LA TIA MORA SOCIEDAD ANONIMA

**MIDE: SETECIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO:P-1346670-2009****ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00039109 000		FOLIO REAL
6-00169832 000		FOLIO REAL
6-00169832 000		FOLIO REAL
6-00169832 001		FOLIO REAL
6-00169832 001		FOLIO REAL
6-00169832 002		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 23,000,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURÍDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOCE MILLONES NOVENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y Siete COLONES CON VEINTIUN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2018-00600597-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-ENE-2019

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

Emitido el 31-01-2020 a las 11:22 horas

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

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

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

FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES DEL BNCR

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potable

Posee servicio activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: N/A

Número telefónico del proveedor: N/A

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: N/A

Nombre del abonado: N/A

Observaciones: N/A

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. _____

Nombre del proveedor del servicio: N/A

Número telefónico del proveedor: N/A

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: N/A

Nombre del abonado: N/A

Observaciones: _____