

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		Proporción de Derechos 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°	P-1346670-2009	778.00 m2			
Identificador Predial	60505016983200	778.00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	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. Felix Villalobos Granados			
Tipo de Profesional		Arquitecto			
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 €/m2		9,000.00		10,300.00		20,000.00					
Extensión (área)	778.00 m2	1,883.00 m2	1.34	1,787.00 m2	1.32	500.00 m2	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 m2	1.00 m2	1.00	1.00 m2	1.00	1.00 m2	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											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
Dseccion A	1.2000		Área afectada		778.00 m2						
Seccion B	0.0000		Área afectada		0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€16,021 /m2		Valor ajustado		€19,225 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones	1.2000		Área		778.00 m2						
VALOR UNITARIO FINAL			€19,225.20 /m2								
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€14,957,205.60								
LINDEROS 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 EHRMANOS Y LA TIA MORA SOCIEDAD ANONIMA				Lote						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN	3 m
VÉRTICE	ESTE				NORTE						Altitud
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				
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	Norte	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	Norte	NA		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-60505016983200-2020-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>			<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
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	<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	SÍ ICE y Privado	Internet por Cable	NO ICE y Priv	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	NO	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ 0 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	SÍ A y A	Edificios Comerciales	SÍ 50 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ 0 m	Residencial por la ubicación potencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ 0 m	servicios y comercio	
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>					
Frente principal:	57.40 m	Nivel sobre calle:	-2.00 m		
Fondo:	15.00 m	Pendiente %	1		
Relación:	390%	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, 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	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 56.00%					
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>					
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
31/01/2020	NO HAY				
<b>OBSERVACIONES</b>					
Se valora lo que corresponde al terreno. Construcciones con vida útil agotadas y problemas de traslape.					



## ANEXO FOTOGRÁFICO

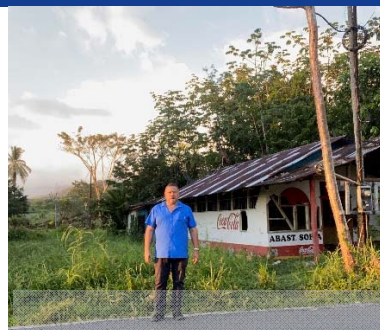
214-60505016983200-2020-U



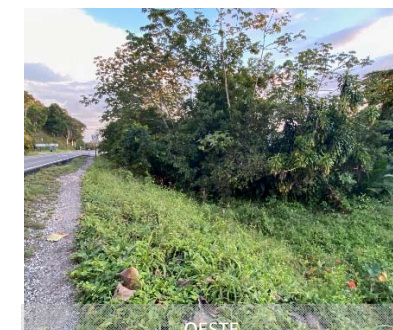
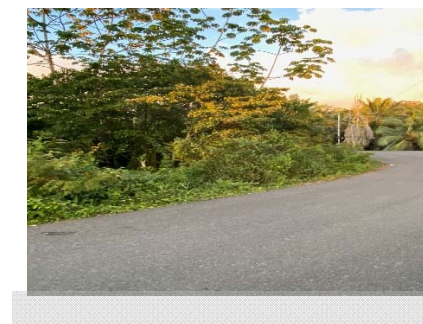
FRETE SO



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



OFSTI

## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



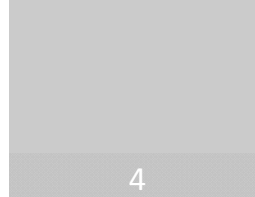
Referencia 1



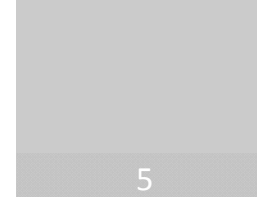
2



3



4



5



## PLANO DE CATASTRO

214-60505016983200-2020-U

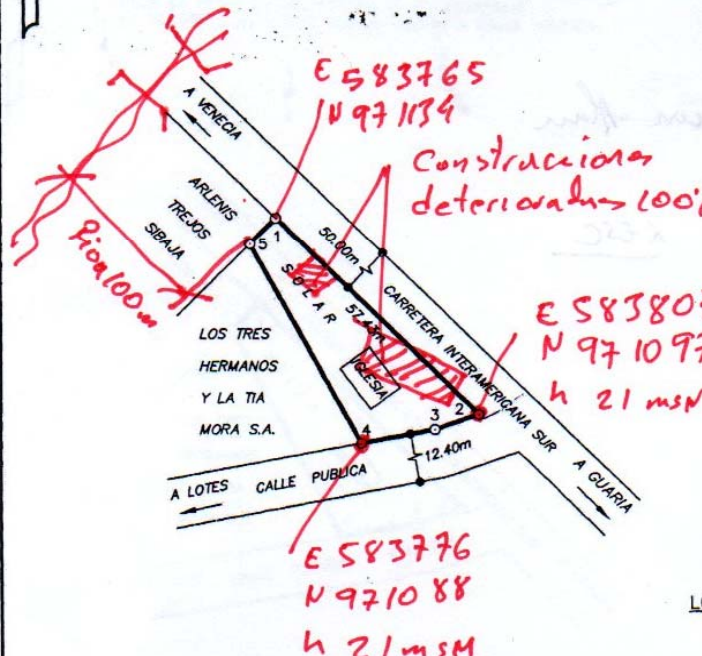
INSCRIPCIÓN: 8-238897-2009  
Fecha: 01/06/2009 12:19:36  
Registrador: JOSE RAMIREZ SOLANO  
EB39CAC4237130ACA0E6F24F138A9D5A

1-2428897  
22/05/2009 11:43:42  
Reingreso  
Catastro Nacional  
1-2428897  
16/04/2009 13:01:31

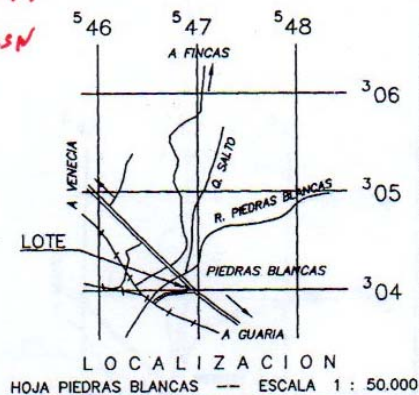
## NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES  
POLIGONAL ABIERTA  
ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00'01"  
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m  
LINDEROS EXISTENTES  
"ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.  
UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO,  
EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES  
DESDE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO"  
DEL VERTICE 2 AL 4 HAY 24.52m FRENTE A CALLE PÚBLICA

DERROTERO			
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA	
		(m)	
1- 2	134	37.4	57.43
2- 3	250	37.8	9.52
3- 4	259	26.1	15.00
4- 5	331	18.9	46.69
5- 1	44	52.5	7.47



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
15 ABR 2009  
ANOTADO



LOCALIZACION  
HOJA PIEDRAS BLANCAS -- ESCALA 1 : 50.000

INFORMACION: REGISTRO PUBLICO

PARTE DE  
FOLIO REAL  
6039109 - 000

SITUADO EN: PIEDRAS BLANCAS

DISTRITO: 5° PIEDRAS BLANCAS

CANTON: 5° OSA

PROVINCIA: 6° PUNTARENAS

AREA: 21240.57 m<sup>2</sup>

AREA:

778 m<sup>2</sup>

ESCALA:

1 : 1.000

FECHA:

ABRIL  
2009

PROTOCOLO

TOMO: 16158

FOLIO: 42

ARCHIVO

J.L. P.B.

WALTER NAJERA RAMIREZ  
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 6705

## 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](#) | [Andres 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, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRICULA: 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 CANTON 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 JURIDICA 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@rnp.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: \_\_\_\_\_