

Fecha: 18/10/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: CORONADO, 2KM SURESTE DEL CRUCE DE CORONADO. RESIDENCIAL LOS DELFINES. PLUS CODE 29PW+R67 Coro
6-PUN 1-Puerto Cortés 5-Osa

Número de Avalúo: 5168116

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

Valor Concluido: 7.372.000

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General

Fecha de Inspección: 17/10/2024

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

Observaciones Generales:
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY
CONDICIONES
CITAS: 400-02401-01-0858-001

Se revisó el estudio de registro y se pudo determinar que el bien cuenta con gravámenes, aparentemente no afectan la funcionalidad del bien.

FIRMA:

KMR

Nombre: KEVIN JOAB MONGE RUIZ

Tipo de Profesional: Ing. Construcción

Identificación #: 1-1461-0969

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60501017536600-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5168116

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: KEVIN JOAB MONGE RUIZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados COD. AGENCIA: 214			EMPRESA: Perito Externo - KEVIN JOAB MONGE RUIZ	
SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1461-0969		TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Construcción	
CLIENTE: 9297-1 Olga Lidia Navarro Navarro		CORREO: Kevinmonge@mongenieros.com		CORREO: Kevinmonge@mongenieros.com	
CORREO: acervantes@bncr.fi.cr		TELÉFONO: 8947-4215		OTRO:	
TELÉFONO: 2212-2000 x23430		IDENTIFICACIÓN N°: 3-0302-0733			

PROPIEDAD	NOMBRE PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 4-000-001021		PROPORCIÓN DERECHOS: 100%	
	PROVINCIA: 6 PUN CANTON: 5 Osa		DISTRITO: 1 Puerto Cortés		LOCALIDAD: CORONADO	
DIRECCIÓN EXACTA: CORONADO, 2KM SURESTE DEL CRUCE DE CORONADO. RESIDENCIAL LOS DELFINES. PLUS CODE 29PW+R67 Coronado,						
IDENTIFICADOR PREDIAL: 60501017536600		PLANO DE CATASTRO N°: P-1411283-2010		ÁREA REGISTRADA: 200 m²		
ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR:		
LAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):		☒ SI		☐ No		
VIGENCIA CONTRATO:						

INFORMACIÓN ADICIONAL	INSCRIPCIÓN DE: La Finca		SEGÚN: El Plano Y El Registro	
	PROPÓSITO: ☒ Estimar el Valor Físico ☐ Estimar el Valor de Mercado ☐			
OBJETO: ☐ Crédito de Adquisición ☐ Refinanciamiento ☐ Construcción ☒ BIENES ADJUDICADOS				
USUARIO PROPUESTO (NOMBRE): BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				
SOLICITADO POR: ☒ Cliente de arriba ☐ Otro				
VALOR: ☒ Actual ☐ Retroactivo ☐ Futuro				
☐ Actualización de un avalúo elaborado en:		con vencimiento en:		
TIPO DE PROPIEDAD: ☒ Urbano ☐ Rural		LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN CONDOMINIO: ☐ Si ☒ No BIEN ESPECIALIZADO: ☐ Si ☒ No CON CONSTRUCCIONES: ☐ Si ☒ No		
CUOTA MANTENIMIENTO: ☐ Mes ☐ Año		NOMBRE DEL CONDOMINIO/CONJUNTO (si aplica):		
USO PREDOMINANTE DEL BIEN: Residencial Vertical		DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE: LOTE EN VERDE		
ID. PREDIAL FINCA MATRIZ:		ID. PREDIAL FINCA FILIAL:		
FINCA FILIAL N°:				
ÁREA M² FINCA MATRIZ:		ÁREA M² FINCA FILIAL:		
ÁREA M² PRIVATIVAS:		ÁREAS COMUNES:		
ÁREA M² PLANO CATASTRO: 200 m²		ÁREA M² ID. PREDIAL: 200 m²		
ÁREA M² ESC. CONSTITUTIVA:		DEMASIA: No		
FACTOR DE COPROPIEDAD: 0		ÁREA M² PROPORCIONAL DEL TERRENO:		

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO	ACTIVIDAD DEL LUGAR: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Agropecuario ☐ Otro		PROPIEDADES EN LA MISMA ZONA		De	Hasta
	TIPO DEL DISTRITO: ☒ Urbano ☐ Suburbano ☐ Rural ☐ Recreacional ☐ Otro		RANGO DE ANTIGÜEDAD (años):			
TENDENCIA DISTRITO: ☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Transición ☐ Disminuyendo ☐ Otro		RANGO DE PRECIOS:				
DENSIDAD: ☐ Mayor a 75% ☐ 25 - 75% ☒ Menor de 25% ☐ Rural		VISIÓN DEL MERCADO		OFERTA:	☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja	
NIVEL SOCIOECONÓMICO: Media Baja		DEMANDA:		☐ Alta ☒ Normal ☐ Baja		
ZONAS CERCANAS: ☐ Alta ☒ Media ☐ Baja ☐		TENDENCIA DE PRECIOS:		☐ Aumentando ☒ Estable ☐ Disminuyendo		
FACILIDADES DE MANO DE OBRA: Regular		ACTIVIDAD CONGRUENTE CON LA ZONA: ☒ Si ☐ No				

COMENTARIOS:
Se realizó la inspección in sitio del bien a valorar, localizado en Puntarenas, Osa, Puerto Cortes, se trata de un terreno con topografía plana y regular, cuenta con acceso por calle pública.

TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 10 X 20 ☒ m ☐ ha.		SERVICIOS: ☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño	
	ÁREA APLICABLE: 200 UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Internet ☐ Cuneta ☐	
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO: 0		AGUA: ☒ Si ☐ No ☐		
TOPOGRAFÍA: Plana		ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☐ Acera ☐ Cordón		
PENDIENTE: No Aplica		☒ Alumbrado ☒ TV por Cable ☐		
ZONIFICACIÓN: Residencial		ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☐		
FUENTE:		TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☒ Camino Vecinal ☐ Calle Local		
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN: ☐ Si ☒ No		MATERIAL: Lastre fino		
ESTADO FÍSICO: Bueno		ANCHO DE VÍA: 11 M		
POSIBILIDAD DE DAÑOS: ☐ Si ☒ No Ninguno		TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m		
CUERPO DE AGUA CERCANO: ☐ Si ☒ No Ninguno		JARDINES/PARQUES: ☐ Si ☒ No ☐		
DESGLIZAMIENTO: ☐ Si ☒ No Ninguno		EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia menor a 1500 m		
EXISTEN GRAVÁMENES: ☒ Si ☐ No		TIPO DE ACCESO: Calle Pública		
COMENTARIOS:		TIPO DE UBICACIÓN: Medianero		
		APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE LA FINCA: 100 -> 95		

Se realizó la inspección del bien a valorar, se trata de un terreno con topografía plana y regular, cuenta con acceso por calle pública. Para la elaboración de este informe no se realizaron estudios técnicos del suelo, por lo que no se asume responsabilidad alguna por posibles fallas en el mismo. A un costado de la propiedad no tiene cerca del vertice 1 al 4 . Actualmente tiene sembrado seto vivo (Bambú) denso en los linderos que dificulta el ingreso. En la inspección en campo realizada no se observa afectación física del bien in sitio.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60501017536600-2024-U

NAS No.: 5168116

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	543.487	999.269	10

ÁREA m²: 0

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
PLUS CODE 29PW+R67 Coronado, Provincia de Puntarenas

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN:

ÁREA CONSTRUCCIÓN:

EDAD EFECTIVA:

VIDA ÚTIL REMANENTE:

ÁREA CONSTRUCCIÓN:
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE:
(Cons. Accesorias)

m²

años

años

m²

años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

CUBIERTA:

ESTRUCTURA:

ENTREPISO:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

AVANCE DE OBRA:

PORCENTAJE COBERTURA:

TECHOS:

CONDICIÓN:

FACHADA/EXTERIOR:

CONDICIÓN:

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello

Empastado

Enchape

PISOS:

SISTEMA ELÉCTRICO:

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA:

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE:

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS:

AISLAMIENTO:

LÍNEAS DE PLOMERÍA:

Diseño arquitectónico:

EMPOTRADOS/EXTRAS:

CONDICIÓN INTERIOR:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
PRINCIPAL														
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: CUARTOS: 0 RECÁMARAS: 0 BAÑOS: 0 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL											
Informe de Avalúo No.: 214-60501017536600-2024-U				NAS No.: 5168116							
ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO										
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3				
	Descripción:		Descripción		Ajustes	Descripción		Ajustes	Descripción		Ajustes
	PUN, Osa, Puerto Cortés CORONADO, 2KM SURESTE DEL CRUCE DE CORONADO. RESIDENCIAL LOS DELFINES. PLUS CODE 29PW+R67 Coronado, Provincia de Puntarenas		Lote de 400 m2, localizado en la misma zona.			Lote de 233 m2, localizado en la misma zona.					
	Tipo de Información		Oferta por Luis Fernández			Oferta por Stephanie Webb					
	Superficie de Terreno		20 m X 20 m			18 m X 12,94 m			X		
	Fecha Consulta		18/10/2024			18/10/2024					
	Valor Terreno		15.000.000			10.500.000					
	Números de Contacto		8784-6132			8870-0006					
	Valor Unitario del Terreno		37.500			45.064,38					
	Ubicación	5	5	1		3	,9503			1	
	Dimensiones/Area de la Finca	200 m²	400 m²	1,1557		233 m²	,9669			1	
	Servicios 1	1	1	1		1	1			1	
	Servicios 2	16	16	1		16	1			1	
	Tipo de vía	4	4	1		4	1			1	
	Relación Frente/Fondo			1			1			1	
	Pendiente %			1			1			1	
	Nivel respecto a calle			1			1			1	
	Frente	12.5	20	,855		18	,8855			1	
				1			1			1	
				1			1			1	
				1			1			1	
				1			1			1	
				1			1			1	
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,9881			,8136			1		
VALORES HOMOLOGADOS		37.054,63			36.666,06			0			
Conclusiones: Los comparables fueron tomados de la misma zona que el sujeto.											
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 7.372.000											
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 36.860											
Página 3 de 10											
© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.											
V21.01.01											

Informe de Avalúo No.: 214-60501017536600-2024-U

NAS No.: 5168116

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: KEVIN JOAB MONGE RUIZ	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - KEVIN JOAB MONGE RUIZ	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 1-1461-0969	
	CLIENTE: 9297-1 Olga Lidia Navarro Navarro			TIPO DE PROFESIONAL: Construction Eng.	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: Kevinjmonge@mongenieros.com	
	TELÉFONO: 2212-2000 x23430	IDENTIFICACIÓN N°: 3-0302-0733		TELÉFONO: 8947-4215	OTRO:

ENFOQUE DE COSTOS

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculta ó Construida

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor	
		Unitario					Ajustado		Parcial	
1	200	36.860	1	1	1	1	36.860	100%	7.372.000	
2			1	1	1	1	0	100%	0	
3			1	1	1	1	0	100%	0	
4			1	1	1	1	0	100%	0	
5			1	1	1	1	0	100%	0	
Totales								Valor del Terreno:	7.372.000	

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	Final
Totales	0		0							Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
Totales	0		0						Valor de las Construcciones:	0

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
								100%	
Totales			0					Valor de los Elementos Comunes:	0

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0					Valor de los Elementos Adicionales:	0

VALOR FÍSICO TOTAL:

7.372.000

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coeficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor	
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
								0	0		0
										Totals:	0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60501017536600-2024-U

NAS No.: 5168116

LIMITACIONES Y SALVEDADES	OBSERVATIONS: ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY CONDICIONES CITAS: 400-02401-01-0858-001 Se revisó el estudio de registro y se pudo determinar que el bien cuenta con gravámenes, aparentemente no afectan la funcionalidad del bien.																					
TIEMPO DE EXPOSICIÓN	TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses	AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: General																				
RESUMEN DE VALORES	LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON: VALOR DE TERRENO: 7.372.000 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 0 VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 7.372.000 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 0 VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO: VALOR DE VENTA FORZADA:																					
	UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES: VALOR FINAL: 7.372.000 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado																					
CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN	CONCLUSIÓN DE VALOR DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: CORONADO, 2KM SURESTE DEL CRUCE DE CORONADO. RESIDENCIAL LOS DELFINES. PLUS CODE 29PW+R67 Coronado, Provincia de Puntarenas PROVINCIA: PUN CANTON: Osa DISTRITO: Puerto Cortés UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES A LA FECHA: 17/10/2024 VALOR FINAL: 7.372.000 MONTO DE LA SOLICITUD: 6.019.999,99 VALOR EN LETRAS: siete millones trescientos setenta y dos mil SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado																					
	FIRMA:  NOMBRE PERITO: KEVIN JOAB MONGE RUIZ TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Construcción TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA REGISTRO #: ICO-28970 CÓDIGO INSPECTOR: 788 COD. EMPRESA: 410 FECHA DEL INFORME: 18/10/2024 PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: 17/10/2024 IDENTIFICACIÓN N°: 1-1461-0969	CO-FIRMANTE (si aplica) FIRMA:  NOMBRE CO-FIRMANTE: TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO: REGISTRO #: CÓDIGO INSPECTOR: FECHA DEL INFORME: PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No FECHA DE INSPECCIÓN: IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)																				
ANEXOS: <table><tr><td>☒ Enfoque de Costos</td><td>☒ Fotos Adicionales 1-6</td><td>☐ Fotos Adicionales 19-24</td><td>☐ Mapa de Ubicación</td><td>☐ Anexo Imagen 1</td></tr><tr><td>☐ Enfoque de Mercado(4-6)</td><td>☐ Fotos Adicionales 7-12</td><td>☐ Fotos Adicionales 25 -30</td><td>☒ Plano Catastro</td><td>☐ Anexo Imagen 2</td></tr><tr><td>☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)</td><td>☐ Fotos Adicionales 13-18</td><td>☒ Estudio de Registro</td><td>☒ Anexo Texto</td><td>☐ Anexo Imagen 3</td></tr><tr><td>☐ Certificado Catastral 1</td><td>☐ Certificado Catastral 2</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>			☒ Enfoque de Costos	☒ Fotos Adicionales 1-6	☐ Fotos Adicionales 19-24	☐ Mapa de Ubicación	☐ Anexo Imagen 1	☐ Enfoque de Mercado(4-6)	☐ Fotos Adicionales 7-12	☐ Fotos Adicionales 25 -30	☒ Plano Catastro	☐ Anexo Imagen 2	☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☐ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☒ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3	☐ Certificado Catastral 1	☐ Certificado Catastral 2			
☒ Enfoque de Costos	☒ Fotos Adicionales 1-6	☐ Fotos Adicionales 19-24	☐ Mapa de Ubicación	☐ Anexo Imagen 1																		
☐ Enfoque de Mercado(4-6)	☐ Fotos Adicionales 7-12	☐ Fotos Adicionales 25 -30	☒ Plano Catastro	☐ Anexo Imagen 2																		
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☐ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☒ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3																		
☐ Certificado Catastral 1	☐ Certificado Catastral 2																					



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: BIEN A VALORAR

Foto 4



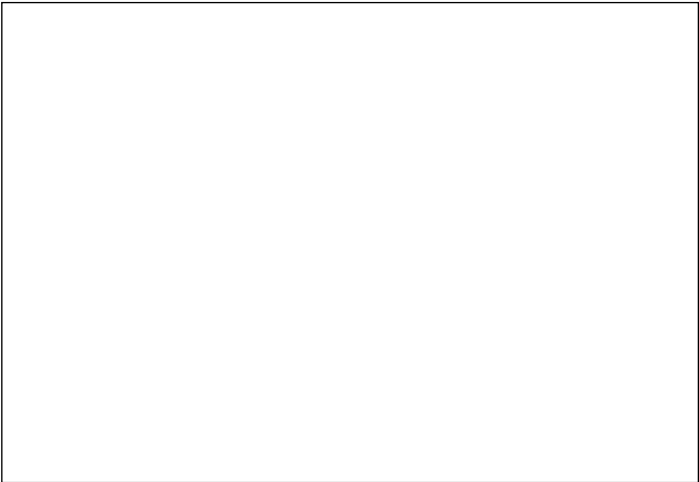
Descripción: BIEN A VALORAR

Foto 2



Descripción: BIEN A VALORAR

Foto 5



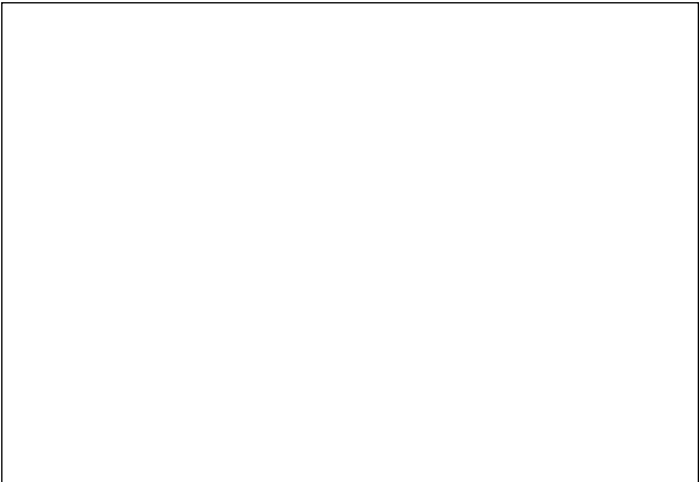
Descripción:

Foto 3



Descripción: BIEN A VALORAR

Foto 6



Descripción:

Plano Catastro

INS-ALFICION-1-111153-2020
Fecha: 08/04/2010 07:43:14
Registrador: JORGE BERROGAL ESPINOZA
B12: 4075728734039AC90DC8F8F776F18

Catastro Nacional

1-2507968

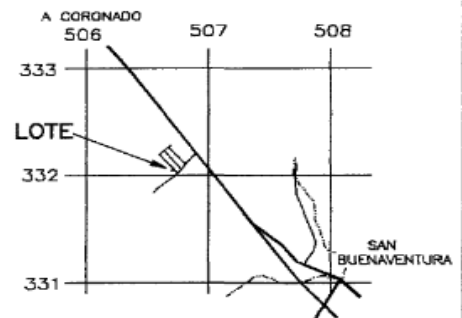
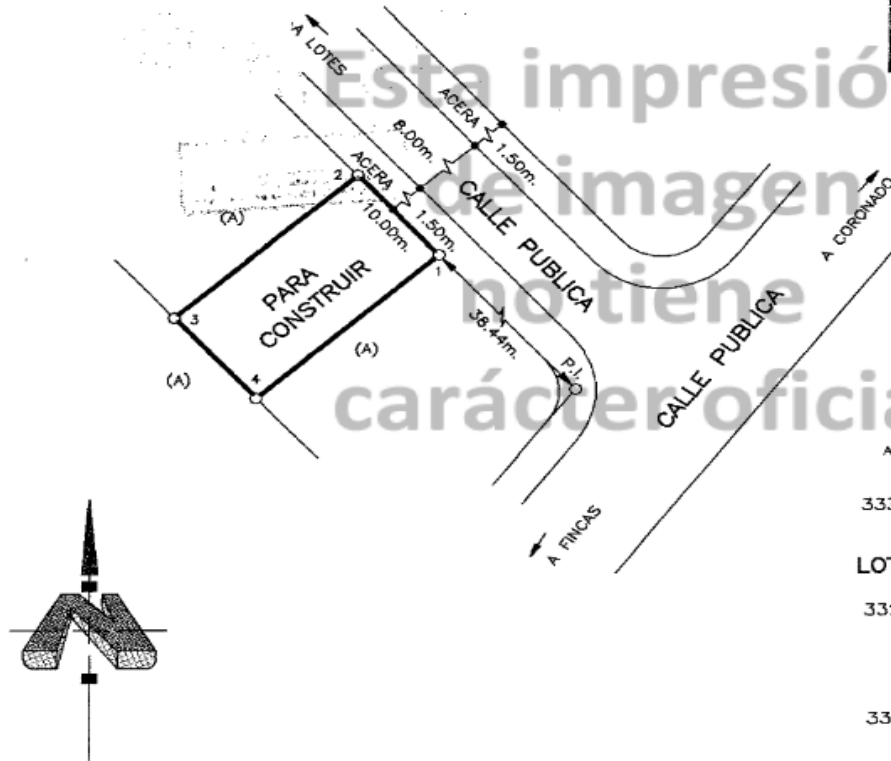
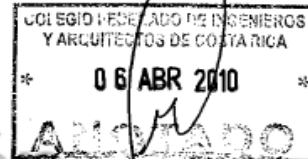
06/04/2010 09:42:51

Reingreso

NOTAS:

LINDEROS EXISTENTES.
LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES
ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR: 00'01" LINEAL: 0.01m.
MODIFICA PLANO CATASTRADO No. P-52200-1982.
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 SU
INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
COLINDANTE (A): COPEMANGLE R.L.

LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	318° 11.9'	10.00
2-3	228° 11.9'	20.00
3-4	138° 11.9'	10.00
4-1	048° 11.9'	20.00



LOCALIZACION
HOJA: CORONADO - ESCALA 1: 50.000

ES PARTE DE FOLIO REAL No.

6079066-000

SITA EN: CORONADO
DISTRITO 1° PUERTO CORTES
CANTON 5° OSA
PROVINCIA 6° PUNTARENAS

AREA SEGUN REGISTRO:

125069.92m²

AREA: 200 m²

ESCALA 1: 500

PROTOCOLO:
TOMO: 16254 FOLIO: 44

FECHA: DICIEMBRE-2009

Carlos Castro Méndez
CARLOS CASTRO MÉNDEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO - T.A.20277

Estudio de Registro

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 175366---000

PROVINCIA: PUNTARENAS **FINCA:** 175366 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR FINCA 96
SITUADA EN EL DISTRITO 1-PUERTO CORTES CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS

LINDEROS:

NORESTE : 10 METROS DE FRENTE A CALLE PUBLICA
NOROESTE : COOPEMANGLE R L
SURESTE : COOPEMANGLE R L
SUROESTE : COOPEMANGLE R L

MIDE: DOSCIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO:P-1411283-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
6-00079066 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 7,255,200.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y CUATRO COLONES CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00766719-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-DIC-2023

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

CONDICIONES
CITAS: 400-02401-01-0858-001
FINCA REFERENCIA 600079066 000
AFECTA A FINCA: 6-00175366 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-10-2024 a las 21:11 horas

Anexo Texto

- 1.No se observa afectación física del bien en sitio con respecto a las anotaciones en el estudio de registro; sin embargo, se recomienda a la parte legal del Banco Nacional revisar dichas anotaciones antes de la formalización del crédito.
2. No se asume responsabilidad por la estabilidad y calidad del terreno, ni por la presencia del nivel freático, dado que la información contenida en este informe no incluye la realización de pruebas físicas de ingeniería ni de laboratorio.
3. No se realizó levantamiento topográfico, por lo que el área del terreno utilizada se basa en el plano de catastro y el estudio registral adjunto.
4. No se realizaron pruebas in situ para comprobar la filtración, conductividad hidráulica, estudios geológicos, clasificaciones de horizontes, pruebas de drenaje ni clasificación de suelos. Por lo tanto, no se asume responsabilidad por vicios ocultos que puedan estar presentes en este informe.
- 5.El avalúo refleja las condiciones encontradas en la fecha de la visita. El valuador no es responsable por variaciones en los valores debido a cambios físicos, políticos o económicos que ocurran después de la fecha del avalúo y que puedan resultar en diferencias con el análisis presente.
- 6.Algunos de los datos, como la determinación de riesgos, provienen de una observación visual del entorno y las características de otros inmuebles similares, y no de un estudio detallado. Por lo tanto, sus alcances están limitados a lo observado durante la visita.
- 7.Se asume como correcta la información proporcionada por otros profesionales y contenida en los planos de agrimensura, y se revisa in situ con respecto a la información suministrada.
- 8.No se asume responsabilidad por vicios o defectos ocultos detectados durante la inspección ocular de los inmuebles o el examen de la documentación mencionada.
- 9.El valuador no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica relacionada con la propiedad, derechos, gravámenes u otros aspectos, pues es un tema que no le compete y, por lo tanto, exime cualquier tipo de responsabilidad al respecto.
- 10.Costa Rica es un país con alta sismicidad y presencia de fallas geológicas, lo que implica la posibilidad de un evento sísmico en cualquier momento y lugar del territorio nacional, sin que se pueda estimar su magnitud o intensidad. Además, al estar en la zona de influencia de varios volcanes activos, el riesgo e intensidad de eventuales erupciones es impredecible. Por tanto, el perito valuador no asume responsabilidad por daños que estos eventos puedan causar a los inmuebles objeto de este avalúo.
- 11.El valuador no asume responsabilidad alguna por cualquier uso del avalúo distinto al establecido para el crédito solicitado. El avalúo suministrado es realizado para el Banco Nacional de Costa Rica.