

Fecha: 07/11/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: CORONADO, 2KM SURESTE DEL CRUCE DE CORONADO. RESIDENCIAL LOS DELFINES / PLUS CODE: 29PW+W3R, P 6-PUN 1-Puerto Cortés 5-Osa

Número de Avalúo: 5169120

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses

Valor Concluido: 21.347.268

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 04/11/2024

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

Observaciones Generales:
Terreno medianero de topografía plana y geometría regular. Ubicado en urbanización los delfines de Coronado de Osa. La mayoría de los lotes están sin construir y con poco desarrollo. La calle de acceso está en mal estado y se observa que la mayoría de los terrenos incluyendo el lote valorado presenta altos niveles de saturación de suelos y un deficiente sistema de evacuación de aguas pluviales.
Se observa que la urbanización tiene poco mantenimiento de calles, aceras, sistema pluvial y limpieza, así como zonas de la urbanización con terrenos parcialmente anegados.
Vivienda en intermedias condiciones.

FIRMA:



Nombre: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI

Tipo de Profesional: Ing. Civil

Identificación #: 6-0351-0774

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA:



Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

Informe de Avalúo No.: 214-60501017537200-2024-R

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5169120

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		COD. AGENCIA: 214		VALUADOR	NOMBRE: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI						
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados					EMPRESA: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI						
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA					IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774						
	CLIENTE: 9297-5 Olga Lidia Navarro Navarro					TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil						
	CORREO: acervantes@bnrc.fi.cr					CORREO: ricardorb19@hotmail.com						
	TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430		IDENTIFICACIÓN N°: 3-0302-0733			TELÉFONO: 8842-1742/2773-3109 OTRO:						
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 / PLUS CODE: 29PW+W3R, Provincia de Puntarenas							
	DIRECCIÓN EXACTA: CORONADO, 2KM SURESTE DEL CRUCE DE CORONADO. RESIDENCIAL LOS DELFINES / PLUS CODE: 29PW+W3R, Provinc											
	IDENTIFICADOR PREDIAL: 60501017537200		PLANO DE CATASTRO N°: P-1411211-2010		ÁREA REGISTRADA: 200 m²							
	ZONA DEL AVALÚO: BNCR-Sur 1		USO PREDOMINANTE: Residencial		OCUPADO POR:		VIGENCIA CONTRATO:					
	LAS CARACTERISTICAS DESCRITAS PARA EL TERRENO SON COINCIDENTES CON EL PLANO CATASTRADO (ÁREA, FORMA, LINDEROS, UBICACIÓN Y OTROS):						☒ Si ☐ No					
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): 9297-5 Olga Lidia Navarro Navarro											
	SOLICITADO POR:	☒ Cliente de arriba	☐ Otro									
	VALOR:	☒ Actual	☐ Retroactivo	☐ Futuro								
		☐ Actualización de un avalúo elaborado en:				con vencimiento en:	Avalúo No.:					
	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 Horizontal				DESCRIPCIÓN O ESPECIFIQUE:							
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:	40.000	44.000		
	DENSIDAD:	☐ Mayor a 75%	☐ 25 - 75%	☒ Menor de 25%	☐ Rural	VISIÓN DEL MERCADO OFERTA:				☐ Alta	☒ Normal	☐ Baja
	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Media		☐	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:											
	Terreno medianero de topografía plana y geometría regular. Ubicado en urbanización los delfines de Coronado de Osa. La mayoría de los lotes están sin construir y con poco desarrollo. La calle de acceso está en mal estado y se observa que la mayoría de los terrenos incluyendo el lote valorado presenta altos niveles de saturación de suelos y un deficiente sistema de evacuación de aguas pluviales. Se observa que la urbanización tiene poco mantenimiento de calles, aceras, sistema pluvial y limpieza, así como zonas de la urbanización con terrenos parcialmente anegados. Vivienda en intermedias condiciones. Se recomienda revisar con topografía la distancia de amarre con esquina de calle, ya que la medida con cinta me da 99.60 m y el catastro indica 98.45 m.											
	TERRENO / FINCA	DIMENSIONES: 10 X 20		☒ m	☐ ha.	SERVICIOS:						
ÁREA APLICABLE: 200		UNIDAD DE MEDIDA: m²		☒ Teléfono ☒ Señal Celular ☐ Alcantarillado ☐ Sistema Sanitario ☐ Caño								
DIFERENCIA CON SUPERFICIE REGISTRO:				☒ Internet ☐ Cuneta ☐								
TOPOGRAFÍA: Plana				AGUA: ☒ Si ☐ No ☐								
PENDIENTE: No Aplica				ADICIONALES: ☒ Calle de Grava ☐ Calle Pavimentada ☐ Recolección Basura ☒ Acera ☐ Cordón								
ZONIFICACIÓN: Residencial				☒ Alumbrado ☐ TV por Cable ☐								
FUENTE: Municipal				ELECTRICIDAD: ☒ Si Tiene ☐ No Tiene ☐								
ÁRBOLES o ANTENAS DE GRAN DIMENSIÓN:				☐ Si	☒ No	TIPO DE RUTA: ☐ Primaria ☐ Secundaria ☐ Terciaria ☐ Camino Vecinal ☒ Calle Local						
ESTADO FÍSICO:				MATERIAL: Lastre fino								
POSIBILIDAD DE DAÑOS:				☒ Si	☐ No	Baja	ANCHO DE VÍA: 11 metros					
CUERPO DE AGUA CERCANO:				☐ Si	☒ No	Ninguno	TRANSPORTE PÚBLICO: ☒ Si ☐ No Distancia menor a 500 m					
DESPLAZAMIENTO:				☐ Si	☒ No	Ninguno	JARDINES/PARQUES: ☐ Si ☒ No ☐					
EXISTEN GRAVÁMENES:				☒ Si	☐ No	EDIFICIOS COMERCIALES, PÚBLICOS o COMUNALES: Distancia entre 1500 m y 2500 m						
COMENTARIOS:												
Terreno medianero de topografía plana y geometría regular. Ubicado en urbanización los delfines de Coronado de Osa. La mayoría de los lotes están sin construir y con poco desarrollo. La calle de acceso está en mal estado y se observa que la mayoría de los terrenos incluyendo el lote valorado presenta altos niveles de saturación de suelos y un deficiente sistema de evacuación de aguas pluviales. Se observa que la urbanización tiene poco mantenimiento de calles, aceras, sistema pluvial y limpieza, así como zonas de la urbanización con terrenos parcialmente anegados. Vivienda en intermedias condiciones. Se recomienda revisar con topografía la distancia de amarre con esquina de calle, ya que la medida con cinta me da 99.60 m y el catastro indica 98.45 m.												

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60501017537200-2024-R

NAS No.: 5169120

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05			
VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
4	543.452	999.311	4
1	543.446	999.319	4
3	543.431	999.308	4

ÁREA m²: 200

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
PLUS CODE: 29PW+W3R, Provincia de Puntarenas, Coronado, 60501

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2014

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 53 m²

EDAD EFECTIVA: 42 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 41.7 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN (Cons. Accesorias): 0 m²

VIDA ÚTIL REMANENTE (Cons. Accesorias): 0 años

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Residencial fuera de condominio

CUBIERTA: HC ONDULADO (EN UN SECTOR EN MAL ESTA

ESTRUCTURA: METÁLICO Y PAREDES DE FIBROCEMENTO

ENTREPISO: NO APLICA

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: VC01

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: METÁLICO EN RTG

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

Techo en intermedias condiciones, un sector de la cubierta de techos en el alero está oxidada y tiene agujeros de gran tamaño

FACHADA/EXTERIOR: Plana

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

En intermedias condiciones, cielo de tabilla PVC desprendido en alero frontal y cubierta oxidada.

ACABADOS INTERIORES:

Paredes

Cielos

Repello

☒

☐

Quemado en paredes internas

Empastado

☐

☐

Enchape

☐

☐

Pared exterior

☐

☐

En fibrocemento siding

Cielos

☐

☒

Tabilla PVC

PISOS: Cerámico

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% Revisar instalación eléct

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: NO

AIRE ACONDICIONADO: NO

RED AGUA CALIENTE: NO

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA: EN PVC

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☐ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.						ÁREA
PRINCIPAL		1		1	3	1								53 m²
SEGUNDO														
TERCERO														

TOTALES: 6 CUARTOS: 6 RECÁMARAS: 3 BAÑOS: 1 NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: ÁREA TOTAL 53 m²

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
Vivienda de estructura de paredes metálica, forro interno de fibrocemento con repello y pintura y forro de las paredes externas de fibrocemento tipo "siding". Cielos tabilla PVC y piso cerámico. Techos metálicos. No fue posible ingresar al baño ya que el llavín está dañado y no hubo forma de acceder. El mueble de cocina y fregadero fue desprendido generando un daño a la pared de la cocina. El cielo del alero frontal se desprendió y está botado en el suelo, posiblemente por el óxido de las láminas de la cubierta y unos agujeros que tiene. La cerradura de las ventanas está dañada. Se observa que bajo las aceras de la vivienda se observa socavado. Se observa que el terreno y la urbanización en general presenta exceso de humedad, zonas anegadas y muy mala evacuación de las aguas pluviales.

Página 2 de 15

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

Informe de Avalúo No.: 214-60501017537200-2024-R FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL
NAS No.: 5169120

NAS No.: 5169120

[illegible]**VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 39.198**

Informe de Avalúo No.: 214-60501017537200-2024-R

NAS No.: 5169120

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica		VALUADOR	NOMBRE: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados	COD. AGENCIA: 214		EMPRESA: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI	
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774	
	CLIENTE: 9297-5 Olga Lidia Navarro Navarro			TIPO DE PROFESIONAL: Civil Eng.	
	CORREO: acervantes@bncr.fi.cr			CORREO: ricardorb19@hotmail.com	
	TELÉFONO: 506-2212-2000 x23430	IDENTIFICACIÓN N°: 3-0302-0733		TELÉFONO: 8842-1742/2773-3109	OTRO:

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculca ó Construida									
Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	200	39.198	1	1	1	1	39.198	100%	7.839.600
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:	7.839.600

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

ENFOQUE DE COSTOS	Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
	VIVIENDA	54	300.000	16.200.000	50	8	0,9072	0,9191	13.507.668	41,7	250.142
Totales	54		16.200.000	Valor de las Construcciones:						13.507.668	

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

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

21.347.268

N° Informe	Finca	Identificador Predial		Plano Catastro		Registro	Coficiente	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
								0	0		0
										Totals:	0

Informe de Avalúo No.: 214-60501017537200-2024-R FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL NAS No.: 5169120

NAS No.: 5169120

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	ENFOQUE DE MERCADO							
	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+W3R, Provincia de Puntarenas, Coronado, 60501							
	Fuente de Información							
	Fecha Consulta							
	Precio de Oferta							
	Área Construcción	53 m²						
	Valor Unitario							
	Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
	Ubicación	CORONADO, 2KM SURESTE DEL CRUC		1		1		1
	Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
	Tipo de Propiedad			1		1		1
	Diseño/Estilo			1		1		1
	Edad/Conservación			1		1		1
	Superficie Habitable			1		1		1
	Número de Recámaras			1		1		1
	Número de Baños			1		1		1
	Estacionamientos			1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
				1		1		1
	AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
	VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
	Conclusiones:							

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

Página 5 de 15

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-60501017537200-2024-R

NAS No.: 5169120

LIMITACIONES Y SALVEDADESE

OBSERVATIONS:
Terreno medianero de topografía plana y geometría regular. Ubicado en urbanización los delfines de Coronado de Osa. La mayoría de los lotes están sin construir y con poco desarrollo. La calle de acceso está en mal estado y se observa que la mayoría de los terrenos incluyendo el lote valorado presenta altos niveles de saturación de suelos y un deficiente sistema de evacuación de aguas pluviales.
Se observa que la urbanización tiene poco mantenimiento de calles, aceras, sistema pluvial y limpieza, así como zonas de la urbanización con terrenos parcialmente anegados.
Vivienda en intermedias condiciones.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤12 meses
AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 7.839.600
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 13.507.668
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 21.347.268
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 13.507.668
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: 21.347.268 ☒ 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+W3R, Provincia de Puntarenas, Coronado, 60501
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: 07/11/2024 VALOR FINAL: 21.347.268 MONTO DE LA SOLICITUD: 6.019.999,99
VALOR EN LETRAS: veintiuno millones trescientos cuarenta y siete mil doscientos sesenta y ocho
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado
FIRMA:

Firma

NOMBRE PERITO: Perito Externo - RICARDO LUCIANO RODRIGUEZ BOVIERI
TIPO DE PROFESIONAL: Ing. Civil TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: IC20082
CÓDIGO INSPECTOR: 787
COD. EMPRESA: 409
FECHA DEL INFORME: 07/11/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 04/11/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 6-0351-0774
ANEXOS:
☒ 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

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)



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: MUEBLE DE COCINA DESPRENDIDO GENERANDO UN DAÑO A LA PARED

Foto 4



Descripción: PASILLO

Foto 2



Descripción: DORMITORIO

Foto 5



Descripción: DORMITORIO

Foto 3



Descripción: DORMITORIO

Foto 6



Descripción: CIELO RASO DE ALERO FRONTAL DAÑADO Y CUBIERTA DAÑADA POR OXIDACIÓN

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: CENTRO DE CARGA

Foto 10



Descripción: FACHADA LATERAL IZQUIERDA

Foto 8



Descripción: COCINA

Foto 11



Descripción: FACHADA LATERAL DERECHA

Foto 9



Descripción: SALA

Foto 12



Descripción: NIVEL FREÁTICO ALTO EN EL LOTE Y EN GENERAL EN TODA LA URBANIZACIÓN

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: CALLE DE LA URBANIZACIÓN MAL ESTADO

Foto 16



Descripción: FACHADA POSTERIOR

Foto 14



Descripción: FACHADA POSTERIOR

Foto 17



Descripción: ALERO Y CUBIERTA EN MAL ESTADO

Foto 15



Descripción: PATIO POSTERIOR

Foto 18



Descripción: CUBIERTA DE ALERO EN MAL ESTADO

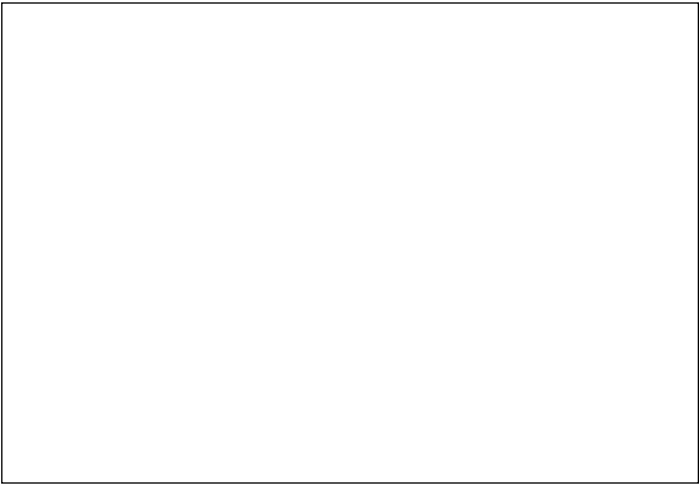
Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: COMPARABLE REFERENCIA #1

Foto 22



Descripción:

Foto 20



Descripción: COMPARABLE REFERENCIA #2

Foto 23



Descripción:

Foto 21



Descripción: COMPARABLE REFERENCIA #3

Foto 24



Descripción:

Plano Catastro

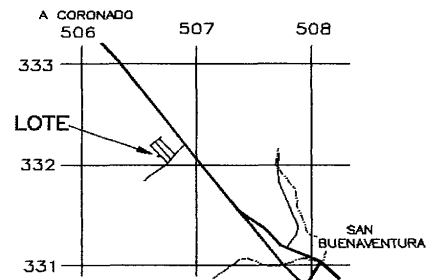
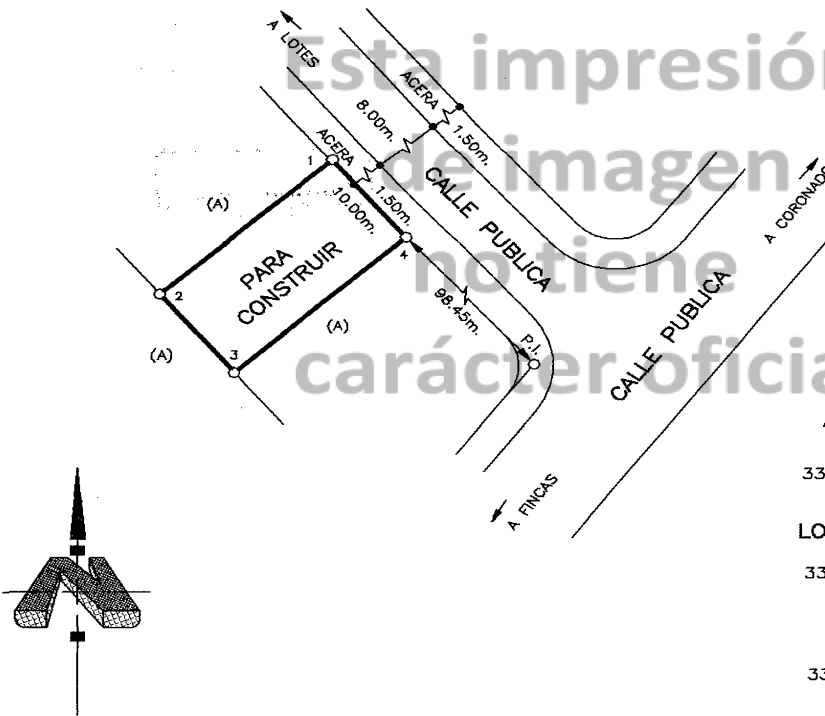
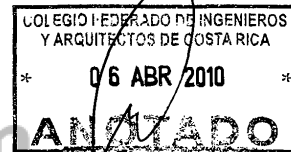
INSCRIPCIÓN: 6-1411211-2010
Fecha: 07/04/2010 15:16:20
Registrador: EDDY SANCHEZ ROJAS
D9E2: 532DE32B2C6B249C41D0B8AFC7

Catastro Nacional
1-2507911
06/04/2010 10:16:12
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-52200-1992.
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 SU
INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.
COLINDANTE (A): COOPEMANGLE R.L.

DERROTERO		
LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	228° 11.9'	20.01
2-3	140° 00.0'	10.00
3-4	048° 11.9'	20.01
4-1	320° 00.0'	10.00



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
CARLOS CASTRO MENDEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO - T.A.20277

Estudio de Registro

6/11/24, 15:40

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 175372—000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 175372 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR FINCA 102
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-1411211-2010

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00079066 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 17,678,592.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO COLONES
CON SETENTA Y SIETE 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: 6-00175372 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 06-11-2024 a las 15:40 horas

Imprimir Regresar Comprar

about:blank

1/1

Anexo Texto

Terreno medianero de topografía plana y geometría regular. Ubicado en urbanización los delfines de Coronado de Osa. La mayoría de los lotes están sin construir y con poco desarrollo. La calle de acceso está en mal estado y se observa que la mayoría de los terrenos incluyendo el lote valorado presenta altos niveles de saturación de suelos y un deficiente sistema de evacuación de aguas pluviales.

Se observa que la urbanización tiene poco mantenimiento de calles, aceras, sistema pluvial y limpieza, así como zonas de la urbanización con terrenos parcialmente anegados.

Vivienda en intermedias condiciones.

Se recomienda revisar con topografía la distancia de amarre con esquina de calle, ya que la medida con me da 99.60 m y el catastro indica 98.45 m.

Vivienda de estructura de paredes metálica, forro interno de fibrocemento con repello y pintura y forro de las paredes externas de fibrocemento tipo "siding". Cielos tablilla PVC y piso cerámico. Techos metálicos. No fue posible ingresar al baño ya que el llavín está dañado y no hubo forma de accesar. El mueble de cocina y fregadero fue desprendido generando un daño a la pared de la cocina. El cielo del alero frontal se desprendió y está botado en el suelo, posiblemente por el óxido de las láminas de la cubierta y unos agujeros que tiene. La cerradura de las ventanas está dañada. Se observa que bajo las aceras de la vivienda se observa socavado. Se observa que el terreno y la urbanización en general presenta exceso de humedad, zonas anegadas y muy mala evacuación de las aguas pluviales.

Puertas en intermedias condiciones.

La vivienda necesita mantenimiento, reparaciones generales, limpieza del terreno y evacuación de aguas pluviales.

Anexo Imagen 1

Descripción:
UBICACIÓN DEL TERRENO

