

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales	214-40602016193500-2016-U-Rev-01.		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de Bienes / Operación: 208-005-30429214 // Garantía:4987-1.			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		Proporción de Derechos 100%
NOMBRE DEUDOR (ES)					
Rodriguez	Mena	Carlos	Céd. Identidad 1-0763-0884		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	04 - HEREDIA				
Cantón:	06 - SAN ISIDRO				
Distrito:	02 - SAN JOSE				
Localidad:	San Josecito				
DIRECCIÓN EXACTA					
Heredia, San Isidro, San José, San Josecito, 585m Este de la esquina sureste del Liceo de San Josecito, Tapia de mampostería con acabado tipo piedra y láminas blancas, con portón metálico color rojo (rotulo: 4630 Calle Yerba Buena), ubicada sobre margen izquierdo.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	H-464561-1998		2,523.40 m2		
Identificador Predial	40602016193500		2,523.40 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢146,725,616.40		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢125,402,489.49		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢272,128,105.89		
VALOR EN LETRAS:		DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CIENTO CINCO COLONES 89/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Liquidez del bien	Media Baja		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢125,402,489.49			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					SÍ
OBSERVACIONES GENERALES		1) Sistema eléctrico: la construcción requiere mejoras en sistema eléctrico (salidas). 2) Tapia perimetral: En el sector anterior principalmente, la tapia presenta desplome y separación entre baldosas (no se valora este sector ya que se debe botar y reconstruir). 3) Mejoras: se requiere mejoras en pintura en general, sustitución de algunas puertas, grifería y en canoas y bajantes.			
Nombre del Perito		Gustavo Calderón Vargas			
Tipo de Profesional		Ingeniero Civil		Firma del Perito	
Número de registro		IC- 9634	Emp. No aplica.	Identificación N°	2-0489-0035
Nombre de la empresa		No aplica.			
Nombre y firma representate legal de la empresa		No aplica.			
Fecha inspección:		20 agosto 2016	Fecha informe:	24 agosto 2016	
Números telefónicos para contacto		8868-5665 / 2441-2281			
Correo electrónico / Dirección WEB		gcalderon.avaluosbnr@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO					214-40602016193500-2016-U-Rev-01.						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		64,266.67		61,052.63		55,700.00		55700.00			
Área	2523.40	1,500.00	0.8423	2,375.00	0.9802	4520.00	1.2121	2088.00	0.9394		
	Sobre Nivel	Sobre Nivel		Sobre Nivel		Sobre Nivel		Sobre Nivel			
Nivel	0.20	0.2	1.0000	1.5	1.0398	0.2	1.0000	2.00	1.0555		
Frente	30.00	30	1.0000	20	1.1067	22.05	1.0800	30.00	1.0000		
Forma	Irregular	Irregular	1.0000	Irregular	1.0000	Irregular	1.0000	Irregular	1.0000		
Pendiente (%)	5%	3%	0.9997	3%	0.9997	3%	0.9997	3%	0.9997		
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000		
Servicios 1	2	2	1.0000	2	1.0000	2	1.0000	2	1.0000		
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		
Tipo de Vía	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000		
Comercialización		0.9500		0.9000		0.9000		0.9500			
Factor de Homologación		0.7999		1.0149		1.1778		0.9417			
Valores Homologados		51,409.80		61,959.94		65,603.89		52,451.42			
Nota: Tipo de cambio en ventanilla BNCR, Agosto 25, 2016: US\$1,00 = €557,00											
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1.0000		Área afectada		0.00 m2						
	1.0000		Área afectada		0.00 m2						
	1.0000		Área afectada		0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€57,856 /m2			Valor ajustado	€57,856 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1.0000			Área	2,523.40 m2			€290 / m2			
VALOR UNITARIO FINAL					€58,146.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO					€146,725,616.40						
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Guillermo Ramirez Arce.					Terreno.					
SUR	Calle pública con 30m de frente.					Calle pública en Asfalto.					
ESTE	Ilena Ugalde Soto.					Terreno sin construcciones.					
OESTE	Victor Artega Ramirez.					Terreno con Vivienda.					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
										PRECISIÓN	3.00 m
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	496,834				1,107,987				1,380		
2	496,824				1,107,962				1,382		
3	496,782				1,108,062				1,384		
2	496,810				1,108,069				1,384		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Vivienda - San Francisco, Valor €130,000,000.00, sobre nivel y topografía similar al sujeto.			Oferta		Germin: 8899-2959			24/08/2016		
Coordenadas				Este	495,657	Norte	1,108,444				
2	Terreno - San Francisco, Valor €145,000,000.00, sobre nivel y topografía similar al sujeto.			Oferta		Freddy Guzman: 8352-9045			24/08/2016		
Coordenadas				Este	496,446	Norte	1,108,366				
3	Terreno - San Francisco, Valor \$452,000.00, sobre nivel y topografía similar al sujeto.			Oferta		Rafael: 4702-8443			24/08/2016		
Coordenadas				Este	496,446	Norte	1,108,366				
4	Terreno - San Francisco, Valor \$208,800.00, sobre nivel y topografía similar al sujeto.			Oferta		Marío Esquivel: 2219-3803			24/08/2016		
Coordenadas				Este	496,326	Norte	1,106,976				
5	No aplica.										
Coordenadas				Este		Norte					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-40602016193500-2016-U-Rev-01.	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	<u>SÍ</u>	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	<u>NO</u>	Acueducto Sanitario
Ancho de vía	12.50 m		Cordón	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial
Acera	<u>NO</u>		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>SÍ</u>	Varios	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	Varios
Alumbrado	<u>SÍ</u>	ESPH	Jardines y Parques	<u>SÍ</u>	a 1125 m
Electricidad	<u>SÍ</u>	ESPH	Transporte Público	<u>SÍ</u>	a 350 m
Agua Potable	<u>SÍ</u>	ESPH	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u>	a 400 m
Señal celular	<u>SÍ</u>	Varios	Recolección de basura	<u>SÍ</u>	Frente
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales		<u>SÍ</u>	a 600 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		<u>Habitacional.</u>		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	<u>30.00 m</u>		Nivel sobre calle:	<u>0.20 m</u>	
Fondo:	<u>96.99 m</u>		Pendiente %	<u>5%</u>	
Relación:	<u>3.233</u>		Tipo de vía:	<u>3</u>	
Servicios	S1	<u>2</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>	
	S2	<u>16</u>			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles de mediana dimensión dentro de los predios asegurados:				<u>SÍ</u>	
Estado Físico de Árboles:				<u>Bueno</u>	
Cuerpo de agua cerca	Quebrada	Distancia	"Queb. Guacal" a 35m Oeste	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>88.00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
<u>20/08/2016</u>		<u>No hay.</u>			
OBSERVACIONES					
<p>1. Topografía del terreno: Casi plana. No hay indicios visuales que hagan suponer inestabilidad en la finca o terrenos cercanos a la finca en estudio.</p> <p>2. Actividad de la zona: Habitacional. Estrato social de clase media a media alta y densidad poblacional media.</p> <p>3. Facilidades: Terreno medianero, bien desarrollado, tapias perimetrales, buena seguridad, facilidad de movilización y cercanía a facilidades comunales.</p> <p>4. Obras de Infraestructura, calidad y acabados: calle (en asfalto, ancho acorde a planos), sistema pluvial (alcantarilla) y eléctrico (aéreo) presentan buen estado de conservación.</p> <p>5. Linderos: Norte, Este y Oeste: Tapia en sistema prefabricado. // Sur: Tapia en mampostería y portón metálico.</p> <p>6. Riesgos visibles según visita y Mapa de Amenazas:</p> <p>6.1. <u>Cuerpo de Agua:</u> "Quebrada Guacal" se ubica a más de 35m al norte del vértice noroeste de la finca en estudio. No se observa influencia negativa debido a esta condición.</p> <p>7. Fuente: Visita de sitio y consulta a Mapa de Amenazas Naturales del Cantón de San Isidro, CNE, Mayo 2003.</p> <p>8. Información registral: Datos tomados de la pagina del Registro Nacional de Costa Rica, Agosto 20, 2016: https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.aspx</p>					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-40602016193500-2016-U-Rev-01.		
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
Vivienda principal	242.83	420,000	101,988,600.00	60	18	B	0.8050	0.9748	80,031,911.40	47.1	329,580
Cochera / Corredor / T	68.03	210,000	14,286,300.00	60	18	B	0.8050	0.9748	11,210,663.70	47.1	164,790
Vivienda #2	80.39	260,000	20,901,400.00	60	16	B	0.8311	0.9748	16,933,429.99	48.6	210,641
	-	-	-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
TOTAL	391.25		137,176,300.00						108,176,005.09		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m2/m	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Rancho BBQ	42.69	290,000	12,380,100.00	40	18	B	0.6738	0.9748	8,131,505.82	26.3	190,478
Área de Sauna	12.32	87,900	1,082,928.00	30	18	B	0.5200	0.9748	548,929.92	15.2	44,556
Área de Bodega	13.76	150,000	2,064,000.00	50	18	B	0.7552	0.9748	1,519,448.00	36.8	110,425
Piscina	95.66	109,000	10,426,940	40	18	R	0.6738	0.8190	5,754,044.66	22.1	60,151
Tapia Sist. Prefa	66.40	45,000	2,988,000	30	18	R	0.5200	0.8190	1,272,556.00	12.8	19,165
TOTAL			28,941,968						17,226,484.40		
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
Losa de Parqueo	320.42	19,200	6,152,064	20	18	R	0.1450	0.8190	730,557.60	2.4	2,280
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
			-				#iDIV/0!	#N/A	-	#iDIV/0!	#iDIV/0!
TOTAL			6,152,064						730,557.60		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢108,176,005.09								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢17,226,484.40								
VALOR TOTAL			¢125,402,489.49								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN									ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción			Estado		Estado físico del bien (Actual)					
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.		Factor de Depreciación					
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado		Factor de Estado					
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR		Valor Neto de Reposición					
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR		Vida Útil Remanente					
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de											

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-40602016193500-2016-U-Rev-01.	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	Vivienda en dos niveles.	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	0% Presupuesto: ¢ -
Nombre del Profesional Responsable de la obra:	No aplica.		
Nombre del Desarrollador:	No aplica.		
Número de Contrato CFIA:	No aplica.	Número permiso construcción:	No aplica.
Documentos de construcción adicionales:	No aplica.		
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre Custodiada por Seguridad del BNCR.	
Vigencia del contrato de arrendamiento:	No aplica.		
Área construcción principal:	239.85 m2	Porcentaje de cobertura:	10% Año de construcción: 1998
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		<u>VC05</u>	NÚMERO DE NIVELES: <u>2</u>
Estructura	Primer y Segundo nivel en mampostería integral.	Sistema eléctrico:	
Paredes	1er y 2do Nivel: bloques de concreto, repelladas y pintadas.	Entubado Conduit	<u>No existe</u> ventanilla de acceso.
Entrepiso	Concreto armado y madera.	Porcentaje	<u>No se pudo</u> observar.
Techos	Perfil metálico.	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	Hierro esmaltado imitación teja.	Interruptor	<u>Bueno</u>
Cielos	Fibroyeso.	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	Ceramica.	Gas LP	No aplica.
Fachada	Bloques de concreto con ventanales en marco de aluminio	Ubicación	<u>No aplica.</u>
Aposentos	1er Nivel: 01 Cochera, 01 Cocina, 01 Sala, 02 dormitorios, 01 Terraza, 01 Pasillo, 01 Walk in Closet, 02 Servicios Sanitarios - Duchas, 01 Área de Pilas, 01 Corredor, 01 Área de escaleras. 2do Nivel: 03 Dormitorios, 01 Servicios Sanitario - Ducha, 01 Servicio Sanitario - Tina, 01 Oficina, 03 Balcones, 02 Closet (mal estado).	Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños	Bueno: 04 servicios sanitarios, 04 duchas, 05 lavamanos, 02 tinas. Escalera en madera de buena calidad y mueble de cocina bueno con cocina vitrocerámica empotrable en mal estado. Se requiere mejoras en sistema eléctrico (salidas dañadas, ajuste o sustitución de lamparas, entre otros). Además, la construcción requiere mejoras en pintura y grifería en general.	Paredes	Regular Cielos Regular
Otros		Pisos	<u>Bueno</u> Cubierta <u>Regular</u>
Red de agua caliente	Si tiene.		
Tanque captación de agua	No aplica.		
Fisuras		Apresiasión visual de desplome	
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
		Cielos	<u>Ninguno</u>
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Proyecto de construcción Avance: 0%		
DESCRIPCIÓN	<i>Tapia prefabricada: tipo PC, algunas zonas deben reemplazarse debido a desplome y otros daños entre paños, altura varía entre 2,5m a 3,0m.</i>		
	<i>Rancho BBQ: piso cerámico, columnas y barandas en concreto, cubierta metálica esmaltada imitación teja.</i>		
	<i>Área bodega y Sauna: Paredes en sistema prefabricado, repelladas y pintadas, cubierta esmaltada imitación teja y las paredes internas en área de sauna se encuentran revestidas en madera.</i>		
	<i>Piscina: piscina en concreto con aceras en perímetro, profundidad variable desde 1,20m hasta 1,90m.</i>		
	<i>Todas las áreas requieren mejoras en pintura en general.</i>		
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para NO construcción:
1	0.0%	No aplica.	Equivalente al: 0.0% del monto del crédito destinado a construcción
2	0.0%	No aplica.	
3	0.0%	No aplica.	
OBSERVACIONES			
1. Valor de la Construcción: se establece con base en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda (año 2015) y el valor de construcción se debe al tipo de acabados. 2. Pruebas físicas a terreno: No se realizaron (ya que no es parte del alcance del avalúo - solo inspección visual, donde se descarta cualquier indicio visual que haga suponer inestabilidad), razón por la cual; no se asume responsabilidad por el emplazamiento donde se ubicará la construcción. 3. El Valuador, no asume responsabilidad sobre el estado, vicios ocultos o durabilidad de los sistemas (eléctrico, mecánico, potable y sanitario). 4. Se verificó la existencia y característica de los bienes en estudio, mediante visita realizada en la fecha del presente estudio. 5. No se verificó la propiedad legal, ni se investigaron gravámenes de dominio que puedan existir sobre dichos bienes.			

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-40602016193500-2016-U-Rev-01.	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Vivienda de un nivel		Uso predominante: Otros			
Estado de la edificación: Existente		Avance: 0%		Presupuesto: ¢ -	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: No aplica.					
Nombre del Desarrollador: No aplica.					
Número de Contrato CFIA: No aplica.		Número permiso construcción: No aplica.			
Documentos de construcción adicionales: No aplica.					
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre Custodiada por Seguridad del BNCR.			
Vigencia del contrato de arrendamiento: No aplica.					
Área construcción principal: 80.39 m2		Porcentaje de cobertura: 3%		Año de construcción: 2000	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02		NÚMERO DE NIVELES: 1			
Estructura	Sistema prefabricado tipo PC.	Sistema eléctrico:			
Paredes	Sistema prefabricado tipo PC, repelladas y pintadas.				
Entrepiso	No tiene.	Entubado Conduit <u>No existe</u> ventanilla de acceso.			
Techos	Perfil metálico.	Porcentaje <u>No se pudo observar.</u>			
Cubierta	Hierro esmaltado imitación teja.	Caja breaker <u>SI</u>			
Cielos	Fibroyeso.	Interruptor <u>Diyuntores</u>			
Pisos	Ceramica.	Estado General <u>Regular</u>			
Fachada	Sistema prefabricado con ventanales en marco de aluminio				
Aposentos	01 Cocina - Sala - Área de Pilas, 01 Pasillo, 02 dormitorios y 01 Servicios Sanitarios - Tina.	Gas LP <u>25 lbs</u> Ubicación <u>fuera de la edificación</u>			
Baños	Normal: 01 servicio sanitario, 01 lavamanos, 01 tina.	Estado Físico y Mantenimiento:			
Otros	Se requiere mejoras en iluminación y salidas eléctricas (elementos dañados, ajuste o sustitución de lamparas, entre otros). Además, requiere mejoras en pintura, grifería y sustitución de puertas internas (madera fibrocomprimida).	Paredes <u>Regular</u> Cielos <u>Deficiente</u>			
Red de agua caliente	Si tiene.	Pisos <u>Bueno</u> Cubierta <u>Regular</u>			
Tanque captación de agua	No aplica.				
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Leve</u>	Cielos	<u>Ninguno</u>		
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación: Proyecto de construcción		Avance: 0%			
DESCRIPCIÓN <i>No tiene.</i>					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para <u>NO</u> construcción:		
1	0.0%	No aplica.	Equivalente al: <u>0.0%</u> del monto del crédito destinado a construcción		
2	0.0%	No aplica.			
3	0.0%	No aplica.			
4	0.0%	No aplica.			
5	0.0%	No aplica.			
6	0.0%	No aplica.			
7	0%	No aplica.			
OBSERVACIONES					
<p>1. Valor de la Construcción: se establece con base en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda (año 2015) y el valor de construcción se debe al tipo de acabados.</p> <p>2. Pruebas físicas a terreno: No se realizaron (ya que no es parte del alcance del avalúo - solo inspección visual, donde se descarta cualquier indicio visual que haga suponer inestabilidad), razón por la cual; no se asume responsabilidad por el emplazamiento donde se ubicará la construcción.</p> <p>3. El Valuador, no asume responsabilidad sobre el estado, vicios ocultos o durabilidad de los sistemas (eléctrico, mecánico, potable y sanitario).</p> <p>4. Se verificó la existencia y característica de los bienes en estudio, mediante visita realizada en la fecha del presente estudio.</p> <p>5. No se verificó la propiedad legal, ni se investigaron gravámenes de dominio que puedan existir sobre dichos bienes.</p>					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40602016193500-2016-U-Rev-01.

Vista Frontal - Genaral



Fachada Principal



Fachada Posterior



Referencia Esquina



Calle de Acceso



Antejardín


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3

4



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40602016193500-2016-U-Rev-01.

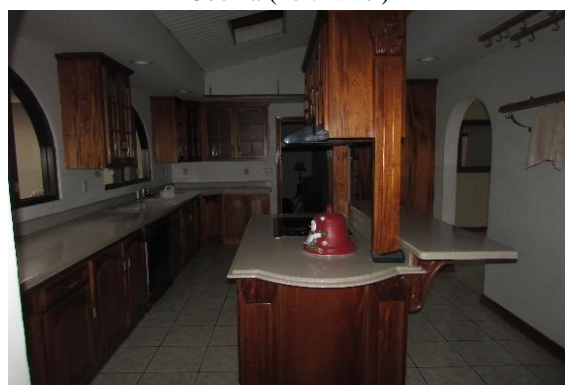
Cochera (1er. Nivel)



Sala - Comedor (1er. Nivel)



Cocina (1er. Nivel)



Escaleras y Pasillo (1er. Nivel)



Servicio Sanitario -Ducha # 1 (1er. Nivel)



Dormitorio (2do. Nivel)



Oficina (2do. Nivel)



Servicio Sanitario -Ducha (2do. Nivel)



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40602016193500-2016-U-Rev-01.

Detalles de Piscina // Área BBQ // Bodega // Sauna

Caseta de Máquinas



Piscina



Rancho BBQ



Bodega - Sauna - Servicio Sanitario - Orinal



Duchas



Sauna



Bodega



Sistema Eléctrico



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40602016193500-2016-U-Rev-01.

VIVIENDA # 2 - DETALLES

Vista Frontal - General



Fachada Principal



Sala-Cocina-Comedor



Dormitorio



Pasillo



Servicio Sanitario - Tina



Detalle de Tapia Perimetral - Lateral



Detalle de Zona Verde y Tapia del lindero Norte



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-40602016193500-2016-U-Rev-01.

SISTEMA ELECTRICO



Detalle de sistema eléctrico

Fotografía del Valuador



ANEXO - INFORME DE REGISTRO

214-40602016193500-2016-U-Rev-01.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 161935---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 161935 **DUPLICADO:**
HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
DE HABITACION DE UN NIVEL, RANCHO, PISCINA Y BODEGA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN JOSE CANTON 6-SAN
ISIDRO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

FINCA UBICADA EN ZONA CATASTRADA**LINDEROS:**

NORTE : GUILLERMO RAMIREZ ARCE
SUR : CALLE PUBLICA CON 30 METROS DE FRENTE
ESTE : ILEANA UGALDE SOTO
OESTE : VICTOR ARTEGA MARTINEZ

MIDE: DOS MIL QUINIENTOS VEINTITRES METROS CON
CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:H-0464561-1998**ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00057288	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 281,749,140.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA [4-000-001021](#)ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS VEINTITRES MIL
TREINTA Y SEIS DOLARES CON VEINTITRES CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: [2015-00084596-01](#)

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09 DE ABRIL DE 2015

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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los
datos están actualizados al 19-Agosto-2016 a las 19.52.55
horas

Emitido el 20-08-2016 a las 08:18 horas

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

ANEXO - PLANO CATASTRO

214-40602016193500-2016-U-Rev-01.

143=H=6=2=5

CATASTRO NACIONAL
15 139
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1998

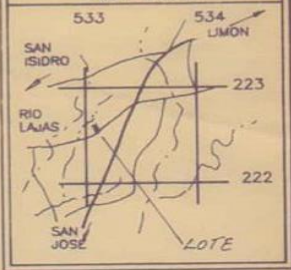
**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
4464561-98
20 ENE 1998
Fecha _____ Firma Autorizada _____

REPUBLICA DE COSTA RICA
20 DOLARES DE COSTA RICA
100 COLONES
100 COLONES
10 COLONES
10 COLONES

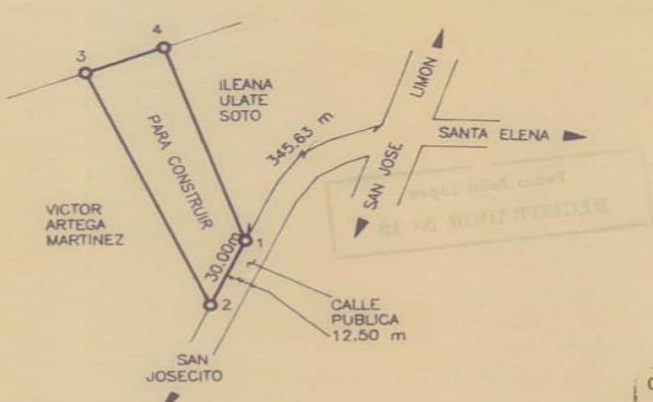
LINEA **ACIMUT** **DIST.**
o m cm

1-2	205	39	30.00
2-3	336	07	107.69
3-4	70	21	30.00
4-1	160	50	86.30

UBICACION
ESCALA 1:50000
HOJA BARVA



GUILLERMO RAMIREZ ARCE



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE C. R.
16 ENE 1998
JOSE ML. ALVARADO ARAYA

MODIFICA LOS PLANOS H-42099-61 Y H-358616-96

PROPIEDAD DE VICTOR ARTEGA MARTINEZ PASAPORTE 9001112479	ES PARTE DEL FOLIO REAL 4057288-000	AREA INSCRITA 12.430,61 m ²
SITUADO EN SAN JOSECITO DISTRITO 2 SAN JOSE CANTON 6 SAN ISIDRO PROVINCIA 4 HEREDIA	AREA 2523.40 m²	ROBERTO CHACON ARCE PERITO TOPOGRAFÓ PT 2406 PROTOCOLO TOMO 9712 FOLIO 26 ESCALA 1:2000 FECHA 9-1-98 ARCHIVO 78-05A

DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN - LEVANTAMIENTO POLAR
CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES -
ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 0° 2' LINEAL 0.05 m

ANEXO - ORTOFOTO

214-40602016193500-2016-U-Rev-01.

