

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			Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 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	Demasiá 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: 89/100	DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CIENTO CINCO COLONES				
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 representante 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.avaluosbncr@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 ¢/m ²		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	0.9000												
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 m ²														
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²														
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²														
VALOR DEL TERRENO																	
Valor conclusivo	₡57,856 /m ²	Valor ajustado	₡57,856 / m ²		Valor unitario Mejoras al Terreno												
Factor secciones	1.0000	Área	2,523.40 m ²		₡290 / m ²												
VALOR UNITARIO FINAL																	
VALOR TOTAL DEL TERRENO																	
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															
1	496,834	1,107,987															
2	496,824	1,107,962															
3	496,782	1,108,062															
2	496,810	1,108,069															
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES																	
Nº	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												

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 descripción, 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 sísmo 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 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	Acueducto Sanitario
Material	Asfalto	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>SÍ</u>
Ancho de vía	12.50 m	Cordón	<u>NO</u>		
Acera	NO			ACCESO A LA FINCA	Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS			
Teléfono	<u>SÍ</u> Varios	Internet por Cable	<u>SÍ</u> Varios	Clase social	Media
Alumbrado	<u>SÍ</u> ESPH	Jardines y Parques	<u>SÍ</u> a 1125 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	<u>SÍ</u> ESPH	Transporte Público	<u>SÍ</u> a 350 m	Densidad poblacional	Media
Agua Potable	<u>SÍ</u> ESPH	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u> a 400 m	Actividad del lugar	
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		<u>Habitacional.</u>
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
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	<u>S1 2</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>		
	<u>S2 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	<u>Quebrada</u>	Distancia	"Queb. Guacal" a 35m Oeste	Posibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
Topografía	<u>Plana</u>	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>					
AFFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
<u>20/08/2016</u>	No hay.				
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 comunitarias.</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. Cuerpo de Agua: "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/RespConsultaNúmeroFinca.jspx</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										
	-	-	-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/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										
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/0!										
			-			#DIV/0!	#N/A		-	#DIV/0!	#DIV/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																					
DEFINICIONES																					
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)																
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Depre.	Factor de Depreciación																
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 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 sísmo 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.																					

ESTADO	O	ÓPTIMO
	MB	MUY BUENO
	B	BUENO
	I	INTERMEDIO
	R	REGULAR
	D	DEFICIENTE
	M	MALO
	MM	MUY MALO
	DM	DEMOLICIÓN

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 m ²	Porcentaje de cobertura:	10% Año de construcción: 1998

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC05	NÚMERO DE NIVELES:	2	Sistema eléctrico:
Estructura	Primer y Segundo nivel en mampostería integral.				
Paredes	1er y 2do Nivel: bloques de concreto, repelladas y pintadas.				
Entrepiso	Concreto armado y madera.				
Techos	Perfil metálico.				
Cubierta	Hierro esmaltado imitación teja.				
Cielos	Fibroyeso.				
Pisos	Ceramica.				
Fachada	Bloques de concreto con ventanales en marco de aluminio				
	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.				
Aposentos	2do Nivel: 03 Dormitorios, 01 Servicios Sanitario - Ducha, 01 Servicio Sanitario - Tina, 01 Oficina, 03 Balcones, 02 Closet (mal estado).				
Baños	Bueno: 04 servicios sanitarios, 04 duchas, 05 lavamanos, 02 tinas.				
Otros	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 lámparas, entre otros). Además, la construcción requiere mejoras en pintura y grifería en general.				
Red de agua caliente	Si tiene.				
Tanque captación de agua	No aplica.				
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno
Pisos	Ninguno				

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación:	Proyecto de construcción	Avance:	0%
<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 construcción:	NO
				Equivalent al:
1	0.0%	No aplica.		0.0%
2	0.0%	No aplica.		
3	0.0%	No aplica.		del monto del crédito destinado a construcción

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 m ²	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.	Entubado Conduit No existe ventanilla de acceso.		
Entrepiso	No tiene.	Porcentaje No se pudo observar.		
Techos	Perfil metálico.	Caja breaker SI		
Cubierta	Hierro esmaltado imitación teja.	Interruptor Diyuntores		
Cielos	Fibroyeso.	Estado General Regular		
Pisos	Ceramica.	Gas LP 25 lbs Ubicación fuera de la edificación		
Fachada	Sistema prefabricado con ventanales en marco de aluminio	No aplica.		
Aposentos	01 Cocina - Sala - Área de Pilas, 01 Pasillo, 02 dormitorios y 01 Servicios Sanitarios - Tina.	Estado Físico y Mantenimiento:		
Baños	Normal: 01 servicio sanitario, 01 lavamanos, 01 tina. Se requiere mejoras en iluminación y sáldas eléctricas (elementos dañados, ajuste o sustitución de lámparas, entre otros). Además, requiere mejoras en pintura, grifería y sustitución de puertas internas (madera fibrocompresión).	Paredes Regular Cielos Deficiente		
Otros		Pisos Bueno Cubierta Regular		
Red de agua caliente	Si tiene.			
Tanque captación de agua	No aplica.			

Fisuras**Apreciación visual de desplome**

Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno
Pisos	Leve						

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Proyecto de construcción Avance: 0%
DESCRIPCIÓN No tiene.

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:	NO
1	0.0%	No aplica.		
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

- 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.
- 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.
- El Valuador, no asume responsabilidad sobre el estado, vicios ocultos o durabilidad de los sistemas (eléctrico, mecánico, potable y sanitario).
- Se verificó la existencia y característica de los bienes en estudio, mediante visita realizada en la fecha del presente estudio.
- No se verificó la propiedad legal, ni se investigaron gravámenes de dominio que puedan existir sobre dichos bienes.

ANEXO FOTOGRÁFICO

Vista Frontal - General



Fachada Posterior

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

Fachada Principal



Referencia Esquina



Calle de Acceso



Antejardín

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1

2

3

4



ANEXO FOTOGRÁFICO

Cochera (1er. Nivel)



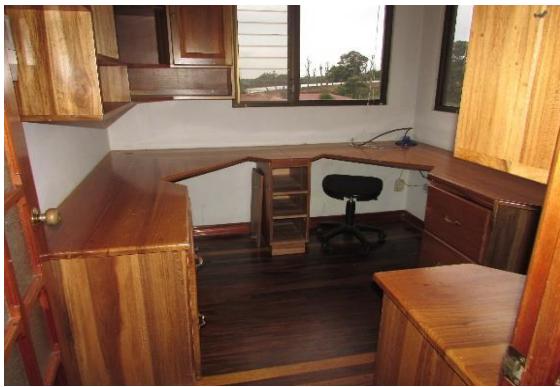
Cocina (1er. Nivel)



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



Oficina (2do. Nivel)



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

Sala - Comedor (1er. Nivel)



Escaleras y Pasillo (1er. Nivel)



Dormitorio (2do. Nivel)



Servicio Sanitario -Ducha (2do. Nivel)



ANEXO FOTOGRÁFICO

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

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

Casetas de Máquinas



Rancho BBQ



Duchas



Bodega



Piscina



Bodega - Sauna - Servicio Sanitario - Orinal



Sauna



Sistema Eléctrico



ANEXO FOTOGRÁFICO

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

VIVIENDA # 2 - DETALLES

Vista Frontal - General



Sala-Cocina-Comedor



Pasillo



Detalle de Tapia Perimetral - Lateral



Fachada Principal



Dormitorio



Servicio Sanitario - Tina



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

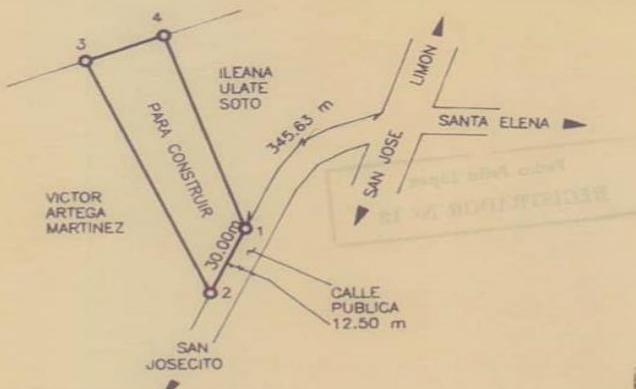
**REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
1464561-98
20 ENE 1998

Fecha _____ Firma Autorizada



LINEA	ACIMUT		DIST. m cm
	O	*	
1-2	205	39	30.00
2-3	336	07	107.69
3-4	70	21	30.00
4-1	160	50	86.30

GUILLERMO
RAMIREZ
ARCE

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE C.R.
16 ENE 1998
 JOSE M. ALVAREZ 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 m ²	
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	ROBERTO CHACON ARCE PERITÓ TOPOGRAFÓ PT 2406 PROTOCOLO TOMO 9712 FOLIO 26 ESCALA 1:2000 FECHA 9-1-98 ARCHIVO 78-05A	

ANEXO - ORTOFOTO

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

