

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-50101008218800-2018-U		
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACIÓN DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001-021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001-021		Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	05 - GUANACASTE				
Cantón:	01 - LIBERIA				
Distrito:	01 - LIBERIA				
Localidad:	BARRIO LA CRUZ				
DIRECCIÓN EXACTA					
DEL COSTADO OESTE DE LA ESCUELA, 300 SUR MARGEN IZQUIERDO.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	G-0507031-1983		Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°			433.23 m2		
Identificador Predial	50101008218800		433.23 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO			¢20 503 476.21		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES			¢38 656 459.00		
VALOR TOTAL DEL BIEN			¢59 159 935.21		
VALOR EN LETRAS: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO COLONES 21/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		24 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial <u>Zonal</u>		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢38 656 459.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA <u>SÍ</u>					
OBSERVACIONES GENERALES		VER OBSERVACIONES.			
Nombre del Perito <u>ARQ. MARTHA OVIEDO BLANCO</u>					
Tipo de Profesional <u>ARQUITECTO</u>		Firma del Perito			
Número de registro	<u>A- 10730</u>	Emp.	Identificación N°		<u>109390541</u>
Nombre de la empresa		<u>ARQ. MARTHA OVIEDO BLANCO</u>			
Nombre y firma representante legal de la empresa		<u>ARQ. MARTHA OVIEDO BLANCO</u>			
Fecha inspección:		<u>25 enero 2018</u>	Fecha informe:		<u>26 enero 2018</u>
Números telefónicos para contacto		<u>87014371</u>			
Correo electrónico / Dirección WEB		<u>martha.oviedo@dasofy.com</u>			

AVALÚO DEL TERRENO						214-50101008218800-2018-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			41 284.40		33 585.96		0.00		0.00		0.00	
AREA	433.23		218.00	0.7954	317	0.9011		1.0000		1.0000	1.0000	
PENDIENTE	0		0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
VIA	5		5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
SERVICIOS I	1		1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
SERVICIOS II	16		16	1.0000	16	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
NIVEL	0		0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
UBICACIÓN	5		5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
				1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
				1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
				1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
				1.0000		1.0000		1.0000		1.0000	1.0000	
Factor de Homologación			0.7954		0.9011		1.0000		1.0000		1.0000	
Valores Homologados			32 837.14		30 264.81							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE								
RELACION FRENTE FONDO		1.2500		Área afectada		433.23 m2		BUENA RELACION FRENTE FONDO				
ACTIVIDAD		1.2500		Área afectada		433.23 m2		UBICACIÓN FACILITA ACTIVIDAD COMERCIA				
		1.0000		Área afectada		0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo		= 31 551 /m2		Valor ajustado		€47 327 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		1.5000		Área		433.23 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€47 327.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€20 503 476.21						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE		CALLE PUBLICA				CALLEPUBLICA						
SUR		RAMON DIJERES DIJERES				VIVIENDA UNIFAMILIAR						
ESTE		NICANOR LOPEZ MENOCAL				VIVIENDA UNIFAMILIAR						
OESTE		FLORA ACEVEDO ALVARES				LOTE PARA CONSTRUIR						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE		ESTE				NORTE				Altitud		
1		342 452				1 173 175				135		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
N°		Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1		200 SUR DEL LOTE VALUADO. CON MANUEL ZENEL				Oferta		88111533			25/1/2018	
						Coordenadas		Este	342 237	Norte	1 172 807	
2		http://www.inmotico.com/venta-cr00001720-16/lote-liberia-barrio-la-cruz.html				Oferta		89164595			16/7/2017	
						Coordenadas		Este		Norte		
3						Oferta						
						Coordenadas		Este		Norte		
4												
						Coordenadas		Este		Norte		
5												
						Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-50101008218800-2018-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre mezclado grueso		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	16.80 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Media Baja
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	AYA	Edificios Comerciales	NO	Media Baja
Señal celular	SÍ	ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Baja
Medidores instalados	Electricidad y Agua			a 300 m	Actividad del lugar
RESIDENCIAL- COMERCIAL					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	30.71 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	22.73 m		Pendiente %	0	
Relación:	0.74014979		Tipo de vía:	5	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca		Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente		Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 68.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
23/1/2018	ANOTACIONES: NO HAY GRAVAMENES: SI HAY				
Existe una restricción caducada la cual no afecta el bien física ni económicamente.					
Las medidas del terreno según la delimitación existente, no corresponde a las señaladas en el plano de catastro. Se debe de rectificar plano de catastro o delimitar correctamente el terreno.					
Existe posible invasión de alero frontal a Calle Pública. El alero existente no es tomado en cuenta para el presente avalúo.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-50101008218800-2018-U			
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	
SALON	139.00	350 000	48 650 000	50	25	I	0.6250	0.9191	27 946 367.00	28.7	201 053	
APTO Y DORMITORIO	52.00	260 000	13 520 000	50	25	R	0.6250	0.8190	6 920 576.00	25.6	133 088	
AREA RESTANTE	94.00	210 000	19 740 000	50	35	M	0.4050	0.4740	3 789 516.00	9.6	40 314	
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	
TOTAL	285.00		81 910 000						38 656 459.00			
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
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	
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	
TOTAL				-					-			
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	
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	
			-				#¡DIV/0!	#N/A	-	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	
TOTAL				-					-			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES												
CONSTRUCCIONES			¢38 656 459.00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00									
VALOR TOTAL			¢38 656 459.00									
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O	ÓPTIMO
DEFINICIONES											MB	MUY BUENO
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						B	BUENO
	Medida en metros, m2, o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						I	INTERMEDIO
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						R	REGULAR
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						D	DEFICIENTE
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						M	MALO
Edad	Edad del bien (años de construido)								MM		MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							DM	DEMOLICIÓN

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				214-50101008218800-2018-U																			
CONSTRUCCIONES																							
Tipo de construcción existente: SALON RESTAURANTE BAR		Uso predominante: Comercial																					
Estado de la edificación: Existente		Avance:		Presupuesto: ₡																			
Nombre del Profesional Responsable de la obra:																							
Nombre del Desarrollador:																							
Número de Contrato CFIA:			Número permiso construcción:																				
Documentos de construcción adicionales:																							
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre																					
Vigencia del contrato de arrendamiento:																							
Área construcción principal: 139.00 m2		Porcentaje de cobertura: 32%		Año de construcción: 1993																			
DETALLE DE ELEMENTOS																							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: RE01		NÚMERO DE NIVELES: 1																					
Estructura	MAMPOSTERIA INTEGRAL		Sistema eléctrico:																				
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>PARCIAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">80%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Cuchilla</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Regular</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td></td> <td>Ubicación</td> </tr> </table>			Entubado Conduit	SI	PARCIAL	Porcentaje	80%		Caja breaker	SI		Interruptor	Cuchilla		Estado General	Regular		Gas LP		Ubicación
Entubado Conduit	SI	PARCIAL																					
Porcentaje	80%																						
Caja breaker	SI																						
Interruptor	Cuchilla																						
Estado General	Regular																						
Gas LP		Ubicación																					
Entrepiso	NO APLICA																						
Techos	R.T SIN CANOAS NI BAJANTES																						
Cubierta	H.G.#28																						
Cielos	GYPSUM REGULAR																						
Pisos	CERAMICA REGULAR		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Estado Físico y Mantenimiento:</td> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td></td> <td>Cielos</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td></td> <td>Cubierta</td> <td></td> </tr> </table>			Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes		Cielos		Pisos		Cubierta							
Estado Físico y Mantenimiento:																							
Paredes		Cielos																					
Pisos		Cubierta																					
Fachada	3 PORTONES METÁLICOS HIERRO LISO																						
Aposentos	SALÓN RESTAURANTE-BAR																						
Baños	3 S.S. (1 MUJERES Y 2 HOMBRES)																						
Otros	FREGADERO SIN MUEBLE.																						
Red de agua caliente	NO APLICA																						
Tanque captación de agua	NO APLICA																						
Fiuras																							
Repellos		Leve		Paredes Ninguno																			
Pisos		Leve		Pisos Ninguno																			
				Cielos Leve																			
OBRAS COMPLEMENTARIAS																							
Estado de la edificación:		Avance:																					
DESCRIPCIÓN																							
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																							
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:																				
1			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Equivalente al: 0.0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">del monto del crédito destinado a construcción</td> </tr> </table>			Equivalente al: 0.0%		del monto del crédito destinado a construcción															
Equivalente al: 0.0%																							
del monto del crédito destinado a construcción																							
2																							
3																							
4																							
5																							
6																							
7																							
OBSERVACIONES																							
Es importante señalar que no se realizaron pruebas mecánicas, estructurales ni eléctricas para el presente avalúo. Se recomienda realizar chequeo general electrico. Sew observan algunos cables eléctricos expuestos a nivel general. Existe en el terreno medidor de agua y de electricidad, ambos suspendidos. El medidor de agua pertenece a la empresa AYA, sin embargo, no se visualiza el número de medidor y los vecinos no quisieron faclitar su número de abonado.																							
El área de restaurante y bar se encuentra en condiciones intermedias. Tiene detalles en el cielo de gypsum los cuales deben repararse. El área de los servicios sanitarios es contemplada dentro del área restante debido a que no existe la losa, no tiene las puertas y algunos enchapes no se encuentran en buenas condiciones.																							

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

214-50101008218800-2018-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente APARTAMENTO Y DORMITORIO Uso predominante: Comercial
 Estado de la edificación: Existente Avance: Presupuesto: ¢
 Nombre del Profesional Responsable de la obra:
 Nombre del Desarrollador:
 Número de Contrato CFIA: Número permiso construcción:
 Documentos de construcción adicionales:
 Propiedad utilizada por: En desuso Nombre
 Vigencia del contrato de arrendamiento:
 Área construcción principal: 52.00 m2 Porcentaje de cobertura: 12% Año de construcción: 1993

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR ^A VC02 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	MAMPOSTERIA INTEGRAL	Sistema eléctrico:	
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Entrepiso	NO APLICA	Porcentaje	80%
Techos	R.T SIN CANOAS NI BAJANTES	Caja breaker	SI
Cubierta	H.G.#28	Interruptor	Cuchilla
Cielos	GYPSUM REGULAR	Estado General	Regular
Pisos	CERAMICA REGULAR	Gas LP	Ubicación
Fachada	PORTONES METALICOS. PUERTAS FALTANTES		
Aposentos	APTO (DORMITORIO, S.S., COCINETA) Y DORM SERVICO		
Baños	1 SS.. FALTA LOSA SANITARIA Y GRIFERIA	Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros	SOBRE CONCRETO ENCHAPADO SIN FREGADERO	Paredes	Cielos
Red de agua caliente	NO APLICA	Pisos	Cubierta
Tanque captación de agua	NO APLICA		

Fisuras

Apreciación visual de desplome

Repellos Leve Paredes Leve Pisos Leve Cielos Leve
 Pisos Leve

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: 0.0% del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

El dormitorio de servicio no tiene las divisiones del área de s.s., ni la losa, únicamente se observan la instalación mecánica y tuberías. Tiene detalles en el cielo de gypsum los cuales deben repararse. Existe faltante de puertas. Marcos de ventanas en madera, v.f. y celosía.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-50101008218800-2018-U																					
CONSTRUCCIONES																									
Tipo de construcción existente: AREA RESTANTE		Uso predominante: Comercial																							
Estado de la edificación: Existente		Avance:		Presupuesto: ₡																					
Nombre del Profesional Responsable de la obra:																									
Nombre del Desarrollador:																									
Número de Contrato CFIA:			Número permiso construcción:																						
Documentos de construcción adicionales:																									
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre																							
Vigencia del contrato de arrendamiento:																									
Área construcción principal: 52.00 m2		Porcentaje de cobertura: 12%		Año de construcción: 1993																					
DETALLE DE ELEMENTOS																									
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC01		NÚMERO DE NIVELES: 1																							
Estructura	MAMPOSTERIA INTEGRAL		Sistema eléctrico:																						
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO DIVISIONES LIVIANAS		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>SI</td> <td>PARCIAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">80%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Cuchilla</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Regular</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Gas LP</td> <td colspan="2">Ubicación</td> </tr> </table>			Entubado Conduit	SI	PARCIAL	Porcentaje	80%		Caja breaker	SI		Interruptor	Cuchilla		Estado General	Regular		Gas LP			Ubicación	
Entubado Conduit	SI	PARCIAL																							
Porcentaje	80%																								
Caja breaker	SI																								
Interruptor	Cuchilla																								
Estado General	Regular																								
Gas LP			Ubicación																						
Entrepiso	NO APLICA																								
Techos	RT. (PARTE EN MADERA) SIN CANOAS NI BAJANTES																								
Cubierta	H.G.#28																								
Cielos	SIN CIELOS O CON GYPSUM EN MAL ESTADO		Estado Físico y Mantenimiento:																						
Pisos	PISO CONCRETO O CERAMICA EN MAL ESTADO																								
Fachada																									
Aposentos	COCINA, PILAS Y BODEGAS																								
Baños	SIN LOSA SANITARIA. FALTA GRIGERIA																								
Otros	PILA ROJA CON SOPORTES QUEBRADOS		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Paredes</td> <td></td> <td>Cielos</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td></td> <td>Cubierta</td> <td></td> </tr> </table>			Paredes		Cielos		Pisos		Cubierta													
Paredes		Cielos																							
Pisos		Cubierta																							
Red de agua caliente	NO APLICA																								
Tanque captación de agua	NO APLICA																								
Fisuras		Apreciación visual de desplome																							
Repellos	Importante	Paredes	Importante	Pisos	Leve	Cielos	Importante																		
Pisos	Importante																								
OBRAS COMPLEMENTARIAS																									
Estado de la edificación:				Avance:																					
DESCRIPCIÓN																									
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																									
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado		Se recomienda un primer giro para construcción:																					
1				<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Equivalente al:</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">del monto del crédito destinado a construcción</td> </tr> </table>				Equivalente al:		0.0%	del monto del crédito destinado a construcción														
Equivalente al:		0.0%																							
del monto del crédito destinado a construcción																									
2																									
3																									
4																									
5																									
6																									
7																									
OBSERVACIONES																									
EL ESTADO DE CONSERVACION ES MALO. LOS PISOS TIENEN FALTANTES DE PIEZAS O SON DE CONCRETO CON REVENTADURAS Y AREAS QUEBRADAS IMPORTANTES. LAS PAREDES SIN PINTURA, MAL ACABADAS. LA CUBIERTA EN DEFICIENTE ESTADO. LOS POCOS CIELOS EXISTENTE SE ENCUENTRAN A MUY POCA ALTURA, CON EVIDENCIA DE GOTERAS, Y FALTOS DE MANTENIMIENTO. LA ESTRUCTURA DE TECHO SE OBSERVA PANDEADA EN SECTORES. EXISTE PAREDES CON REPELLOS DEFICIENTES Y OTRAS SIN REPELLO. FALTAN TAPICHELES POSTERIORES. LAS AGUAS DEL TECHO SON ENVIADAS A LA COLINDANCIA POSTERIOR SIN CANOA. EL VECINO DE LA PARTE POSTERIOR TIENE PARTE DE SU TECHO, AL PARECER INVADIENDO EL TERRENO (POR AREA DE APARTAMENTO). SE REALIZA LA ACLARACION QUE EL INGRESO A LAS PROPIEDADES VECINAS SE HACE CON AYUDA DEL SEÑOR DE LA PULPERIA, QUIEN DIJO SER FAMILIAR DE LOS COLINDANTES IZQUIERDO Y POSTERIOR, PERO NO FACILITO INFORMACIÓN NI SU NOMBRE.																									

ANEXO FOTOGRÁFICO		214-50101008218800-2018-U		
ACCESO AL BIEN		VISTA PRINCIPAL		
				
FOTOGRAFÍAS VISTA EXTERNAS				
				
FOTOGRAFÍAS ALERO FRONTAL (INVADE VIA PUBLICA)				
				
AREA DE BODEGA		SERVICIOS SANITARIOS		
				
FOTOGRAFÍAS SALON RESTAURANTE- BAR				
				
AREA DE COCINA				
				
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES				
1	2	3	4	5
				

DORMITORIO SERVICIO CON S.S.

DETALLES ELECTRICOS X CORREGIR



AREA APARTAMENTO (DORMITORIO, S.S., COCINETA Y PILAS)



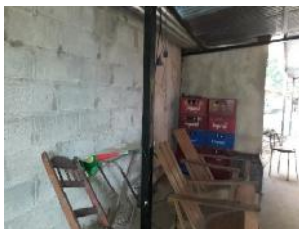
AREA DE JARDIN - LADERAL IZQUIERDO

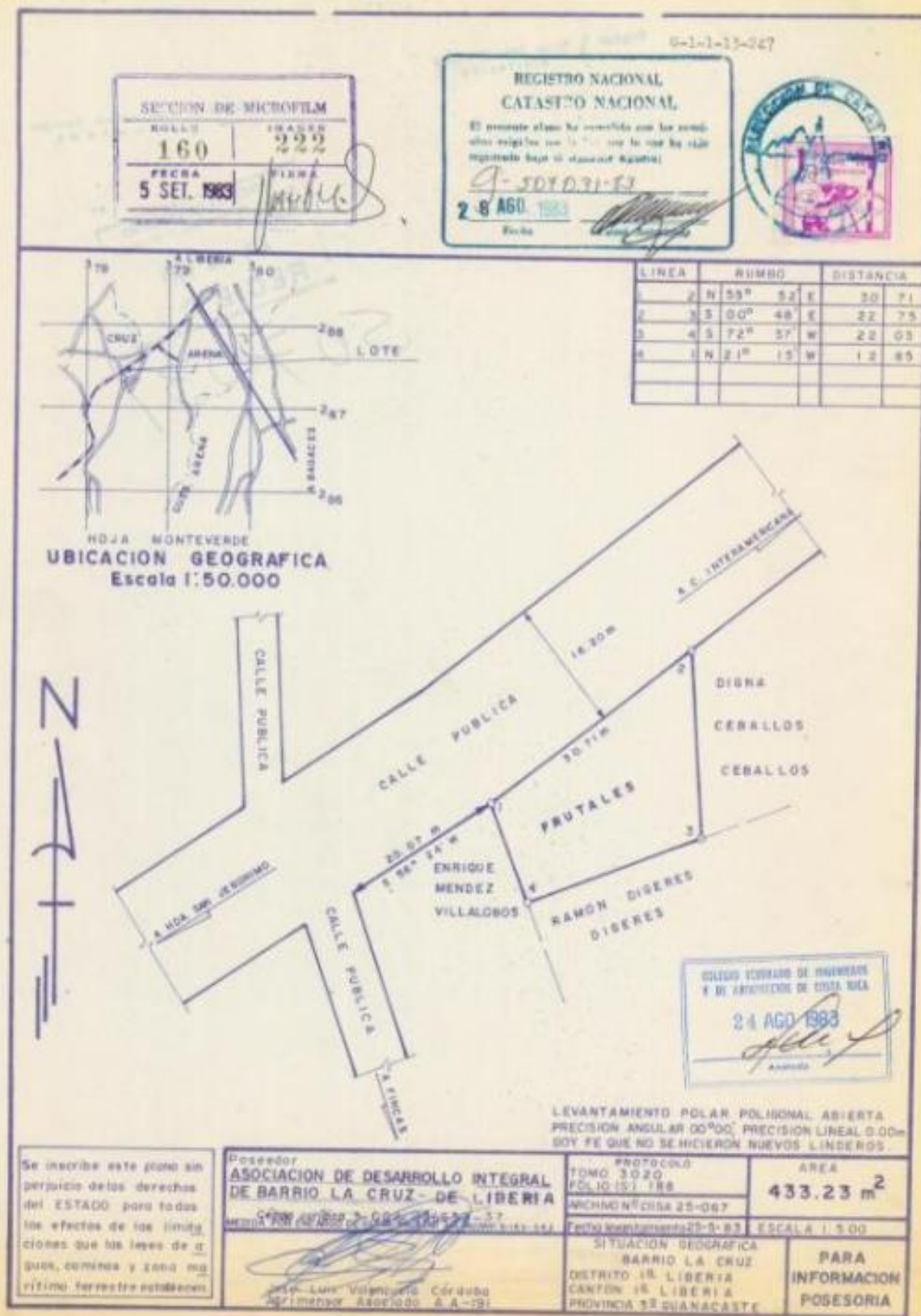


MEDIDAS NO COINCIDEN - INVASIÓN



POSIBLE INVASIÓN EN TECHOS

FOTOGRAFÍAS TOMADAS DESDE LAS PROPIEDADES COLINDANTES LATERAL IZQUIERDA Y POSTERIOR
POSIBLE INVASIÓN CON TECHO DEL COLINDANTE POSTERIOR- AGUAS HACIA LA COLINDANCIA



23/1/2018

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 82188-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 82188 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON 1 LOCAL COMERCIAL
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LIBERIA CANTON 1-LIBERIA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 30,71 MTS

SUR : RAMON DIJERES DIJERES

ESTE : NICANOR LOPEZ MENOCAL

OESTE : FLORA ACEVEDO ALVAREZ

MIDE: CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:G-0507031-1983

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 82188 Y ADEMAS PROVIENE DE INFOR POSES

VALOR FISCAL: 57,400,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL
TRESCIENTOS TRES COLONES CON CUARENTA Y CUATRO CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00624518-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20 DE OCTUBRE DE 2017

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 401-15738-01-0904-001
AFECTA A FINCA: 5-00082188- -
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 23-Enero-2018 a las
15:44.13 horas
Emitido el 23-01-2018 a las 15:44 horas

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

HOMOLOGACION DE TERRENOS				
Sector comercial		Lote a Valorar	Lote Tipo	Factores Parciales
Sector residencial	1		41 284.40	
AREA	Al	433.23 m2	218.00 m2	0.80
PENDIENTE	Pl	0.00 %	0.00 %	1.00
VIA	vf	5	5	1.00
SERVICIOS 1	S1	1	1	1.00
	Acera	0	0	
	Cordón y caño	0	0	
SERVICIOS 2	S2	16	16	1.00
	Alumbrado	1	1	
	Teléfono	1	1	
	Electricidad	1	1	
	Cañería	1	1	
		16	16	
NIVEL	Nlv	0.00 m	0.00 m	1.00
UBICACIÓN	Ulv	5	5	1.00

HOMOLOGACION DE TERRENOS				
Sector comercial		Lote a Valorar	Lote Tipo	Factores Parciales
Sector residencial	1		33 585.96	
AREA	Al	433.23 m2	317.00 m2	0.90
PENDIENTE	Pl	0.00 %	0.00 %	1.00
VIA	vf	5	5	1.00
SERVICIOS 1	S1	1	1	1.00
	Acera	0	0	
	Cordón y caño	0	0	
SERVICIOS 2	S2	16	16	1.00
	Alumbrado	1	1	
	Teléfono	1	1	
	Electricidad	1	1	
	Cañería	1	1	
NIVEL	Nlv	0.00 m	0.00 m	1.00
UBICACIÓN	Ulv	5	5	1.00