

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO VÍA MERCADO
INFORME DE AVALÚO

OFICINA	214	DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES	INFORME DE AVALÚO
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES	214-6110100628580F-2018-C
		NOMBRE SOLICITANTE (S)	
BANCO NACIONAL			Céd. Jurídica 4-000-001021
BANCO NACIONAL		NOMBRE PROPIETARIO (S)	Proporción de Derechos
DERMOT GORDON HARDING			Céd. Jurídica 4-000-001021 100%
		NOMBRE EXDEUDOR	

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 06 - PUNTARENAS
 Cantón: 11 - GARABITO
 Distrito: 01 - JACO
 Localidad: JACO

DIRECCIÓN EXACTA

CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL COMERCIAL PACIFIC SUN, FILIAL M-1 . CONOCIDA POR LA ADMINISTRACION COMO #4-C

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	6110100025230M
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	6110101522570M
FINCA FILIAL N°	M-1	Factor de Copropiedad:	0,01043000000000
Plano de catastro N°	P-1178815-2007	173,31 m2	Otras Áreas m2
Identificador Predial	6110100628580F	173,31 m2	Finca Madre: 29 578,95
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Finca Matriz: 41 047,02
Escritura constitutiva	173,31 m2	Demasía: NO	Áreas Privativas: 16 620,85
TIPO DE CONDOMINIO	Mixto		Áreas Comunes: 24 426,17

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO ¢47 031 133,50
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ¢34 675 209,50
VALOR TOTAL DEL BIEN **¢81 706 343,00**

VALOR EN LETRAS: OCHENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES COLONES 00/100

Tiempo estimado para la venta del bien 18 meses Ámbito mínimo de mercado potencial Internacional
 MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢34 675 209,50

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

OBSERVACIONES
GENERALES

Nombre del Perito	Arq. Martha Oviedo Blanco	Arq. Martha Oviedo Blanco
Tipo de Profesional	Arquitecto	Firma del Perito
Número de registro	A- 10730	Identificación N° 109390541
Nombre de la empresa		Arq. Martha Oviedo Blanco
Nombre y firma representante legal de la empresa		Arq. Martha Oviedo Blanco
Fecha inspección:	1 diciembre 2018	Fecha informe:
Números telefónicos para contacto	8701 43 71	3 diciembre 2018
Correo electrónico / Dirección WEB	arq.moviebob@gmail.com	

HOMOLOGACIÓN						214-6110100628580F-2018-C			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES									
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor			
VALOR €/m ²		753 121,39	645 096,77	665 549,13	572 891,88	0,00			
AREA	173	173,00	1,0000	186	1,0200	173	1,0000		
ESTACIONAMIENTOS	1	2	0,8000	2	0,8000	1	1,0000		
DORMITORIOS	3	3	1,0000	2	0,9500	3	1,0000		
S.S.	2,5	2,5	1,0000	2,5	1,0000	2,5	1,0000		
NIVEL	1	2	1,0200	3	1,0400	1	1,0000		
DIFERENCIAL TC	2	1	0,8200	1	0,8200	1	1,0000		
ACABADOS	2	1	0,9000	1	0,9000	1	0,9000		
		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		0,6022	0,5950	0,9000	0,7904	1,0000			
Valores Homologados		453 535,72	383 820,65	598 994,22	452 812,60				
VALOR DEL BIEN									
Valor conclusivo				€472 291 /m ²					
Área				173,00 m ²					
VALOR TOTAL				€81 706 343,00					
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO									
LINDEROS ACTUALES									
NORTE AREA COMUN LIBRE ZONA VERDE				AREA COMUN LIBRE ZONA VERDE					
SUR AREA COMUN LIBRE ZONA VERDE				AREA COMUN LIBRE ZONA VERDE					
ESTE AREA COMUN DESTINADA A VESTIBULO Y ESCALERAS				AREA COMUN DESTINADA A VESTIBULO Y ESCALERAS					
OESTE AREA COMUN LIBRE ZONA VERDE				AREA COMUN LIBRE ZONA VERDE					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE			NORTE			Altitud		
1	430 348			1 067 893			36		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Apartamentos en Jacó Excelente Condominio equipado 3 habitaciones en Pacific Sun Herradura	Oferta	https://www.encuentra24.com/costa-ricas/bienes-raices-venta-de-propiedades-apartamentos/excelente-condominio-equipado-3-habitaciones-en-pacific-sun-herradura/12365683			2/7/2018			
		Coordenadas	Este		Norte				
2	Herradura GRAN OPORTUNIDAD VENTA DE CONDOMINIO EN PACIFIC SUN	Oferta	https://www.encuentra24.com/costa-ricas/bienes-raices-venta-de-propiedades-casas-y-terrenos-de-playas/gran-oportunidad-venta-de-condominio-en-pacific-sun/12402427?regionslug=puntarenas-provincia-garabito-herradura			14/11/2018			
		Coordenadas	Este		Norte				
3	APARTAMENTO #5-C EN VENTA	Oferta	88348226			3/12/2018			
		Coordenadas	Este	430 336	Norte		1 067 906		
4	AVALUO BANCO NACIONAL APARTAMENTO EDIFICIO #2-B	Oferta	AVALUO BN# 214-6110100628830F-2017-C			13/7/2017			
		Coordenadas	Este		Norte				
5		Coordenadas	Este		Norte				

AVALÚO INDIVIDUAL					214-6110100628580F-2018-C			
Características		TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						
		COMPARABLES						
Características	SUJETO	1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor		
VALOR €/m2		169 680,00	123 675,00	151 803,00	0,00	0,00		
AREA	308,5	250,00	1,0000	283	0,9700	354		
UBICACIÓN	5	5	1,0000	5	1,0000	5		
FRENTE	9,38	10	0,9800	8,5	1,0200	10		
SERVICIOS	4	4	1,0000	4	1,0000	2		
		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	1,0000		
		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		
Factor de Homologación		0,9800	0,9894	1,1113	1,0000	1,0000		
Valores Homologados		166 286,40	122 364,05	168 701,71				
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	€152 451 /m2		Factor secciones		1,0000			
Área	308,50 m2							
VALOR UNITARIO FINAL	€152 451,00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO	€47 031 133,50							
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES								
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta			
1	lote en punta Leona. https://www.encuentra24.com/costa-ricas-bienes-raices-venta-de-propiedades-casas-y-terrenos-de-playas/lote-en-punta-leona/13211033?regionslug=puntarenas-provincia-garabito-herradura	Oferta	88350438		31/10/2018			
		Coordenadas	Este	Norte				
2	Condominio Reserva Las Lomas, Herradura, Jaco, Garabito, Puntarenas. Lote 13. Con Hazel. https://www.crcasasymas.com/anuncios?id=0639525	Oferta	87302398		3/12/2018			
		Coordenadas	Este	Norte				
3	Se vende lote Punta Leona. http://www.inmotico.com/venta-cr00021618-18-pun-060-venta-de-lote-en-punta-leona.html	Oferta	88131111		17/9/2018			
		Coordenadas	Este	Norte				
4		Coordenadas	Este	Norte				
5		Coordenadas	Este	Norte				
VALOR DE MERCADO DE LAS CONSTRUCCIONES								
Forma de explotación	Área m2	Valor Unitario	Valor Total		VUT años	Edad años		
VIVIENDA	173,00	200 434,73699	34 675 209,50		50	10		
						R		
OTRAS OBRAS INCLUIDAS								
Forma de explotación	Área m2	VUT años	Edad años	Estado	Estado de Conservación de las Construcciones	O		
						MB		
						B		
						I		
						R		
						D		
						M		
						MM		
						DM		
						DEMOLICIÓN		

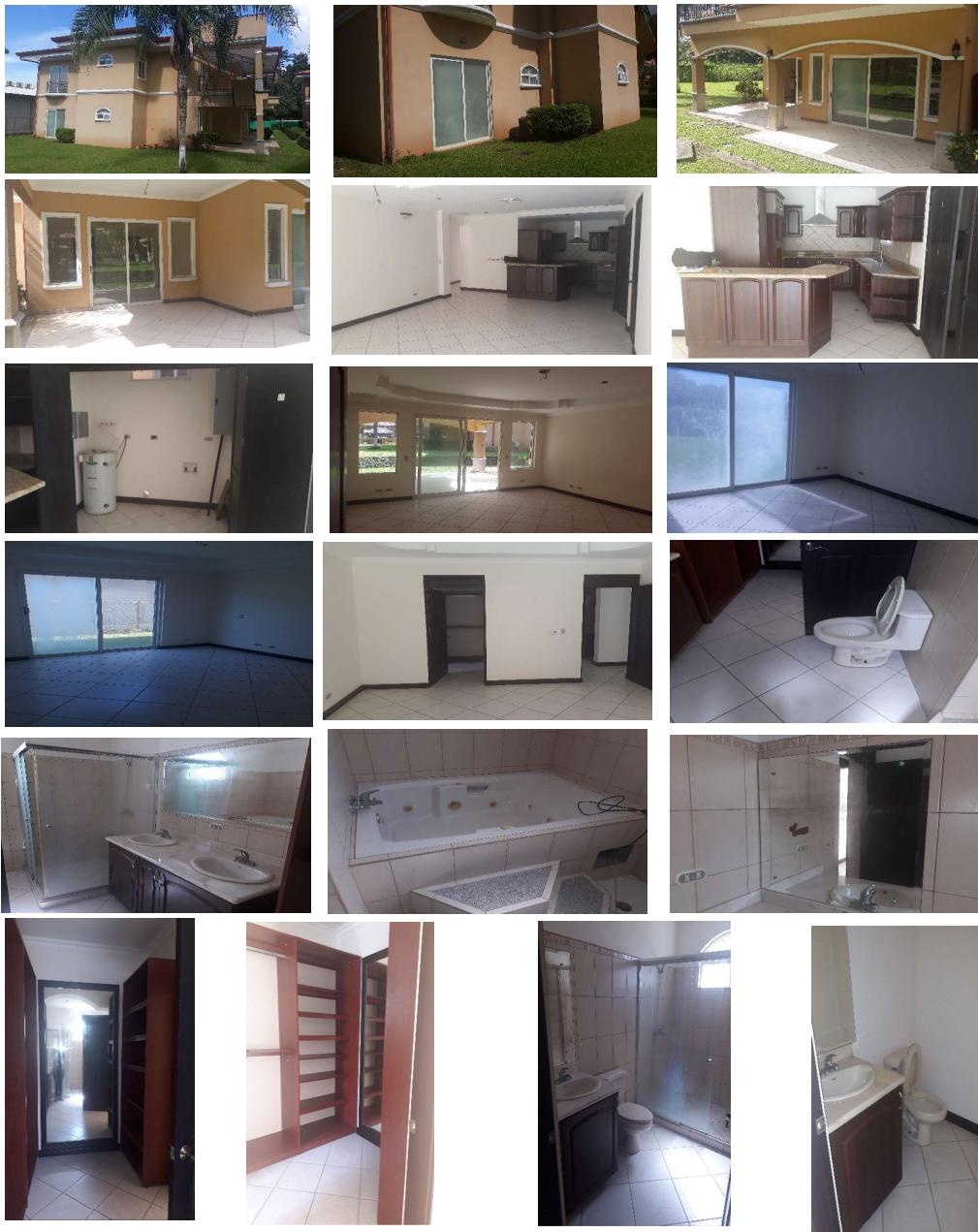
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-6110100628580F-2018-C		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Adoquín		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	15,00 m		Cordón	SÍ	Tanque séptico
Acera	SÍ				SÍ
			ACCESO A LA FINCA		
			Calle privada		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Clase social Alta	
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 500 m	Clase social zonas cercanas Alta	
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 100 m	Densidad poblacional Media	
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 300 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ	RESIDENCIAL	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 800 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	9,38 m	Nivel sobre calle:	0,00 m		
Fondo:	17,44 m	Pendiente %	0		
Relación:	1,85927505	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 4 S2 16	Ubicación:	Medianero		
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO				
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, 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: 83,80%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
29/11/2018	NO HA ANOTACIONES. SI HAY GRAVAMENES O AFECTACIONES.				
OBSERVACIONES					
EL TERRENO TIENE GRAVAMENES INSCRITOS YA CADUCADOS LOS CUALES NO AFECTAN NI ECONOMICAMENTE NI FISICAMENTE EL BIEN VALUADO Y UNA DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA A TOMAR EN CUENTA.					
EL AGUA ES DE ASADA ADMINISTRADA POR EL CONDOMINIO, SE COBRA EN CUOTA CONDOMINAL DE MANTENIMIENTO. PARA EFECTOS DEL REGISTRO ES CONOCIDA COMO M-1, PERO PARA LA ADMINISTRACION ES EL NUMERO 4C.					

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-6110100628580F-2018-C																																																																															
CONSTRUCCIONES																																																																																	
Tipo de construcción existente: APARTAMENTO		Uso predominante: Residencial																																																																															
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: 173,31 m ²		Porcentaje de cobertura: 100%																																																																															
		Año de construcción: 2008																																																																															
DETALLE DE ELEMENTOS																																																																																	
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC04		NÚMERO DE NIVELES: 2																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Estructura MAMPOSTERIA INTEGRAL</td> <td colspan="2">Sistema eléctrico:</td> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td>BLOQUES DE CONCRETO</td> <td>Entubado</td> <td>Conduit SI TOTAL</td> </tr> <tr> <td>Entrepiso</td> <td>NO APLICA</td> <td>Porcentaje</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>Techos</td> <td>R.T. CANOAS H.G. Y BAJANTES PVC</td> <td>Caja breaker</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>Cubierta</td> <td>H.G. TEJA</td> <td>Interruptor</td> <td>Diyuntores</td> </tr> <tr> <td>Cielos</td> <td>GYPSUM</td> <td>Estado General</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>CERAMICA</td> <td colspan="2">Gas LP _____ Ubicación _____</td> </tr> <tr> <td>Fachada</td> <td>VENTANERIA PVC BLANCA CORREDIZA CON MOSQUETI</td> <td colspan="2">Estado Físico y Mantenimiento:</td> </tr> <tr> <td>Aposentos</td> <td>3 DOMITORIOS, SALA-COMEDOR, COCINA, TERRAZAS</td> <td>Paredes</td> <td>Regular Cielos Regular</td> </tr> <tr> <td>Baños</td> <td>2 1/2 S.S. CON ENCHAPE ALTURA 2,00 APROX</td> <td>Pisos</td> <td>Regular Cubierta Regular</td> </tr> <tr> <td>Otros</td> <td>CABINA DE DUCHA, JACUZZI, RODAPIE MADERA 4"</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Red de agua caliente</td> <td>SI HAY</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Tanque captación de agua</td> <td>SI HAY</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Fisuras</td> <td colspan="4">Apreciación visual de desplome</td> </tr> <tr> <td>Repellos</td> <td>Leve</td> <td>Paredes</td> <td>Ninguno</td> <td>Pisos</td> <td>Ninguno</td> <td>Cielos</td> <td>Ninguno</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Leve</td> <td colspan="6"></td> </tr> </table> </td> </tr> </table>				Estructura MAMPOSTERIA INTEGRAL		Sistema eléctrico:		Paredes	BLOQUES DE CONCRETO	Entubado	Conduit SI TOTAL	Entrepiso	NO APLICA	Porcentaje	80%	Techos	R.T. CANOAS H.G. Y BAJANTES PVC	Caja breaker	SI	Cubierta	H.G. TEJA	Interruptor	Diyuntores	Cielos	GYPSUM	Estado General	Regular	Pisos	CERAMICA	Gas LP _____ Ubicación _____		Fachada	VENTANERIA PVC BLANCA CORREDIZA CON MOSQUETI	Estado Físico y Mantenimiento:		Aposentos	3 DOMITORIOS, SALA-COMEDOR, COCINA, TERRAZAS	Paredes	Regular Cielos Regular	Baños	2 1/2 S.S. CON ENCHAPE ALTURA 2,00 APROX	Pisos	Regular Cubierta Regular	Otros	CABINA DE DUCHA, JACUZZI, RODAPIE MADERA 4"			Red de agua caliente	SI HAY			Tanque captación de agua	SI HAY			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Fisuras</td> <td colspan="4">Apreciación visual de desplome</td> </tr> <tr> <td>Repellos</td> <td>Leve</td> <td>Paredes</td> <td>Ninguno</td> <td>Pisos</td> <td>Ninguno</td> <td>Cielos</td> <td>Ninguno</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Leve</td> <td colspan="6"></td> </tr> </table>				Fisuras		Apreciación visual de desplome				Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno	Pisos	Leve						
Estructura MAMPOSTERIA INTEGRAL		Sistema eléctrico:																																																																															
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO	Entubado	Conduit SI TOTAL																																																																														
Entrepiso	NO APLICA	Porcentaje	80%																																																																														
Techos	R.T. CANOAS H.G. Y BAJANTES PVC	Caja breaker	SI																																																																														
Cubierta	H.G. TEJA	Interruptor	Diyuntores																																																																														
Cielos	GYPSUM	Estado General	Regular																																																																														
Pisos	CERAMICA	Gas LP _____ Ubicación _____																																																																															
Fachada	VENTANERIA PVC BLANCA CORREDIZA CON MOSQUETI	Estado Físico y Mantenimiento:																																																																															
Aposentos	3 DOMITORIOS, SALA-COMEDOR, COCINA, TERRAZAS	Paredes	Regular Cielos Regular																																																																														
Baños	2 1/2 S.S. CON ENCHAPE ALTURA 2,00 APROX	Pisos	Regular Cubierta Regular																																																																														
Otros	CABINA DE DUCHA, JACUZZI, RODAPIE MADERA 4"																																																																																
Red de agua caliente	SI HAY																																																																																
Tanque captación de agua	SI HAY																																																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Fisuras</td> <td colspan="4">Apreciación visual de desplome</td> </tr> <tr> <td>Repellos</td> <td>Leve</td> <td>Paredes</td> <td>Ninguno</td> <td>Pisos</td> <td>Ninguno</td> <td>Cielos</td> <td>Ninguno</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Leve</td> <td colspan="6"></td> </tr> </table>				Fisuras		Apreciación visual de desplome				Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno	Pisos	Leve																																																														
Fisuras		Apreciación visual de desplome																																																																															
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno																																																																										
Pisos	Leve																																																																																
OBRAS COMPLEMENTARIAS Y COMUNES																																																																																	
Estado de la edificación:		Avance:																																																																															
DESCRIPCIÓN																																																																																	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN																																																																																	
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción: Equivalente al: 0,0% del monto del crédito destinado a construcción																																																																														
1																																																																																	
2																																																																																	
3																																																																																	
4																																																																																	
5																																																																																	
6																																																																																	
7																																																																																	
OBSERVACIONES																																																																																	
<p>CONDOMINIO UBICADO EN EL PRIMER NIVEL CONSTRUCTIVO. CUENTA CON SALA-COMEDOR, COCINA CON MUEBLE COMPLETO, 2.5 S.S., 3 DORMITORIOS (UNICAMENTE EL DORMITORIO PRINCIPAL CUENTA CON CLOSET), 2 TERRAZAS, PILAS.</p> <p>LA VENTANERIA ES CORREDIZA, MATERIAL PVC BLANCO. TIENE PINTURA EN 1 DE LOS PAÑOS. EXISTE UNA VENTANA QUEBRAADA EN EL DORMITORIO PRINCIPAL.</p> <p>EL APARTAMENTO REQUIERE SER PINTADO Y REPARADAS LAS REVENTADURAS EN PAREDES.</p> <p>CUENTA CON PUERTAS INTERNAS Y EXTERNAS EN MADERA SOLIDA EN BUEN ESTADO.</p> <p>CIENOS EN GYPSUM CON REVENTADURAS IMPORTANTES Y HUMEDAD EN ALGUNAS AREAS (PILAS, S.S. Y CORREDORES)</p> <p>CUENTA CON UNA CAJA DE BREAKER UBICADA EN EL AREA DE PILAS. DE 42 ESPACIOS, DE LOS CUALES TIENE OCUPADOS 30. NO TIENE ROTULACION. EXISTEN CABLES EXPUESTOS, CAJAS SIN TAPA, FALTANTE DE LAMPARAS Y PLACAS ELECTRICAS, ENTRE OTROS.</p> <p>EL DORMITORIO PRINCIPAL CUENTA CON S.S. COMPLETO, CLOSET EN REGULAR ESTADO, CABINA PARA DUCHA CON PUERTAS EN VIDRIO CORREDIZO, JACUZZI (NO SE VISUALIZA EL MOTOS), 2 LAVATORIO CON SU RESPECTIVO MUEBLE (REGULAR ESTADO) Y EL INODORO; TODOS EN REGULAR ESTADO DE MANTENIMIENTO. NO SE DA FE DEL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LOS ACCESORIOS, CONEXIONES Y APARATOS SANITARIOS EXISTENTES.</p> <p>EXISTE 1 INODORO COMPLETO CON EL AREA DE DUCHA (ACCESORIO MAL ESTADO) CON PUERTAS CORREDIZAS EN VIDRIO, INODORO Y MUEBLE CON 1 LAVATORIO (ESPEJO EN MAL ESTADO). SE OBSERVA PROBLEMAS DE HUMEDAD PROVENIENTES DEL APARTAMENTO UBICADO EN EL SEGUNDO NIVEL. ADICIONALMENTE EXISTE 1 SERVICIO SANITARIO SIN DUCHA PARA VISITAS, CON SU RESPECTIVO MUEBLE PARA LAVATORIO Y EL INODORO. NO SE DA FE DEL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LOS ACCESORIOS, CONEXIONES Y APARATOS SANITARIOS EXISTENTES.</p> <p>EL DORMITORIO PRINCIPAL Y SALA CUENTAN CADA UNO CON SU RESPECTIVA TERRAZA A LAS AREAS COMUNES, PISCINA.</p> <p>EN EL MUEBLE DE COCINA SE OBSERVAN EL FREGADERO CON SUS ACCESORIOS Y EL EXTRACTOR ERRUMBRADOS. NO EXISTE LA PLANTILLA (COCINA), SE VISUALIZAN LOS CABLES EXPUESTOS.</p> <p>DEBE REALIZARSE UNA LIMPIEZA DE MANTENIMIENTO GENERAL AL EDIFICIO, YA QUE SE VISUALIZAN LAS BOQUILLAS DE CANOAS SATURADAS DE BASURA Y CANOAS FALTA DE MANTENIMIENTO.</p> <p>NO SE REALIZARON PRUEBAS MECANICAS, ELECTRICAS NI ESTRUCTURALES PARA EL PRESENTE AVALUO. PARA EL PRESENTE AVALUO SE AJUSTAN LOS PRECIOS SEGÚN TIPO DE CAMBIO APROXIMADO.</p>																																																																																	

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-6110100628580F-2018-C

VISTA PRINCIPAL DEL EDIFICIO 4

FOTOS DEL BIEN VALUADO

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1

2

3

4

5



ANEXO FOTOGRÁFICO

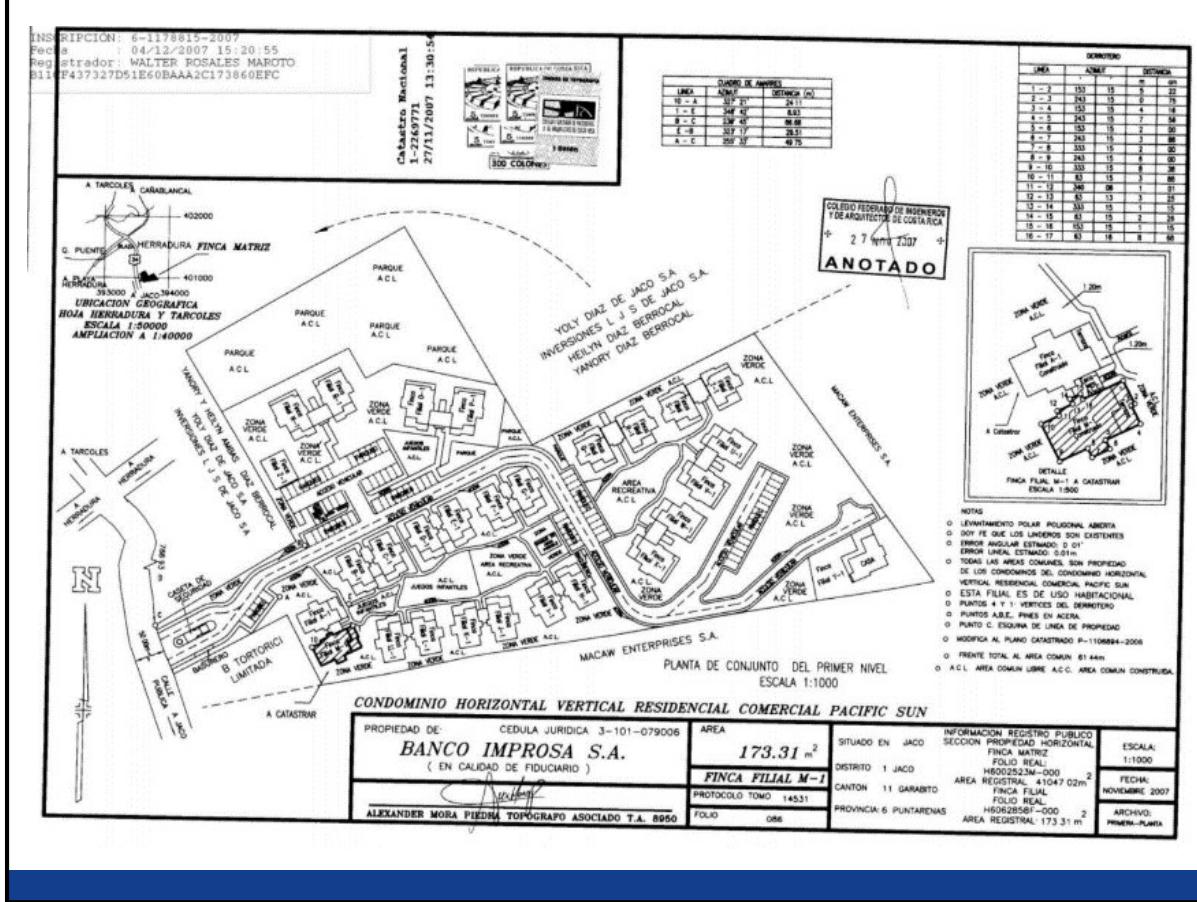
214-6110100628580F-2018-C

ALGUNOS DETALLES ELECTRICOS Y CONSTRUCTIVOS POR CORREGIR

FOTO DE PERITO


PLANO DE CATASTRO

214-6110100628580F-2018-C



29/11/2018

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 62858-F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 62858 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL CATORCE IDENTIFICADA COMO M-UNO DE UNA PLANTA
UBICADA EN EL PRIMER NIVEL DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE
CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-JACO CANTON 11-GARABITO DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
LINDEROS:
NORTE : AREA COMUN LIBRE DESTINADA A ZONA VERDE
SUR : AREA COMUN LIBRE DESTINADA A ZONA VERDE
ESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DESTINADA A VESTIBULO, ESCALERAS
OESTE : AREA COMUN LIBRE DESTINADA A ZONA VERDE

MIDE: CIENTO SETENTA Y TRES METROS CON TREINTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 1.043
VALOR MEDIDA: 0.01043
PLANO: NO SE INDICA

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
600002523M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 130,630,800.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS DOCE DOLARES CON
CINCUENTA CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00576289-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13 DE OCTUBRE DE 2017

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 296-11428-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 6152257 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

29/11/2018

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 351-17138-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 6152257 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 351-17138-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 00019528-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 351-17138-01-0902-001

FINCA REFERENCIA 00019528-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 351-17138-01-0903-001

FINCA REFERENCIA 00019528-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-263053-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 14-005034-1207-CJ

AFECTA A FINCA: 6-00062858- -F

INICIA EL: 18 DE MAYO DE 2015

FINALIZA EL: 18 DE MAYO DE 2025

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 29-Noviembre-2018 a las 13:45.21 horas

Emitido el 29-11-2018 a las 13:45 horas

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

HOMOLOGACIÓN DE TERRENO				
Sector comercial		Lote a Valorar	Lote Tipo	Factores Parciales
Sector residencial			₡203 874,71	
AREA	AI	308,50 m ²	431,00 m ²	1,12
FRENTE	Fl	9,38 m	10,00 m	0,98
SERVICIOS 1	S1	4	4	1,00
	Acera	1	1	
	Cordón y caño	1	1	
UBICACIÓN	Ulv	5	5	1,00
		medianero	medianero	

HOMOLOGACIÓN DE TERRENO				
Sector comercial		Lote a Valorar	Lote Tipo	Factores Parciales
Sector residencial			₡123 675,00	
AREA	AI	308,50 m ²	283,00 m ²	0,97
FRENTE	Fl	9,38 m	8,50 m	1,02
SERVICIOS 1	S1	4	4	1,00
	Acera	1	1	
	Cordón y caño	1	1	
UBICACIÓN	Ulv	5	5	1,00
		medianero	medianero	

HOMOLOGACIÓN DE TERRENO				
Sector comercial		Lote a Valorar	Lote Tipo	Factores Parciales
Sector residencial			₡151 803,00	
AREA	AI	308,50 m ²	354,00 m ²	1,05
FRENTE	Fl	9,38 m	10,00 m	0,98
SERVICIOS 1	S1	4	2	1,06
	Acera	1	0	
	Cordón y caño	1	1	
UBICACIÓN	Ulv	5	5	1,00
		medianero	medianero	