

**AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO VÍA MERCADO**
**INFORME DE AVALÚO**

<b>OFICINA</b>	214	<b>DIRECCION DE RECURSOS MATERIALES</b>	<b>INFORME DE AVALÚO</b>
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>		ADMINISTRACION DE BIENES	214-6110100628860F-2018-C
		<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>	
BANCO NACIONAL			Céd. Jurídica 4-000-001021
BANCO NACIONAL		<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>	<b>Proporción de Derechos</b>
DERMOT GORDON HARDING			Céd. Jurídica 4-000-001021 100%
		<b>NOMBRE EXDEUDOR</b>	

**UBICACIÓN DEL BIEN**

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

**DIRECCIÓN EXACTA**

CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL COMERCIAL PACIFIC SUN, FILIAL M-2 . CONOCIDA POR LA ADMINISTRACION COMO #4-A

**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-2	Factor de Copropiedad:	0,01202000000000
Plano de catastro N°	P-1264072-2008	199,73 m2	Otras Áreas m2
Identificador Predial	6110100628860F	199,73 m2	Finca Madre: 29 578,95
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	Finca Matriz: 41 047,02
Escritura constitutiva	199,73 m2	Demasía:	Áreas Privativas: 16 620,85
TIPO DE CONDOMINIO	Mixto	NO	Áreas Comunes: 24 426,17

**AVALÚO**

VALOR DEL TERRENO ₡51 064 773,90  
 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ₡31 844 397,10  
**VALOR TOTAL DEL BIEN** ₡82 909 171,00

VALOR EN LETRAS: OCHENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y UNO 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 ₡31 844 397,10

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	<a href="mailto:arq.moviebob@gmail.com">arq.moviebob@gmail.com</a>	

HOMOLOGACIÓN				214-6110100628860F-2018-C			
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES							
Características	SUJETO	COMPARABLES					
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor		
VALOR €/m <sup>2</sup>		753 121,39	645 096,77	665 549,13	572 891,88		
AREA	199	173,00	0,9500	173	0,9500		
ESTACIONAMIENTOS	1	2	0,8000	2	0,8000		
DORMITORIOS	3	3	1,0000	2	0,9500		
S.S.	2,5	2,5	1,0000	2,5	1,0000		
NIVEL	2	2	1,0000	3	1,0200		
DIFERENCIAL TC	2	1	0,8200	1	0,8200		
ACABADOS	2	1	0,8500	1	0,8500		
		1,0000		1,0000			
		1,0000		1,0000			
		1,0000		1,0000			
		1,0000		1,0000			
		1,0000		1,0000			
Factor de Homologación		0,5297	0,5295	0,7914	0,6970		
Valores Homologados		398 943,46	341 583,97	526 682,31	399 305,64		
VALOR DEL BIEN							
Valor conclusivo				€416 629 /m <sup>2</sup>			
Área				199,00 m <sup>2</sup>			
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>€82 909 171,00</b>			
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	<a href="https://www.encuentra24.com/costa-ricas/bienes-raices-venta-de-propiedades-apartamentos/excelente-condominio-equipado-3-habitaciones-en-pacific-sun-herradura/12365683">https://www.encuentra24.com/costa-ricas/bienes-raices-venta-de-propiedades-apartamentos/excelente-condominio-equipado-3-habitaciones-en-pacific-sun-herradura/12365683</a>		2/7/2018		
		Coordenadas	Este	Norte			
2	Herradura   GRAN OPORTUNIDAD VENTA DE CONDOMINIO EN PACIFIC SUN	Oferta	<a href="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">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</a>		14/11/2018		
		Coordenadas	Este	Norte			
3	APARTAMENTO #5-C EN VENTA	Oferta	88348226		3/12/2018		
		Coordenadas	Este	430 336	Norte		
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					214-6110100628860F-2018-C		
Características		TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO					
		COMPARABLES					
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	355,53	250,00	0,8900	283	0,9300	354	1,0500
UBICACIÓN	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000
FRENTE	9,38	10	0,9800	8,5	1,0200	10	0,9800
SERVICIOS	4	4	1,0000	4	1,0000	2	1,0600
			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	0,8722	0,9486	1,0907	1,0000	1,0000		
Valores Homologados	147 994,90	117 318,11	165 577,60				
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	€143 630 /m2	Factor secciones	1,0000				
Área	355,53 m2						
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>	<b>€143 630,00 /m2</b>						
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>	<b>€51 064 773,90</b>						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES							
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	lote en punta Leona. <a href="https://www.enciuentra24.com/costa-ricas/bienes-raices-venta-de-propiedades-casas-y-terrenos-de-playas/lote-en-punta-leona/13211033?regionslug=puntarenas-provincia-garabito-herradura">https://www.enciuentra24.com/costa-ricas/bienes-raices-venta-de-propiedades-casas-y-terrenos-de-playas/lote-en-punta-leona/13211033?regionslug=puntarenas-provincia-garabito-herradura</a>	Oferta	88350438			31/10/2018	
		Coordenadas	Este		Norte		
2	Condominio Reserva Las Lomas, Herradura, Jaco, Garabito, Puntarenas. Lote 13. Con Hazel. <a href="https://www.creasasymas.com/anuncios?id=639525">https://www.creasasymas.com/anuncios?id=639525</a>	Oferta	87302398			3/12/2018	
		Coordenadas	Este		Norte		
3	Se vende lote Punta Leona. <a href="http://www.inmotico.com/venta-cr00021618-18/pun-060-venta-de-lote-en-punta-leona.html">http://www.inmotico.com/venta-cr00021618-18/pun-060-venta-de-lote-en-punta-leona.html</a>	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	Estado
VIVIENDA	199,00	160 022,09598	31 844 397,10		50	10	D
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	ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO			214-6110100628860F-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
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			ACCESO A LA FINCA		
Teléfono	SÍ ICE	Internet por Cable	SÍ	Calle privada	
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 500 m	DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 100 m	Clase social	Alta
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	SÍ a 300 m	Clase social zonas cercanas	Alta
Señal celular	SÍ ICE	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional	Media
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 800 m	Actividad del lugar	
Medidores instalados	Electricidad y Agua			RESIDENCIAL	
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		Ubicación:	Medianero	
	S2 16				
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-2, PERO PARA LA ADMINISTRACION ES EL NUMERO 4A.					

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		214-6110100628860F-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:																																																							
Documentos de construcción adicionales:																																																							
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre:																																																					
Vigencia del contrato de arrendamiento:																																																							
Área construcción principal: 199,73 m <sup>2</sup>		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 Conduit</td> <td>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>Disyuntores</td> </tr> <tr> <td>Cielos</td> <td>GYPSUM ALEROS LATERALES Y POSTERIORTABLILLA PVC</td> <td>Estado General</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>CERAMICA</td> <td>Gas LP</td> <td>Ubicación</td> </tr> <tr> <td>Fachada</td> <td>VENTANERIA PVC BLANCA CORREDIZA CON MOSQUETERO</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</td> </tr> <tr> <td>Baños</td> <td>2 1/2 S.S. CON ENCHAPE ALTURA 2,00 APROX</td> <td>Cielos</td> <td>Deficiente</td> </tr> <tr> <td>Otros</td> <td>CABINA DE DUCHA, JACUZI, TANQUE AGUA CALIENTE</td> <td>Pisos</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>Red de agua caliente</td> <td>SI HAY</td> <td>Cubierta</td> <td>Deficiente</td> </tr> <tr> <td>Tanque captación de agua</td> <td>SI HAY</td> <td colspan="2"></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	Disyuntores	Cielos	GYPSUM ALEROS LATERALES Y POSTERIORTABLILLA PVC	Estado General	Regular	Pisos	CERAMICA	Gas LP	Ubicación	Fachada	VENTANERIA PVC BLANCA CORREDIZA CON MOSQUETERO	Estado Físico y Mantenimiento:		Aposentos	3 DOMITORIOS, SALA-COMEDOR, COCINA, TERRAZAS	Paredes	Regular	Baños	2 1/2 S.S. CON ENCHAPE ALTURA 2,00 APROX	Cielos	Deficiente	Otros	CABINA DE DUCHA, JACUZI, TANQUE AGUA CALIENTE	Pisos	Regular	Red de agua caliente	SI HAY	Cubierta	Deficiente	Tanque captación de agua	SI HAY		
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	Disyuntores																																																				
Cielos	GYPSUM ALEROS LATERALES Y POSTERIORTABLILLA PVC	Estado General	Regular																																																				
Pisos	CERAMICA	Gas LP	Ubicación																																																				
Fachada	VENTANERIA PVC BLANCA CORREDIZA CON MOSQUETERO	Estado Físico y Mantenimiento:																																																					
Aposentos	3 DOMITORIOS, SALA-COMEDOR, COCINA, TERRAZAS	Paredes	Regular																																																				
Baños	2 1/2 S.S. CON ENCHAPE ALTURA 2,00 APROX	Cielos	Deficiente																																																				
Otros	CABINA DE DUCHA, JACUZI, TANQUE AGUA CALIENTE	Pisos	Regular																																																				
Red de agua caliente	SI HAY	Cubierta	Deficiente																																																				
Tanque captación de agua	SI HAY																																																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">Fisuras</th> <th colspan="4">Apreciación visual de desplome</th> </tr> <tr> <td>Repellos</td> <td>Leve</td> <td>Paredes</td> <td>Ninguno</td> <td>Pisos</td> <td>Ninguno</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Leve</td> <td colspan="4"></td> </tr> </table>				Fisuras		Apreciación visual de desplome				Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Pisos	Leve																																						
Fisuras		Apreciación visual de desplome																																																					
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	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																																																							
CONDOMINIO UBICADO EN EL SEGUNDO NIVEL CONSTRUCTIVO. CUENTA CON SALA-COMEDOR, COCINA CON MUEBLE COMPLETO EN ESTADO DEFICIENTE, 2.5 S.S., 3 DORMITORIOS NINGUNO CON CLOSET, 2 TERRAZAS, PILAS. LA VENTANERIA ES CORREDIZA, MATERIAL PVC BLANCO. PUERTAS INTERNAS EN MADERA SOLIDA, FALTA UNA EN S.S. Y LAS PUERTAS DE LOS OTROS 2 SERVICIOS SANITARIOS NO CUENTAN CON LLAVIN. EL APARTAMENTO REQUIERE SER PINTADO Y REPARADAS LAS REVENTADURAS EN PAREDES. HUMEDAD IMPORTANTE. CIELOS EN GYPSUM CON REVENTADURAS IMPORTANTES Y HUMEDAD EN ALGUNAS AREAS (PILAS, S.S. Y CORREDORES) QUE AFECTAN NO SOLO EL APARTAMENTO VALUADO SINO QUE TAMBIEN EL APARTAMENTO EXISTENTE EN EL PRIMER NIVEL CONSTRUCTIVO. CUENTA CON UNA CAJA DE BREAKER UBICADA EN EL AREA DE PILAS. DE 42 ESPACIOS, DE LOS CUALES TIENE OCUPADOS 12. NO TIENE ROTULACION. EXISTEN CABLES EXPUESTOS, CAJAS SIN TAPA, FALTANTE DE LAMPARAS Y PLACAS ELECTRICAS, ENTRE OTROS. EL DORMITORIO PRINCIPAL CUENTA CON S.S. COMPLETO, SIN CLOSET, CABINA PARA DUCHA CON PUERTAS EN VIDRIO CORREDIZO, JACUZZI (NO SE VISUALIZA EL MOTOR), 2 LAVATORIO CON SU RESPECTIVO MUEBLE (PUERTA DESPRENDIDA) Y EL INODORO; TODOS EN REGULAR ESTADO DE MANTENIMIENTO. NO SE DA FE DEL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LOS ACCESORIOS, CONEXIONES Y APARATOS SANITARIOS EXISTENTES. EXISTE 1 INODORO COMPLETO CON EL AREA DE DUCHA (ACCESORIOS MAL ESTADO) CON PUERTAS CORREDIZAS EN VIDRIO, INODORO Y MUEBLE CON 1 LAVATORIO. ESTE APOSENTO TIENE PROBLEMAS DE HUMEDAD QUE AFECTAN EL APARTAMENTO UBICADO EN EL PRIMER 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. EL DORMITORIO PRINCIPAL Y SALA CUENTAN CADA UNO CON SU RESPECTIVA TERRAZA A LAS AREAS COMUNES, PISCINA. EN EL MUEBLE DE COCINA SE OBSERVA EL FREGADERO ERRUMBRADO SIN SIFON Y SIN SUS ACCESORIOS. NO EXISTE LA PLANTILLA (COCINA), SE VISUALIZAN LOS CABLES EXPUESTOS. FALTA MUEBLE AEREO. DESAYUNADOR CON PAREDES EN MAL ESTADO. PUERTAS DESPRENDIDAS. RODAPIE EXTERNO EN MADERA SOLIDA EN MAL ESTADO. 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. NO SE REALIZARON PRUEBAS MECANICAS, ELECTRICAS NI ESTRUCTURALES PARA EL PRESENTE AVALUO. PARA EL PRESENTE AVALUO SE AJUSTAN LOS PRECIOS SEGUN TIPO DE CAMBIO APROXIMADO.																																																							

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-6110100628860F-2018-C

**VISTA PRINCIPAL DEL EDIFICIO 4**

**FOTOS DEL BIEN VALUADO**

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

1

2

3

4

5





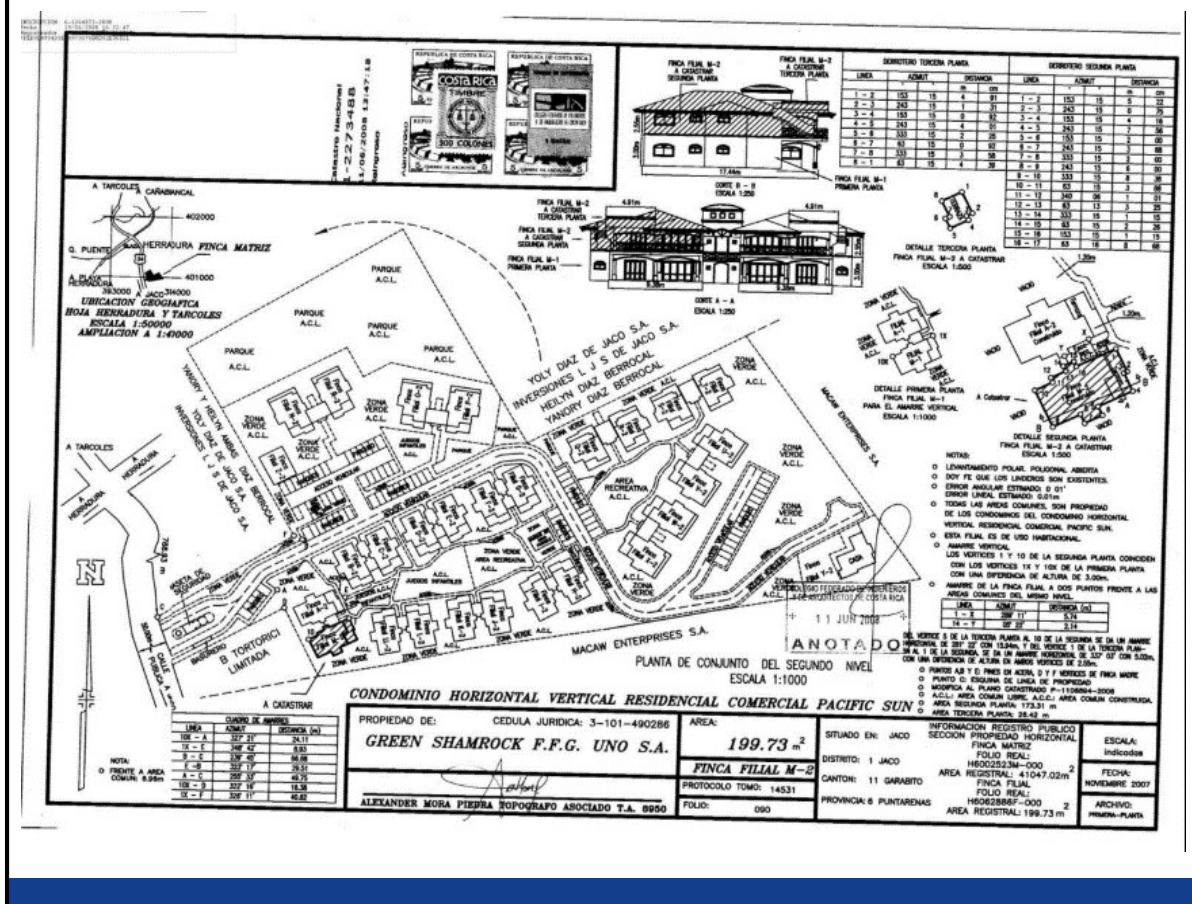
**ANEXO FOTOGRÁFICO**  
**DETALLES ELECTRICOS Y ACABADOS CONSTRUCTIVOS POR CORREGIR**

214-6110100628860F-2018-C



## PLANO DE CATASTRO

214-6110100628860F-2018-C



29/11/2018

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 62886-F-000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 62886 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY  
NATURALEZA: FINCA FILIAL CUARENTA Y DOS IDENTIFICADA COMO M-DOS DE DOS PLANTAS  
UBICADA EN EL SEGUNDO Y TERCER 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 : VACIO SOBRE AREA COMUN LIBRE DESTINADA A ZONA VERDE

SUR : VACIO SOBRE AREA COMUN LIBRE DESTINADA A ZONA VERDE

ESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA DESTINADA A VESTIBULO, ESCALERAS Y VACIO SOBRE  
AREA COMUN LIBRE DESTINADA A ZONA VERDE

OESTE : VACIO SOBRE AREA COMUN LIBRE DESTINADA A ZONA VERDE

MIDE: CIENTO NOVENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS  
VALOR PORCENTUAL: 1.202

VALOR MEDIDA: 0.01202

PLANO: NO SE INDICA

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**  
600002523M 000 **FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 153,349,200.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y  
SIETE 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: 800-204113-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 13-036732-1012-CJ

AFFECTA A FINCA: 6-00062886- -F

INICIA EL: 03 DE JULIO DE 2014

FINALIZA EL: 03 DE JULIO DE 2024

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 13:46:35 horas

Emitido el 29-11-2018 a las 13:47 horas

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

HOMOLOGACION DE TERRENOS				
Sector comercial		Lote a Valorar	Lote Tipo	Factores Parciales
Sector residencial	1		₡169 680,00	
<b>AREA</b>	Al	355,53 m <sup>2</sup>	250,00 m <sup>2</sup>	0,89
<b>FRENTE</b>	Fl	9,38 m	10,00 m	0,98
<b>SERVICIOS 1</b>	S1	4	4	1,00
	Acera	1	1	
	Cordón y caño	1	1	
<b>UBICACIÓN</b>	Ulv	5	5	1,00
		medianero	medianero	

HOMOLOGACION DE TERRENOS				
Sector comercial		Lote a Valorar	Lote Tipo	Factores Parciales
Sector residencial	1		₡123 675,00	
<b>AREA</b>	Al	355,53 m <sup>2</sup>	283,00 m <sup>2</sup>	0,93
<b>FRENTE</b>	Fl	9,38 m	8,50 m	1,02
<b>SERVICIOS 1</b>	S1	4	4	1,00
	Acera	1	1	
	Cordón y caño	1	1	
<b>UBICACIÓN</b>	Ulv	5	5	1,00
		medianero	medianero	

HOMOLOGACION DE TERRENOS				
Sector comercial		Lote a Valorar	Lote Tipo	Factores Parciales
Sector residencial	1		₡151 803,00	
<b>AREA</b>	Al	355,53 m <sup>2</sup>	354,00 m <sup>2</sup>	1,00
<b>FRENTE</b>	Fl	9,38 m	10,00 m	0,98
<b>SERVICIOS 1</b>	S1	4	2	1,06
	Acera	1	0	
	Cordón y caño	1	1	
<b>UBICACIÓN</b>	Ulv	5	5	1,00
		medianero	medianero	