

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214	Dirección de Recursos Materiales	214-21005033255900-2018-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO				
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001-021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			Proporción de Derechos	
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001-021	
NOMBRE EXDEUDOR (S)			No. Exdeudor	
Chacón	Zamora	Edelman	4683-2	
UBICACIÓN DEL BIEN				
Provincia:	02 - ALAJUELA			
Cantón:	10 - SAN CARLOS			
Distrito:	05 - VENECIA			
Localidad:	Marsella			
DIRECCIÓN EXACTA				
De la Escuela de Marsella, 193 metros rumbo suroeste.				
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	399.28 m2			
Identificador Predial	399.28 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demásia NO
AVALÚO				
VALOR DEL TERRENO	₡7,669,370.24			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡29,668,338.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡37,337,708.24			
VALOR EN LETRAS:	TREINTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHO COLONES 24/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18	meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡29,668,338.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ				
OBSERVACIONES GENERALES	El plano catastro cumple por localización en el punto de amarre verificado con cinta métrica. Cumple en dimensiones y coordenadas utilizando GPS marca GARMIN GPSmap 62sc. Se verifica frente del inmueble presentado como garantía crediticia (observar vértices adjunto al informe de avalúo).			
Nombre del Perito	Gilberto Vásquez Hdez			
Tipo de Profesional	Ing. Agr.	Sección de Ingeniería	Firma del Perito	
Número de registro	5887	Emp.	Identificación N° 1-0922-0590	
Nombre de la empresa				
Nombre y firma representante legal de la empresa				
Fecha inspección:	31/08/2018			
Números telefónicos para contacto	88920354			
Correo electrónico / Dirección WEB	gvasquez34@hotmail.es			

AVALÚO DEL TERRENO

214-21005033255900-2018-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m ²		20,000.00	15,000.00	10,000.00	0.00	0.00
Área (m ²)	399.28	518	1.0900	580	1.1310	381
Frente (m)	17	12	1.0910	13	1.0690	7
Regularidad	0.80	0.90	0.8890	0.80	1.0000	0.80
% de Pendiente	5	5	1.0000	5	1.0000	5
Nivel (m)	0.5	0	0.9850	0	0.9850	0
Tipo de vía	3	3	1.0000	4	1.0690	7
Servicios 1	2	1	1.0300	1	1.0300	1
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16
Ubicación en manzana	5	3	0.9500	5	1.0000	8
Factor de Ajuste	1	1	1.0000	1	1.0000	1
Factor de Negociación	1	1	1.0000	1	1.0000	1
			1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.0189		1.3113		1.7578
Valores Homologados		20,378.87		19,669.02		17,577.56

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
		Área afectada	0.00 m ²	
	0.0000	Área afectada	0.00 m ²	
	0.0000	Área afectada	0.00 m ²	
	1.0000	Área afectada	0.00 m ²	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡19,208 /m ²	Valor ajustado	₡19,208 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1.0000	Área	399.28 m ²	₡0 / m ²
VALOR UNITARIO FINAL				
VALOR TOTAL DEL TERRENO				

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Servidumbre de paso	En material de asfalto
SUR	Reiner Vargas Arce	Terreno con casa de habitación
ESTE	María Ester Vargas Miranda	Terreno con casa de habitación
OESTE	Calle pública con 17 metros frente	En material de asfalto

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05
PRECISIÓN

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	472,229	1,143,063	521
2	472,237	1,143,078	520
4	472,248	1,143,056	520

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Jorge Villalobos vende terreno similares características del terreno sujeto ubicado en Río Cuarto, del Colegio, 200 m rumbo noreste.	Oferta	83847167			28/02/2018
		Coordenadas	Este	476,851	Norte	1,144,304
2	Ariel Quesada vende terreno similares características del terreno sujeto ubicado en Río Cuarto, frente a la plaza de deportes.	Oferta	88815262 / 83189098			31/08/2018
		Coordenadas	Este	471,813	Norte	1,142,415
3	Alexander Soto, Ejecutivo del BNCR vende terreno similares características del terreno sujeto ubicado en Venecia, de la entrada de Marsella, 500 m norte, 100 m oeste y 275 m norte.	Oferta	83445700			03/09/2018
		Coordenadas	Este	Internet	Norte	Internet

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-21005033255900-2018-U																																							
VÍAS DE COMUNICACIÓN <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Tipo de ruta</td> <td>Calle local</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">Caño <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/></td> <td>Tanque séptico</td> </tr> <tr> <td>Material</td> <td>Asfalto</td> <td style="text-align: right;">Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado pluvial <input type="checkbox"/></td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Ancho de vía</td> <td>9.00 m</td> <td style="text-align: right;">Cordón <input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acera</td> <td>NO</td> <td colspan="2" style="text-align: right; border-top: none;">Calle pública</td> </tr> </table>		Tipo de ruta	Calle local	Caño <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/>	Tanque séptico	Material	Asfalto	Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado pluvial <input type="checkbox"/>	NO	Ancho de vía	9.00 m	Cordón <input type="checkbox"/>		Acera	NO	Calle pública		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Caño <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="width: 50%;">Sistema Sanitario <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Cuneta <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Alcantarillado pluvial <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Cordón <input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> </table>		Caño <input checked="" type="checkbox"/>	Sistema Sanitario <input type="checkbox"/>	Cuneta <input checked="" type="checkbox"/>	Alcantarillado pluvial <input type="checkbox"/>	Cordón <input type="checkbox"/>																	
Tipo de ruta	Calle local	Caño <input checked="" type="checkbox"/> Sistema Sanitario <input type="checkbox"/>	Tanque séptico																																						
Material	Asfalto	Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado pluvial <input type="checkbox"/>	NO																																						
Ancho de vía	9.00 m	Cordón <input type="checkbox"/>																																							
Acera	NO	Calle pública																																							
Caño <input checked="" type="checkbox"/>	Sistema Sanitario <input type="checkbox"/>																																								
Cuneta <input checked="" type="checkbox"/>	Alcantarillado pluvial <input type="checkbox"/>																																								
Cordón <input type="checkbox"/>																																									
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Teléfono <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Varios <input type="checkbox"/></td> <td>Internet por Cable <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>SÍ</td> </tr> <tr> <td>Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Coopelesca <input type="checkbox"/></td> <td>Jardines y Parques <input type="checkbox"/></td> <td>NO a 0 m</td> </tr> <tr> <td>Electricidad <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Coopelesca <input type="checkbox"/></td> <td>Transporte Público <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>SÍ a 200 m</td> </tr> <tr> <td>Agua Potable <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Asada <input type="checkbox"/></td> <td>Edificios Comerciales <input type="checkbox"/></td> <td>NO a 0 m</td> </tr> <tr> <td>Señal celular <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Varios <input type="checkbox"/></td> <td>Recolección de basura <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>SÍ Municipalidad</td> </tr> <tr> <td>TV por Cable <input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Edificios públicos / comunales <input type="checkbox"/></td> <td>SÍ a 200 m</td> </tr> <tr> <td>Medidores instalados <input type="checkbox"/></td> <td>Electricidad y Agua <input type="checkbox"/></td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>		Teléfono <input checked="" type="checkbox"/>	Varios <input type="checkbox"/>	Internet por Cable <input checked="" type="checkbox"/>	SÍ	Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/>	Coopelesca <input type="checkbox"/>	Jardines y Parques <input type="checkbox"/>	NO a 0 m	Electricidad <input checked="" type="checkbox"/>	Coopelesca <input type="checkbox"/>	Transporte Público <input checked="" type="checkbox"/>	SÍ a 200 m	Agua Potable <input checked="" type="checkbox"/>	Asada <input type="checkbox"/>	Edificios Comerciales <input type="checkbox"/>	NO a 0 m	Señal celular <input checked="" type="checkbox"/>	Varios <input type="checkbox"/>	Recolección de basura <input checked="" type="checkbox"/>	SÍ Municipalidad	TV por Cable <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Edificios públicos / comunales <input type="checkbox"/>	SÍ a 200 m	Medidores instalados <input type="checkbox"/>	Electricidad y Agua <input type="checkbox"/>			DATOS SOCIOECONÓMICOS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Clase social <input type="checkbox"/></td> <td>Media Baja <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Clase social zonas cercanas <input type="checkbox"/></td> <td>Media <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Densidad poblacional <input type="checkbox"/></td> <td>Media <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Actividad del lugar</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Residencial</td> </tr> </table>		Clase social <input type="checkbox"/>	Media Baja <input checked="" type="checkbox"/>	Clase social zonas cercanas <input type="checkbox"/>	Media <input checked="" type="checkbox"/>	Densidad poblacional <input type="checkbox"/>	Media <input checked="" type="checkbox"/>	Actividad del lugar		Residencial	
Teléfono <input checked="" type="checkbox"/>	Varios <input type="checkbox"/>	Internet por Cable <input checked="" type="checkbox"/>	SÍ																																						
Alumbrado <input checked="" type="checkbox"/>	Coopelesca <input type="checkbox"/>	Jardines y Parques <input type="checkbox"/>	NO a 0 m																																						
Electricidad <input checked="" type="checkbox"/>	Coopelesca <input type="checkbox"/>	Transporte Público <input checked="" type="checkbox"/>	SÍ a 200 m																																						
Agua Potable <input checked="" type="checkbox"/>	Asada <input type="checkbox"/>	Edificios Comerciales <input type="checkbox"/>	NO a 0 m																																						
Señal celular <input checked="" type="checkbox"/>	Varios <input type="checkbox"/>	Recolección de basura <input checked="" type="checkbox"/>	SÍ Municipalidad																																						
TV por Cable <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Edificios públicos / comunales <input type="checkbox"/>	SÍ a 200 m																																						
Medidores instalados <input type="checkbox"/>	Electricidad y Agua <input type="checkbox"/>																																								
Clase social <input type="checkbox"/>	Media Baja <input checked="" type="checkbox"/>																																								
Clase social zonas cercanas <input type="checkbox"/>	Media <input checked="" type="checkbox"/>																																								
Densidad poblacional <input type="checkbox"/>	Media <input checked="" type="checkbox"/>																																								
Actividad del lugar																																									
Residencial																																									
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Frente principal: <input type="checkbox"/></td> <td>17.00 m <input type="checkbox"/></td> <td>Nivel sobre calle: <input type="checkbox"/></td> <td>0.50 m <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Fondo: <input type="checkbox"/></td> <td>25.00 m <input type="checkbox"/></td> <td>Pendiente % <input type="checkbox"/></td> <td>5 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Relación: <input type="checkbox"/></td> <td>1.47058824 <input type="checkbox"/></td> <td>Tipo de vía: <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Servicios</td> <td>S1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> S2 <input type="checkbox"/> 16 <input type="checkbox"/></td> <td>Ubicación: <input type="checkbox"/></td> <td>Medianero <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>				Frente principal: <input type="checkbox"/>	17.00 m <input type="checkbox"/>	Nivel sobre calle: <input type="checkbox"/>	0.50 m <input checked="" type="checkbox"/>	Fondo: <input type="checkbox"/>	25.00 m <input type="checkbox"/>	Pendiente % <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	Relación: <input type="checkbox"/>	1.47058824 <input type="checkbox"/>	Tipo de vía: <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	Servicios	S1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> S2 <input type="checkbox"/> 16 <input type="checkbox"/>	Ubicación: <input type="checkbox"/>	Medianero <input type="checkbox"/>																						
Frente principal: <input type="checkbox"/>	17.00 m <input type="checkbox"/>	Nivel sobre calle: <input type="checkbox"/>	0.50 m <input checked="" type="checkbox"/>																																						
Fondo: <input type="checkbox"/>	25.00 m <input type="checkbox"/>	Pendiente % <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>																																						
Relación: <input type="checkbox"/>	1.47058824 <input type="checkbox"/>	Tipo de vía: <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>																																						
Servicios	S1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> S2 <input type="checkbox"/> 16 <input type="checkbox"/>	Ubicación: <input type="checkbox"/>	Medianero <input type="checkbox"/>																																						
RIESGOS POTENCIALES <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: <input type="checkbox"/></td> <td>NO <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres): <input type="checkbox"/></td> <td>Bueno <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Cuerpo de agua cerca <input type="checkbox"/></td> <td>Distancia <input type="checkbox"/> No se observa <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Topografía <input type="checkbox"/></td> <td>Pendiente <input type="checkbox"/> Ascendente <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Posibilidad de daños <input type="checkbox"/> Ninguno <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Riesgo deslizamiento <input type="checkbox"/> Ninguno <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>				Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres): <input type="checkbox"/>	Bueno <input checked="" type="checkbox"/>	Cuerpo de agua cerca <input type="checkbox"/>	Distancia <input type="checkbox"/> No se observa <input checked="" type="checkbox"/>	Topografía <input type="checkbox"/>	Pendiente <input type="checkbox"/> Ascendente <input checked="" type="checkbox"/>	Posibilidad de daños <input type="checkbox"/> Ninguno <input checked="" type="checkbox"/>		Riesgo deslizamiento <input type="checkbox"/> Ninguno <input checked="" type="checkbox"/>																											
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>																																								
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres): <input type="checkbox"/>	Bueno <input checked="" type="checkbox"/>																																								
Cuerpo de agua cerca <input type="checkbox"/>	Distancia <input type="checkbox"/> No se observa <input checked="" type="checkbox"/>																																								
Topografía <input type="checkbox"/>	Pendiente <input type="checkbox"/> Ascendente <input checked="" type="checkbox"/>																																								
Posibilidad de daños <input type="checkbox"/> Ninguno <input checked="" type="checkbox"/>																																									
Riesgo deslizamiento <input type="checkbox"/> Ninguno <input checked="" type="checkbox"/>																																									
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA <p>La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 75.00%</p>																																									
AFFECTACIONES DEL BIEN <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 20%;">FECHA ESTUDIO</th> <th>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</th> </tr> <tr> <td>03/09/2018</td> <td>El bien inmueble no presenta anotaciones. Gravámenes si hay, servidumbre de paja, servidumbre trasladada, practicado. Inmueble propiedad del BNCR.</td> </tr> </table>					FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES	03/09/2018	El bien inmueble no presenta anotaciones. Gravámenes si hay, servidumbre de paja, servidumbre trasladada, practicado. Inmueble propiedad del BNCR.																																	
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES																																								
03/09/2018	El bien inmueble no presenta anotaciones. Gravámenes si hay, servidumbre de paja, servidumbre trasladada, practicado. Inmueble propiedad del BNCR.																																								
OBSERVACIONES <p>El inmueble es un terreno con casa de habitación en regular estado en general. Cuenta con disponibilidad de servicios básicos.</p>																																									

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21005033255900-2018-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																		
Casa de habitación	138.00	300,000	41,400,000	40	12	r	0.8050	0.8190	27,294,882.00	26.4	197,789																		
Corredor	24.00	150,000	3,600,000	40	12	r	0.8050	0.8190	2,373,456.00	26.4	98,894																		
TOTAL	162.00		45,000,000						29,668,338.00																				
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																													
OBRAS COMPLEMENTARIAS																													
VALOR TOTAL																													
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN																													
DEFINICIONES																													
Área	Dimensión de la construcción Medida en metros, m2, o unidades			Estado	Estado físico del bien (Actual)																								
				Factor Depre.	Factor de Depreciación																								
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado																								
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición																								
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente																								
Edad	Edad del bien (años de construido)																												
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke																									
Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de 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 sísmico 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

214-21005033255900-2018-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente:	Casa de habitación	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	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:	162.00 m ²	Porcentaje de cobertura:	41%
		Año de construcción:	2006

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:		VC02	NÚMERO DE NIVELES:		1	Sistema eléctrico:	
Estructura	Cimientos en material de concreto		Entubado Conduit	SI	TOTAL		
Paredes	Bloques en concreto con repollo		Porcentaje	100%			
Entrepiso	No hay		Caja breaker	SI			
Techos	Cerchas en madera		Interruptor	Cuchilla			
Cubierta	Laminas de zinc número 28		Estado General	Regular			
Cielos	Tablilla plástica		Gas LP	Ubicación			
Pisos	Cerámica económica						
Fachada	Láminas en fibrolit						
Aposentos	Sala - comedor, cocina, pasillo, 3 dormitorios, corredor y cuarto pilas						
Baños	Uno con servicio sanitario						
Otros							
Red de agua caliente	No hay						
Tanque captación de agua	No hay						
Fisuras		Apreciación visual de desplome					
Repellos	Ninguno	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno	Cielos	Regular
Pisos	Ninguno					Pisos	Bueno
						Cubierta	Regular

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:	
			Equivalente al: 0.0%	
1				del monto del crédito destinado a construcción
2				
3				
4				
5				
6				
7				

OBSERVACIONES

Estructura en general, regular estado.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21005033255900-2018-U


Figura 1. Perito en sitio

Fig. 2. Vía acceso suroeste - noreste

Figura 3. Acceso noreste - suroeste

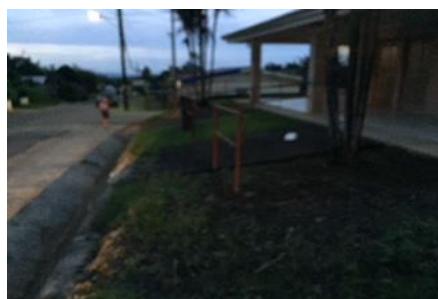
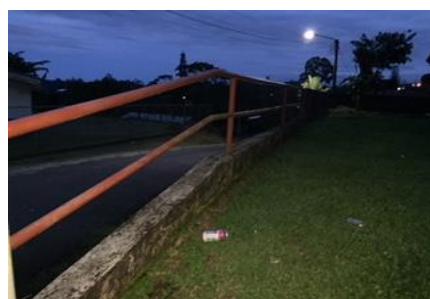
Figuras 4 y 5. Vista frente principal y vista diagonal del inmueble

Figura 6. Colindancia oeste

Figura 7. Colindancia norte

Figura 8. Colindancia sur

Figura 9. Colindancia este

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5
		Internet		

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21005033255900-2018-U


Figura 10. Vista general de estructura

Figura 11. Área de corredor

Figura 12. Sala - comedor

Figura 13. Pasillo hacia dormitorios

Figura 14. Cocina

Figuras 15 y 16. Vista área de dormitorios

Figura 17. Vísta área cuarto pilas

Figura 18. Baño y servicio sanitario

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

1	2	3	4	5

ANEXO ESTUDIO DE REGISTRO FINCA FR 2-332559-000

214-21005033255900-2018-U

3/9/2018

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 332559---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 332559 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 5-VENECIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:**

NORTE : SERVIDUMBRE DE PASO

SUR : REINER VARGAS ARCE

ESTE : MARIA ESTER VARGAS MIRANDA

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS**PLANO:A-0339866-1996****ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00178147 000 FOLIO REAL
2-00332556 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 33,510,000.00 COLONES**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00087518-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04 DE MAYO DE 2015

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

SERV DE PAJA REF:1119-357-001

CITAS: 317-08937-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 2095323 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 333-01588-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 2178147 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-266132-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 12-103203-0317-CI

AFECTA A FINCA: 2-00332559- -

INICIA EL: 01 DE JUNIO DE 2015

FINALIZA EL: 01 DE JUNIO 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 3-Septiembre-2018
a las 13.25.48 horas

Emitido el 03-09-2018 a las 13:26 horas

ANEXO PLANO CATASTRO A-339866-1996

214-21005033255900-2018-U

CATASTRO NACIONAL 139 57		325-A-10-5-2	REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL																		
RODO MARINA BUCARAMANGA AGO 1956		El presentado trámite ha cumplido con los requisitos establecidos por la ley, por la cual ha sido registrada bajo el número anterior A-334866-96 16 JUL 1956 <i>Juanita</i>																			
Fecha _____		TIPO: <i>Juliana</i>																			
		<table border="1"> <tr> <th>LÍNEA</th> <th>ACIBUT</th> <th>DISTANCIA</th> </tr> <tr> <th colspan="2">GRADOS MINUTOS</th> <th>m mts</th> </tr> <tr> <td>1-2</td> <td>29 00</td> <td>17.50</td> </tr> <tr> <td>2-3</td> <td>108 38</td> <td>22.00</td> </tr> <tr> <td>3-4</td> <td>199 08</td> <td>15.80</td> </tr> <tr> <td>4-1</td> <td>287 41</td> <td>25.00</td> </tr> </table>		LÍNEA	ACIBUT	DISTANCIA	GRADOS MINUTOS		m mts	1-2	29 00	17.50	2-3	108 38	22.00	3-4	199 08	15.80	4-1	287 41	25.00
LÍNEA	ACIBUT	DISTANCIA																			
GRADOS MINUTOS		m mts																			
1-2	29 00	17.50																			
2-3	108 38	22.00																			
3-4	199 08	15.80																			
4-1	287 41	25.00																			
		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">UBICACION HOJA AGUAS ZARCAS Y QUEBRA ESCALA 1:50000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">  </td> </tr> </table>		UBICACION HOJA AGUAS ZARCAS Y QUEBRA ESCALA 1:50000																	
UBICACION HOJA AGUAS ZARCAS Y QUEBRA ESCALA 1:50000																					
																					
<p>DE LA FINCA 86323 SE SEGUZARAN 123,73 m² SEGUN EL PADRON DE CEDULAS JURIDICAS: INVERSIONES VARGAS Y MIRANDA S.A.</p> <p>PROPIEDAD DE RENER VARGAS ARCE CEDULA 2-156-340</p> <p>PROPIEDAD DE INVERSIONES VARGAS MIRANDA S.A. CEDULA JURIDICA 3-101-086220</p> <p>SITUADO EN MARINA DISTRITO 5 VENERIA CANTON 10 SAN CARLOS PROVINCIA 2 ALAJUELA</p> <p>AREA 399.28 - 2</p> <p>DON SE QUE LOS LINDEROS EXISTEN-LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABERTA Y RADIALES A LOS VERTICES-TRIANGULOS-ESTIMADOS-ANQUIAS O GRADOS DOS MILIMOS - UNCA 0.05 m.</p>				<p>ES PARTE DEL FOLIO REAL 2080323-000</p> <p>FINA COMPLETA EN EL FOLIO REAL 2178147-000</p> <p>AREA INSCRITA 10.448,47 m²</p> <p>AREA INSCRITA 275,55 m²</p> <p><i>Elv. Chac</i></p> <p>ROBERTO CHACON ARCE PERIOD. TOPOGRAFO PT 2406 PROT. FOLIO 16909 FOLIO 28</p> <p>ESCALA 1:500 FECHA: 28-8-56 ARCHIVO 80-28</p>																	