

Número Nas:	5128408
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

4	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	10101002192400
---------	----------------

Localización

Provincia	1° San José
Cantón	1° San José
Distrito	1° Carmen
Señas:	San José centro, frente a Calle 1 y entre Avenidas 5 y 7



Resumen de informe

Monto en letras:	(Doscientos Setenta Y Tres Millones Setecientos Cuarenta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)	
Valuador:	Otto Peñaranda Guzmán	
	Firma	Perito Externo

Valor total:	₡	273 746 000,00
--------------	---	----------------

El valor total contempla el correspondiente a área privativa, terreno y obras comunes.

Liquidez:	Mediana
-----------	---------

4 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
3. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.
4. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.

0 Observaciones importantes

1. No se registran.

0 Observaciones técnicas (exclusivamente para el perito e Ingeniería y Valuación).

1. No se registran.

Advertencias por parte de Ingeniería y Valuación:

1) La presente hoja resumen se basa en datos incluidos por el perito en las siguientes páginas del informe de avalúo. Las observaciones se clasifican de acuerdo a criterios definidos por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, en 3 categorías:

- a) **Observaciones generales:** Son de carácter informativo y están definidas a partir del tipo de informe y la caracterización de la zona y construcciones (si las hubiera).
 - b) **Observaciones importantes:** Corresponden a parámetros que son considerados fundamentales para el análisis del bien inmueble. Deben estar justificadas y complementadas mediante comentarios u observaciones en la siguiente página del informe, donde el perito indique cómo las ha tomado en consideración. Si no están debidamente justificadas, el perito deberá actualizar el informe.
 - c) **Observaciones técnicas:** Son exclusivas para consideración del perito durante la elaboración del informe y análisis de la oficina de Ingeniería y Valuación en caso de que sea requerida una revisión del valor.
- 2) Esta hoja resumen es solamente una herramienta más para el análisis de la información contenida en las siguientes páginas del informe de avalúo
- 3) Si se registrara alguna "Alerta restrictiva", el informe queda sin efecto para el Banco y pierde validez para cualquier trámite.

OBSERVACIONES

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Durante la visita de inspección se pudo observar algunos acabados que muestran remodelaciones en el edificio, los mismos se dan en algunos de los apartamentos de los niveles dos y tres en elementos como cielos, cocinetas, losa sanitaria y algunas de las cajas de breakers indican que se instalaron este año (2023). Lo anterior lo corroboró el guarda quien indicó que varias empresas había realizado algunos trabajos de remodelación.

A pesar que el plano catastrado permite ubicar el inmueble en base a calles y avenidas y el amarre a punto fijo es correcto, el mismo no presenta coordenadas geográficas en la ubicación.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 3697 V-2023.2					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Otras obras	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€549,50			
	# Nas / # Orden:	5128408			Enfoque:	Comparación					
					Fecha avalúo de referencia:	18/01/2021	Valor en avalúo de referencia:	€281 479 000,00			
VALUADOR	Valuador:	Otto Peñaranda Guzmán	Teléfono:	8315-7896 / 2245-1703 / 2285-0010							
	Empresa:	Grupo Tecno Ingeniería Internacional S.A.	Correo electrónico:	openaranda@grupotecno.com							
FINCA	País: Costa Rica		Provincia: 1 San José		Cantón: 1 San José		Distrito: 1 Carmen				
	Señas: San José centro, frente a Calle 1 y entre Avenidas 5 y 7										
	Latitud (CRTM 05): 1 098 783 N		Longitud (CRTM 05): 491 449 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 9.93705, -84.07798)						
	Tipo de inmueble: Otro		Hay fincas asociadas? No								
	N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle	
	1.	21924	0	0	10101002192400	260,71 m ²	SI-3070-1968	260,71 m ²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	21924	N-S-E-O	N	Locales comerciales	S	Locales comerciales	E	Calle pública	O	Locales comerciales
	Tiene gravámenes o anotaciones?		Sí		Inciden en el valor? No						
	Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Actualización de valor de bien adquirido				
Ocupación predominante:		Otro		Comentarios:		Comercial					
Uso actual:		Comercial		Comentarios:		El primer nivel es un local comercial, en tanto los niveles 2 y 3 son apartamentos					
El mayor y mejor uso es:		Tal y como está									
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:		Urbana		Antigüedad de construcciones entre:		20 y 50 Años (+ -)				
	Tendencia de la zona:		Estable		Apreciación del mercado:		Oferta: Media				
	Grado de consolidación:		>75%		Tendencia del precio:		Estable				
	Uniformidad de antigüedad:		Similar		Hay Influencias adversas:		No				
	Tamaño:		Similar		Distancia a:		Escuelas: 500 m				
	Condición:		Similar		Colegios:		1500 m				
	Cambio de uso de suelo:		Poco probable		Transporte público:		25 m				
	Ocupación:		N/A		Comercio:		10 m				
					Facilidades comunales:		200 m				
					Instituciones gobierno:		100 m				
				Parques:		300 m					
Observaciones: tendencias de valor, influencias, adversas aparentes (por ejemplo, vías de ferrocarril, propiedades descuidadas, arterias de tráfico importantes, instalaciones hidroeléctricas, mejoras privadas, sitios comerciales / industriales, etc.), etc.											
Calificación del entorno: Clase media											
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:		Medianero								
	Frente:		5,97 m		Fondo:		44,15 m				
	Área valorada:		260,71 m ²								
	Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro								
	Topografía predominante:		Plana		Nivel: A nivel de calle						
	Forma:		Regular								
	Forma 2:		Rectangular								
	Pendiente:		Plana								
	Proximidad a cima de talud*:		No aplica								
	Proximidad a pie de talud*:		No aplica								
Cuerpo de agua cercano*:		Ninguno									
Riesgos aparentes:		<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro									
* Condición más crítica											
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	Mejoras al terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:								
	Uso de suelo:		Comercial / servicios		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí						
	Vista panorámica:		No								
	Punto de amarre:		Medida en sitio congruente con plano de catastro								
	Otras:		<input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público								
	Alcantarillado:		<input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento								
	Disponibilidad de agua potable*:		Sí hay disponible								
	Servicio eléctrico*:		Si hay								
	Comunicaciones:		<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica								
	Servidumbres:		<input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso ▶ <input type="checkbox"/> Agrícola ▶ <input type="checkbox"/> Otra (*)								
Calle al frente:		Asfalto									
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.											
RESUMEN	Valor total estimado:	€273 746 000,00		(Doscientos Setenta Y Tres Millones Setecientos Cuarenta Y Seis Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)							
	♦ Liquidez:	Mediana		Si hay compradores y existe un mercado activo, sin embargo no se puede decir con certeza, ya sea por el precio o porque es un mercado limitado, que su venta se realizará en el corto plazo.							
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:		26 de junio de 2023		Otras inspecciones:						
	<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		<input checked="" type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. ESTUDIO DE REGISTRO						
					<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. ESTUDIO DE CATASTRO						
				<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 3.							

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Otra	
Nombre Identificador:	Edificio
Distribución arquitectónica:	Convencional - primer nivel posee un local comercial, en el segundo nivel cuatro apartamentos y en el tercer nivel cinco apartamentos
Funcionalidad:	Apropiada
Altura de piso a cielo:	2,5 m aproximadamente
Sistema estructural:	Mampostería
Entrepiso:	Concreto
Escaleras:	Concreto
Estructura de techo:	Madera
Paredes externas:	Concreto
Paredes internas:	Concreto
Tapicheles:	Concreto
Cubierta:	Hierro galvanizado
Canoas y bajantes:	Hierro galvanizado
Ventanas:	Marcos en madera
Puertas Exteriores:	Metálicas
Puertas internas:	Posformadas
Cerrajería:	Estandar
Verjas:	Posee verjas internas
Cielos:	Gypsum y losa de concreto
Pisos:	Mosaico y cerámica
Enchapes:	Cerámicos
Piezas sanitarias:	Estandar
Pintura:	Regular estado
Instalación potable:	No verificable
Instalación sanitaria:	No verificable
Muebles fijos:	En cocinetas de los apartamentos
Otros / Comentarios:	No posee estacionamientos

Valoración del inmueble

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c/m ²)	Valor unit. ajustado (c/m ²)	Subtotal por sección (c)**
Base de referencia para estimación de valor		782,13	350 000,00	350 000,00	273 746 000,00
Resumen					
1	Finca 1: 21924-000	782,13	350 000,00	350 000,00	273 746 000,00
				Subtotal	273 746 000,00

** Redondeado a la unidad de millar más cercana.

Área Total (m²) 782,13

Valor Total estimado (c)* ₡ 273 746 000,00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.

Valoración de construcciones via costo

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración? No

Referencias de valores para seguro	VRN Total (c)	€334 152 000,00
	VRE Total (c)	€154 256 000,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _i	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones								€334 152 000,0						30,0		€154 256 000,0	€154 256 000,0		
1.	Edificio							€334 152 000,0											
1.1.	Nivel 1	1989	34	65	m²	256,4	€430 000,0	€110 269 000,0	Regular	1,00	0,70	0,602	0,421	27	€181 030,00	€46 423 000,0	€46 423 000,0		Si
1.2.	Tragaluz posterior	1989	34	65	m²	4,3	€301 000,0	€1 285 000,0	Regular	1,00	0,70	0,602	0,421	27	€126 721,00	€541 000,0	€541 000,0		
1.3.	Nivel 2	1989	34	65	m²	254,5	€430 000,0	€109 418 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,602	0,482	31	€207 260,00	€52 739 000,0	€52 739 000,0		
1.4.	Tragaluz posterior y medio	1989	34	65	m²	6,3	€301 000,0	€1 881 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,602	0,482	31	€145 082,00	€907 000,0	€907 000,0		
1.5.	Nivel 3	1989	34	65	m²	254,5	€430 000,0	€109 418 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,602	0,482	31	€207 260,00	€52 739 000,0	€52 739 000,0		
1.6.	Tragaluz posterior y medio	1989	34	65	m²	6,3	€301 000,0	€1 881 000,0	Bueno	1,00	0,80	0,602	0,482	31	€145 082,00	€907 000,0	€907 000,0		

** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.

► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.

♦ Vida útil remanente ponderada.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: Base de datos

DEFINICIONES	Estado	Fe	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno	0,80	Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,60	Requiere sustituciones de algunos acabados.
	Malo	0,40	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	Muy malo	0,20	Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
Demolición	0,00	Total estado de deterioro.	

■ Las obras en estado malo o inferior no son contempladas dentro de la valoración.

VU Rem:	Vida útil remanente.
VRN:	Valor de reposición nuevo: costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación ni obsolescencia funcional o económica.
VNR:	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económica, en caso de que apliquen.
VRE:	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional ó económica.
F_i:	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Perito



Frente de inmueble



Entorno al Norte



Entorno al Sur



Primer Nivel



Primer Nivel



Detalles Internos - Primer Nivel



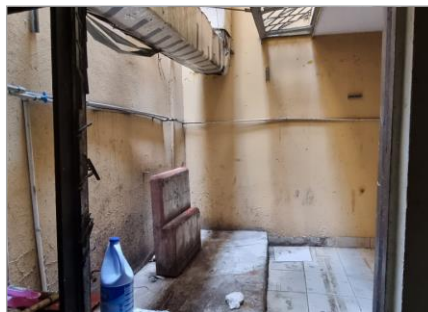
Detalles Internos - Primer Nivel



Detalles Internos - Primer Nivel



Detalles Internos - Primer Nivel



Tragaluz - Primer Nivel



Detalles Internos - Primer Nivel



Detalles Internos -
Primer Nivel



Detalles Internos -
Primer Nivel



Detalles Internos -
Primer Nivel



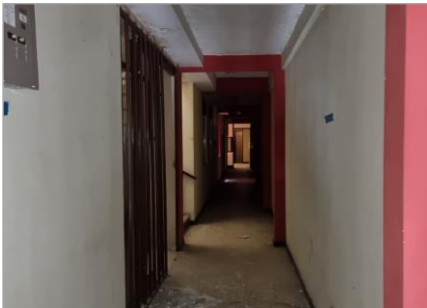
Detalles Internos -
Primer Nivel



Detalles Internos -
Primer Nivel



Gradas a Segundo Nivel



Pasillo Segundo Nivel



Apartamento - Segundo
Nivel



Cocineta de Apto -
Segundo Nivel



Caja de Breakers



Bodega de Segundo
Nivel



Apartamento - Segundo
Nivel



Baño de Apto - Segundo Nivel



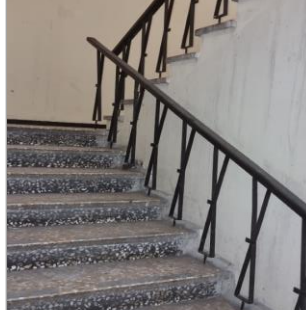
Baño y cocineta de Apto - Segundo Nivel



Apartamento - Segundo Nivel



Cocina de Apto - Segundo Nivel



Gradas a Tercer Nivel



Apartamento - Tercer Nivel



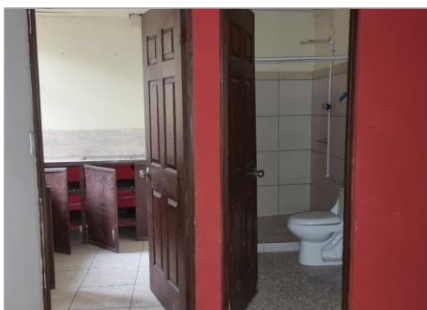
Baño y cocineta de Apto - Tercer Nivel



Baño y cocineta de Apto - Tercer Nivel



Apartamento - Tercer Nivel



Baño y cocina de Apto - Tercer Nivel



Pasillos Tercer Nivel



Tragaluz



Detalles Primer Nivel



Detalles Primer Nivel



Pisos del Primer Nivel



Acceso a Techos



Tragaluz



Techos



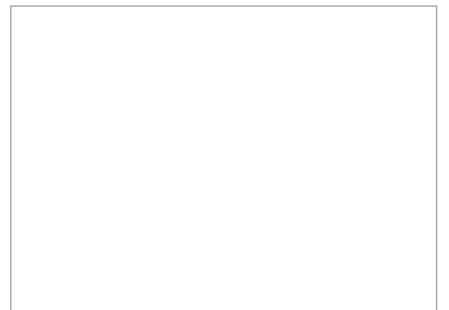
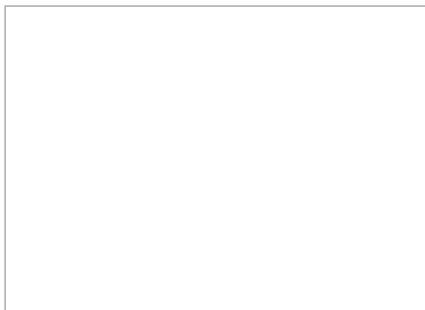
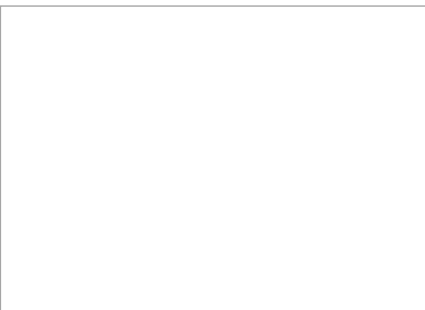
Techos



Pasillos Internos



Gradas



Bienes Monitoreados
 Búsqueda Gráfica Marcas
 Carrito de Compras
 Consultas Gratuitas ★
 Certificación Imágenes ★
 Detalle de Servicios
 Historial de Compras
 Historial de Usos
 Impuesto Personas Jurídicas
 Índice Personas Físicas
 Índice de Personas Jurídicas
 Transitorio III Ley 9428
 Mi Cuenta
 Mi Inventario
 Reserva de Matrícula
 Solicitud de Placas
 Salidas del País
 Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono: 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
 MATRICULA: 21924-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 21924 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-CARMEN CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : MERCEDES MORALES DE BRENES
 SUR : MACAYA Y COMPA#IA
 ESTE : CALLE PRIMERA CON UN FRENTE DE 6.27 METROS
 OESTE : MACAYA Y COMPA#IA

MIDE: DOSCIENTOS SESENTA METROS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:SJ-0003070-1968

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00021924 000	FOLIO REAL	
1-00021924 000	FOLIO REAL	
1-00021924 001	FOLIO REAL	
1-00021924 002	FOLIO REAL	
1-00021924 000	TOMO: 0264 FOLIO: 360 ASIENTO: 023	

VALOR FISCAL: 210,423,850.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-000019
 ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS CUATRO MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL TRESIENTOS VEINTIDOS COLONES CON OCHO CENTIMOS
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2021-00383685-01
 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-JUN-2021

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
 CITAS: 275-00740-01-0002-001
 SERVIDUMBRE LOCALISADA EN EL ASIEN TO 16
 AFECTA A FINCA: 1-00021924 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-07-2023 a las 16:52 horas

Imprimir Regresar Comprar

Todos los derechos reservados. © 2013 - Registro Nacional - San José, Curridabat - Apartado Postal 523-2010 Curridabat
 rnpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Privacidad - Términos

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas ★

Certificación Imágenes ★

Detalle de Servicios

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matricula

Solicitud de Placas

Salidas del País

Titulo de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono: 2202-0888.

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

[Consultar](#)

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	3070
Año Inscripción:	1968	Área Plano:	260.71
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	0.0
Coordenada Este:	0.0	CRTM Norte:	884796.0
CRTM Este:	-36124.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	1 - CARMEN

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
92582	MYRIE SINCLAIR WILLIE	STANLEY	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	21924	000			
1 - SAN JOSÉ	121376	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	21924	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

[Imprimir](#)

VER DOCUMENTO ADJUNTO
SOBRE ANOTACIONES Y VISADOS

48351-1-3

