

Número Nas:	5161344
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

1	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	20106011987600
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	1° Alajuela
Distrito	6° San Isidro
Señas:	Del Automercado La Ceiba 475 m al sur



Resumen de informe

Monto en letras:	(Sesenta Y Dos Millones Trescientos Nueve Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
Valuador:	Róger Barboza Arguedas
	Firma
	Perito Externo

Valor total:	₡	62 309 000.00
Valor de terreno:	₡	62 309 000.00
Liquidez:		Mediana

1 Observaciones generales

1. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

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

1. Existe una vivienda que no fue incluida en la valoración dado que ha superado su vida útil económica, esto en concordancia con el avalúo de referencia aportado.
2. La propiedad tiene conectados los servicios de agua potable y de electricidad.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 3665 V-2023.2	
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adjudicados		Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$527.18					
# Nas / # Orden: 5161344		Tiene Construcciones? No		Tiene cartas de disponibilidad de servicios? Si		Fecha avalúo de referencia: 07/12/2023	
				Valor en avalúo de referencia: \$61 800 000.00			
Valuador: Róger Barboza Arguedas		Teléfono: 8856-2509 / 6157-9477					
Empresa: Róger Barboza Arguedas		Correo electrónico: rgr.barboza@gmail.com ; rbarboza@avaluoscr.com ; cravaluos@gmail.com					
País: Costa Rica		Provincia: 2 Alajuela		Cantón: 1 Alajuela		Distrito: 6 San Isidro	
Señas: Del Automercado La Ceiba 475 m al sur		Latitud (CRTM 05) 1 108 423 N		Longitud (CRTM 05) 476 207 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 10.02415, -84.21705)	
Tipo de inmueble: Otro		Hay fincas asociadas? No					
N		Matrícula		Duplicado		Horizontal	
1.		119876		0		0	
		Identificador predial		Área según registro		No. plano de catastrado	
		20106011987600		309.00 m ²		A-1357547-2009	
		Área según catastro		Propietario(s)		Detalle	
		309.00 m ²		BANCO DE COSTA RICA		Finca 1	
Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca			
1. 119876		N-S-E-O		N Vivienda (s)		S Vivienda (s)	
				E Vivienda (s)		O Calle pública	
Tiene gravámenes o anotaciones? No		Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique: Conocer el valor del bien adquirido.			
Ocupación predominante: Otro		Comentarios: Desocupado					
Uso actual: Residencial		Comentarios:					
El mayor y mejor uso es: Otro							
Tipo de zona: Urbana		Tendencia de la zona: Estable		Grado de consolidación: >75%		Apreciación del mercado: Oferta: Media	
						Tendencia del precio: Estable	
						Hay Influencias adversas: No	
						Distancia a: Escuelas: 550 m	
						Colegios: 950 m	
						Facilidades comunales: 500 m	
						Transporte público: 100 m	
						Instituciones gobierno: 500 m	
						Comercio: 500 m	
						Parques: 350 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							
Situación: Medianero		Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:		Uso de suelo: Residencial		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí	
Frente: 11.99 m Fondo: 31.93 m		Vista panorámica: No		Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro			
Área valorada: 309.00 m ²		Otras: <input checked="" type="checkbox"/> Cordon y caño <input checked="" type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público		Alcantarillado: <input checked="" type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento			
Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Disponibilidad de agua potable*: <input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible		Servicio eléctrico*: Si hay			
Topografía predominante: Plana Nivel: A nivel de calle		<input checked="" type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente		Comunicaciones: <input checked="" type="checkbox"/> TV Cable <input checked="" type="checkbox"/> Teléfono <input checked="" type="checkbox"/> Fibra óptica			
Forma: Regular		Servidumbres: <input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)		Calle al frente: Asfalto			
Forma 2: Rectangular							
Pendiente: Plana							
Proximidad a cima de talud*: No aplica							
Proximidad a pie de talud*: No aplica							
Cuerpo de agua cercano*: Río Distancia: 125 m							
Riesgos aparentes: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro							
* Condición más crítica							
Valor total estimado: \$62 309 000.00 (Sesenta Y Dos Millones Trescientos Nueve Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)							
◆Liquidez: Mediana							
Fecha de inspección: 29 de julio de 2024		Otras inspecciones:					
<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Estudio de registro			
				<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Plano de catastro			
				<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 3.			

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	309.00	201 646.35			1.00	201 646.35	62 308 722.15
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		309.00		Total valor de terreno (c)*			₡	62 309 000.00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



ENTORNO AL SUR



ENTORNO AL NORTE



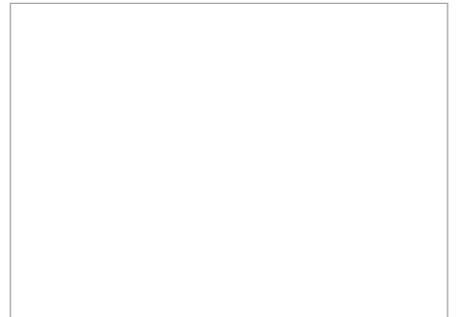
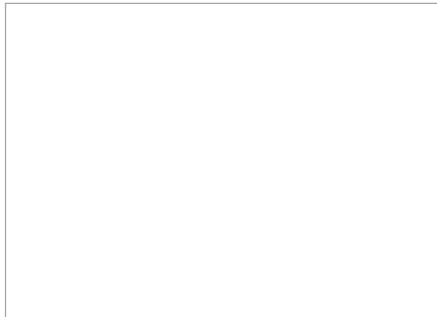
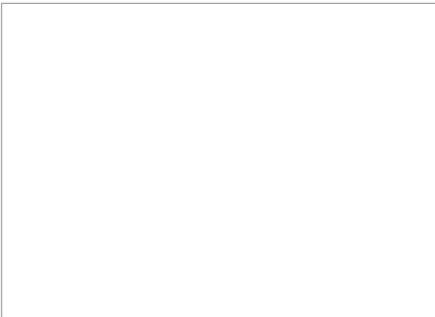
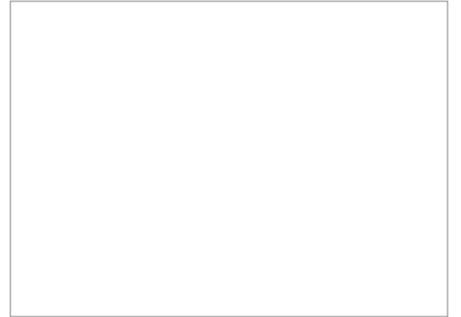
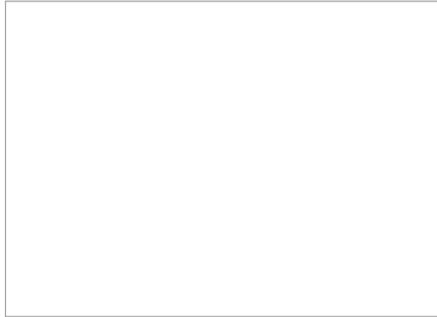
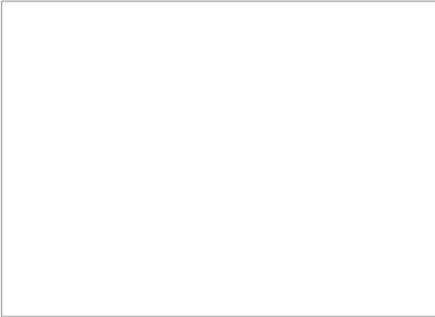
FRENTE



PANORÁMICA



VIVIENDA EXISTENTE



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 119876-000

Imprimir Regresar
Comprar

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 119876 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 6-SAN ISIDRO CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CARRETERA CON 11.14 METROS
SUR : FORERA Y COMPA#IA EN COMANDITA DE AGENCIAS Y COMISIONES
ESTE : TULIO CASTRO CON 26 METROS
OESTE : ERNESTO LARA CON 26 METROS

MIDE: TRESCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS
PLANO:A-1357547-2009
IDENTIFICADOR PREDIAL:201060119876 __

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00119876	000	FOLIO REAL
2-00119876	001	FOLIO REAL
2-00119876	001	FOLIO REAL
2-00119876	002	FOLIO REAL
2-00119876	002	FOLIO REAL
2-00119876	003	FOLIO REAL
2-00119876	003	FOLIO REAL
2-00119876	006	FOLIO REAL
2-00119876	007	FOLIO REAL
2-00119876	000	TOMO: 1654 FOLIO: 482 ASIENTO: 001

VALOR FISCAL: 68,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-000019
ESTIMACIÓN O PRECIO: CINCUENTA Y UN MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00450381-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-JUN-2024

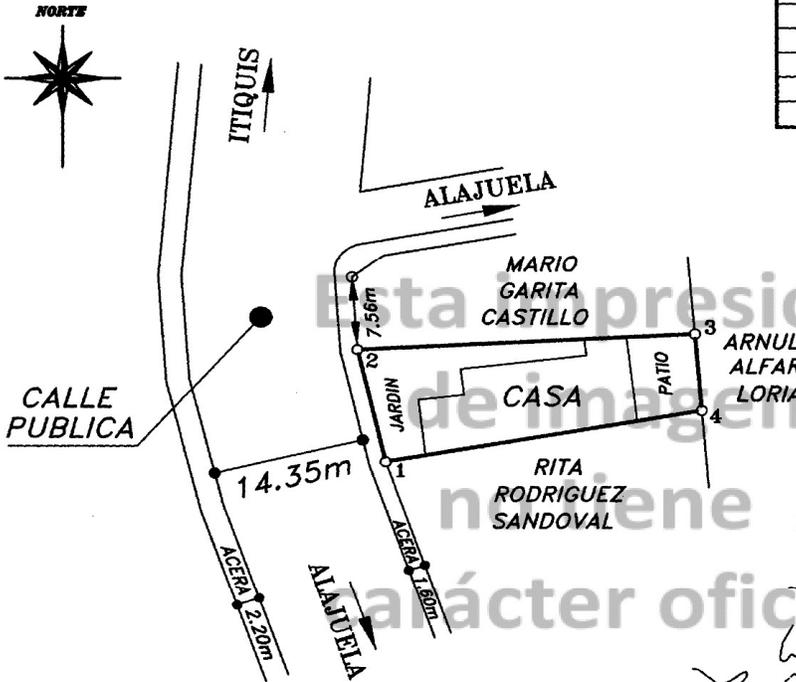
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 30-07-2024 a las 19:40 horas

INSCRIPCIÓN: 2-1357547-2009
 Fecha: 16-07-2009-09:55:12
 Registrador: JORGE ACHONG CHING
 12B0C3722722D6028303617A7ED7A85

Catastro Nacional
 1-2446391
 13/07/2009 12:34:01
 ReIngreso

DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DIST.
1 - 2	347° 04'	11.99m
2 - 3	87° 06'	31.93m
3 - 4	175° 10'	8.01m
4 - 1	259° 54'	30.35m



COLECCION FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 13 JUL 2009
 ANOTADO

DOY FE DE QUE EL PRESENTE LEVANTAMIENTO
 CUMPLE CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 13
 DE LA LEY DE INFORMACIONES POSESORIAS.

LINDEROS EXISTENTES
 LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA
 ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 00°01'
 LINEAL 0.01 m.
 FRENTE A CALLE PUBLICA ES: 11.99m



LOCALIZACION
 HOJA LA LAJUELA ESCALA 1:10000

WALTER CASORIA CORDERO Topógrafo Asociado TA-4198		AREA 309 m ² AREA SEGUN REGISTRO: 246.79 m ²	SITUADO EN: SAN MARTIN DISTRITO: 06 SAN ISIDRO CANTON: 01 ALAJUELA PROVINCIA: 02 ALAJUELA	REGISTRO PUBLICO RECTIFICA AREA FOLIO REAL : NUMERO : 2119876-000
PROTOCOLO TOMO 16128	FOLIO 32	ESCALA 1 : 500	ARCHIVO	FECHA JUNIO DEL 2009

ANEXO 2: PLANO DE CATASTRO

