

Número Nas:	5083572
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

15	Observaciones generales
4	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	60703008776100
---------	----------------

Localización

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	7° Golfito
Distrito	3° Guaycará
Señas:	Local de la cancha sintética "Centro Deportivo Bambel". 240 m. al Norte del Bar y Restaurante "Los Pilonos". Sobre la ruta nacional # 14. Bambel Tres de Río Claro.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ciento Cuarenta Y Dos Millones Trescientos Veintisiete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 142 327 000.00
Valor de terreno:	₡ 28 432 000.00
Valor construcción:	₡ 113 895 000.00
Liquidez:	Baja

Valuador:	Carlos Rubén Álvarez Moreno	Firma	Perito Externo
-----------	-----------------------------	-------	----------------

15 Observaciones generales

1. El área construida en el predio es mayor a la del promedio de la zona.
2. La tendencia de precios en la zona es hacia la baja.
3. La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
4. El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
5. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
6. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
7. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
8. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
9. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
10. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
11. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
12. Frente al inmueble no hay aceras.
13. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
14. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
15. En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene caja de breakers.

4 Observaciones importantes

1. El mayor y mejor uso es otro respecto al que actualmente se le está dando al bien.
2. El uso de suelo del inmueble no coincide con el de la zona.
3. Hay riesgo aparente de inundación.
4. La liquidez del inmueble es baja.

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

1. En la homologación la desviación estándar es de 11.8%.
2. El factor resultante en la homologación es al menos uno de los comparables utilizados es menor a 0.4.

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

DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. El mayor y mejor uso es otro.

El mayor y mejor uso del inmueble valuado es comercial y concretamente en la actividad recreativa, ocio, deportiva y hasta de salud. No obstante a la fecha de esta inspección está sin uso. No tiene ningún tipo de actividad.

2. Usa no coincide con el de la zona.

El uso que ostenta la zona, el sector, es residencial. El inmueble valuado es comercial.

3. Riesgo aparente de inundación.

1) Hay riesgo aparente de inundación.-----2) La propiedad valuada se localiza en la margen izquierda del Río Coto Colorado y estos terrenos forman parte de una llanura o planicie. En las avenidas o crecidas de los niveles de las aguas, las mismas desbordan hacia los terrenos aledaños al cauce; con rumbo hacia la zona donde se ubica la propiedad en garantía del Banco-a aproximadamente 740 m del puente sobre la ruta nacional-.-----3) Este sector se ha visto afectado por inundaciones con periodicidad constante. Consta en artículos de la prensa local y nacional.-----4) Según el testimonio de los vecinos y los signos apreciados en las edificaciones existentes, en este lote valuado el nivel de las aguas ha levantado aproximadamente un metro sobre la rasante natural del terreno. En la visita de campo no se aprecian obras de mitigación ante una eventual inundación.-----5) Los comparables utilizados en la homologación no tienen afectación por inundación u otra situación, por lo que se aplica factor de ajuste de 0.50. Considerando que la totalidad del bien inmueble es afectado por la anegación.

4. Liquidez baja.

1) El inmueble valuado es un terreno aledaño al Río Coto Colorado y a la Ruta Nacional # 14 (Golfito-Río Claro). La zona, este sector se ha visto afectado por inundaciones periódicas. Se observa que el sector tiene problemas de drenaje de las aguas superficiales y de escorrentía, por la poca pendiente que posee el terreno, por la presencia de la ruta nacional (de 1.50 a 2 m sobre la rasante del lote). Los niveles de los pisos existentes, prácticamente están a nivel del terreno natural, por lo que en las avenidas o crecidas de los niveles de las aguas, las edificaciones son anegadas hasta aproximadamente un metro sobre el nivel de piso existente.-----2) Por su valor global, la localización, el costo de la asistencia y el mantenimiento tal cual está, o el costo sumando una eventual vivienda. Este bien se orienta a un mercado extranjero o nacional de clase media alta, cliente muy exclusivo y con un poder adquisitivo arriba del promedio.-----3) Por lo que a criterio de este tasador la deseabilidad de este inmueble es baja. Es una dificultad encontrar potenciales compradores.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

1) No se aprecia en la finca ninguna actividad de índole agropecuaria. Se observa que el inmueble está construido con un edificio para cancha sintética y con otro pequeño y modesto para el servicio de lavado de automotores. A la fecha ambos desocupados y sin uso. Entre ellos existe un retiro de 10 m.

2) La cancha sintética consta de la cancha como tal, la batería de baños, graderías de modesta construcción e iluminación para actividad nocturna en mal estado.

3) El local de lavado de automotores consta del espacio de oficina, sala de espera, servicio sanitario y la pista de lavado. Se observa un tanque plástico elevado de unos 1100 ltrs para almacenamiento de agua. No se considera en el valor, dado que no es fijo.

4) No hay obras complementarias.

5) Colindantes de la finca. Lindero Oeste: colinda con un canal artificial de drenaje; de las antiguas plantaciones de banano.

6) Se observa frente a la propiedad valuada dos medidores de AyA; uno inactivo. Se observa el kit de medidor del servicio de electricidad instalado, se aprecia la acometida exterior provisional. No se detecta medidor ICE instalado. En conclusión a esta fecha el bien tiene el servicio de agua instalado; no así el servicio de electricidad; no cuenta con electricidad.

7) Muy cercano a la esquina # 01 del derrotero del plano catastrado, la ancla del poste ICE invade la propiedad valuada 1.20 m. No afecta la funcionalidad del lote, ni el valor asignado al bien.

8) Paralelo al lindero Norte corre un "boquete" artificial de drenaje de 2 m. de "boca". No afecta el valor asignado al bien, dado que los comparables utilizados son similares y competitivos con el bien sujeto.

9) Considerando la extensión de terreno del bien y que la cancha ostenta un retiro frontal de la calle pública de 15 m. Existe espacio para el parqueo de vehículos al aire libre. No hay parqueo bajo techo.

10) El cuerpo de agua cercanos, se refiere al canal artificial de drenaje, colindancia oeste.

11) Se aplica a las edificaciones un factor de funcionalidad global de 0.40, en consideración: a) la totalidad del área construida tiene afectación por inundación -factor 0.50-. b) por la condición de daños apreciados, necesitan ser restaurados para el funcionamiento de las edificaciones -factor 0.80-

10) Alerta para la Entidad Financiera: edificaciones con falta de mantenimiento y asistencia/ propiedad desocupada y con vigilancia/ los daños por vandalismo apreciados son menores: en tuberías de agua, loza sanitaria, iluminación de la cancha, puertas de la batería de baños, sustracción de la caja breaker de la cancha y del lavacar.

OBSERVACIONES

- 11) El propósito de este avalúo es estimar el valor del inmueble para una posible venta y/o garantía hipotecaria y es de uso exclusivo del Banco de Costa Rica. Este informe de avalúo es confidencial, según la relación contractual entre el suscrito valuador y el cliente. No se asume responsabilidad por su publicación y/o copia del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidos en el presente informe, o los nombres y afiliación profesional de los Valuadores, sin el consentimiento por escrito de los mismos. El presente avalúo tiene validez únicamente para la presente solicitud y hasta el monto solicitado ante este Ente Financiero. Cualquier otro uso al presente informe de avalúo queda sin validez y sin responsabilidad del Profesional que emite el criterio. Es decir, no tiene validez en otro Ente Financiero, ni otro tipo de solicitud y únicamente hasta el monto solicitado.
- 12) Se declara bajo juramento que se visitó el lugar exacto de su ubicación y que las características y condiciones del mismo son ciertas por comprobación visual.
- 13) El método de valoración del terreno, fue el COMPARATIVO, que también se conoce como el método de las ventas comparables y que se fundamenta en el concepto de "valor de mercado" (oferta y demanda). Para las edificaciones se usó el método de COSTO, en que se establece el Valor Nuevo (VRN) de las construcciones y posteriormente se deprecia por el método de Ross- Heidecke, para establecer el Valor Neto de Reposición (VNR).
- 14) El suscrito valuador da fe de que la estimación del valor se ha obtenido con base en metodologías objetivas y en acatamiento al Código de Conducta relativo a Ética, Competencia, Revelación de información y Confección de Informe de Avalúo, de las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés). Así también, no le alcanzan los intereses económicos y sociales sobre el bien valorado.
- 15) El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo, ni interés particular por el monto que ha resultado.
- 16) El trabajo comprende la verificación de la información suministrada por ACORDE, conteniendo en ella el plano catastrado el cual está debidamente inscrito en la base de datos del catastro nacional (informe de catastro) y el informe del número de folio real de la finca en el registro público de la propiedad. No se hace levantamiento topográfico con instrumentos por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible con respecto a la realidad.
- 17) No se es responsable por la variación del valor del bien valuado, como consecuencia del riesgo de un cambio de la situación del mercado.
- 18) No se realizaron pruebas físicas de ingeniería y no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en la misma operan.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 9851 V-2022.1				
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187	Bienes Adquiridos	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€664.58					
	# Nas / # Orden:	5083572	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Otras obras	Enfoque:	Costo		
					Fecha avalúo de referencia:	06/04/2021	Valor en avalúo de referencia:	€132 169 000.00		
VALUADOR	Valuador:	Carlos Rubén Álvarez Moreno			Teléfono:	8721-5079 / 2775-6032				
	Empresa:	Carlos Rubén Álvarez Moreno			Correo electrónico:	ing.ruben.alvarez@gmail.com; calvarez@cfa.or.cr				
FINCA	País:	Costa Rica	Provincia:	6 Puntarenas	Cantón:	7 Golfito	Distrito:	3 Guaycará		
	Señas:	Local de la cancha sintética "Centro Deportivo Bambel". 240 m. al Norte del Bar y Restaurante "Los Pilones". Sobre la ruta nacional # 14. Bambel Tres de Río Claro.								
	Latitud (CRTM 05)	956 919 N	Longitud (CRTM 05)	602 206 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 8.65316, -83.07131)					
	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)	
	1.	87761	0	0	60703008776100	11 372.88 m ²	P-179610-1994	11 372.88 m ²	Banco de Costa Rica	
	Detalle: Finca 1									
	Colindantes de la finca									
	1.	87761	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Vivienda (s)	E	Calle pública	
Otra (ver Observaciones)										
Tiene gravámenes o anotaciones? No										
Uso propuesto del Avalúo: Otro Específico: Para uso de la oficina de bienes adquiridos del Banco de Costa Rica										
Ocupación predominante: Propietario(s)										
Uso actual: Otro Comentarios: A la fecha de esta inspección este inmueble no tiene uso.										
El mayor y mejor uso es: Otro										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Urbana			Antigüedad de construcciones entre:	1 y 25 Años (+ -)				
	Tendencia de la zona:	Estable			Apreciación del mercado:	Oferta:	Baja			
	Grado de consolidación:	Entre 25% y 75%			Tendencia del precio:	Disminuyendo				
	Uniformidad de antigüedad:	Similar			Hay influencias adversas:	Sí	Han sido consideradas en el valor? Sí			
	Tamaño:	Mayor			Distancia a:	Escuelas:	1200 m	Facilidades comunales:	1200 m	
	Condición:	Superior			Colegios:	3100 m	Transporte público:	0 m	Instituciones gobierno:	3100 m
	Cambio de uso de suelo:	Poco probable			Comercio:	3100 m	Parques:	1200 m		
	Ocupación:	N/A								
	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.).									
	1) Se observan algunas viviendas y propiedades descuidadas.-----2) Según testimonios de vecinos y el conocimiento del sector por parte del suscrito; hay antecedentes o historial de inundación.-----3) Como consecuencia de la crisis global producida por la pandemia del COVID 19, existe probabilidad de que el mercado inmobiliario sea afectado por una contracción a la baja, lo cual debe de ser considerada.									
Calificación del entorno: Clase media-baja										
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero			Mejoras al terreno:	<input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:				
	Frente:	150.60 m	Fondo:	75.71 m	Uso de suelo:	Residencial			Uso actual coincide con el de la zona?:	No
	Área valorada:	11 372.88 m ²			Vista panorámica:	No				
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro			Punto de amarre:	Medida in situ congruente con plano de catastro				
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	Bajo nivel de calle	A _{nivel} (m):	1.8	Otras:	<input type="checkbox"/> Cordon y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> Alumbrado público		
	Forma:	Regular			Alcantarillado:	<input type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento				
	Forma 2:	Rectangular			Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible				
	Pendiente:	Plana			<input checked="" type="checkbox"/> Red externa	<input type="checkbox"/> Pozo	<input type="checkbox"/> Naciente			
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica			Servicio eléctrico*:	Aéreo				
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica			Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input type="checkbox"/> Fibra óptica		
Cuerpo de agua cercano*:	Otro (ver Observaciones) Distancia: 0 m			Servidumbres:	<input type="checkbox"/> *Electricidad	<input type="checkbox"/> *Alcantarilla	<input type="checkbox"/> Paso ▶	<input type="checkbox"/> Agrícola ▶	<input type="checkbox"/> Otra (*)	
Riesgos aparentes:	<input type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input checked="" type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro			Calle al frente:	Asfalto					
* Condición más crítica										
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.										
RESUMEN	Valor total estimado:	€142 327 000.00 (Ciento Cuarenta y Dos Millones Trescientos Veintisiete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)								
	♦Liquidez:	Baja			Ni hay un mercado activo ni se conoce de posibles compradores. Los eventuales compradores sólo muy ocasionalmente surgirán. Muy posiblemente pasarán años antes de que aparezca algún interesado, y aún así, el precio estará en "veremos".					
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	22 de abril de 2022			Otras inspecciones:	No hay				
	<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.	Se verificó la cabida de las edificaciones dentro del lote valuado. Si. Tienen cabida la totalidad de las edificaciones existentes. Si. Fuente: SIRI.RNP						
			<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2.	Croquis de localización del bien inmueble valuado. Elaboración propia.						
		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 3.								

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Otra	
Nombre Identificador:	Local de cancha sintética
Distribución arquitectónica:	Cancha sintética y batería de baños
Funcionalidad:	Buena
Altura de piso a cielo:	Sección de batería de baños 3 m/ Sección principal de la cancha 6 m. a cuerda inferior de cercha/ Sección trasera de la cancha 5 m a cuerda inferior de cercha
Sistema estructural:	Placas de fundación individuales, columnas metálicas y cerchas metálicas
Entrepiso:	No hay. Edificación de una sola planta.
Escaleras:	No hay. No aplica.
Estructura de techo:	Cerchas metálicas
Paredes externas:	Solo en la batería de baño en bloques de concreto. En la cancha sintética existen paredes de bloque a baja altura, no provocan cerramiento. Prácticamente la cancha es abierta.
Paredes internas:	Solo en la batería de baño en bloques. La cancha sintética no tiene.
Tapicheles:	No hay
Cubierta:	En lámina esmaltada, canal rectangular a dos aguas
Canoas y bajantes:	Si hay metálicas. Requieren de reparación.
Ventanas:	No hay
Puertas Exteriores:	No hay
Puertas internas:	No hay
Cerrajería:	No hay
Verjas:	No hay
Cielos:	No hay
Pisos:	Concreto gris en la cancha sintética. Cerámico en la batería de baños.
Enchapes:	Solo en la batería de baños
Piezas sanitarias:	No hay. Las que están, en mal estado.
Pintura:	Mal estado
Instalación potable:	En PVC, en mal estado
Instalación sanitaria:	Tubería en PVC, se presume tanque séptico
Muebles fijos:	No hay
Otros / Comentarios:	No hay caja breaker y el sistema eléctrico entubado en mal estado. La acometida eléctrica exterior, se observa provisional. No hay servicio de electricidad.

Otra	
Nombre Identificador:	Local de lavado de automotores. Caseta de la vigilancia.
Distribución arquitectónica:	Sección de oficina-sala de espera, un servicio sanitario/ sección pista para el lavado
Funcionalidad:	Buena
Altura de piso a cielo:	Sección de oficina-sala de espera y servicio sanitario con 2.50 m de altura/ La sección de pista para el lavado 3.55 m al frente y 2.87 m. atrás.
Sistema estructural:	Sección de oficina-sala de espera y servicio sanitario en prefabricado de columnas y baldosas horizontales de concreto/ La sección de pista para el lavado sin cerramiento, columnas metálicas y estructura de techo metálicas.
Entrepiso:	No hay. Edificación de una sola planta.
Escaleras:	No hay. No aplica.
Estructura de techo:	De perfiles metálicos.
Paredes externas:	Sección de oficina-sala de espera y servicio sanitario en prefabricado de columnas y baldosas horizontales de concreto/ La sección de pista para el lavado sin cerramiento, no hay paredes externas.
Paredes internas:	Sección de oficina-sala de espera y servicio sanitario en prefabricado de columnas y baldosas horizontales de concreto/ La sección de pista para el lavado sin paredes internas.
Tapicheles:	Sección de oficina-sala de espera y servicio sanitario en fibrocemento/ La sección de pista para el lavado sin tapicheles.
Cubierta:	De hierro galvanizado. Canal ondulado.
Canoas y bajantes:	No hay
Ventanas:	Sección de oficina-sala de espera y servicio sanitario en marcos de aluminio color bronce y vidrios fijos y móviles ahumados. Línea económica/ La sección de pista para el lavado sin ventanería.
Puertas Exteriores:	Sección de oficina-sala de espera y servicio sanitario una de vidrio y otra en madera sólida de pino. Línea económica/ La sección de pista para el lavado sin puertas.
Puertas internas:	No hay
Cerrajería:	Sección de oficina-sala de espera y servicio sanitario económicas/ La sección de pista para el lavado no tiene.
Verjas:	No hay
Cielos:	Sección de oficina-sala de espera y servicio sanitario plano en tablilla de pvc/ La sección de pista para el lavado no tiene.
Pisos:	Sección de oficina-sala de espera y servicio sanitario piso cerámico/ La sección de pista para el lavado en concreto gris.
Enchapes:	Servicio sanitario
Piezas sanitarias:	Solo el servicio sanitario. No hay lavamanos.
Pintura:	Si hay. Regular estado.
Instalación potable:	En PVC
Instalación sanitaria:	Tubería en PVC, se presume tanque séptico
Muebles fijos:	No hay
Otros / Comentarios:	No hay caja de breaker y el sistema eléctrico entubado en mal estado. La acometida eléctrica exterior, se observa provisional. No hay servicio de electricidad.

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (¢ / m ²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m ²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	11 372.88	2 500.00			1.00	2 500.00	28 432 200.00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		11 372.88		Total valor de terreno (¢)*			¢	28 432 000.00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.

Valoración de construcciones vía costo

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración? No

Referencias de valores para seguro	VRN Total (c)	€429 058 000.00
	VRE Total (c)	€284 530 000.00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _r	F _e	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
Detalle de construcciones									€429 058 000.00								€113 895 000.00	€284 530 000.00			
1. Cancha Sintética									€420 229 000.00									€111 361 000.00	€278 192 000.00		No
1.1.		Unico	2017	5	50	m²	1 262.0	€333 000.0	€420 229 000.00	Regular	0.40	0.70	0.945	0.265	33	€88 245.00	€111 361 000.00	€278 192 000.00	Si		
2. Local de lavacar									€8 829 000.00								€2 534 000.00	€6 338 000.00		No	
2.1.		Oficina y Servicio Sanitario	2018	4	50	m²	18.9	€225 000.0	€4 246 000.00	Regular	0.40	0.75	0.957	0.287	36	€64 575.00	€1 219 000.00	€3 048 000.00			
2.2.		Pista de lavado	2018	4	50	m²	48.2	€95 000.0	€4 583 000.00	Regular	0.40	0.75	0.957	0.287	36	€27 265.00	€1 315 000.00	€3 290 000.00			

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

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

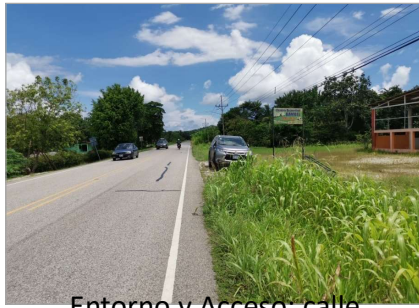
◆ Vida útil remanente ponderada.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo El costo de las construcciones, fue determinado de acuerdo a valores de la base de datos del suscrito valuator y se compararon con los datos que contiene el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, realizado por el Organismo de Normalización Técnica (ONT) de la Dirección General de Tributación, publicado en ALCANCE DIGITAL de febrero 2011, una vez indexados con índices de materiales y mano de obra del INEC los valores indicados en

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

■ 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_r:	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
F_e:	Factor de depreciación por estado de conservación.
F_d:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Entorno y Acceso: calle pública. Ruta nacional #14. Río Claro-Golfito



Lindero Norte. Cerca corriente. Corre un boquete de 2 m. de "boca"



Lindero Sur. Cerca corriente en mal estado



Lindero Este: calle pública



Lindero Oeste: canal artificial de drenaje



Vista general del sur a norte



Vista general de norte a sur



Cancha sintética: fachada principal



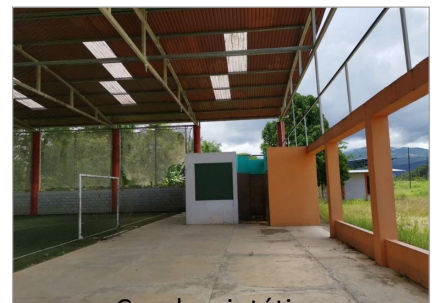
Cancha sintética: fachada trasera



Cancha sintética: fachada derecha



Cancha sintética: fachada izquierda



Cancha sintética: sección frontal, batería de baños e ingreso



Cancha sintética:
sección trasera



Fachada izquierda:
modesta gradería



Fachada derecha. No
hay gradería



Cancha sintética:
batería de baños



Cancha sintética:
batería de baños



Cancha sintética:
batería de baños



Local de lavado de
vehículos



Local de lavado de vehículos:
sala de espera-oficina



Local de lavado de vehículos:
un servicio sanitario



Local de lavado de vehículos:
pista de lavado



Local de lavado de vehículos:
fachada trasera



Cancha sintética: vista general



Medidor AyA instalado y habilitado frente a la propiedad



No hay medidor ICE. No hay servicio público de electricidad instalado



Frente

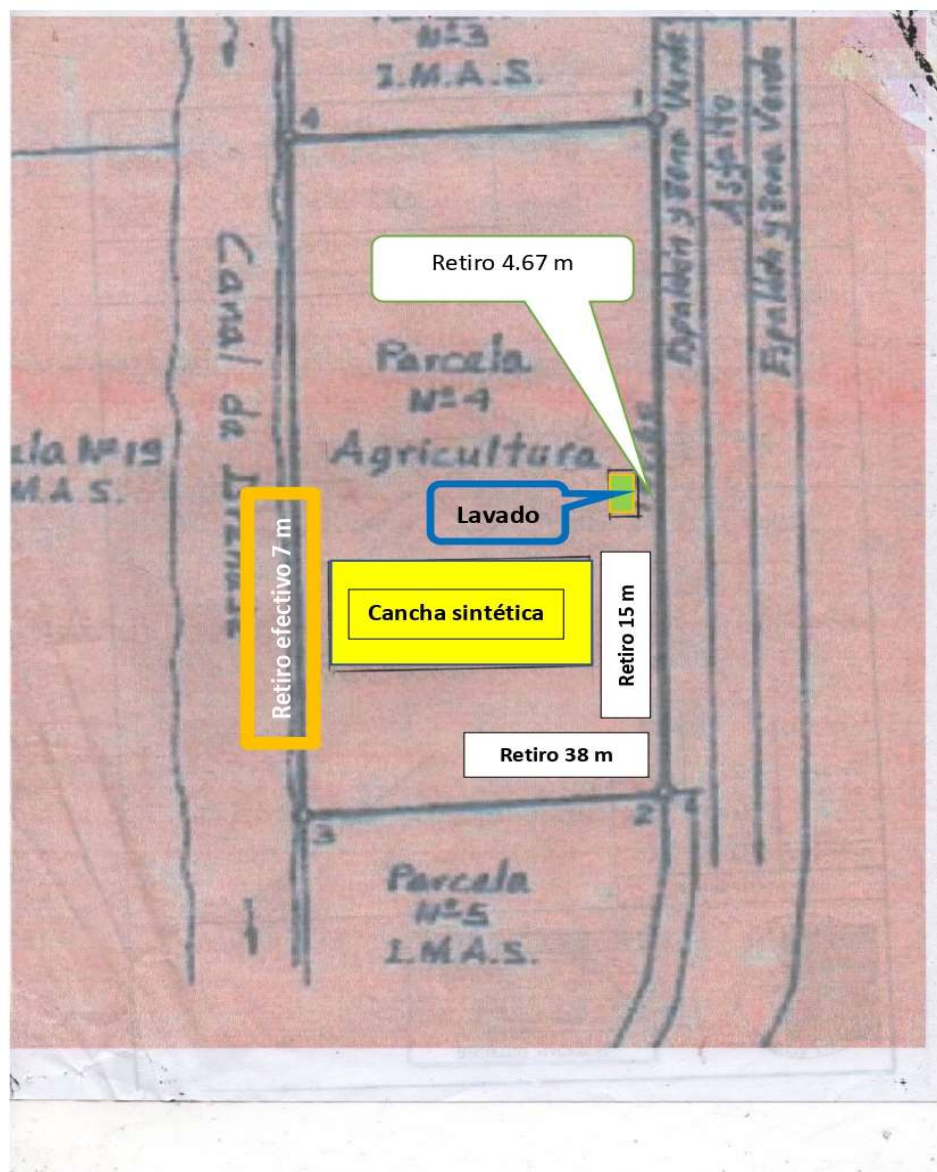


Vista trasera

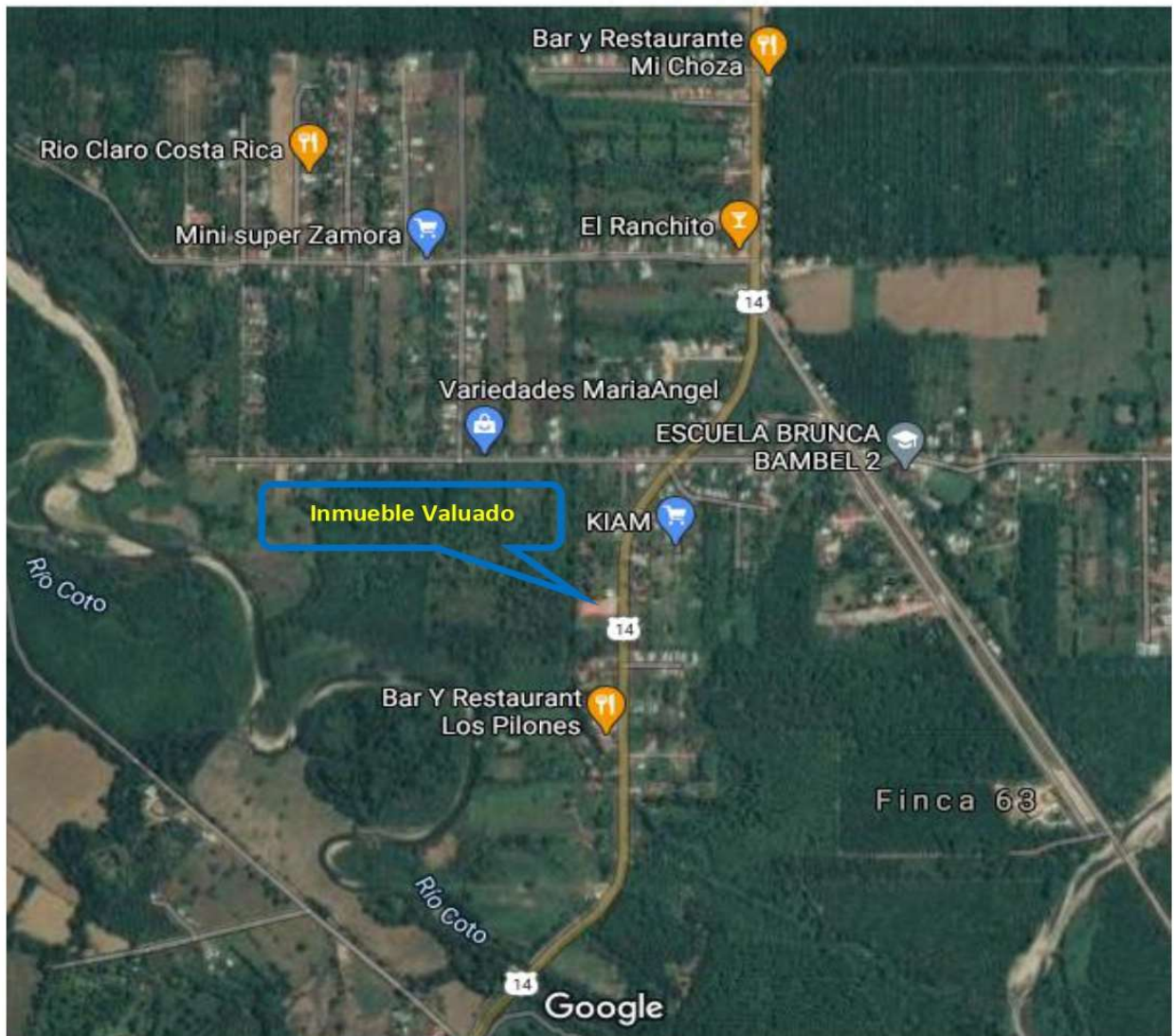
ANEXO 1: SE VERIFICÓ LA CABIDA DE LAS EDIFICACIONES DENTRO DEL LOTE VALUADO: SI. TIENEN CABIDA LA TOTALIDAD DE LAS EDIFICACIONES



Croquis de Ubicación a escala Valverde Quesada Jorge



Croquis de Localización Valverde Quesada Jorge



102-P-7-3-7

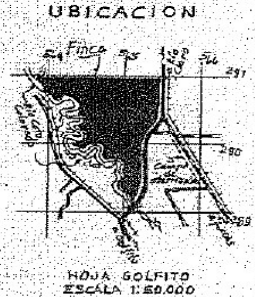
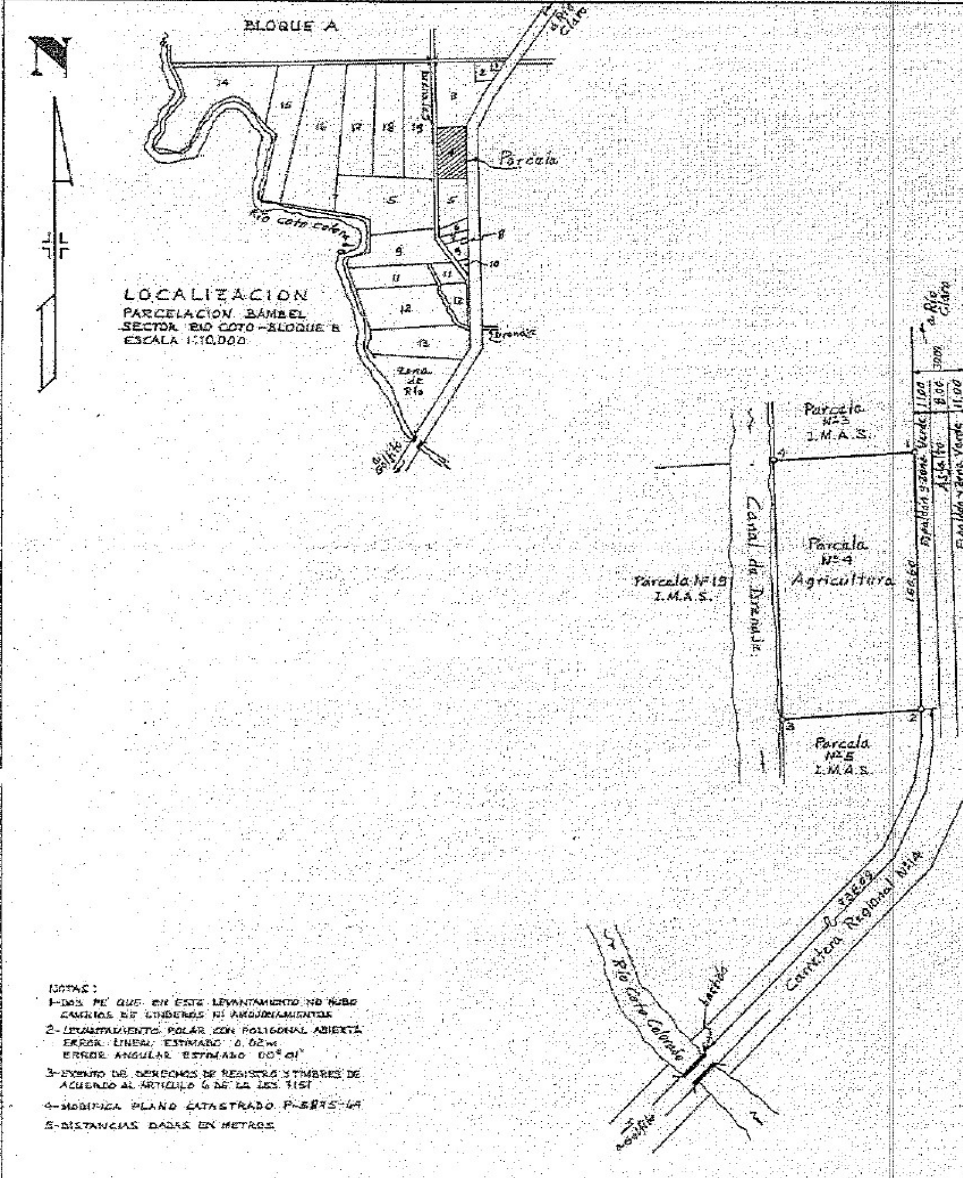
179610

CATASTRO NACIONAL
114 249
SOLICITANTE
SECCION AGROPECUARIA 1994

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
P-179610-74
18 ABR 1994
Firma Autorizada



DIRECCION		
LÍNEA	AZIMUT	DIST.
1-2	138° 56'	150.60
2-3	255° 12'	74.65
3-4	85° 07'	150.27
4-1	85° 07'	74.73



- NOTAS:
- 1-DOS ME QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO CAMBIOS DE LINDEROS NI AMODIAMENTOS
 - 2-LEVANTAMIENTO REALIZADO CON POLIGONAL ABIERTA ERROR LINEAL ESTIMADO 0.02m ERROR ANGULAR ESTIMADO 00° 01'
 - 3-EXISTENTE DE SERVICIOS DE REGISTRO Y TIMBRES DE ACUERDO AL ARTICULO 6 DE LA LEY 1151
 - 4-MODIFICA PLANO CATASTRADO P-585-49
 - 5-DISTANCIAS DADAS EN METROS

Colégio Federado de Ingenieros
P de Arquitectura de Costa Rica
18 ABR 1994
AUTORIZADO

PROPIEDAD DE I.M.A.S.	SERIE JURIDICA A-000-042144-09	PROYECTO TONO 7782	ESCALA 1:2.000	AREA 11.372,88 m ²	SITUADO EN BAMBEL DISTRITO 2° GUASACAÑA	ES PARTE DE: FOLIO REAL 6.021232B-000
RODRIGO MONTERO CAMPOS - INGENIERO TOPOGRAFICO (T.A. 1363)		FECHA 6-8-10-12-14-16	FECHA MARZO - 1994	CANTON 2° GOLFITO PROVINCIA 6° PUNTARENAS		AREA SEGUN REGISTRO 152 ha. 2384, 73 m ²

ANEXO 4: COPIA DEL PLANO CATASTRADO P-179610-1994

- 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

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:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	179610
Año Inscripción:	1994	Área Plano:	11,372.88
Bloque:	B	Lote:	4
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	290500.0
Coordenada Este:	564500.0	CRTM Norte:	957303.0
CRTM Este:	601366.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
6 - PUNTARENAS	7 - GOLFITO	3 - GUAYCARA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000042144	IMAS		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
BAMBEL	0	B	4

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	21232	000	B		

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
6 - PUNTARENAS	87761	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
6 - PUNTARENAS	5875	1964

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