

Número Nas:	5162880
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adquiridos

0	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21401033324600
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	14° Los Chiles
Distrito	1° Los Chiles
Señas:	Plus Code : 27FV+FPP Aproximadamente 100 metros sur de Polideportivo o 700 metros sur de Hospital Los Chiles - margen izquierda carretera a Los Chiles



Resumen de informe

Monto en letras:	(Ciento Once Millones Doscientos Cuarenta Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡ 111 240 000,00
--------------	------------------

Valor de terreno:	₡ 111 240 000,00
-------------------	------------------

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

Valuador:	Jorge Araya Blanco	
	Firma	Perito Externo

0 Observaciones generales

- No se registran.

1 Observaciones importantes

- Hay riesgo aparente de inundación.

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

- En la homologación hay comparables con más de 12 meses respecto a la fecha del informe.
- En la homologación la desviación estándar es de 10,4%.

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. Riesgo aparente de inundación.

El uso y aprovechamiento de la propiedad se limita unicamente para ganadería ya que en periodo de invierno de mayo a octubre se inunda en un 85% aproximadamente lo cual limita para trabajar en forma semi-mecanizada.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Finca de uso agricola cultivada de pasturas con un mal manejo de control de malezas y rotación de apartos. Actualmente la finca es manejada por el señor Juan Palacios quien mantiene aproximadamente 40 animales vacunos en la propiedad. Finca muy cercana al centro de población de Los Chiles , se accesa por carretera nacional con un frente a misma de 100 metros, los servicios de electricidad y agua potable disponibles al frente de propiedad. Es importante delimitar el costa sur de la propiedad donde no esta clara la limitación fisica . Actualmente no tiene edificaciones funcionales (casa y corral) de importancia economica . La propiedad en periodo de invierno se inunda en un 85% aproximadamente del área lo cual limita su arovechamiento , esta propiedad limita al costado oeste con llanos nacionales. Se utiliza el área aportada en estudio topografico realizado en fecha de 24 de enero de 2024 de 185351,24 m2.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo Agropecuario u otros usos relacionados		BCR		Cod. 8548 V-2022.1					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adquiridos		Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€528,00						
	# Nas / # Orden:	5162880		Tiene Construcciones?	No						
				Fecha avalúo de referencia:	22/12/2020		Valor en avalúo de referencia:	€121 810 000,00			
VALUADOR	Valuador:	Jorge Araya Blanco		Teléfono:	8681-1954 / 2460-1536						
	Empresa:	-		Correo electrónico:	jorgearayaablanco@gmail.com						
FINCA	País:		Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	14 Los Chiles	Distrito:	1 Los Chiles		
	Señas:		Plus Code : 27FV+FPF Aproximadamente 100 metros sur de Polideportivo o 700 metros sur de Hospital Los Chiles - margen izquierda carretera a Los Chiles								
	Latitud (CRTM 05)		1 219 082 N		Longitud (CRTM 05)		422 924 E (Sistema de coordenadas geográficas: 11.02393 , -84.70537)				
	Hay fincas asociadas?		No								
	N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle	
	1.	333246	0	0	21401033324600	187 365,00 m ²	A-492720-1998	210 000,00 m ²	Banco de Costa Rica Cédula Jurídica 4-000-000019	Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	333246	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Otra (ver Observaciones)	E	Calle pública	O	Otra (ver Observaciones)
	Tiene gravámenes o anotaciones ?		No								
	Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Bien Adquirido por el Banco para Venta				
Uso actual:		Agropecuario		Comentarios:		Propiedad de uso agropecuario donde se desarrolla proyecto de ganado vacuno tipo cría en forma extensiva y rustica					
El mayor y mejor uso es:		Tal y como está									
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Área valorada:		185 351,24 m ²		Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:						
	Fuente:		Medida in situ (ver observaciones)		Uso de suelo:		Agropecuario			Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí
	Topografía predominante:		Plana		Vista panorámica:		Sí				
	Forma:		Irregular		Punto de amarre:		Medida in situ congruente con plano de catastro				
	Forma 2:		Otra		Disponibilidad de agua potable*:		<input checked="" type="checkbox"/> Red externa		<input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente		
	Pendiente:		Descendente		Pendiente máxima (%):		< 10%				
	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*:		Arroyo		Distancia:		100 m				
	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.							
DESCRIPCIÓN DE FINCA	Tip de zona:		Periferia de centro urbano		Rango de elevación (m.s.n.m)		40,0 a 60,0				
	Distancia a centro de población más cercano		Aproximadamente a 1,0 kilómetro de centro de población de Los Chiles								
	Vías de acceso:		Carreteras secundarias carretera nacional asfaltada que conduce hasta Los Chiles, hasta la finca transitable por todo tipo de vehículo.								
	Suelos:		Ultisoles, franco limosos, drenados, profundos , contenido medio de materia organica y una fertilidad aparente media a alta. Aptos para cultivos anuales y perennes.								
	Topografía:		Topografía plana con partes onduladas , apata para trabajar en forma semi-mecanizada en un 60% pero solo en verano, porque en invierno se inunda.								
	Agua:		Agua potable del acueducto del lugar en frente de finca y riachuelo que atravieza la propiedad .								
	Cercas:		Cercas de alambre de púas con poste vivo en las colindancias y dos apartos a lo interno de la finca.								
	Cultivos (adaptación al suelo y la región)		Pasturas naturales y Rat-ana con un mal manejo de rotación y control de malezas . Pasturas que se adaptan a las condiciones de clima y suelo del sector . En periodo de invierno se inunda la propiedad.								
RESUMEN	Valor total estimado:		€111 240 000,00 (Ciento Once Millones Doscientos Cuarenta 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:		13 de agosto de 2024		Otras inspecciones:						
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		<input type="checkbox"/> Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 1. Plano Catastrado						
					<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 2. Estudio Registral						
				<input checked="" type="checkbox"/> Anexo 3.							



acceso sur y frente de propiedad



acceso norte a propiedad



frente de propiedad



vista desde frente-
escombros de
instalaciones



corral encierro al frente



vista desde el frente



calle publica costado
norte de propiedad



seccion intermedia de
finca



seccion noroeste de finca



seccion oeste que limita a
llanos nacionales



seccion intermedia de
finca



frente sureste de propiedad



seccion intermedia de finca



hato de ganado - seccion intermedia



seccion sureste de finca



seccion sur de propiedad



sección suroeste de propiedad



seccion noreste de finca



seccion limita llanos nacionales



seccion norte de propiedad



frente de propiedad costado sureste



laguna para abrevadero de ganado -seccion intermedia



seccion norte limita llanos nacionales

VER DOCUMENTO ADJUNTO
SOBRE ANOTACIONES Y VISADOS

CATASTRO NACIONAL
107 414
BOLLO INMUEBLES
SISTEM REGISTRO AÑO 1998

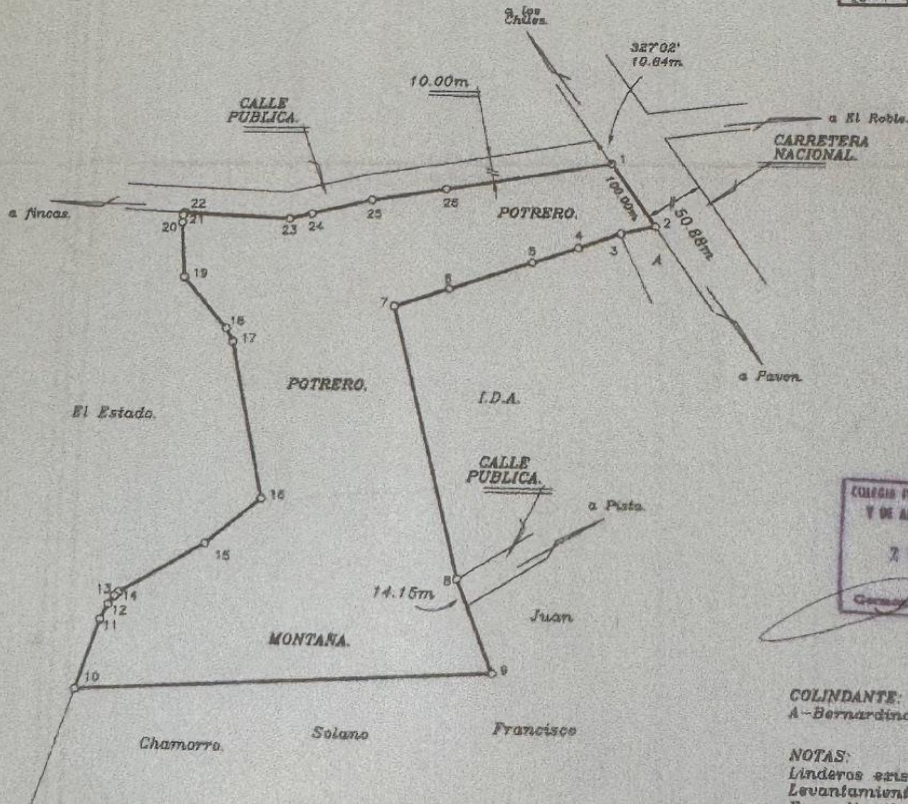
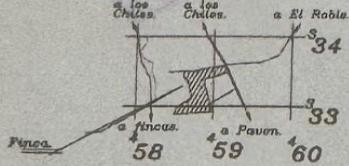
256-A-14-1-5

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha sido verificado con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
19-492720-98
22 MAY 1999
Fecha Firma



LÍNEA	AZIMUT	DIST.
		m. cm.
1-2	147°02'	100.00
2-3	258°42'	43.68
3-4	249°32'	56.05
4-5	250°29'	80.44
5-6	250°39'	107.58
6-7	250°08'	71.71
7-8	166°32'	359.70
8-9	150°18'	124.95
9-10	266°18'	504.94
10-11	017°13'	92.41
11-12	026°24'	21.26
12-13	034°53'	13.28
13-14	046°14'	6.09
14-15	057°45'	122.11
15-16	046°47'	88.95
16-17	348°28'	207.54
17-18	333°57'	20.00
18-19	320°29'	86.92
19-20	355°25'	72.81
20-21	005°41'	9.80
21-22	022°04'	3.29
22-23	082°49'	133.07
23-24	078°48'	26.74
24-25	078°47'	76.80
25-26	078°58'	93.30
26-1	078°46'	208.38

LOCALIZACION
HOGA LOS CHILES.
ESCALA 1:50000.



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE C. R.
21 MAY 1999
Gonzalo Chiribiza Guzmán

COLINDANTE:
A-Bernardino Lopez Castilla.

NOTAS:
Linderos existentes.
Levantamiento polar, poligonal abierta.
Error lineal estimado: 0.02m.
Error angular estimado: 00° 00'.
Modifica plano: A-958306-92.

Doy fe que la calle que indico como acceso existe en la realidad.

PROPIEDAD DE: JUAN FRANCISCO SOLANO CHAMORRO.	CEDULA No. 2-214-029.	SITO EN: Los Chiles.	ES PARTE DE:
Vende a: INVERSIONES PAN DULCE S.A.	CEDULA JURIDICA No. 3-101-217353.	DISTRITO: 01 LOS CHILES.	FOLIO REAL No:
LUIS FERNANDO SOLIS LECTON. Topógrafo Asociado TA-4004.	AREA 21ha0000.00 m ²	CANTON: 14 LOS CHILES.	2288610-000
PROTOCOLO TOMO 9623.	FOLIO 122.	PROVINCIA: 02 ALAJUELA.	
	ESCALA 1:5000.	FECHA ABRIL-99.	ARCHIVO CHILES17

ANEXO 1: PLANO CATASTRADO

9/8/24, 7:46 a.m.

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 333246-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 333246 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA, UN CORRAL, REPASTOS Y MONTAÑA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-LOS CHILES CANTON 14-LOS CHILES DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 529 METROS CON 53 DECIMETROS LINEALES
SUR : JUAN FRANCISCO CHAMORRO, INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO Y EN MEDIO DE
ARQUI & BLOOM SOCIEDAD ANONIMA
ESTE : CARRETERA NACIONAL Y EN MEDIO DE ARQUI & BLOOM SOCIEDAD ANONIMA
OESTE : LLANO NACIONAL

MIDE: CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS
PLANO:A-0492720-1998

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00288610 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 83,791,580.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-000019

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DOLARES CON
SETENTA Y CINCO CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00244290-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 14-ABR-2023

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

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 416-00935-01-0004-001

about:blank

1/2

INICIA EL: 10-NOV-1994

FINCA REFERENCIA 2288610 000

AFECTA A FINCA: 2-00333246 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 416-00935-01-0005-001

INICIA EL: 10-NOV-1994

FINCA REFERENCIA 2288610 000

AFECTA A FINCA: 2-00333246 -000

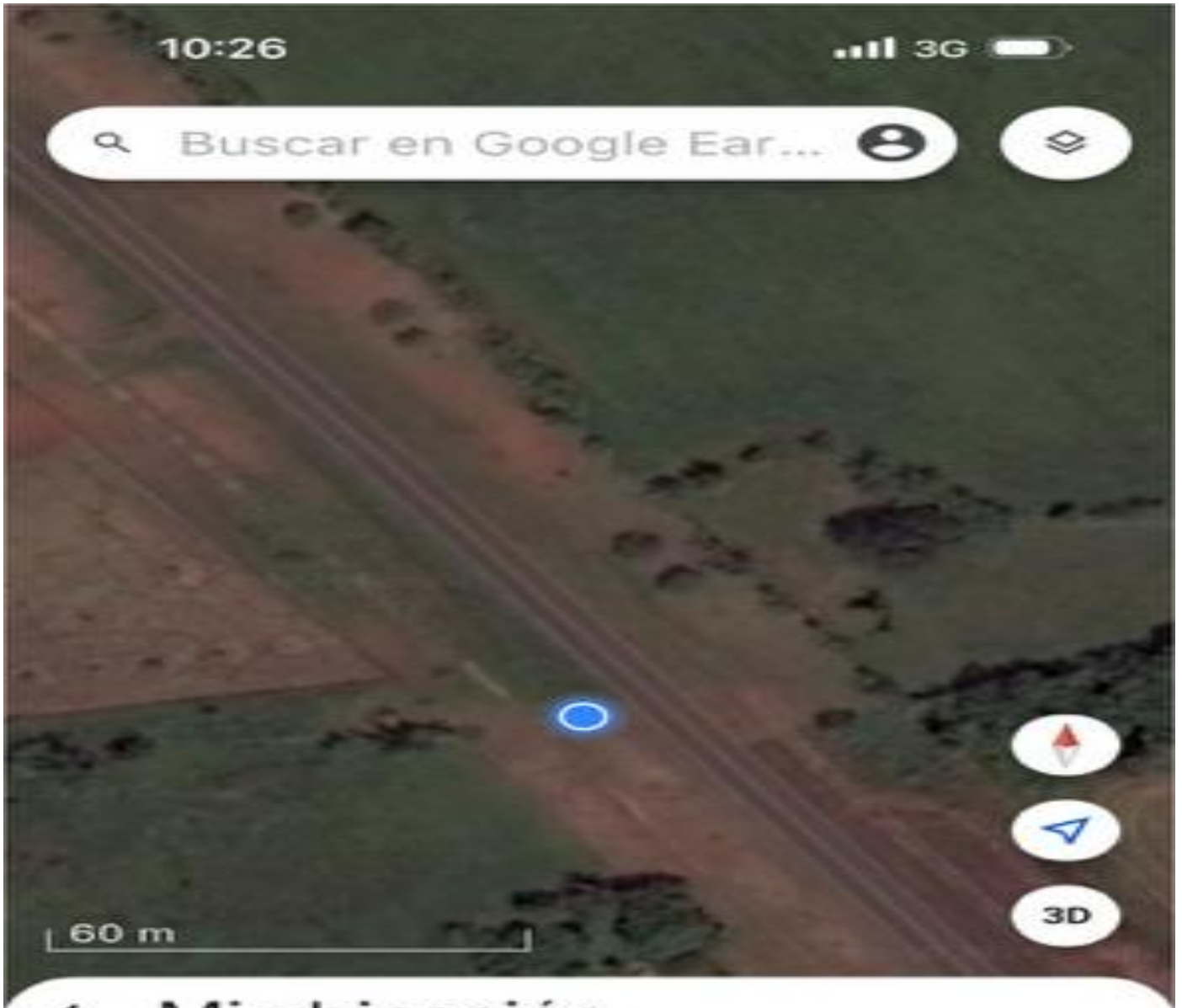
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 09-08-2024 a las 07:45 horas

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

ANEXO 2: ESTUDIO REGISTRAL



< Mi ubicación

Ubicación

11°01'23"N 84°42'19"W

Elevación

39.01 m

Guardar en el proyecto

Medir