

REMATE

EDIFICIO ANTIGUA OFICINA BCR CARTAGO

Número de remate en SICOP

2022RE-000001-0015700001

Visita al sitio: 12 de agosto de 2022
Hora: 9:00 am



Folio real
3-43216-000

Área lote: 644,32 m²
Área de Construcción: 935 m²
Dirección: . Cartago del costado
suroeste del Mercado Municipal
150 m oeste



Avalúo

¢674.195.000,00



Contacto

Christian Arias
Tel 2211-1111 ext 36637,
Cel 8815-9714
Correo: charias@bancobcr.com

CONDICIONES ESPECIALES

Apertura de ofertas: 22 de agosto 2022
Hora de apertura: 10:30 am
Serán oferentes las personas físicas o jurídicas
que realicen su puja electrónica directamente
o por medio de un representante autorizado

BCR
SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA

Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

| | |
|-------------------|----------------------------|
| Número Nas: | 1 |
| U.E. Solicitante: | 164 Ingeniería y Valuación |

| | |
|---|---------------------------|
| 3 | Observaciones generales |
| 0 | Observaciones importantes |
| 0 | Alertas Restrictivas |

Identificador predial de finca

| | |
|---------|----------------|
| Finca 1 | 30102004321600 |
|---------|----------------|

Localización

| | |
|-----------|---|
| Provincia | 3° Cartago |
| Cantón | 1° Cartago |
| Distrito | 2° Occidental |
| Señas: | del costado suroeste del Mercado Municipal, 150m oeste. |



Resumen de informe

| | |
|------------------|---|
| Monto en letras: | (Seiscientos Setenta Y Cuatro Millones Ciento Noventa Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.) |
|------------------|---|

| | |
|--------|------------------|
| Valor: | ₡ 674 195 000,00 |
|--------|------------------|

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

| | | |
|-----------|-------------------------|----|
| Valuador: | Robert Laurent Sanabria | |
| | Firma | PE |

3 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 25 años.
3. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

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**

No hay observaciones adicionales.

| Informe de avalúo no agropecuario | | Cod. 4385 V-2020.12 | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|---------------------------|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|---------|---------------------|
| Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR | | | | | | | | | | | |
| SOLICITUD | Unid. Ejecutora Solicitante: | 164 Ingeniería y Valuación | Tipo de Cambio (Venta BCCR): | €636,33 | | | | | | | |
| | # Nas / # Orden: | 1 | Tiene Construcciones? | Si | | | | | | | |
| | | Tipo: | Otras obras | Enfoque: | Costo | | | | | | |
| VALUADOR | Valuador: | Robert Laurent Sanabria | Teléfono: | 8382-1523 / 2285-0010 | | | | | | | |
| | Empresa: | Grupo Tecno Ingeniería Internacional S.A. | Correo electrónico: | rlaurent@grupotecnocr.com | | | | | | | |
| FINCA | País: | Costa Rica | Provincia: | 3 Cartago | Cantón: | 1 Cartago | Distrito: | 2 Occidental | | | |
| | Señas: | del costado suroeste del Mercado Municipal, 150m oeste. | | | | | | | | | |
| | Latitud (CRTM 05) | 1 094 943 N | Longitud (CRTM 05) | 508 432 E | (Sistema de coordenadas geográficas: 9.90233, -83.92311) | | | | | | |
| | 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. | 43216 | 0 | 0 | 30102004321600 | 644,32 m ² | C-4291-1974 | 650,56 m ² | Banco de Costa Rica | Finca 1 | |
| | Matrícula | | Orientación | | Colindantes de la finca | | | | | | |
| | 1. | 43216 | N-S-E-O | N | Sin construcciones | S | Calle pública | E | Locales comerciales | O | Locales comerciales |
| | Tiene gravámenes o anotaciones? | No | | | | | | | | | |
| Uso propuesto del Avalúo: | Otro | Especifique: | Actualización de valor | | | | | | | | |
| Ocupación predominante: | Otro | Comentarios: | Desocupada | | | | | | | | |
| Uso actual: | Comercial | Comentarios: | Antigua sucursal del Banco de Costa Rica | | | | | | | | |
| El mayor y mejor uso es: | Tal y como está | | | | | | | | | | |
| TENDENCIAS Y VECINDARIO | Tipo de zona: | Urbana | | | Antigüedad de construcciones entre: | 10 | y | 50 | Años (+ -) | | |
| | Tendencia de la zona: | Estable | | | Apreciación del mercado: | Oferta: | Media | | | | |
| | Grado de consolidación: | >75% | | | Tendencia del precio: | Estable | | | | | |
| | Uniformidad de antigüedad: | Nuevo | | | Hay influencias adversas: | No | | | | | |
| | Tamaño: | Similar | | | Distancia a: | Escuelas: | 400 m | | | | |
| | Condición: | Superior | | | Colegios: | 350 m | Facilidades comunales: | 450 m | | | |
| | Cambio de uso de suelo: | Poco probable | | | Transporte público: | 100 m | Instituciones gobierno: | 400 m | | | |
| | Ocupación: | N/A | | | Comercio: | 100 m | Parques: | 400 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: | N.A. | | | | | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO | Situación: | Medianero | | | | | | | | | |
| | Frente: | 15,00 m | Fondo: | 42,88 m | | | | | | | |
| | Área valorada: | 644,32 m ² | | | | | | | | | |
| | Fuente: | 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 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 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 type="checkbox"/> Cordón y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> Alumbrado público | | | | | | | | | |
| | Alcantarillado: | <input type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento | | | | | | | | | |
| | Disponibilidad de agua potable*: | Sí hay disponible | | | | | | | | | |
| | | <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente | | | | | | | | | |
| | Servicio eléctrico*: | Aéreo | | | | | | | | | |
| | Comunicaciones: | <input type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | |
| * Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto. | | | | | | | | | | | |
| RESUMEN | Valor total estimado: | €674 195 000,00 (Seiscientos Setenta Y Cuatro Millones Ciento Noventa Y Cinco 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: | 17 de diciembre de 2021 | | | Otras inspecciones: | No | | | | | |
| | ■ Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) | ■ Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36) | ■ Anexo 1. | ESTUDIO DE REGISTRO | | | | | | | |
| | | | ■ Anexo 2. | ESTUDIO DE CATASTRO | | | | | | | |
| | | | ■ Anexo 3. | | | | | | | | |

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

| Oficina | |
|-------------------------------------|---|
| Nombre Identificador: | Antigua sucursal del BCR de Cartago Centro. |
| Distribución arquitectónica: | Entrada, atención al cliente, cajas, baños para clientes y colaboradores, comedor, oficinas, bodega, sótano, bóveda, área de ingreso de valores, parqueo interno colaboradores. |
| Funcionalidad: | Aceptable. |
| Altura de piso a cielo: | 2,75m |
| Sistema estructural: | Mampostería. |
| Entrepiso: | Concreto. |
| Escaleras: | Concreto. |
| Estructura de techo: | RT. |
| Paredes externas: | Bloques de concreto. |
| Paredes internas: | Bloques de concreto. |
| Tapicheles: | No presenta. |
| Cubierta: | HG. |
| Canoas y bajantes: | PVC y HG. |
| Ventanas: | Marcos en aluminio. |
| Puertas Exteriores: | Vidrio. |
| Puertas internas: | Madera. |
| Cerrajería: | Normal. |
| Verjas: | En el frente, sótano y patios de luz. |
| Cielos: | Suspendido. |
| Pisos: | Cerámica. |
| Enchapes: | Cerámica. |
| Piezas sanitarias: | 8 piezas. |
| Pintura: | Aceptable. |
| Instalación potable: | No comprobable. |
| Instalación sanitaria: | No comprobable. |
| Muebles fijos: | Madera. |
| Otros / Comentarios: | Sucursal desocupada. Se observaron filtraciones de humedad en secciones de cielos y paredes por lo que se recomienda realizar el mantenimiento correspondiente. |

| Otra | |
|------------------------------|---|
| Nombre Identificador: | Área de parqueo frontal. |
| Descripción: | Parqueo para clientes de la sucursal, el cual presenta un espacio para 4 vehículos. |

Área homologada: 644,32 m²

Moneda: Dólares

Tipo de cambio de referencia: ₡636,33



(Área de la sección principal)

Referencia de venta del B.C.C.R (C/S)

*Comparables

| No. | Ubicación de los comparables | ◆ Coordenadas (CRTM05) | | ◆ Fotografías | Área de terreno (m ²) | Área construida (m ²) | Fecha | Precio Total (\$) | Valor actual estimado de construcciones (\$) | Fuente |
|-----|-------------------------------|------------------------|----------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------|-------------------|--|---|
| | | Latitud | Longitud | | | | | | | |
| 1 | Sobre avenida central | | | | 232,00 | 0,00 | 13/01/2022 | 188 581,40 | 0,00 | https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos-venta-de-propiedad-en-cartago-centro-negociable/21308634?regionslug=cartago-provincia-cartago-provincia |
| 2 | Avenida 4, Calle 7-9 | | | | 731,00 | 0,00 | 10/01/2022 | 621 350,00 | 0,00 | https://inhauscr.com/propiedad/pn_27763/ |
| 3 | 175m norte del mercado | | | | 576,00 | 0,00 | 10/01/2022 | 440 023,26 | 0,00 | https://inhauscr.com/propiedad/pn_29949/ |
| 4 | Cartago, entre avenidas 4 y 6 | | | | 830,47 | 0,00 | 06/01/2022 | 550 000,00 | 0,00 | https://www.casas24.com/costa-rica-es/propiedades-comerciales-terrenos-y-fincas/oportunidad-unica-de-inversion-o-negocio/20502765?regionslug=cartago-provincia-cartago&list=categoryregion&catslug=propiedad |
| 5 | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | |

◆Esta información no es obligatoria, pero inclúyala si la tiene.

Cuadro de homologación de terreno (de la sección principal del terreno)

| No. | Descripción | Área de terreno (m ²) | Precio Unitario (\$ / m ²) | Ubicación | Factores de Homologación | | | | | | | Valor Unit. Ajustado (\$ / m ²) | Usar Ref. | Peso (ponderación) |
|-----|---|-----------------------------------|--|-------------------------------|--------------------------|------|----------|--------|-------|------|--------|---|-----------|--------------------|
| | | | | | ÁREA T. | USO | TIPO VÍA | FRENTE | UBIC. | NEG. | F. Re. | | | |
| 1 | Terreno con casa antigua, uso comercial | 232,00 | \$812,9 | Sobre avenida central | 0,85 | 1,00 | 1,07 | 1,14 | 1,00 | 1,00 | 1,03 | \$837,2 | Sí | 1 |
| 2 | Terreno con casa antigua, uso comercial | 731,00 | \$850,0 | Avenida 4, Calle 7-9 | 1,07 | 1,00 | 1,07 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,12 | \$952,0 | Sí | 1 |
| 3 | Terreno con casa antigua, uso comercial | 576,00 | \$763,9 | 175m norte del mercado | 0,98 | 1,00 | 1,07 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | \$802,1 | Sí | 1 |
| 4 | Terreno usado como parqueo, ubicado en el casco central y de uso comercial. Cuenta con todos los servicios. | 830,47 | \$662,3 | Cartago, entre avenidas 4 y 6 | 1,10 | 1,00 | 1,07 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,17 | \$774,9 | Sí | 1 |
| 5 | | | | | | | | | | | | - | | |
| 6 | | | | | | | | | | | | - | | |

Cantidad de comparables utilizados: 4

Desviación estándar: 77,93 9,3%

Rango: ₡510 713 a ₡560 302

Valor unitario considerado (c / m²): ₡ 560 000,0

| Factor de homologación | No. | Indicador | Breve descripción |
|------------------------|-----|-----------|-----------------------------|
| 1 | 1 | ÁREA T. | AJUSTE POR ÁREA DEL TERRENO |
| 2 | 2 | USO | AJUSTE POR USO |
| 3 | 3 | TIPO VÍA | AJUSTE POR TIPO DE VÍA |
| 4 | 4 | FRENTE | AJUSTE POR FRENTE |
| 5 | 5 | UBIC. | AJUSTE POR UBICACIÓN |
| 6 | 6 | NEG. | AJUSTE POR NEGOCIACIÓN |

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 | | |
| 1 | Sección principal | 644,32 | 560 000,00 | | | 560 000,00 | 360 819 200,00 |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |
| Área Total (m ²) | | 644,32 | | Total valor de terreno (c)* | | ₡ 360 819 000,00 | |

*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 (€) | €670 088 000,00 |
| | VRE Total (€) | €313 376 000,00 |

| No. | * | Detalle de construcción | Año de construcción | Edad (años) | VU (años) | Unidad | Dimensiones | VRN Unit (€/m²) | ► VRN Total (€) | Estado | F _i | F _e | F _d | Factor Total | VU Rem (años) | VNR Unit (€/m²) | ► VNR (€) | ► VRE Total (€) | Sistema Eléctrico entubado? | Tiene caja de breakers? |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------|--------|-------------|-----------------|-----------------------|-----------|----------------|----------------|----------------|--------------|---------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Detalle de construcciones | | | | | | | | | €670 088 000,0 | | | | | | | | €313 376 000,0 | €313 376 000,0 | | |
| 1. | | Sucursal Principal | | | | | | | €668 200 000,0 | | | | | | | | €312 717 000,0 | €312 717 000,0 | Si | Si |
| 1.1. | | Nivel de Calle | 1986 | 36 | 60 | m² | 571,2 | €800 000,0 | €456 960 000,0 | Muy bueno | 1,00 | 0,90 | 0,520 | 0,468 | 28 | €374 400,00 | €213 857 000,0 | €213 857 000,0 | | |
| 1.2. | | Sótano | 1986 | 36 | 60 | m² | 239,2 | €800 000,0 | €191 360 000,0 | Muy bueno | 1,00 | 0,90 | 0,520 | 0,468 | 28 | €374 400,00 | €89 556 000,0 | €89 556 000,0 | | |
| 1.3. | | Estacionamiento (ingreso valores) | 1986 | 36 | 60 | m² | 49,7 | €400 000,0 | €19 880 000,0 | Muy bueno | 1,00 | 0,90 | 0,520 | 0,468 | 28 | €187 200,00 | €9 304 000,0 | €9 304 000,0 | | |
| 2. | | Obras Complementarias | | | | | | | €1 888 000,0 | | | | | | | | €659 000,0 | €659 000,0 | No aplica | No aplica |
| 2.1. | | Parqueo Frontal | 1997 | 25 | 35 | m² | 75,5 | €25 000,0 | €1 888 000,0 | Muy bueno | 1,00 | 0,90 | 0,388 | 0,349 | 12 | €8 725,00 | €659 000,0 | €659 000,0 | | |

** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.
► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.

| | |
|--|----------------|
| 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 o económica, en caso de que apliquen. |
| VRE: | Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional o económica. |
| F_i: | 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. |



1. Calle Pública



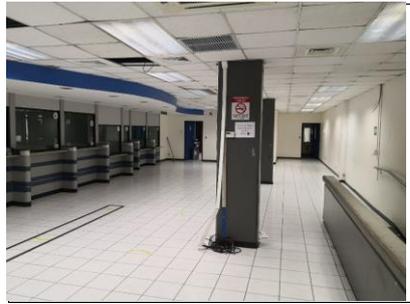
2. Calle Pública



3. Frente Inmueble



4. Acceso Sucursal



5. Atención Cliente



6. Baño



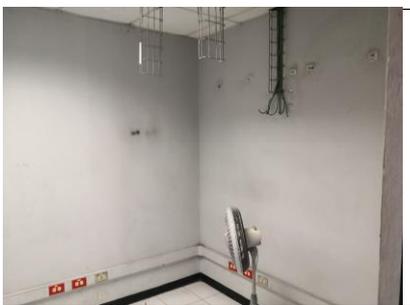
7. Oficina



8. Oficina



9. Baño



10. Área Rack



11. Comedor



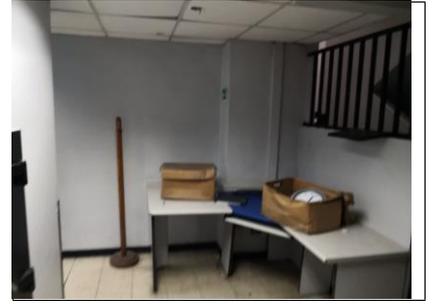
12. Cajas



13. Baño



14. Acceso Sótano



15. Oficina Sótano



16. Oficina Sótano



17. Oficina Sótano



18. Oficina Sótano



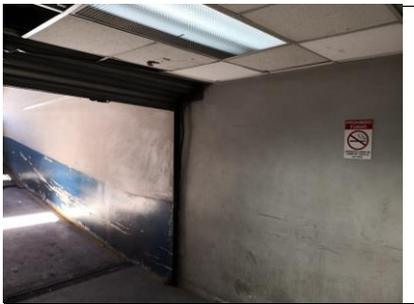
19. Oficina Sótano



20. Cuarto Máquinas



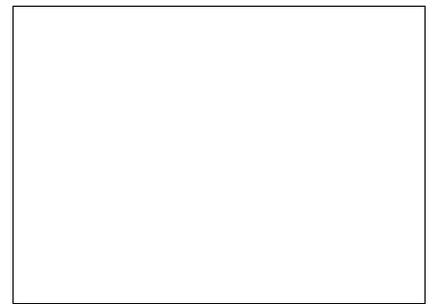
21. Oficina Sótano



22. Cochera



23. Humedad Paredes



24.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 43216---000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 43216 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 2-OCCIDENTAL CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : PROPIEDAD DEL FERROCARRIL DE OSTA RICA

SUR : CALLE DEL COMERCIO

ESTE : LOTE NUMERO CINCO

OESTE : LOTE NUMERO TRES

MIDE: SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CON TREINTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:NO SE INDICA

IDENTIFICADOR PREDIAL:301020043216__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

| FINCA | DERECHO | INSCRITA EN |
|------------|---------|------------------------------------|
| 3-00043216 | 000 | TOMO: 1248 FOLIO: 426 ASIENTO: 009 |

VALOR FISCAL: 582,232,560.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-000019

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHOCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0315-00006878-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-DIC-2008

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 09-09-2021 a las 16:55 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

| | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------------------|------------------|
| Provincia: | 3 - CARTAGO | Número Inscripción: | 4291 |
| Año Inscripción: | 1974 | Área Plano: | 650.56 |
| Bloque: | | Lote: | |
| Estado: | INSCRITO | Coordenada Norte: | 205600.0 |
| Coordenada Este: | 544800.0 | CRTM Norte: | 1090632.0 |
| CRTM Este: | 508454.0 | Verificado Zona Catastrada: | No |

Ubicación(es)

| Provincia | Cantón | Distrito |
|-------------|-------------|----------------|
| 3 - CARTAGO | 1 - CARTAGO | 2 - OCCIDENTAL |

Titulares(es)

| Identificación | Nombre | Primer Apellido | Segundo Apellido |
|----------------|------------|-----------------|------------------|
| 330154 | JULIETA | MEZA | ARBUROLA |
| 330153 | JOSE MARIA | MEZA | ARBUROLA |

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

| Provincia | Número Finca | Sub-matricula | Duplicado | Matriz Filial | Inmueble |
|-------------|--------------|---------------|-----------|---------------|----------|
| 3 - CARTAGO | 43216 | 000 | | | |

Finca(s) Generada(s): Inexistente(s)

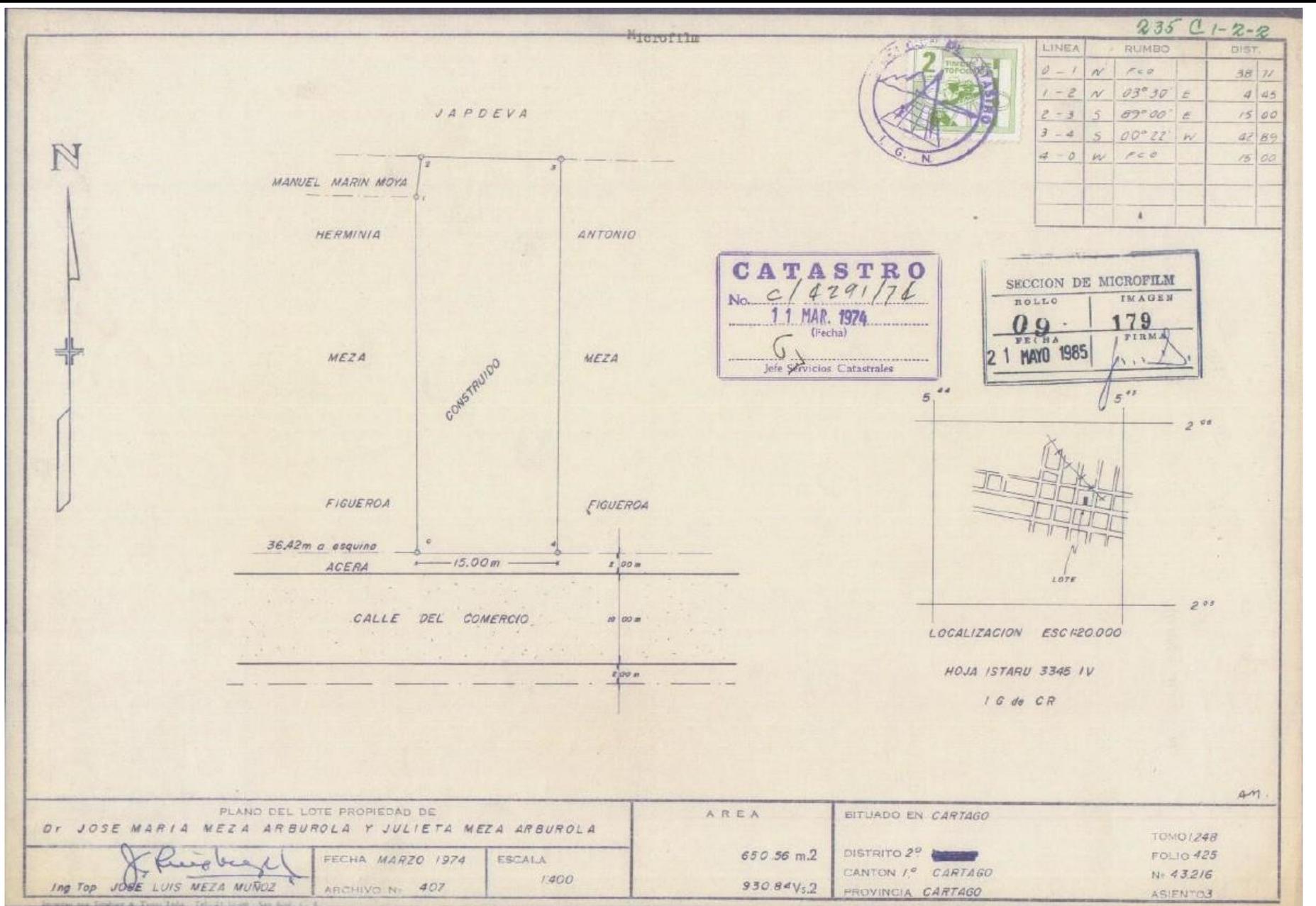
Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

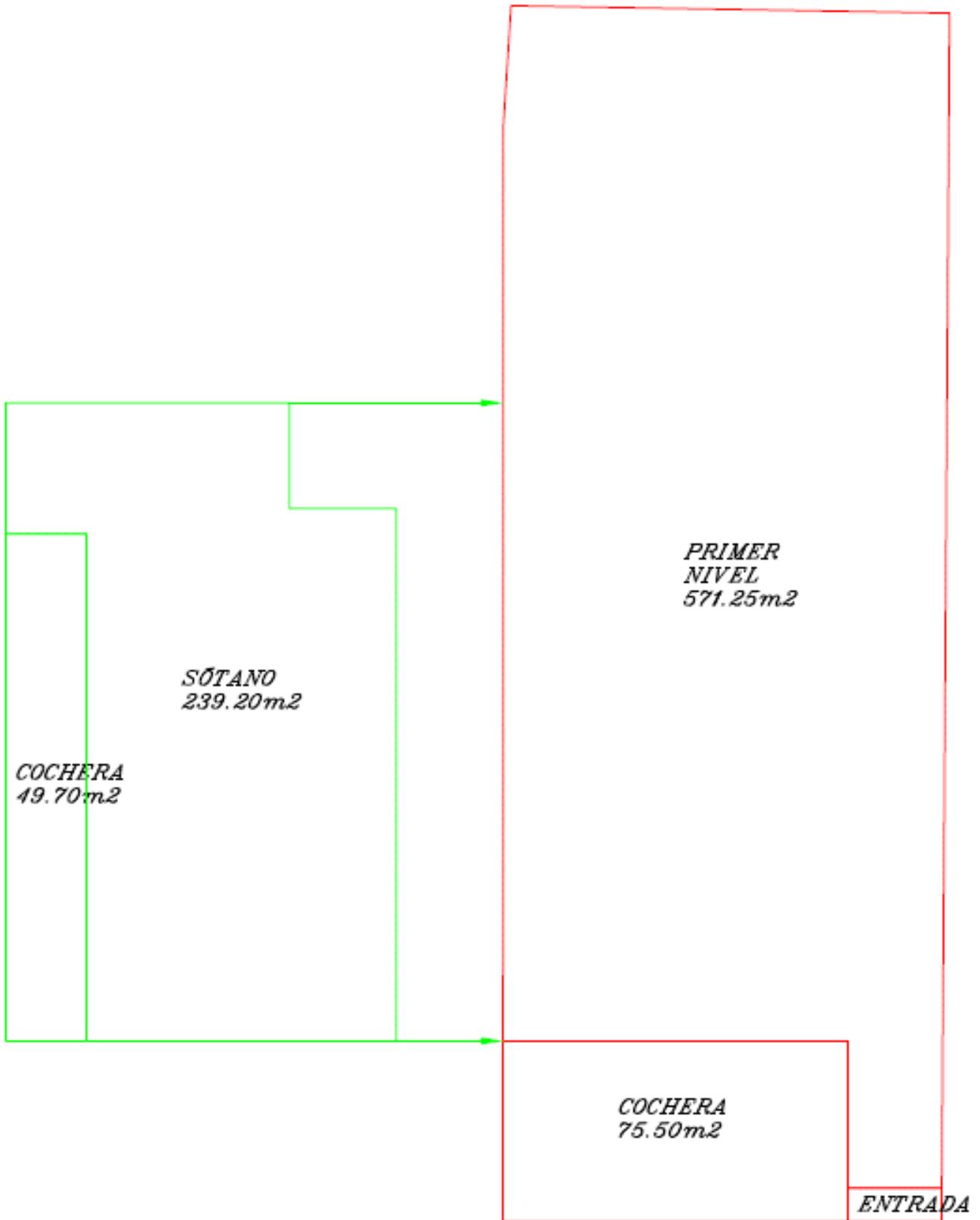
Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)

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





CERTIFICADO CATASTRAL

SE EXTIENDE EN FECHA Y HORA 24/08/2021 02:06 PM



NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL
30102004321600

UBICACIÓN DISTRITO: 02 - OCCIDENTAL
CANTÓN: 01 - CARTAGO
PROVINCIA: 3 - CARTAGO

INFORMACIÓN DEL PREDIO
INCONSISTENCIAS: 0 ANOTACIÓN: No
MODIFICACIONES: 0 GRAVAMEN: No
ABRE: 0
AVISO CATASTRAL: No



PROYECCIÓN CRTM05

(508496.83 - 1090990.32)



(508369.83 - 1090900.28)

Escala 1:1000

FINCA A CERTIFICAR:
3-0043216-0-0
PLANO CATASTRADO:
300042911974

IDENTIFICADOR PREDIAL
PROVINCIA: 3 CANTÓN: 01 DISTRITO: 02 FINCA: 0043216000
CLIPUCADO: 00 HORIZONTAL

CERTIFICADOR(A)
[Signature]
Director de Registro
Departamento de Servicios Digitalizados
Wilberth González Cordero

ÁREA SEGÚN REGISTRO:
644.32 m²

PARA INFORMACIÓN JURÍDICA DEBERÁ SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN RESPECTIVA.
INFORMACIÓN ACTUALIZADA A LAS 7 AM HORAS DEL DÍA DE HOY.
ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO CONSTAN LOS DERECHOS Y TIMBRES CANCELADOS EN LA SOLICITUD ADJUNTA.

REMATE

EDIFICIO ANTIGUOS CAJEROS BCR CARTAGO



Número de remate en SICOP
2022RE-000002-0015700001

Visita al sitio: 12 de agosto de 2022
Hora: 10:00 am



Folio real

3-43217-000
3-76650-000

Área lote: 441,81 m²
Área de Construcción: 380 m²
Dirección: . Cartago del costado
suroeste del Mercado Municipal
125 m oeste



Avalúo

₡329.109.000,00



Contacto

Christian Arias
Tel 2211-1111 ext 36637,
Cel 8815-9714
Correo: charias@bancobcr.com

**CONDICIONES
ESPECIALES**

Apertura de ofertas: 22 de agosto 2022
Hora de apertura: 3:15 pm
Serán oferentes las personas físicas o jurídicas
que realicen su puja electrónica directamente
o por medio de un representante autorizado

BCR
SOMOS EL BANCO DE COSTA RICA

Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

| | |
|-------------------|----------------------------|
| Número Nas: | 1 |
| U.E. Solicitante: | 164 Ingeniería y Valuación |

| | |
|---|---------------------------|
| 4 | Observaciones generales |
| 0 | Observaciones importantes |
| 0 | Alertas Restrictivas |

Identificadores prediales de fincas

| | |
|---------|----------------|
| Finca 1 | 30102004321700 |
| Finca 2 | 30102007665000 |

Localización

| | |
|-----------|---|
| Provincia | 3° Cartago |
| Cantón | 1° Cartago |
| Distrito | 2° Occidental |
| Señas: | de la esquina suroeste del Mercado Central, 125m oeste. |



Resumen de informe

| | |
|------------------|--|
| Monto en letras: | (Trescientos Veintinueve Millones Ciento Nueve Mil Colones Con 00 CENTIMOS.) |
|------------------|--|

| | |
|-----------|------------------|
| Valor: | ₡ 329 109 000,00 |
| Liquidez: | Mediana |

| | | |
|-----------|-------------------------|----|
| Valuador: | Robert Laurent Sanabria | |
| | Firma | PE |

4 Observaciones generales

1. El informe ha sido realizado como una reunión de fincas debido a que los inmuebles indicados conforman una sola unidad funcional y operativa. Por lo anterior, el valor resultante solo será válido bajo estas circunstancias.
2. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
3. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 25 años.
4. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente en al menos una de las obras es menor a 20 años.

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**

No hay observaciones adicionales.

| Informe de avalúo no agropecuario | | Cod. 4385 V-2020.12 | |
|--|--|--|--|
| Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR | | | |
| SOLICITUD | Unid. Ejecutora Solicitante: 164 Ingeniería y Valuación | Tipo de Cambio (Venta BCCR): | €636,33 |
| # Nas / # Orden: | 1 | Tiene Construcciones? | Si |
| | | Tipo: | Otras obras |
| | | Enfoque: | Costo |
| VALUADOR | Valuador: Robert Laurent Sanabria | Teléfono: | 8382-1523 / 2285-0010 |
| | Empresa: Grupo Tecno Ingeniería Internacional S.A. | Correo electrónico: | rlaurent@grupotecnocr.com |
| FINCAS | País: Costa Rica | Provincia: | 3 Cartago |
| | Señas: de la esquina suroeste del Mercado Central, 125m oeste. | Cantón: | 1 Cartago |
| | Latitud (CRTM 05) 1 090 922 N | Distrito: | 2 Occidental |
| | Longitud (CRTM 05) 508 451 E | (Sistema de coordenadas geográficas: 9.86597, -83.92294) | |
| | Tipo de inmueble: Otro | | |
| | Hay fincas asociadas? <input checked="" type="checkbox"/> Sí | Tipo: Reunión | Cantidad de fincas: 2 |
| El informe ha sido realizado como una reunión de fincas debido a que los inmuebles indicados conforman una sola unidad funcional y operativa. Por lo anterior, el valor resultante solo será válido bajo estas circunstancias. | | | |
| N | Matrícula | Duplicado | Horizontal |
| 1. | 43217 | 0 | 0 |
| 2. | 76650 | 0 | 0 |
| | Identificador predial | Área según registro | No. plano de catastrado |
| | 30102004321700 | 141,87 m ² | C-375395-1997 |
| | 30102007665000 | 299,94 m ² | C-375395-1997 |
| | Área según catastro | Propietario(s) | |
| | 428,34 m ² | Banco de Costa Rica | |
| | 428,34 m ² | Banco de Costa Rica | |
| | Detalle | Finca 1 | |
| | Finca 2 | | |
| | Matrícula | Orientación | Colindantes de la reunión |
| 1. | 43217 | N-S-E-O | N Sin construcciones |
| | | | S Calle pública |
| | | | E Locales comerciales |
| | | | O Locales comerciales |
| | Tiene gravámenes o anotaciones? | No | |
| | Uso propuesto del Avalúo: | Otro | Especifique: Actualización de valor |
| | Ocupación predominante: | Otro | Comentarios: Desocupada |
| | Uso actual: | Comercial | Comentarios: Parquesos, bodega/comedor en segundo nivel, cajeros y oficina en primer nivel |
| | El mayor y mejor uso es: | Tal y como está | |
| TENDENCIAS Y VECINDARIO | Tipo de zona: Urbana | Antigüedad de construcciones entre: | 10 y 50 Años (+ -) |
| | Tendencia de la zona: Estable | Apreciación del mercado: Oferta: Media | |
| | Grado de consolidación: >75% | Tendencia del precio: Estable | |
| | Uniformidad de antigüedad: Nuevo | Hay influencias adversas: No | |
| | Tamaño: Similar | Distancia a: Escuelas: 400 m | |
| | Condición: Superior | Colegios: 350 m | Facilidades comunales: 450 m |
| | Cambio de uso de suelo: Poco probable | Transporte público: 100 m | Instituciones gobierno: 400 m |
| | Ocupación: N/A | Comercio: 100 m | Parques: 400 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. | | |
| | La finca folio real 3-43217-000 registralmente indica el plano C-24581-1975 y la finca folio real 3-76650-000 registralmente indica el plano C-576245-1985. Cabe destacar que el plano C-375395-1997 no ha generado el título correspondiente. | | |
| | Calificación del entorno: | N.A. | |
| 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: 11,22 m Fondo: 41,98 m | Uso de suelo: Comercial / servicios | Uso actual coincide con el de la zona?: Sí |
| | Área valorada: 428,34 m ² | Vista panorámica: No | |
| | Fuente: El plano de catastro | Punto de amarre: Medida in sitio congruente con plano de catastro | |
| | Topografía predominante: Plana Nivel: A nivel de calle | Otras: <input type="checkbox"/> Cordón 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: <input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible | |
| | Pendiente: Plana | <input 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 type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica | |
| | Cuerpo de agua cercano*: Ninguno | 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 type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro | Calle al frente: Asfalto | |
| | * Condición más crítica | * Ver Observaciones <input type="checkbox"/> Como acceso habilitado a la finca. <input checked="" type="checkbox"/> La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto. | |
| RESUMEN | Valor total estimado: €329 109 000,00 | (Trescientos Veintinueve Millones Ciento Nueve 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: 17 de diciembre de 2021 | Otras inspecciones: | |
| | Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) | Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36) | Anexo 1. ESTUDIO DE REGISTRO |
| | | | Anexo 2. ESTUDIO DE CATASTRO |
| | | | Anexo 3. |

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

| Oficina | |
|-------------------------------------|--|
| Nombre Identificador: | Cajeros y antigua Junta de Protección Social de Cartago. |
| Distribución arquitectónica: | Área de cajeros, atención al cliente, bodegas, estacionamiento y parqueo techado en el primer nivel. Oficinas, baños, pilas, racks y bodega en el segundo nivel. |
| Funcionalidad: | Adecuada. |
| Altura de piso a cielo: | 2,75m. |
| Sistema estructural: | Mampostería. |
| Entrepiso: | Concreto. |
| Escaleras: | Hierro. |
| Estructura de techo: | RT. |
| Paredes externas: | Bloques de concreto. |
| Paredes internas: | Bloques de concreto. |
| Tapicheles: | Gypsum. |
| Cubierta: | HG. |
| Canoas y bajantes: | Internas. |
| Ventanas: | Marcos de aluminio. |
| Puertas Exteriores: | Vidrio. |
| Puertas internas: | Madera y vidrio. |
| Cerrajería: | Adecuada. |
| Verjas: | En ventanas. |
| Cielos: | Suspendidos. |
| Pisos: | Cerámica y mosaico. |
| Enchapes: | Cerámica. |
| Piezas sanitarias: | 2 piezas. |
| Pintura: | Aceptable. |
| Instalación potable: | No comprobable. |
| Instalación sanitaria: | No comprobable. |
| Muebles fijos: | Cerámica en el comedor. |
| Otros / Comentarios: | Humedad en cielos, secciones de paredes y aleros. Falta mantenimiento general en pintura especialmente en exteriores y se observó una fisura en una pared del segundo nivel, contiguo a las escaleras. Se recomienda revisar este detalle con un profesional en el área. |
| Otra | |
| Nombre Identificador: | Techado |
| Descripción: | Parqueo techado en la parte posterior del terreno. |

Área homologada: 428,34 m²

Moneda: Dólares

Tipo de cambio de referencia: ₡636,33



(Área de la sección principal)

Referencia de venta del B.C.C.R (C/S)

*Comparables

| No. | Ubicación de los comparables | ◆ Coordenadas (CRTM05) | | ◆ Fotografías | Área de terreno (m ²) | Área construida (m ²) | Fecha | Precio Total (\$) | Valor actual estimado de construcciones (\$) | Fuente |
|-----|-------------------------------|------------------------|----------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------|-------------------|--|---|
| | | Latitud | Longitud | | | | | | | |
| 1 | Sobre avenida central | | | | 232,00 | 0,00 | 13/01/2022 | 188 581,40 | 0,00 | https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos-venta-de-propiedad-en-cartago-centro-negociable/21308634?regionslug=cartago-provincia-cartago-provincia |
| 2 | Avenida 4, Calle 7-9 | | | | 731,00 | 0,00 | 10/01/2022 | 621 350,00 | 0,00 | https://inhauscr.com/propiedad/pn_27763/ |
| 3 | 175m norte del mercado | | | | 576,00 | 0,00 | 10/01/2022 | 440 023,26 | 0,00 | https://inhauscr.com/propiedad/pn_29949/ |
| 4 | Cartago, entre avenidas 4 y 6 | | | | 830,47 | 0,00 | 06/01/2022 | 550 000,00 | 0,00 | https://www.casas24.com/costa-rica-es/propiedades-comerciales-terrenos-y-fincas/oportunidad-unica-de-inversion-o-negocio/20502765?regionslug=cartago-provincia-cartago&list=categoryregion&catslug=propiedad |
| 5 | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | |

◆Esta información no es obligatoria, pero inclúyala si la tiene.

Cuadro de homologación de terreno (de la sección principal del terreno)

| No. | Descripción | Área de terreno (m ²) | Precio Unitario (\$ / m ²) | Ubicación | Factores de Homologación | | | | | | | Valor Unit. Ajustado (\$ / m ²) | Usar Ref. | Peso (ponderación) |
|-----|---|-----------------------------------|--|-------------------------------|--------------------------|------|----------|--------|-------|------|--------|---|-----------|--------------------|
| | | | | | ÁREA T. | DEM | TIPO VÍA | FRENTE | UBIC. | NEG. | F. Re. | | | |
| 1 | Terreno con casa antigua, uso comercial | 232,00 | \$812,9 | Sobre avenida central | 0,90 | 1,00 | 1,07 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | \$821,0 | Sí | 1 |
| 2 | Terreno con casa antigua, uso comercial | 731,00 | \$850,0 | Avenida 4, Calle 7-9 | 1,22 | 1,00 | 1,07 | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 1,19 | \$1 011,5 | Sí | 1 |
| 3 | Terreno con casa antigua, uso comercial | 576,00 | \$763,9 | 175m norte del mercado | 1,13 | 1,00 | 1,07 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,16 | \$886,2 | Sí | 1 |
| 4 | Terreno usado como parqueo, ubicado en el casco central y de uso comercial. Cuenta con todos los servicios. | 830,47 | \$662,3 | Cartago, entre avenidas 4 y 6 | 1,27 | 1,00 | 1,07 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,28 | \$847,7 | Sí | 1 |
| 5 | | | | | | | | | | | | - | | |
| 6 | | | | | | | | | | | | - | | |

Cantidad de comparables utilizados: 4

| Factor de homologación | No. | Indicador | Breve descripción |
|------------------------|-----|-----------|-----------------------------|
| | 1 | ÁREA T. | AJUSTE POR ÁREA DEL TERRENO |
| | 2 | DEM | AJUSTE POR DEMOLICIÓN |
| | 3 | TIPO VÍA | AJUSTE POR TIPO DE VÍA |
| | 4 | FRENTE | AJUSTE POR FRENTE |
| | 5 | UBIC. | AJUSTE POR UBICACIÓN |
| | 6 | NEG. | AJUSTE POR NEGOCIACIÓN |

Desviación estándar: 84,30 (9,5%)

Rango: ₡540 523 a ₡594 165

Valor unitario considerado (c / m²): ₡ 594 000,0

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 | | |
| 1 | Sección principal | 428,34 | 594 000,00 | | | 594 000,00 | 254 433 960,00 |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | |
| Área Total (m ²) | | 428,34 | | Total valor de terreno (c)* | | ₡ 594 000,0 | 254 434 000,00 |

*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 (€) | €221 448 000,00 |
| | VRE Total (€) | €74 675 000,00 |

| No. | * | Detalle de construcción | Año de construcción | Edad (años) | VU (años) | Unidad | Dimensiones | VRN Unit (€/m²) | ► VRN Total (€) | Estado | F _i | Fe | Fd | Factor Total | VU Rem (años) | VNR Unit (€/m²) | ► VNR (€) | ► VRE Total (€) | Sistema Eléctrico entubado? | Tiene caja de breakers? |
|----------------------------------|---|---------------------------|---------------------|-------------|-----------|--------|-------------|-----------------|-----------------------|---------|----------------|------|-------|--------------|---------------|-----------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Detalle de construcciones | | | | | | | | | €221 448 000,0 | | | | | | | | €74 675 000,0 | €74 675 000,0 | | |
| 1. | | Sucursal principal | | | | | | | €221 448 000,0 | | | | | | | | €74 675 000,0 | €74 675 000,0 | Si | Si |
| 1.1. | | Primer Nivel | 1981 | 41 | 60 | m² | 113,4 | €700 000,0 | €79 380 000,0 | Bueno | 1,00 | 0,80 | 0,425 | 0,340 | 20 | €238 000,00 | €26 989 000,0 | €26 989 000,0 | | |
| 1.2. | | Segundo Nivel | 1981 | 41 | 60 | m² | 155,0 | €700 000,0 | €108 465 000,0 | Bueno | 1,00 | 0,80 | 0,425 | 0,340 | 20 | €238 000,00 | €36 878 000,0 | €36 878 000,0 | | |
| 1.3. | | Cochera | 1981 | 41 | 60 | m² | 41,6 | €455 000,0 | €18 905 000,0 | Bueno | 1,00 | 0,80 | 0,425 | 0,340 | 20 | €154 700,00 | €6 428 000,0 | €6 428 000,0 | | |
| 1.4. | | Parqueo Techado | 1981 | 41 | 60 | m² | 70,0 | €210 000,0 | €14 698 000,0 | Regular | 1,00 | 0,70 | 0,425 | 0,298 | 18 | €62 580,00 | €4 380 000,0 | €4 380 000,0 | | |

** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-Heidecke.
 ► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.

| | |
|--|----------------|
| 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 | | 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_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. |



1. Calle Pública



2. Calle Pública



3. Frente del Inmueble



4. Pasillo Acceso (folio 3-76650-0)



5. Interior Lote (folio 3-76650-0)



6. Fondo Lote (folio 3-76650-0)



7. Techado (folio 3-76650-0)



8. Cajeros (folio 3-43217-0)



9. Atención al cliente (folio 3-43217-0)



10. Cajeros, acceso 2° piso (folio 3-43217-0)



11. Pasillo (folio 3-43217-0)



12. Bodega (folio 3-43217-0)



13. Baño (folio 3-43217-0)



14. Comedor (folio 3-43217-0)



15. Comedor (folio 3-43217-0)



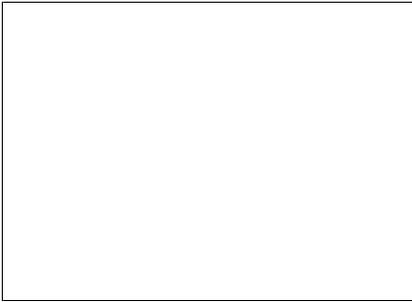
16. Bodega (folio 3-43217-0)



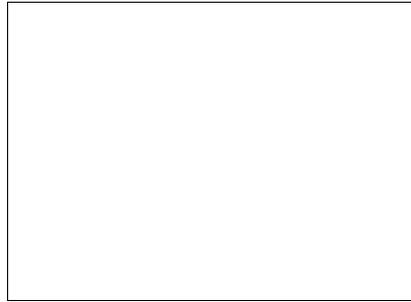
17. Bodega (folio 3-43217-0)



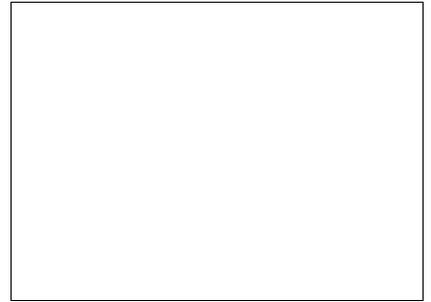
18. Fisura en pared (folio 3-43217-0)



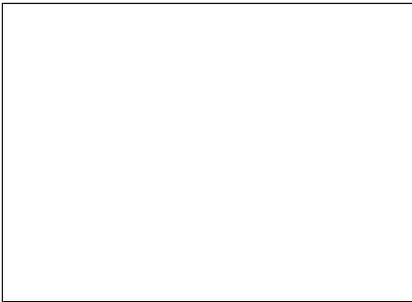
19.



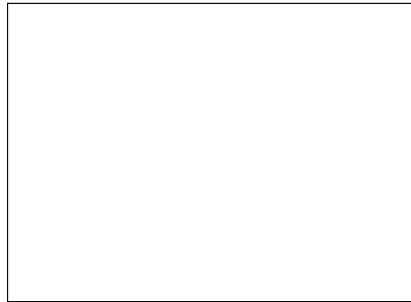
20.



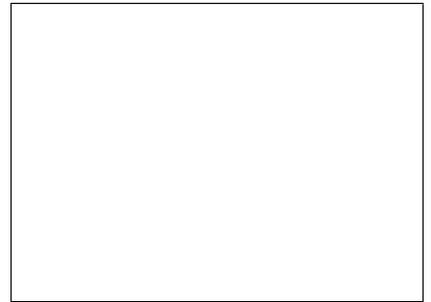
21.



22.



23.



24.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 43217--000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 43217 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: T/SOLAR CONSTRUIR EDIFIC COMERCIAL
SITUADA EN EL DISTRITO 2-OCCIDENTAL CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : BANCO DE COSTA RICA
SUR : AVENIDA CUATRO CON 8M 48CM
ESTE : DEMETRIO MANDAS SUCESORES LTDA
OESTE : BANCO DE CR

MIDE: CIENTO CUARENTA Y UN METROS CON OCHENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:C-0024581-1975
IDENTIFICADOR PREDIAL:301020043217__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 43217 Y ADEMAS PROVIENE DE 1248 428 004

VALOR FISCAL: 170,794,156.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-000019
ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL CINCUENTA COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0371-00002013-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-ABR-1989
OTROS:

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

Emitido el 09-09-2021 a las 16:53 horas

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

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 76650--000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 76650 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO 1 CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-OCCIDENTAL CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : NORTHERN RAILWAY COMPANY Y OTRO
SUR : AVENIDA 4 CON 3M Y OTROS
ESTE : ZULAY MASIS MEZA Y OTROS
OESTE : ROMAULDO ARAYA PIEDRA

MIDE: DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CON NOVENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:C-0576245-1985
IDENTIFICADOR PREDIAL:301020076650__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 76650 Y ADEMAS PROVIENE DE 2375 337 001

VALOR FISCAL: 197,307,555.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-000019
ESTIMACIÓN O PRECIO: SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIEN COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0371-00002013-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-ABR-1989
OTROS:

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

Emitido el 09-09-2021 a las 16:55 horas

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

Plano(s) Catastrado(s)

| | | | |
|------------------|-------------|-----------------------------|-----------|
| Provincia: | 3 - CARTAGO | Número Inscripción: | 375395 |
| Año Inscripción: | 1997 | Área Plano: | 428.34 |
| Bloque: | | Lote: | |
| Estado: | INSCRITO | Coordenada Norte: | 205600.0 |
| Coordenada Este: | 544800.0 | CRTM Norte: | 1090632.0 |
| CRTM Este: | 508454.0 | Verificado Zona Catastrada: | No |

Ubicación(es)

| Provincia | Cantón | Distrito |
|-------------|-------------|----------------|
| 3 - CARTAGO | 1 - CARTAGO | 2 - OCCIDENTAL |

Titulares(es)

| Identificación | Nombre | Primer Apellido | Segundo Apellido |
|----------------|---------------------|-----------------|------------------|
| 4000000019 | BANCO DE COSTA RICA | | |

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

| Provincia | Número Finca | Sub-matricula | Duplicado | Matriz Filial | Inmueble |
|-------------|--------------|---------------|-----------|---------------|----------|
| 3 - CARTAGO | 43217 | 000 | | | |
| 3 - CARTAGO | 76650 | 000 | | | |

Finca(s) Generada(s): Inexistente(s)

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

Plano(s) Padre(s)

| Código | Provincia | Número | Año |
|-------------|-----------|--------|------|
| 3 - CARTAGO | | 24582 | 1975 |
| 3 - CARTAGO | | 576245 | 1985 |

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](#)

Plano(s) Catastrado(s)

| | | | |
|------------------|-------------|-----------------------------|-----------|
| Provincia: | 3 - CARTAGO | Número Inscripción: | 375395 |
| Año Inscripción: | 1997 | Área Plano: | 428.34 |
| Bloque: | | Lote: | |
| Estado: | INSCRITO | Coordenada Norte: | 205600.0 |
| Coordenada Este: | 544800.0 | CRTM Norte: | 1090632.0 |
| CRTM Este: | 508454.0 | Verificado Zona Catastrada: | No |

Ubicación(es)

| Provincia | Cantón | Distrito |
|-------------|-------------|----------------|
| 3 - CARTAGO | 1 - CARTAGO | 2 - OCCIDENTAL |

Titulares(es)

| Identificación | Nombre | Primer Apellido | Segundo Apellido |
|----------------|---------------------|-----------------|------------------|
| 4000000019 | BANCO DE COSTA RICA | | |

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

| Provincia | Número Finca | Sub-matricula | Duplicado | Matriz Filial | Inmueble |
|-------------|--------------|---------------|-----------|---------------|----------|
| 3 - CARTAGO | 43217 | 000 | | | |
| 3 - CARTAGO | 76650 | 000 | | | |

Finca(s) Generada(s): Inexistente(s)

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

Plano(s) Padre(s)

| Código | Provincia | Número | Año |
|-------------|-----------|--------|------|
| 3 - CARTAGO | | 24582 | 1975 |
| 3 - CARTAGO | | 576245 | 1985 |

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](#)

CATASTRO NACIONAL
08 184
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1997

**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:
C-375385-97

07 ENE 1997

Fecha Firma Autorizada



LIBERACION GEOGRAFICA-ESCALA 1:10.000
HQA CIUDAD DE CARTAGO

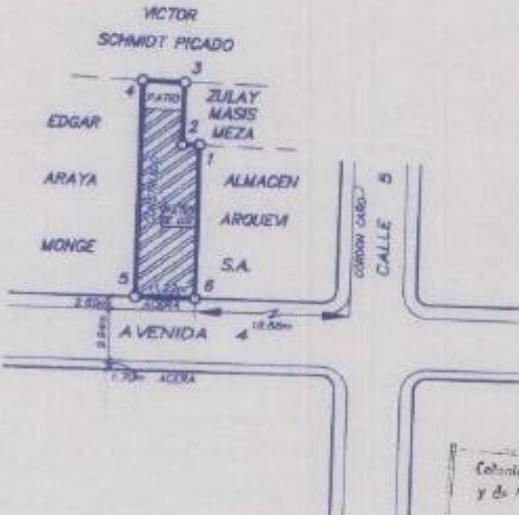


LOTE

| LINEA | A Z I M U T | DIST.(m) |
|-------|-------------|----------|
| 1-2 | 272°35' | 3.25 |
| 2-3 | 003°24' | 12.05 |
| 3-4 | 274°35' | 7.88 |
| 4-5 | 183°16' | 42.05 |
| 5-6 | 093°72' | 11.22 |
| 6-1 | 003°03' | 29.85 |

CATASTRO NACIONAL
16 131
ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1997





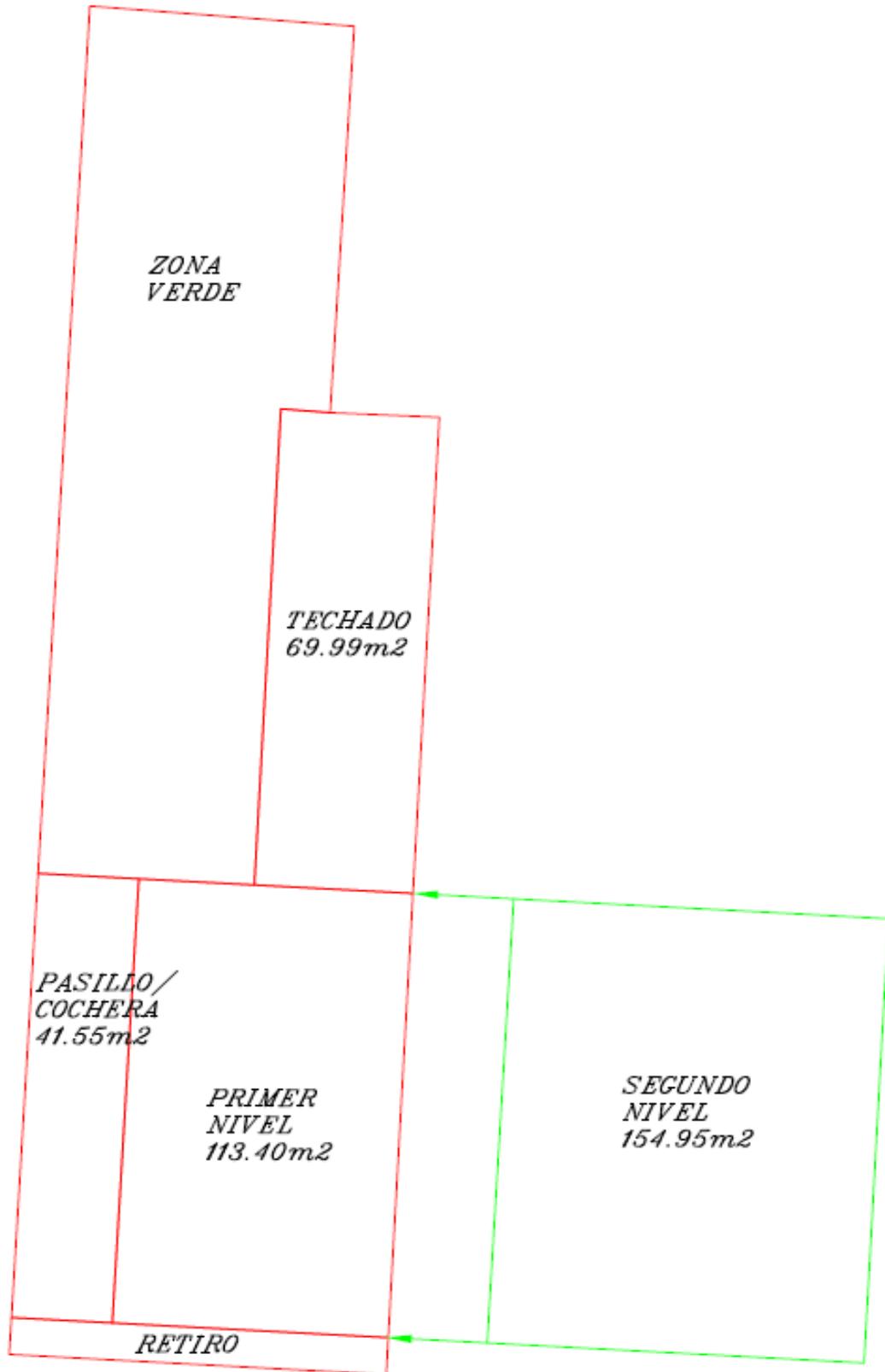
Colonia Federada de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica

03 ENE 1997

FERNANDO MATAMOROS II

MODIFICA LOS PLANOS C-576245-85 y C-24582-75.
LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA/ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR=07' 01", LINEAL 0.01m/LINDEROS EXISTENTES.

| | | | |
|---|-------------------------|---------|---|
| PROPIEDAD DE | | | AREA 428.34 m² |
| BANCO DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-000019 | | | |
| PARA REUNIR FINCAS FOLIO REAL 3043217-000 Y 3078850-000 | ESCALA 1: 1.000 | ARCHIVO | SITUADO EN: AVENIDA 4-CALLE 5 DISTRITO 2 ^o OCCIDENTAL CANTON 1 ^o CARTAGO PROVINCIA 3 ^o CARTAGO PROTOCOLO TOMO FOLIO 9112 10 |
| AREA SEGUN REGISTRO 447.81 m ² | FECHA DICIEMBRE/1996 | 12A3 | |
| ARTURO FERNANDEZ GONZALEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A-3510 | | | |



CERTIFICADO CATASTRAL SE EXTIENDE EN FECHA Y HORA 24/08/2021 01:54 PM

REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL
30102004321700

UBICACIÓN DISTRITO: 02 - OCCIDENTAL
CANTÓN: 01 - CARTAGO
PROVINCIA: 3 - CARTAGO

INFORMACIÓN DEL PREDIO
INCONSISTENCIAS: 0 ANOTACIÓN: No
MODIFICACIONES: 0 GRAVAMEN: No
ABRE: 0
AVISO CATASTRAL: No

PROYECCIÓN CRTM05 (508482.20 - 1090956.49)

(508418.70 - 1090911.47) Escala 1:500

| | | |
|--|--|---|
| FINCA A CERTIFICAR: 3-043217-0-0 PLANO CATASTRADO: 300245811975 | IDENTIFICADOR PREDIAL PROVINCIA: 3 CANTÓN: 02 DISTRITO: 02 FINCA: 04321700 PLANO: 000 CANTÓN: 02 DISTRITO: 02 FINCA: 04321700 PLANO: 000 | CERTIFICADOR(A) Wilberth González Cordero |
| ÁREA SEGÚN REGISTRO: 141.87 m ² | PARA INFORMACIÓN JURÍDICA DEBERÁ SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN RESPECTIVA. INFORMACIÓN ACTUALIZADA A LAS 7 AM HORAS DEL DÍA DE HOY. ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO CONSTAN LOS DERECHOS Y TIMBRES CANCELADOS EN LA SOLICITUD ADJUNTA. | |
| ÁREA PLANO CATASTRADO: 141.87 m ² | | |

Teléfono (+506) 2202-0500 • Apartado Postal 523-2010 San José • Costa Rica • www.rnccatral.com

VISTA GENERAL

CERTIFICADO CATASTRAL SE EXTIENDE EN FECHA Y HORA 24/08/2021 01:55 PM

REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL
30102007865000

UBICACIÓN DISTRITO: 02 - OCCIDENTAL
CANTÓN: 01 - CARTAGO
PROVINCIA: 3 - CARTAGO

INFORMACIÓN DEL PREDIO
INCONSISTENCIAS: 0 ANOTACIÓN: No
MODIFICACIONES: 0 GRAVAMEN: No
ABRE: 0
AVISO CATASTRAL: No

PROYECCIÓN CRTM05 (508527.79 - 1090987.52)

(508400.79 - 1090897.48) Escala 1:1000

| | | |
|--|--|---|
| FINCA A CERTIFICAR: 3-007865-0-0 PLANO CATASTRADO: 305762451885 | IDENTIFICADOR PREDIAL PROVINCIA: 3 CANTÓN: 02 DISTRITO: 02 FINCA: 00786500 PLANO: 000 CANTÓN: 02 DISTRITO: 02 FINCA: 00786500 PLANO: 000 | CERTIFICADOR(A) Wilberth González Cordero |
| ÁREA SEGÚN REGISTRO: 299.94 m ² | PARA INFORMACIÓN JURÍDICA DEBERÁ SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN RESPECTIVA. INFORMACIÓN ACTUALIZADA A LAS 7 AM HORAS DEL DÍA DE HOY. ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO CONSTAN LOS DERECHOS Y TIMBRES CANCELADOS EN LA SOLICITUD ADJUNTA. | |
| ÁREA PLANO CATASTRADO: 299.94 m ² | | |

VISTA GENERAL