

**BOCETO STUDIO
INGENIERIA Y ARQUITECTURA**

TASACION DE BIENES INMUEBLES					
Solicitante : Jacqueline Maritza Salazar Gomez			No. INFORME :	AV-SJ-01-2024	
Propietario : Jacqueline Maritza Salazar Gomez			Fecha:	29/6/2024	
			Expediente:	No aplica	
Dirección : Urbanizacion Doña Julieta - Pozos de Santa Ana					
Provincia : 1 San Jose		Cantón: 9 Santa Ana		Distrito: 3 Pozos	
Numero de finca:	561534	Folio Real N°	1-561534-000	Plano de catastro N°	1-0962594-2004
LOTE APTO PARA CONSTRUIR SI GRADO DE URBANIZACION 100,0 % RANGO DE VALORES DE LA ZONA Desde ¢ 105 000,00 Hasta ¢ 125 000,00			TIEMPO DE CONSTRUIDA: 18 AÑOS VIDA UTIL REMANENTE: 95,8 AÑOS DAÑOS EN LA VIVIENDA: NO REPARACIONES URGENTES: NO		
GRAVAMENES, SERVIDUMBRES, ANOTACIONES :			VALOR DEL TERRENO	¢ 61 659 767,98	
ANOTACIONES NO HAY			VALOR DE CONSTRUCCIONES	¢ 147 764 818,07	
GRAVAMENES NO HAY			OBRAS COMPLEMENTARIAS	¢ 147 318,89	
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN <u>NO HAY</u>			VALOR DE LA PROPIEDAD EN ¢	¢ 209 571 904,94	
			VALOR DE LA PROPIEDAD EN \$	\$ 395 418,69	
OBSERVACIONES :			CROQUIS DE LA UBICACIÓN :		
1. El valor del terreno fue asignado por consultas de propiedades en venta en el sector y mapas de zonas homogéneas del Ministerio de Hacienda. 2. En la propiedad se encuentra una construccion de 3 niveles 3. Fecha de inspección: 28/6/2024 4. La presenta valoración se realizó con el fin de conocer el valor de dicha propiedad para una posible venta 5. La propiedad se encuentra dentro de una Urbanizacion					
No se realizaron pruebas físicas ni de laboratorio. No se asume responsabilidad por la resistencia y/o durabilidad de las estructuras existentes, ni por la estabilidad ni capacidad del suelo No se realizaron pruebas ni mediciones eléctricas que permitan establecer los parámetros y condiciones de funcionamiento del Sistema Eléctrico. No se asume responsabilidad por vicios ocultos en el Sistema Eléctrico del inmueble valorado, por un diseño y/o prácticas de instalación inadecuadas, tampoco por variaciones en el suministro eléctrico, y por el incumplimiento del Código Eléctrico de Costa Rica (Vigente a la fecha del avalúo).					
<u>Arq. Fabian Martinez Berdugo</u> NOMBRE DEL VALUADOR		A-26768 N° CFIA	29-jun-24 FECHA	_____ FIRMA	
_____ N° CFIA		_____ FECHA	_____ FIRMA		
Nota aclaratoria: La valoración y los criterios técnicos externados en el presente informe son de responsabilidad exclusiva del perito valuador como profesional a cargo. La función del revisor consiste únicamente en verificar que los datos consignados en dicho informe.					

LINDEROS REALES

NORTE: Avenida Central con frente a calle publica de 10,90m

SUR : Jorge Guillot Evans

ESTE : Doña Amalita S.A y Lote 32B

OESTE: Doña Amalita S.A y Lote 30B

DESCRIPCION

A) **Topografía del terreno :** (1) Plana (2) Pendiente hacia atrás (3) Pendiente hacia adelante

B) **Nivel con respecto a la calle :** (1) A nivel (2) Bajo nivel (3) Sobrenivel

C) **Calles adyacentes de :** (1) Asfalto (2) Concreto (3) Lastre (4) Otro

D) **Ubicado en una zona de clase :** (1) Baja (2) Media baja (3) Media (4) Media alta (5) Alta

E) **Forma del lote :** R Frente: 10,90 ms
 (1) Regular (2) Semiregular Fondo: 23,12 ms
 (3) Irregular (4) Triangular Relacion Frente / Fondo : 1 / 2,12

F) **Situaciones de riesgo : NO**

G) **Trabajos preliminares : NO**

	275,00 m2	
Area según registro	250,07 m2	<u>RANGO VALORES DE LA ZONA</u>
Area según plano catastrado	250,07 m2	DESDE ¢ 105 000,00 / M2
No. Plano catastrado	1-0962594-2004	HASTA ¢ 125 000,00 / M2

VALOR DEL TERRENO

DETALLE	MEDIDA	VALOR UNITARIO	FACTOR	VALOR TOTAL
Lote	250,07 m2	¢ 252 555,60 / m2	0,9763	¢ 61 659 767,97
TOTAL	250,07 m2	¢ 246 570,03 / m2		¢ 61 659 767,98

JUSTIFICACION DEL VALOR:

Referencias de Ventas de propiedades en el sector analizado.

METODOS Y TECNICAS

La evaluación de los factores que influyen en la valoración del terreno se muestran continuación:

DESCRIPCION	FACTOR
Frente	0,9763
Exceso de fondo	1,0000
Forma	1,0000
Nivel	1,0000
Pendiente	1,0000
Tipo de vía	1,0000
Ubicación	1,0000
Extensión	1,0000
Servicios 1 (acera, cordón y caño)	1,0000
Servicios 2 (alumbrado, teléfono, elect., cañería)	1,0000
TOTAL	0,9763

GRADO DE URBANIZACION

El grado de urbanización fue determinado acorde con los siguientes parámetros :

ELEMENTO	PARAMETRO	PUNTOS
Agua	16	16
Electricidad	15	15
Alumbrado público	5	5
Teléfono	7	7
Alcantarillado pluvial	7	7
Alcantarillado sanitario	3	3
Aceras	7	7
Cordón o caño	5	5
Pavimentos	10	10
Jardines y parques	4	4
Transportes	11	11
Edificios públicos y comunales	6	6
Edificios comerciales	4	4
TOTAL	100	100,0



Vista de la propiedad valorada



Vista de la propiedad valorada



Vista de la propiedad valorada



Vista de la propiedad valorada

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 561534- -000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 561534 **DUPLICADO:**
HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR BLOQUE B - LOTE
31

**SITUADA EN EL DISTRITO 3-POZOS CANTON 9-SANTA
ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

LINDEROS:

NORTE : AVENIDA CENTRAL CON FRENTE A CALLE PUBLICA DE 10.90
METROS

SUR : JORGE GUILLOT EVANS

ESTE : DO#A AMALITA S A, Y LOTE 32 - B

OESTE : DO#A AMALITA S A, Y LOTE 30 - B

MIDE: DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CON SIETE
DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:SJ-0962594-2004

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00109140 000		FOLIO REAL
1-00561534 000		FOLIO REAL
1-00561534 000		FOLIO REAL
1-00561534 001		FOLIO REAL
1-00561534 002		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 175,013,160.00 COLONES

PROPIETARIO:

JACQUELINE MARITZA SALAZAR GOMEZ

CEDULA IDENTIDAD 1-0732-0995

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL
DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: [2022-00236805-01](#)

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-MAY-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

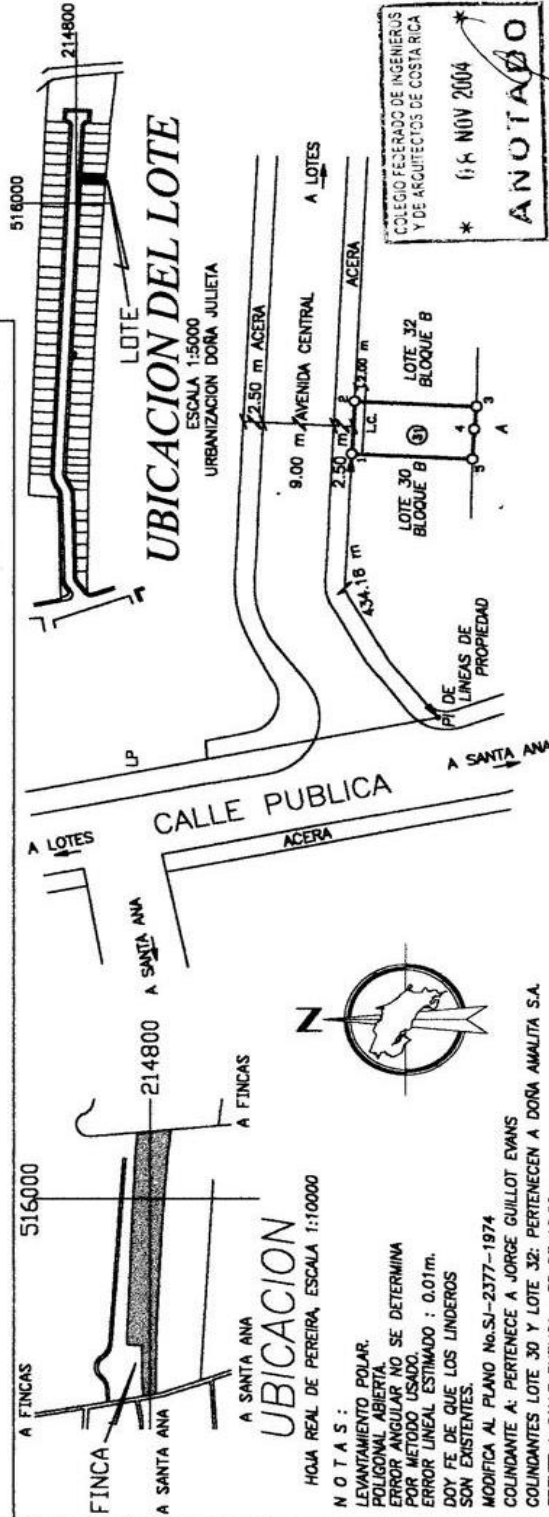
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	92°46'	10.90m.
2-3	182°46'	23.12m.
3-4	275°26'	4.70m.
4-5	273°10'	6.20m.
5-1	2°46'	22.86m.



Catastro Nacional
 1-1971251
 23/11/2004 10:43:56

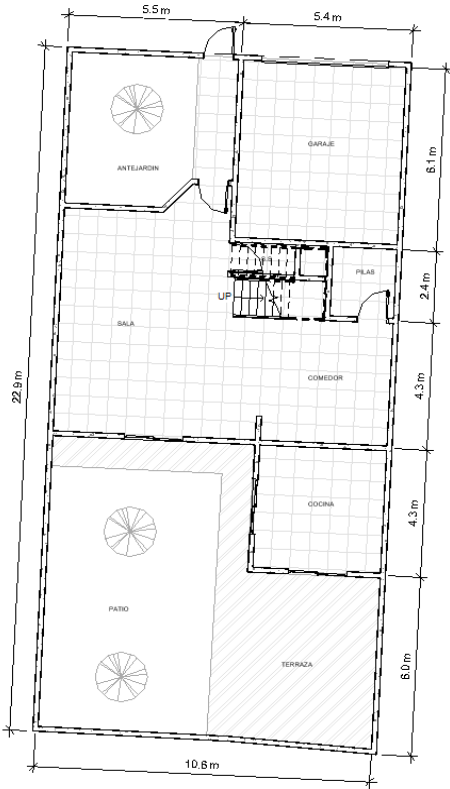
INSCRIPCIÓN: 1-962594-2004
 Fecha : 26/11/2004 08:30:28
 Registrador: JUAN CARLOS SEGURA CARVAJAL
 5D7D57A10CCE5A848EEF38C865ADF396



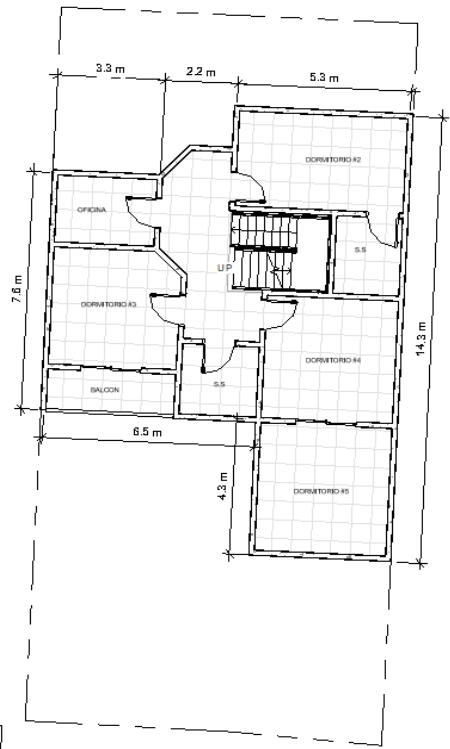
COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 6/6 NOV 2004
ANOTADO

URBANIZACION DOÑA JULIETA

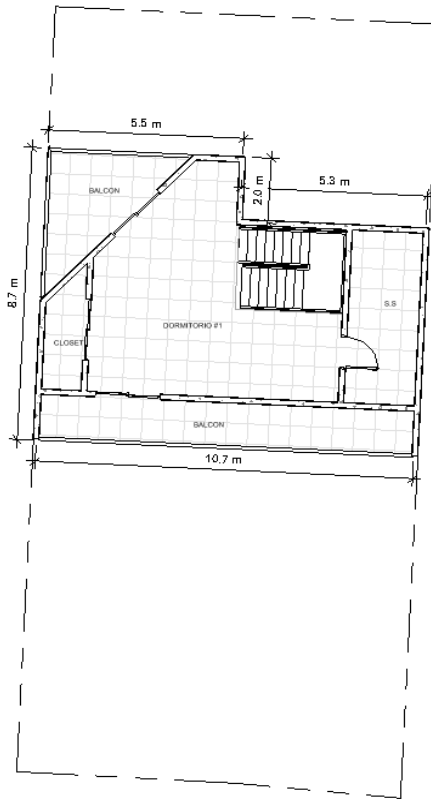
PROPIEDAD DE: URBANIZACION DOÑA JULIETA POZOS S.A.	CEDULA JURIDICA No.: 3-101-348052	AREA 250.07 m. ²	SITUADO EN :POZOS DISTRITO :3 POZOS CANTON :9 SANTA ANA PROVINCIA :1 SAN JOSE	INFORMACION REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE: FOJO REAL :1109140-000
PROTOCOLO TOMO :11962	FOLIO :186	ESCALA 1 : 1000	AREA :25394.97 m2	ARCHIVO LOTE 31
FECHA 19-09-2004			TOPOGRAFIA: JAVIER MORALES TOPOGRAFIA: JAVIER MORALES T.A. 5994	



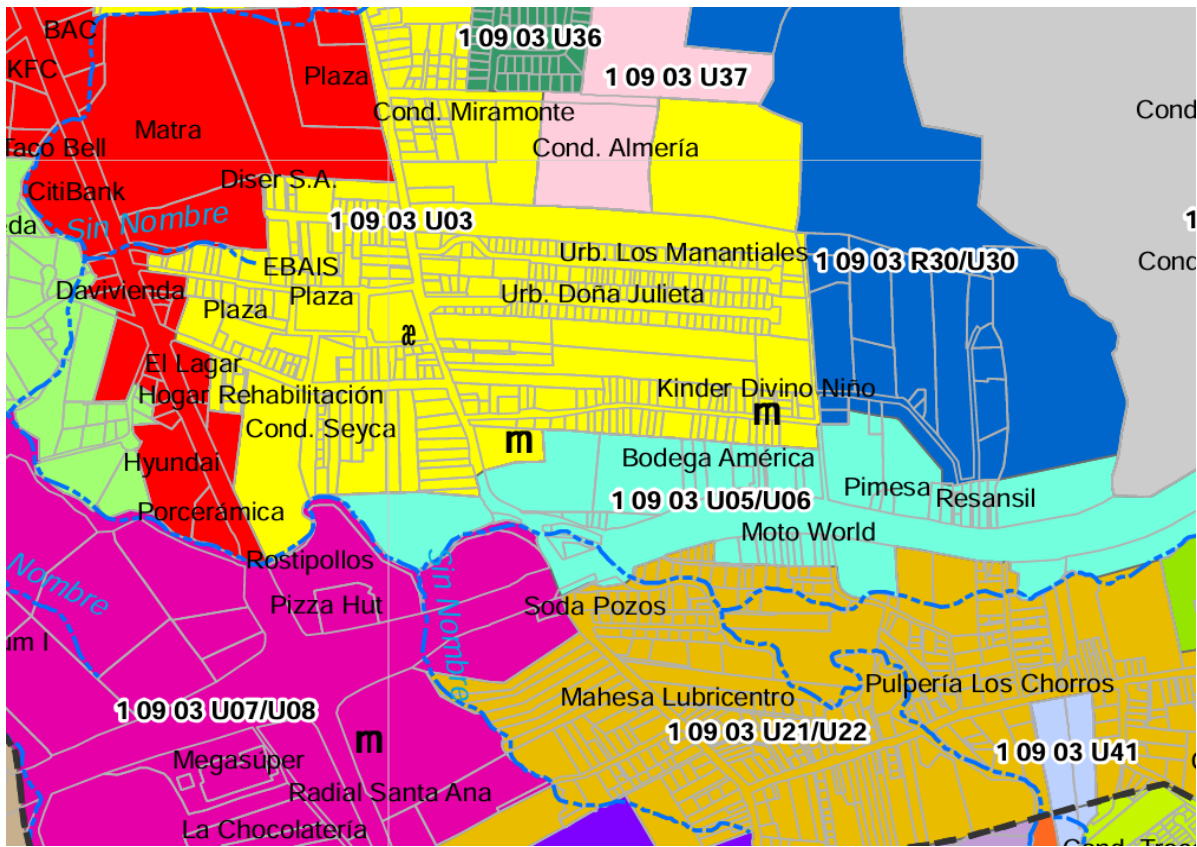
NIVEL 1



NIVEL 2



NIVEL 3



CÓDIGO DE ZONA	109-03-U01	109-03-U02	109-03-U03
NOMBRE	La Milla de Oro		Centro de Pozos
COLOR			
VALOR (€ / m²)	100 000	400 000	105 000
AREA (m²)	12 000	650	275
FRENTE (m)	85	30	12
REGULARIDAD	0,95	1	1
TIPO DE VIA	1	1	4
PENDIENTE (%)	0	0	0
SERVICIOS 1	2	4	4
SERVICIOS 2	16	16	16
NIVEL	0	0	0
UBICACIÓN	5	5	5
TIPO DE RESIDENCIAL			VC03
TIPO DE COMERCIO	CO07	CO07	
TIPO DE INDUSTRIA			
HIDROLOGÍA			
CAP. DE USO DE LA TIERRA			

CLIENTE:	Christian
Fecha:	29/6/2024
Sujeto a homologar:	250,00 m ²

REFERENCIAS DE COMPRAS Y OFERTAS DE INMUEBLES

SEÑAS	COMPARABLES			FACTORES DE AJUSTES								V.F. (\$/m ²)	Observaciones
	FECHA	AREA (m ²)	PRECIO (\$/m ²)	N	A	F	U	T	I	F.F			
Lote #1 - 1km a la redonda	29/6/2024	346	€237 440,00	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	263 558,40	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/bello-lote-en-pozos-santa-ana/246211847q=f_currency_CRCif_lotsize_500&regionslug=san-jose-provincia-santa-ana-pozos&list=category&categoryslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos	
Lote #2 - 1km a la redonda	29/6/2024	670	€236 910,00	1,00	1,38	1,00	0,90	1,00	1,00	1,24	293 768,40	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-terreno-en-pozos-de-santa-ana-r/268/25210216?regionslug=san-jose-provincia-santa-ana-pozos&list=categoryregion&categoryslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos	
Lote #4 - 1km a la redonda	29/6/2024	698	€159 000,00	1,00	1,40	1,00	0,90	1,00	1,00	1,26	200 340,00	Lotes y Terrenos Pozos venta VLOSA- 3928 SANTA ANA. PRECIOSO LOTE ESQUINERO EN CONDO DE 18 CASAS . USD 210000.00 (encuentra24.com)	
Valor promedio (€/m ²):											252 555,60	18,88%	

Conclusión sobre el valor final: 252 555,60 (€/m²)

Comentarios:

Tipo de cambio del dólar a €530 colones

Factores		
Negociación		N
Area		A
Forma		F
Ubicación		U
Topografía		T
Actualización por índices		I
Factor final		F.F.