

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

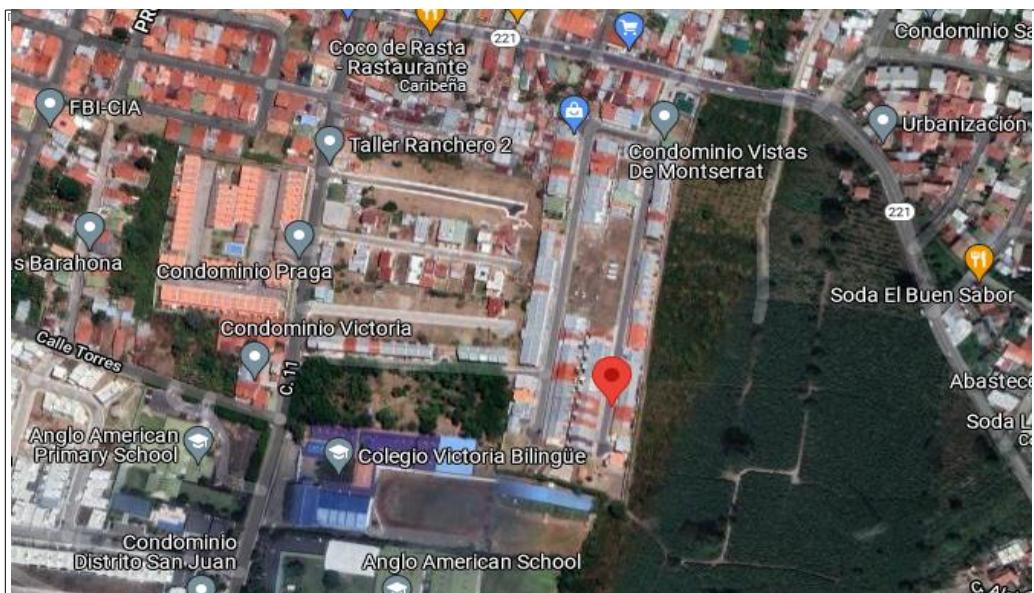
Nº de Referencia	ASO-ENE22-01
Fecha del informe	13 de enero de 2022
Fecha de la visita	12 de enero de 2022
Tipo de cambio	₡632,91

Cliente	Sr. Walter Alfaro González
Ejecutivo	Sr. Ronald Solano
Entidad	Asoren



CONSULTORIA EN INGENIERIA CIVIL Y AVALÚOS

UBICACIÓN DEL BIEN



UBICACIÓN POLÍTICA

Provincia	3°	Cartago	▼
Cantón	3°	La Unión	▼
Distrito	5°	Concepción	▼

Localidad Condominio Vistas de Monserrat

DIRECCIÓN EXACTA

Cartago, La Unión, Concepción, Condominio Vistas de Monserrat, Finca Filial N° 19-2 A

COORDENADAS

WGS84	Lat.: 9,9188390	Long.: -83,994846
CRTM05	Este: 500565,16	Norte: 1096768,13

REGISTRO Y CATASTRO

INFORMACIÓN DE REGISTRO

Nº de Finca	3-126441-F-000
Área (m ²)	157,00 m ²
Propietario	001 Walter Humberto Alfaro González 002 Karla Vanessa Delgado Fan

INFORMACIÓN DE CATASTRO

Nº de Plano	C-1749957-2014
Área (m ²)	157,00 m ²
Propietario	Ramses A & C Sociedad de Responsabilidad Limitada

RESUMEN GENERAL DE LA VALORACIÓN

DETALLE	ÁREA (m ²)	VALOR UNIT. (₡)	VALOR TOTAL (Colones)	VALOR TOTAL (Dólares)
TERRENO	157,00	₡238 339,46	₡37 419 294,44	\$59 122,62
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	156,87	₡392 389,05	₡61 554 069,61	\$97 255,64
OBRAS COMPLEMENTARIAS	-	-	₡0,00	\$0,00
VALOR TOTAL DEL BIEN		₡98 973 364,05	\$156 378,26	

Liquidz del Bien

Media-alta

Se estima que el inmueble se puede liquidar en una plazo aproximado de un año, pero difícilmente en menos de seis meses.

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Observaciones

Las condiciones del entorno al inmueble corresponden a una zona habitacional y residencial de nivel socioeconómico medio, el cual se ubica en el Condominio Vistas de Monserrat, sobre calle privada y a poca distancia de la calle principal que se dirige hacia el centro de Tres Ríos, la cual es una vía de alto tránsito tanto de vehículos como de personas y cercana distancia de centros como Tres Ríos, Concepción, entre otros, en los cuales se pueden encontrar los diversos servicios tanto públicos como privados. El lugar presenta cerca de un 85% del área construida con un desarrollo de construcciones de más de 5 años, lo que representa un crecimiento a nivel urbano generando que su deseabilidad se estime en media.

Según las condiciones del mercado en los alrededores del inmueble consideramos que la propiedad tiene índices de deseabilidad medio alto debido a un recorrido efectuado por la zona en donde se observó algunas ofertas de inmuebles con condiciones similares.

Recomendaciones

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN COMO GARANTÍA HIPOTECARIA O LEGAL

Recomendaciones adicionales

El valor del terreno considera las áreas comunes tales como calle, tapias perimetrales, casetas de guarda y áreas recreativas dándole un valor al terreno como lote urbanizado.

INFORMACIÓN PROFESIONAL

Firma	
Nombre	Laura Alvarado Vega
Profesional	Ingeniera Civil
Nº Reg. CFIA	IC-27736
	Valuadora

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

ASO-ENE22-01

Cliente

Sr. Walter Alfaro González



DESCRIPCIÓN DEL TERRENO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS		COLINDANTES SEGÚN REGISTRO		ENTORNO Y CAT. DE SERVICIOS	
Frente	6,05 m	Norte	Con finca filial número uno	Regularidad	100%
Fondo	16,54 m	Sur	Finca filial primaria individualizada Veinte A	Ubicación	Medianero
Área	157,00 m ²	Este	Teófilo Monestes Picado	Tipo de vía	Cantones con distritos en buen estado
Nivel sobre calle	0,00 m	Oeste	Área Común destinada a acceso vehicular	Servicios 1	Si acera, cordón y caño
% de Pendiente	Plano			Servicios 2	Teléfono, alumbrado, electricidad y agua potable

INFRAESTRUCTURA		SERVICIOS DISPONIBLES		ÍNDICES URBANOS	
Acceso por	Calle privada	Electricidad	Si	Nivel socioeconómico	Medio
Tipo de ruta	Terciaria	Alumbrado	Si	Actividad de la zona	Residencial
Material	Asfalto	Agua potable	Si	Plusvalía	Media
Ancho de vía	7,00 m	Teléfono	Si	Deseabilidad	Media
Aceras	Si	Recolección de basura	Si	Jardines y parques	
Caño	Si	Señal celular	Si	Transporte público	
Cordón	Si	TV por cable	Si	Edificios comerciales	
Alcantarillado pluvial	Si	Internet por cable	Si	Edificios públicos / comunales	
Sistema sanitario	Planta tratamiento				

LA ZONA PRESENTA UN GRADO DE URBANIZACIÓN ESTIMADO DE:

88,2%

HOMOLOGACIÓN DE OFERTAS

 SI NO

6

Área	Frente	Regularidad	% de Pendiente	Nivel sobre calle	COMPARABLE 1		COMPARABLE 2		COMPARABLE 3		COMPARABLE 4	
					DATOS	FC	DATOS	FC	DATOS	FC	DATOS	FC
					157,00 m ²	148,00 m ²	190,00 m ²	1,065	100,00 m ²	0,862	149,00 m ²	0,983
					6,05 m	6,05 m	6,05 m	1,000	6,05 m	1,000	6,05 m	1,000
					100%	100%	100%	1,000	100%	1,000	100%	1,000
					3%	0%	0%	1,000	0%	1,000	0%	1,000
					0,00 m	0,00 m	0,00 m	1,000	0,00 m	1,000	0,00 m	1,000
					3	3	3	1,000	3	1,000	3	1,000
					4	4	4	1,000	4	1,000	4	1,000
					16	16	16	1,000	15	1,030	15	1,030
					5	5	5	1,000	5	1,000	5	1,000
→					Type of Vía	Cantones con distritos en buen estado	Cantones con distritos en buen estado	Cantones con distritos en buen estado	Cantones con distritos en buen estado	Cantones con distritos en buen estado	Cantones con distritos en buen estado	Cantones con distritos en buen estado
					Servicios 1	Si acera, cordón y caño	Si acera, cordón y caño	Si acera, cordón y caño	Si acera, cordón y caño	Si acera, cordón y caño	Si acera, cordón y caño	Si acera, cordón y caño
					Servicios 2	Teléfono, alumbrado, electricidad y agua p	Teléfono, alumbrado, electricidad y agua p	Teléfono, alumbrado, electricidad y agua p	Teléfono, electricidad y agua potable			
					Ubicación	Medianero	Medianero	Medianero	Medianero	Medianero	Medianero	Medianero
					Valor de Referencia (por m ²)	₡248 195,27	₡235 991,32	₡255 010,50	₡229 613,96			
					Factor Comparativo Resultante	0,980330342	1,064571332	0,887595134	1,012433207			
					Factor de ajuste (criterio del valuador)	1,00	1,00	1,00	1,00			
					Factor de negociación	1,00	1,00	1,00	1,00			
					Valor Homologado (por m ²)	₡243 313,35	₡251 229,59	₡226 346,08	₡232 468,80			

RESULTADOS DE LA HOMOLOGACIÓN

VALOR HOMOLOGADO PROMEDIO	DESVIACION ESTÁNDAR	VALOR RECOMENDADO (por m ²)
₡238 339,46	₡11 093,56	4,7% ₡238 339,46 \$ 376,58

AVALÚO DEL TERRENO

FACTORES COMPARATIVOS DE VALORACIÓN

TAV	DETALLE	TERRENO A VALORAR	TERRENO TIPO (HACIENDA)	FACTOR COMPARATIVO	TTH
	Área	157,00 m ²	157,00 m ²	1,0000	
	Frente	6,05 m	6,05 m	1,0000	
	Regularidad	100%	100%	1,0000	
3	% de Pendiente	Plano	Plano	1,0000	3
3	Tipo de vía	Cantones con distritos en buen estado	Cantones con distritos en buen estado	1,0000	3
4	Servicios 1	Si acera, cordón y caño	Si acera, cordón y caño	1,0000	4
16	Servicios 2	Teléfono, alumbrado, electricidad y agua p	Teléfono, alumbrado, electricidad y agua po	1,0000	16
5	Ubicación	Medianero	Medianero	1,0000	5

FACTORES CUALITATIVOS DE VALORACIÓN

DETALLE	VARIABLE	FACTOR CUALITATIVO
Desnivel	No	1,0000
Vista	Residencia	1,0000
Exceso de fodo	Relación Frente / Fondo: 2,7	1,0000

DETERMINACIÓN DEL VALOR FINAL DEL TERRENO

COPROPPIEDAD	FACTOR GLOBAL	VALOR (por m ²)	VALOR FINAL DEL TERRENO (Colones)	VALOR FINAL DEL TERRENO (Dólares)
1,00	1	₡238 339,46	₡37 419 294,44	₡238 339,46 /m ² \$ 59 122,62 \$ 376,58 /m ²

OBSERVACIONES GENERALES Y AFECTACIONES DEL TERRENO

GRAVÁMENES Y ANOTACIONES

TIPO DE GRAVAMEN O ANOTACIÓN	CITAS DE INSCRIPCIÓN
Hipoteca	2020-141686-01-0001-001

Observaciones Generales

Las condiciones del entorno al inmueble corresponden a una zona habitacional y residencial de nivel socioeconómico medio, el cual se ubica en el Condominio Vistas de Monserrat, sobre calle privada y a poca distancia de la calle principal que se dirige hacia el centro de Tres Ríos, la cual es una vía de alto tránsito tanto de vehículos como de personas y cercana distancia de centros como Tres Ríos, Concepción, entre otros, en los cuales se pueden encontrar los diversos servicios tanto públicos como privados. El lugar presenta cerca de un 85% del área construida con un desarrollo de construcciones de más de 5 años, lo que representa un crecimiento a nivel urbano generando que su deseabilidad se estime en media.

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia ASO-ENE22-01

Cliente Sr. Walter Alfaro González



VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	CLASIFICACIÓN TIPOLOGIA	EDAD	VIDA ÚTIL	VALOR (por m ²)	FACTOR DE AJUSTE	VALOR AJUSTADO	VRN (Colones)
Vivienda (I Nivel)	39,10	VC04	6 años	70 años	₡415 000,00	1,00	₡415 000,00	₡16 226 500,00
Vivienda (II Nivel)	52,95	VC04	6 años	70 años	₡415 000,00	1,00	₡415 000,00	₡21 974 250,00
Cochera	33,70	VC03	6 años	60 años	₡250 000,00	1,00	₡250 000,00	₡8 425 000,00
Pilas	5,50	VC03	6 años	60 años	₡285 000,00	1,00	₡285 000,00	₡1 567 500,00
Terraza	7,12	VC03	6 años	60 años	₡285 000,00	1,00	₡285 000,00	₡2 029 200,00
Patio Techado	18,50	VC03	3 años	50 años	₡270 000,00	1,00	₡270 000,00	₡4 995 000,00
AREA TOTAL		156,87 m ²				VRN TOTAL		₡55 217 450,00

DEPRECIACIÓN POR MÉTODO ROSS-HEIDECKE

DESCRIPCIÓN	EF	FE	FD	FDT	VUR (años)	VUF (Colones)	VNR (Colones)
Vivienda (I Nivel)	B	0,97480	0,95350	0,92947	65 años	₡385 731,00	₡15 082 082,10
Vivienda (II Nivel)	B	0,97480	0,95350	0,92947	65 años	₡385 731,00	₡20 424 456,45
Cochera	B	0,97480	0,94500	0,92119	55 años	₡230 297,00	₡7 761 008,90
Pilas	B	0,97480	0,94500	0,92119	55 años	₡262 538,00	₡1 443 959,00
Terraza	B	0,97480	0,94500	0,92119	55 años	₡262 538,00	₡1 869 270,56
Patio Techado	B	0,97480	0,96820	0,94380	47 años	₡254 826,00	₡4 714 281,00
-	-	-	-	-	-	-	-

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES

₡51 295 058,01

VALORACIÓN DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

DATOS DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

DESCRIPCIÓN	MEDIDA	UNIDAD	CLASIF.	EDAD	VIDA ÚTIL	VALOR	FACTOR DE AJUSTE	VALOR AJUSTADO	VRN (Colones)
-	0,00	-		0 años	0 años	-	0,00	-	-
-	-	-				-		-	-
-	-	-				-		-	-
-	-	-				-		-	-
-	-	-				-		-	-
-	-	-				-		-	-
VRN TOTAL		₡0,00							

DEPRECIACIÓN POR MÉTODO ROSS-HEIDECKE

DESCRIPCIÓN	EF	FE	FD	FDT	VUR (años)	VUF (Colones)	VNR (Colones)
-		-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-
VALOR TOTAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS		₡0,00					

RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES

DETALLE	ÁREA (m ²)	VALOR UNITARIO	COSTOS INDI. (20%)	VALOR TOTAL (Colones)	VALOR TOTAL (Dólares)
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES	156,87	₡392 389,05	₡10 259 011,60	₡61 554 069,61	\$97 255,64
OBRAS COMPLEMENTARIAS	-	-	₡0,00	₡0,00	-
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES		₡10 259 011,60		₡61 554 069,61	\$97 255,64

NOMENCLATURA Y TABLA DE DEPRECIACIÓN

NOMENCLATURA

VNR : Valor Neto de Retorno

VRN : Valor de Reposición Nuevo

VUF : Valor Unitario Final

EF : Estado Físico

FE : Factor por Estado

FD : Factor de Depreciación

FDT : Factor de Depreciación Total

DEPRECIACIÓN POR ESTADO

CONDICIÓN FÍSICA DE LA CONSTRUCCIÓN	CLASIFICACIÓN NORMAL		COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN K	FE
	ESTADO	CODIGO		
NUEVO	Optimo	O	0,00	1,0000
No ha sufrido ni necesita reparaciones	Muy Bueno	MB	0,032	0,9997
Ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno	B	2,52	0,9748
Ha recibido y requiere reparaciones simples	Intermedio	I	8,09	0,9191
Requiere reparaciones simples	Regular	R	18,10	0,8190
Requiere muchas reparaciones simples	Deficiente	D	32,20	0,6780
Requiere reparaciones importantes	Malo	M	52,60	0,4740
Requiere reparaciones urgentes	Muy Malo	MM	72,20	0,2780
SIN VALOR = Valor de Demolición	Demolición	DM	100,00	0,0000

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

ASO-ENE22-01

Cliente

Sr. Walter Alfaro González



DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo de edificación	Vivienda	Altura interna promedio	2,50 m
Uso actual	Residencial	Nº de Pisos o Niveles	2
Utilizada por	Propietario	Nivel sobre calle	0,00 m
Área construcción principal	156,87 m ²	Porcentaje de cobertura	99,9%

DISTRIBUCIÓN INTERNA

APOSENTOS	Nº	APOSENTOS	Nº	APOSENTOS	Nº	APOSENTOS	Nº	APOSENTOS	Nº
CORREDOR	-	COCINA	1	TERRAZA	1	BODEGA	1	PATIO	-
COCHERA	2	BAÑOS	2	SALA TV	1	AREA PILAS	1	PASO LATERAL	-
SALA	1	MEDIO BAÑO	1	OFICINA	-	TENDIDO	1	OTROS	-
COMEDOR	1	DORMITORIOS	3	LOCAL COMER.	-	PATIO DE LUZ	-	OTROS	-

ESTADO Y CARACTERÍSTICAS DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	CASA DE HABITACIÓN		OBRAS COMPLEMENTARIAS		OTROS	
	FE	DESCRIPCIÓN	FE	DESCRIPCIÓN	FE	DESCRIPCIÓN
Estructura	B	Mampostería				
Paredes externas	B	Mampostería				
Paredes internas	B	Mampostería				
Pisos	B	Cerámica				
Entrepiso	B	Concreto colado				
Repellos	B	Fino				
Pintura y Acabados	B					
Estructura del techo	B	Metálico				
Cubierta del techo	B	Lámina H.G.				
Canoas y bajantes	B	Hierro galvanizado				
Aleros	B	Láminas de yeso				
Cielo raso	B	Láminas de yeso				
Sistema de agua potable	B	Tubería PVC (aparente)				
Instalación pluvial	B	Tubería PVC (aparente)				
Disposición de aguas negras	B	Planta Tratamiento				
Instalación Eléctrica	D	Entubado : Si Breakers : Si Interruptor : Diyuntor		Entubado : Breakers : Interruptor :		Entubado : Breakers : Interruptor :
Verjas y rejas		-				
Ventanería	B	Aluminio				
Tapias y Muros		-				
Enchapes	B	Azulejo				
Puertas	B	Madera				
Mueble de baño	B	Madera				
Mueble de cocina	B	Madera				
Fregadero	B	Acero inoxidable				
Pilas	B	Plástico				
Closet	B	Madera				
Escaleras	B	Concreto				
Otros						
ESTADO GENERAL	B	BUENO				

CONDICIÓN FÍSICA	ESTADO	CODIGO FE
NUEVO	Optimo	O
No ha sufrido ni necesita reparaciones	Muy Bueno	MB
Ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno	B
Ha recibido y requiere reparaciones simples	Intermedio	I
Requiere reparaciones simples	Regular	R
Requiere muchas reparaciones simples	Deficiente	D
Requiere reparaciones importantes	Malo	M
Requiere reparaciones urgentes	Muy Malo	MM
SIN VALOR = Valor de Demolición	Demolición	DM

CALIDADES DE CONSTRUCCIÓN

DETALLE	VALORACIÓN
Calidad aparente de la mano de obra	-
Calidad aparente de los materiales	-
Calidad aparente de los acabados	-
Calidad aparente de las instalaciones	-

FUNCIONALIDAD

Ventilación e iluminación	-
Distribución de los aposentos	-

OBSERVACIONES

Observaciones

De las condiciones de la edificación, es posible evidenciar que la misma presenta una arquitectura tradicional, similar a la de su entorno, debido al tipo de material utilizado así como por su distribución interna que se presenta con espacios de dimensiones adecuadas, iluminación y ventilación natural de buena presencia, con lo cual genera que los mismos sean confortables. Además, presenta un estado de mantenimiento bueno tanto a nivel de estructuras, pintura en paredes internas y externas, techos, canoas, portones y muebles fijos. En resumen y con base en las características descritas, se considera que genera una deseabilidad media alto.

Es importante mencionar que la vivienda cuenta con CCTV y el patio techado cuenta con un techo corredizo con motor eléctrico, lo cual le aumenta la liquidez al bien en estudio.

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

ASO-ENE22-01

Cliente

Sr. Walter Alfaro González



REGISTRO FOTOGRÁFICO



01 Entorno - Calle hacia el Este



02 Entorno - Calle hacia el Oeste



03 Condominio Vistas de Monserrat



04 Acceso hacia Condominio



05 Entorno - Acceso Común



06 Entorno - Acceso Común

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

ASO-ENE22-01

Cliente

Sr. Walter Alfaro González



REGISTRO FOTOGRÁFICO



07 Casa N° 19 - 2A



08 Vista Frontal



09 Vista Lateral Derecha



10 Vista Lateral Izquierda



11 Cochera



12 Cochera

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

ASO-ENE22-01

Cliente

Sr. Walter Alfaro González



REGISTRO FOTOGRÁFICO



13 Bodega



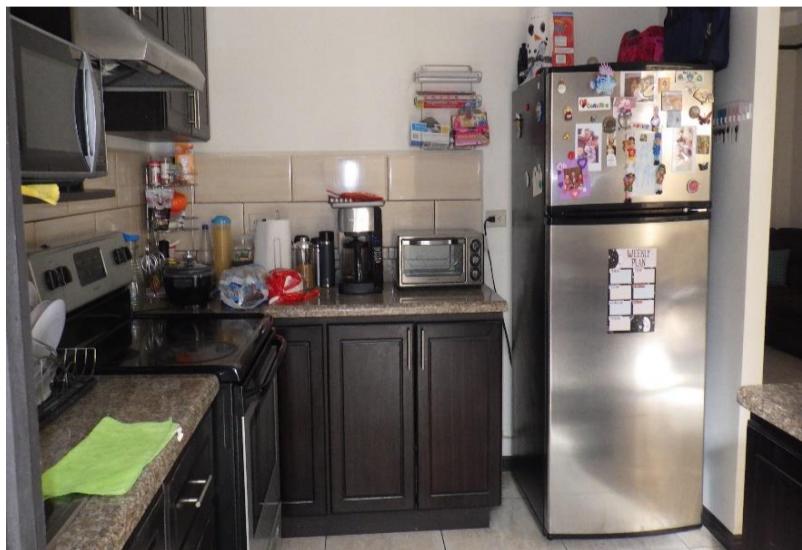
14 Sala - Comedor



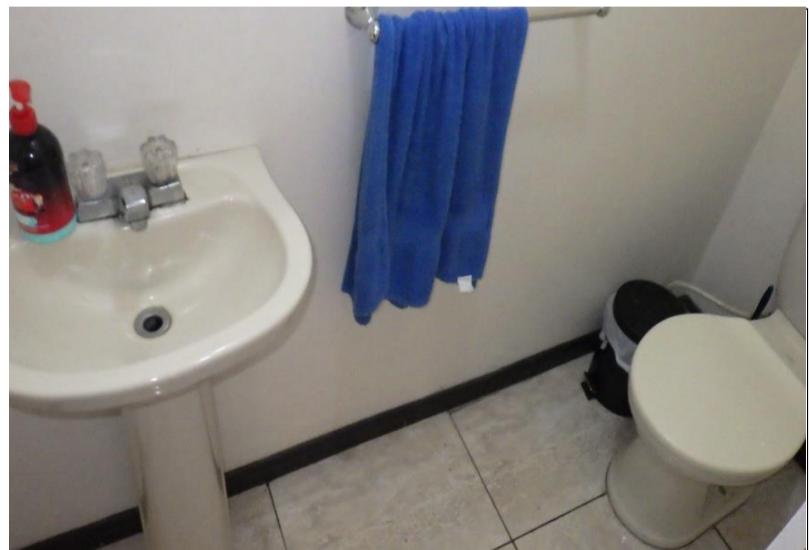
15 Sala - Comedor



16 Cocina



17 Cocina



18 Medio Baño

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

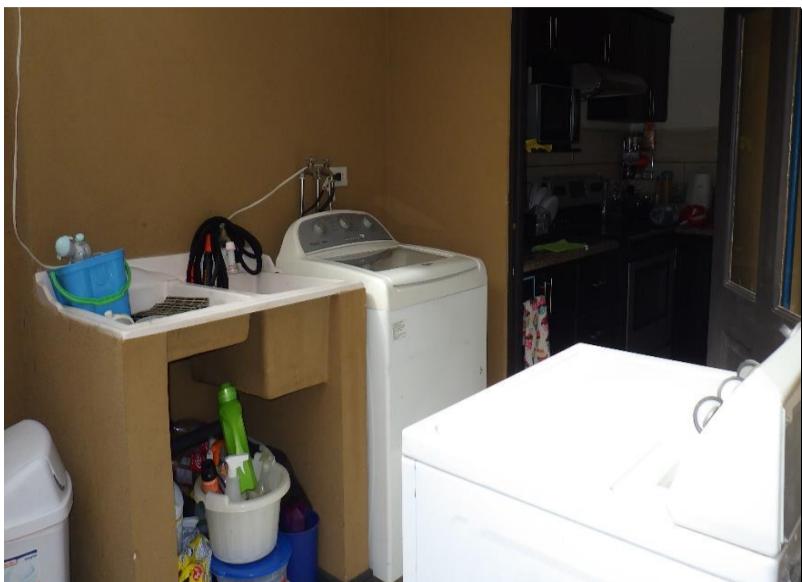
ASO-ENE22-01

Cliente

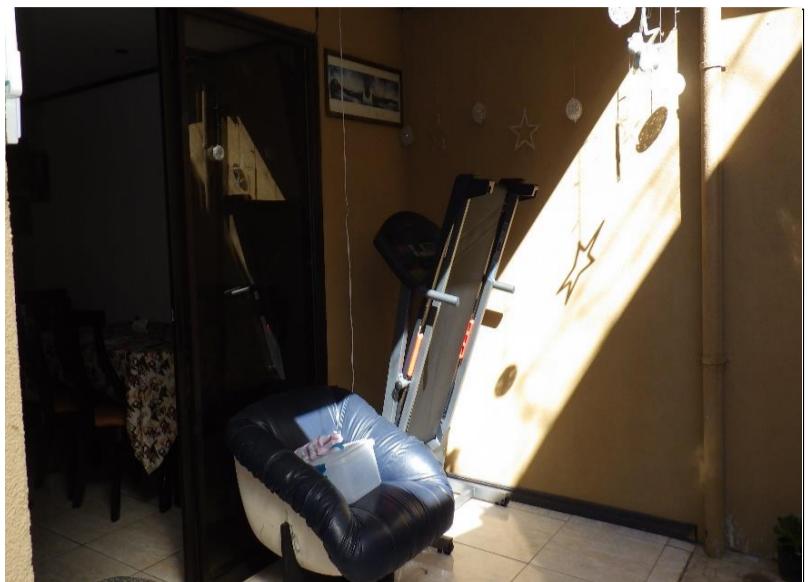
Sr. Walter Alfaro González



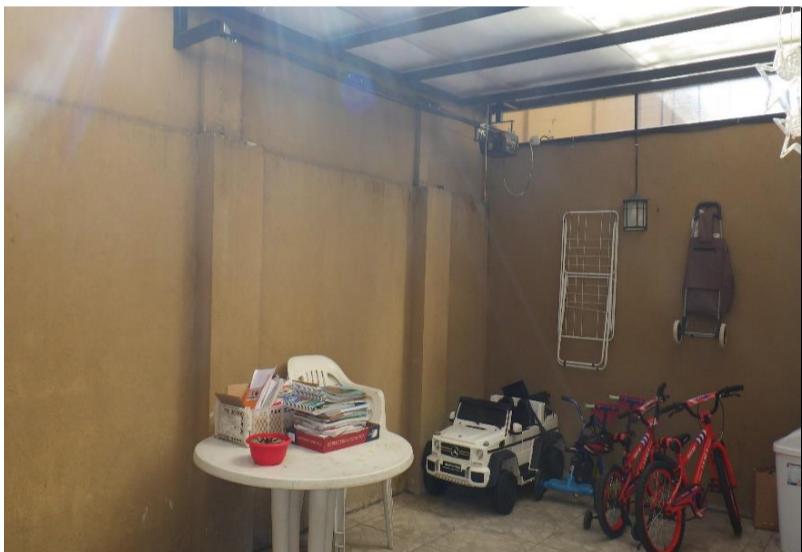
REGISTRO FOTOGRÁFICO



19 Pilas



20 Terraza



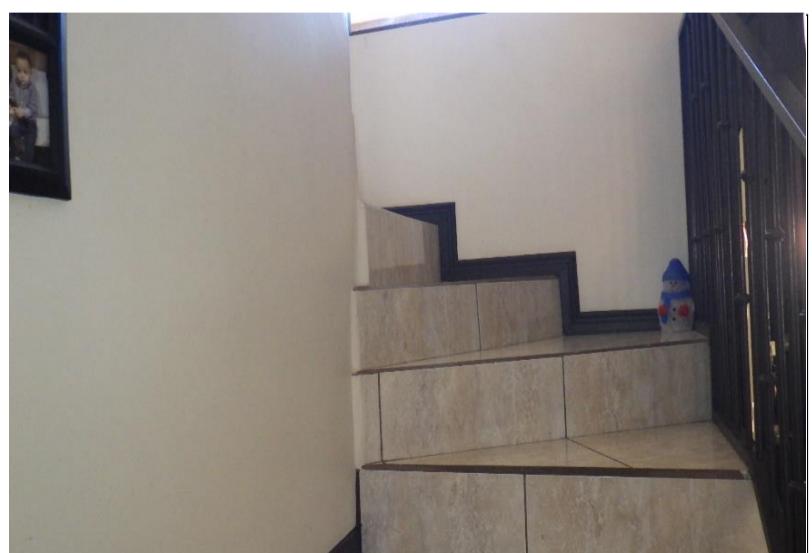
21 Patio Techado



22 Patio Techado



23 Patio Techado



24 Gradas hacia Segundo Nivel

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

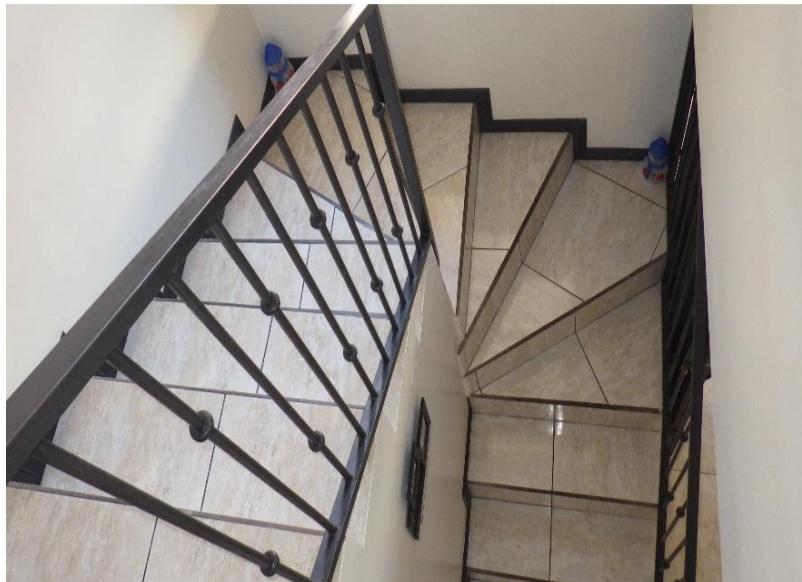
ASO-ENE22-01

Cliente

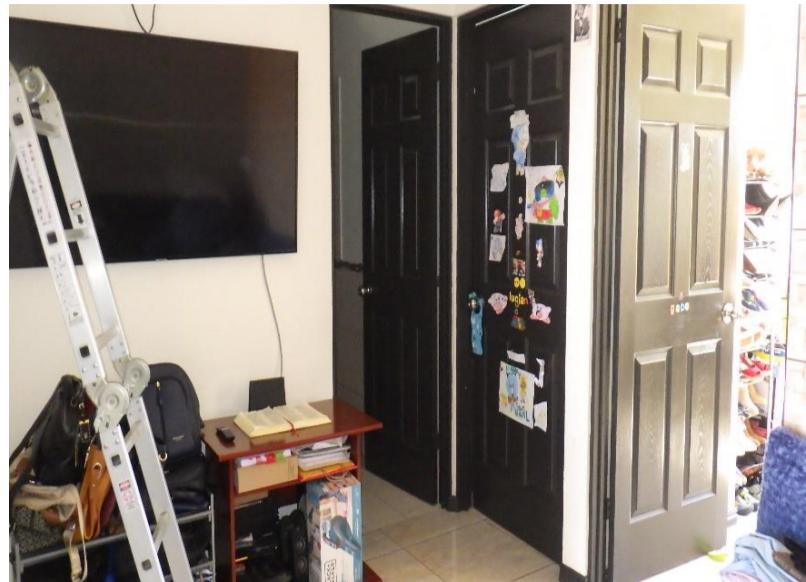
Sr. Walter Alfaro González



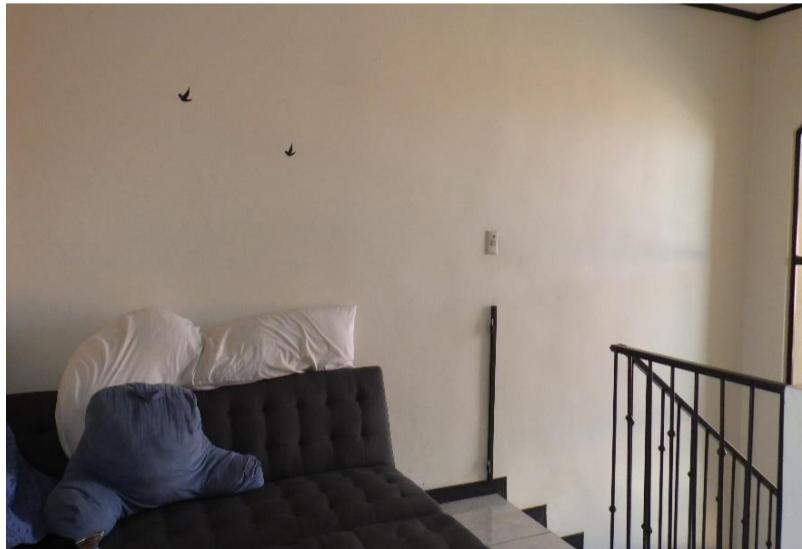
REGISTRO FOTOGRÁFICO



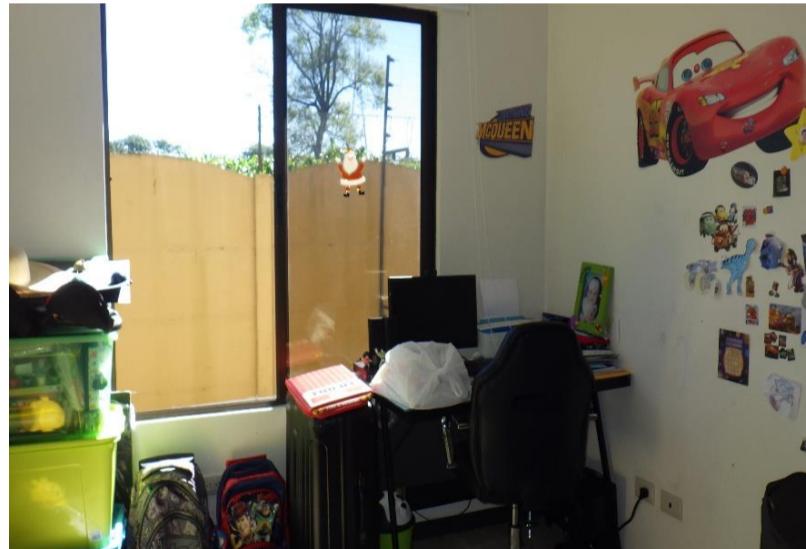
25 Gradas hacia Segundo Nivel



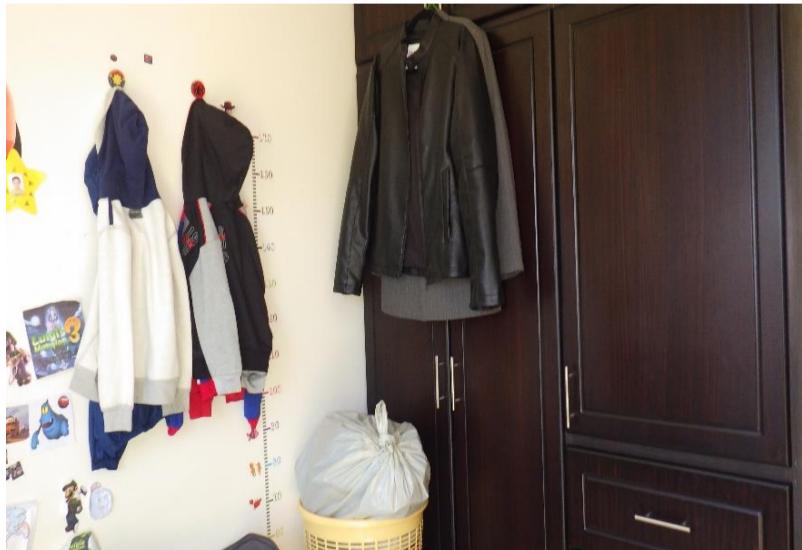
26 Sala TV



27 Sala TV



28 Dormitorio 1



29 Dormitorio 1



30 Dormitorio 2

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

ASO-ENE22-01

Cliente

Sr. Walter Alfaro González



REGISTRO FOTOGRÁFICO



31 Dormitorio 2



32 Baño



33 Baño



34 Baño



35 Dormitorio Principal



36 Dormitorio Principal

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

ASO-ENE22-01

Cliente

Sr. Walter Alfaro González



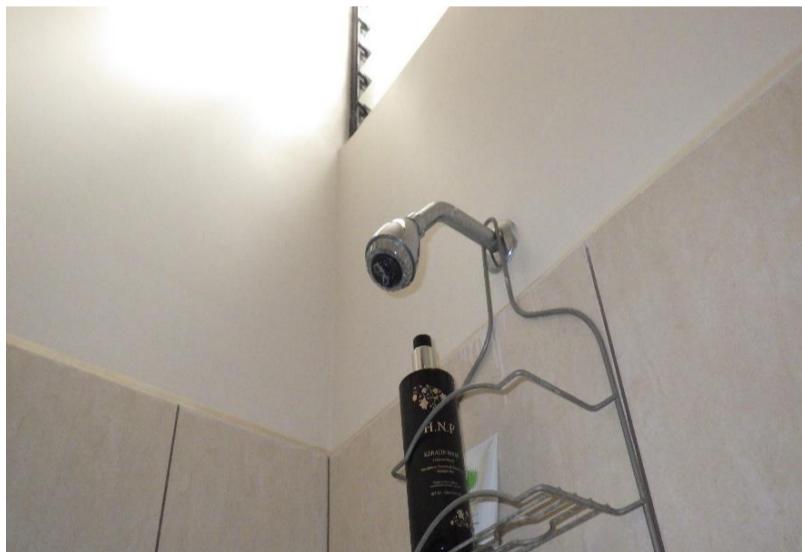
REGISTRO FOTOGRÁFICO



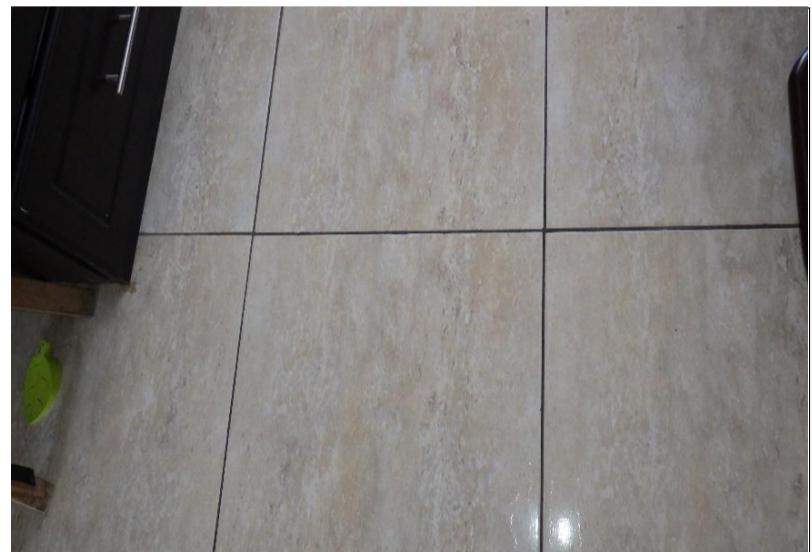
37 Baño Principal



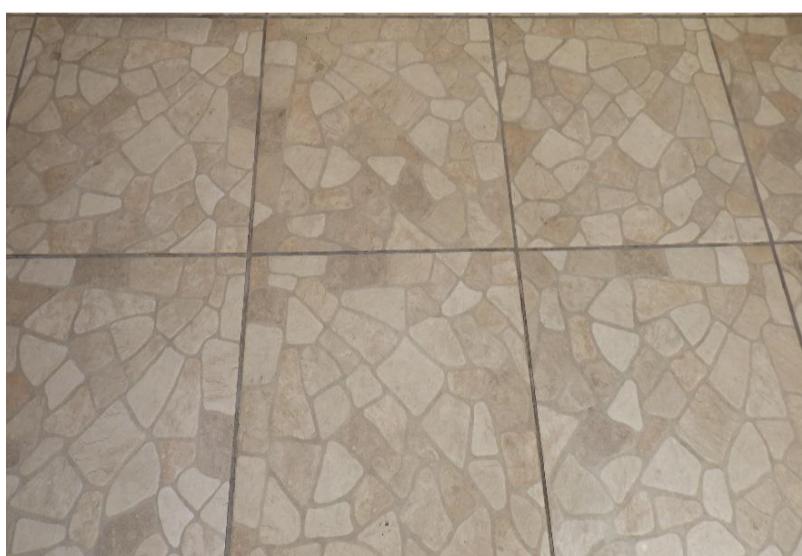
38 Baño Principal



39 Baño Principal



40 Acabados - Pisos



41 Acabados - Pisos



42 Acabados - Cielos

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

ASO-ENE22-01

Cliente

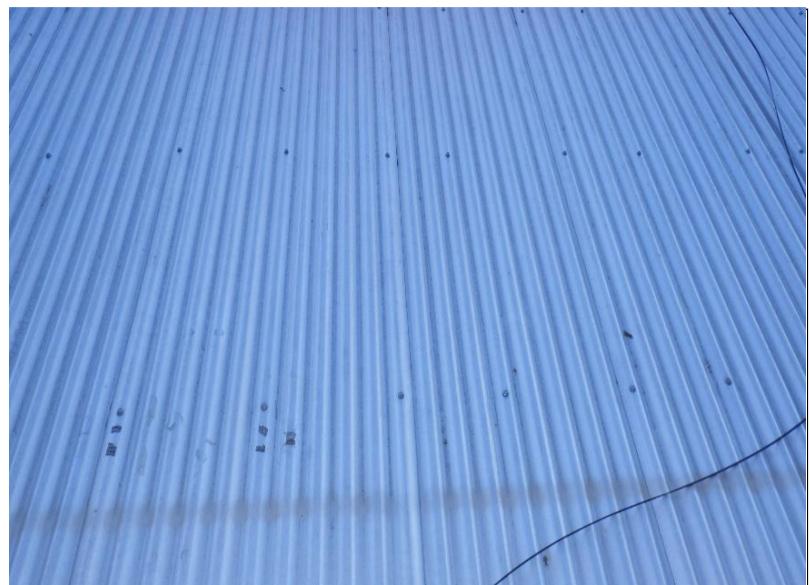
Sr. Walter Alfaro González



REGISTRO FOTOGRÁFICO



43 Acabados - Ventanas



44 Acabados - Cubierta



45 Tablero Eléctrico



46 Sistema Eléctrico



47 Sistema Eléctrico



48 Sistema Eléctrico

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

ASO-ENE22-01

Cliente

Sr. Walter Alfaro González



REGISTRO FOTOGRÁFICO



49 Motor Eléctrico



50 CCTV



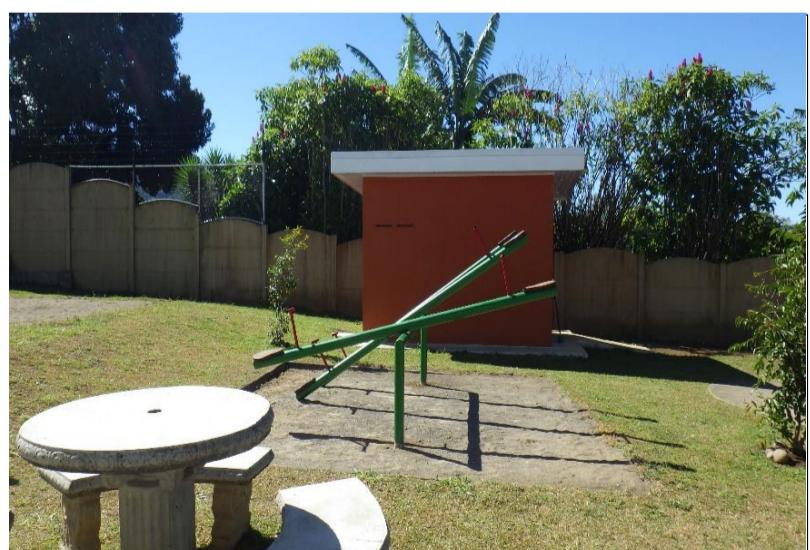
51 Medidor Eléctrico



52 Medidor Agua



53 Áreas Comunes



54 Áreas Comunes

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

ASO-ENE22-01

Cliente

Sr. Walter Alfaro González



REGISTRO FOTOGRÁFICO



55 Áreas Comunes



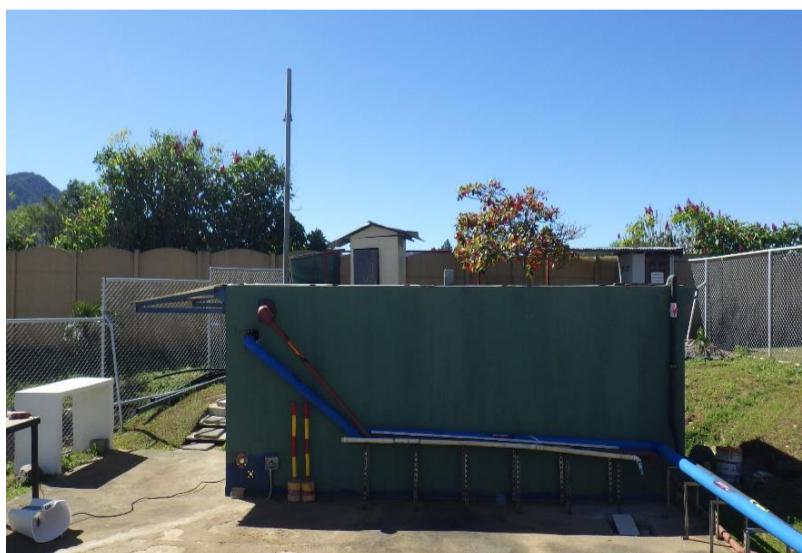
56 Áreas Comunes



57 Áreas Comunes



58 Áreas Comunes



59 Áreas Comunes



60 Áreas Comunes

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

ASO-ENE22-01

Cliente

Sr. Walter Alfaro González



OBJETIVO, ALCANCES Y SUPUESTOS

OBJETIVO

El objetivo del trabajo realizado fué efectuar un informe pericial de avalúo de los bienes inmuebles registrados a nombre de 001 Walter Humberto Alfaro González
002 Karla Vanessa Delgado Fan , a solicitud del Asoren

ANTECEDENTES

El día 12 de enero de la 2022 se procedió a realizar la visita para el avalúo de la propiedad de Sr. Walter Alfaro González , previo acuerdo con el cliente.

ALCANCES DEL TRABAJO

1. Avalúo de la siguiente propiedad:
Localizada en Condominio Vistas de Monserrat, Cartago, La Unión, Concepción, Condominio Vistas de Monserrat, Finca Filial N° 19-2 A. Ubicada políticamente en el Distrito °, Cantón °, Provincia 3° Cartago, inscrita en el registro público bajo la finca número: 3-126441-F-000 con un área de 157,000 m², y plano catastrado número: C-1749957-2014 con un área de 157,000 m².
2. De existir, se valorarán las edificaciones y obras exteriores o complementarias existentes dentro del lote descrito.
3. El trabajo no comprende estudios de laboratorio ni evaluaciones detalladas de condiciones estructurales o geotécnicas, y por lo tanto no es posible asegurar su estabilidad o permanencia.
4. En la visita de campo se recorrió el terreno por los linderos; sin embargo, no se realizó un levantamiento topográfico, por lo que el área utilizada en los cálculos es la del catastro.

SUPUESTOS DEL TRABAJO

1. El trabajo se hizo con el objetivo de efectuar un informe de avalúo de bienes, por lo que Asoren acepta y reconoce que sus resultados no serán empleados para ningún otro propósito.
2. La distribución de este informe queda limitada a la administración de Asoren. La distribución a terceros queda supeditada a la aprobación por escrito de la Ing. Laura Alvarado Vega.
3. Ni la Ing. Laura Alvarado Vega, ni ningún individuo que firme o esté asociado con este trabajo estará sujeto por motivo de este, a dar testimonio o aparecer en corte o en procesos legales, salvo que específicamente y por escrito exista un acuerdo previo entre las partes.
4. La Ing. Laura Alvarado Vega no asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes avaluados.
5. La Ing. Laura Alvarado Vega no tiene interés particular por el monto que ha resultado del presente avalúo.
6. El valuador responsable certifica que el presente reporte de avalúo ha sido realizado en cumplimiento de los estándares aceptados por la jurisdicción local y de las normas internas de la Ing. Laura Alvarado Vega. Su propósito es proporcionar una opinión del valor de mercado de los bienes valorados.
7. La Ing. Laura Alvarado Vega y los profesionales responsables de la valoración, certifican no tener interés directo o indirecto, financiero o de otro tipo, en el inmueble o la transacción del mismo.
8. El valor de mercado se ha estimado en la condición física actual del inmueble, el uso y la designación de zonificación a partir de la fecha efectiva del avalúo. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
9. No se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo que no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en ellas operan.
10. No se realizaron estudios geotécnicos o estructurales detallados, ni análisis de laboratorio sobre la calidad de materiales o capacidad de soporte de los suelos; dado lo anterior, no es posible asegurar su estabilidad o permanencia.
11. La Ing. Laura Alvarado Vega y los profesionales responsables de este avalúo no asumen ninguna responsabilidad por las condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valorados.
12. El trabajo no comprende la verificación de la información suministrada en el plano catastrado, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia evidente respecto a la realidad.

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

ASO-ENE22-01

Cliente

Sr. Walter Alfaro González



METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN

VALORACIÓN DE TERRENO

Para la determinación del valor por metro cuadrado del terreno, se utiliza el método comparativo, el cual consiste en comparar el terreno valorado con otros terrenos similares que servirán para determinar el costo para un lote tipo o normal en la zona. Para esto se utiliza un proceso de homologación, el cual tiene por objetivo, hacer comparables los datos recogidos en la investigación de mercado.

La homologación se obtiene por medio de coeficientes correctivos, cuya correcta determinación es la base para la buena valuación y depende fundamentalmente de la experiencia y el juicioso análisis del valuador. Este proceso de homologación es el tratamiento de los precios observados a través de la aplicación de transformaciones matemáticas que expresan, en términos relativos, las diferencias entre los atributos de los datos revelados del mercado y del bien valorado. Entre los factores utilizados están: área, frente, regularidad (forma), nivel, tipo de vía, pendiente, servicios públicos, ubicación, hidrología, capacidad de uso del suelo, otros que dependiendo de las características de la zona ya sean urbanas o rurales y que sean importantes para la determinación del valor del terreno.

Es importante indicar que los factores de homologación no pueden ser utilizados cuando los datos de los bienes comparables se encuentren fuera de su tipología, campo de aplicación y ámbitos regional y temporal.

Cuando la homologación no pueda ser utilizado producto de las restricciones anteriormente mencionadas, se utilizará en su defecto, la base de datos de la Ing. Laura Alvarado Vega referente a terrenos y un sondeo de terrenos cercanos a la venta para contar con precios de referencia representativos.

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote tipo por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente, el cual contempla correcciones por área, frente, fondo, forma, localización esquinera, desnivel y vista.

En el caso de propiedades en condominio, el área correspondiente con la finca filial valorada, se determina a partir del producto del área de la finca madre por el coeficiente de proporcionalidad propio de la finca filial.

FÓRMULAS

A continuación se detallan las fórmulas empleadas para el cálculo de los factores participantes en el proceso de homologación. Fuente: Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda. Método de Valoración según Directriz VA-03-2008

FACTOR	FÓRMULA	
FACTOR DE EXTENSIÓN	$F_{EC} = (Alt / Alv)^n$	
FACTOR DE FRENTE	$F_{fc} = (Ffv / Fflt)^{0.25}$	
FACTOR DE REGULARIDAD	$Fr = \frac{A}{Amrc} \quad Frc = \frac{Fr_v}{Fr_i}$	
FACTOR DE PENDIENTE	$F_{pc} = Exp[(PZ - PL) / 78]$	
FACTOR DE NIVEL	Bajo Nivel	$F_{sn} = Exp(-.03 * sn)$
	Sobre Nivel	$F_{bn} = Exp(-.05 * sn)$
	FNR	$F_{nr} = (Fn_v / Fn_i)$
FACTOR DE TIPO DE VÍA	$F_{vc} = Exp((Vv - Vlt) * -0.06646)$	
FACTOR DE SERVICIOS S1	$F_{s1} = Exp((sv - slt) * 0.03)$	
FACTOR DE SERVICIOS S2	$F_{s2} = Exp((sv - slt) * 0.03)$	
FACTOR DE UBICACIÓN	Comercial	$F_{Ucr} = Exp((Uv - Ult) * -0.111)$
	Residencial	$F_{Ucc} = Exp((Uv - Ult) * -0.0255)$

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

ASO-ENE22-01

Cliente

Sr. Walter Alfaro González



METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN

VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES

En lo referente al avalúo de las edificaciones se debe determinar el Valor de Reposición Nuevo (VRN), lo cual consiste en establecer el costo actual de construir los edificios contemplados. Para esto se hicieron visitas de inspección y se tomaron fotografías, con el fin de determinar principalmente las dimensiones de construcción y el tipo de acabados, los cuales tienen el mayor peso a la hora de determinar el costo por metro cuadrado de construcción en una vivienda particular.

Se utilizó la base de datos existente de la Ing. Laura Alvarado Vega, referente a los trabajos presupuestación efectuados, índices de construcción actualizados y se consultaron los valores establecidos en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva versión 2017, en donde se establecen los valores por metro cuadrado y su vida útil en años.

De acuerdo con la edad de los edificios, y tomando en cuenta un factor por estado de conservación se utiliza la fórmula de Ross-Heidecke para determinar el valor neto de reposición (VNR). Finalmente se calcula la vida útil residual (VUR) de la edificación.

La consideración de las obras complementarias, donde aplica, se hace exactamente con el mismo procedimiento descrito para las edificaciones. En el caso de propiedades en condominio, el valor de las obras complementarias se asigna en forma proporcional de acuerdo con el coeficiente de proporcionalidad propio de la finca filial.

MÉTODO DE REPOSICIÓN

1. A partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación se selecciona del manual la tipología que más se asemeje, lográndose así el valor por metro, metro cuadrado, metro cúbico o unidad de nuevo o de reposición.

A esta actividad se le denomina tipificar la construcción, instalación u obra complementaria. Para estos efectos se recomienda la capacitación previa y se procede a realizar los siguientes pasos:

- Clasificar el tipo de obra por usos y por materiales.
- Observar 6 indicadores básicos: materiales de paredes, repellos en paredes, tipo de pintura, tipo de acabados en pisos, tipo de acabados en cielos, tipo de estructura y de cubierta de los techos.
- Observar indicadores secundarios: diseño arquitectónico y equipamiento como muebles de cocina, baños, closets, cocheras, etc.
- Determinar el estado.
- Determinar la edad.
- Determinar el área en m².
- Seleccionar del manual la tipología que más se asemeje.
- Consignar el valor por metro, metro cuadrado, metro cúbico o unidad de nuevo contiene cada tipología.

2. Asignar el valor económico por m, m², m³ o u aplicando el Método de Depreciación el cual considera la edad y el estado de conservación de la construcción, instalación u obra complementaria y de esta forma se estima el valor unitario depreciado.

MÉTODO DE DEPRECIACIÓN

Para determinar el valor actual de una construcción, instalación u obra complementaria tomando la edad, es necesario utilizar un método de depreciación. En el presente informe se utilizó el Método Ross Heidecke, el cual se ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas; que permite calcular una depreciación acorde con la realidad.

INFORME PERICIAL - AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Nº de Referencia

ASO-ENE22-01

Cliente

Sr. Walter Alfaro González



METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN

MÉTODO ROSS-HEIDECKE

Este método incluye dos aspectos fundamentales que son: la depreciación por edad y el estado de la construcción.

1. Depreciación por edad, que se calcula con la siguiente fórmula:

$$D(\text{edad}) = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

Dónde:

x = edad de la construcción
 n = vida útil probable de la construcción

2. Estado se establece a través de la observación y estudio del inmueble. Se puede expresar la depreciación con la siguiente igualdad.

$$D(\text{estado}) = \text{coeficiente de depreciación}$$

Este método considera los siguientes principios básicos:

La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien. Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

Para determinar directamente el valor actual depreciado de una edificación se debe aplicar la siguiente fórmula:

Dónde:

$$VA = Vn * \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right) * E$$

VA = valor actual
 Vn = valor de nuevo para la construcción
 x = edad actual de la construcción
 n = vida útil probable de la construcción
 E = factor de bueno por estado

Para la aplicación del Método Ross Heidecke se definen 9 categorías de estados de conservación como se muestra en la siguiente tabla:

DEPRECIACIÓN POR ESTADO

CATEG.	CÓDIGO	ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	COEF. DEPREC.
1	O	Optimo	Una construcción en estado óptimo es aquella que por su edad no ha requerido reparaciones de ningún tipo.	0,00
2	MB	Muy Bueno	Son aquellas que han tenido labores normales de mantenimiento, entre ellos se citan como ejemplo: reparaciones de fisuras a nivel de repellos y pintura.	0,032
3	B	Bueno	Son aquellas que han tenido labores normales de mantenimiento en mayor cantidad, se citan cambios en acabados no dañados como guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, ventanas, grifería y otros.	2,52
4	I	Intermedio	Una construcción en estado intermedio requiere o ha recibido reparaciones y sustituciones parciales a nivel de estructuras secundarias como cielos, pisos, cubierta, paredes y sistema electro-mecánico.	8,09
5	R	Regular	Una construcción en estado regular es aquella que requiere sustituciones totales en estructuras secundarias como cielos, contrapisos, pisos, cubierta, paredes y sistema electro-mecánico.	18,10
6	D	Deficiente	Son construcciones que requieren sustituciones parciales a nivel de estructura primaria como cimientos, entrepisos, muros de carga, columnas, vigas y cerchas entre otros.	32,20
7	M	Malo	Una construcción en estado malo es aquella que requiere sustituciones en gran parte a nivel estructural primario como, entrepisos, muros de carga, columnas, vigas y cerchas.	52,60
8	MM	Muy Malo	Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de sustituciones estructurales primarias y secundarias en casi la totalidad de la edificación.	72,20
9	DM	Demolición	Son aquellas construcciones en total estado de deterioro por lo que deben demolerse.	100,00

Para efectos de aplicación del Método Ross Heidecke en el modelo de valoración de construcciones, se consideran únicamente los estados enunciados anteriormente, con la finalidad de simplificar el procedimiento. Para obtener el factor de bueno (E), de acuerdo con el coeficiente de depreciación de la tabla anterior, se aplica la siguiente fórmula:

$$E = \frac{100 - \text{Coef. Deprec.}}{100}$$

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.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA DERECHOS
MATRICULA: 126641-F-000

NATURALEZA: FINCA FILIAL DOS DE DOS NIVELES DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 5-COCEPCION CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

MIDE: CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS

ANTECEDENTES DE DOMINIO:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
300003675M	000	FOLIO REAL
300126641F	000	FOLIO REAL
300126641F	000	FOLIO REAL
300003675M	000	FOLIO REAL

DERECHOS:

1 WALTER HUMBERTO ALFARO GONZALEZ
CEDULA IDENTIDAD 1-1049-0171
CASADO UNA VEZ
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

2 KARLA VANESSA DELGADO FAN
CEDULA IDENTIDAD 1-1351-0803
CASADO UNA VEZ
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

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.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 126641- -F-001

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 126641 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 001

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL DOS DE DOS NIVELES DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 5-CONCEPCION CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE CARTAGO LINDEROS:

NORTE : CON FINCA FILIAL NUMERO UNO
SUR : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA VEINTE A
ESTE : TEOFILO MONESTES PICADO
OESTE : AREA COMUN LIBRE DESTINADA A ACCESO VEHICULAR

MIDE: CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 50

VALOR MEDIDA: 0.5

PLANO:C-1749957-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

300003675M 000 FOLIO REAL
300126641F 000 FOLIO REAL
300126641F 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 70,602,792.00 COLONES

PROPIETARIO:

WALTER HUMBERTO ALFARO GONZALEZ
CEDULA IDENTIDAD 1-1049-0171
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MILLONES DE COLONES
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
PRESENTACIÓN: 2015-00156545-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-AGO-2015

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

HIPOTECA

CITAS: 2020-141686-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 3-00126641 F-000
MONTO: CIENTO VEINTITRES MIL SEISCIENTOS DOLARES
INTERESES: PRIMER, SEGUNDO Y TERCER AÑO AL 7 PUNTO 50 % ANUAL FIJA, A PARTIR DEL 04/02/2023
Y HASTA EL VENCIMIENTO DEVENGARA UNA TASA DE INTERES VARIABLE, REVISABLE Y AJUSTABLE
TRIMESTRALMENTE
INICIA: 14 DE FEBRERO DE 2020
VENCE: 03 DE FEBRERO DE 2040
FORMA DE PAGO: MEDIANTE 240 CUOTAS MENSUALES, VARIABLES, CONSECUTIVAS.
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: CIENTO VEINTITRES MIL SEISCIENTOS DOLARES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREDOR
BANCO BAC SAN JOSE SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-012009
DEUDOR
WALTER HUMBERTO ALFARO GONZALEZ
CEDULA IDENTIDAD 1-1049-0171
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-01-2022 a las 14:56 horas

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

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.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 126641- -F-002

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 126641 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 002

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL DOS DE DOS NIVELES DESTINADA A USO HABITACIONAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 5-CONCEPCION CANTON 3-LA UNION DE LA PROVINCIA DE CARTAGO LINDEROS:

NORTE : CON FINCA FILIAL NUMERO UNO
SUR : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA VEINTE A
ESTE : TEOFILIO MONESTES PICADO
OESTE : AREA COMUN LIBRE DESTINADA A ACCESO VEHICULAR

MIDE: CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 50

VALOR MEDIDA: 0.5

PLANO:C-1749957-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

300003675M 000 FOLIO REAL
300126641F 000 FOLIO REAL
300126641F 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 70,602,792.00 COLONES

PROPIETARIO:

KARLA VANESSA DELGADO FAN
CEDULA IDENTIDAD 1-1351-0803
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MILLONES DE COLONES
DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA
PRESENTACIÓN: 2015-00156545-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-AGO-2015

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

HIPOTECA

CITAS: 2020-141686-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 3-00126641 F-000
MONTO: CIENTO VEINTITRES MIL SEISCIENTOS DOLARES
INTERESES: PRIMER, SEGUNDO Y TERCER AÑO AL 7 PUNTO 50 % ANUAL FIJA, A PARTIR DEL 04/02/2023
Y HASTA EL VENCIMIENTO DEVENGARA UNA TASA DE INTERES VARIABLE, REVISABLE Y AJUSTABLE
TRIMESTRALMENTE
INICIA: 14 DE FEBRERO DE 2020
VENCE: 03 DE FEBRERO DE 2040
FORMA DE PAGO: MEDIANTE 240 CUOTAS MENSUALES, VARIABLES, CONSECUTIVAS.
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO
RESPONDE POR: CIENTO VEINTITRES MIL SEISCIENTOS DOLARES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD
ACREDOR
BANCO BAC SAN JOSE SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-012009
DEUDOR
WALTER HUMBERTO ALFARO GONZALEZ
CEDULA IDENTIDAD 1-1049-0171
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-01-2022 a las 14:56 horas

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

- 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 Inventory
- 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:	Número de Plano
Provincia Inscripción:	3 - CARTAGO
Número Inscripción:	1749957
Año Inscripción:	2014

[Consultar](#)

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	3 - CARTAGO	Número Inscripción:	1749957
Año Inscripción:	20 Jun 2014	Área Plano:	157.00
Bloque:		Lote:	2
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	211425.0
Coordenada Este:	536925.0	CRTM Norte:	1096792.0
CRTM Este:	500584.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
3 - CARTAGO	3 - LA UNION	5 - CONCEPCION

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3102670884	RAMSES A & C SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD		
3109681762	LIMIADA	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DANIEL	

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapa	Bloque	Lote
DANIEL			2

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
3 - CARTAGO	126641	000		F	
3 - CARTAGO	3675	000		M	

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

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
3 - CARTAGO	1655552	2013

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](#)

INSCRIPCION: 3-1749957-2014

Fecha: 20/06/2014 14:28:08
Registrador: GEANNA VILLAREAL CRUZ
00283756E3AB1FF01336AE16F5231F9

Catastro Nacional
2014-44612-C
17/06/2014 11:07:49
Raingreso

ENTERO BANCARIO
No. 00017345249-3

DERROTERO F.F.2 NIVEL 1

LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1 - 2	12°35'42"	5.68m
2 - 3	102°35'42"	1.25m
3 - 4	12°35'42"	0.40m
4 - 5	102°35'42"	15.19m
5 - 6	191°39'10"	6.08m
6 - 1	282°35'42"	16.54m

AREA
99m²

DERROTERO F.F.2 NIVEL 2

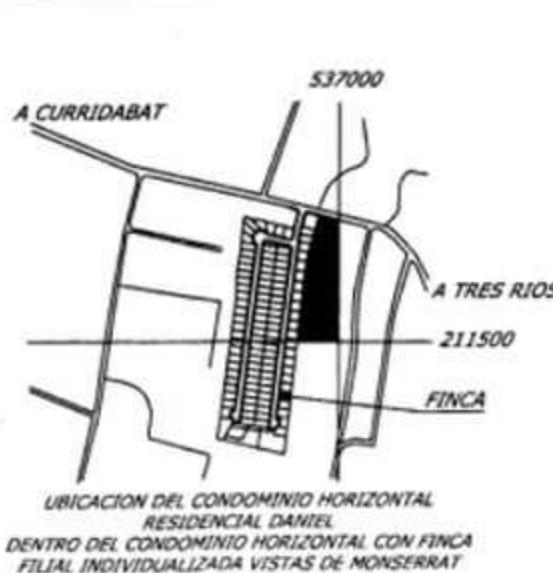
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1 - 2	12°35'39"	4.08m
2 - 3	102°35'42"	10.21m
3 - 4	192°35'39"	6.08m
4 - 5	282°35'42"	8.22m
5 - 6	12°35'39"	2.00m
6 - 1	282°35'42"	1.99m

AREA
58m²

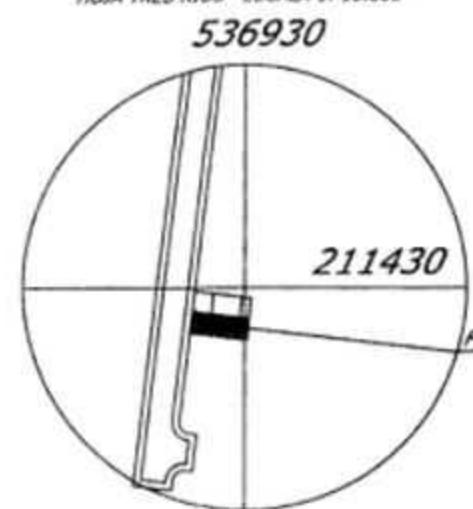
AMARRES NIVEL 2 CON NIVEL 1

LOS PUNTOS "4" Y "5" DEL NIVEL 2 SON COINCIDENTES CON LOS PUNTOS "A" Y "B" DEL NIVEL 1 CON UNA DISTANCIA VERTICAL DE 2.64m.

LOS PUNTOS "1" Y "6" DEL NIVEL 1 Y EL PUNTO "C" SON VERTICES EXTERNOS PERTENECIENTES A LA FINCA MATRIZ.



HOJA TRES RIOS ESCALA 1: 10.000



UBICACION DE LA FILIAL 1 DENTRO DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DANIEL
HOJA TRES RIOS ESCALA 1: 2.000



COLINDANTE F.F.1 = RAMSES A & C SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

FRENTE A CALLE 1 DE 1 A 2 = 5.68m.

A.C.C. = AREA COMUN CONSTRUIDA



DETALLE DE LA FILIAL 2
EN EL NIVEL 1
ESCALA 1: 500



DETALLE DE LA FILIAL 2
EN EL NIVEL 2
ESCALA 1: 500



NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR.
POLIGONAL ABIERTA.
ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA POR METODO USADO.
ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m.
LINDEROS EXISTENTES
USO HABITACIONAL
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO C-1655552-2013.

NOTA:

TAPIAS, Y AREA COMUN CONSTRUIDA SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DANIEL.

SITUADO EN: CONCEPCION
DISTRITO 05º CONCEPCION
CANTON 03º LA UNION
PROVINCIA 03º CARTAGO
AREA
157m²

INFORMACION DE REGISTRO
FINCA FILIAL
3 126641 F - 000
AREA SEGUN REGISTRO: 157m²
FINCA MATERIZ
3 003675 M - 000
AREA SEGUN REGISTRO: 315m²

PROFESIONAL RESPONSABLE
JORGE MANUEL RAMIREZ DE LEMOS
TOROGRAFO ASOCIADO T.A. 4524

ESCALAS INDICADAS
FECHA
MAYO / 2014
PROTOCOLO
TOMO 18384
FOLIO 070