

INFORME AVALUO DE PROPIEDAD

PROPIEDAD FOLIO REAL 1481289-000

***SITA EN URBANIZACION JUAN RAFAEL
SAN ANTONIO DE DESAMPARADOS
SAN JOSE***

***ELABORADO POR:
RICARDO ARIAS MENA
INGENIERO TOPOGRAFO IT-9137***

***CARTAGO
MAYO 2026***

***AVALUO DE PROPIEDAD Y CONSTRUCCION LOTE 10E
DE LA URBANIZACION JUAN RAFAEL SAN ANTONIO DE
DESAMPARADOS SAN JOSE***

Generalidades

La propiedad de la sociedad anónima EXODO DOS PUNTO S.A. cédula jurídica 3-101-571548 se encuentra ubicada en la urbanización Juan Rafael sita en San Antonio de Desamparados San José . Y se accede mediante calle pública al sur de la propiedad. Es de características totalmente urbanas de alta densidad con lotes menor tamaño la mayoría, y densidad poblacional muy alta, al ser una zona de alta densidad urbana, pues la plusvalía es muy alta en el sentido de la ubicación de la propiedad y función de que se encuentra cerca de importantes centros poblacionales, centros de comercio y de trabajo.

En general, el terreno donde se encuentra la propiedad posee una pendiente general regular, y de alta población urbana, que en realidad y tiene un desarrollo comercial y residencial muy importante en todo sentido económico, social, de infraestructura y desarrollo urbanos.

VALORACION DEL TERRENO

Estudio Registral

Según el registro Nacional la propiedad se encuentra ubicada en Urbanización Juan Rafael San Antonio de Desamparados, con el número de finca Folio real 1481289-000, con un área de 90m² según registro propietario EXODO DOS PUNTO S.A., cédula jurídica 3-101-571548.

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 481289-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 481289 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR, LOTE 7 E, CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 5-SAN ANTONIO CANTON 3-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORESTE : URBANIZADORA SAN ANTONIO S.A.
NOROESTE : LOTE 6 E
SURESTE : LOTE 8 E
SUROESTE : CALLE CON FRENTE DE 6 METROS

MIDE: NOVENTA METROS CUADRADOS

PLANO:SJ-0504620-1998

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:103050481289__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
1-00283947 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 46,902,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

EXODO DOS PUNTO DOS SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-571548
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2010-00205273-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-AGO-2010

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 324-08949-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1283947 000

AFECTA A FINCA: 1-00481289 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 21-05-2026 a las 06:53 horas

Ubicación de la propiedad en Google Earth- Imágenes Mapa
Catastral



Plano Catastro de Propiedad

20-S-3-5-8

CATASTRO NACIONAL

144 75

ROLLO IMAGEN

SECCION MICROFILM AÑO 1998

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:

SJ-504620-98

Fecha: **15 JUL 1998** Firma Autorizada

FINCA

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA MARIA AGUILAR-ESCALA 1:10 000

| DERROTERO | | |
|-----------|-----------|----------|
| LINEA | ACIMUT | DIST.(m) |
| 1 - 2 | 307 °44 ' | 6.00 |
| 2 - 3 | 037 °44 ' | 15.00 |
| 3 - 4 | 127 °44 ' | 6.00 |
| 4 - 1 | 217 °44 ' | 15.00 |
| | | |
| | | |

NOTAS:
 -LEVANTAMIENTO POLAR
 -POLIGONAL ABIERTA CON ESTACION TOTAL
 -ERROR LINEAL 0.003 m.
 -ERROR ANGULAR: NO SE DA POR METODO UTILIZADO
 -MODIFICA AL PLANO No. SJ-328826-78
 -LOS LOTES COLINDANTES Nos. 6, 8 Y A DEL BLOQUE (E) SON PROPIEDAD DE BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL.

URBANIZACION JUAN RAFAEL
ESCALA 1:5000

LOTE

| | | | |
|--|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| PROPIEDAD DE: | CEDULA JURIDICA No. 4-000-042152 | AREA: | SITUADO EN URBANIZACION JUAN RAFAEL |
| BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL | | 90.00 m ² | DISTRITO: 5° SAN ANTONIO |
| HERBERT GONZALEZ FERNANDEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 1951 | PROTOCOLO TOMO: 9356 | AREA SEGUN REGISTRO: 34 483.56 m ² | CANTON: 3° DESAMPARADOS |
| | FOLIO: 88-90-92 | INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO ES PARTE DEL FOLIO REAL No. 1 283947-000 | PROVINCIA: 1° SAN JOSE |
| ESCALA: 1: 500 | LOTE No. 7 BLOQUE: E | FECHA: MAYO 1998 | |

Ubicación de la propiedad según mapa catastral



VALOR TASADO

Noventa y siete millones noventa y dos mil quinientos colones

Declaro que no tengo ningún interés, en la propiedad, y que el valor del peritaje es un valor potencial de la propiedad en función de los elementos descritos.

Valoración realizada por;

Ing. Ricardo Arias Mena
Colegiado IT-9137 Colegio
Federado de Ingenieros y
Arquitectos de Costa Rica