

INFORME DE AVALÚO PARA INMUEBLE

NÚMERO DE AVALÚO: 1-185179---000



FECHA DE INFORME: domingo 25 de septiembre de 2022

ING. ALLAN FALLAS GAMBOA
Ingeniero Civil - Perito Valuador
Correo: avaluosysuelos@gmail.com

INFORME DE AVALÚO PARA INMUEBLE

DUEÑO(S) DE LA FINCA: **ARGOVER ENTERPRISES TRUST SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**
CEDULA JURIDICA 3-102-842609

FECHA DEL INFORME: **domingo, 25 de septiembre de 2022**

UBICACION DEL INMUEBLE

PROVINCIA: **01° SAN JOSÉ** CANTÓN: **19-PEREZ ZELEDON** DISTRITO: **3-DANIEL FLORES**

SITUADO: **CONCEPCION**

DIRECCIÓN EXACTA: **DE LA IGLESIA DE CONCEPCIÓN 1,4 KM AL NORTE**

COORDENADAS WGS 84: NORTE **9.243178°**

OESTE **83.660338°**

DESCRIPCION: **TERRENO**

INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

MATRÍCULA: **1-185179---000**

ÁREA SEGÚN REGISTRO: **18251,36** m²

PLANO CATASTRO NO. : **SJ-0621955-2000**

ÁREA SEGÚN PLANOS: **18251,36** m² Ref. topográf. (plano cat.): **BASTION** Frente según plano: **141,32** m

AVALÚO SEGÚN CABIDA QUE ACUSA : **Copia del Estudio de Registro y Plano de Catastro**

VALORACIÓN DEL TERRENO

Área (m ²)	Metodología empleada: Factores comparativos	Valor unitario modificado	Monto
18 251,36	A partir de las referencias encontradas según el estudio de mercado se realiza la homologación con el lote sujeto considerando los siguientes factores: Factor Área, Factor Frente, Factor Regularidad, Factor de Sobrenivel, Factor de Bajo Nivel, Factor Pendiente, Factor de Tipo de Vía, Factor de Servicios 1, Factor de Servicios 2, Factor de Ubicación y con el promedio de estos se obtiene el Índice de Factores. Posteriormente se toma el Índice de Factores y se multiplica por el valor de cada referencia, con el promedio de todas las referencias se determina el valor homologado o modificado .	2 422,65	44 216 657,30
	VALOR TOTAL DEL TERRENO : ¢44 216 657,30		

DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES*

Forma de explotación / Tipología	Área (m ²)	Valor Unitario Nuevo (¢ / m2)	Valor de Reposición Nuevo (¢)	Vida Útil (años)	Edad (años)	Estado	Factor de Depreciación	Factor de Estado	Valor Unitario Final (¢ / m2)	Vida Útil Remanente (años)	Valor Neto de Reposición (º)
N/A	-		0,00					0,0000			
-			0,00					0,0000			
-			0,00					0,0000			
-			0,00					0,0000			
-			0,00					0,0000			
-			0,00					0,0000			

*Con base en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, Órgano de Normalización Técnica, Ministerio de Hacienda 2021. Se actualizan los valores de referencia a la fecha de este informe mediante índices que consideran incremento en materiales de construcción, incremento en mano de obra ISMN e inflación acumulada IPC, además se considera la utilidad del constructor no incluida en el manual de referencia.

VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES: **¢0,00**

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: ¢ 44 216 657,30

ING. ALLAN FALLAS GAMBOA

Firma del profesional

INFORME DE AVALÚO PARA INMUEBLE

DETALLE DEL TERRENO

TIPO DE ZONA	MATERIAL DEL ACCESO	UBICACIÓN DEL LOTE	TOPOGRAFIA	NIVEL DE CALLE
Urbana	Tierra	Medianero <input checked="" type="checkbox"/>	Plana	Bajo nivel
Suburbana	Lastre <input checked="" type="checkbox"/>	Esquinero	Irregular	A nivel <input checked="" type="checkbox"/>
Rural <input checked="" type="checkbox"/>	Asfalto	Cabecero	Mixta <input checked="" type="checkbox"/>	Sobre nivel <input checked="" type="checkbox"/>
Semirural	Concreto	Callejón lateral		FORMA
Industrial	Adoquines	Callejón fondo		Regular
		En servidumbre		Irregular

SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

Planta de tratamiento	Electricidad <input checked="" type="checkbox"/>	Teléfono <input checked="" type="checkbox"/>	Desarrollo residencial <input checked="" type="checkbox"/> baja densidad
Cloaca	Cordón	Acera	Desarrollo Industrial
T.Séptico	Caño	Agua Potable <input checked="" type="checkbox"/>	Desarrollo Agropecuario <input checked="" type="checkbox"/>

OTROS SERVICIOS

S. Autobús <input checked="" type="checkbox"/>	Hospital	Bancos	T.V. / cable <input checked="" type="checkbox"/>
Colegio <input checked="" type="checkbox"/>	Clínica	Iglesias <input checked="" type="checkbox"/>	Comercio <input checked="" type="checkbox"/>
Escuela <input checked="" type="checkbox"/>	Supermercado	Parques <input checked="" type="checkbox"/>	Cultura
Universidad	Recol. Basura	Cines	Recreación <input checked="" type="checkbox"/>

DETALLE DE CONSTRUCCIONES

Forma de explotación / Tipología	Área (m ²)	Paredes Externas	Paredes Internas	Pisos	Cielos	Estructura de techo y cubierta	Puertas	Ventanas	Entrepiso
N/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Otros detalles, distribución arquitectónica: N/A

Cochera <input type="checkbox"/>	Comedor <input type="checkbox"/>	Dormitorios <input type="checkbox"/>	Bodega <input type="checkbox"/>	Mueble de cocina <input type="checkbox"/>	Patio <input type="checkbox"/>
Corredor <input type="checkbox"/>	Cocina <input type="checkbox"/>	Baños <input type="checkbox"/>	Oficina <input type="checkbox"/>	Ático <input type="checkbox"/>	Walkin closet <input type="checkbox"/>
Sala <input type="checkbox"/>	Pilas <input type="checkbox"/>	1/2 baño <input type="checkbox"/>	Sala TV <input type="checkbox"/>	Pasillo <input type="checkbox"/>	Local comercial <input type="checkbox"/>

Nota: Algunas de las especificaciones consignadas en este documento se han supuesto con base en nuestra experiencia sobre los métodos constructivos vigentes en la época de construcción de las obras; sin embargo, no ha sido posible su verificación.

INFORME DE AVALÚO PARA INMUEBLE

LINDEROS ACTUALES SEGÚN ESTUDIO REGISTRAL

NORTE : QUEBRADA
SUR : ATILIO NAVARRO
ESTE : QUEBRADA
OESTE : CALLE Y QUEBRADA

INFORMACIÓN ADICIONAL PARA LA PÓLIZA

Porcentaje dedicado a Casa de Habitación: *N/A* Distancia con la construcción más cercana: metros
Sistema eléctrico entubado: Voltaje (V): Existe cilindro de gas:
Caja de disyuntores: Riesgos visibles (talud, pendiente, río, quebrada, etc.):
Cercanía a cuerpo de agua: metros

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El inmueble corresponde a un terreno medianero, con nivel de calle variable, con topografía irregular, forma irregular, vista panorámica, con amplio frente a calle pública de lastre (141,32 m). La calle de acceso cuenta con servicio de electricidad y alumbrado al frente. El terreno no alberga construcciones y se encuentra ubicado en Concepción de Daniel Flores, aproximadamente a 1.1 km de la Iglesia de Juan Bosco, Coronado, en una zona rural y residencial de baja densidad, cuenta con acceso a servicios de educación (escuela y colegio), comercio menor, plaza de deportes, iglesia, entre otros. Según uso de suelo emitido por la municipalidad de Pérez Zeledón tiene uso conforme para residencial (construcción de vivienda, soda, pulpería) y se pueden realizar segregaciones de 200 m2 con frente mínimo de 8 m, ver documento adjunto.

La propiedad cuenta con un acceso interno hacia el fondo y es bordeada por Quebrada Patio de Agua por el colindante norte y este, la pendiente predominante es descendente de este a oeste y hacia la colindancia con la quebrada, además posee sectores aprovechables tipo terrazas o planicies con menor pendiente que eventualmente podrían servir para desarrollar infraestructura, estos aspectos se consideran en la pendiente global asignada al terreno por tratarse se una sólo finca al momento de este informe.

Según documento adjunto emitido por la Asociación Administradora Acueducto Oratorio - Concepción de Pérez Zeledón la propiedad cuenta con disponibilidad de servicio de agua potable para "suministrar casa de habitación familiar" y como se mencionó anteriormente también cuenta con acceso a electricidad, teléfono y fibra óptica por parte del ICE.

Se realizó estudio de mercado en los alrededores y homologación para la determinación del valor del inmueble. Se recomienda una delimitación de linderos bajo replanteo topográfico de un profesional debidamente acreditado.

Liquidez:

Mediana

Sí hay compradores y sí 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.

Notas generales y alcances del trabajo realizado:

El informe se sustenta en criterios objetivos y datos que son comprobables; las fuentes de estos datos e información son verificables y se revelan en el presente informe.

En caso de existir construcciones se estima la vida remanente con base en la vida típica esperada para la estructura, la edad actual y el estado aparente.

No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas.

El presente informe no abarca la realización de pruebas de ningún tipo al sistema electromecánico, pruebas estructurales, geotécnicas, geológicas o de inundación.

No se asume responsabilidad sobre el estado o durabilidad de la infraestructura, accesorios y sistemas electromecánicos.

Dentro del valor asignado, no se incluye mobiliario.

Se declara no tener interés presente o futuro en los bienes objeto de este avalúo, ni interés particular por el monto final que ha resultado.

Se declara bajo juramento que se visitó el lugar exacto de su ubicación y que las características y condiciones del mismo son ciertas por comprobación visual.

El trabajo realizado no abarca la realización de un levantamiento topográfico, por lo que el área utilizada es la que indican el plano de catastro y/o el estudio de registro. No se asume

responsabilidad por cualquier discrepancia entre el plano catastrado y la realidad, no se realizó levantamiento con equipo topográfico, se asume que el plano catastrado es correcto.

Este informe corresponde a una estimación de valor del inmueble con base en el análisis de un estudio de mercado y la aplicación de criterios de homologación.

Este informe es de carácter informativo para el solicitante, no es vinculante para clientes externos u otras entidades.

Se recomienda solicitar uso de suelo emitido por la municipalidad correspondiente, se adjunta carta de disponibilidad de servicio de agua potable.

Se adjunta informe registral de la propiedad, los gravámenes y anotaciones existentes, así como las implicaciones legales que puedan tener en el inmueble, deben ser verificadas por

un notario o especialista en la materia, previo a cualquier gestión comercial o crediticia.

No estará sujeto, por motivo de este informe, a dar testimonio o comparecer en corte o en procesos legales, ninguno de los peritos encargados de la inspección o elaboración de este informe, salvo que específicamente y por escrito exista un acuerdo previo entre las partes.

REFERENCIAS - ESTUDIO DE MERCADO

DESCRIPCIÓN

REF 1. 80% CAFÉ NUEVO YA ESTÁ EN PRODUCCION/ SERVIDUMBRE/ PANORAMICA/ AVALUO DE 40 MILLONES/ VENDE POR OPORTUNIDAD/ OSCAR VEGA/ SIN CAFÉ / PRODUCE COMO 4 MILLONES POR AÑO

REF 2. BIEN ADJUDICADO VENDIDO DE COOPEALIANZA- TERRENO Y VIVIENDA

REF 3. OPINION DE VALOR DE PERITO EXPERTO EN LA ZONA - ING. AGRONOMO EMILIO DÍAZ - AVALUO REALIZADO EN LA ZONA 2022

REF 4. OPINION DE VALOR DE PERITO EXPERTO EN LA ZONA - ING. AGRONOMO FRANCISCO JIMENEZ - AVALUO REALIZADO EN LA ZONA 2022

REF 5. Descripción del Inmueble -Hermoso terreno con increíble vista ideal para múltiples actividades o bien para iniciar cualquier proyecto en una excelente zona de Perez Zeledon. Cuenta con producción ganadera y tambien con una casa de habitacion con todos los servicios. Uno de sus limites es nada menos que el increíble Río General. Consultenos en confianza por esta verdadera ganga. Precio: 50 millones de colones 70271876 / <https://casabusco.com/costa-rica/venta-de-fincas-en-daniel-flores-perez-zeledon-927232>

FOTOGRAFIAS

FRENTE DE LA PROPIEDAD Y PANORÁMICAS DEL ACCESO



FRENTE DE LA PROPIEDAD Y PANORÁMICAS DEL ACCESO



UBICACIÓN DE PUNTO DE AMARRE EN SITIO, MEDICIONES DE DISTANCIA A PUNTO DE AMARRE



VISTAS INTERNAS DE LA PROPIEDAD



FOTOGRAFIAS

VISTAS INTERNAS DE LA PROPIEDAD



VISTAS INTERNAS DE LA PROPIEDAD



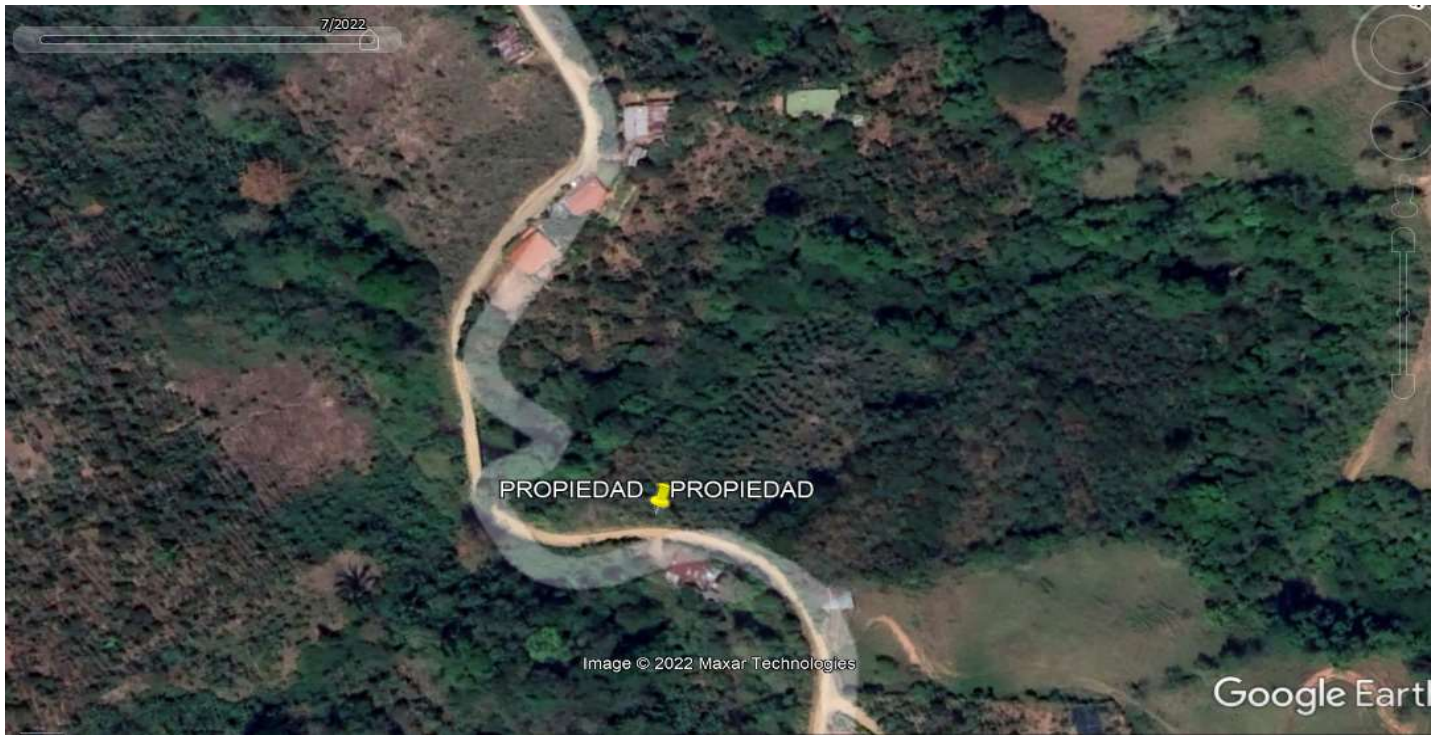
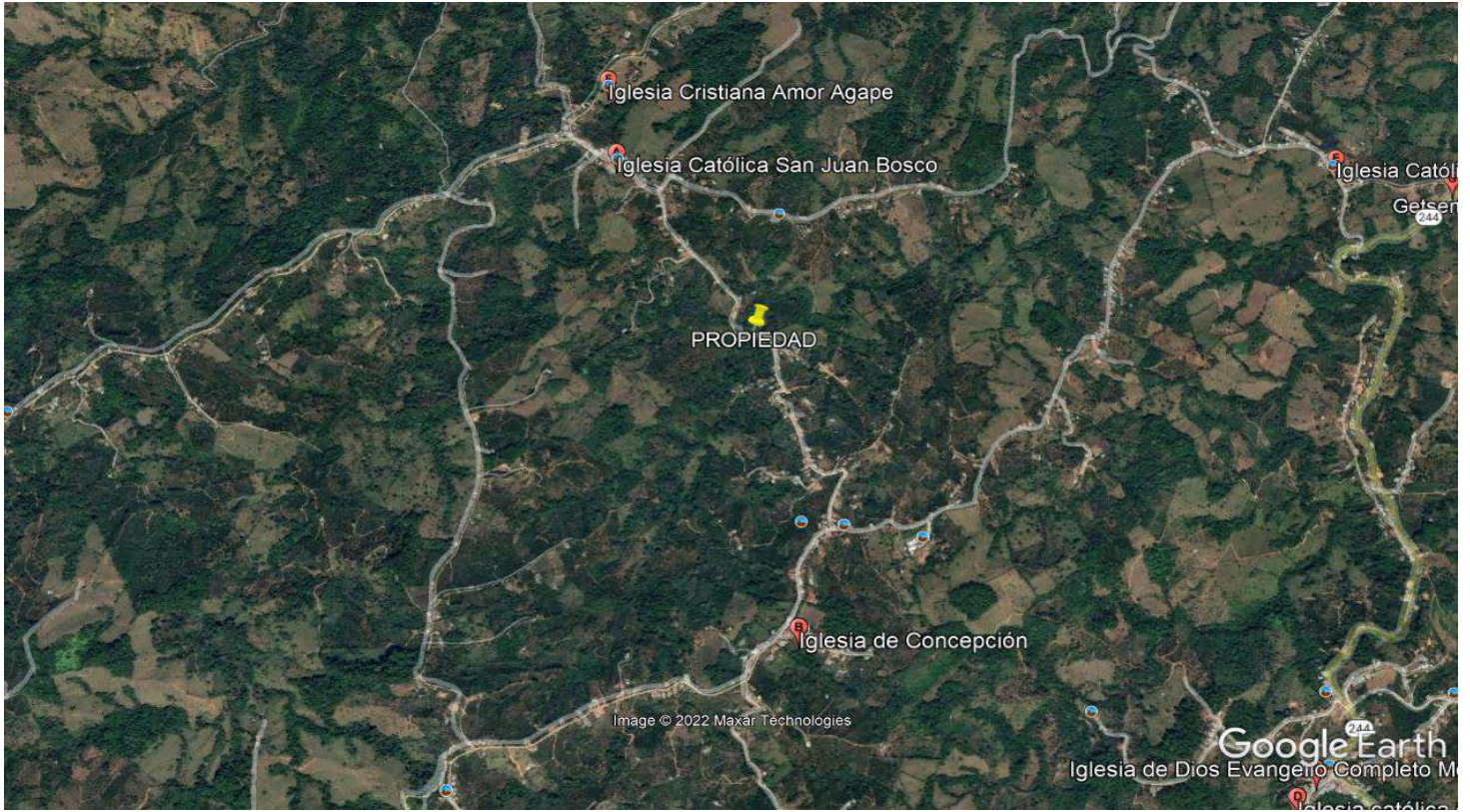
SERVICIOS Y ENTORNO A 1,3 KM



SERVICIOS Y ENTORNO A 1,3 KM



UBICACIÓN DEL INMUEBLE



PLANO CATASTRADO APORTADO PARA LA INSPECCIÓN

CATASTRO NACIONAL
70 41
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2000

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 621955-2000
03 ABR 2000
Fecha _____ Firma Autorizada _____



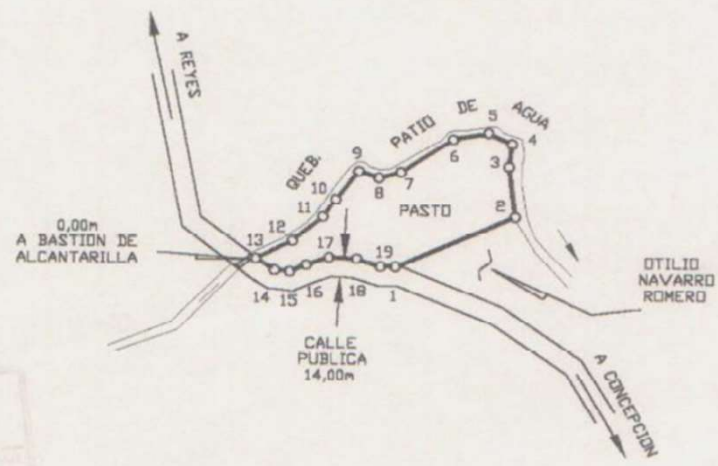
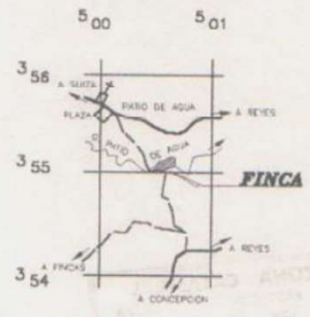
LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00'01"
ERROR LINEAL ESTIMADO 00,01m
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
FRENTE A CALLE PUBLICA 141,32m
DOY FE DE QUE LA INFORMACION QUE CONSIGNO
EN EL CROQUIS ES CONFORME A LA REALIDAD
Y NO COMO APARECE EN LA HOJA CARTOGRAFICA
AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33

LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
1-2	065°34'	126.27
2-3	352°59'	51.98
3-4	007°20'	23.43
4-5	296°15'	25.50
5-6	259°15'	34.67
6-7	235°30'	60.49
7-8	254°27'	21.78
8-9	289°59'	20.08
9-10	217°10'	36.46
10-11	216°14'	21.98
11-12	228°35'	38.55
12-13	242°04'	39.06
13-14	123°29'	21.53
14-15	095°09'	14.40
15-16	066°52'	17.26
16-17	069°24'	23.10
17-18	093°57'	26.71
18-19	108°51'	23.94
19-1	090°47'	14.38

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
Ofic. Regional de Pérez Zeledón
27 MAR 2000
ANOTADO _____



UBICACION
HOJA REPUNTA
ESCALA 1:50000



PROPIEDAD DE : MANUEL ARAYA ZAMORA	CEDULA No. 9-015-887	SITUADO EN: CONCEPCION	INFORMACION REGISTRO PUBLICO PARA RECTIFICAR AREA FOLIO REAL NUMERO: 1185179-000 AREA: 18.854,00m ²
VENDE A : MARVIN FALLAS UREÑA	CEDULA No. 1-577-253	DISTRITO: 3° DANIEL FLORES	
ORLANDO ELIZONDO-FALLAS TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4966	AREA: 1ha 8.251,36 m²	CANTON: 18° PEREZ ZELEDON	
PROTOCOLO TOMO 10531	FOLIO 158	ESCALA 1:5000	FECHA MARZO 2000
			ARCHIVO No P. 17-30

CARTA DE DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE



ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA ACUEDUCTO ORATORIO -CONCEPCIÓN
PÉREZ ZELEDÓN
CÉDULA JURÍDICA 3-002-260205.
asadaoratorioconcepcion@hotmail.com
Teléfono N° 21001781

Consecutivo 0146-2022

A quien interese

Asunto: Constancia de disponibilidad del servicio.

La Asociación de Usuarios del Acueducto Oratorio-Concepción cedula jurídica: 3-002-260205 hace constar que la propiedad registrada con el plano número SJ 0621955-2000 Matricula 185179000, ubicada en Concepción Daniel Flores 1200m al norte del antiguo Salón los Pinos, registrada a nombre de AGOVER ENTERPRISES TRUST SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, cedula jurídica 3-1.2-842609 cuenta con disponibilidad de agua en nuestro acueducto, para suministrar casa de habitación unifamiliar .

Se extiende la presente a solicitud del interesado el día 29 de agosto del 2022.

JOSE ANTONIO RAMIREZ
ABARCA
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por JOSE ANTONIO
RAMIREZ ABARCA
(FIRMA)
Fecha: 2022.08.29
10:46:08 -06'00'

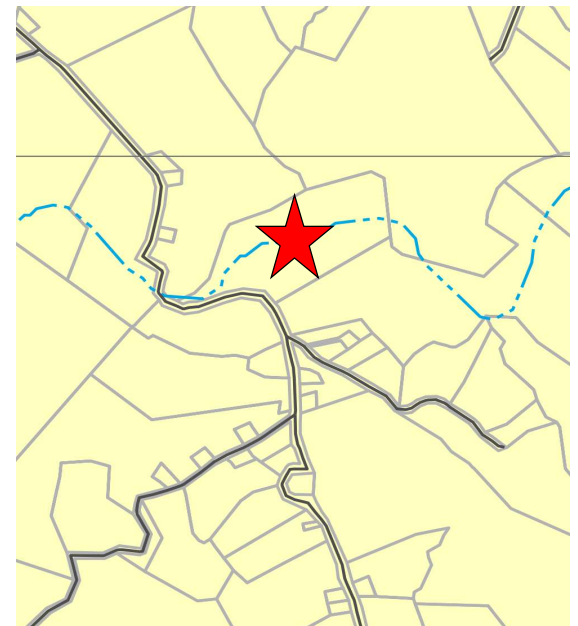
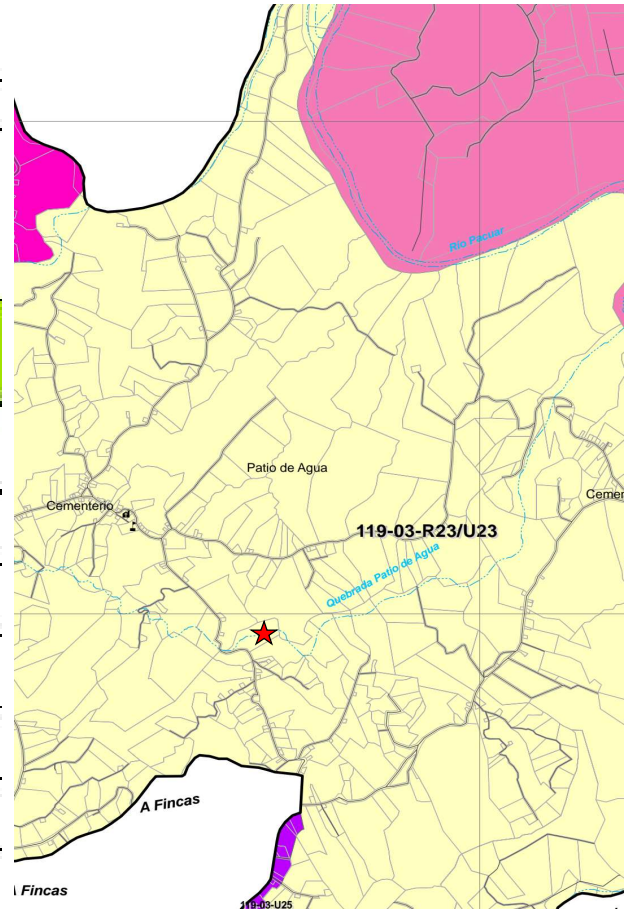
Presidente ASADA Oratorio Concepción

Nota: Artículo 37 del Reglamento de Prestación de los Servicios de AyA:

De la vigencia y prórroga de la constancia de disponibilidad de servicios. La Constancia de Disponibilidad Positiva de Servicios emitida para vivienda unifamiliar o comercio individual, tendrá una vigencia de doce meses, prorrogable por un máximo de dos veces, de forma consecutiva y conforme al plazo otorgado originalmente; siempre que el interesado demuestre que ha realizado gestiones relacionadas con el desarrollo real de su proyecto constructivo.....

UBICACIÓN RESPECTO A ZONA HOMOGENEA 119-03-R23

CÓDIGO DE ZONA	119-03-R23	119-03-U23
NOMBRE	Aguas Buenas - Oratorio	
COLOR		
VALOR (€ / m ²)	350,00	3 000,00
ÁREA (m ²)	11 000,00	390,00
FRENTE (m)	90,00	15,00
REGULARIDAD	0,85	1
TIPO DE VÍA	6	5
PENDIENTE (%)	30	0
SERVICIOS 1		1
SERVICIOS 2	11	16
NIVEL		0
UBICACIÓN		5
TIPO DE RESIDENCIAL		VC01
TIPO DE COMERCIO		
TIPO DE INDUSTRIAL		
HIDROLOGÍA	3	
CAP. USO DE LAS TIERRAS	IV	



USO DE SUELO



Municipalidad Pérez Zeledón
Proceso Planificación Territorial
Actividad Control Constructivo

CLP	0000	0-Sep-22	09:00	9:54:54 AM
Usuario	Julius			
Página 1 / 1				

Certificado de Uso de Suelo

Certificado No. CRT-3394-2022-ACO

Nombre del Solicitante: ARGOVER ENTERPRISES TRUST SOCIEDAD DE
Identificación: RESPONSABILIDAD LIMITADA
3102842609 Número de Finca: 185179
Plano Catastrado No: SJ-621955-2000 Area: 18,251.36 Distrito: DANIEL FLORES
Dirección: 987.5M NORTE DEL SALON LOS PINOS. CONCEPCION
Propietario según Registro: ARGOVER ENTERPRISES TRUST SOCIEDAD DE
RESPONSABILIDAD LIMITADA
Identificación del Propietario: 3102842609 Finalidad de uso de suelo: CONSTRUCCION
USO SOLICITADO (Actividad): 01-RESIDENCIAL
Uso Especifico: CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, SODA Y PULPERIA

De acuerdo al reglamento de Zonificación Plan Regulador de San Isidro de El General, publicado en el alcance #9 de la Gaceta #81 del día 28/04/1998, la propiedad y su uso debe cumplir los siguientes requisitos:

Artículo: 17 Zona: CENTRO DE POBLADO MENOR

Retiros: Lateral: 0
Frontal: 2.5
Posterior: 3
Altura máxima N/A
Frente Mínimo 8
Superficie Mínima 200 m2

RESOLUCIÓN: CONFORME

Observaciones:

SE DEBEN RESPETAR ÁREAS DE BOSQUE Y ZONAS DE PROTECCIÓN, SEGÚN LEGISLACIÓN APLICABLE VIGENTE.
SE DEBE SOLICITAR Y RESPETAR EL ALINEAMIENTO FLUVIAL DEL INVU.

ESTE CERTIFICADO TIENEN LA VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DE SU FECHA DE EMISIÓN Y ES ÚNICAMENTE VÁLIDO PARA EL USO ESPECÍFICO SOLICITADO.

Este certificado no autoriza el inicio de la obra o a iniciar las Actividades Lucrativas. Debe Tramitar las Licencias Correspondientes.


Profesional a Cargo
Actividad Control Constructivo


Certificado con fecha de emision 2022-09-01 07:39:21.0 dado en la Ciudad de San Isidro de Pérez Zeledón.

Homologación de Terrenos

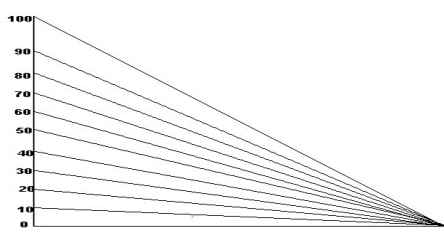
Datos del Lote a Valorar

Área (m ²)	Frente (m)	Amrc (m ²) (forma)	Uso del Inmueble	Sobre nivel (m)	Bajo Nivel (m)	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación
18 251,36 m ²	141,32 m	18 251,36 m ²	Agrícola	0,00 m	0,00 m	30%	5	1	16	5

Comparables

	Area (m ²)	Frente (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario
Ref 1	10 000,00 m ²	30,00 m	10 000,00 m ²	Agrícola	0,00 m	0,00 m	15%	5	1	16	5	¢ 3 500,00 /m ²
Ref 2	16 690,00 m ²	40,00 m	16 690,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	35%	5	1	16	5	¢ 1 408,03 /m ²
Ref 3	20 000,00 m ²	120,00 m	20 000,00 m ²	Agrícola	0,00 m	0,00 m	40%	5	1	16	5	¢ 2 000,00 /m ²
Ref 4	20 000,00 m ²	120,00 m	20 000,00 m ²	Agrícola	0,00 m	0,00 m	40%	5	1	16	5	¢ 1 800,00 /m ²
Ref 5	37 237,00 m ²	100,00 m	37 237,00 m ²	Agrícola	0,00 m	0,00 m	40%	5	1	16	5	¢ 1 342,75 /m ²
Ref 6												
Ref 7												
Referencia N°8												
Referencia N°9												

% Pendiente



Clasificación por Tipo de Vía

Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial – residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.
4	Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado.
6	De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.
8	Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.
11	Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

Servicios 1

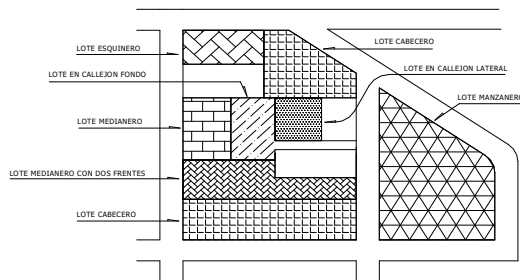
1	Sin acera ni cordón de caño
2	Sin acera y con cordón de caño
3	Con acera y sin cordón de caño
4	Con acera y con cordón de caño

Servicios 2

1	Sin servicios básicos
2	Solo alumbrado público
3	Solo teléfono
4	Solo electricidad
5	Solo agua potable
6	Teléfono y Alumbrado
7	Electricidad y Alumbrado
8	Alumbrado y agua potable
9	Teléfono y Electricidad
10	Teléfono y agua potable
11	Electricidad y Agua potable
12	Alumbrado, teléfono y electricidad
13	Alumbrado, teléfono y agua potable
14	Alumbrado, electricidad y agua potable
15	Teléfono, electricidad y agua potable
16	Todos

Ubicación del lote

1	Lote Manzanero
2	Lote Cabecero
3	Lote Esquinero
4	Medianero con dos frentes
5	Medianero
6	Callejón lateral
7	Callejón fondo
8	Lote en servidumbre



	Factor Área	Factor Frente	Factor Regularidad	Factor de Sobrenivel	Factor de Bajo Nivel	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Factor de Ubicación	Índice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Ref 1	0,820	1,473	1,000	1,000	1,000	0,825	1,000	1,000	1,000	1,000	0,9966	¢ 3 488,10 /m ²
Ref 2	0,971	1,371	1,000	1,000	1,000	1,066	1,000	1,000	1,000	1,000	1,4192	¢ 1 998,25 /m ²
Ref 3	1,031	1,042	1,000	1,000	1,000	1,137	1,000	1,000	1,000	1,000	1,2205	¢ 2 441,00 /m ²
Ref 4	1,031	1,042	1,000	1,000	1,000	1,137	1,000	1,000	1,000	1,000	1,2205	¢ 2 196,90 /m ²
Ref 5	1,195	1,090	1,000	1,000	1,000	1,137	1,000	1,000	1,000	1,000	1,4813	¢ 1 989,00 /m ²

Observaciones

44 216 657,30

Promedio

¢ 2 422,65 /m²

Desviación Estandar

¢ 623,45 /m²

Índice de variación

26%

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 185179 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: CHARRAL
SITUADA EN EL DISTRITO 3-DANIEL FLORES CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : QUEBRADA
SUR : ATILIO NAVARRO
ESTE : QUEBRADA
OESTE : CALLE Y QUEBRADA

MIDE: DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0621955-2000

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 185179 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1919 305 002

VALOR FISCAL: 8,538,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
ARGOVER ENTERPRISES TRUST SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
CEDULA JURIDICA 3-102-842609
ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00122859-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-FEB-2022


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



RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 320-07193-01-0901-001
REFERENCIAS: 1919 305 001
AFECTA A FINCA: 1-00185179 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-09-2022 a las 23:04 horas

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

Consulta de Plano

 Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por: 
Provincia Inscripción: 
Número Inscripción:
Año Inscripción:



Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	621955
Año Inscripción:	2000	Área Plano:	18,251.36
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	355100.0
Coordenada Este:	500500.0	CRTM Norte:	1021826.0
CRTM Este:	537328.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	19 - PEREZ ZELEDON	3 - DANIEL FLORES

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
900150887	MANUEL	ARAYA	ZAMORA

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	185179	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	185179	0		

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.

