



19/01/2024

INFORME DE AVALÚO

Estimación de Valor Comercial

SOLICITANTE: Francisco Loaiza Mejias

REFERENCIA: 24011901

Avalúo del bien inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad con Folio Real número 2-621988-000, Plano Catastro con matrícula A-0017086-2022; ubicada en el distrito 01-Quesada, del Cantón 10- San Carlos, de la Provincia de Alajuela.

REGISTRO CFIA: CC - 09693

cel/whatsapp: +506 8793 9057

info@crperitos.com

INDICE

INDICE 1

OBJETIVO 2

ALCANCES DEL TRABAJO 2

CONDICIONES GENERALES DEL TRABAJO 2

METODOLOGÍA DE TRABAJO 3

 VALORACIÓN DEL TERRENO 3

 VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES..... 3

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE 4

UBICACIÓN DEL INMUEBLE 5

 COORDENADAS DE GEORREFERENCIA 5

 DIRECCIÓN POR SEÑAS..... 5

 MAPA DE LOCALIZACIÓN..... 6

 DESCRIPCIÓN DE LA ZONA..... 6

 DEL ÁREA 6

 DEL TERRENO 7

 DE LOS LINDEROS 7

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO, HOMOLOGACIÓN 8

 CARACTERÍSTICAS DEL LOTE..... 8

 terrenos COMPARABLES..... 9

 CÁLCULO DE FACTORES DE HOMOLOGACIÓN 10

 GRÁFICO DE HOMOLOGACIÓN 11

 COMENTARIOS RESPECTO A LA HOMOLOGACIÓN 11

análisis de resultados, recomendaciones y dictamen final 12

 - VALORACIÓN FINAL TERRENO Y CONSTRUCCIONES (actual) 12

 OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES 12

 DICTAMEN 13

ANEXOS 14

 informe registral Y CATASTRAL..... 15

 PLANO CATASTRADO..... 17

 fotografías 18

OBJETIVO

Realizar Informe Pericial de Avalúo para estimación de Valor Comercial, según solicitud del cliente. La pericia asignada consiste en valorar el bien inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad con Folio Real número 2-621988-000, Plano Catastro con matrícula A-0017086-2022; ubicada en el distrito 01-Quesada, del Cantón 10- San Carlos, de la Provincia de Alajuela.

La visita al sitio se realizó el día 17 de enero del año 2024, la información de este informe es válida a esa fecha.

ALCANCES DEL TRABAJO

- Avalúo del terreno indicado, con características que se describen más adelante, así como las construcciones que se encontraren en el predio, siempre y cuando sean estas valorables.
- El trabajo no comprende la verificación de la información suministrada en el plano catastrado, el informe de catastro y el informe de registro, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia evidente respecto a la realidad, para lo cual se harán las correspondientes observaciones.
- 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 que se indica en el informe de registro o plano catastral, cualquiera que fuera la menor y/o considerada como valorable, a criterio justificado del valuador.

CONDICIONES GENERALES DEL TRABAJO

- El trabajo se hizo en función del objetivo previamente definido, por lo que sus resultados no deberán ser empleados para ningún otro propósito.
- La utilización de este informe queda limitada al solicitante, así como la responsabilidad de su uso.
- Quien suscribe no asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de las edificaciones u obras civiles, si existiesen, ni de la estabilidad de los terrenos y su capacidad mecánica soportante. No se realizaron pruebas físicas de ningún tipo, por lo que no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas o los suelos del sitio, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en ellas operan.
- El suscrito declara que no tiene ni tendrá interés o relación particular con el dictamen de la presente pericia, ni por el monto que de ella resultase.

METODOLOGÍA DE TRABAJO**VALORACIÓN DEL TERRENO**

Se determina el valor por metro cuadrado del terreno por medio del método comparativo u homologación, para esto se utiliza un sondeo de terrenos cercanos a la venta para contar con precios de referencia de mercado representativos, además del uso de la base de datos propia. Para cuando de estimación de valores de carácter fiscal se tratase, se determina la ubicación del inmueble y se localiza en el Mapa de Valores por Zonas Homogéneas del Ministerio de Hacienda correspondiente y se toma el lote tipo indicado.

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 originado mediante el uso de fórmulas analíticas y estadísticas y que contempla correcciones por área, frente, fondo, forma, localización, desnivel, por ejemplo. La desviación de las muestras será controlada mediante el uso estadístico de media acotada, media aritmética y promedio del conjunto de datos, para asegurar que los valores finales se mantengan en un rango homólogo adecuado, con un límite de desviación del $\pm 5\%$ respecto al promedio final.

VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Se calcula por el método de reposición, determinando el Valor de Reposición Nuevo (VRN), estimando el costo actual de construir una edificación igual al sujeto. Para se utilizan las características propias de las edificaciones a valorar, como las dimensiones de construcción, tipología constructiva y acabados, los cuales tienen el mayor peso a la hora de determinar el costo por metro cuadrado de construcción en una edificación en particular, para lo que se utiliza la base de datos propia referente a trabajos presupuestación efectuados, índices de construcción actualizados y a los valores establecidos en el Manual de Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente, donde se establecen los valores por metro cuadrado y su vida útil en años de diferentes tipos de edificación. De acuerdo con la edad de las edificaciones y su 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.

Para efectos de propiedades en condominio, se valora de igual manera las áreas comunes y se factoriza su valor utilizando el valor porcentual de copropiedad que se especifica en el Registro de la Propiedad.

Fórmulas de cálculo utilizadas:
$$VNR = VRN \left[1 - \frac{1}{2} \left(\frac{E}{VUT} + \frac{E^2}{VUT^2} \right) \right] FE, \quad VUR = VUT \times \frac{VNR}{VRN}$$

Dónde:

VNR = Valor Neto de Reposición

VRN = Valor de Reposición Nuevo

E = Edad en años

VUT = Vida Útil Total estimada

FE = Factor por Estado de conservación

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

INFORMACIÓN DE REGISTRO

INFORMACIÓN DE CATASTRO

PROVINCIA:	02-Alajuela	
CANTÓN:	10- San Carlos	
DISTRITO:	01-Quesada	
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN FINCA:	2-621988-000	A-0017086-2022
ÁREA:	11,465.00 metros cuadrados	11,465.00 metros cuadrados
PROPIETARIO:	EDUARDO LOAIZA MEJIAS	HERMANOS LOAIZA MEJIAS S.A

GRAVÁMENES:	<p>Anotaciones: No hay</p> <p>Gravámenes: SI hay</p> <p>SERVIDUMBRE</p> <p>CITAS: 2018-262954-01-0001-001</p> <p>INICIA EL: 20-ABR-2018</p> <p>FINCA REFERENCIA 200017700 000</p> <p>AFECTA A FINCA: 2-00621988 -000</p> <p>CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY</p> <p>ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p>		<p>INICIA EL: 29-SEP-2022</p> <p>FINCA REFERENCIA 200017700 000</p> <p>AFECTA A FINCA: 2-00621988 -000</p> <p>CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY</p> <p>ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p>
	<p>SERVIDUMBRE DE ANCLA</p> <p>CITAS: 2021-284871-01-0002-001</p> <p>INICIA EL: 29-ABR-2021</p> <p>FINCA REFERENCIA 200017700 000</p> <p>AFECTA A FINCA: 2-00621988 -000</p> <p>CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY</p> <p>ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p>		<p>SERVIDUMBRE</p> <p>CITAS: 2022-706997-01-0015-001</p> <p>SERVIDUMBRE AGRICOLA</p> <p>MONTO: MIL COLONES</p> <p>AFECTA A FINCA: 2-00621988 -000</p> <p>INICIA EL: 26 DE OCTUBRE DE 2022</p> <p>LONGITUD: 216.39 METROS</p> <p>ANCHO: 8.00 METROS</p> <p>RUMBO: NORTE A SUR</p> <p>CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY</p> <p>A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):</p> <p>2 621988-000 2 17700-000</p> <p>ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY</p>
	<p>SERVIDUMBRE</p> <p>CITAS: 2022-645878-01-0002-001</p>		

Los detalles anteriores son fiel transcripción de los estudios de registro y de catastro del 19-01-2024 a las 19:13 horas, suministrados por la página web del REGISTRO NACIONAL DE COSTA RICA, los cuales se adjuntan como anexo a este informe y contienen información brindada por terceros, siendo estos los responsables de su veracidad y exactitud.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

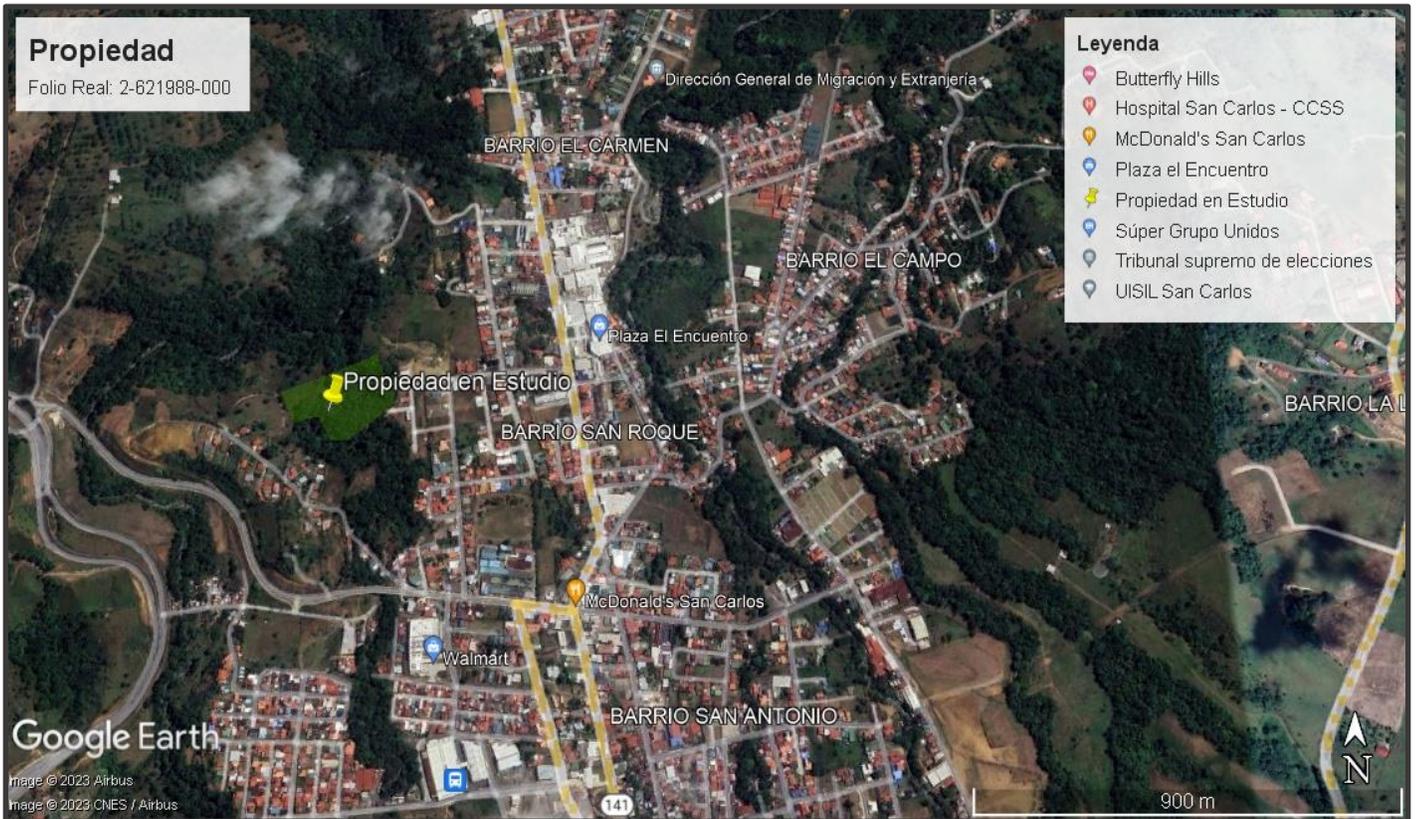
COORDENADAS DE GEORREFERENCIA

SEGÚN	N	E / O
Coordenadas Informe Catastral	258035.50	488287.35
CRTM05 (Informe Catastral)	1143443.18 N	451996.58 E
Latitud y Longitud WGS84 (frente a calle)	10.340567°	-84.438334°

DIRECCIÓN POR SEÑAS

Calle Loaiza, Ciudad Quesada, San Carlos, Costa Rica.

MAPA DE LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

El bien valorado se ubica en la comunidad de Ciudad Quesada. Su entorno es residencial y agrícola. En las cercanías, también se evidencia el disfrute y aprovechamiento de la economía del turismo, característica de la zona. La comunidad cuenta con vivienda primaria, secundaria y de hospedaje, hoteles de montaña y supermercados. Además, ofrece comercio local, servicios de salud y educativos públicos y privados.

DEL ÁREA

Tanto el plano catastro como el estudio registral indican un área de **11,465.00 metros cuadrados**.

DEL TERRENO

La finca en estudio tiene vocación residencial. Muestra una condición topográfica plana producto de las características topográficas de la zona. Al día de la visita el terreno se encontró limpio y con delimitaciones marcadas

La propiedad es de forma geométrica irregular y se ubica en vía secundaria. Su relación frente fondo es adecuada que favorece su aprovechamiento. Presenta un frente a calle pública de su lindero sur por dónde tiene su acceso. Las vías de su entorno forman parte de la red vial nacional y vías de acceso a lotes vecinos, con calles asfaltadas y de lastre en buen estado. Goza de servicios instalados como tendido eléctrico, telefonía, alumbrado público y cañería potable. El vecindario goza de los servicios de transporte público y recolección municipal de basura.

En resumen, estamos ante una propiedad con ubicación residencial, con un probable uso para desarrollo de viviendas primarias o secundarias y que se ubica muy cercana de centros de población donde se ofrecen los principales servicios, con accesos viales en buen estado. Su ubicación cercana a sitios de interés turístico le brinda plusvalía.

DE LOS LINDEROS

De acuerdo con el informe registral y según se verificó en sitio, el terreno limita:

LINDERO	ESTUDIO REGISTRAL	VERIFICADO EN SITIO
NORTE	HERMANOS LOAIZA MEJIAS S.A	Propiedad en verde
SUR	QUEBRADA SAN PEDRO Y HERMANOS LOAIZA MEJIAS S.A	Quebrada
ESTE	QUEBRADA SAN PEDRO	Quebrada
OESTE	SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO DE HERMANOS LOAIZA MEJIAS S.A	Servidumbre

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO, HOMOLOGACIÓN

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO		SERVICIOS Y FACILIDADES ADICIONALES CERCANAS	
ACCESO PRINCIPAL: Por servidumbre		<input type="checkbox"/> Recolección de basura	<input checked="" type="checkbox"/> Entretenimiento
SERVICIOS BÁSICOS: No cuenta con agua ni luz		<input type="checkbox"/> Limpieza de caños	<input checked="" type="checkbox"/> Educación
URBANIDAD: No Cuenta con acera/cordón de caño		<input type="checkbox"/> Parque	<input checked="" type="checkbox"/> Gobierno
LOCALIZACIÓN: Lote medianero		<input type="checkbox"/> Guardia Rural	<input checked="" type="checkbox"/> Iglesias
SECTOR: Agrícola		<input checked="" type="checkbox"/> Comercio	<input checked="" type="checkbox"/> Salud
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO A HOMOLOGAR			
ÁREA POR VALORAR: 11,465.00 m²	PENDIENTE: 14.00%	VISTA: Agrícola	
FRENTE: 32,39 m (de catastro)	FORMA: irregular	TOPOGRAFÍA: Ondulado	
FONDO: 353,96 m (promedio)	ÁREA APROVECHABLE: 11,465.00 m ²		
FRENTE/FONDO: 0.09 a 1.00	NIVEL DE TERRENO: 0.30m (aprox)		

TERRENOS COMPARABLES

INFORMACIÓN DE TERRENOS HOMOLOGABLES					
1	Terreno en venta en condiciones similares al sujeto. Contacto: 8379-7907	VÍA PRINCIPAL: Residencial y agrícola ÁREA: 18 783.00 m ² SITUACIÓN: Lote medianero VALOR: ₡420 000 000,00	₡ 22 360,65 /m ²		
2	Terreno en venta en condiciones similares al sujeto. Contacto: 8312-3456	VÍA PRINCIPAL: Residencial ÁREA: 2 210.00 m ² SITUACIÓN: Lote medianero VALOR: ₡91 000 000,00	₡ 41 176,47 /m ²		
3	Terreno en venta en condiciones similares al sujeto. Contacto: 8997-2930	VÍA PRINCIPAL: Residencial ÁREA: 1 182.00 m ² SITUACIÓN: Lote medianero VALOR: ₡50 000 000,00	₡ 42 301,18 /m ²		
4	Terreno en venta en condiciones similares al sujeto. Contacto: 7239-7509	VÍA PRINCIPAL: Residencial ÁREA: 1 501.00 m ² SITUACIÓN: Lote medianero VALOR: ₡49 900 000,00	₡ 33 244,50 /m ²		
R	MAPA DE VALORES POR ZONAS HOMOGÉNEAS MINISTERIO DE HACIENDA, CANTÓN DE QUESADA ZONA NÚMERO 210-01-U08 (como referencia)	VÍA PRINCIPAL: Residencial ÁREA: 160.00 m ² SITUACIÓN: Lote medianero VALOR: ₡6 400 000,00	₡ 40 000,00 /m ²		

INFORMACIÓN ADICIONAL COMPARABLES					ZONAS HOMOGÉNEAS
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	
PRECIO DE VENTA:	₡420 000 000,00	₡91 000 000,00	₡50 000 000,00	₡49 900 000,00	₡6 400 000,00
PRECIO POR METRO CUADRADO:	22 360,65	41 176,47	42 301,18	33 244,50	40 000,00
AREA	18 783,00	2 210,00	1 182,00	1 501,00	160,00
FRENTE:	40,00	35,00	15,70	12,00	8,00
FECHA DE VERIFICACIÓN:	19/01/2024	19/01/2024	19/01/2024	19/01/2024	210-01-U08

CÁLCULO DE FACTORES DE HOMOLOGACIÓN

FACTORES POR HOMOLOGACIÓN					ZONAS HOMOGÉNEAS
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	
ÁREA:	1,177	0,581	0,472	0,511	0,244
POR FRENTE:	0,949	0,981	1,197	1,280	1,416
POR SITUACIÓN:	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
POR PENDIENTE:	0,965	0,965	0,965	0,965	1,000
POR UBICACIÓN:	0,766	0,766	0,766	0,766	1,000
FACTORES FINALES:	0,826	0,421	0,418	0,484	0,346
VALOR AJUSTADO	₡18 476,71	₡17 351,66	₡17 699,08	₡16 091,53	₡13 833,03

MEDIA ACOTADA: ₡17 404,75 0,10% *Aceptable*

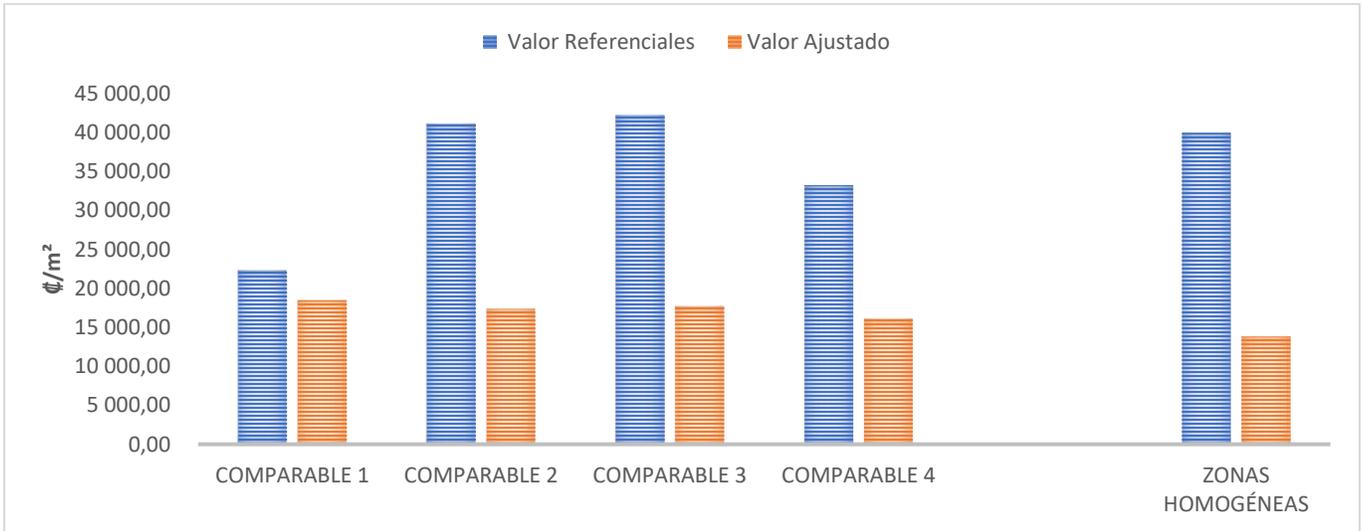
MEDIANA: ₡17 351,66 -0,20% *Aceptable*

PROMEDIO: ₡17 404,75 0,10% *Aceptable*

VALOR MEDIO: ₡17 387,05

VALOR UNITARIO HOMOLOGADO: ₡17 387,00

GRÁFICO DE HOMOLOGACIÓN



COMENTARIOS RESPECTO A LA HOMOLOGACIÓN

Para la determinación del valor del terreno, se realizó una visita a los alrededores, se tomaron en consideración valoraciones realizadas en la zona de influencia, se investigó el mercado mediante búsquedas en internet y además se consultó a diferentes corredores de bienes raíces en la zona, a fin de determinar las referencias más significativas. Mediante la aplicación de métodos estadísticos se permite correlacionar el área de los referenciales con el valor por metro cuadrado de cada uno.

Los lotes de referencia se ubican en una radio no mayor a 3km en condiciones de vías, topografía, nivel y servicios similares al sujeto lo que brinda un nivel de confianza adecuado.

ANÁLISIS DE RESULTADOS, RECOMENDACIONES Y DICTAMEN FINAL**- VALORACIÓN FINAL TERRENO Y CONSTRUCCIONES (ACTUAL)**

- Tipo de cambio promedio BCCR al día del informe: ¢ 516,45

DETALLE	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR FINAL (CRC)	VALOR FINAL (USD)
Sección de terreno	11 465,00 glb	¢17 387,00	¢199 341 955,00	\$385 985,00
Construcciones		¢0,00	¢0,00	\$0,00
TOTAL			¢199 341 955,00	\$385 985,00

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

- Para el bien se estima una liquidez Media baja, puesto que sí hay compradores y sí existe un mercado activo, sin embargo, no se puede definir con certeza que su venta se realizará en un plazo menor a seis meses.
- En relación con la cantidad de ofertas en la zona de influencia y la cantidad de desarrollos cercanos similares, queda a criterio del propietario el ejecutar un Valor de Venta Rápida, cercano al 90% del valor tasado en este informe, con el fin de mejorar el período de venta.

DICTAMEN

Con base en la metodología propuesta, los análisis desarrollados previamente y de acuerdo con los resultados obtenidos, a criterio de este perito, el valor que se recomienda para comercializar este bien es:

€199 341 955,00

*******Ciento noventa y nueve millones trescientos cuarenta y un mil novecientos cincuenta y cinco colones*******

O su equivalente en dólares americanos (al tipo de cambio del día de la visita):

\$385 985,00

******Trescientos ochenta y cinco mil novecientos ochenta y cinco dólares*******

De esta manera se rinde el INFORME PERICIAL DE AVALÚO y se deja a consideración del solicitante, esperando que su contenido técnico conteste e interprete eficaz e imparcialmente cada uno de los aspectos solicitados. Los suscritos están a la disposición para cualquier aclaración o ampliación sobre lo aquí manifestado, tanto en la ratificación, como en un mejor proveer. Es nuestro leal saber y entender según nuestro independiente y objetivo criterio, que sometemos a cualquier otro mejor formado y fundamentado.

Ing. Niger Corella Robles

www.CrPeritos.com

C.F.I.A CC-09693



- *INFORME REGISTRAL*
- *INFORME DE CATASTRO*
- *PLANO CATASTRADO*
- *REGISTRO FOTOGRÁFICO*

1/16/24, 4:05 PM

about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 621988---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 621988 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO Y BOSQUE
SITUADA EN EL DISTRITO 1-QUESADA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : HERMANOS LOAIZA MEJIAS S.A

SUR : QUEBRADA SAN PEDRO Y HERMANOS LOAIZA MEJIAS S.A

ESTE : QUEBRADA SAN PEDRO

OESTE : SERVIDUMBRE AGRICOLA EN MEDIO DE HERMANOS LOAIZA MEJIAS S.A

MIDE: ONCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS
PLANO:A-0017086-2022

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00017700	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 14,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
EDUARDO LOAIZA MEJIAS
CEDULA IDENTIDAD 2-0356-0913
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00706997-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01-NOV-2022

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

SERVIDUMBRE
CITAS: 2018-262954-01-0001-001
INICIA EL: 20-ABR-2018
FINCA REFERENCIA 200017700 000
AFECTA A FINCA: 2-00621988 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

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

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	2 - ALAJUELA	Número Inscripción:	17086
Año Inscripción:	30 Mar 2022	Área Plano:	11,465.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	1143548.0
Coordenada Este:	451928.0	CRTM Norte:	1143548.0
CRTM Este:	451928.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	10 - SAN CARLOS	1 - QUESADA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101035107	HERMANOS LOAIZA MEJIAS S.A.		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	17700	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	621988	0		

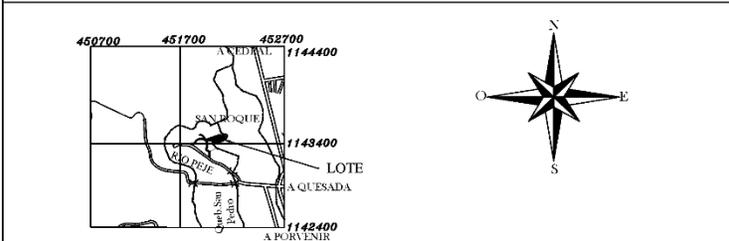
PLANO CATASTRADO

REGISTRO INMOBILIARIO
REGISTRO NACIONAL
 SUBDIRECCIÓN CATASTRAL
 INSCRIPCIÓN No: 2-17086-2022
 Fecha: 30/03/2022 10:58:06
 Registrador: JUAN CARLOS ROJAS-MENA
 1DEED1329360C2E51F1894E4E8AE9788

Catastro Nacional
 2021-101423-C
 24/03/2022 08:46:21
 Reingreso

cfia
 Contrato 989391
 Fecha 23/03/2022
 Visado CFIA

ENTERO BANCARIO 0403482100



UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA: AGUAS ZARCAS
 ESCALA: 1:50000
 PROYECCION: CRTM05

DERROTERO SISTEMA DE COORDENADAS CRTM05		
PUNTO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	451974.5	1143406.13
2	451971.64	1143413.76
3	451960.76	1143435.41
4	452112.45	1143491.45
5	452120.73	1143479.65
6	452161.08	1143477.45
7	452169.99	1143469.84
8	452167.5	1143457.83
9	452154.33	1143443.53
10	452116.24	1143417.77
11	452079.4	1143397.55
12	452038.89	1143391.24
13	452029.99	1143388.23
14	452013.86	1143414.83



PARA USO AGRICOLA

COLINDANTES:
 A: HERMANOS LOAIZA MEJIA S.A

-EXACTITUD RELATIVA ± 0.06 m
 -EXACTITUD ABSOLUTA ± 0.40 m
 -ENLACE A LA RED OFICIAL DE COORDENADAS CR05.

- NOTAS:
- DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
 - LEVANTAMIENTO CON METODOLOGIA GNSS
 - POLIGONAL ABIERTA
 - ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01'
 - ERROR LINEAL ESTIMADO 0.02 m
 - DISTANCIA FRENTE A SERVIDUMBRE AGRICOLA VERTICE DEL 1 AL 3 DE 32.39 m
 - ESTE PLANO MODIFICA AL PLANO CATASTRO N° A-0687217-2001
 - DOY FE DE QUE NO HUBO CAMBIO DE LINDEROS NI AMOJONAMIENTOS
 - DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL CR-SIRGAS ÉPOCA 2014.59, TRANSFORMADA AL DATUM CR05.
 - ÉPOCA 2005.83, DATUM CR05, PROYECCION CRTM05.
 - ESCALA DE ORTOFOTO 1:1000
 - ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA REALIZAR EL MOVIMIENTO REGISTRAL, UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN LA SUBDIRECCIÓN CATASTRAL.
 - AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33

 Firmado digitalmente por ERICKA MARIA VARELA ARAYA (FIRMA) ERICKA VARELA ARAYA INGENIERA TOPOGRAFA TI-30722	INFORMACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO ES PARTE DEL FOLIO Real N° 2 017700-000		ÁREA Según Registro 177690.27 m²	SITUADO EN: SAN ROQUE DISTRITO: 01 QUESADA CANTÓN: 10 SAN CARLOS PROVINCIA: 02 ALAJUELA
	PROTOCOLO TOMO 20535	FOLIO 104	ESCALA 1:2000	ÁREA 11 465 m²

FOTOGRAFÍAS



01 Calle Principal hacia el oeste



02 Calle Principal hacia el este



03 Entrada Servidumbre



04 Servidumbre



05 Vista al frente



06 Entorno potreros



07 Entorno Montañoso



08 linderos



09 Quebrada