

# AVALUO

FINCA 1-164090-000



**RANDALL QUESADA GÓMEZ**

Realizado por:

Arq. Fernando Castillo García  
(506) 8384-8340  
fcastillo@cfia.or.cr

18 de septiembre de 2024

# Arq. Fernando J. Castillo García

## AVALUO DE FINCA URBANA

Informe Pericial: PVD-09-01-2024

### CONTENIDO

	pag.
CONTENIDO .....	1
OBJETIVO .....	2
ANTECEDENTES .....	2
DOCUMENTACIÓN UTILIZADA .....	2
ALCANCES DE TRABAJO .....	2
SUPUESTO DEL TRABAJO .....	2
METODOLOGIA DE VALORACION DEL TERRENO .....	3
METODOLOGIA DE VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES .....	3
AVALUO FINCA URBANA .....	4
ANEXOS .....	11
FOTOGRAFIAS	
INFORME REGISTRAL	
INFORME CATASTRAL	
PLANO CATASTRADO	

## OBJETIVO

El objetivo del trabajo ejecutado fue estimar el valor de la finca FR- 1-164090-000, para efectos contables. del partido de San José , solicitado por el señor Randall Quesada Gómez, para efectos contables.

## DOCUMENTACION UTILIZADA

Para la realización del avalúo se utilizó el informe registral 1-164090-000, con un área de 524,00 m<sup>2</sup> y el plano catastrado número SJ-1479082-2011 con un área de 524,00 m<sup>2</sup>.

## ALCANCES DEL TRABAJO

- 1 Avalúo del terreno con un área de 524,00 m<sup>2</sup>  
Avalúo físico de las construcciones y obras dentro del lote valorado.
- 2
- 3 En la visita de campo se utilizó como guía el plano catastrado, con el fin de localizar el terreno geográficamente, posteriormente se recorrió el terreno y se verificaron los linderos. Por medio de cinta métrica se corroboró el frente a calle pública
- 4 No se realizan pruebas físicas de Ingeniería ni se revisa el diseño estructural ya que este informe tiene el alcance de un avalúo, por esta razón la resistencia y durabilidad de las construcciones valoradas son responsabilidad exclusiva del profesional responsable del proyecto ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas.
- 5 Se realiza una inspección visual del sistema eléctrico (ver fotografía adjunta), solamente en el acceso al cielo raso prevista en la edificación, no se realiza pruebas de ningún tipo, ni se garantiza que se cumpla con el Código Eléctrico Nacional, lo indicado en el presente avalúo es una descripción visual de lo detectado en sitio.
- 6 El suscrito no se hace responsable por la estabilidad de los terrenos, ni presencia de nivel freático, ya que los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas físicas de ingeniería de laboratorio y este informe tiene el alcance de un avalúo para información del solicitante del valor del inmueble. Además el perito no asume responsabilidad alguna por condiciones no aparentes y/u ocultas del bien valorado.

## SUPUESTOS DEL TRABAJO

- El trabajo se hizo en función del objetivo previamente definido, por lo que el valuador acepta y reconoce que sus resultados no serán empleados para ningún otro propósito.
- La distribución de este informe queda limitada al valuador, y al solicitante del avalúo. La distribución parcial o total de este informe a terceros queda supeditada a la previa aprobación por escrito del valuador.
- Ni el valuador, ni ningún individuo que firme o que esté asociado con este trabajo estará sujeto por motivo de éste a dar testimonio o aparecer en corte o en procesos legales, salvo que específicamente y por escrito exista un acuerdo previo entre las partes.
- El valuador, no tiene interés particular por el monto que ha resultado del presente avalúo y a su vez se compromete a mantener estricta confidencialidad en relación con el mismo.

## METODOLOGIA DE VALORACION DEL TERRENO

Para la valoración de este terreno se utiliza el método de mercado que es el de uso mas acertado para determinar el valor de un terreno. Este método se basa en las fuerzas de mercado, o sea, la oferta y la demanda. Es un enfoque subjetivo del valor de cambio debido a que compara la propiedad a valorar con otras semejantes que han sido transadas en un plazo reciente, tomando en cuenta las diferencias cualitativas que existen entre el bien a valorar y los bienes que podamos comparar y las influencias de estos en el bien valorado. Se consulta nuestra base de datos de avalúos realizados por nuestra empresa para diferentes bancos.

Para determinar el valor del terreno y tomando como base las referencias obtenidas se analizan por algún método valuatorio como "homologaciones", utilizando algunos criterios empíricos muy utilizados en valuación, o algunos métodos estadísticos-matemáticos como regresiones lineales o regresiones múltiples, que disminuyen el grado de subjetividad a la hora de determinar el valor, ya que de acuerdo a la UPAV (Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación) dice "La Valuación no crea valor, sino que observa todos los aspectos que influyen los bienes y derechos, sus usos y las fuerzas políticas, económicas, sociales y físicas, que por interacción influyen en el valor".

## METODOLOGIA DE VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES

Para la valoración de las construcciones se toman como referencia las medidas realizadas en sitio, a las mismas se le aplica el método de Ross - Heidecke, donde se toman en cuenta, los acabados observados de las construcciones, su edad y estado de conservación, para obtener el valor neto de reposición (VNR) asignado a las construcciones. Se compara con presupuestos revisados anteriormente por el suscrito de viviendas y construcciones similares y se les aplica el método de Ross-Heidecke. También se toma como referencia los costos tasados por m<sup>2</sup> para viviendas con similares acabados proporcionados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Además se usa el método comparativo para vivienda, valuadas con anterioridad con acabados similares.

# AVALUO DE FINCA URBANA

**SOLICITANTE:** Randall Quesada Gómez

**PROPIETARIO:** FIDUCIARIA CASTRO GARNIER S.A. (EN CALIDAD DE FIDUCIARIO) Céd. Jur. 3-101-270668

**INSCRIPCIÓN:** la finca

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:**

**Provincia:** 01 San José **Cantón:** 01 San José  
**Distrito:** 02 Merced **Barrio:** Mántica

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

Del costado sur del Parque República del Salvador, 285 metros al sur, sobre calle 38, propiedad medianera a mano derecha.

**EXTENSIÓN DE LA FINCA:**

Folio Real	Area	Plano de Catastro	Area	Demasia:
1-164090-000	524,00 m <sup>2</sup>	SJ-1479082-2011	524,00 m <sup>2</sup>	-

**COORDENADAS DE GEOREFERENCIA CRTM 05**

Punto	Horizontal	Vertical	Altura
45 323	489466	1098916	1 164 msnm

**FACTORES VALORIZANTES:**

Cuenta con todos los servicios públicos - Ubicado cerca de edificios de gobierno - Vías de acceso y carreteras en buen estado - De topografía plana - Forma regular - Fácil acceso a la propiedad - Se encuentra en una zona Mixta (residencial-comercial) plenamente consolidada y con edificaciones que van de estándar a buenos acabados - Entorno de edificaciones de buena calidad - Propiedad ubicada cerca de centros de estudio y de zonas comerciales - Céntrico -

**FACTORES DESVALORIZANTES:**

Uso limitado a una actividad - Dificultad de parqueo - Cobertura superior al 70% del terreno -

**DESCRIPCION DEL ENTORNO:****1. Generalidades:**

La finca valorada se localiza en una zona Mixta: Residencial-Comercial, con una consolidación alta. Para una clase social media. Se encuentra ubicada en Mántica cerca del Paseo Colón.

**2. Facilidades y servicios :**

El inmueble valorado, se ubica cerca de , mini super, restaurantes, estaciones de servicio, gimnasios, centros comerciales, centros de salud, oficinas. La calle pública de acceso, se encuentra en buen estado, con un ancho de 7,14 m. Cuenta con obras urbanísticas como acera, cordón, caño, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario. Existen facilidades comerciales, gubernamentales, comunales, religiosos, salud, educativas, recreativas, transporte público. Además existen servicios de electricidad, agua potable, alumbrado público, teléfono, servicio de internet, televisión por cable, recolección de basura

**3. Observaciones sobre la plusvalía**

El inmueble valorado, se localiza en una zona de buena plusvalía, ubicado en una zona mixta residencial-comercial consolidada y con edificaciones de buenos acabados en su entorno. Su valor en el futuro dependerá de la oferta y demanda inmobiliaria en la zona para este tipo de proyecto..

**DESCRIPCION DEL TERRENO:****1. Areas de la finca valorada**

El avalúo se realiza sobre edificio de 2 niveles de oficinas . El área según el informe registral del bien valorado es de 524,00 m<sup>2</sup> y coincide con el plano de catastro.

**2. Generalidades**

El lote valorado es medianero, de forma regular con 12,54 m frente a calle pública. Cuenta con una relación frente/fondo de 1/3,33. El terreno se ubica a nivel de la calle pública

**3. Topografía del lote y afectaciones**

La topografía del terreno es plana. Durante la visita de campo, no se detectó de manera visual, ninguna afectación sobre el bien valorado.

**4. Linderos** De la finca

Norte:	Rodrigo Crespo Perera - Oficinas
Sur:	Jeannin Giustiniani Giustiniani - Funeraria Vida
Este:	Calle Pública con 12,54 metros de frente - Calle de asfalto
Oeste:	Jeannin Giustiniani Giustiniani - Edificio oficinas y/o comercial

## INFORMACION GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

De acuerdo al levantamiento realizado durante la inspección, se estima que el porcentaje de la construcción dedicado a casa de habitación es de un 100,00%.

El área de construcción principal en la finca es de 953,50 m<sup>2</sup>

La edad estimada de la construcción es de 11 años

### DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

#### Distribución arquitectónica:

**Oficinas 1er. Nivel:** Zona de acceso y estacionamiento, ducto escaleras secundarias externas, vestíbulo y pasillo de acceso, baterías de baños, comedor de empleados, bodega y un área amplia de trabajos varios. **Oficinas 2do. Nivel:** ducto de escaleras internas, oficinas varias un medio baño para empleador el cual cumple con la ley 7600, una oficina principal con un baño completo y un área amplia de laboratorio con una bodega de productos y cuenta con un medio baño.

Niveles	2	Clase de construcción:	Mixto	Explotación:	Oficinas
<b>Fachada:</b>	Paredes de bloques de concreto y/o livianas enchapadas de aluminio compuesto, con ventanas de vidrio fijo sobre marcos de aluminio y corredizos.				
<b>Cimientos:</b>	No se pudieron verificar				
<b>Paredes Externas:</b>	De bloques de concreto y/o livianas repellados y pintado:				
<b>Paredes Internas:</b>	De bloques de concreto y/o livianas repellados y pintados				
<b>Entrepiso:</b>	Tubo estructural y Tipo Metaldeck chorreado.				
<b>Escaleras:</b>	Metálicas				
<b>Ventanas:</b>	Vidrio fijo sobre marcos de aluminio anonizados corredizos.				
<b>Puertas/Cerrajería:</b>	De tablero de madera, tipo MDF y de vidrio.				
<b>Sistema Sanitario:</b>	Red de cloaca existente				
<b>Baños:</b>	Enchapados con cerámica y/o porcelanato con loza sanitaria estándar				
<b>Grifería:</b>	Tipo estándar				
<b>Pisos:</b>	Cerámica, porcelanato y concreto planchado lujado				
<b>Rodapié:</b>	PVC				
<b>Cielo raso:</b>	en suspensión de aluminio y tablilla PVC en un par de áreas				
<b>Cornisa:</b>	En general no tiene, solo donde tiene cielo de tablilla de PVC de igual material				
<b>Estructura Techo:</b>	Metálica				
<b>Cubierta:</b>	HG				
<b>Sistema Pluvial:</b>	En fachada posterior se observó expuesto con canoas de HG y bajantes en PVC				
<b>Aleros y Precintas:</b>	En la fachada posterior de fibroyeso repellado y pintado				

**OBSERVACIONES GENERALES SOBRE LAS CONSTRUCCIONES:**

***No se realizan pruebas físicas de Ingeniería ni se revisa el diseño estructural ya que este informe tiene el alcance de un avalúo, por esta razón la resistencia y durabilidad de las construcciones valoradas son responsabilidad exclusiva del profesional responsable del proyecto ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas.***

**Oficinas:**

En el terreno existía una vivienda y se demolió para dar paso a la edificación existente. Consultando en Google Earth y ayudado con el buscador de imágenes, se muestra que la edificación se fue haciendo en etapas y de atrás hacia adelante, es decir hacia la calle. Así las cosas, se estima la edad de las diferentes etapas entre 11, 10, 8 y 1 año de edad. El tipo de construcción es Mixta, es decir de bloques y paredes livianas tipo muro seco. Es de acabados estándar a bueno en algunas áreas, los baños se encuentran enchapados con cerámica y/o porcelanato y se observó que el sistema eléctrico se encuentra entubado, con sus cajas de registro con tapa y cuenta con 2 cajas de breakers.

## DETALLE DE LA VALORACION REALIZADA

AVALÚO: De la finca

### AVALÚO DE ACUERDO CON LA CABIDA QUE ACUSA:

Estudio de Registro y Plano de Catastro

#### A. TERRENO:

##### FACTORES CORRECTIVOS DEL VALOR DEL TERRENO

	Valor base	Esq.	Frente	Irreg.	Topog.	Area	Nivel	Zona	O.U.	Fondo	Final	Valor final
Sección única	¢428 000,00	1,000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	¢428 000,00 el m <sup>2</sup>
Sección única con				524,00 m <sup>2</sup>	a	¢428 000,00 el m <sup>2</sup>						¢ 224 272 000,00
<b>TOTAL</b>				<b>524,00 m<sup>2</sup></b>		<b>VALOR DEL TERRENO</b>						<b>¢224 272 000,00</b>

#### B. CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Estacionamiento y acceso, zona de compresores y pasillo a escaleras (*)	98,70 m <sup>2</sup>	a	297 450,00 el m <sup>2</sup>	¢29 358 315,00
Ducto escaleras metálicas (*)	14,55 m <sup>2</sup>	a	184 766,50 el m <sup>2</sup>	¢2 688 352,58
Pasillo acceso, escaleras y servicios sanitarios (*)	59,60 m <sup>2</sup>	a	397 232,00 el m <sup>2</sup>	¢23 675 027,20
Comedor empleados (*)	71,75 m <sup>2</sup>	a	345 496,00 el m <sup>2</sup>	¢24 789 338,00
Bodega (*)	18,15 m <sup>2</sup>	a	165 682,00 el m <sup>2</sup>	¢3 007 128,30
Área de trabajo (*)	236,60 m <sup>2</sup>	a	400 004,00 el m <sup>2</sup>	¢94 640 946,40
Área cubierta salida a patio (*)	8,20 m <sup>2</sup>	a	143 535,00 el m <sup>2</sup>	¢1 176 987,00
Oficinas 2do. Nivel-1ra. Etapa (*)	244,80 m <sup>2</sup>		400 004,00 el m <sup>2</sup>	¢97 920 979,20
Oficinas 2do. Nivel-2da. Etapa (*)	201,15 m <sup>2</sup>		411 972,00 el m <sup>2</sup>	¢82 868 167,80
<b>Subtotal de construcciones principales (en colones)</b>				<b>¢360 125 241,48</b>
<b>Total de construcciones</b>				<b>¢360 125 241,48</b>
<b>Total de construcciones + terreno</b>				<b>¢584 397 241,48</b>
<b>FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN 0% de ¢ 360 125 241,48</b>				

**Nota:** No se aplica factor de comercialización y/o mercado por el tipo de proyecto

**Total de construcciones + factor mercado** ¢360 125 241,48

**Total (Terreno + construcciones + factor mercado) en colones** ¢584 397 241,48

**Total (Terreno + construcciones + factor mercado) en dólares** \$1 124 294,89

Tipo de cambio (Venta) ¢ 519,79 (BCCR)

**RESUMEN DE LA VALORACION REALIZADA:**

	<b>COLONES</b>	<b>DOLARES</b>
Avalúo actual del lote: .....	¢224 272 000,00	\$431 466,55
Avalúo de las construcciones: .....	¢360 125 241,48	\$692 828,34
Avalúo (lote más construcción:.....)	¢584 397 241,48	\$1 124 294,89

**HISTORIA HIPOTECARIA DE LA GARANTÍA****Gravámenes:****Hipotecarios:**

No se indican en el informe registral

**Otros:**

Ver Informe Registral adjunto

**Advertencias:**

No se indican en el informe registral

**Observaciones:**

No hay

Arq. Fernando Castillo García  
A-8335  
[fcastillo@cfia.or.cr](mailto:fcastillo@cfia.or.cr)  
(506) 8384-8340

\_\_\_\_\_  
Firma

17 de septiembre de 2024  
Fecha de inspección

18 de septiembre de 2024  
Fecha del informe

## AVALÚO DE LA EDIFICACIÓN

### DETALLE DE VALORACIÓN DEPRECIACIÓN MÉTODO ROSS-HEIDECKE

DESCRIPCION	AREA m <sup>2</sup>	VRN UNIT. €/m <sup>2</sup>	VRN €	VUT AÑOS	EDAD AÑOS	FACT DEP	FACT EST	VNR €	VNR UNIT. €/m <sup>2</sup>	VUR AÑOS
Estacionamiento y acceso, zona de compresores y pasillo a escaleras	98,70	300 000,00	29 610 000,00	60,00	1,00	0,99	1,000	29 358 315,00	297 450,00	59,00
Ducto escaleras metálicas	14,55	205 000,00	2 982 750,00	60,00	8,00	0,90	0,975	2 688 352,58	184 766,50	54,00
Pasillo acceso, escaleras y servicios sanitarios	59,60	440 000,00	26 224 000,00	60,00	10,00	0,90	1,000	23 675 027,20	397 232,00	54,00
Comedor empleados	71,75	380 000,00	27 265 000,00	70,00	10,00	0,91	0,990	24 789 338,00	345 496,00	64,00
Bodega	18,15	220 000,00	3 993 000,00	70,00	10,00	0,75	0,820	3 007 128,30	165 682,00	53,00
Área de trabajo	236,60	440 000,00	104 104 000,00	70,00	11,00	0,91	1,000	94 640 946,40	400 004,00	64,00
Área cubierta salida a patio	8,20	175 000,00	1 435 000,00	60,00	11,00	0,82	0,920	1 176 987,00	143 535,00	49,00
Oficinas 2do. Nivel-1ra. Etapa	244,80	440 000,00	107 712 000,00	70,00	11,00	0,91	1,000	97 920 979,20	400 004,00	64,00
Oficinas 2do. Nivel-2da. Etapa	201,15	440 000,00	88 506 000,00	70,00	8,00	0,94	1,000	82 868 167,80	411 972,00	66,00
<b>TOTAL</b>			<b>391 831 750,00</b>					<b>360 125 241,5</b>		

#### DEFINICIONES

VRN: Valor de Reposición Nuevo  
 VUT: Vida Útil Total Estimada del Bien  
 EDAD: Edad del Bien  
 DEP: Depreciación por Edad, Vida Útil Total Estimada y Estado de Conservación  
 (Método de Ross-Heidecke)

VNR: Valor Neto de Reposición  
 VUR: Vida Útil de Remanente  
 $VUR = VUT \times \frac{VNR}{VRN}$

ESTADO	CALIFICACION	FACTOR
NORMAL	10,00	1,000
	9,00	0,990
REGULAR	8,00	0,975
	7,00	0,920
REPARACIONES SENCILLAS	6,00	0,820
	5,00	0,660
	4,00	0,470
REPARACIONES IMPORTANTES	3,00	0,250
	2,00	0,135
EN DESECHO		

# ANEXOS

FOTOGRAFIAS DEL AVALÚO SOLICITADO POR:  
RANDALL QUESADA GÓMEZ



Frente de propiedad



Entorno inmediato



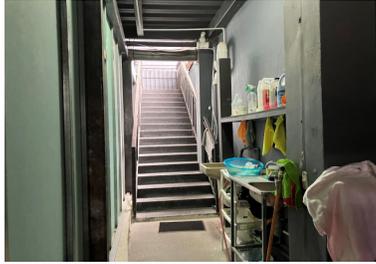
Acceso



Detalle estacionamiento



Área de compresores



Ducto escaleras externas



Acceso principal



Comedor de empleados



Baterías de baños



Detalle tipo baños

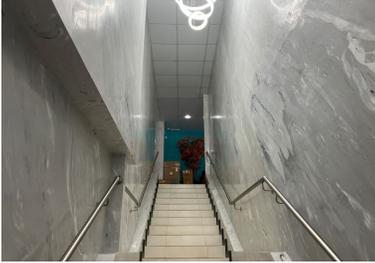


Zona de trabajo



Detalle patio

FOTOGRAFIAS DEL AVALÚO SOLICITADO POR:  
RANDALL QUESADA GÓMEZ



Ducto escaleras internas



Vestíbulo acceso 2do. Nivel



Baño ley 7600



Pasillo interno oficinas



Oficina Gerencia



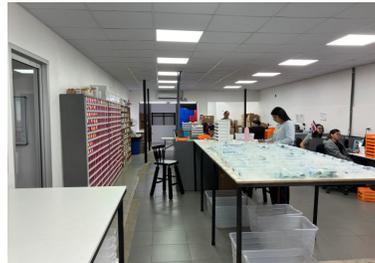
Baño oficina gerencia



Detalle oficinas



Área de productos



Laboratorio



Detalle estructura techo



Detalle sistema eléctrico



Caja de breakers

## HOMOLOGACION DE TERRENO

Lote sujeto	Frente	Fondo	Forma	Area
	12,54			524,00

Referencia	Frente	Fondo	Forma	Area
1	11,36			468,00
2	15,00			968,00
3	16,20			328,00
4	10,27			433,21

**TC=** **¢519,79**

## HOMOLOGACION DEL TERRENO

No.	Valor Total	¢ / m2	F. frente	F. Act	F.Forma	F. Area	F. Neg.	F. Final	Valor Homologado
1	¢311 874 000,00	¢666 397,44	1,03	1,00	1,00	0,96	0,80	0,80	¢530 800,73
2	¢553 472 392,00	¢571 769,00	0,94	1,00	1,00	1,22	0,80	0,92	¢527 641,44
3	¢144 501 620,00	¢440 553,72	0,92	1,00	1,00	0,86	0,95	0,75	¢329 237,30
4	¢148 140 150,00	¢341 959,21	1,07	1,00	1,00	0,94	0,95	0,95	¢326 090,48

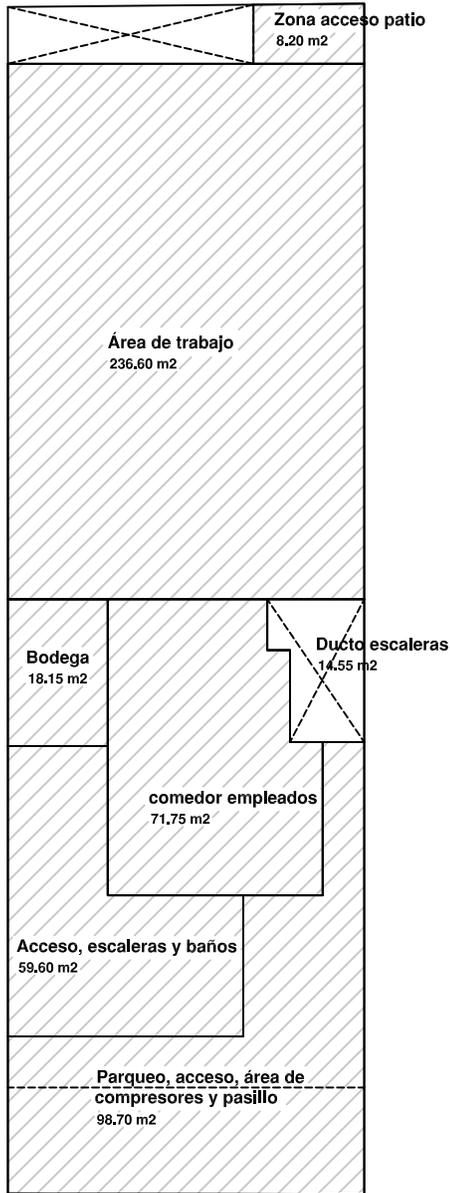
**Promedio:** **¢428 442,49**

**Valor conclusivo:** **¢428 000,00**

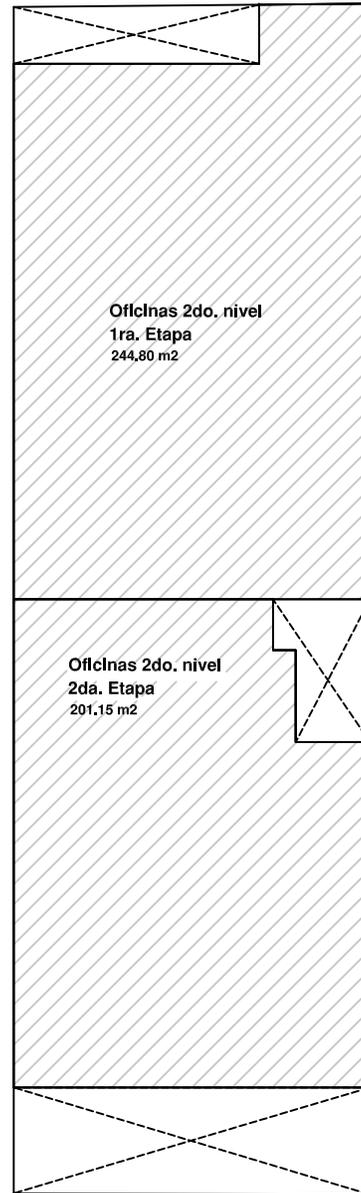
No.	Detalle	Nombre	Teléfono	Fecha y/o consulta
1	Terreno cerca del Centro Colón	María Alfaro Sánchez	8811-4627	8//4/2024
2	Terreno cerca del Paseo Colón	Lily Ramírez Piña	8321-0873	8/7/2024
3	Lote en Paseo Colón detrás Pollos Kentucky	Laura Sauma	8867-8867	9/5/2024
4	Propiedad a 100 metros norte Hospital de Niños	Gian Guevara	8373-5333	3/3/2024

## NOTA:

--



**Edificio 1er. nivel**



**Edificio 2do. nivel**

**CROQUIS DE EDIFICACIÓN EXISTENTE**

**Detalle de Certificaciones o Productos** ★

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- 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
- Consulta Salidas del País
- Certificado Inmobiliario
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

## 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, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 164090---000**

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 164090 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO CON 1 CASA Y CAFETAL  
**SITUADA EN EL DISTRITO 2-MERCED CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**  
**LINDEROS:**

NORTE : JEANIN GEUISTINIANI CON 12MT 54CM  
SUR : RODRIGO CRESPO PERERA  
ESTE : CALLE 38 CON 12MT 54CM  
OESTE : JEANIN GEUISTINIANI CON 41MT 80CM

**MIDE:** QUINIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS  
**PLANO:** SJ-1479082-2011  
**IDENTIFICADOR PREDIAL:** 101020164090\_\_

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 164090 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1732 586 008

**VALOR FISCAL:** 332,669,107.00 COLONES

**PROPIETARIO:**  
FIDUCIARIA CASTRO GARNIER SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-270668 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2021-00739531-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-NOV-2021

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

CITAS: 300-02272-01-0800-001  
OBLIGACIONES REF: 1732 586 008  
REFERENCIAS: 1732 586 008  
AFECTA A FINCA: 1-00164090 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-09-2024 a las 11:05 horas

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

**Detalle de Certificaciones o Productos** ★

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- 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
- Consulta Salidas del País
- Certificado Inmobiliario
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

## 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, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**Consulta de Plano**

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:  ▼

Provincia Inscripción:  ▼

Número Inscripción:

Año Inscripción:

**Consultar**

Plano(s) Catastrado(s)

<b>Provincia:</b>	<b>1 - SAN JOSÉ</b>	<b>Número Inscripción:</b>	<b>1479082</b>
<b>Año Inscripción:</b>	<b>17 Feb 2011</b>	<b>Área Plano:</b>	<b>524.00</b>
<b>Bloque:</b>		<b>Lote:</b>	
<b>Estado:</b>	<b>INSCRITO</b>	<b>Coordenada Norte:</b>	<b>213575.0</b>
<b>Coordenada Este:</b>	<b>525800.0</b>	<b>CRTM Norte:</b>	<b>1098623.0</b>
<b>CRTM Este:</b>	<b>489466.0</b>	<b>Verificado Zona Catastrada:</b>	<b>No</b>

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	2 - MERCED

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101489527	SAZONARTE SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	164090	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	164090	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	4287	1966
1 - SAN JOSÉ	111470	1963
1 - SAN JOSÉ	1418390	2010

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**

# Búsqueda plano



Provincia	Número	Año	Número de plano	Fecha inscripción	Superficie (m <sup>2</sup> )	Estado	Detalles
1	1479082	2011	11479082201	17/02/2011	524	Inscrito	  



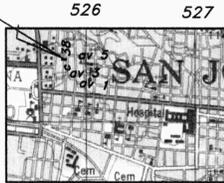
INSCRIPCIÓN: 1-1479082-2011  
 Fecha: 17/02/2011 16:56:52  
 Registrador: ROBERTO MORENO SANCHEZ  
 D0E71FF52D23F68F419697957B5DA59C

Catastro Nacional  
1-2591221  
16/02/2011 11:19:24

ENTERO NÚMERO  
10671302-7

UBICACION GEOGRAFICA-HOJA ABRA  
ESCALA 1:50.000

LOTE



LINEA	A Z I M U T	DIST.
1 - 2	185° 03'	12.54m
2 - 3	274° 51'	41.80m
3 - 4	04° 18'	12.54m
4 - 1	94° 50'	41.97m

Catastro Nacional  
1-2591221  
16/02/2011 10:20:30  
Reingreso

Esta impresión  
de imagen  
no tiene  
valor oficial



MODIFICA EL PLANO SJ-4287-1966

NOTAS:  
 LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA  
 ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR 00 01' LINEAL 0.01m  
 LINDEROS EXISTENTES, FRENTE A CALLE PUBLICA 12.54 m  
 MODIFICA EL PLANO SJ-111470-1963 y SJ-1418390-2010.

SITUADO EN: MANTICA  
 DISTRITO: 02° MERCED  
 CANTON: 01° SAN JOSE  
 PROVINCIA: 1° SAN JOSE

INFORMACION  
REGISTRO PUBLICO

FOLIO REAL  
1164090-000  
AREA

ELIZABETH LEITON VEGA PERITO TOPOGRAFA P. T. 1855

AREA  
**524** m<sup>2</sup>

PROTOCOLO DEL AGRIMENSOR  
TOMO N° 16777 FOLIO N° 024

ESCALA  
1 : 1000

FECHA  
ENERO / 2011

524.26 m<sup>2</sup>