

Informe de Avalúo N°: 2-348524-001-002-20190020RGI		Avalúo de Finca y Edificios		Pagina 1/5	
Propietario(a):	María Vanessa Amador Soto y Otro		Cédula N°:	107050826	
Objetivo del Avalúo:	Uso Privado	Fecha visita:	27/2/2019	Fecha informe:	28/2/2019
Dirección: Alajuela, San Ramón, San isidro, Peñas Blancas, 300 norte, 300 noreste, 202 sur, 100 oeste y 200 sur, Cruz Roja.					
Provincia:	02° Alajuela	Cantón:	02° San Ramón	Distrito:	13° San Isidro Peñas Blancas
Situado en:	Alajuela, San Ramón, San isidro, Peñas Blancas, 300 norte, 300 noreste, 202 sur, 100 oeste y 200 sur, Cruz Roja.		N° Plano de catastro:	A-569880-1999	
			Coordenadas CRTM05:	10°22'46" N	84°36'23" O
Folio Real:	2-348524-001-002	Número:		Asiento:	
Propietario Según Registro	María Vanessa Amador Soto y Otro, Cédula:107050826				
	Luis Rodolfo Amador Soto, Cédula 109000419				
Grado de Liquidez	Media Alta Liquidez : Se estima poder vender en cerca de un año pero no en menos de seis meses.				
Tipo Cambio \$	€618,00			Lote	Aprobado
				Lote + Construcción	Aprobado
		Valoración del Bien €		VALOR \$	
Nota: No se hacen necesarias		Valor del Terreno	€23 134 440,57	\$37 434,37	
		Valor de las Construcciones			
		Valor de las obras complementarias			
Valuador	Ing. Alexander A. León Araya	VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD		€23 134 440,57	\$37 434,37
Carnet	IC- 19012 Firma				
COLINDANTES					
Norte:	Sin Construcciones	Este:	Sin Construcciones	Frente a calle:	35,00 metros
Sur:	Calle Servidumbre	Oeste:	Sin Construcciones		
DESCRIPCIÓN					
a. Topografía del terreno	Plana				
b. Nivel con respecto a la calle :	A Nivel				
c. Frente a calle de :	Lastre				
d. Situado en una zona de clase :	Media Baja Suburbana				
e. Forma del lote :	Regular				
	Frente	35,00 metros	Fondo	49,59 metros	
f. Alcantarillado sanitario	<input type="checkbox"/> No	Tanque Séptico:	<input type="checkbox"/> Sí		
g. Situaciones de riesgo :	Al momento de la inspeccion se observan problemas de: Ninguno				
El edificio está ubicado:	No hay Riesgo				
Nombre del río, corriente de agua o lago más cercano:	No hay				
h. Historial de gravámenes.	1. No hay. 2. 3. 4. 5. Ver Estudio Registro				
i. Anotaciones sobre la Finca:	1. No hay. 2.				
OBSERVACIONES: Aunque ya existe calle, con pentagrama eléctrico y agua potable debidamente y el acceso a muchas propiedades, pareciera que no esta declarada, aún así en el plano se declara como servidumbre y es funcional como tal, podría hacerse la consulta al registro por parte del notario.					



PROPIETARIO: María Vanessa Amador Soto y Otro Cédula N°: 107050826

Informe de Avalúo N°: 2-348524-001-002-20190020RGI

MÉTODOS Y TÉCNICAS (TABLA DE HOMOLOGACION)

Pag. 2/5

Características	Sujeto	Comparable 1		Comparable 2		Comparable 3		Comparable 4		
	Valor c/m ²	€9 381,89	Factor	€12 000,00	Factor	€15 776,70	Factor	€13 241,22	Factor	
FACTORES A UTILIZAR	Area	1735,66	906	0,81	500	0,66	412	0,62	1737	1,00
	Frente	35	15	1,24	10	1,37	10	1,37	40	0,97
	Regularidad	1	1	1,00	1	1,00	1	1,00	1	1,00
	Pendiente			1,00		1,00		1,00		1,00
	Nivel			1,00		1,00		1,00		1,00
	Via	5	5	1,00	5	1,00	5	1,00	5	1,00
	Servicios 1	1	1	1,00	1	1,00	1	1,00	1	1,00
	Servicios 2	11	11	1,00	11	1,00	11	1,00	11	1,00
	Ubicación	5	5	1,00	5	1,00	5	1,00	5	1,00
	Fondo	49,59	60	1,01	50	1,00	41,2	0,99	43,42	0,99
	Negociación	1	1	1,00	1	1,00	1	1,00	1	1,00
	Crit. Valuador	1	1	1,00	1	1,00	1	1,00	1	1,00
	Factor de Homologación		1.0086		0.9071		0.8406		0.9615	
	Valores Homologados c/m ²		€9 462,57		€10 885,20		€13 261,89		€12 731,43	

Valor Promedio

€11 585,28

Desviación Estandar

€1 743,63

(NO DEBE SER MAYOR AL 20%)

15%

VALOR RECOMENDADO \$/m²

€13 328,90

Valor del Terreno

Detalle	Medida	Valor Unitario Base \$/m ²	Factor de Ajuste	Justificación del Ajuste	Valor Unitario Ajustado €/m ²	Valor Total
Sección Principal	1 735,66 M2	€13 328,90	1,00	Mejor área aprovechable	€13 328,90	€23 134 440,57
Sección Secundaria				Forma		
Sección terciaria				Zona de protección		
TOTAL						€23 134 440,57

DESCRIPCION DETALLADA DE LOS COMPARABLES

N°	Descripción	Tipo de Información	Contactos	Fecha de Investigación
1	Oferta de venta, rótulo. Valor pedido: €8,500,000,00	Internet	Fran 83307708	Feb 2019
2	Oferta de venta, rótulo. Valor pedido: €6,000,000,00	Rótulo	E. Solano 88374773	Feb 2019
3	Oferta de venta, rótulo. Valor pedido: €6,500,000,00	Rótulo	Anny Acosta 89216837	Feb 2019
4	Oferta de venta, rótulo. Valor pedido: €23,000,000,00	Rótulo	Gerardo Vega 89971948	Feb 2019

Observaciones:

PROPIETARIO:

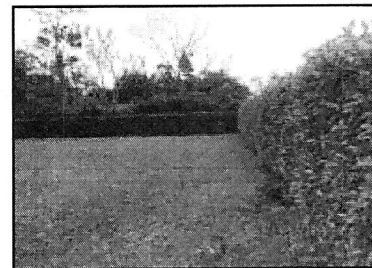
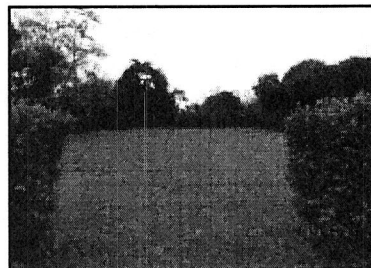
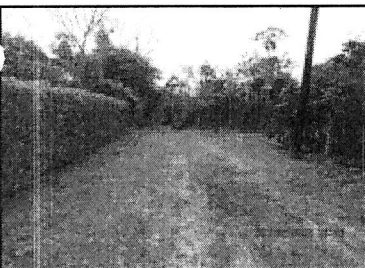
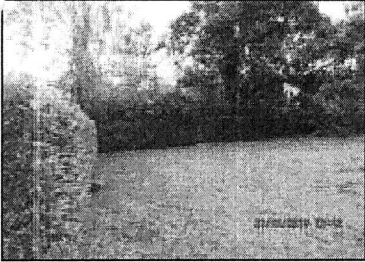
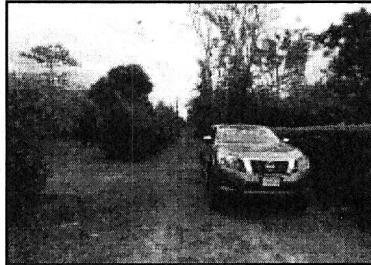
María Vanessa Amador Soto y Otro

Cédula N°:

107050826

Pag 5/5

Informe de Avalúo N°: 2-348524-001-002-20190020RGI



Río Grande Ingeniería
Construcción & Consultoría

Ing. Alexander A. León Araya

PROPIETARIO:

María Vanessa Amador Soto y Otro

Cédula N°:


107050826

Pag 5/5.2

Informe de Avalúo N°: 2-348524-001-002-20190020RGI



Esta es la ubicación del lote, se aprecia la calle de servidumbre que sirve de acceso hasta el punto que se identifica, ese lote por su ubicación es atractivo, como área de descanso, habitacional y privado. Ya existen otras viviendas en la zona

 Río Grande Ingeniería
Construcción & Consultoría

Ing. Alexander A. León Araya

PROPIETARIO:

María Vanessa Amador Soto y Otro

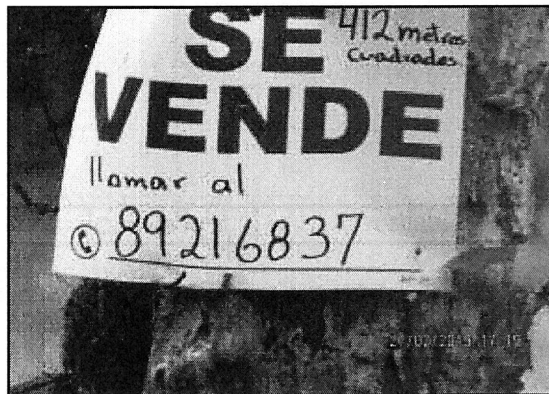
Cédula N°:

107050826

Pag 5/5.1

Informe de Avalúo N°: 2-348524-001-002-20190020RGI

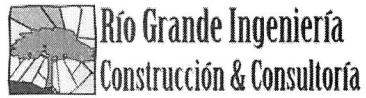
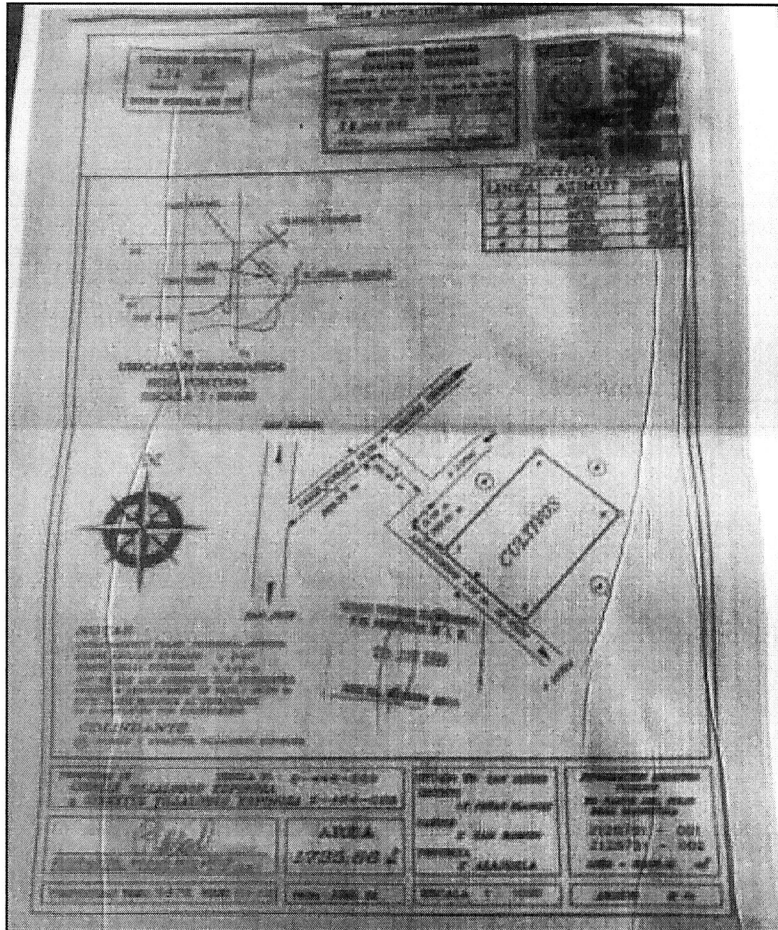
FOTOGRAFIAS DE LAS REFERENCIAS ENCONTRADAS



Río Grande Ingeniería
Construcción & Consultoría

Ing. Alexander A. León Araya

Informe de Avalúo N°: 2-348524-001-002-20190020RGI



Ing. Alexander A. León Araya

Informe de Avalúo N°: 2-348524-001-002-20190020RGI

2020018

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 348524 - 002

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 348524 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 002

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CULTIVOS LOTE 44
SITUADA EN EL DISTRITO 13-PENAS BLANCAS CANTÓN 2-SAN RAMÓN DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : GUISELLE Y GINETTE VILLALOBOS

SUR : GUISELLE Y GINETTE VILLALOBOS

ESTE : GUISELLE Y GINETTE VILLALOBOS ESPINOZA

OESTE : GUISELLE Y GINETTE VILLALOBOS

MIDE: MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CON SESENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS
PLANO: A-0569880-1999

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00125751	000	FOLIO REAL
2-00348524	000	FOLIO REAL
2-00348524	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 9.112.215.00 COLONES

PROPIETARIO:

LUIS ROJOLFO AMADOR SOTO

CEBULA IDENTIDAD 1-0900-0419

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: NUEVE MILLONES CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS QUINCE COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2017-00649413-01

CAUSA ADQUISITIVA: SUCESION

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09 DE NOVIEMBRE DE 2017

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 28-Febrero-2019 a las 08:41:32 horas
Emitido el 28-02-2019 a las 08:41 horas



Río Grande Ingeniería
Construcción & Consultoría

Ing. Alexander A. León Araya

Informe de Avalúo N°: 2-348524-001-002-20190020RGI

2822078

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 348524-001

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 348524 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CULTIVOS LOTE 44

SITUADA EN EL DISTRITO 13-PEÑAS BLANCAS CANTON 2-SAN RAMON DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE: GUISELLE Y GINETTE VILLALOBOS

SUR: GUISELLE Y GINETTE VILLALOBOS

ESTE: GUISELLE Y GINETTE VILLALOBOS ESPINOZA

OESTE: GUISELLE Y GINETTE VILLALOBOS

MIDE: MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CON SESENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: A-0569880-1999

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00125751	000	FOLIO REAL
2-00348524	000	FOLIO REAL
2-00348524	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 9,112,215.00 COLONES

PROPIETARIO:

MARIA VANESSA AMADOR SOTO

CEDULA IDENTIDAD 1-0705-0826

ESTADO CIVIL: CASADO DOS VECES

ESTIMACION O PRECIO: NUEVE MILLONES CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS QUINCE COLONES

DUEÑO DE UN MEDIO EN LA FINCA

PRESENTACION: 2017-00649413-01

CAUSA ADQUISITIVA: SUCESION

FECHA DE INSCRIPCION: 09 DE NOVIEMBRE DE 2017

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 28-Febrero-2019 a las 08:39:24 horas
Emitido el 28-02-2019 a las 08:40 horas



Río Grande Ingeniería
Construcción & Consultoría

Ing. Alexander A. León Araya

