



INFORME DE AVALUO DE PROPIEDAD URBANA:

N° 064 - 11901058602200 - 2020 - U



Vista panorámica frontal del terreno y uso actual baldío - sin mantenimiento.

Solicitado por Oficina 064 - PALMARES, PEREZ ZELEDON

Banco Nacional de Costa Rica

Fecha: 11 de Noviembre del 2020

Realizado por: Ing. Edison Gamboa Cantillo / Perito -Valuador

Tel Fax: 2771 - 3955

invegsa@gmail.com

AVALUO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALUO		
OFICINA	064 - PALMARES PEREZ ZELEDON	Nº 064 - 11901058602200 - 2020 - U		
PROPOSITO DEL AVALUO		COBRO JUDICIAL		
NOMBRE SOLICITANTE (S)				
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica		4 - 000 - 001021
NOMBRE PROPIETARIO (S)				
<u>ORTIZ</u>	<u>ELIZONDO</u>	<u>JAIME</u>	Céd. Identidad	Proporción de Derechos <u>1 - 0459 - 0807</u> <u>100%</u>
UBICACION DEL BIEN				
Provincia:	01 - SAN JOSE			
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON			
Distrito:	01 - SAN ISIDRO DEL EL GENERAL			
Localidad:	<u>B° COCORI, SAN ISIDRO</u>			
DIRECCION EXACTA				
B° COCORI, SAN ISIDRO; del Salón Comunal y plaza deportes, 50 m N (antes de) y 50 m E, sobre calle sin salida; mano derecha.				
REGISTRO Y AREA DE LA FINCA				
Inscripción de la Finca	<u>SJ - 1132784 - 2007</u>	Según	<u>el Registro y el Plano</u>	
Plano de Catastro N°	<u>11901058602200</u>	1.021,65 m ²		
Identificador Predial		1.021,65 m ²		
Diferencia medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ²	Demasía NO
AVALUO				
VALOR DEL TERRENO	₡19 433 826,30			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡19 433 826,30			
VALOR EN LETRAS:	DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS COLONES 30/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	<u>24</u>	meses	Ambito máximo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA POLIZA NO MENOR A				
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA <u>SÍ</u>				
OBSERVACIONES GENERALES	Finca con buen acceso y ubicación; con potencial de 100% aprovechamiento en Vivienda y afines.			
Nombre del Perito	<u>EDISON GAMBOA CANTILLO</u>			
Tipo de Profesional	<u>Ing. Agr</u>	Firma del Perito		
Número de registro	<u>CIA - 1065</u>	Identificación N° <u>1 - 0504 - 0383</u>		
Nombre de la empresa	<u>INVERSIONES GAMBOA Y DIAZ SA</u>			
Nombre y firma representante legal de empresa				Emilio Díaz Balmaceda
Fecha de inspección:	<u>11.11.2020</u>	Fecha de informe:	<u>11.11.2020</u>	
Números telefónicos para contacto	<u>2771 - 3955</u>			
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>invegsa@gmail.com</u>			

AVALUO DEL TERRENO
Nº 064 - 11901058602200 - 2020 - U
TABLA DE HOMOLOGACION DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m²		25 000,00	26 796,00	30 000,00	0,00	0,00
Area	1021,65	329,00	0,6880	352	0,7035	340
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Frente	17,62	10	1,1521	17,45	1,0024	15
Fondo	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Pendiente	0,8	1	1,0026	1	1,0026	4
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	3
Servicios 1	2	4	0,9418	4	0,9418	1
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4
Ajuste Zona	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Negociación	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Factor de Homologación	0,7484		0,6659		0,6837	#DIV/0!
Valores Homologados	18 711,23		17 843,00		20 510,40	

FACTORES APLICADOS A UNA SECCION DEL TERRENO

DESCRIPCION	FACTOR	DETALLE		
		Area afectada		
	0,0000			

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€19 022 /m ²	Valor ajustado	€19 022 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Area	1.021,65 m ²	€0 / m ²
VALOR UNITARIO FINAL				
VALOR TOTAL DEL TERRENO				

LINDEROS ACTUALES

NORTE	CALLE PUBLICA	CALLE
SUR	COMITE CANTONAL DEPORTES Y MUNICIP. DE PZ	PLAZA DEPORTES
ESTE	WILLIAM FRANCISCO PEREZ CHINCHILLA	VIVIENDA Y AFINES
OESTE	FLORY VARGAS FONSECA	VIVIENDA Y AFINES

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VERTICE	ESTE	PRECISION		
		NORTE	Altitud	
1a2 - frente a calle	532 572	1 033 914		746
4a6- fondo de lote	532 568	1 033 896		747

DESCRIPCION DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos		Fecha Consulta
1	Geiner Ramírez Guerrero; B° Cocorí; de La Escuela 350 m Sur; vivienda y afines	Base de Datos	8992 - 7467		11.11.2020
		Coordenadas	Este	532 244	Norte
2	Emily Fernández Miranda; B° Cocorí; de La Escuela 525 m S y 50 m O; vivienda y afines	Base de Datos	8992-7467		11.11.2020
		Coordenadas	Este	532 139	Norte
3	Randall Chaves Gómez; B° Cocorí; de la I entrada al B° 300 m SO; vivienda y afines.	Base de Datos	8992-7467		11.11.2020
		Coordenadas	Este	532 850	Norte
	Valor zonal actual para vivienda en B° Cocorí, San Isidro: hasta €30.000 m ²	Base de Datos			11.11.2020

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				INFORME DE AVALUO			
				N° 064 - 11901058602200 - 2020 - U			
VIAS DE COMUNICACION				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local			Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto			Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	12,50 m			Cordón	SÍ		
Acera	NO			ACCESO A LA FINCA			
				<u>Calle pública</u>			
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONOMICOS			
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO			
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Clase social Media		
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas Media		
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	NO	Densidad poblacional Media		
Señal celular	SÍ	varios	Recolección de basura	SÍ	Actividad del lugar		
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	<u>residencial- institucional</u>		
Medidores instalados			Ninguno				
				CARACTERISTICAS FISICAS Y CATEGORIA DE SERVICIOS			
Frente principal:	17,62 m			Nivel sobre calle:	1,00 m		
Fondo:	36,19 m			Pendiente %	10-30%		
Relación:	2,053916			Tipo de vía:	4		
Servicios	S1	2		Ubicación:	Medianero		
	S2	16					
				RIESGOS POTENCIALES			
Arboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				Bueno			
Cuerpo agua cerca	No	Distancia	no hay	Posibilidad de daños	Ninguno		
Topografía	Quebrada	Pendiente	Descendente	Riesgo deslizamiento	Ninguno		
				GRADO DE URBANIZACION DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 86,00%							
AFFECTACIONES DEL BIEN							
FECHA ESTUDIO	GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES						
10.11.2020	Condiciones IDA; Demanda Ejecutiva Hipotecaria - 02; sin anotaciones; Hipoteca en I grado, a favor del BNCR; sin anotaciones. Los gravámenes consignados no afectan el valor del bien ni su uso actual.						
OBSERVACIONES							
Finca con buena ubicación y acceso. De uso actual baldío y potencial de vivienda y afines. Cuenta con área nivelada para construcción de vivienda. A LA FECHA y desde hace un tiempo, sin mantenimiento ni conservación - descuidada -.							

ANEXO FOTOGRAFICO
Nº 064 - 11901058602200 - 2020 - U


Vista calle principal de acceso e inicio de calle final



Vista calle final de acceso y frente a calle



Vista frontal del terreno y uso actual baldío - sin mantenimiento



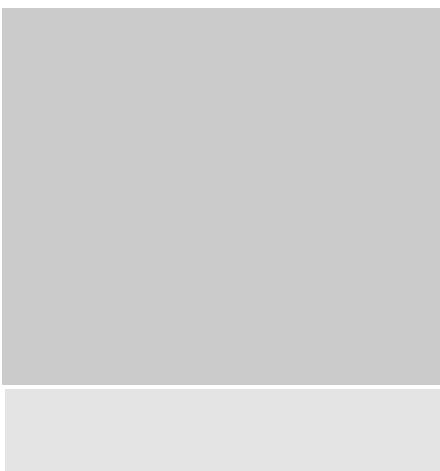
Vista panorámica del terreno y uso actual baldío - sin mantenimiento



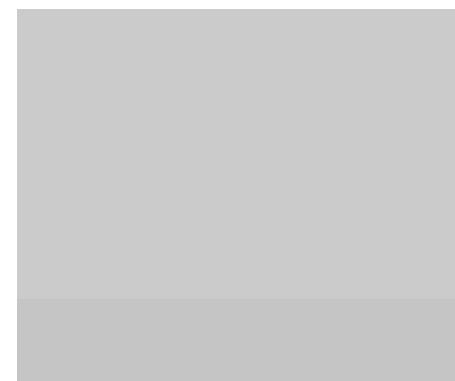
Vista panorámica del terreno y uso actual baldío



Vista panorámica del terreno del fondo al frente



Vista parcial del terreno al fondo - sin mantenimiento


FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES

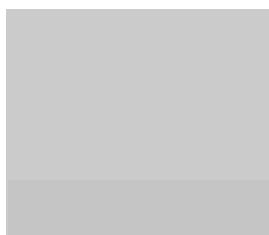

Vista del terreno y vivienda existente



Vista del terreno y uso de vivienda



Vista del terreno y uso de vivienda



Perito en la finca

PLANO DE CATASTRO
Nº 064 - 11901058602200 - 2020 - U

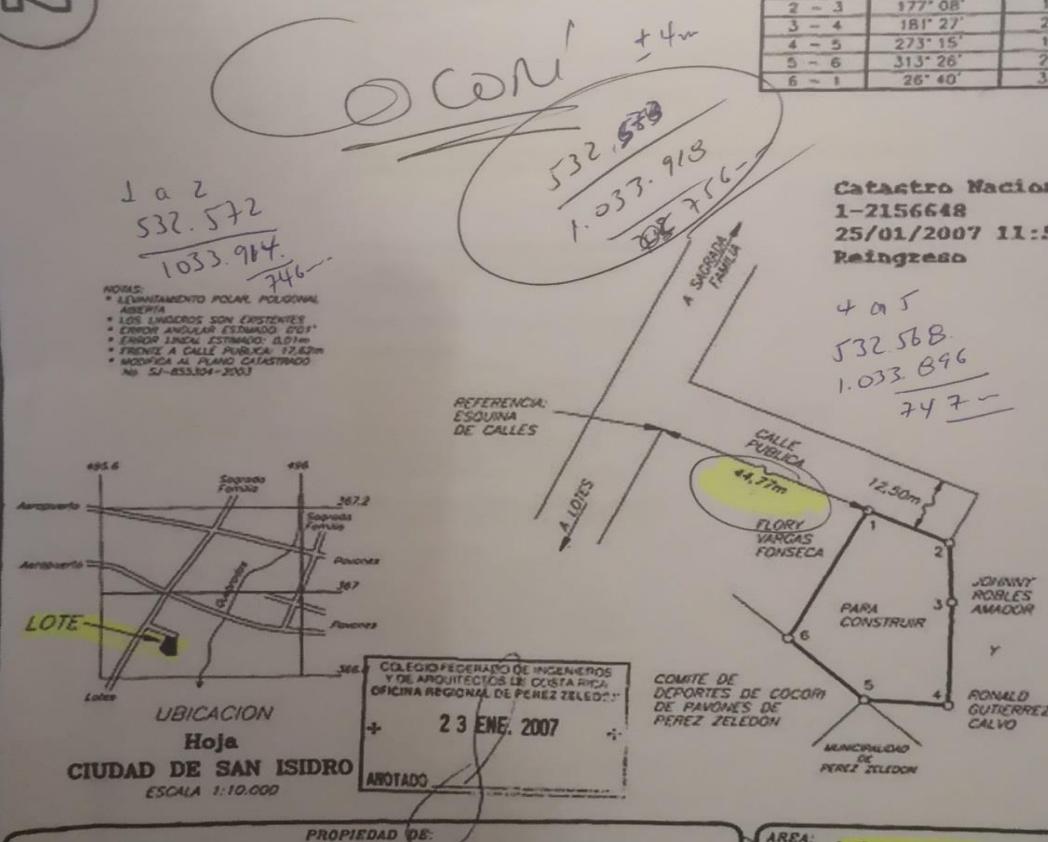
Fecha: 29/01/2007 11:16:01
 Registrador: RONNY SALAZAR OBANDO
 SAF681E3B869F19FC385EECB4173AA1

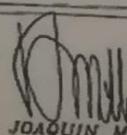


ST-1132784-2007



DERROTERO		
LÍNEA	ACIMUT	DISTANCIA
1 - 2	115° 00'	17.62 m
2 - 3	177° 08'	14.05 m
3 - 4	181° 27'	24.19 m
4 - 5	273° 15'	16.59 m
5 - 6	313° 26'	20.68 m
6 - 1	26° 40'	34.14 m



PROPIEDAD DE:		AREA: 1021,65 m ²	
WILLIAM FRANCISCO PEREZ CHINCHILLA		CEUDULA No. 9-099-067	
SITUADO EN LOJAS DE COCORI DISTRITO 1º SAN ISIDRO DE EL GENERAL CANTON 1º PEREZ ZELEDON PROVINCIA 1º SAN JOSE		INFORMACION REGISTRAL PARTE DE FINCA FOLIO REAL No. 1548526-000 ARCHIVO WILLPEREZ ESCALA 1:1000	
PROTOCOLO		FECHA	
 L. JOAQUIN MURILLO VARGAS AGRIMENSOR ASOCIADO AA-061 ADAPTADO 1247			

ESTUDIO DE REGISTRO

N° 064 - 11901058602200 - 2020 - U

Bienes Monitoreados
 Búsqueda Gráfica Marcas
 Carrito de Compras
 Consultas Gratuitas ★
 Certificación Imágenes ★
 Detalle de Servicios
 Historial de Compras
 Historial de Usos
 Impuesta Personas
 Índice Personas Fisicas
 Índice de Personas
 Transitorio III Ley 9428
 Mi Cuenta
 Mi Inventario
 Reserva de Matrícula
 Solicitud de Placas
 Salidas del País

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 aún no ha contactado a las mismas, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono: 2202-0888.

#1-586022-000
 REPUBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
 MATRÍCULA: 586022-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 586022 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
 SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ISIDRO DE EL GENERAL CANTÓN 19-PEREZ ZELEDÓN DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
 SUR : COMITE DE DEPORTES DE COCORI DE PAVONES DE PEREZ ZELEDÓN Y MUNICIPALIDAD DE PEREZ ZELEDÓN
 ESTE : WILLIAM FRANCISCO PEREZ CHINCHILLA
 OESTE : FLORY VARGAS FONSECA

MIDE: MIL VEINTIUN METROS CON SESENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
 PLANO: SJ-1132784-2007

1.021,65m²

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
 1-00548526 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,200,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

JAIME ORTIZ ELIZONDO
 CEDULA IDENTIDAD 1-0459-0807
 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
 ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 0577-00054741-01
 CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-OCT-2008

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

CONDICIONES IDA
 CITAS: 372-01684-01-0907-001
 FINCA REFERENCIA 1361124 000
 AFECTA A FINCA: 1-00586022-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
 CITAS: 800-273693-01-0001-001
 NUMERO DE EXPEDIENTE 15-003025-1200-CJ
 AFECTA A FINCA: 1-00586022-000
 INICIA EL: 03 DE JULIO DE 2015
 FINALIZA EL: 03 DE JULIO DE 2025
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
 CITAS: 800-330289-01-0001-001
 NUMERO DE EXPEDIENTE 16-001411-1200-CJ
 AFECTA A FINCA: 1-00586022-000
 INICIA EL: 12 DE MAYO DE 2015
 FINALIZA EL: 12 DE MAYO DE 2025
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2013-186442-02-0001-001
 AFECTA A FINCA: 1-00586022-000
 MONTO: QUINCE MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA, EL REINTEGRO SE REALIZARA DE ACUERDO A LA FORMA PACTADA CON EL CLIENTE EN FUNCION DE LA ACTIVIDAD A FINANCIAR Y EL PLAN DE INVERSION VER DOCUMENTO

RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
 RESPONDE POR: QUINCE MILLONES DOSCIENTOS MIL COLONES
 GRADO: PRIMER GRADO
 BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADA

acreedor

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
 CEDULA JURIDICA 4-000-001021
 DEUDOR
 DAMARIS MAYELA QUIROS RAMIREZ
 CEDULA IDENTIDAD 1-0534-0220
 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 10-11-2020 a las 18:21 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Compartir](#)

Todos los derechos reservados - 2013 - Registro Nacional - San José, Costa Rica - Apartado Postal 523-2010 | Correos de Costa Rica | mpdigital@mpc.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior