

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](mailto:invegsa@gmail.com)

AVALUO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALUO	
OFICINA		064 - PALMARES PEREZ ZELEDON		N° 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)					
ORTIZ	ELIZONDO	JAIME	Céd. Identidad	Proporción de Derechos	
				1 - 0459 - 0807	100%
UBICACION DEL BIEN					
Provincia:	01 - SAN JOSE				
Cantón:	19 - PEREZ ZELEDON				
Distrito:	01 - SAN ISIDRO DEL EL GENERAL				
Localidad:	B° COCORI, SAN ISIDRO				
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		Según	el Registro y el Plano	
Plano de Catastro N°	SJ - 1132784 - 2007		1.021,65 m2		
Identificador Predial	11901058602200		1.021,65 m2		
Diferencia medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasia	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:		24	meses	Ambito máximo de mercado potencial Local	
MONTO DE LA POLIZA NO MENOR A					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTIA CREDITICIA				SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES		Finca con buen acceso y ubicación; con potencial de 100% aprovechamiento en Vivienda y afines.			
Nombre del Perito		EDISON GAMBOA CANTILLO			
Tipo de Profesional		Ing. Agr		Firma del Perito	
Número de registro		CIA - 1065		Identificación N° 1 - 0504 - 0383	
Nombre de la empresa		INVERSIONES GAMBOA Y DIAZ SA			
Nombre y firma representante legal de empresa		Emilio Díaz Balmaceda			
Fecha de inspección:		11.11.2020		Fecha de informe: 11.11.2020	
Números telefónicos para contacto		2771 - 3955			
Correo electrónico / Dirección WEB		invegsa@gmail.com			

**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
<b>VALOR €/m2</b>		25 000,00		26 796,00		30 000,00		0,00		0,00	
Area	1021,65	329,00	0,6880	352	0,7035	340	0,6955	0	0,0000	0	0,0000
Nivel	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	0	0,9704	0	0,9704
Frente	17,62	10	1,1521	17,45	1,0024	15	1,0411	15	1,0411	15	1,0411
Fondo	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	#####	1	#####
Forma	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Pendiente	0,8	1	1,0026	1	1,0026	1	1,0026	4	1,0419	4	1,0419
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	3	0,9503	3	0,9503
Servicios 1	2	4	0,9418	4	0,9418	4	0,9418	1	1,0305	1	1,0305
Servicios 2	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000
Ajuste Zona	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Negociación	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000
Factor de Homologación		0,7484		0,6659		0,6837		#¡DIV/0!		#¡DIV/0!	
Valores Homologados		18 711,23		17 843,00		20 510,40					

**FACTORES APLICADOS A UNA SECCION DEL TERRENO**

DESCRIPCION	FACTOR	DETALLE			
	0,0000	Area afectada			

**VALOR DEL TERRENO**

Valor conclusivo      €19 022 /m2      Valor ajustado      €19 022 / m2      Valor unitario Mejoras al Terreno  
Factor secciones      1,0000      Area      1.021,65 m2      €0 / m2

**VALOR UNITARIO FINAL****€19 022,00 /m2****VALOR TOTAL DEL TERRENO****19 433 826,30****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****PRECISION 4,00 m**

VERTICE	ESTE	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**

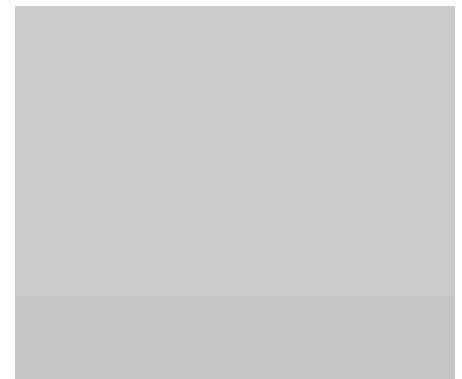
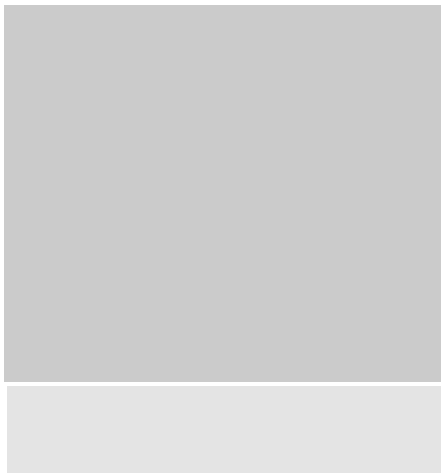
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Geiner Ramírez Guerrero; B° Cocorí; de La Escuela 350 m Sur; vivienda y afines	Base de Datos	8992 - 7467			11.11.2020
		Coordenadas	Este	532 244	Norte	1 034 273
2	Emily Fernández Miranda; B° Cocorí; de La Escuela 525 m S y 50 m O; vivienda y afines	Base de Datos	8992-7467			11.11.2020
		Coordenadas	Este	532 139	Norte	1 034 085
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	1 034 849
	Valor zonal actual para vivienda en B° Cocorí, San Isidro: hasta €30.000 m2	Base de Datos				11.11.2020

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				INFORME DE AVALUO N° 064 - 11901058602200 - 2020 - U				
<b>VIAS DE COMUNICACION</b>				<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>				
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			<b>ACCESO A LA FINCA</b>			Calle pública	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>				<b>DATOS SOCIOECONOMICOS</b>				
Teléfono	SÍ	ICE	Internet por Cable	NO	Clase social			Media
Alumbrado	SÍ	ICE	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas			Media
Electricidad	SÍ	ICE	Transporte Público	SÍ	Densidad poblacional			Media
Agua Potable	SÍ	AyA	Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar			
Señal celular	SÍ	varios	Recolección de basura	SÍ	residencial- institucional			
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ				
Medidores instalados	Ninguno							
<b>CARACTERISTICAS FISICAS Y CATEGORIA DE SERVICIOS</b>								
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						
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>								
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		
<b>GRADO DE URBANIZACION DE LA ZONA</b>								
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 86,00%								
<b>AFECCIONES DEL BIEN</b>								
<b>FECHA ESTUDIO</b>				<b>GRAVAMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
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.				
<b>OBSERVACIONES</b>								
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 -.								

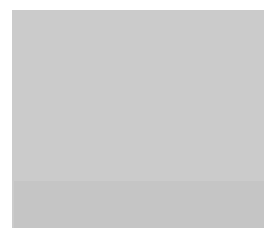


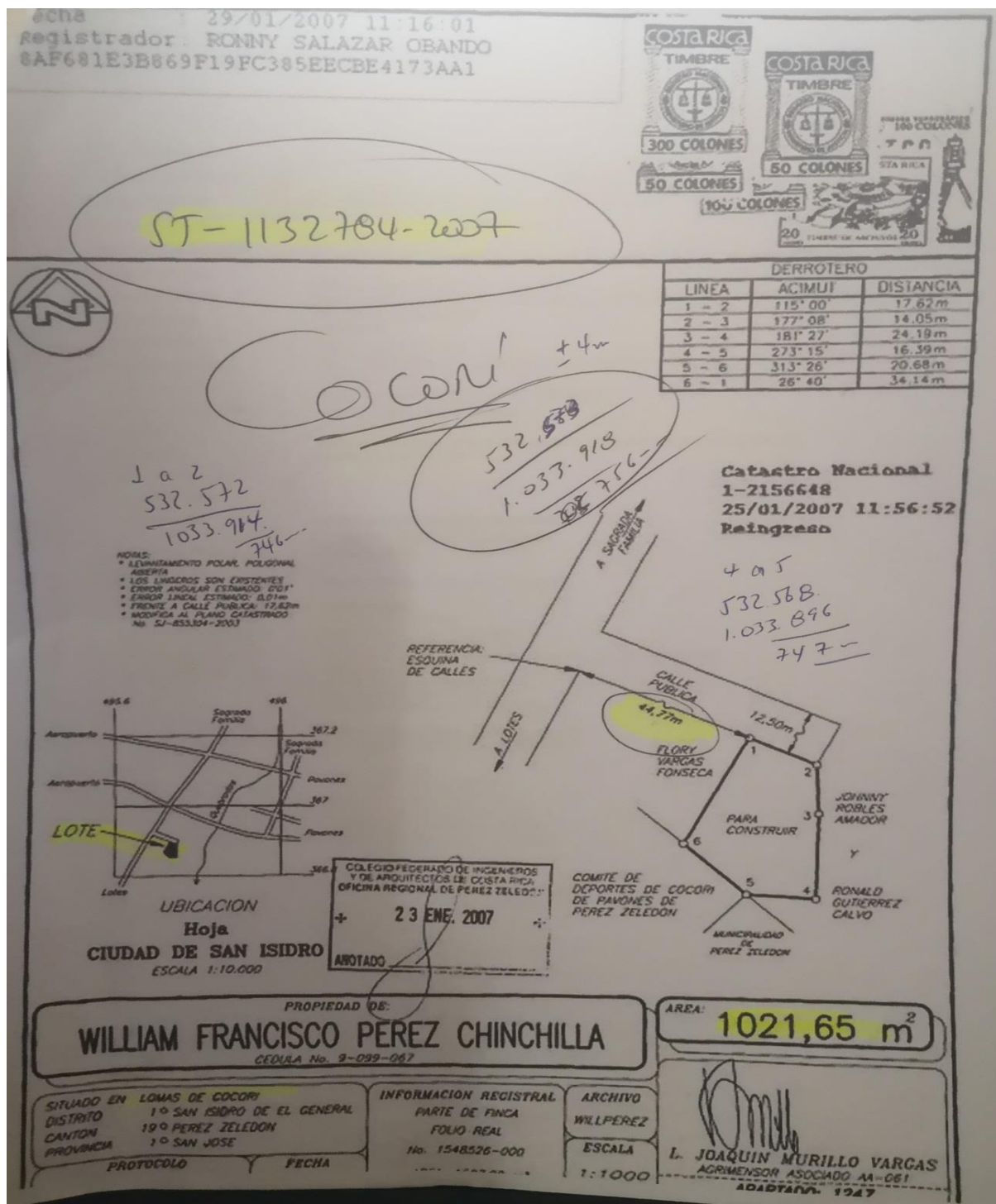
## ANEXO FOTOGRAFICO

N° 064 - 11901058602200 - 2020 - U



## FOTOGRAFIAS DE COMPARABLES



**PLANO DE CATASTRO**
**N° 064 - 11901058602200 - 2020 - U**




# 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  
Impuesto Personas  
Índice Personas Físicas  
Índice de Personas  
Transitorio III Ley 9428  
Mi Cuenta  
Mi Inventario  
Reserva de Matrícula  
Solicitud de Placas  
Salidas del País

#1-586022-000

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 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 CANTON 19-PEREZ ZELEDON DE LA  
PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : COMITE DE DEPORTES DE COCORI DE PAVONES DE PEREZ ZELEDON Y MUNICIPALIDAD DE PEREZ ZELEDON

ESTE : WILLIAM FRANCISCO PEREZ CHINCHILLA

OESTE : FLORY VARGAS FONSECA

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

1.021,65m<sup>2</sup>

## ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00548526 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 15,200,000.00 COLONES

## PROPIETARIO:

JAI ME 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 2016  
FINALIZA EL: 12 DE MAYO DE 2026  
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

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

Imprimir Regresar Comprar

Todos los derechos reservados. 2013. Registro Nacional. San José, Curridabat. Apartado Postal 523-2010 Curridabat. [mpd@rtn.cr](mailto:mpd@rtn.cr)

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