

AVALÚO DE BIEN INMUEBLE

PROPIETARIO: ZONA FILMS LIMITADA
Cédula Jurídica: 3-102-328505

DATOS DEL INMUEBLE

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL

Número de finca:	332283
Número de plano catastrado	SJ- 252001-95

UBICACIÓN

Provincia:	01 San José
Cantón:	02 Escazú
Distrito:	03 San Rafael.
Zona Linderos	Urbana-habitacional, alta Norte: Calle Pública Sur: Ofelia Rodríguez Zúñiga Oeste: Valle Yamuri S.A. Este: Manrique Brenes Vega y Edgar Piza Pozuelo
Dirección exacta:	Guachipelín de Escazú, del Colegio Mount View School, 300 mt al oeste (por avenida Real de Pereira), 150 mt al norte (por avenida Palomas) y 75 mt al este, mano derecha, casa de dos plantas, blanca. Guachipelín de Escazú, del parque municipal Real de Pereira, 150 mt al norte y 75 mt al este, a mano derecha. Guachipelín de Escazú, del Residencial Miramontes, 75 mt al este, a mano derecha, casa de dos pisos color blanco.

EL TERRENO

DESCRIPCIÓN:

El terreno es plano, con una inclinación muy leve hacia el fondo del lote. La salida de agua de lluvia de la casa es hacia la acera del frente, solo el patio trasero no tiene salida de aguas de lluvia hacia la calle pública.

Es un lote de forma regular, de 12,0 mt de frente y de 30,82 mt de fondo, con un área total de 375,60 m², según el plano de catastro.

El terreno es apto para vivienda y posee una casa de dos plantas, jardines, cochera, zona de labores y BBQ al fondo del terreno.

El terreno está frente a calle pública asfaltada, con un ancho de calle pública de 9,0 mt y dos aceras a los lados de 2,50 mt cada una.

El entorno es totalmente residencial, clase alta, con parques cercanos y comercios a poca distancia, colegios y servicios, es una zona tranquila y segura.

El terreno es de fácil acceso en automóvil, con calles asfaltadas, amplias aceras, no hay ríos o quebradas cercanas, ni peligro de inundaciones o deslizamientos.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Datos	Cuantificación	Factor de corrección en relación con lote tipo de la zona
Área según Registro	375,60 m ²	1,0
Área según plano catastrado	375,60 m ²	1,00
Área según medida	NA	1,00
Frente a calle (un frente) medianero	12,0 mt	1,00
Pendiente promedio del lote	0,00 %	1,00
Pendiente de calles aledañas	00,00 %	1,00
Elevación promedio del lindero en relación con el nivel medio de la calle	0.00 metros	1.00
Ubicación	Medianero	1.00
Relación frente / fondo	12 /30,82 = 0,39	1.00
Factor de regularidad		1.00
Servicios	Alumbrado público Teléfono, electricidad, agua potable, parques, Centros de educación, Alcantarillado pluvial Recolección de basura. Todos los servicios.	1.00
Tipo de vía	Calle asfaltada, aceras peatonales.	1.00
Tipo de entorno	Urbano, residencial alta	1.00
Combinación de factores		1.00
VALOR UNITARIO SIN FACTOR DE CORRECCIÓN	¢ 180. 000,00	
VALOR UNITARIO AFECTADO POR FACTOR DE CORRECCIÓN	¢ 180.000,00	
VALOR TOTAL DEL TERRENO	¢ 180.000,00 X ¢ 375,60 m ² ¢	¢ 67.608.000

LA CONSTRUCCIÓN

CASA DE HABITACIÓN

INFORMACIÓN EXTRAIDA DE LA PÁGINA WEB DE LA MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ. MAPA DE VALORES DE TERRENOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS PROVINCIA 1 SAN JOSÉ CANTÓN 02 ESCAZÚ

NOMBRE	REAL DE PEREIRA SUR
CÓDIGO DE ZONA	102-03-U19
Color	
Valor c/m2	130.000,00
Área	250,0 m2
Servicios 2	16
Frente	12,0 MT
Regularidad	1
Tipo residencial	VC 05
Ubicación	5

Municipalidad de Escazú, zona homogénea 1 02 03 U19,

Criterio de Ross - Heidecke

Criterio		Dato
Vida útil inicial de las construcciones		60 años
Edad aparente		6 años
Estado de conservación, nuevo muy buena, 9		Requiere pintura total, mantenimiento
Factor de depreciación Ross Heidecke		0,95
Vida útil remante		54 años

DESCRIPCIÓN DE LA CASA

Es una construcción de aproximadamente 6 años de edad, de dos plantas, con acabados de paredes lisas, ventanería de aluminio blanco, pisos de cerámica, baños enchapados, amplia iluminación por medio de las ventanas y las puertas corredizas en la sala y habitaciones.

En la primera planta se ubica la cocina amplia y con un mueble de finos acabados, dos habitaciones, 1 baño completo y otro medio baño, además un espacio integrado de sala, comedor, desayunados y cocina. También se ubica un ático para almacenar libros y documentos

Igualmente, en la 1° planta está una cochera con cubierta de lámina transparente policarbonato y un espacio al fondo del terreno utilizado para BBQ, bar, bodega y labores domésticas.

En la segunda planta se ubican dos habitaciones amplias, un baño completo, un balcón y un closet.

TIPO RESIDENCIAL: VC 05

Descripción general	Construcción de dos plantas, en bloques de concreto.
Área construida	132,0 m2 (la zona de BBQ y tarraza se tomó como media área)
# de plantas	2, dos.
Cimientos	No observado
Paredes	Repello liso, masilla sobre bloques de concreto, e= 0,15 mt
Estructura del techo	Cerchas de RT, galvanizado
Cubierta del techo	HG
Puerta exterior	Segura, metal laminado, marco de seguridad
Puertas interiores	Madera, tipo tablero.
Tipo estructural	Mampostería de bloques de concreto e=0,15 mt
Desniveles internos	No hay
Distribución interna	Adecuada, moderna y funcional
Sistema eléctrico	Entubado, caja central de controles, en buen estado.
Sistema de agua potable	Con medidor AyA, en buen estado.
Sistema pluvial	Con descarga a la vía pública
Ventilación	Adecuada, cruzada , por medio de ventanas de correr y puertas de vidrio.
Altura interna piso -cielo	2,60 mt
Iluminación	Natural, ventanas y puertas de vidrio.
Entorno del lugar	Residencial alta.
Servicios	Todos: electricidad, agua, internet, servicios municipales.
Seguridad	Segura, tapias altas, portones eléctricos.
Cielo raso	Gypsum
Ventanería y vidrios	Aluminio blanco y vidrio transparente
Escalera interna	Peldaños en madera, pasamanos tubo redondo.
Pisos	Porcelanato blanco

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (valores Unitarios por tipología constructiva, 2023). Casa tipo VC 05

Detalle	Cantidad	Valor unitario base (referido a la unidad de medida)	Factor de reducción ¹	Valor total (Colones)
Casa, criterio Ross-Heidecke, regular 8	135,50 m ²	445.000	0,95	57.282.625,00
Obras complementarias				
Verja frente acera y tapias	1 Global	1.600.000,00	0,95	1.520.000,00
Portón eléctrico	1 global	400.000,00	0.95	380.000,00
Mueble de cocina integral y desayunador	1 global	2.400.000,00	0.95	2.280.000,00
Sistema de tanque hidroneumático y bomba agua potable	1 global	450.000,00	0.95	427.500,00
Cochera techada, policarbonato	1 global (32 m ²)	1.300.000,0	0,95	1.235.000,00
Zona BBQ y bodega, al fondo de la propiedad	7.9 mt x 3,6 mt = 28,44 m ²	1.650,000	0,90	1.485.000,00
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES			¢	64.610.125,00

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (COLONES) ¢	
TERRENO	¢ 67.608.000,00
CONSTRUCCIONES	¢ 64.610.125,00
TOTAL	¢ 132.218.125,00

Ciento treinta y dos millones doscientos diez y ocho mil ciento veinticinco colones 00/00.

OBSERVACIONES

1. Para la determinación del valor unitario del terreno se aplican los ajustes correspondientes sobre el valor zonal del lote tipo, en función de las características del lote y los servicios de la zona. Se utilizó de referencia el valor de la zona homogénea de la municipalidad de Escazú y el valor comercial de la zona, tamaño y ubicación.
2. Para la valoración de las construcciones y de las obras complementarias se utiliza los valores de mercado para viviendas nuevas con el correspondiente factor de corrección, tipo CV 05.
3. Dado que las construcciones ya existen, no se pudo verificar el estado actual y tipo de las cimentaciones.
4. La casa familiar y las construcciones se encuentran en buen estado, con necesidad de pintura y mantenimiento normal, habitables, en total funcionamiento de todos sus componentes.
5. El terreno se encuentra muy bien ubicada en cuanto al entorno residencial que es alto, con todos los servicios públicos y comercios cercanos.
6. Es una zona con vocación residencial con cercanía a todos los servicios, parques, centros comerciales y oficinas.
7. Se utilizó los factores de corrección por edad y conservación del inmueble según criterio de Ross-Heidecke.

PERITO TASADOR
CÉDULA
NÚMERO DE REGISTRO CFIA
FECHA

Ing. Abel F. Vargas Salazar
1-481-898
IC – 3178
28 de abril del 2024

Consulta de Plano

 Permite realizar una consulta de plano

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

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	252001
Año Inscripción:	1995	Área Plano:	375.60
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	216100.0
Coordenada Este:	517100.0	CRTM Norte:	1101156.0
CRTM Este:	480773.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	2 - ESCAZU	3 - SAN RAFAEL

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
9004524006	GUTIERREZ CORDERO OMAR		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	332283	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	332283	0		
1 - SAN JOSE	332283	0		

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

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 332283--000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 332283 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 2-ESCAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : OFELIA RODRIGUEZ ZU#IGA

ESTE : MANRIQUE BRENES VEGA Y EDGAR PIZA POZUELO

OESTE : VALLE YAMURI S.A.

MIDE: TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CON SESENTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0252001-1995

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NÚMERO 332283 Y ADEMÁS PROVIENE DE 147974-000

VALOR FISCAL: 66,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
LA ZONA FILMS LIMITADA
CEDULA JURIDICA 3-102-328505
ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0560-00002643-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-OCT-2005
OTROS:

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 354-01541-01-0901-001
FINCA REFERENCIA: 00147974-000
AFECTA A FINCA: 1-00332283 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2019-114096-01-0001-001
INICIA EL: 13-FEB-2019
FINALIZA EL: 13-FEB-2039
AFECTA A FINCA: 1-00332283 -000
MONTO: CINCUENTA Y CUATRO MILLONES COLONES

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 215137--000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 215137 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 BODEGA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-DESAMPARADOS CANTON 3-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE
SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : ZENEIDA FALLAS
SUR : NELLY NU#EZ Y OTROS
ESTE : CALLE PUBLICA Y OTRO
OESTE : MANUEL MARIA FALLAS

MIDE: TRESCIENTOS NOVENTA METROS CON VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:NO SE INDICA

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 215137 Y ADEMAS PROVIENE DE 2147-539-001

VALOR FISCAL: 73,718,430.00 COLONES

PROPIETARIO:
BERTA CAMPOS VARGAS
CEDULA IDENTIDAD 1-0462-0713
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: NOVENTA MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0339-00009268-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-JUL-1984
OTROS:

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

Emitido el 27-02-2024 a las 14:56 horas

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



FRENTE A CALLE PÚBLICA



SALA – COMEDOR



SALA



COCINA



ESPACIO COMÚN 1º PLANTA



ESCALERA INTERNA AL 2º PISO



HABITACIÓN EN EL 2° PISO



2° PISO, HABITACIÓN



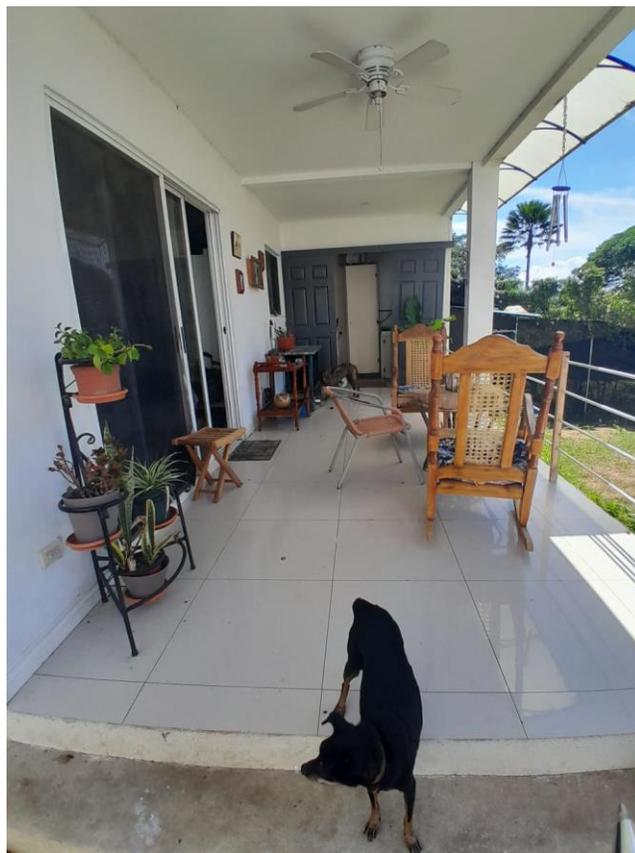
BAÑO Y SERVICIO SANITARIO DE LA 2º PLANTA



CAJA PRINCIPAL DE CONTROLES ELÉCTRICOS



COCHERA



TERRAZA



BAR AL FONDO DE LA PROPIEDAD



TIPO DE VENTANERÍA – ALUMINIO BLANCO