

**VALORACIÓN de TERRENO
MATA DE PLÁTANO
MATA DE PLÁTANO, GOICOCHEA, SAN JOSÉ**



Propietario:
ANA GABRIELA QUESADA VÁSQUEZ

Solicitante:
ANA GABRIELA QUESADA VÁSQUEZ

Avalúo número:
I0120-F24-PRI.OCE

FEBRERO, 2024

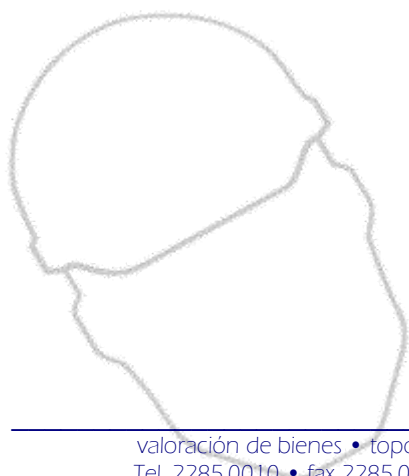
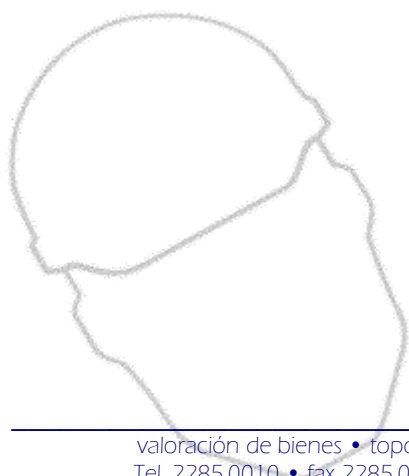


TABLA de CONTENIDO

I. PROPÓSITO Y ALCANCE DE LA VALORACIÓN	4
I.1. ENTORNO	4
I.1.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONA	4
I.1.2. ZONIFICACIÓN SEGÚN MINISTERIO DE HACIENDA.....	5
I.1.3. VERIFICACIÓN MAPA DE RIESGOS	6
I.1.4. SERVICIOS DISPONIBLES	7
II. INFORMACIÓN DEL REGISTRO Y DEL CATASTRO	8
III. VALORACIÓN DEL TERRENO	10
III.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA	10
III.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ENTORNO	11
III.3. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE A VALORAR	11
III.4. CÁLCULO DE VALOR ESTIMADO DEL TERRENO.....	12
DETALLE DE HOMOLOGACIÓN.....	12
III.4.1. TABLA RESUMEN DE VALORACIÓN DE TERRENOS.....	13
IV. METODOLOGÍA	14
V. OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES	15
VI. ANEXOS	18



San José, Febrero de 2024

Sra. Ana Gabriela Quesada Vásquez
Presente

REF:
AVALÚO I0120-F24-PRI.OCE
PROPIEDAD en MATA DE PLÁTANO, GOICOCHEA, SAN JOSÉ

Estimada Señora:

De acuerdo con su solicitud se ha realizado el avalúo de las fincas folio real **1-562886-000**, **1-584560-000 y 1-584561-000**, propiedad de **ANA GABRIELA QUESADA VÁSQUEZ**, cédula física 1-1240-0345, situadas en el Distrito 04 Mata de Plátano, Cantón 08 Goicochea, Provincia 01 San José.

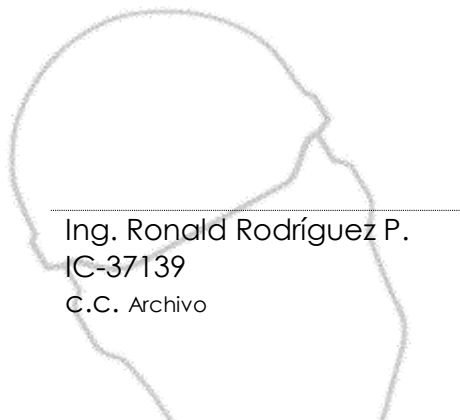
El tipo de cambio a la fecha es de **521.79** colones por cada dólar estadounidense.

En resumen el monto estimado del avalúo adjunto en colones es de **¢ 61.322.388,98**
(SESENTA Y UN MILLONES TRECIENTOS VEINTIDOS MIL TRECIENTOS OCHENTA Y OCHO COLONES CON 98/100 CENTIMOS)

En US dólares al tipo de cambio indicado y redondeado sería de **\$ 117.523,12**
(CIENTO DIECISIETE MIL QUINIENTOS VEINTITRES DOLARES CON 12/100 CENTAVOS)

Quedamos a sus órdenes para suministrar cualquier información que estimen necesaria.

Atentamente,



Ing. Ronald Rodríguez P.
IC-37139
C.C. Archivo

Sergio Echavarría
Ing. Sergio Echavarría A.
IT-22267



Ing. Otto Peñaranda G.
IT-17464

I. PROPÓSITO y ALCANCE de la VALORACIÓN

El propósito de la valoración es establecer un valor razonable para el inmueble mediante los enfoques de valuación internacionalmente aceptados de las propiedades correspondiente a las fincas con folio real **1-562886-000, 1-584560-000 y 1-584561-000**, basados en datos de oferta y demanda en la zona, base de datos, información recopilada en diferentes fuentes de promoción, ventas inmobiliarias y experiencia de los peritos.

Dicho trabajo se realiza a solicitud de la señora Ana Gabriela Quesada Vásquez con la finalidad específica de establecer un rango de valor adecuado del inmueble.

La visita de campo para el levantamiento correspondiente se realizó el día jueves 01 de febrero y el informe el martes 06 de febrero de 2024.

I.1. ENTORNO

I.1.1. DESCRIPCIÓN GENERAL de la ZONA

El inmueble se encuentra ubicado según el sistema de coordenadas oficial de Costa Rica CRTM05, en las coordenadas:

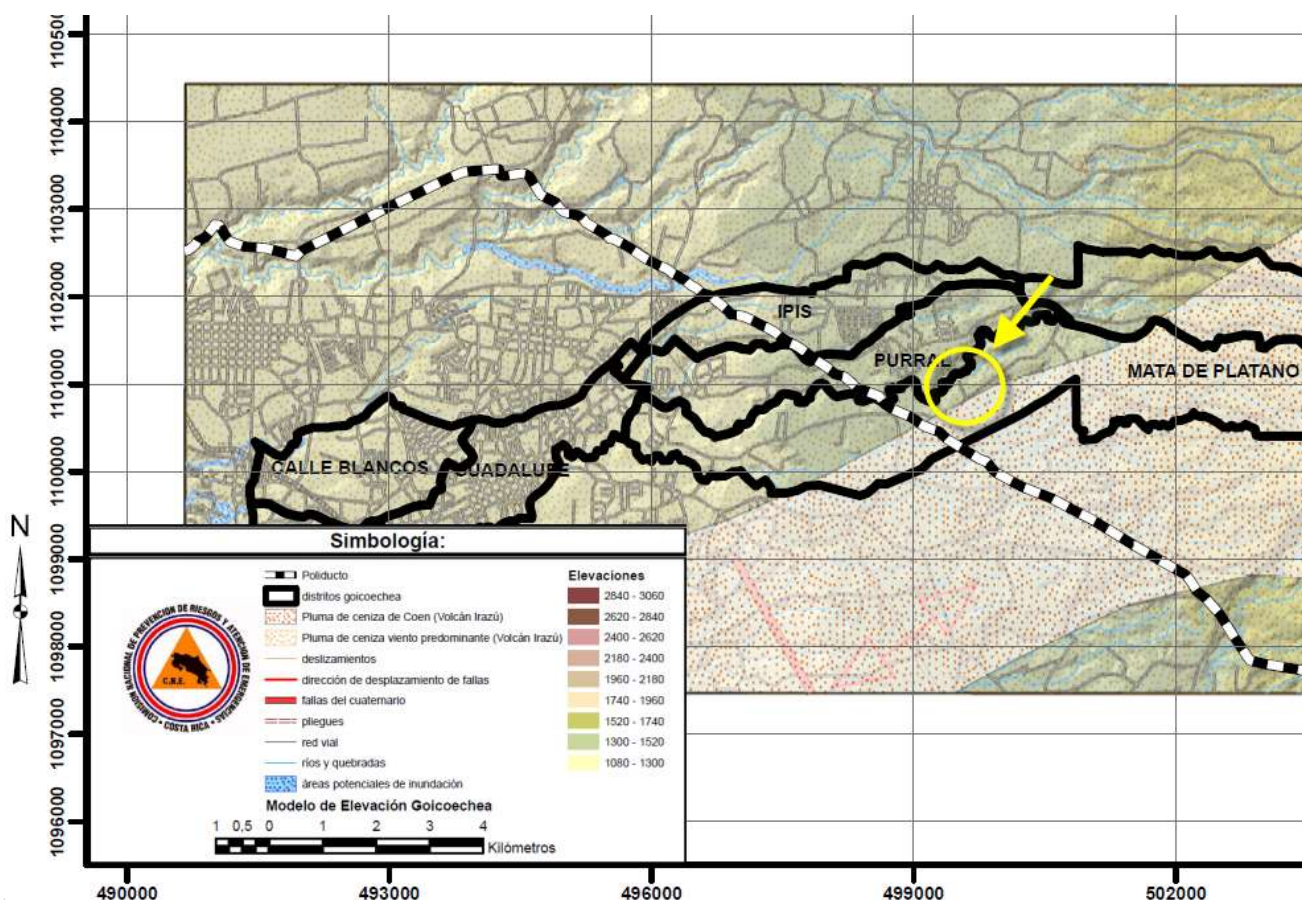
Norte: 1 101 051

Este: 499 459

La zona es de uso habitacional, donde en el entorno existen viviendas de clase media, así como varios desarrollos habitacionales y comercios pequeños.

I.1.3. VERIFICACIÓN MAPA DE RIESGOS

Según la clasificación de riesgos de la Comisión Nacional de emergencias, en el mapa de amenazas naturales potenciales del cantón de Goicochea, el inmueble valorado no presenta cercanía a áreas de pluma de ceniza viento predominante del volcán Irazú.



I.1.4. SERVICIOS DISPONIBLES

A lo largo de las vías principales y las vías secundarias que acceden al inmueble se observó alumbrado público y cables de alta tensión que alimentan de energía eléctrica a los inmuebles aledaños. Es de afirmar que el agua potable y el servicio telefónico no están ausentes en la zona. El inmueble dispone de todos los servicios públicos.

El siguiente cuadro muestra la existencia de los servicios municipales y comerciales existentes en la zona.

SERVICIOS MUNICIPALES y FACILIDADES COMERCIALES

	Favorable	Deficiente	Ausente
Acueducto	✓		
Alcantarillado Pluvial	✓		
Alcantarillado Sanitario	✓		
Electricidad y alumbrado público	✓		
Teléfono Publico	✓		
Teléfono propio	✓		
Aceras, cordón y caño			✓
Calles asfaltadas	✓		
Servicios de educación	✓		
Servicios de salud	✓		
Servicios religiosos	✓		
Facilidades recreacionales	✓		
Comercio Mayor			✓
Comercio menor		✓	
Transporte publico		✓	

II. INFORMACIÓN del REGISTRO y del CATASTRO

El estado legal de las propiedades según la consulta vía Internet del estudio registral del mes de febrero del año en curso, se presentan en las siguientes tablas:

IDENTIFICACIÓN, PROPIETARIOS y CABIDA de las PROPIEDADES

PLANO CATASTRO	FOLIO REAL	PROPIETARIO	ÁREA (m²) según:		Medida para el avalúo (m²)
			Registro Público	Plano Catastro	
SJ-400953-1997	1-562886-000	ANA GABRIELA QUESADA VASQUEZ CEDULA IDENTIDAD 1-1240-0345	570,81	570,81	1 071,30
SJ-400930-1997	1-584560-000	ANA GABRIELA QUESADA VASQUEZ CEDULA IDENTIDAD 1-1240-0345	262,01	262,01	
SJ-400931-1997	1-584561-000	ANA GABRIELA QUESADA VASQUEZ CEDULA IDENTIDAD 1-1240-0345	238,48	238,48	

NOTA IMPORTANTE: El perito valuador no se pronuncia sobre ninguna situación legal, pues no es materia de su especialidad y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.

• SITUACIÓN LEGAL de las PROPIEDADES (según consulta vía Internet)

FOLIO REAL	PLANO CATASTRADO	GRAVÁMENES	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA
1-562886-000	SJ-400953-1997	• Si posee	• No posee

FOLIO REAL	PLANO CATASTRADO	GRAVÁMENES	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA
1-584560-000	SJ-400930-1997	• No posee	• No posee

FOLIO REAL	PLANO CATASTRADO	GRAVÁMENES	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA
1-584561-000	SJ-400931-1997	• No posee	• No posee

NOTA IMPORTANTE: El perito valuador no se pronuncia sobre ninguna situación legal, pues no es materia de su especialidad y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.

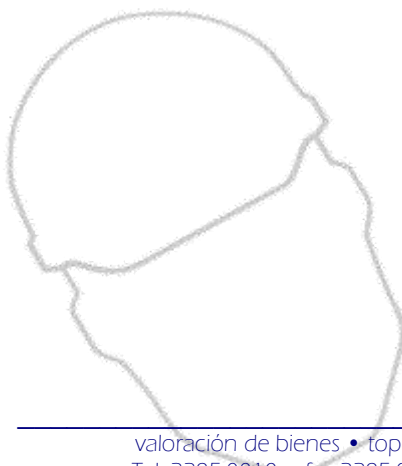
- **LINDEROS**

FINCA 1-562886-000 (según estudio de registro)	
NORTE:	RIO PURRAL
SUR:	CALLE PUBLICA Y OFELIA CHINCHILLA MORALES
ESTE:	OFELIA CHINCHILLA MORALES
OESTE:	OFELIA CHINCHILLA MORALES

FINCA 1-584560-000 (según estudio de registro)	
NORTE:	OFELIA CHINCHILLA MORALES
SUR:	VILMA MARIA MORA CHINCHILLA
ESTE:	JOSE JOAQUIN ACU#A CUBERO
OESTE:	ROTONDA

FINCA 1-584561-000 (según estudio de registro)	
NORTE:	OFELIA CHINCHILLA MORALES
SUR:	JONHY CASTRO CAMPOS
ESTE:	JOSE JOAQUIN ACU#A CUBERO
OESTE:	ROTONDA

NOTA GENERAL: Se declara que la información técnica consignada en los planos catastrados y estudios de registro fue verificada y corroborada, las dimensiones son correctas.



III. VALORACIÓN del TERRENO

III.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El terreno se ubica, de acuerdo con la división administrativa nacional, en el Distrito 04 Mata de Plátano, Cantón 08 Goicochea, Provincia 01 San José, específicamente en Calle Villalta.



III.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ENTORNO

El entorno inmediato al inmueble, dispone de una topografía quebrada. Se cuenta con todos los servicios municipales, las calle son en asfalto, alumbrado público, electrificación aérea y demás servicios.

El área es principalmente de uso habitacional, donde en el entorno existen viviendas de clase media, así como varios desarrollos habitacionales y comercios pequeños.

III.3. CARACTERÍSTICAS del INMUEBLE a VALORAR

El inmueble se compone de las fincas folio real **1-562886-000**, plano catastrado **SJ-400953-1997**, con un área según registro **570.81 m²** y catastro de **570.81 m²**; el folio real **1-584560-000** y con el plano catastrado **SJ-400930-1997**, con un área según registro **262.01 m²** y catastro de **262.01 m²** y finalmente la finca de folio real **1-584561-000** y plano catastrado **SJ-400931-1997** con un área según registro **238.48 m²** y catastro de **238.48 m²**. El inmueble corresponde a tres terrenos medianeros con frente funcional en el sector Oeste de 34.10 m y un frente en el sector Este rodeado por cerca en malla ciclón. Se trata de un lote sin construcciones el cuál, conforma un área total de **1 071.30 m²**.

Dicho terreno se encuentra en charral con vegetación tipo pasto, se observaron postes de concreto y alambre de púas en el frente Oeste, las aceras se encuentran cubiertas por vegetación y tierra.

Una de las fincas colinda con el río Purral al Norte (1-562886-000) por lo que posee zona de protección y la misma cuenta con un paso de alcantarillado que pertenece al AYA.



III.4. CÁLCULO de VALOR ESTIMADO del TERRENO

DETALLE DE HOMOLOGACIÓN

TIPO DE CAMBIO		521,79		
DETALLE	SUJETO	COMPARABLES		
		1	2	3
Ubicación	GOICOCHEA MATA DE PLATÁNO	GOICOCHEA MATA DE PLATÁNO	GOICOCHEA MATA DE PLATÁNO	GOICOCHEA EL CARMEN
Dirección				
Descripción	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Tipo inmueble	Lote	Lote	Lote	Lote
Tipo zona	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Área terreno (m2)	1 071,30	1 614,00	700,00	666,83
Frente lote (m)	34,10	30,00	48,98	18,00
Fondo lote (m)	162,84	53,80	14,29	37,05
Perímetro (m)	393,87	167,60	126,54	110,09
Regularidad	1,00	1,00	1,00	1,00
Nivel	0,00 m	0,00 m	0,00 m	0,00 m
Tipo de Vía	3	3	3	3
Servicios 1	1	2	2	2
Servicios 2	16	16	16	16
Fecha	feb-24	feb-24	feb-24	feb-24
VALOR COLONES / m2		¢ 91 313,25	¢ 85 000,00	¢ 90 930,00
VALOR DOLARES / m2		\$175,00	\$162,90	\$174,27
Valor Mercado (colones)	?	¢ 147 379 585,50	¢ 59 500 000,00	¢ 60 634 852,00
Valor Mercado (dolares)		\$ 282 450,00	\$ 114 030,55	\$ 116 205,47
Condiciones de Venta	Avalúo	Referencia	Referencia	Referencia
Referente		1	2	3
Teléfono / Página		CAMPO	CAMPO	www.encuentra24.com

- Ref. 1 8399-2087
- Ref. 2 8832-6323
- Ref. 3 https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lote-de-los-667m2-en-el-carmen-de-guadalupe/24769523?q=f_lotsize.500-2000lf_currency.CRC®ionslug=san-jose-provincia-goicoechea-guadalupe,san-jose-provincia-goicoechea-ipis,san-jose-provincia-montes-de-oca-san-rafael,san-jose-provincia-montes-de-oca-sabanilla,san-jose-provincia-montes-de-oca-mercedes&list=category&catslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos

PORCENTAJE DE VALOR				
Construcción= 0%		Terreno= 100%		
COMPARABLE	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACION			
	1	2	3	
Área	1,1448	0,8690	0,8552	
Frente	1,0325	0,9134	1,1732	
Tipo Vía	1,0000	1,0000	1,0000	
Servicios 1	0,9704	0,9704	0,9704	
Negociación	0,9000	0,9600	0,9000	
FACTOR GLOBAL	1,0324	0,7395	0,8763	
VALOR / m2 HOMOLOGADO	¢ 94 274,29	¢ 62 857,47	¢ 79 679,33	
	\$ 180,67	\$ 120,47	\$ 152,70	
PROMEDIO GLOBAL HOMOLOGADO /m2	¢ 78 937,03			
	\$ 151,28			
VALOR TOTAL RECOMENDADO	¢ 84 565 239,35			
	\$ 162 067,57			

III.4.1. TABLA RESUMEN DE VALORACIÓN DE TERRENOS

FINCA 1-562886-000

Tipo de Cambio ¢ 521,79

Valor base Zonal (¢/m²)	Factor de Extensión	Factor de Frente	Factor de Fondo	Factor de Regularid.	Factor de Tipo de Vía	Factor de Negociación	Factor de Mejoras	Factor TOTAL	Valor (¢/m²)
89 081,08	0,9563	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9200	1,0000	0,8861	78 937,03

Sección	Área (m²)	Valor base Zonal (¢/m²)	Coef.	Motivo de Coeficiente	Valor Unitario Ajustado (¢/m²)	V.R.N. unitario (¢)
Terreno Principal	703,24	89 081,08	0,8861	Extensión / Frente / Servicios /Negociación	78 937,03	55 511 676,39
Zona de Protección Río	362,65	89 081,08	0,1772	Uso	15 787,41	5 725 302,73
Servidumbre AYA	5,41	89 081,08	0,1772	Uso	15 787,41	85 409,87

Total Terreno (¢) **61 322 388,98**

Total Terreno (\$) **117 523,12**
167,12

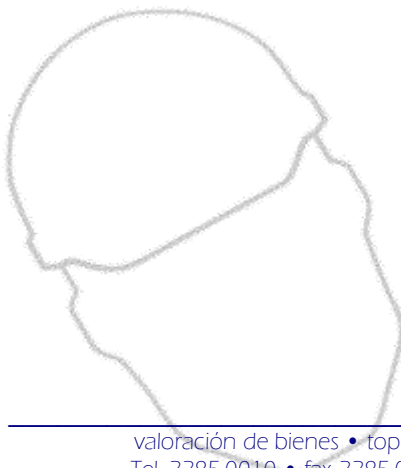
VALOR ESTIMADO TOTAL del TERRENO

¢ 61.322.388,98

(SESENTA Y UN MILLONES TRECIENTOS VEINTIDOS MIL TRECIENTOS OCHENTA Y OCHO COLONES CON 98/100 CENTIMOS)

\$ 117.523,12

(CIENTO DIECISIETE MIL QUINIENTOS VEINTITRES DOLARES CON 12/100 CENTAVOS)

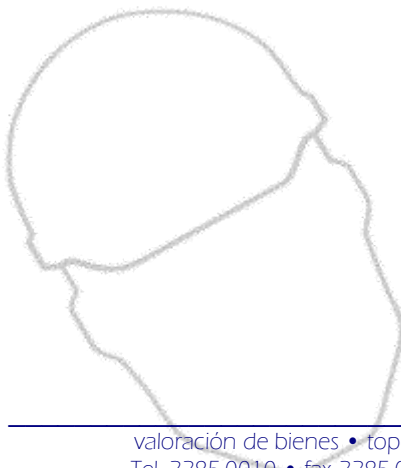


IV. METODOLOGÍA

El avalúo del inmueble se llevó a cabo considerando la siguiente metodología.

Se utilizó el **Enfoque de Mercado**, el cual es la estimación de valor por medio del análisis y comparación en el mercado de ventas recientes de un bien igual o similar al valuado para concluir en el precio más probable de venta.

- Los terrenos se valoraron considerando bancos de datos del profesional a cargo e información de la zona. Para ello se monitoreó la zona para comparar valores con los terrenos (sujeto) a valorar así como información de venta de propiedades con características similares.



V. OBSERVACIONES y CONSIDERACIONES

- El plano catastrado suministrado por el cliente se encuentra a nivel catastral **CANCELADO**, el mismo no generó título por lo que no cuenta con ningún asiento registral correspondiente, debido a esto se toman las fincas registradas que conformaban el plano suministrado para la presente valoración.
- Por lo anterior se requiere la contratación de un profesional en topografía que confeccione un único plano, así como que replantee y demarque los linderos de la propiedad.
- Es importante indicar que el inmueble se encuentra afectado en la finca **(1-562886-000)** por la zona de protección del Río Purral y también por el paso del alcantarillado del AYA en el plano **SJ-1687298-2013**, por lo que se seccionan estos dos sectores en los cálculos.
- Se recuerda que se deben de tomar de manera conjunta la propiedad 1-562886-000, plano catastrado SJ-400953-1997 con una responsabilidad de 35.57%, la propiedad 1-584560-000, con el plano catastrado SJ-400930-1997 con una responsabilidad de 33.73% y la propiedad 1-584561-000 y plano catastrado SJ-400931-1997 con una responsabilidad de 30.70%.
- Los planos catastrados no reflejan la realidad de la calle de acceso en el sector del frente Oeste.
- Se requiere que se presente un documento que certifique que el inmueble cuenta con acceso al servicio de agua potable y luz eléctrica.
- Importante mencionar que no se pudo acceder al interior del inmueble debido a la maleza se recomienda mantenimiento general en el mismo.

- Liquidez y deseabilidad de la propiedad. El inmueble presenta una liquidez media – baja, con un período de comercialización de 24 meses, así como una deseabilidad media debido a su ubicación y características del entorno.
- La valoración de los terrenos se ha realizado con base en la investigación en el sitio, referencias comerciales, base de datos y experiencia de los profesionales valuadores de Grupo Tecno Ingeniería Internacional, S.A.
- Otros factores considerados para realizar la valoración son: la vocación y características socioeconómicas del entorno y su relación con las propiedades en cuestión, características geométricas, ubicación en relación con la definición macroscópica de la zona, situación actual del mercado inmobiliario y finalmente el propósito del avalúo.
- Como parte de este estudio no se realizaron pruebas de laboratorio de ninguna especie ni ningún tipo de análisis de resistencia estructural de construcciones, capacidad de carga de los suelos, ni de la calidad de ningún material y por lo tanto no se asume ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse por estos aspectos.
- Tampoco se asume responsabilidad por vicios o defectos no detectables durante la inspección visual del inmueble o de los documentos aportados o por cambios físicos, políticos o económicos que sucedan posteriores a la fecha de visita y que puedan afectar el resultado obtenido en el análisis.
- El perito valuator no se pronuncia sobre ninguna situación legal, pues no es materia de su especialidad y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.
- La documentación registral es para uso informativo y cualquier información que se haga sobre la misma es de carácter técnico (desde la perspectiva del valuator). Por lo que el departamento legal deberá pronunciarse sobre los alcances legales de cualquier anotación o restricción que pudiese afectar el bien.

- El avalúo se expresa en colones por ser la moneda de curso legal del país y se advierte que los bienes tasados no necesariamente se revaloran conforme al diferencial cambiario.
- El tipo de cambio a la fecha es de **521.79** colones por cada dólar estadounidense.
- Tanto la empresa valuadora como el profesional responsable declaran no tener ningún interés particular en las fincas, sus edificaciones y los resultados que puedan derivarse del análisis financiero de este informe.
- La visita de campo para el levantamiento correspondiente se realizó el día jueves 01 de febrero y el informe el martes 06 de febrero de 2024.

San José, Febrero de 2024

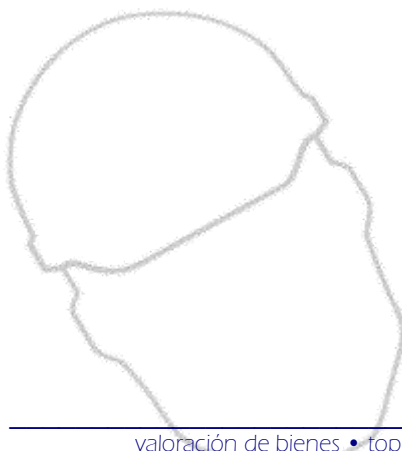
Sergio Echavarría

Ing. Ronald Rodríguez P.
IC-37139

Ing. Sergio Echavarría A.
IT-22267

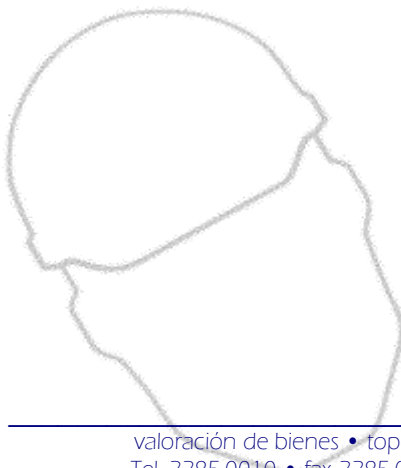
Otto Peñaranda

Ing. Otto Peñaranda G.
IT-17464

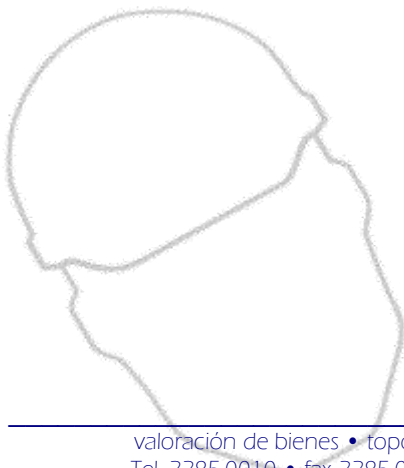


VI. ANEXOS

- FOTOGRAFÍAS GENERALES
- ESTUDIOS de REGISTRO y PLANOS de CATASTRO



FOTOGRAFÍAS GENERALES





FRENTE OESTE



ENTORNO



ENTORNO



LOTES



LOTES



LOTES



LOTES



LOTES



LOTES



FRENTE ESTE



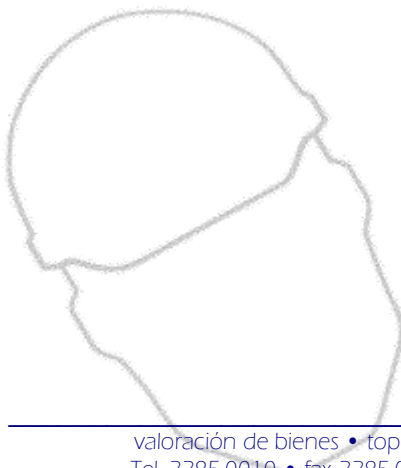
ENTORNO



ENTORNO



ESTUDIOS de REGISTRO y PLANOS de CATASTRO



PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 562886 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-MATA DE PLATANO CANTON 8-GOICOECHEA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : RIO PURRAL
SUR : CALLE PUBLICA Y OFELIA CHINCHILLA MORALES
ESTE : OFELIA CHINCHILLA MORALES
OESTE : OFELIA CHINCHILLA MORALES

MIDE: QUINIENTOS SETENTA METROS CON OCHENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:SJ-0400953-1997

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00186521	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 8,664,895.00 COLONES

PROPIETARIO:
ANA GABRIELA QUESADA VASQUEZ
CEDULA IDENTIDAD 1-1240-0345
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-00409631-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-JUL-2021

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

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A
CITAS: 2015-119136-01-0002-001
SERVIDUMBRE DE PASO Y TUBERIA DE AGUAS RESIDUALES
MONTO: SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCO COLONES CON NOVENTA Y DOS CENTIMOS
AFECTA A FINCA: 1-00562886 -000
INICIA EL: 08 DE MAYO DE 2015
LONGITUD: 13.37 METROS
ANCHO: 3.74 METROS
RUMBO: NORTE A SUR
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
1 562886-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 05-02-2024 a las 20:05 horas

Consulta de Plano

 Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Número de Plano

Provincia Inscripción:

1 - SAN JOSÉ

Número Inscripción:

400953

Año Inscripción:

1997

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	400953
Año Inscripción:	1997	Área Plano:	570.81
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	215700.0
Coordenada Este:	535800.0	CRTM Norte:	1100737.0
CRTM Este:	499466.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	8 - GOICOECHEA	4 - MATA DE PLATANO

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
102070186	OFELIA	CHINCHILLA	MORALES

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	186521	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	562886	0		

Plano(s) Hijo(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1325964	2009
1 - SAN JOSÉ	1687298	2013

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	373908	1979

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

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

ET-400953-97
2 MAY 1997
Fecha _____ Firma Autorizada _____



NOTAS :

- LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 00'01"
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.02 m
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 6 10.87 m.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO SJ-373908-79
- AFECTADO POR LA LEY FORESTAL 7575, ART. 33



(A) = NURIA MARIA MORA CHINCHILLA

(B) = RAFAEL MARTIN MORA CHINCHILLA

DERROTERO

LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	o	'	m.	cm.
1-2	62	36	2	50
2-3	74	34	2	50
3-4	86	31	2	50
4-5	98	29	2	50
5-6	106	32	0	87
6-7	44	59	23	29
7-8	339	04	19	08
8-9	225	45	18	69
9-10	221	03	19	63
10-1	141	27	9	97



PROPIEDAD DE:

OFELIA CHINCHILLA MORALES

CEDULA : 1-207-186

SITUADO EN : MATA DE PLATANO

DISTRITO: 4° MATA DE PLATANO

CANTON: 8° GOICOECHEA

PROVINCIA: 1° SAN JOSE

INFORMACION SEGUN REGISTRO
ES PARTE DE :

FOLIO REAL

1186521-000

AREA: 3482.38 m²

PROTOCOLO :

TOMO:
8670FOLIO:
90LAURA VARGAS CASTILLO
TOPOGRAFO ASOCIADO TA 6951

ESCALA

1: 1 000.

AREA:

570.81 m²

ARCHIVO:

MATA-PLA.DWG

FECHA:

DICIEMBRE 1996

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 584560 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-MATA DE PLATANO CANTON 8-GOICOECHEA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : OFELIA CHINCHILLA MORALES
SUR : VILMA MARIA MORA CHINCHILLA
ESTE : JOSE JOAQUIN ACU#A CUBERO
OESTE : ROTONDA

MIDE: DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CON UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:SJ-0400930-1997

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
1-00186521 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,236,701.00 COLONES

PROPIETARIO:
ANA GABRIELA QUESADA VASQUEZ
CEDULA IDENTIDAD 1-1240-0345
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-00409631-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-JUL-2021

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

Emitido el 05-02-2024 a las 20:08 horas

Consulta de Plano

 Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Número de Plano

Provincia Inscripción:

1 - SAN JOSÉ

Número Inscripción:

400930

Año Inscripción:

1997

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	400930
Año Inscripción:	1997	Área Plano:	262.01
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	215700.0
Coordenada Este:	535800.0	CRTM Norte:	1100737.0
CRTM Este:	499466.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	8 - GOICOECHEA	4 - MATA DE PLATANO

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
102070186	OFELIA	CHINCHILLA	MORALES
900360908	RAFAEL MARTIN	MORA	CHINCHILLA

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	186521	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	584560	0		

Plano(s) Hijo(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1325964	2009

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	373908	1979

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

CATASTRO NACIONAL

86 52

ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 1997REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

ST-400930-97

29-ABR-1997

Fecha

Firma Autorizada



NOTAS :

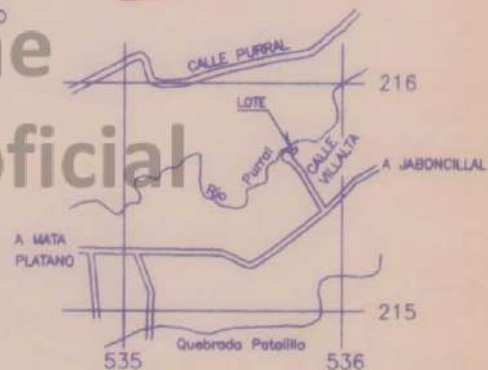
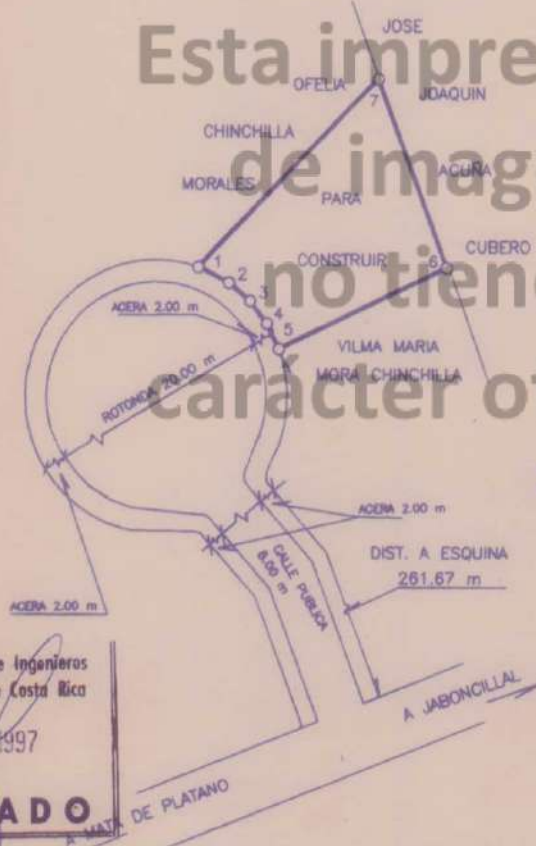
- LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 00'01"
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.02 m
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 5 10.85 m.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO SJ-373908-79

DERROTERO

LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	o	'	m.	cm.
1-2	116	07	3	15
2-3	129	38	2	50
3-4	141	35	2	50
4-5	153	33	2	50
5-6	85	07	16	94
6-7	339	04	17	69
7-1	224	59	23	29

Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial

REGISTRADO
I.N.V.U.
09 ABR 1997
A. L. VARGAS
PARA EFECTOS DE CATASTRO

Colegio Federado de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica

21 EN 1997

ANOTADO

UBICACION GEOGRAFICA

HOJA ABRA
ESCALA AMPLIADA
1:25 000.

PROPIEDAD DE:

CEDULA : 1-207-186

OFELIA CHINCHILLA MORALES

DONA A:

CEDULA : 9-036-908

RAFAEL MARTIN MORA CHINCHILLA

SITUADO EN : MATA DE PLATANO

DISTRITO: 4° MATA DE PLATANO

CANTON: 8° GOICOECHEA

PROVINCIA: 1° SAN JOSE

INFORMACION SEGUN REGISTRO
ES PARTE DE :

FOLIO REAL

1186521-000

AREA: 3482.38 m²

PROTOCOLO :

TOMO:
8670FOLIO:
90

Laura Vargas
LAURA VARGAS CASTILLO
TOPOGRAFO ASOCIADO TA 6951

ESCALA

1: 500

AREA:

262.01 m²

ARCHIVO:

MATA-PLA.DWG

FECHA:

DICIEMBRE 1996

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 584561 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-MATA DE PLATANO CANTON 8-GOICOECHEA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : OFELIA CHINCHILLA MORALES
SUR : JONHY CASTRO CAMPOS
ESTE : JOSE JOAQUIN ACU#A CUBERO
OESTE : ROTONDA

MIDE: DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:SJ-0400931-1997

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:
FINCA DERECHO INSCRITA EN
1-00186521 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,407,110.00 COLONES

PROPIETARIO:
ANA GABRIELA QUESADA VASQUEZ
CEDULA IDENTIDAD 1-1240-0345
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-00409631-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 02-JUL-2021

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

Emitido el 05-02-2024 a las 20:09 horas

Consulta de Plano

 Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Número de Plano

Provincia Inscripción:

1 - SAN JOSÉ

Número Inscripción:

400931

Año Inscripción:

1997

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	400931
Año Inscripción:	1997	Área Plano:	238.48
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	215700.0
Coordenada Este:	535800.0	CRTM Norte:	1100737.0
CRTM Este:	499466.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	8 - GOICOECHEA	4 - MATA DE PLATANO

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
102070186	OFELIA	CHINCHILLA	MORALES
900360906	VILMA MARIA	MORA	CHINCHILLA

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	186521	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	584561	0		

Plano(s) Hijo(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1325964	2009

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	373908	1979

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

CATASTRO NACIONAL

86 51

ROLLO IMAGEN
SECCION MICROFILM ASO 1997

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, a lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:

51- 400931-97.

29 APR 1997 *W. J. V. V. V.*

Fecha _____ Firma Autorizada _____



NOTAS

- LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA
- ERROR ANGULAR ESTIMADO 00'01"
- ERROR LINEAL ESTIMADO 0.02 m
- DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 6 12.56 m.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO SJ-373908-79



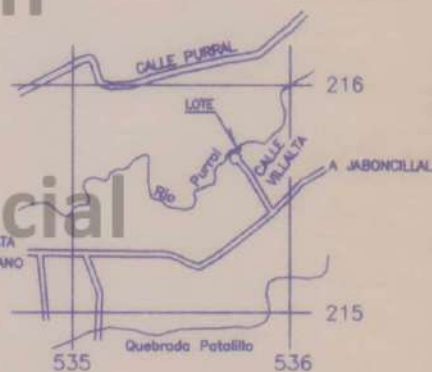
Colegio Federado de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica

21 ENE 1997

FERNANDO MATAMOROS E

DERROTERO

LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	o	'	m.	cm.
1-2	165	36	2	54
2-3	177	39	2	50
3-4	189	37	2	50
4-5	201	34	2	50
5-6	182	45	2	52
6-7	73	11	22	01
7-8	339	04	13	94
8-1	245	07	16	94



UBICACION GEOGRAFICA

HOJA ABRA
ESCALA AMPLIADA
1:25 000.

DIRECCION DE URBANISMO
I. N. V. U.

19 APR 1997

PARA EFECTOS DE CATASTRO

PROPIEDAD DE: CEDULA : 1-207-186
OFELIA CHINCHILLA MORALES

DONA A: CEDULA : 9-036-906
VILMA MARIA MORA CHINCHILLA

SITUADO EN : MATA DE PLATANO
DISTRITO: 4ª MATA DE PLATANO
CANTON: 8ª GOICOECHEA
PROVINCIA: 1ª SAN JOSE

INFORMACIÓN SEGUN REGISTRO
ES PARTE DE :
FOLIO REAL
1186521-000
AREA: 3482.38 m²

PROTOCOLLO :

TOMO:
8670

FOLIO:
90

LAURA VARGAS CASTILLO
TOPOGRAFO ASOCIADO TA 6951

ESCALA

1: 500

AREA:

238.48 m³

ARCHIVO:

MATA-PLA.DWG

FECHA:

DICIEMBRE 1986

535.8 215.7