



TEL/FAX: 2262-8196 CEL: 8393-3450 e-mail: viquez.rodriigo@gmail.com

AVALUO DE UNA FINCA URBANA

INFORME PERICIAL 04 - SGF – 25 (MVZ-VCZ)

**SOLICITANTE: ADMINISTRACIÓN DEL PROCESO DE RESOLUCIÓN
FINANCIERA DESYFIN S.A.**

INSCRIPCIÓN: 1-262732-000

PROPIETARIO: FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA

UBICACIÓN: Calle Guinealillo en Aserri, San José



ABRIL DE 2025



TEL/FAX: 2262-8196 CEL: 8393-3450 e-mail: viquez.rodrico@gmail.com

8 de abril de 2025

**SRES.
ADMINISTRACIÓN DEL PROCESO DE
RESOLUCIÓN FINANCIERA DESYFIN S.A.
Presente**

Estimados señores:

Por medio de la presente, les entregamos el informe pericial 04 - SGF – 25 (MVZ-VCZ) correspondiente al avalúo de una finca urbana (QUINTA RESIDENCIAL), propiedad de FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA, con el objetivo de determinar su valor comercial (para efectos de compraventa), sita en Calle Guinealillo en Aserrí, San José.

El resumen del avalúo es el siguiente:

TERRENO	=	¢ 104.849.580,06
CONSTRUCCIONES	=	¢ 168.237.256,00

MONTO TOTAL DEL AVALUO: ¢ 273.086.836,06
(Doscientos setenta y tres millones ochenta y seis mil ochocientos treinta y seis con 06/100 Colones)

Equivalentes a U.S. \$ 534.217,88 (Quinientos treinta y cuatro mil doscientos diecisiete con 88/100 Dólares)

Tipo de cambio de venta al día 08/04/25 con referencia al BCCR: \$ 1,00 = ¢ 511,19

Esperando haber cumplido con lo solicitado quedo en la mejor disposición de hacer cualquier aclaración al respecto.

Se suscribe su atento y seguro servidor,

Ing. Mario Víquez Zumbado
Cédula: 1-0828-0620
Colegiado: II-9732

Mv. Víctor Carranza Zamora
Cédula: 4-0187-0760
Colegiado: IC-20311

CONTENIDO DEL INFORME

- CRITERIOS FUNDAMENTALES
- METODOLOGÍA
 - Valuación del terreno
 - Valuación de las construcciones
- LIMITACIONES
- OBSERVACIONES
- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN
 - Tipo de bien
 - Inscripción del bien
 - Propietario
 - Ubicación política y dirección del inmueble
 - Medida del bien
 - Linderos
- TERRENO
- ENTORNO
- CONSTRUCCIONES
- INVESTIGACIÓN DE MERCADO
- PARÁMETROS Y CÁLCULOS DE LA VALORACIÓN
 - Terreno
 - Edificaciones
 - Resumen del avalúo
- GRAVÁMENES, ANOTACIONES, AFECTACIONES Y PERMISOLOGÍA
- ANEXO
 - Fotografías
 - Croquis
 - Plano catastrado
 - Informe registral

CRITERIOS FUNDAMENTALES

Los Peritos Valuadores, Ing. Mario Víquez Zumbado y Mv. Víctor M. Carranza Zamora, en cuanto al servicio solicitado al cual hace referencia el presente informe, manifiestan lo siguiente:

- Los Peritos Valuadores no tiene ningún interés actual ni futuro en el bien objeto de este informe.
- Los Peritos han actuado de acuerdo con el Código de Ética Profesional del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, garantizando en todo momento los intereses de los clientes.
- Los valores obtenidos en este avalúo se basan en métodos objetivamente científicos y universalmente aceptados como justos. Las fuentes de datos e información utilizadas son verificables y se detallan en este informe.
- El informe proporciona toda la información necesaria para que un tercero pueda concluir sobre el valor total consignado, sin necesidad de recurrir a fuentes externas. Además, incluye todos los datos y parámetros que permiten verificar los cálculos que sustentan los resultados de valor, tanto intermedios como finales.
- Se asume la existencia de un mercado inmobiliario y se considera la valoración de un bien transferible legalmente, que posee utilidad y demanda en el mercado.
- Este informe pericial establece el valor del terreno y las edificaciones existentes en él.
- Se declara bajo juramento que se visitó el lugar exacto del bien objeto de estudio, y que las características y condiciones del mismo han sido verificadas mediante comprobación visual.
- El trabajo incluye la verificación de la información proporcionada por el cliente, la cual contiene el plano catastrado, debidamente inscrito en la base de datos del Catastro Nacional (estudio de catastro), así como el estudio del número de folio real de la finca en el Registro Público de la Propiedad.
- No se realizó un levantamiento topográfico con instrumentos especializados; por lo tanto, los datos en el plano se consideran ciertos, a menos que exista una discrepancia claramente visible y comprobable respecto a la realidad.
- En caso de diferencias entre el catastro y el Registro Público, se utilizará el área menor en los cálculos.
- Se aplica el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al momento de determinar el valor, de acuerdo con lo indicado en la Normativa de Regulación de Créditos 1-05 de la SUGEF.

METODOLOGÍA

• Valuación del terreno

Para la valuación del terreno, se aplicó el método comparativo, específicamente la técnica de homologación, dentro del enfoque de mercado, que es el método aceptado por las Normas Internacionales de Valuación. Este enfoque, también conocido como el método de las ventas comparables, se basa en el concepto de "valor de mercado", es decir, en la interacción entre oferta y demanda. Se tomaron como referencia propiedades en venta, una base de datos propia, la plataforma VADI y el criterio de valuadores. A continuación, se presentan las ecuaciones utilizadas para determinar los diferentes factores de homologación:

- Factor de extensión:

$$F_e = (A_{lt})^\beta / (A_{lv})^\alpha$$

CASO	INTERVALO DE ÁREA	CÁLCULO DE α y β
1º	<30.000 m ²	0,33
2º	≥30.000 m ² , ≤ 100.000 m ²	0,364 - (0,00000113 * ÁREA)
3º	> 100.000 m ²	0,275 - (0,00000025 * ÁREA)

- Factor regularidad:

$$F_r = (R_{lv})^\rho / (R_{lt})^\eta$$

CASO	RANGO DE ÁREA (m ²)	Exponente (ρ, η)
1º	< 500	0,50
2º	≥ 500, < 1.500	0,33
3º	≥ 1.500, < 50.000	0,25
4º	≥ 50.000, < 200.000	0,15
5º	≥ 200.000	0,10

- Factor de frente:

$$F_f = (F_{lv} / F_{lt})^y$$

CASO	FRENTE MAYOR ENTRE AMBOS LOTES	Valor de y
1º	≤ 30 metros	0.25
2º	>30 metros, ≤ 200 metros	0,2585 - (FRENTE*0,0003)
3º	>200 metros, ≤ 480 metros	0,215 - (FRENTE * 0,000009)
4º	> 480 metros	0,17

- Factor de pendiente:

$$F_p = e^{((P_{iv} - P_{iu})/78)}$$

- Factor nivel:

$$F_n = e^{((k_1 * N_{iv}) - (k_2 * N_{iu}))}$$

- Factor ubicación:

$$F_u = e^{((k * (U_{iv} - U_{iu}))}$$

Sector	k
Comercial	-0,111
Residencial	-0,0255

- Factor tipo de vía:

$$F_{tv} = e^{((v_{fv} - v_{fv}) * 0.06646)}$$

- Factor servicios 1:

$$F_{s1} = e^{((S_{1iv} - S_{1iu}) * 0.03)}$$

- Factor servicios 2:

$$F_{s2} = e^{((S_{2iv} - S_{2iu}) * 0.03)}$$

• Valuación de las construcciones

Para determinar el valor de las construcciones, se empleó el enfoque de costo, el cual es aceptado por las Normas Internacionales de Valuación. Se parte del Valor de Reposición Nuevo (VRN), al cual se le aplica la depreciación correspondiente al tiempo que el bien ha estado en uso, considerando la edad (E), Vida Útil Total (VUT) y el estado de conservación (FE): 1. Óptimo, 2. Muy bueno, 3. Bueno, 4. Intermedio, 5. Regular, 6. Deficiente, 7. Malo, 8. Muy malo, 9. Demolición.

La depreciación se calcula por el método Ross – Heidecke. Con los parámetros anteriores se establece el Valor Neto de Reposición (VNR). Para determinar el VRN y la vida útil probable, se utiliza como referencia el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología

Constructiva, confeccionado por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda, así como presupuestos de obra (base de datos) y la experiencia del Perito Valuador.

Ecuación para determinar VNR:

$$VNR = VRN \times \{1 - 1/2 (E / VUT + E^2 / VUT^2)\} \times FE$$

El factor FE se obtiene del siguiente cuadro:

Estado	Condiciones físicas	Clasificación	FE
1	Edificaciones nuevas sin daños en acabados o estructura.	Óptimo	0,00
2	Presenta labores de mantenimiento a nivel de acabados como repellos y pintura.	Muy bueno	0,03
3	Algunos acabados han sido sustituidos parcial o totalmente: guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, puertas, ventanas, grifería y otros.	Bueno	2,52
4	Ha recibido reparaciones y sustituciones totales a nivel de acabados como repellos y cielos, parte de tuberías, canoas, bajantes, loza sanitaria.	Intermedio	8,09
5	Requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapiso, pisos, paredes secundarias, cielos.	Regular	18,10
6	Requiere sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta, y otros.	Deficiente	32,20
7	A nivel estructural requiere de sustituciones totales en cerchas, contrapiso y algunas paredes primarias.	Malo	52,60
8	Requiere sustituciones estructurales en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata.	Muy malo	72,20
9	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición.	Demolición	100,00

LIMITACIONES

- Se asumen condiciones normales del subsuelo.
- No se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo que no se asume responsabilidad alguna por la firmeza o durabilidad de las estructuras.
- La evaluación del sistema eléctrico se basa en una inspección visual desde la tapa de registro; por lo tanto, no es posible garantizar una verificación completa. Ninguna valoración certificará que el sistema eléctrico esté completamente entubado.

OBSERVACIONES

- La existencia física y las características del bien se verificaron durante la visita realizada al sitio el 1 de abril de 2025.
- Las copias del Informe Registral y del plano catastrado que se adjuntan deben considerarse parte integral de este avalúo.
- El presente informe pericial fue elaborado el día 3 de abril de 2025.

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

1. TIPO DE BIEN

UNA FINCA URBANA (QUINTA RESIDENCIAL)

2. INSCRIPCIÓN DEL BIEN

Folio Real: 1-262732-000

Plano catastrado: SJ-0278833-1977

3. PROPIETARIO

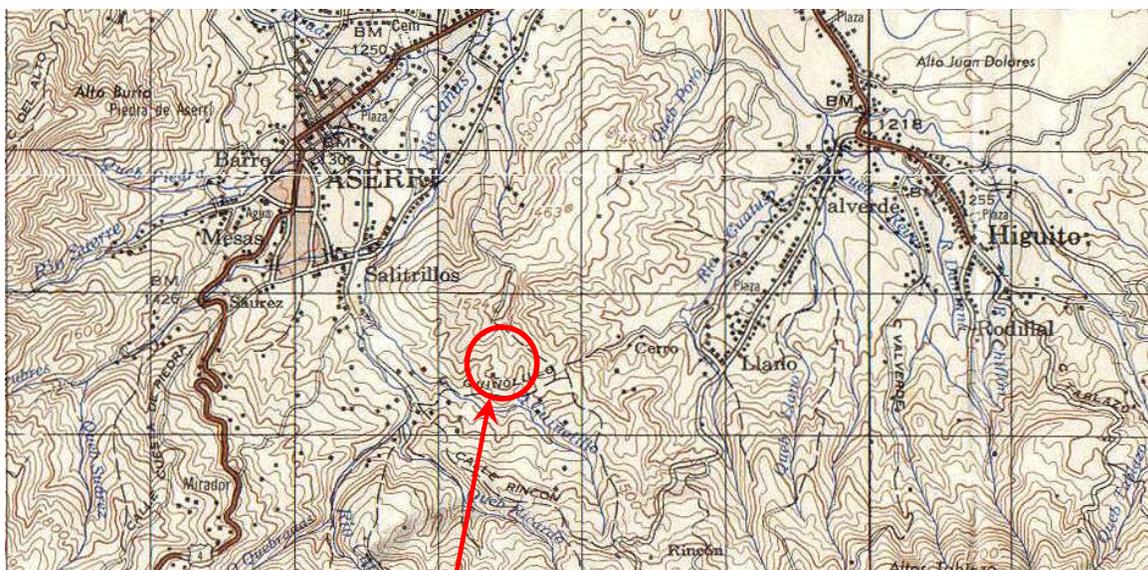
FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica nº 3-101-135871.

4. UBICACIÓN POLÍTICA Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Distrito	=	Aserri	(01)
Cantón	=	Aserri	(06)
Provincia	=	San José	(01)

Calle Guinealillo en Aserri, San José. La propiedad se ubica, de la entrada a TXO Paintball, 75m al oeste.

Geográficamente se ubica en las coordenadas 490968 - 1088678 (CRTM 05), de la hoja cartográfica ABRA del IGN.



LOTE



LOTE

Entrada a TXO Paintball

5. MEDIDA DEL BIEN

Área según plano catastrado	SJ-0278833-1977	=	5.793,99 m ²
Área según Registro Público		=	5.793,99 m ²
Frente		=	31,61 m. al sur
Fondo		=	118,14 m. al oeste
Relación frente / fondo		=	1 : 3,74

6. LINDEROS (según Registro Público)

NORTE	:	ABARCA CORRALES ANTONIO
SUR	:	CAMINO A GUINEALILLO CON 31,61 METROS DE FRENTE
ESTE	:	BENIGNA CORRALES LOPEZ
OESTE	:	CARMEN CARDENAS CHINCHILLA

TERRENO

Se trata de una finca urbana de topografía mixta, cuyo relieve general corresponde a una ladera de mediana inclinación (descendente de norte a sur) con varias secciones planas en terrazas logradas mediante movimientos de tierras y estabilizadas por medio de muros de contención. En esas terrazas se asientan las construcciones y en también, zonas verdes con mesitas de concreto para exteriores. Es de situación medianera y tiene forma geométrica regular.

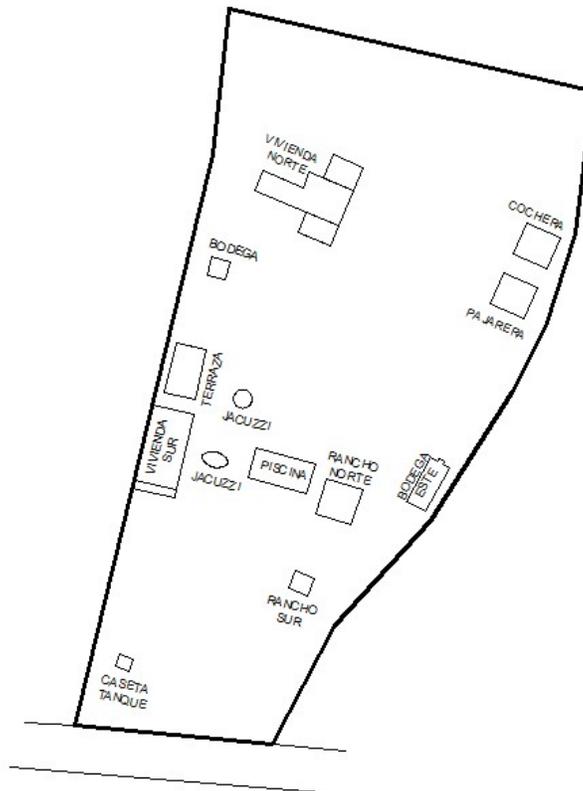
Está habilitada al sur por una calle pública asfaltada, con caño de concreto; sin embargo, el acceso principal corresponde actualmente a una calle de lastre y tierra (tipo servidumbre), en mediano-mal estado de conservación, que conduce hasta el acceso principal ubicado en el costado este del lote. Cuenta con servicios de red telefónica, alumbrado público, servicio de buses, recolección de basura, electricidad y cañería. La disposición de las aguas negras se realiza a tanques sépticos.

ENTORNO

Se ubica a 1,7 km del centro de Salitrillos y a unos 2,5 km al noroeste del cuadrante principal de Aserrí, habilitada por buenas vías de comunicación que permiten un fácil contacto con todo tipo de servicio comunal, tanto básico como especializado. Este sector de Aserrí es de tipo urbano, en cuyas inmediaciones se observan algunos núcleos residenciales alternando con locales comerciales como restaurantes, bares y supermercados, asentados con frente a las principales vías que habilitan el sector. Además, algunos lotes de terreno más amplios aprovechados en actividades agrícolas, potreros y parches boscosos, mayormente bordeando los cauces de los ríos y quebradas que discurren por la zona.

Considerando la ubicación y las características de infraestructura de la propiedad, es muy probable que este inmueble presente una plusvalía adecuada. Además, según la investigación de mercado realizada, se observa una relación "oferta-demanda" equilibrada.

CONSTRUCCIONES



Croquis de distribución de las construcciones en la propiedad

Comprenden una cochera, dos casas de habitación, una casa para el personal de mantenimiento, una piscina y algunas otras construcciones complementarias. Tienen una edad estimada de 20 años y muestran un estado general de conservación de intermedio a regular, se describen de la siguiente manera:

1. COCHERA

Se trata de un cuerpo constructivo abierto al frente, con capacidad para dos vehículos. Tiene paredes de bloques de concreto repellados y pintados, con vigas y columnas de concreto armado. Piso de mosaico de cerámica con sisas de concreto lavado y techo de láminas onduladas de hierro galvanizado sobre clavadores de tubos metálicos rectangulares y vigas de tubos metálicos cuadrados. Mide 31,90 m².

2. VIVIENDA NORTE (TRES NIVELES)

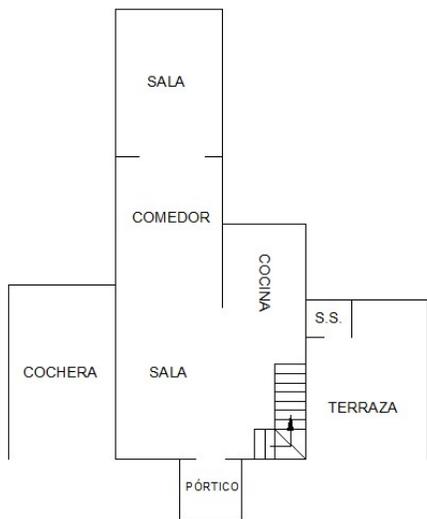
Comprende un salón principal, comedor y cocina; además, al fondo una sala-terraza cerrada con una verja de hierro forjado sobre zócalo de bloques de concreto repellados. Seguidamente se desciende a un sub-nivel por medio de una escalera de concreto enchapada con cerámica y boceles de madera, esta sección abarca un vestíbulo (que aprovecha el espacio debajo de las escaleras), un cuarto de baño independiente y tres dormitorios secundarios. Al fondo un dormitorio principal con cuarto de baño y vestidor; también una terraza. Finalmente, por medio de una escalera de concreto enchapada con cerámica, se accede a un segundo subnivel, el cual consta de dos baños sauna: uno con forros de tablilla y otro enchapado con cerámica y una terracita accedida por medio de un portón de láminas metálicas "punta de diamante" y cerrada por una verja de hierro forjado con un portón (de dos hojas) del mismo material. Mide 190,10 m².

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Cimentación sobre placas corridas y aisladas de concreto armado. Mampostería confinada con vigas y columnas de concreto armado. Paredes de bloques de concreto repellados y pintados. Divisiones de láminas de Gypsum con revestimiento (a dos forros) con estructura metálica.
PISOS	De mosaico de cerámica.
CIELOS RASOS	De láminas de Gypsum con revestimiento y soportadas por estructura metálica (algunas secciones en mal estado).
TECHO	De tejas de barro sobre láminas onduladas de hierro galvanizado, soportadas por estructura de tubos metálicos cuadrados. Con canoas y bajantes metálicos.
PUERTAS	Corredizas, de vidrio con marcos de aluminio-bronce. De cartón comprimido termoformado con marcos de madera. La puerta principal es de madera sólida con vidrio (de dos hojas) con marcos de madera.
VENTANAS	Con vidrios fijos y corredizos sobre marcos de aluminio-bronce.

CUARTOS DE BAÑO El baño independiente tiene puertas de ducha de vidrio temperado con marcos de aluminio-bronce (no tiene el lavatorio). El cuarto de baño del dormitorio principal tiene enchapes de porcelanato en piso y paredes hasta el cielo raso, no tiene las piezas sanitarias.

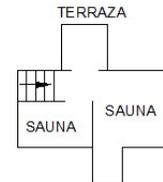
SISTEMA ELÉCTRICO Monofásico trifilar parcialmente entubado y polarizado, con caja de breakers.



DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL NIVEL PRINCIPAL



DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL SUB- NIVEL1



DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL SUB- NIVEL2

3. COCHERA Y TERRAZA (VIVIENDA NORTE)

La cochera se ubica al lado sur del cuerpo principal de la vivienda y la terraza del lado norte. La cochera tiene capacidad para un vehículo y tiene piso de cerámica con sisas de concreto lavado, es abierta al frente y está cerrada en el costado sur y en la parte posterior por verjas de hierro forjado sobre zócalo de bloques de concreto con rebordes de ladrillos de barro y columnas de bloques de concreto. La terraza cuenta con un mueble de fregadero de concreto enchapado con cerámica. Tiene piso de mosaico de cerámica y está cerrada por una verja de hierro forjado con columnas de concreto armado. Estas dos secciones miden conjuntamente 40,80 m².

4. TERRAZA DORMITORIO (VIVIENDA NORTE)

Se trata de un aposento al fondo y accedido desde el dormitorio principal. Tiene piso de mosaico de cerámica y está cubierto por el techo de la estructura principal. Lo protege una verja de hierro forjado sobre zócalo de bloques de concreto repellados. Mide 5,60 m².

5. PÓRTICO DE ENTRADA Y TERRAZA DEL SAUNA (VIVIENDA NORTE)

El pórtico de entrada se ubica en la parte central de la fachada frontal. Tiene piso de mosaico de cerámica, cielo raso de láminas de Gypsum con revestimiento y techo de tejas de barro, está cerrado con una verja de hierro forjado y cuenta con un portón de acceso (de dos hojas) también de hierro forjado. Mide 6,30 m².

6. BODEGA

Se refiere a un cuerpo constructivo sencillo ubicado unos metros detrás de la vivienda anteriormente descrita. Tiene paredes de bloques de concreto, piso de losa de concreto y techo de láminas metálicas esmaltadas tipo "teja-zinc" sobre cerchas de RT y hierro angular, cuenta con un portón de láminas metálicas tipo "punta de diamante" con marco de hierro. Mide 9,00 m².

7. TERRAZA DE JUEGOS

Se trata de un cuerpo constructivo contiguo a la vivienda sur. Abarca un salón principal sin divisiones y un cuarto de baño (ver observaciones). Tiene paredes de bloques de concreto revestidos con estuco, con vigas y columnas de concreto armado; la fachada frontal cuenta con un portón corredizo y rejas en las ventanas de hierro forjado. Piso de mosaico de cerámica con contrapiso de losa de concreto reforzada. Cielos raso y alero de láminas de fibrocemento (en mal estado) y techo de láminas metálicas esmaltadas tipo "teja-zinc" sobre estructura de tubos metálicos cuadrados y clavadores de madera, las canoas y los bajantes son de hierro galvanizado (se encuentran en muy mal estado). Mide 41,00 m².

Observaciones: De manera anexa al costado sur de esta construcción se encuentra lo que fuera un cuarto de baño, el cual por falta de mantenimiento, está completamente destruido: el techo derrumbado, la puerta podrida, las piezas sanitarias rotas e inclusive, un tanque de captación plástico que solía estar en el techo, cayó dentro del aposento cuando la estructura colapsó. Por motivos obvios, esta sección quedó exenta de avalúo.

8. VIVIENDA SUR (DOS NIVELES)

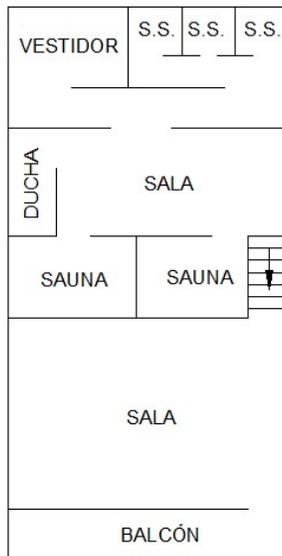
Comprende en el nivel principal un aposento de entrada tipo vestíbulo o sala. Desde este aposento se acceden las siguientes áreas: hacia el costado norte (subiendo unas gradas) tres servicios sanitarios y un saloncito vestidor, hacia el fondo tres duchas y hacia el costado sur, dos baños sauna: uno con forros de piso, paredes y cielo raso de tablilla de madera y el otro con banquetas y forros de paredes, piso y cielo raso de concreto moldeado (imitación piedras). Bajando una escalera de concreto enchapada con cerámica y boceles de concreto lavado (en sub-nivel) se encuentra un amplio salón que cuenta con un mueble de ladrillos refractarios y piedra ornamental y que tiene acceso a un balcón que da hacia el sur.

De manera externa se accede a un núcleo de escaleras que permiten el acceso a una segunda planta, la cual abarca un balcón de entrada que permite el paso a un dormitorio y un cuarto de baño al fondo.

Ambas plantas miden en total 116,60 m².

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Cimentación sobre placas corridas y aisladas de concreto armado. Mampostería confinada con vigas y columnas de concreto armado. Paredes de bloques de concreto repellados y pintados. Divisiones de láminas de Gypsum con revestimiento (a dos forros) con estructura metálica.
PISOS	De mosaico de cerámica. El salón en sub-nivel tiene piso de mosaico de porcelanato. El dormitorio en la segunda planta tiene piso de laminado sintético. Rodapiés de madera moldurada.
ENTREPISOS	De losa de concreto reforzada con malla electrosoldada.
CIELOS RASOS	De láminas de Gypsum con revestimiento y soportadas por estructura metálica. Con vigas de madera estilo artesonado en el salón en sub-nivel.
TECHO	De tejas de barro sobre láminas onduladas de hierro galvanizado, soportadas por estructura de tubos metálicos cuadrados.
PUERTAS	Principal corrediza, de vidrios ahumados, sobre marcos de aluminio-bronce. El baño en la segunda planta tiene puerta de madera tipo tablero.
VENTANAS	Con vidrios fijos sobre marcos de aluminio-bronce.
CUARTOS DE BAÑO	Los servicios sanitarios tienen enchapes de cerámica hasta media altura y puertas de melamina con marcos de aluminio-bronce. Las tres duchas al fondo (en la planta principal) tienen enchapes de porcelanato imitación madera en piso y paredes hasta el cielo raso. El baño en la segunda planta tiene lavatorio tipo pedestal y enchapes de cerámica en pisos y paredes hasta el cielo raso, puertas de ducha de láminas plásticas con marcos de aluminio-bronce.
SISTEMA ELÉCTRICO	Monofásico trifilar parcialmente entubado y polarizado, con caja de breakers.
OTROS	Lámparas colgantes ornamentales y empotradas.



DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL PRIMER NIVEL



DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL SEGUNDO NIVEL

9. BALCONES Y ESCALERAS (VIVIENDA SUR)

El primer balcón corresponde al que se accede desde el subnivel de la planta principal y el segundo se trata del que se encuentra en el acceso a la segunda planta, ambos con piso de losa de concreto reforzada con malla electrosoldada y enchapadas con mosaico de cerámica, están cubiertos por los aleros de láminas de Durock con revestimiento de la estructura principal. La escalera que conduce a la segunda planta es de hierro forjado con huellas de concreto lavado y estructura metálica. Comprende también un “área de asador” abierta hacia zona verde, la cual está cubierta por el balcón en el nivel principal del edificio principal y cuenta con un mueble de concreto enchapado con cerámica (con fregadero), con un asador de ladrillos de barro con chimenea. Estas áreas miden conjuntamente 21,00 m².

10. PISCINA

Se ubica en la porción medianera de la propiedad y tiene paredes y piso de concreto armado, con vigas y columnas de concreto armado e impermeabilizado. Tiene enchapes de vitrocerámica, una escalera de concreto (con baranda de bloques de concreto con columnas de concreto armado y pasamanos de tubos metálicos redondos) y un reborde de concreto moldeado con acabado “lavado”. Comprende una cascada de concreto lavado ornamental y un tobogán también de concreto; además, algunas jardineras de concreto. Mide 48,90 m².

11. JACUZZIS

Son dos y se ubican uno en el extremo oeste de la piscina (de forma ovoidea) y el otro frente al cuarto de juegos (de forma redonda). Ambos son de concreto armado e impermeabilizado, con enchapes de vitrocerámica y rebordes ornamentales de concreto lavado. Miden conjuntamente 14,90 m².

12. RANCHO NORTE

Se refiere a una construcción semi-abierta ubicada en el extremo este de la piscina y utilizada con doble propósito, tanto como rancho como cochera. Tiene una pared lateral (al norte) de bloques de concreto repellados con columnas salientes de bloques de concreto y vigas de concreto armado, el costado sur tiene columnas de ladrillos de barro. Piso de losa de concreto enchapada con cerámica y techo de láminas de hierro esmaltadas tipo "teja-zinc", sobre estructura de tubos metálicos rectangulares y cuadrados. Cuenta con un mueble "pegado" a la pared norte y otro tipo desayunador con bancos, todos de concreto enchapados con vitrocerámica. Mide 36,00 m².

13. RANCHO SUR

Se trata de una estructura sencilla, semi-abierta y que cuenta con un mueble de fregadero de concreto enchapado con cerámica con puertas de madera y una jardinera lateral de concreto con un reborde de ladrillos de barro. Tiene una pared de bloques de concreto con enchapes de cerámica hasta 1,60 m de altura, piso de losa de concreto enchapada con cerámica, columnas de concreto y ladrillos de barro y techo de láminas de hierro esmaltadas tipo "teja-zinc", sobre estructura de tubos metálicos rectangulares y cuadrados. Mide 9,90 m².

14. CASA DE PEÓN

Corresponde a una construcción ubicada cerca del acceso a la propiedad y utilizada como casa de habitación para el personal de mantenimiento. Comprende un balconcito frontal con baranda de madera. Está cimentada sobre placas corridas de concreto armado y muretes de bloques de concreto que soportan la estructura del entrepiso. Tiene paredes de madera en tablas con estructura principal de tubos metálicos cuadrados, entrepiso de losa de concreto reforzada con malla electrosoldada y chorreada sobre láminas de fibrocemento y soportada por estructura de tubos metálicos cuadrados y RT doble. Techo de láminas metálicas esmaltadas tipo "teja-zinc" sobre clavadores de RT y estructura de tubos metálicos cuadrados. Puerta principal de madera en tablas tipo rústico con contrapuerta de tubos metálicos cuadrados. Ventanas con vidrios fijos sobre marcos de madera, con rejas internas de varillas de hierro. Cuenta con una chimenea de concreto con enchapes de piedra laja. Mide 27,70 m².

Observaciones: No fue posible entrar a esta edificación, debido a lo cual no se pudo conocer en detalle su distribución arquitectónica ni los acabados internos.

15. PÓRTICO DE ENTRADA

Se refiere a la estructura en la entrada principal a la propiedad, la cual consta de un portón vehicular corredizo y un acceso peatonal lateral, ambos de madera en tablas con estructura de hierro. Tiene secciones laterales de bloques de concreto revestidos con estuco. Mide 13,50 m.

16. ACERAS

Se refiere a las aceras alrededor de la piscina y los jacuzzis, en el extremo oeste del rancho norte y a los caminos internos que comunican algunas de las construcciones y facilitan el paso entre ellas. Estas áreas son descubiertas, con piso de concreto y rebordes de ladrillos de barro. Miden en total 52,20 m².

17. CASETA DE TANQUE DE CAPTACIÓN

Se trata de una construcción sencilla donde se encuentra un tanque de captación plástico para agua potable. Tiene paredes de bloques de concreto revestidos con estuco, piso de losa de concreto y techo de láminas metálicas esmaltadas tipo "teja-zinc" sobre estructura de tubos metálicos cuadrados y rectangulares. Cuenta con un portón de láminas metálicas. Mide 2,30 m².

OBSERVACIONES

En el extremo suroeste del lote, cerca de la caseta del tanque, el muro de contención que retenía el talud de la terraza en ese sitio, se derrumbó, destruyendo también una estructura que se encontraba a unos metros del mismo.

Hacia el extremo noreste, junto a la cochera, hay una estructura correspondiente a una pajarera, la cual tiene estructura de tubos metálicos cuadrados con forro de cedazo y malla electrosoldada y piso de losa de concreto, esta estructura, por su uso tan específico, quedó exenta de avalúo.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

RERERENCIA N°	1	2	3	4
FOTOGRAFÍAS				
NATURALEZA DEL BIEN	Lote sin construcciones	Lote sin construcciones	Lote sin construcciones	Lote sin construcciones
UBICACIÓN	Calle Guinealillo en Aserrí, San José	Calle Guinealillo en Aserrí, San José	Salitrillos de Aserrí, San José	Salitrillos de Aserrí, San José
TIPO DE ZONA	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
ÁREA	786,00 m ²	9.689,00 m ²	2.522,00 m ²	2.400,00m ²
VALOR UNITARIO DE VENTA	¢ 69.974,55 / m ²	¢ 7.121,48 / m ²	¢ 19.825,54 / m ²	¢ 35.416,67 / m ²
FECHA	Abr-25	Abr-25	Abr-25	Abr-25
REFERENCIA	Plataforma VADI referencia n° 103254	8332-4288	8834-9171	Plataforma VADI referencia n° 92147

PARÁMETROS Y CÁLCULOS DE LA VALORACIÓN

1. TERRENO

Para determinar el valor del terreno, se utiliza el cuadro de investigación de mercado presentado anteriormente, que incluye lotes con características similares situados en el entorno inmediato del inmueble valorado o en un área homóloga. El valor unitario asignado al terreno se obtiene al comparar las características del lote en cuestión con las de los lotes comparables, aplicando factores de corrección que ponderan las diferencias entre ambos inmuebles. Entre los factores considerados se encuentran: área, frente, regularidad (forma), nivel, tipo de vía, pendiente, servicios públicos y ubicación, así como un factor de negociación y un factor de criterio. (Ver cuadro de análisis de homologación).

Estos factores son determinados utilizando la técnica de Homologación, la cual se desarrolla en el siguiente cuadro de cálculos:

Datos del Lote a Valorar												
Area (m ²)	Frete	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación			
5.793,99 m ²	1,00 m	5.793,99 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	1	16	5			
Comparables												
Referencia N°1	Area (m ²)	Frete (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario	Contacto / Fuente
Referencia N°1	786,00 m ²	1,00 m	786,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	1	16	5	¢ 69.974,55 /m ²	VADI 103254
Referencia N°2	9.689,00 m ²	1,00 m	9.689,00 m ²	Residencial	0,00 m	60%	6	1	16	5	¢ 7.121,48 /m ²	8332-4288
Referencia N°3	2.522,00 m ²	1,00 m	2.522,00 m ²	Residencial	0,00 m	25%	6	1	16	5	¢ 19.825,54 /m ²	8834-9171
Referencia N°4	2.400,00 m ²	1,00 m	2.400,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	4	16	5	¢ 35.416,67 /m ²	VADI 92147

% Pendiente

Servicios 1	Servicios 2
1 Sin acera ni cordón de caño	1 Sin servicios básicos
2 Sin acera y con cordón de caño	2 Solo alumbrado público
3 Con acera y sin cordón de caño	3 Solo teléfono
4 Con acera y con cordón de caño	4 Solo electricidad
	5 Solo agua potable
	6 Teléfono y Alumbrado
	7 Electricidad y Alumbrado
	8 Alumbrado y agua potable
	9 Teléfono y Electricidad
	10 Teléfono y agua potable
	11 Electricidad y Agua potable
	12 Alumbrado, teléfono y electricidad
	13 Alumbrado, teléfono y agua potable
	14 Alumbrado, electricidad y agua potable
	15 Teléfono, electricidad y agua potable
	16 Todos

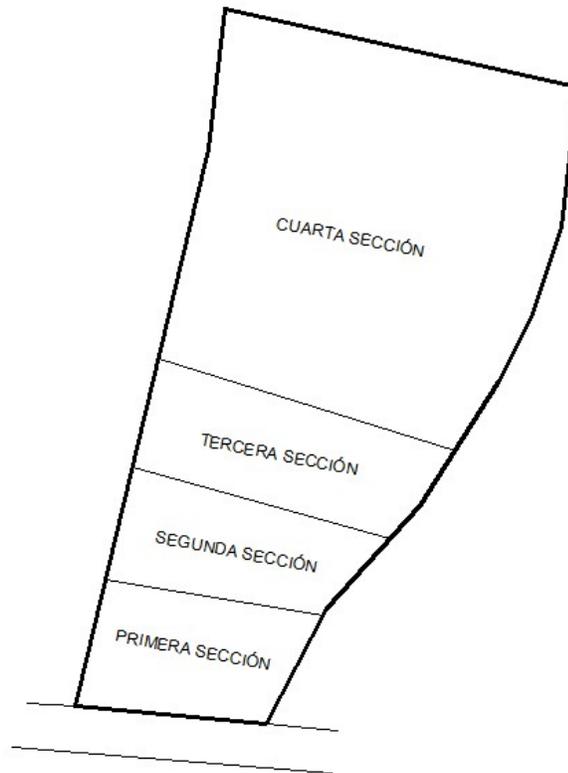
Ubicación del lote
1 Lote Manzanero
2 Lote Cabecero
3 Lote Esquinero
4 Medianero con dos frentes
5 Medianero
6 Callejón lateral
7 Callejón fondo
8 Lote en servidumbre

Clasificación por Tipo de Vía										
1	Ubicación: Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.									
2	Ubicación: Zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales o algunas zonas residenciales de clasificación alta. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.									
3	Ubicación: Zonas de transición comercial-residencial o residencial e industrial. Materiales: Asfalto, concreto, lastre, y otros. Otros: Características de menor condición que la vía 2.									
4	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Materiales: Asfalto, concreto y lastre. Otros: Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.									
5	Ubicación: Sectores residenciales, industriales y agropecuarios. Se incluyen alamedas. Materiales: Arenoso y material grueso. Otros: Permiten la circulación a todo tipo de vehículos.									
6	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Lastre, arenoso o de tierra. Otros: Permiten la circulación de vehículos durante todo el año.									
7	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Grueso, tierra o arcilla. Otros: Permiten la circulación de vehículos solo en época seca.									
8	Ubicación: Generalmente en zonas agropecuarias. Materiales: Tierra o arcilla. Otros: Permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones.									
9	Ubicación: Servidumbres de paso. Materiales: Tierra, arcilla, otros. Otros: Vías angostas.									
10	Ubicación: Ríos, canales, esteros o mar. Otros: Vía fluvial, único acceso al inmueble.									
11	Ubicación: Vía férrea. Otros: Única vía de acceso al inmueble.									

	Factor Área	Factor Frete	Factor Regularidad	Factor de Nivel	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Ubicación	Factor de negociación	Factor de criterio	Indice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°1	0,517	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,650	1,000	0,336	¢ 23.526,65 /m ²
Referencia N°2	1,185	1,000	1,000	1,000	2,158	1,142	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	2,921	¢ 20.799,75 /m ²
Referencia N°3	0,760	1,000	1,000	1,000	1,378	1,142	1,000	1,000	1,000	0,980	1,000	1,172	¢ 23.236,35 /m ²
Referencia N°4	0,748	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,914	1,000	1,000	0,980	1,000	0,670	¢ 23.715,60 /m ²

Observaciones adicionales del valor determinado	Promedio	¢ 22.819,60 /m ²
	Desviación Estandart	¢ 1.360,90 /m ²
	Indice de variación	6%

Para determinar el valor del terreno, se procedió a seccionarlo en cuatro porciones, de la siguiente manera:



1.1. AVALÚO DEL TERRENO (primera sección)

Se trata de la sección frontal que se encuentra a nivel de la calle. Del cuadro de Homologación anterior se obtiene un valor unitario para el terreno de ¢ 22.820,00 / m².

$$682,70 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 22.820,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 15.579.214,00$$

1.2. AVALÚO DEL TERRENO (segunda sección)

Corresponde a la terraza ubicada sobre nivel de la primera sección. Abarca un área de 683,00 m². A esta sección le corresponde un factor de modificación de 0,90:

$$\text{¢ } 22.820,00 / \text{m}^2 \quad \times \quad 0,90 \quad = \quad \text{¢ } 20.538,00 / \text{m}^2$$

$$683,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 20.538,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 14.027.454,00$$

1.3. AVALÚO DEL TERRENO (tercera sección)

La tercera sección se ubica sobre nivel de la segunda sección. A esta porción, que abarca una superficie de 852,00 m², le corresponde un factor de modificación de 0,90:

$$\text{¢ } 20.538,00 / \text{m}^2 \quad \times \quad 0,90 \quad = \quad \text{¢ } 18.484,20 / \text{m}^2$$

$$852,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 18.484,20 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 15.748.538,40$$

1.4. AVALÚO DEL TERRENO (cuarta sección)

Se refiere a la sección interna de la propiedad, ubicada sobre nivel de la tercera porción. A esta sección le corresponde un factor de modificación de 0,90:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{¢ } 18.484,20 / \text{m}^2 & \times & 0,90 & = & \text{¢ } 16.635,78 / \text{m}^2 \\ 852,00 \text{ m}^2 & \times & \text{¢ } 16.635,78 / \text{m}^2 & = & \text{¢ } 59.494.373,66 \end{array}$$

1.5. TOTAL TERRENO

PRIMERA SECCIÓN	=	¢ 15.579.214,00
SEGUNDA SECCIÓN	=	¢ 14.027.454,00
TERCERA SECCIÓN	=	¢ 15.748.538,40
CUARTA SECCIÓN	=	¢ 59.494.373,66
TOTAL TERRENO	=	¢ 104.849.580,06

(Ciento cuatro millones ochocientos cuarenta y nueve mil quinientos ochenta con 06/100 Colones)

2. EDIFICACIONES**2.1. AVALÚO COCHERA****PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	31,90 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	20 años / 60 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 220.000,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	29%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 156.200,00 / m ²
31,90 m ²	\times ¢ 156.200,00 / m ² = ¢ 4.982.780,00

2.2. AVALÚO VIVIENDA NORTE (TRES NIVELES)**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	190,10 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	20 años / 70 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 412.500,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	25%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 309.375,00 / m ²
190,10 m ²	\times ¢ 309.375,00 / m ² = ¢ 58.812.187,50

2.3. AVALÚO COCHERA Y TERRAZA (VIVIENDA NORTE)**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	40,80 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	20 años / 70 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 330.000,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	25%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 247.500,00 / m ²

$$40,80 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 247.500,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 10.098.000,00$$

2.4. AVALÚO TERRAZA DORMITORIO (VIVIENDA NORTE)**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	5,60 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	20 años / 30 años / 6
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 123.750,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	70%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 37.125,00 / m ²

$$5,60 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 37.125,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 207.900,00$$

2.5. AVALÚO PÓRTICO DE ENTRADA Y TERRAZA DEL SAUNA (VIVIENDA NORTE)**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	6,30 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	20 años / 60 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 206.250,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	29%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 146.437,50 / m ²

$$6,30 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 146.437,50 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 922.556,25$$

2.6. AVALÚO BODEGA**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	9,00 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	20 años / 60 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 220.000,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	29%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 156.200,00 / m ²

$$9,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 156.200,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 1.405.800,00$$

2.7. AVALÚO TERRAZA DE JUEGOS**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	41,00 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	20 años / 60 años / 5
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 228.250,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	36%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 146.080,00 / m ²

$$41,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 146.080,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 5.989.280,00$$

2.8. AVALÚO VIVIENDA SUR (DOS NIVELES)**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	116,60 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	20 años / 70 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 467.500,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	25%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 350.625,00 / m ²

$$116,60 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 350.625,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 40.882.875,00$$

2.9. AVALÚO BALCONES Y ESCALERAS (VIVIENDA SUR)**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	21,00 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	20 años / 50 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 121.000,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	34%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 79.860,00 / m ²

$$21,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 79.860,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 1.677.060,00$$

2.10. AVALÚO PISCINA**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	48,90 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	20 años / 60 años / 5
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 715.000,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	36%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 457.600,00 / m ²

$$48,90 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 457.600,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 22.376.640,00$$

2.11. AVALÚO JACUZZIS**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	14,90 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	20 años / 60 años / 5
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ / m ²
Porcentaje de depreciación:	36%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 528.000,00 / m ²

$$14,90 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 528.000,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 7.867.200,00$$

2.12. AVALÚO RANCHO NORTE**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	36,00 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	20 años / 60 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 165.000,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	29%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 117.150,00 / m ²

$$36,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 117.150,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 4.217.400,00$$

2.13. AVALÚO RANCHO SUR**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	9,90 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	20 años / 60 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 214.500,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	29%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 152.295,00 / m ²

$$9,90 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 152.295,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 1.507.720,50$$

2.14. AVALÚO CASA DE PEÓN**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	27,70 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	20 años / 40 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 275.000,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	43%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 156.750,00 / m ²

$$27,70 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{¢ } 156.750,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 4.341.975,00$$

2.15. AVALÚO PÓRTICO DE ENTRADA**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Longitud de construcción:				13,50 m
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:				20 años / 50 años / 5
Valor Unitario de Reposición Nuevo:				¢ 137.500,00 / m
Porcentaje de depreciación:				41%
Valor Unitario Neto de Reposición:				¢ 81.125,00 / m
13,50 m	x	¢ 81.125,00 / m	=	¢ 1.095.187,50

2.16. AVALÚO ACERAS**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:				52,20 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:				20 años / 50 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:				¢ 44.000,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:				34%
Valor Unitario Neto de Reposición:				¢ 29.040,00 / m ²
52,20 m ²	x	¢ 29.040,00 / m ²	=	¢ 1.515.888,00

2.17. AVALÚO CASETA DE TANQUE DE CAPTACIÓN**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:				2,30 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:				20 años / 60 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:				¢ 206.250,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:				29%
Valor Unitario Neto de Reposición:				¢ 146.437,50 / m ²
2,30 m ²	x	¢ 146.437,50 / m ²	=	¢ 336.806,25

2.18. TOTAL EDIFICACIONES

COCHERA	=	¢ 4.982.780,00
VIVIENDA NORTE (TRES NIVELES)	=	¢ 58.812.187,50
COCHERA Y TERRAZA (VIVIENDA NORTE)	=	¢ 10.098.000,00
TERRAZA DORMITORIO (VIVIENDA NORTE)	=	¢ 207.900,00

PÓRTICO DE ENTRADA Y TERRAZA DEL SAUNA (VIVIENDA NORTE)	=	¢ 922.556,25
BODEGA	=	¢ 1.405.800,00
TERRAZA DE JUEGOS	=	¢ 5.989.280,00
VIVIENDA SUR (DOS NIVELES)	=	¢ 40.882.875,00
BALCONES Y ESCALERAS (VIVIENDA SUR)	=	¢ 1.677.060,00
PISCINA	=	¢ 22.376.640,00
JACUZZIS	=	¢ 7.867.200,00
RANCHO NORTE	=	¢ 4.217.400,00
RANCHO SUR	=	¢ 1.507.720,50
CASA DE PEÓN	=	¢ 4.341.975,00
PÓRTICO DE ENTRADA	=	¢ 1.095.187,50
ACERAS	=	¢ 1.515.888,00
CASETA DE TANQUE DE CAPTACIÓN	=	¢ 336.806,25
TOTAL EDIFICACIONES	=	¢ 168.237.256,00

(Ciento sesenta y ocho millones doscientos treinta y siete mil doscientos cincuenta y seis con 00/100 Colones)

3. RESUMEN DEL AVALÚO

TERRENO	=	¢ 104.849.580,06
CONSTRUCCIONES	=	¢ 168.237.256,00

MONTO TOTAL DEL AVALUO: ¢ 273.086.836,06

(Doscientos setenta y tres millones ochenta y seis mil ochocientos treinta y seis con 06/100 Colones)

Equivalentes a U.S. \$ 534.217,88 (Quinientos treinta y cuatro mil doscientos diecisiete con 88/100 Dólares)

Tipo de cambio de venta al día 08/04/25 con referencia al BCCR: \$ 1,00 = ¢ 511,19

GRADO DE LIQUIDEZ Y TIEMPO DE VENTA

Es nuestro criterio pericial que la liquidez de esta propiedad es baja, con un tiempo estimado de venta de más de un año, debido al mal estado de conservación que muestran las construcciones, así como por la cantidad y tipo de edificaciones con las que cuenta, reduciendo el nicho de mercado dispuesto a adquirirla. De la misma manera, cabe destacar que actualmente su acceso vehicular se realiza a través de una calle lateral (no se pudo determinar si es pública o privada) ya que el sobre nivel que muestra el terreno con respecto a la calle pública que la habilita por el sur, le dificulta su ingreso por ese sector. Finalmente, recomendamos que un ingeniero topógrafo compruebe que los linderos físicos de esta finca coincidan con lo indicado en el derrotero del plano catastrado.

GRADO DE LIQUIDEZ:

Bajo.

TIEMPO DE VENTA ESTIMADO:

De más de un año.

GRAVÁMENES, ANOTACIONES, AFECTACIONES Y PERMISOLOGÍA

- **Anotaciones:** No hay.
- **Gravámenes o afectaciones:** RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS.
- **Permisología:** No suministrada.

(Para más información referirse al Informe Registral que se incluye en el Anexo).

RESPONSABLES DEL AVALÚO

Ing. Mario Víquez Zumbado

Nombre del Perito

1 de abril de 2025

Fecha de inspección



Ing. Víctor Manuel Carranza Zamora

Nombre del Perito

8 de abril de 2025

Fecha del informe

ANEXO

- FOTOGRAFIAS
- PLANO CATASTRADO
- INFORME REGISTRAL



Acceso que habilita a la propiedad por el este



Portón en el acceso principal



Vistas de las terrazas en porción medianera de la propiedad



Pajarera (exenta de avalúo)



Cochera en la porción noreste de la propiedad



Vista frontal de la vivienda norte



Pórtico frontal y jardín



Cochera de la vivienda norte



Terraza de la vivienda norte



Sala de estar



Cocina



Balcón



Servicio sanitario



Escaleras al primer sub-nivel



Cuarto de baño independiente



Vistas generales del primer sub-nivel



Cuarto de baño principal



Dormitorio



Escaleras al sub-nivel



Saunas de la vivienda norte



Perspectivas de las terrazas en la porción noroeste de la propiedad



Bodega



Rancho en la sección medianera



Piscina



Jacuzzi



Fachada frontal de la vivienda sur



Vestíbulo



Escaleras al sub-nivel



Salón en sub-nivel



Balcón en la fachada sur



Baños sauna



Servicios sanitarios



Servicios sanitarios



Sistema de filtrado de la piscina



Núcleo de escaleras a planta alta



Vista del balcón en la segunda planta



Dormitorio



Cuarto de baño



Perrera



Jacuzzi



Cuarto de juegos





Casa de peón en la sección medianera del lote



Vistas del rancho sur



Vistas generales de la porción este de la propiedad



Perspectiva de la vivienda sur, terraza y área de asador



Muro de contención en la porción sur de la propiedad



Lindero oeste



Lindero norte



CATASTRO NACIONAL
SECCION DE MICROFILM

ROLLO	IMAGEN
Nº 354	053
FECHA	FIRMA
31 MAY 1991	<i>[Signature]</i>

CATASTRO

Nº SJ-278833-77

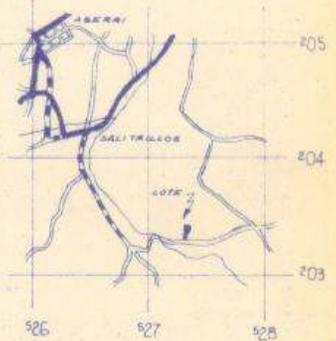
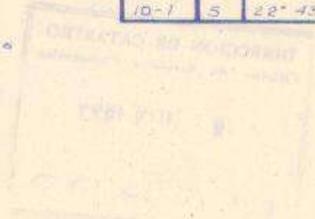
1 JUL 1977

[Signature]
Director de Catastro

LÍNEA.	RUMBO	DIST.
1-2	S 89° 35' W	31.01
2-3	N 7° 24' E	74.36
3-4	N 0° 51' E	23.76
4-5	S 88° 13' E	59.75
5-6	S 0° 06' W	23.46
6-7	S 12° 30' W	75.38
7-8	S 20° 27' W	70.34
8-9	S 27° 07' W	24.55
9-10	S 36° 39' W	22.32
10-1	S 22° 43' W	27.33



Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial



UBICACION
HOJA ABRA
ESC. 1:50000

PLANO CATASTRADO SIN PERJUICIO PARA EL ESTADO
POR ESTAR AFECTADO POR LAS LIMITACIONES DE LA LEY
DE AGUAS Y CAMINOS

POSESION DE: FABIO ZUÑIGA ZUÑIGA		AREA 5793.99 m²	SITUADO EN CALLE GUINEALILLO	
<i>[Signature]</i> ARTURO FERRER MORALES	PROTOCOLO 855	FECHA JUNIO-77	ESCALA 1:1000	DISTRITO 1° ASERRI
	FOLIO 54	ARCHIVO No.		CANTON 6° ASERRI
			PROVINCIA SAN JOSE	TOMO FOLIO No. ASIENTO

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	278833
Año Inscripción:	1977	Área Plano:	5,793.99
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	203300.0
Coordenada Este:	527300.0	CRTM Norte:	1088351.0
CRTM Este:	490957.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	6 - ASERRI	1 - ASERRI

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
225498	FABIO	ZUÑIGA	ZUÑIGA

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s): Inexistente(s)

Finca(s) Generada(s)

Código	Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE		262732	0		

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

Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)

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.

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 262732---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 262732 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA: TERRENO DE CHARRAL CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-ASERRI CANTON 6-ASERRI DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:**

NORTE : ABARCA CORRALES ANTONIO

SUR : CAMINO A GUINEALILLO CON 31,61 METROS DE FRENTE

ESTE : BENIGNA CORRALES LOPEZ

OESTE : CARMEN CARDENAS CHINCHILLA

**MIDE: CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CON NOVENTA Y NUEVE
DECIMETROS CUADRADOS**

PLANO: SJ-0278833-1977

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00262732	000	TOMO: 3119 FOLIO: 462 ASIENTO: 002

VALOR FISCAL: 216,814,864.98 COLONES

PROPIETARIO:

FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-135871

**ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS
CATORCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO COLONES CON NOVENTA Y
OCHO CENTIMOS**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00107683-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-FEB-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 410-18717-01-0005-001

AFECTA A FINCA: 1-00262732 -000

INICIA EL: 19 DE JULIO DE 1978

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-04-2025 a las 12:05 horas