



TEL/FAX: 2262-8196 CEL: 8399-1734 e-mail: viquez.rodrico@gmail.com

AVALUO DE UNA FINCA URBANA

INFORME PERICIAL 03 - SGF – 25 (MVZ-VCZ)

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

INSCRIPCIÓN: **1-229533-000**

PROPIETARIO: **FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA**

UBICACIÓN: **Santa Ana, San José**



ABRIL DE 2025



TEL/FAX: 2262-8196 CEL: 8399-1734 e-mail: viquez.rodrico@gmail.com

2 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 03 - SGF – 25 (MVZ-VCZ) correspondiente al avalúo de una finca urbana (APARTAMENTOS Y CASAS), propiedad de FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA, con el objetivo de determinar su valor comercial (para efectos de compraventa), sita en Santa Ana, San José.

El resumen del avalúo es el siguiente:

TERRENO	=	U.S. \$ 288.966,00
CONSTRUCCIONES	=	U.S. \$ 323.541,39

MONTO TOTAL DEL AVALUO: U.S. \$ 612.507,39
(Seiscientos doce mil quinientos siete con 39/100 U.S. dólares)

Equivalentes a ¢ 309.818.488,00 (Trescientos nueve millones ochocientos dieciocho mil cuatrocientos ochenta y ocho con 00/100 colones)

Tipo de cambio de venta al día 02/04/25 con referencia al BCCR: \$ 1,00 = ¢ 505,82

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
- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- 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 tienen 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 m²	0,33
2º	$\geq 30.000 \text{ m}^2, \leq 100.000 \text{ m}^2$	$0,364 - (0,00000113 * \text{ÁREA})$
3º	$> 100.000 \text{ m}^2$	$0,275 - (0,00000025 * \text{ÁREA})$

- Factor regularidad:

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

CASO	RANGO DE ÁREA (m²)	Exponente (ρ, η)
1º	< 500	0,50
2º	$\geq 500, < 1.500$	0,33
3º	$\geq 1.500, < 50.000$	0,25
4º	$\geq 50.000, < 200.000$	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	$0,2585 - (\text{FRENTE} * 0,0003)$
3º	> 200 metros, ≤ 480 metros	$0,215 - (\text{FRENTE} * 0,000009)$
4º	> 480 metros	0,17

- Factor de pendiente:

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

- Factor nivel:

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

- Factor ubicación:

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

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

- Factor tipo de vía:

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

- Factor servicios 1:

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

- Factor servicios 2:

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

• 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:

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

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.
- No se tuvo acceso a la mayoría de las edificaciones (únicamente a la casa n° 1), por lo que el presente informe pericial está basado en lo observado desde el exterior de cada edificación. Asimismo, el estado de conservación de las construcciones, así como su distribución arquitectónica y acabados constructivos internos, podrían no apegarse a la realidad. De la misma manera, su edad fue estimada y apoyada mediante fotografías satelitales.

OBSERVACIONES

- La existencia física y las características del bien se verificaron durante la visita realizada al sitio el 01 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 2 de abril de 2025.

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

1. TIPO DE BIEN

UNA FINCA URBANA (APARTAMENTOS Y CASAS)

2. INSCRIPCIÓN DEL BIEN

Folio Real: 1-229533-000

Plano catastrado: SJ-1711882-2014

3. PROPIETARIO

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

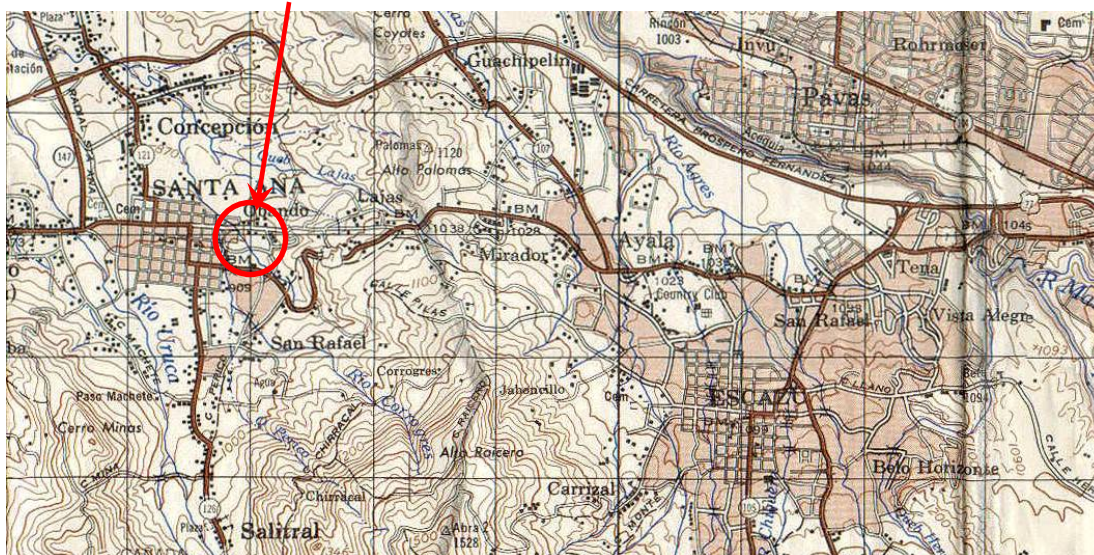
4. UBICACIÓN POLÍTICA Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Distrito	=	Santa Ana	(01)
Cantón	=	Santa Ana	(09)
Provincia	=	San José	(01)

Santa Ana, San José. La propiedad se ubica, de la esquina sureste de la Parroquia de Santa Ana, 200m al este, 35m al norte y 210m al este.

Geográficamente se ubica en las coordenadas 480647 - 1098231 (CRTM 05), de la hoja cartográfica ABRA del IGN.

LOTE



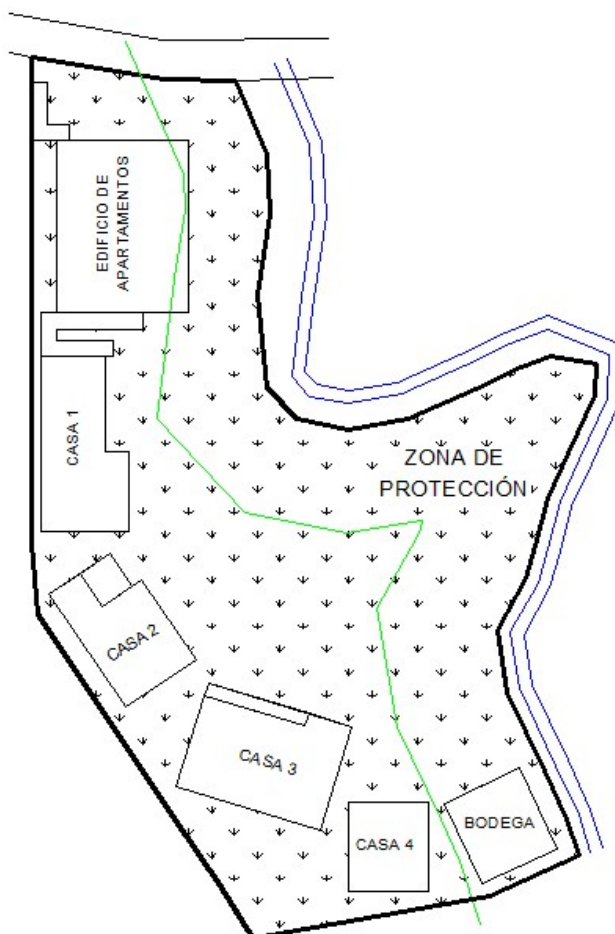
ENTORNO

Este sector está habilitado por una excelente infraestructura vial, donde se destaca la autopista “Próspero Fernández”, el nudo vial establecido a la altura de la intersección de la radial con la autopista y la antigua ruta a Escazú que lo comunica con las desarrolladas localidades de Guachipelín y San Rafael de Escazú; por lo tanto, desde el sitio se tiene fácil acceso a todos los servicios comunales, tanto básicos como especializados. En las inmediaciones destacan edificaciones comerciales tales como el Mall Multiplaza, Plaza Roble, Trilogía, Hospital CIMA San José, FORUM, entre otros.

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

Comprenden un edificio de dos plantas constituido por cuatro apartamentos (dos en planta baja y dos en planta alta), de unos 7 años de edad estimada, cuyo estado de conservación general es bueno. Además, tres casas independientes y una “doble” (dos casas en una misma construcción) y una bodega al fondo (porción sur), todas con una edad estimada de 25 años. Estas edificaciones se describen de la siguiente manera:



1. EDIFICIO APARTAMENTOS (DOS PLANTAS)

El edificio consta de dos apartamentos en primera planta, uno accedido por su fachada frontal (al norte) y habilitado por una escalera con estructura metálica (tubos metálicos cuadrados y rectangulares) y huellas en malla metálica (Jordomex) y el otro desde su fachada trasera (al sur). Los apartamentos en segunda planta se acceden por una escalera metálica. Cada apartamento comprende un saloncito principal con cocina, dos dormitorios y un cuarto de baño. Los apartamentos en segunda planta comprenden cada uno un pequeño aposento utilizado como oficina. Este edificio mide en total 277,80 m².

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Cimentación sobre placas corridas y aisladas de concreto armado. Estructura principal de tubos metálicos cuadrados. Padres de láminas de Durock con revestimiento y forro interior de láminas de Gypsum, todo con estructura metálica. Divisiones de láminas de Gypsum con revestimiento (a dos forros) y estructura metálica.
PISOS	De mosaico de cerámica y/o mosaico de linóleo.
ENTREPISO	De losa de concreto reforzada con malla electrosoldada, chorreada sobre láminas onduladas de hierro galvanizado y soportada por estructura de tubos metálicos cuadrados.
CIELOS RASOS	De láminas de Gypsum con revestimiento soportadas por estructura metálica.
TECHO	De láminas estructurales de hierro esmaltado sobre estructura de hierro, sin canoas ni bajantes.
PUERTAS	Exteriores de los apartamentos en planta baja de láminas metálicas con estructura y marcos de tubos metálicos cuadrados y exteriores de los apartamentos en segunda planta de madera contrachapada (a dos forros) con forro exterior de formica y marcos de madera.
VENTANAS	Con vidrios fijos y corredizos sobre marcos de aluminio-bronce.
CUARTOS DE BAÑO	Con enchapes de azulejos en pisos y paredes.
OTROS	Precintas y aleros de láminas de Durock con revestimiento.

2. ESCALERAS (APARTAMENTOS)

Se refiere al núcleo de escaleras que habilitan a los apartamentos en segunda planta. Está ubicada en la fachada trasera del edificio y tiene estructura de tubos metálicos cuadrados con huellas de concreto y barandales metálicos. Mide 25,70 m².

3. CASA 1

Se refiere a la casa ubicada inmediatamente después del edificio de apartamentos descrito anteriormente (hacia el sur). Comprende un saloncito-comedor y una serie de aposentos: un cuarto de baño (con enchapes de porcelanato en piso y paredes hasta 1,80 m de altura), cocina con mueble de fregadero de melamina y un pasillo que habilita tres dormitorios. Mide 79,50 m².

Características constructivas: Paredes de láminas de Durock con forro interior de láminas de Gypsum con revestimiento y estructura principal de tubos metálicos cuadrados. Divisiones de concreto y de láminas de Gypsum con revestimiento. Pisos de mosaico de porcelanato (con rodapiés también enchapados con porcelanato). Cielos rasos de láminas de Gypsum con revestimiento y de tablilla P.V.C., con cornisas de estereofón. Techo de láminas onduladas de hierro con estructura metálica, canoas de hierro galvanizado y bajantes de P.V.C. y metálicos. Puerta principal de láminas metálicas con marco de hierro e interiores de cartón comprimido termoformado y de madera contrachapada (tipo tablero) con marcos de madera. Ventanas con vidrios fijos y celosías sobre marcos de aluminio bronce, con rejas de hierro. Instalación eléctrica expuesta con caja de breakers (en parte con “canaleta”).

4. CASA 2

Se trata de la casa ubicada seguidamente de la “Casa 1” antes descrita (hacia el sur). Comprende un saloncito-comedor y un cuarto de baño (con enchapes de porcelanato en piso y paredes hasta 1,80 m de altura), cocina con mueble de fregadero de melamina y dos dormitorios. Mide 59,50 m².

Características constructivas: Paredes de bloques de concreto repellados y pintados, con vigas y columnas de concreto armado, divisiones de láminas de Gypsum con revestimiento. Pisos de mosaico de cerámica. Cielos rasos de láminas de Gypsum con revestimiento y de tablilla P.V.C. Techo de láminas onduladas de hierro con estructura metálica, canoas de hierro galvanizado y bajantes de P.V.C. y metálicos. Puerta principal de cartón comprimido termoformado con marcos de madera. Ventanas con vidrios fijos y celosías sobre marcos de madera, con rejas de hierro. Instalación eléctrica expuesta con caja de breakers.

5. ÁREA DE PILAS (CASA 2)

Se trata de un espacio ubicado entre el edificio de apartamentos y la “Casa 1” y delimitado con una verja de varillas de hierro con estructura de tubos metálicos rectangulares y cuadrados. Cuenta con una pila para lavar de una batea sobre estructura de hierro. Mide 8,70 m².

6. CASA 3

Se trata de una edificación que abarca dos casitas contiguas contenidas en un mismo edificio. Cada una de ellas comprende un saloncito-comedor y un cuarto de baño (con enchapes de porcelanato en piso y paredes hasta 1,80 m de altura), cocina con mueble de fregadero de melamina y dos dormitorios. En total este cuerpo constructivo mide 91,30 m².

Características constructivas: Paredes de bloques de concreto repellados y pintados, con vigas y columnas de concreto armado, divisiones de láminas de Gypsum con revestimiento. Pisos de mosaico de cerámica. Cielos rasos de láminas de Gypsum con revestimiento y de tablilla P.V.C. Techo de láminas onduladas de hierro con estructura metálica, canoas de hierro galvanizado y bajantes de P.V.C. y metálicos. Puertas principales de madera tipo tablero (una con contrapuerta de cedazo) e interiores de cartón comprimido termoformado con marcos de madera. Ventanas con vidrios fijos y celosías sobre marcos de madera, con rejas de hierro. Instalación eléctrica expuesta con caja de breakers.

7. ÁREA FRONTAL TECHADA (CASA 3)

Se refiere a la sección frente a la edificación anteriormente descrita y en donde se encuentra la entrada principal a la casita en la mitad sur. Es abierta, tiene piso de concreto y está cubierta parcialmente por el alero de Durock del edificio al que es anexa y por un techo de láminas translúcidas sobre estructura de madera, con columnas metálicas. Mide 8,20 m².

8. CASA 4

Se refiere a la última de las casitas (ubicada más al sur). Consta de un saloncito-comedor y un cuarto de baño (con enchapes de porcelanato en piso y paredes hasta 1,80 m de altura), cocina con mueble de fregadero de melamina y dos dormitorios. Mide 44,10 m².

Características constructivas: Paredes de bloques de concreto repellados y pintados, con vigas y columnas de concreto armado, divisiones de láminas de Gypsum con revestimiento. Pisos de mosaico de cerámica. Cielos rasos de láminas de Gypsum con revestimiento y de tablilla P.V.C. Techo de láminas onduladas de hierro con estructura metálica, canoas de hierro galvanizado y bajantes de P.V.C. y metálicos. Puerta principal de láminas metálicas tipo “punta de diamante” con marcos de madera. Ventanas con vidrios fijos y celosías sobre marcos de madera, con rejas de hierro. Instalación eléctrica expuesta con caja de breakers.

9. BODEGA

Se ubica en el vértice suroeste de la propiedad y corresponde a una construcción sencilla. Tiene paredes de láminas estructurales de hierro esmaltado (a un forro) con estructura de tubos metálicos redondos y cuadrados. Piso de losa de concreto. Techo de láminas onduladas de hierro galvanizado, sin canoas ni bajantes. Cuenta con un portón corredizo de láminas estructurales de hierro esmaltado. Mide 45,50 m².

10. VERJA FRONTAL

Delimita el frente de la propiedad a la calle pública. Es de varillas de hierro con estructura de tubos metálicos cuadrados y consta de 4 portones vehiculares corredizos y dos accesos peatonales abatibles. Mide 16,06 m.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

RERERENCIA N°	1	2	3
FOTOGRAFÍAS			
NATURALEZA DEL BIEN	Lote sin construcciones	Lote sin construcciones	Lote sin construcciones
UBICACIÓN	Quintas Don Lalo en Santa Ana, San José	Condominio Santa Ana Urbano en Santa Ana, San José	Santa Ana, San José
TIPO DE ZONA	Residencial	Residencial	Residencial
ÁREA	437,00 m ²	160,00 m ²	490,00 m ²
VALOR UNITARIO DE VENTA	U.S. \$ 411,90 / m ²	U.S. \$ 718,75 / m ²	U.S. \$ 398,00 / m ²
FECHA	Abr-25	Abr-25	Abr-25
REFERENCIA	Base de datos	7193-8806	Base de datos: informe pericial 21-BN-24

PARÁMETROS Y CÁLCULOS DE LA VALORACIÓN

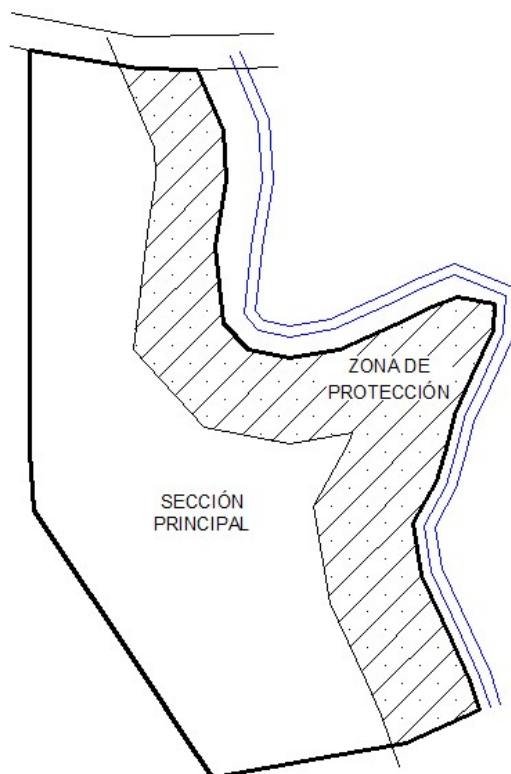
1. TERRENO

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 (m²)	Frente	Amrc (m²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación			
	1.866,00 m²	1,00 m	1.866,00 m²	Residencial	0,00 m	0%	4	4	16	5			
Comparables													
	Area (m²)	Frente (m)	Amrc (m²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario	Contacto / Fuente	
Referencia N°1	437,00 m²	1,00 m	437,00 m²	Residencial	0,00 m	0%	4	4	16	5	U.S. \$ 411,90 /m²	Base de datos	
Referencia N°2	160,00 m²	1,00 m	160,00 m²	Residencial	0,00 m	0%	4	4	16	5	U.S. \$ 718,75 /m²	7193-8806	
Referencia N°3	490,00 m²	1,00 m	490,00 m²	Residencial	0,00 m	0%	4	4	16	5	U.S. \$ 398,00 /m²	Base de datos: informe pericial 21-BN-24	
% Pendiente Servicios 1 Servicios 2 Ubicación del lote													
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 Frente	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	0,619	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,619	U.S. \$ 255,10 /m²
Referencia N°2	0,445	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,800	0,356	U.S. \$ 255,65 /m²
Referencia N°3	0,643	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,643	U.S. \$ 256,00 /m²
Observaciones adicionales del valor determinado										Promedio		U.S. \$ 255,60 /m²	
										Desviación Estandart		U.S. \$ 0,45 /m²	
										Indice de variación		0%	

Para determinar el valor del terreno se seccionó el lote en dos porciones, de la siguiente manera:



1.1. AVALÚO DEL TERRENO (primera sección)

Se trata de la sección aprovechable de la propiedad, sobre la cual se ubican la mayoría de las construcciones. Mide 1.133,20 m². Del cuadro de Homologación anterior se obtiene un valor unitario para el terreno de U.S. \$ 255,00 / m².

$$1.133,20 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{U.S. \$ } 255,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{U.S. \$ } 288.966,00$$

1.2. AVALÚO DEL TERRENO (segunda sección)

Corresponde a la zona de protección de la “Quebrada Pilas” con la que colinda la finca por el este. Tiene un ancho de 10m de acuerdo con el artículo nº 33 de la Ley Forestal, y abarca un área de 732,80 m². Esta sección queda exenta de avalúo (no se valora).

1.3. TOTAL TERRENO

PRIMERA SECCIÓN	=	U.S. \$ 288.966,00
SEGUNDA SECCIÓN	=	NO SE VALORA
TOTAL TERRENO	=	U.S. \$ 288.966,00

**(Doscientos ochenta y dos mil novecientos sesenta y seis
con 00/100 U.S. dólares)**

2. EDIFICACIONES

2.1. AVALÚO EDIFICIO APARTAMENTOS (DOS PLANTAS)

PARÁMETROS DE VALORACIÓN

Área de construcción:	277,80 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	7 años / 60 años / 3
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	U.S. \$ 740,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	9%
Valor Unitario Neto de Reposición:	U.S. \$ 673,40 / m ²

$$277,80 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{U.S. \$ } 673,40 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{U.S. \$ } 187.070,52$$

2.2. AVALÚO ESCALERAS (APARTAMENTOS)

PARÁMETROS DE VALORACIÓN

Área de construcción:	25,70 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	7 años / 60 años / 3
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	U.S. \$ 190,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	9%
Valor Unitario Neto de Reposición:	U.S. \$ 172,90 / m ²

$$25,70 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{U.S. \$ } 172,90 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{U.S. \$ } 4.443,53$$

2.3. AVALÚO CASA 1

PARÁMETROS DE VALORACIÓN

Área de construcción:	79,50 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	25 años / 60 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	U.S. \$ 685,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	35%
Valor Unitario Neto de Reposición:	U.S. \$ 445,25 / m ²

$$79,50 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{U.S. \$ } 445,25 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{U.S. \$ } 35.397,38$$

2.4. AVALÚO CASA 2

PARÁMETROS DE VALORACIÓN

Área de construcción:	59,50 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	25 años / 60 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	U.S. \$ 685,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	35%
Valor Unitario Neto de Reposición:	U.S. \$ 445,25 / m ²

$$59,50 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{U.S. \$ } 445,25 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{U.S. \$ } 26.492,38$$

2.5. AVALÚO ÀREA DE PILAS (CASA 2)**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	8,70 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	25 años / 60 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	U.S. \$ 155,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	35%
Valor Unitario Neto de Reposición:	U.S. \$ 100,75 / m ²

$$8,70 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{U.S. \$ } 100,75 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{U.S. \$ } 876,53$$

2.6. AVALÚO CASA 3**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	91,30 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	25 años / 60 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	U.S. \$ 685,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	35%
Valor Unitario Neto de Reposición:	U.S. \$ 445,25 / m ²

$$91,30 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{U.S. \$ } 445,25 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{U.S. \$ } 40.651,33$$

2.7. AVALÚO ÀREA FRONTAL TECHADA (CASA 3)**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	8,20 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	25 años / 60 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	U.S. \$ 155,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	35%
Valor Unitario Neto de Reposición:	U.S. \$ 100,75 / m ²

$$8,20 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{U.S. \$ } 100,75 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{U.S. \$ } 826,15$$

2.8. AVALÚO CASA 4**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	44,10 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	25 años / 60 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	U.S. \$ 685,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	35%
Valor Unitario Neto de Reposición:	U.S. \$ 445,25 / m ²

$$44,10 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{U.S. \$ } 445,25 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{U.S. \$ } 19.635,53$$

2.9. AVALÚO BODEGA**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	45,50 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	25 años / 40 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	U.S. \$ 275,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	55%
Valor Unitario Neto de Reposición:	U.S. \$ 123,75 / m ²

$$45,50 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{U.S. \$ } 123,75 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{U.S. \$ } 5.630,63$$

2.10. AVALÚO VERJA FRONTAL**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Longitud de construcción:	16,06 m
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	25 años / 50 años / 4
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	U.S. \$ 275,00 / m
Porcentaje de depreciación:	43%
Valor Unitario Neto de Reposición:	U.S. \$ 156,75 / m

$$16,06 \text{ m} \quad \times \quad \text{U.S. \$ } 156,75 / \text{m} \quad = \quad \text{U.S. \$ } 2.517,41$$

2.11. TOTAL EDIFICACIONES

EDIFICIO APARTAMENTOS (DOS PLANTAS)	=	U.S. \$ 187.070,52
ESCALERAS (APARTAMENTOS)	=	U.S. \$ 4.443,53
CASA 1	=	U.S. \$ 35.397,38
CASA 2	=	U.S. \$ 26.492,38
ÁREA DE PILAS (CASA 2)	=	U.S. \$ 876,53
CASA 3	=	U.S. \$ 40.651,33
ÁREA FRONTAL TECHADA (CASA 3)	=	U.S. \$ 826,15
CASA 4	=	U.S. \$ 19.635,53
BODEGA	=	U.S. \$ 5.630,63
VERJA FRONTAL	=	U.S. \$ 2.517,41
TOTAL EDIFICACIONES	=	U.S. \$ 323.541,39

**(Trescientos veintitrés mil quinientos cuarenta y uno
con 39/100 U.S. dólares)**

3. RESUMEN DEL AVALÚO

TERRENO	=	U.S. \$ 288.966,00
CONSTRUCCIONES	=	U.S. \$ 323.541,39

MONTO TOTAL DEL AVALUO: U.S. \$ 612.507,39
(Seiscientos doce mil quinientos siete con 39/100 U.S. dólares)

Equivalentes a ¢ 309.818.488,00 (Trescientos nueve millones ochocientos dieciocho mil cuatrocientos ochenta y ocho con 00/100 colones)

Tipo de cambio de venta al día 02/04/25 con referencia al BCCR: \$ 1,00 = ¢ 505,82

CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES

No se tuvo acceso a la mayoría de las edificaciones (solamente a la casa n° 1), por lo que el presente informe pericial está basado en lo observado desde el exterior de cada edificación. Asimismo, el estado de conservación de las construcciones, así como su distribución arquitectónica y acabados constructivos internos, podrían no apegarse a la realidad. De la misma manera, su edad fue estimada y apoyada mediante fotografías satelitales.

Por otro lado, debido a que no se tuvo acceso a todas las edificaciones, no fue posible determinar si las instalaciones eléctricas cumplen con lo indicado en el Código Eléctrico vigente.

Además, es importante indicar que el edificio frontal de apartamentos pareciera ubicarse, parcialmente, dentro de la zona de protección de la Quebrada Pilas (ver croquis en el apartamento de Construcciones). En la misma condición se encuentra la bodega, situada en su totalidad dentro de esta franja. Esta situación afecta la viabilidad del aseguramiento de ambas construcciones, lo que impide que puedan ser consideradas como garantía de crédito por las entidades financieras, constituyendo un obstáculo para la comercialización de la propiedad.

GRADO DE LIQUIDEZ Y TIEMPO DE VENTA

Es nuestro criterio pericial que, aunque el valor de esta propiedad es el indicado en el presente informe pericial, considerando la situación actual del edificio frontal y la bodega, es muy probable que las ofertas dirigidas a adquirir esta finca se sitúen por debajo de ese valor. Además, por tratarse de una finca desarrollada con varias viviendas y apartamentos para efectos de alquiler, su venta podría conllevar un tiempo más prolongado de lo esperado para propiedades de valores similares, debido a que el nicho de mercado dispuesto a adquirirla bajo estas condiciones podría ser limitado. Se estima una liquidez media – baja.

GRADO DE LIQUIDEZ: Medio-bajo.

TIEMPO DE VENTA ESTIMADO: De más de un año.

GRAVÁMENES, ANOTACIONES, AFECTACIONES Y PERMISOLOGÍA

- **Anotaciones:** No hay.
- **Gravámenes o afectaciones:** No hay.
- **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

2 de abril de 2025

Fecha del informe

ANEXO

- ° FOTOGRAFIAS
- ° PLANO CATASTRADO
- ° INFORME REGISTRAL



Calle pública que habilita a la propiedad



Perspectiva frontal del inmueble



Vista del puente y 'Quebrada Pilas' que recorre la propiedad por el noroeste



Verja frontal



Vista de la porción frontal



Vistas externas del edificio de apartamentos en la porción frontal



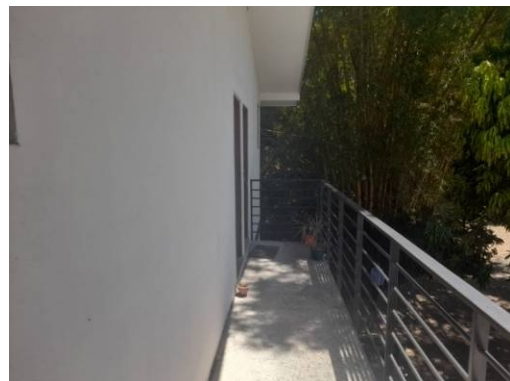
Perspectivas externas de los apartamentos en planta baja



Área de pilas apartamentos



Núcleo de escaleras a segunda planta



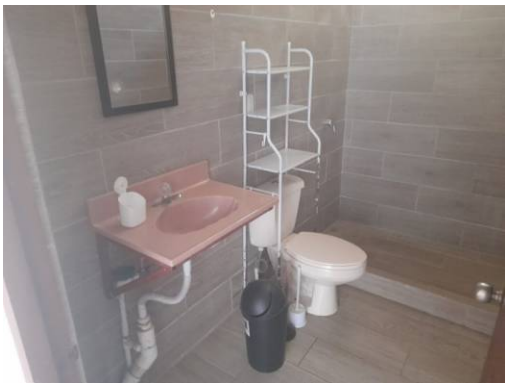
Vista de la fachada trasera (al sur) y de pasillo que habilita a los apartamentos en segunda planta



Casa 1



Salita-comedor



Cuarto de baño



Cocina



Dormitorios



Dormitorio



Área de pilas Casa 2



Vistas externas de la Casa 2 (ubicada en la porción medianera-sur de la propiedad)



Vistas externas de las casas de habitación en la porción sur de la propiedad (Casas 3 y 4)



Casa de habitación 4



Bodega en el extremo suroeste



Vistas generales internas de la propiedad



Perspectivas de la sección sureste de la propiedad



Vistas de la verja en los linderos colindantes con la “Quebrada Pilas”



Cerca en el lindero oeste

INSCRIPCIÓN: 1-1711882-2014

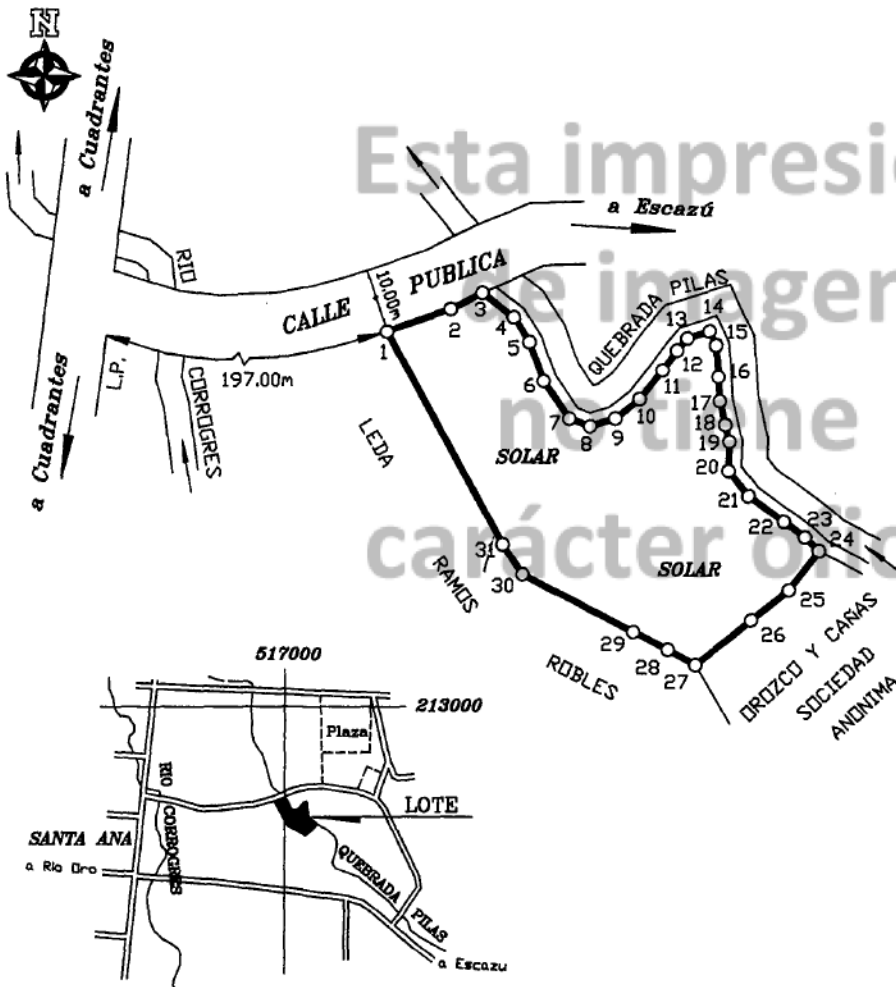
Fecha : 07/01/2014 15:13:56
Registrador: NAVI COREA SANCHEZ
8C9B8F4EB2CE76ED9FA08D7A613E6C1F

Catastro Nacional
2013-97933-C
13/12/2013 10:21:20
Reingreso

Catastro Nacional
2013-97933-C
12/11/2013 12:52:47

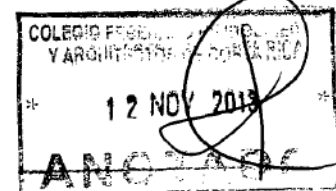
NOTAS:

- o Levantamiento polar. Poligonal abierta
- o Error angular estimado 0°01'
- o Error lineal estimado 0.01 m
- o Linderos existentes.
- o Frente a calle pública de 1 a 3 = 16.06m.
- o Modifica al catastrado N. SJ-518801-1998.
- o Afectado por ley forestal 7575, artículo 33.



UBICACION
HOJAS: REAL DE PEREIRA Y SALITRAL
ESCALA : 1:10000

DERROTERO				
LINEA	ACIMUT		DISTANCIA	
	o	'	m	cm
1 - 2	070	16	10	58
2 - 3	062	55	05	48
3 - 4	127	51	06	26
4 - 5	147	51	04	61
5 - 6	160	01	06	48
6 - 7	145	39	07	27
7 - 8	108	38	03	44
8 - 9	072	38	04	11
9 - 10	051	00	04	81
10 - 11	037	06	05	76
11 - 12	035	45	03	90
12 - 13	039	54	02	49
13 - 14	072	08	03	62
14 - 15	154	40	02	48
15 - 16	175	53	05	00
16 - 17	175	36	03	81
17 - 18	166	02	03	82
18 - 19	166	58	02	67
19 - 20	180	46	04	62
20 - 21	141	41	05	00
21 - 22	126	13	06	84
22 - 23	126	50	04	15
23 - 24	133	13	03	02
24 - 25	217	12	07	68
25 - 26	231	27	07	57
26 - 27	231	02	11	15
27 - 28	298	24	04	96
28 - 29	297	22	06	03
29 - 30	297	28	19	50
30 - 31	326	37	05	57
31 - 1	331	17	38	02



FINCA COMPLETA
FOLIO REAL No. : 100229533-000
AREA SEGUN REGISTRO : 1866.53m²

SITUADO EN: SANTA ANA
DISTRITO: 01° SANTA ANA /
CANTON: 09° SANTA ANA /
PROVINCIA: 01° SAN JOSE

AREA:
1866m²

VICTOR HUGO MONTERO VALLEJOS - INGENIERO TOPOGRAFO IT-4175

PROTOCOLO TOMO: 17954 FOLIO: 94

ESCALA: 1 : 1000

FECHA: NOVIEMBRE 2013

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1711882
Año Inscripción:	07 Jan 2014	Área Plano:	1,866.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212835.0
Coordenada Este:	517025.0	CRTM Norte:	1098222.0
CRTM Este:	480688.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	9 - SANTA ANA	1 - SANTA ANA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101028321	EL CENTRO PARA EL POTENCIAL HUMANO SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	229533	000			

Finca(s) Generada(s)

Código	Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE		229533	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código	Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ		518801	1998

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: 229533---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 229533 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SANTA ANA CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : LEDA RAMOS ROBLES Y CAÑAS SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : OROZCO Y CAÑAS S A Y QUEBRADA PILAS

OESTE : LEDA RAMOS DOBLES

MIDE: MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-1711882-2014

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 229533 Y ADEMÁS
PROVIENE DE 2280=53-001

VALOR FISCAL: 501,733,302.00 COLONES

PROPIETARIO:

FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-135871

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS
CINCUENTA Y TRES DOLARES CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00077259-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-FEB-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 01-04-2025 a las 17:02 horas