

INFORME DE TASACION DE BIENES NMUEBLES

PROYECTOS INGENIERIA ARQUITECTURA S.A.
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA, PISO #-6

LOTE ROBLEDAL FLATS TERRENO

PLANO CATASTRO:
SJ-1557410-2012

SAN JOSE, LA URUCA

PREPARADO PARA:
BANCO DESYFIN

FECHA
20 DE AGOSTO 2025

VHJ-207-2025

PIASA



CASO Nº: VHJ-207- 2025.

A solicitud del BANCO DESYFIN, se procedió a hacer la visita el día 18 de agosto del año en curso, para realizar una revaloración de bienes inmuebles. Según estudio de registro la propiedad pertenece a: CONSULTORES FINANCIEROS COFIN SOCIEDAD ANONIMA, en calidad de fiduciario.

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: San José, La Uruca, Residencial La Alborada, diagonal al Condominio Dualoft.

PROPÓSITO DEL AVALÚO

Valoración del Condominio	
Valoración de lote	(X)
Valoración de Construcción	
Ampliación	
Mejoras	

DATOS LEGALES DE LA PROPIEDAD

Situado en	LA URUCA
Distrito	07 URUCA
Cantón	01 SAN JOSE
Provincia	01 SAN JOSE
Plano de catastro	SJ-1557410-2012
Folio Real	1-340636-000

I. TASACION DEL TERRENO

Área del terreno	769.08 m2
Frente a Calle	27.93 m
Fondo Promedio	31.11 m
Forma	Regular
Servidumbres	Trasladada
Pavimento en Calle	Asfalto
Aceras	Si
Cordón y caño	Si
Tapias	Si
Caract. de la zona	Habitacional
Zona de clase	Media-alta
Nivel a la calle	Sobre nivel
Habitada por	Baldío

SERVICIOS PÚBLICOS

Agua Potable	Si
Alcant. Pluvial	Si
Alcant. Sanitario	Si
Electricidad	Si
Trans. Público	Si
Red Telefónica	Si
Escuela cerca	Si
Jardines y parques	Si
Edificios públicos	Si
Edificios comerciales	Si
Topografía	Plana
Dist. a referencia	77.82 m

LINDEROS DEL TERRENO:

NORTE	LUIS CARLOS CORDERO
SUR	URBANIZACION LOS ARBOLES
ESTE	HUERTAS Y ARIAS S.A Y OTRO
OESTE	CALLE PUBLICA CON 28 M 02 CM

UBICACIÓN: 9° 57' 5.13" N, 84° 7' 10,97" W



I- JUSTIFICANTES DEL VALOR DEL TERRENO Y LA EDIFICACION:

Se trata de un terreno con un área de 769,00 m², ubicado en La Uruca, dentro del residencial La Alborada, en las cercanías del Hospital del Trauma del INS.

El residencial corresponde a una zona de clase media-alta, caracterizada por una gran heterogeneidad en las construcciones, tanto en términos de arquitectura como de tamaño y materiales empleados. Aunque el residencial cuenta con múltiples accesos, actualmente solo una salida se encuentra habilitada, la cual está controlada por seguridad privada.

De acuerdo con el plano homogéneo de valores de la Dirección General de Tributación para el cantón de San José, el terreno se encuentra en la zona 101-07-U16, denominada ALBORADA-HOSPITAL MÉXICO. El lote tipo en esta zona corresponde a un terreno de 440,00 m², con un frente de 12,00 metros, y viviendas tipo VC04.

El terreno posee las siguientes características físicas:

- Topografía: plana
- Condición: medianero
- Forma: regular
- Frente: 27,93 metros lineales
- Uso actual: lote baldío

Los accesos a la propiedad son buenos, mediante la red de carreteras nacionales y municipales que conectan el distrito de La Uruca con el resto del país.

II- PLANO RECIBIDO Y ESTUDIO DE REGISTRO:

Se obtuvo el plano catastrado de cada finca, además se realizó un estudio de registro de cada finca filial, donde se verificaron datos de inscripción del propietario, área, linderos y gravámenes. En este sentido es importante anotar que la finca tiene gravámenes de: servidumbre trasladada y citas 357-09901-01-0901-001 (ver detalle en anexo Registro Nacional, consulta por número de finca).

III- VALORACIÓN DEL TERRENO (LOTE):

El valor del terreno se estableció de acuerdo a la ubicación de la zona, los servicios públicos existentes, las características físicas del lote (frente, fondo, topografía, área), el uso del suelo, tomando en cuenta factores valorizantes y desvalorizantes de la zona.

AREA DE LOTE EN M2	VALOR UNITARIO	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR EXTENSION	FACTOR FRENTE	FACTOR NIVEL	FACTOR FORMA	FACTOR TOTAL	VALOR MODIF	VALOR TOTAL
769,00 m2	\$384,62	1,0000	0,8573	1,1941	1,0399	1,0000	1,0645	\$409,43	\$314 851,09

	LOTE TIPO	LOTE SUJETO	FACTOR
AREA	440,00 m2	769,00 m2	1,0000
FRENTE	12,00 m	27,93 m	1,1941
FONDO	36,67 m	31,11 m	1,0000
FACTOR TOPOGRAFIA			1,0000

\$314 851,09

METODOS Y TECNICAS

La evaluación de los factores que influyen en la valoración del terreno se muestran a continuación:

DESCRIPCION	FACTOR
Frente	1,1941
Exceso de fondo	1,0000
Forma	1,0000
Topografía	1,0000
Vista	1,0000
Tipo de vía	1,0000
Ubicación	1,0000
Nivel	1,0399
Extensión	0,8573
Servicios 1 (acera, cordón y caño)	1,0000
Servicios 2 (alumbrado, teléfono, elect., cañería)	1,0000
TOTAL	1,0645

RESUMEN DEL VALOR DEL TERRENO:

VALOR DE LOS TERRENOS	TIPO DE CAMBIO	¢ 506,21	VISITA 18/08/2025
VALOR EN COLONES	COMPRA		
VALOR EN DOLARES			
VALOR TOTAL EN COLONES			¢ 159 380 767,80
VALOR TOTAL EN DOLARES			\$ 314 851,09

OBSERVACIONES:

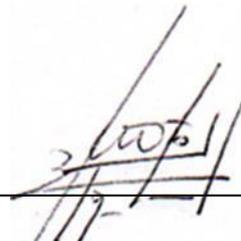
- La propiedad tiene un índice de liquidez media, existe un mercado activo, sin embargo, no se puede decir con certeza, ya sea por el precio o porque es un mercado limitado, que su venta se pueda realizar en un corto plazo.
- La deseabilidad de la propiedades es media.
- Se recomiendan como garantía hipotecaria.
- Los suscritos no se hacen responsables por la estabilidad de los terrenos, ni presencia de nivel freático en ellos. Dado que este informe tiene el alcance de un avalúo bancario; los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas, ni se realizan pruebas de laboratorio de ingeniería sobre los terrenos.
- El trabajo no comprende la verificación de la información suministrada en el plano catastro, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia evidente respecto a la realidad.
- Los peritos declaran no tener interés actual o futuro en los bienes objeto del presente avalúo.

Se emite el presente avalúo a solicitud del interesado, el día 20 de agosto de 2025.

Firma de los Peritos.



Ing. Víctor H. Jiménez Fernández
IC- 8109



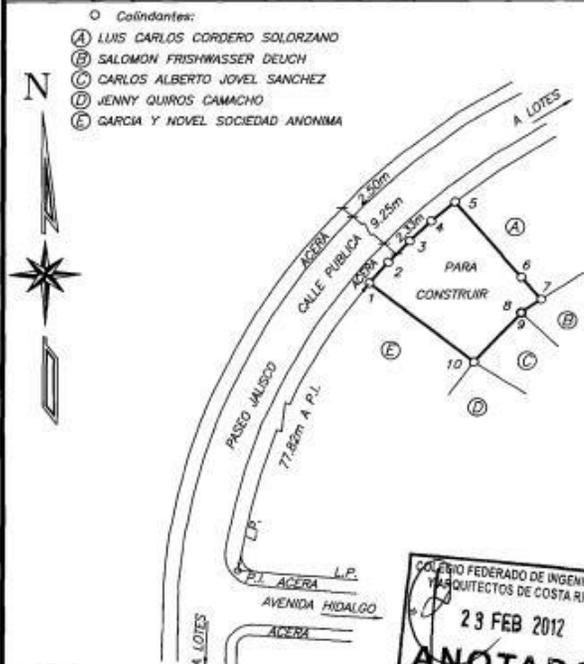
Ing. Jacinto Bach Ugarte
IC-7665

Catastro y Registro



INSCRIPCIÓN: 1-1557410-2012
 Fecha: 28/02/2012 15:21:47
 Registrador: RODRIGO CHACÓN ALVARADO
 7E3CDBE99937A3D7EBE903213501522D0

Catastro Nacional
1-2700891
 28/02/2012 14:41:38



DERROTERO		
LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	040° 08,2'	6,71
2-3	043° 01,6'	7,10
3-4	045° 41,6'	6,89
4-5	049° 30,2'	7,23
5-6	140° 32,4'	24,01
6-7	139° 52,6'	7,10
7-8	235° 27,4'	5,65
8-9	132° 29,9'	0,28
9-10	222° 37,5'	16,19
10-1	308° 58,3'	30,90

- Colindantes:
- (A) LUIS CARLOS CORDERO SOLORZANO
 - (B) SALOMON FRISHWASSER DEUCH
 - (C) CARLOS ALBERTO JOVEL SANCHEZ
 - (D) JENNY QUIROS CAMACHO
 - (E) GARCIA Y NOVEL SOCIEDAD ANONIMA

- NOTAS:
- Levantamiento polar. Poligonal abierto.
 - Day fe de que los linderos son existentes.
 - Error angular estimado 0' 01".
 - Error lineal estimado 0,01 m.
 - Todas las distancias dadas estan en metros.
 - Distancia total frente a calle pública: 27,93m
 - Modifica al plano catastrado N° SJ-305997-1978, SJ-305998-1978 y al SJ-1519991-2011.
 - Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrita la reunión respectiva, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.

SOLERIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 23 FEB 2012
ANOTADO



INFORMACION DE REGISTRO		SITUADO EN: URBANIZACION LAS ANIMAS		PROTOCOLO:
FINCA COMPLETA		DISTRITO: 07 URUCA		TOMO: 17584
FOLIO REAL N°		CANTON: 01 SAN JOSE		FOLIO: 006
AREA: 769 m ²		PROVINCIA: 01 SAN JOSE		
Area Según Registro: 769,09 m ²		ARCHIVO: URUCA	FECHA: FEBRERO, 2012.	
ESCALA: 1:1000				

ALEXANDER CERDAS HERNANDEZ
 INGENIERO TOPOGRAFO I.T.-16099

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 340636---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 340636 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR LOTES 13H Y 14H
SITUADA EN EL DISTRITO 7-URUCA CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : LUIS CARLOS CORDERO
SUR : URBANIZACION LOS ARBOLES
ESTE : HUERTAS Y ARIAS S A Y OTRO
OESTE : CALLE PUBLICA CON 28M 02CM

MIDE: SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1557410-2012
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL: 101070340636__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 340636 Y ADEMAS PROVIENE DE 295022-000

VALOR FISCAL: 122,477,582.00 COLONES

PROPIETARIO:
CONSULTORES FINANCIEROS COFIN SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-291070 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00433108-02
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-JUL-2019
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

COMPRVENTA
CITAS: 2025-583270-001
PRESENTADA A LAS 21:04 DEL DIA 24/07/2025
OTORGADA A LAS 10:30 DEL DIA 22/07/2025

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

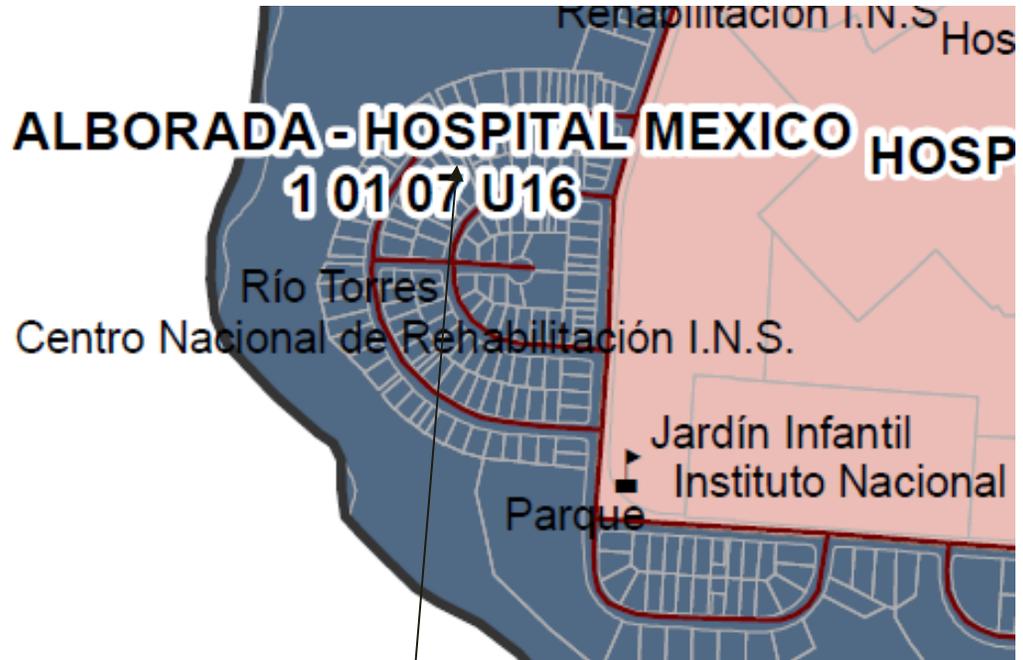
SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 357-09901-01-0900-001
FINCA REFERENCIA: 00295022-000
AFECTA A FINCA: 1-00340636 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CITAS: 357-09901-01-0901-001
CONDICIONES REF:00295022-000
FINCA REFERENCIA: 00295022-000
AFECTA A FINCA: 1-00340636 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00295022-000

Emitido el 21-08-2025 a las 19:13 horas

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

MAPA DE UBICACIÓN DEL TERRENO SEGUN ZONAS HOMOGENEAS DEL CANTON SAN JOSE



LOTE VALORADO

CÓDIGO DE ZONA	101-07-U16
NOMBRE	Alborada - Hospital México
COLOR	
VALOR (¢ / m²)	170 000
ÁREA (m²)	440
FRENTE (m)	12
REGULARIDAD	1
TIPO DE VIA	4
PENDIENTE (%)	0
SERVICIOS 1	4
SERVICIOS 2	16
NIVEL	0
UBICACIÓN	5
TIPO DE RESIDENCIAL	VC04
TIPO DE COMERCIO	
TIPO DE INDUSTRIA	
HIDROLOGÍA	
CAP. USO DE LA TIERRA	

HOMOLOGACION DEL TERRENO

Estudio de mercado del terreno

Detalle	Sujeto	Comparables		
		1	2	3
Provincia	SAN JOSE	SAN JOSE	SAN JOSE	SAN JOSE
Cantón	SAN JOSE	SAN JOSE	SAN JOSE	SAN JOSE
Distrito	URUCA	URUCA	URUCA	URUCA
Localización	URUCA	URUCA	URUCA	URUCA
Vista al oceano	No	No	No	No
Área terreno (m2)	769,00	382,00	460,00	669,27
Frente lote (m)	1	1	1	1
Amri (área del mayor rectángulo que pueda inscribirse)	769,00	382,00	460,00	669,27
Regularidad	1,00	1,00	1,00	1,00
% pendiente	0	0	0	0
Tipo de vía	4	4	4	4
Servicios 1	0	0	0	0
Servicios 2	16	16	16	16
Ubicación en manzana	5	5	5	5
Fondo lote (m)	1000	1000	1000	1000
Perímetro (m)	1	1	1	1
Fecha	18-ago	ago-25	ago-25	ago-25
Valor total	?	\$ 179 765,38	\$ 246 932,60	\$ 217 512,75
Valor Unitario Total	?	\$ 470,59	\$ 536,81	\$ 325,00
Condiciones de venta	N/A	Oferta	Oferta	Oferta
Referente	N/A	8341-0294	8320-9036	8838-1881

AVALÚO DE TERRENO							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO							
Características	SUJETO	COMPARABLES					
		Comparable 1	Factores	Comparable 2	Factores	Comparable 3	Factores
VALOR =		\$ 470,59 / m2		\$ 536,81 / m2		\$ 325,00 / m2	
Área:	769,00	382,00	0,7938	460,00	0,8440	669,27	0,9552
Vista:	NO	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000
Frente:	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000
Fondo:	1,00						
Regularidad:	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000
<i>A_{mrc}</i>	769,00	382,00		460,00		669,27	
Pendiente:	-	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000
Tipo de sector	Residencial						
Ubicación:	Medianero	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000
	5	5		5		5	
Acera:	SI	SI		SI		SI	
Cordón & Caño:	SI	SI		SI		SI	
Alumbrado:	SI	SI		SI		SI	
Teléfono:	SI	SI		SI		SI	
Electricidad:	SI	SI		SI		SI	
Cañería:	SI	SI		SI		SI	
Servicios 1:	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000
Ubicación zona	LOTE TASADO	IGUAL AL TASADO	1,0000	MEJORA AL TASADO	0,9000	IGUAL AL TASADO	1,0000
Servicios 2:	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000
Tipo de Vía:	Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Asfalto, concreto y lastre. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.	Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Asfalto, concreto y lastre. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.		Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Asfalto, concreto y lastre. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.		Sectores residenciales, industriales y algunas zonas agropecuarias. Asfalto, concreto y lastre. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.	
	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000
Ajuste	-	-	1,0000	-	1,0000	-	1,2000
Factor de Homologación =		0,7938		0,7596		1,1462	
Valores Homologados =		\$ 373,57 / m2		\$ 407,77 / m2		\$ 372,53 / m2	
Desviación Estandar		\$ 20,06 / m2					
Índice de variación		5,214%		NO PUEDE PASA DEL 15%			
VALOR DEL TERRENO							
Valor conclusivo		\$ 384,62 / m2		Valor ajustado	\$ 384,62 / m2		
Factor ajuste negociación		1,0000		Área	769,00 m2		
VALOR UNITARIO FINAL =				\$ 384,62 / m2			

UBICACIÓN DE LOS TERRENO EN VENTA DE REFERENCIAS



Fotografías





Fotografías N.º 1 – 2 – 3 - 4. Fotografías de la propiedad ubicada en La Uruca. Se pueden observar la calle aledaña al inmueble valorado, así como varias áreas del terreno.



Fotografías N.º 5 – 6 . Fotografías donde se observan las áreas del terreno.