



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

AVALUO DE UNA FINCA URBANA

INFORME PERICIAL 06 - SGF - 25 (MVZ-VCZ)

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

INSCRIPCIÓN: 1-655.740-000

PROPIETARIO: FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA

UBICACIÓN: Aserri, San José



MAYO DE 2025



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

19 de mayo 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 06 - SGF - 25 (MVZ-VCZ) correspondiente al avalúo de una finca urbana (BODEGA), propiedad de FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA, para el trámite administrativo a nombre de ADMINISTRACIÓN DEL PROCESO DE RESOLUCIÓN FINANCIERA DESYFIN S.A., sita en Aserrí, San José.

El resumen del avalúo es el siguiente:

TERRENO	=	¢ 20.423.420,00
CONSTRUCCIONES	=	¢ 23.545.467,00

MONTO TOTAL DEL AVALUO: ¢ 43.968.887,00
(Cuarenta y tres millones novecientos sesenta y ocho mil ochocientos ochenta y siete con 00/100 Colones)

Equivalentes a U.S. \$ 86.641,62 (Ochenta y seis mil seiscientos cuarenta y uno con 62/100 U.S. Dólares)

Tipo de cambio de compra al día 15/05/25 con referencia al BCCR: \$ 1,00 = ¢ 507,48

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

Se suscriben sus atentos y seguros servidores,

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
- RECOMENDACIONES
- GRAVÁMENES, ANOTACIONES, AFECTACIONES Y PERMISOLOGÍA
- ANEXO
 - Fotografías
 - 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 interés actual ni futuro en el bien que es objeto del presente informe.
- Los Peritos actuaron conforme al Código de Ética Profesional que rija al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, resguardando en todo momento los intereses de los clientes.
- Los valores obtenidos en el presente avalúo son producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y universalmente admitidos como justos. Las fuentes de los datos e información utilizada son verificables y se revelan en el presente informe.
- El informe contiene toda la información que permite a un tercero concluir sobre el valor total que éste consigna, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto mismo del avalúo. Además, revela todos los datos y parámetros que hacen posible verificar todos los cálculos que dan soporte a todo resultado de valor, ya sean resultados intermedios o el resultado final.
- Se supone la existencia de un mercado inmobiliario. Además, se considera la valoración de un bien que es transferible legalmente, que tiene utilidad y demanda en el mercado.
- El presente informe pericial determina el valor del terreno y las edificaciones existentes en él.
- Se declara bajo juramento que se visitó el lugar exacto de la ubicación de los bienes que son objeto de estudio en el presente informe pericial, y que las características y condiciones de los mismos son ciertas por comprobación visual.
- El trabajo comprende la verificación de la información suministrada por el cliente, conteniendo en ella los planos catastrados, los cuales están debidamente inscritos en la base de datos del Catastro Nacional (estudio de catastro), y el estudio del número de folio real de las fincas en el Registro Público de la Propiedad.
- No se hace levantamiento topográfico con instrumentos especializados, por lo que los datos contenidos en el plano se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia claramente visible y comprobable con respecto a la realidad.
- El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y Registro Público en caso de existir diferencias entre ambos.
- Se está utilizando el tipo de cambio de compra del BCCR, ajustado al momento en que se determina el valor; de acuerdo a lo indicado en la Normativa de Regulación de créditos 1-05 de la SUGEF.

METODOLOGÍA

• Valuación del terreno

Para la valuación del terreno se utilizó el método Comparativo (específicamente la técnica de Homologación) del enfoque de mercado (enfoque aceptado por las Normas Internacionales de Valuación), conocido también como el método de las ventas comparables y que se fundamenta en el concepto de “valor de mercado” (oferta y demanda). A continuación se indican 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:

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

- Factor nivel:

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

- Factor ubicación:

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

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

- Factor tipo de vía:

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

- Factor servicios 1:

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

- Factor servicios 2:

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

• Valuación de las construcciones

Para determinar el valor de las construcciones se utilizó el enfoque de Costo (enfoque aceptado por las Normas Internacionales de Valuación). Se parte del Valor de Reposición Nuevo (VRN), al cual se le aplica la depreciación que ha sufrido el bien durante el tiempo que ha prestado servicios, tomando en cuenta 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, 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

- Las condiciones del subsuelo se asumen como normales.
- No se realizaron pruebas físicas de ingeniería y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras ó durabilidad de las mismas.

OBSERVACIONES

- El bien valuado corresponde al declarado como propiedad de FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica nº 3-101-135871, según la información del Registro Nacional.
- La existencia física y características del bien, se constataron durante la visita efectuada al sitio, el día 13 de mayo de 2025.
- Las copias del Informe Registral y del plano catastrado, que se anexan, deben considerarse como parte integral de este avalúo.

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

1. TIPO DE BIEN

UNA FINCA URBANA (BODEGA)

2. INSCRIPCIÓN DEL BIEN

Folio Real: 1-655740-000

Plano catastrado: SJ-1733555-2014

3. PROPIETARIO

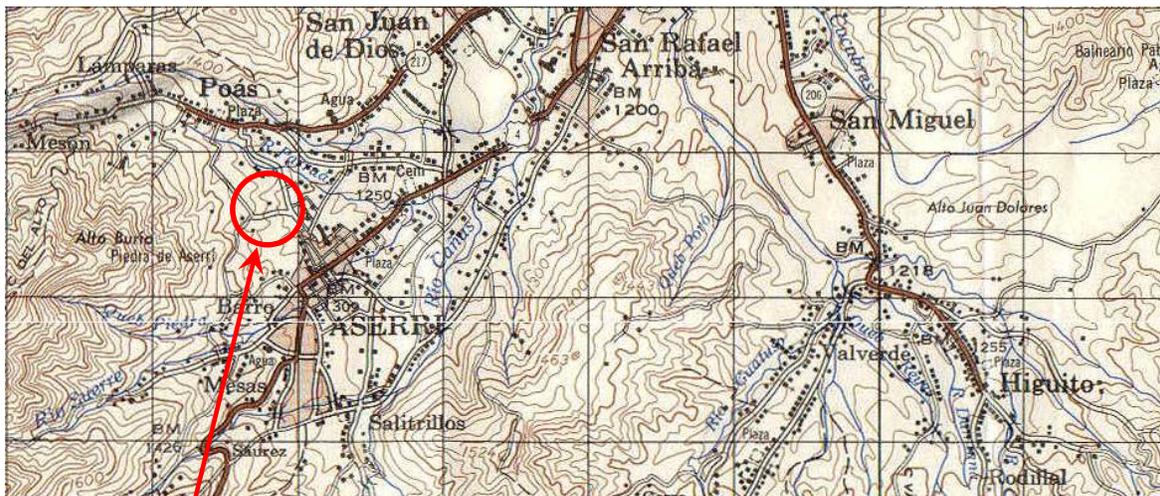
FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica n° 3-101-135871.

4. UBICACIÓN Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

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

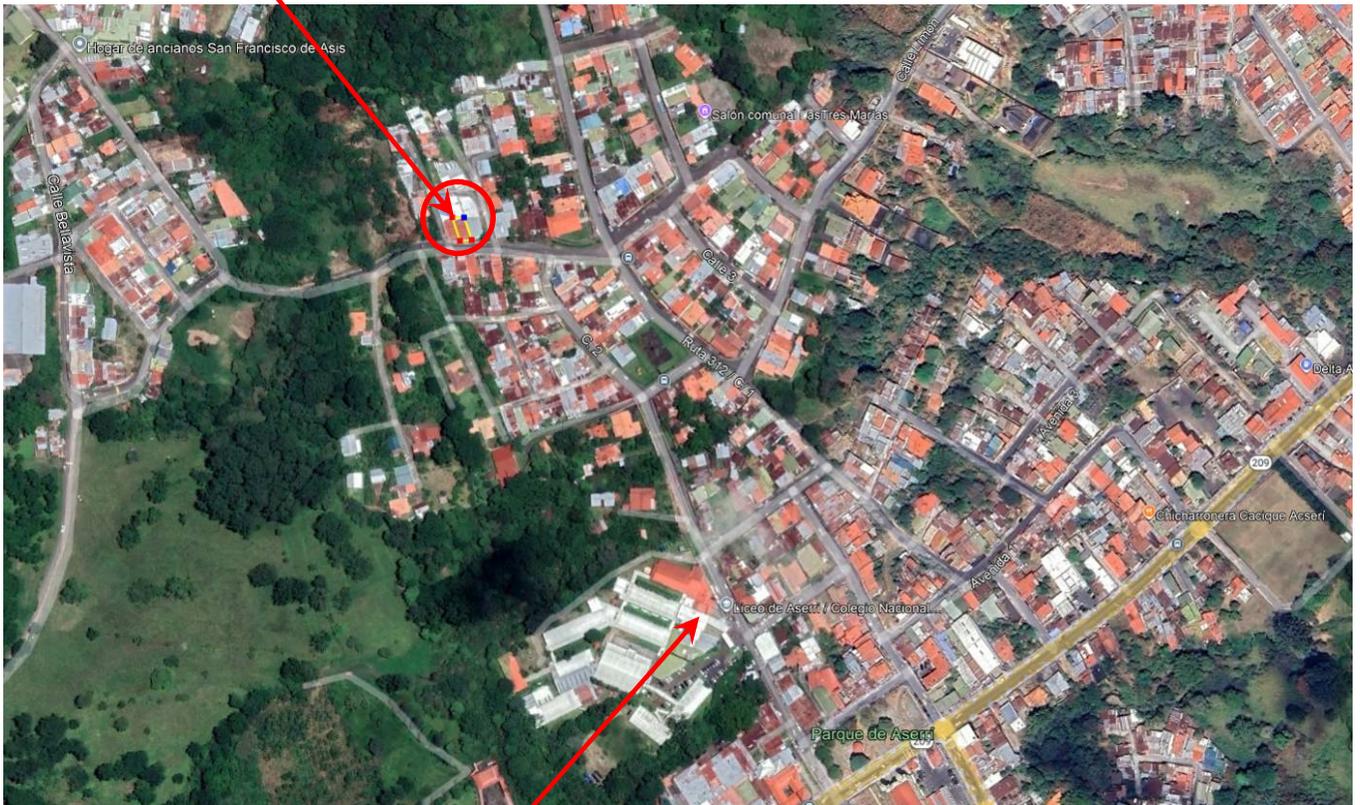
Aserri, San José. La propiedad se ubica, del Liceo de Aserri, 275 m al norte y 50 m al oeste.

Geográficamente se ubica entre las coordenadas cuadriculares 489522 (latitud) y 1090967 (longitud), de la hoja cartográfica ABRA del IGN.



LOTE

LOTE



Liceo de Aserri

5. MEDIDA DEL BIEN

Área según plano catastrado SJ-1733555-2014 = 124,00 m²

Área según Registro Público = 124,00 m²

Frente = 8,60 m. al sur

Fondo = 15,00 m.

Relación frente / fondo = 1 : 1,74

6. LINDEROS (según Registro Público)

NORTE : MUEBLES GERBA S.A.

SUR : CALLE PUBLICA CON 8 METROS 60 CENTETROSIM

ESTE : MUEBLES GERBA S.A.

OESTE : MUEBLES GERBA S.A.

TERRENO

Se trata de una finca urbana de topografía plana, situación medianera y al mismo nivel de la calle. Tiene forma geométrica trapezoidal y está habilitada por una calle pública asfaltada (de 9,00 m de ancho), con cordón, caño y acera de concreto (de 2,50 m de ancho). 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 tanque séptico.

ENTORNO

Se ubica en una zona de vocación predominantemente residencial. En las inmediaciones se observan casas de habitación de mediana edad y apropiadas normas constructivas. Gracias a su cercanía con el cuadrante de Aserrí, pueden accederse diversos comercios como almacenes, supermercados, bancos, escuelas y colegios públicos y privados

Tiene fácil acceso a todos los servicios comunales, tanto básicos como especializados y está habilitado por convenientes vías de comunicación, como la carretera Desamparados-Aserrí, que le da un acceso expedito a los principales centros poblacionales del sector y al núcleo comercial de la capital.

De acuerdo a la ubicación y a las características de infraestructura donde se localiza la propiedad, es muy probable que exista una plusvalía adecuada que mejore las condiciones futuras del inmueble. Asimismo, de acuerdo a la investigación de mercado realizada, se considera una relación "oferta – demanda" balanceada.

CONSTRUCCIONES

Comprenden una bodega con un mezzanine, la cual tiene unos 10 años de edad estimada y muestra un buen estado general de conservación. Se describe de la siguiente manera:

1. **PRIMER NIVEL**

El nivel principal de esta bodega abarca un solo salón sin divisiones y un cuarto de baño en el extremo noroeste. Mide 111,30 m².

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	Cimentación sobre placas corridas de concreto armado. Mampostería confinada con vigas y columnas salientes de concreto armado. Paredes de bloques de concreto repellados y pintados, con enchapes de cerámica en la fachada.
PISOS	De losas de concreto reforzado con malla electrosoldada.

CIELOS RASOS	No tiene.
TECHO	De láminas estructurales de hierro esmaltado sobre estructura de tubos metálicos cuadrados, con canoas de hierro galvanizado (tipo “pecho de paloma” al frente) y bajantes de P.V.C. Cuenta con un monitor longitudinal con refuerzo de malla electrosoldada para ventilación. La sección posterior (que no está cubierta por el mezzanine) tiene partes con láminas translúcidas acrílicas y metálicas lisas “de rollo”, con refuerzo de malla electrosoldada para seguridad.
PUERTAS	La bodega muestra en su fachada frontal dos accesos peatonales de madera y estructura de hierro (uno a cada lado) y un portón vehicular central, de arrollar, de láminas metálicas y accionado por un motor eléctrico.
VENTANAS	Con vidrios fijos y corredizos sobre marcos de aluminio natural, con rejas de tubos metálicos rectangulares.
CUARTO DE BAÑO	Tiene divisiones de láminas de Durock (a dos forros) con revestimiento y soportadas por estructura metálica. Tiene enchapes de cerámica en piso y en las paredes del área de ducha hasta 1,75 m de altura, lavatorio tipo pedestal y puerta de cartón comprimido termoformado con marcos de madera.
SISTEMA ELÉCTRICO	Entubado y polarizado, con caja de breakers.
OTROS	Las paredes, tanto frontal como trasera, en el mezzanine, son de láminas de Durock con forro interno de Gypsum con revestimiento y estructura metálica.

2. MEZZANINE

Sobrevuela la mayor parte de la planta principal de la bodega y se accede por medio de una escalera con estructura de RT (doble y sencillo) con huellas y contrahuellas de láminas metálicas y barandales de tubos metálicos cuadrados. Tiene piso de mosaico de cerámica y entepiso de losa de concreto chorreada sobre láminas de fibrocemento (de 1”) y soportada por clavadores de tubos metálicos rectangulares y estructura (columnas y emplantillado) de tubos metálicos cuadrados (de 3”) y vigas de tubos metálicos rectangulares (de 6 x 3”) asentados sobre las vigas de las paredes. Mide 94,60 m².

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

VARIABLES	1	2	3	4
FOTOGRAFÍAS				
NATURALEZA DEL BIEN	Lote sin construcciones	Lote sin construcciones	Lote sin construcciones	Lote sin construcciones
UBICACIÓN	Barrio Las Tres Marías en Aserrí, San José	Barrio Las Tres Marías en Aserrí, San José	Barrio Las Tres Marías en Aserrí, San José	Barrio Las Tres Marías en Aserrí, San José
TIPO DE ZONA	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
ÁREA (m ²)	243,00 m ²	150,00 m ²	304,00 m ²	1.113,00 m ²
VALOR UNITARIO DE VENTA	¢ 148.148,15 / m ²	¢ 168.523,55 / m ²	¢ 137.812,50 / m ²	¢ 80.772,69 / m ²
FECHA	Mayo-25	Mayo-25	Mayo-25	Mayo-25
REFERENCIA	8505-7375	Plataforma VADI: 103988	Plataforma VADI: 74035	7184-1818

PARÁMETROS Y CÁLCULOS DE LA VALORACIÓN

1. TERRENO

Para obtener el valor del terreno se utiliza el cuadro anterior de investigación de mercado, el cual considera lotes con características similares, ubicados en el entorno inmediato al inmueble valorado o en un entorno homólogo. El valor unitario asignado al terreno es producto de los factores resultantes de comparar las características del lote a valorar, con las de los lotes comparables, utilizando factores de corrección que ponderan las diferencias entre ambos inmuebles. Entre los factores utilizados están: área, frente, regularidad (forma), nivel, tipo de vía, pendiente, servicios públicos y ubicación, así como un factor de negociación. (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)	Frente	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Via	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación			
124,00 m ²	1,00 m	124,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	4	16	5			
Comparables												
Referencia N°	Area (m ²)	Frente (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Nivel	Pendiente	Tipo de Via	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario	Contacto / Fuente
Referencia N°1	243,00 m ²	1,00 m	243,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	4	16	5	¢ 148.148,15 /m ²	8505-7375
Referencia N°2	150,00 m ²	1,00 m	150,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	4	16	5	¢ 168.523,55 /m ²	Plataforma VADI: 103988
Referencia N°3	304,00 m ²	1,00 m	304,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	4	16	5	¢ 137.812,50 /m ²	Plataforma VADI: 74035
Referencia N°4	1.113,00 m ²	1,00 m	1.113,00 m ²	Residencial	0,00 m	0%	4	1	16	5	¢ 80.772,69 /m ²	7184-1818

Clasificación por Tipo de Via

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.

Servicios 1	1	Sin acera ni cordón de caño
	2	Sin acera y con cordón de caño
	3	Con acera y sin cordón de caño
	4	Con acera y con cordón de caño
Servicios 2	1	Sin servicios básicos
	2	Solo alumbrado público
	3	Solo teléfono
	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

	Factor Área	Factor Frente	Factor Regularidad	Factor de Nivel	Factor Pendiente	Factor de Tipo de Via	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	1,249	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,124	¢ 166.479,10 /m ²
Referencia N°2	1,065	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	0,958	¢ 161.504,30 /m ²
Referencia N°3	1,344	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,210	¢ 166.744,00 /m ²
Referencia N°4	2,063	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,094	1,000	1,000	0,900	1,000	2,032	¢ 164.099,70 /m ²

Observaciones adicionales del valor determinado	Promedio	¢ 164.706,80 /m ²
	Desviación Estandart	¢ 2.443,75 /m ²
	Indice de variación	1%

1.1. AVALÚO DEL TERRENO

Del cuadro de Homologación anterior se obtiene un valor unitario para el terreno de ¢ 164.705,00 / m²

$$124,00 \text{ m}^2 \quad \text{a} \quad \text{¢ } 164.705,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 20.423.420,00$$

(Veinte millones cuatrocientos veintitrés mil cuatrocientos veinte con 00/100 Colones)

2. EDIFICACIONES**2.1. AVALÚO PRIMER NIVEL****PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	111,30 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	10 años / 50 años / 3
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 192.500,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	14%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 165.550,00 / m ²

$$111,30 \text{ m}^2 \quad \text{a} \quad \text{¢ } 165.550,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 18.425.715,00$$

2.2. AVALÚO MEZZANINE**PARÁMETROS DE VALORACIÓN**

Área de construcción:	94,60 m ²
Edad estimada / Vida útil / Estado aparente:	10 años / 40 años / 3
Valor Unitario de Reposición Nuevo:	¢ 66.000,00 / m ²
Porcentaje de depreciación:	18%
Valor Unitario Neto de Reposición:	¢ 54.120,00 / m ²

$$94,60 \text{ m}^2 \quad \text{a} \quad \text{¢ } 54.120,00 / \text{m}^2 \quad = \quad \text{¢ } 5.119.752,00$$

2.3. TOTAL EDIFICACIONES

PRIMER NIVEL	=	¢ 18.425.715,00
MEZZANINE	=	¢ 5.119.752,00
TOTAL EDIFICACIONES	=	¢ 23.545.467,00

(Veintitrés millones quinientos cuarenta y cinco mil cuatrocientos sesenta y siete con 00/100 Colones)

1. RESUMEN DEL AVALÚO

TERRENO	=	¢ 20.423.420,00
CONSTRUCCIONES	=	¢ 23.545.467,00

MONTO TOTAL DEL AVALUO: ¢ 43.968.887,00

(Cuarenta y tres millones novecientos sesenta y ocho mil ochocientos ochenta y siete con 00/100 Colones)

Equivalentes a U.S. \$ 86.641,62 (Ochenta y seis mil seiscientos cuarenta y uno con 62/100 U.S. Dólares)

Tipo de cambio de compra al día 15/05/25 con referencia al BCCR: \$ 1,00 = ¢ 507,48

GRADO DE LIQUIDEZ, TIEMPO DE VENTA Y RECOMENDACIONES

Es nuestro criterio pericial que la liquidez de este bien es mediano, sin embargo, por tratarse de una finca con un uso comercial (bodega) ubicado dentro de un barrio residencial, podría alargar su tiempo estimado de venta.

GRADO DE LIQUIDEZ:

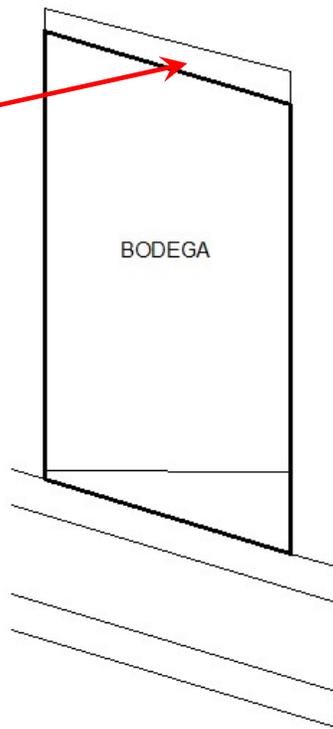
Mediano

TIEMPO DE VENTA ESTIMADO:

De 6 meses o más

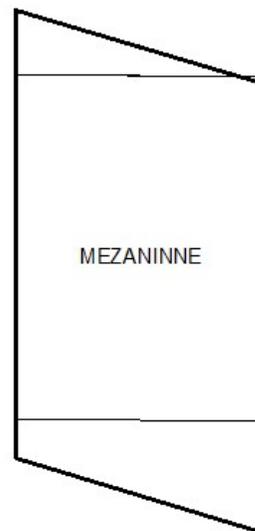
De la misma manera, es importante indicar que, en su porción posterior, las construcciones invaden la finca vecina por ese rumbo, lo que limita aún más el mercado dispuesto a adquirir esta propiedad. Para efectos del presente informe, se valoran las secciones de las construcciones ubicadas dentro de los límites que establece el plano catastrado.

Sección de la bodega construida fuera de los límites que establece el plano catastrado



CROQUIS DEL PRIMER NIVEL

Sección del mezanine construida fuera de los límites que establece el plano catastrado



CROQUIS DEL SEGUNDO NIVEL

Finalmente, recomendamos que un Ingeniero Topógrafo realice un levantamiento con el objetivo de determinar si este predio está siendo invadido por la finca vecina por el oeste.

RIESGOS AMBIENTALES

- **Riesgo de deslizamiento o inestabilidad de taludes:** No hay riesgo inminente.
- **Riesgo de inundación:** No hay riesgo inminente.
- **Riesgo de no disponer de agua potable:** No hay riesgo inminente.
- **Riesgo de vertido de aguas residuales:** No hay riesgo inminente.
- **Riesgo de contaminación de suelos o de aguas:** No hay riesgo inminente.
- **Generación, almacenamiento o depósito de sustancias peligrosas:** No hay.

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

13 de mayo de 2025

Fecha de inspección



Ing. Víctor Manuel Carranza Zamora

Nombre del Perito

19 de mayo de 2025

Fecha del informe

ANEXO

- FOTOGRAFIAS
- PLANO CATASTRADO
- INFORME REGISTRAL



Calle pública que habilita a la propiedad



Perspectiva frontal del inmueble



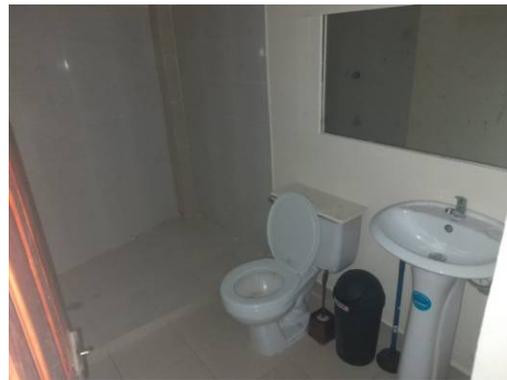
Portón frontal



Vista general de la planta principal



Perspectivas generales del nivel principal



Cuarto de baño en el nivel principal



Escalera al mezzanine



Vista del mezzanine



Perspectivas generales del mezzanine

INSCRIPCIÓN: 1-1733555-2014

Fecha : 09/04/2014 15:52:08
 Registrador: MARCELA CAMPOS UREÑA
 C.A. 03382319974970007B2C2757C7C

Catastro Nacional
 2014-16723-C
 09/04/2014 12:38:13
 Reingreso

ENTERO

6021

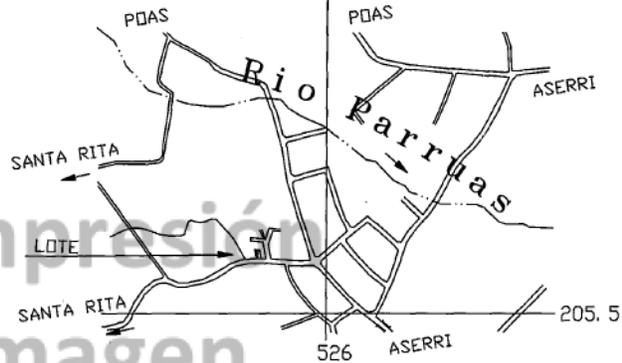
000168334410

Catastro Nacional
 2014-16723-C
 24/02/2014 13:44:48

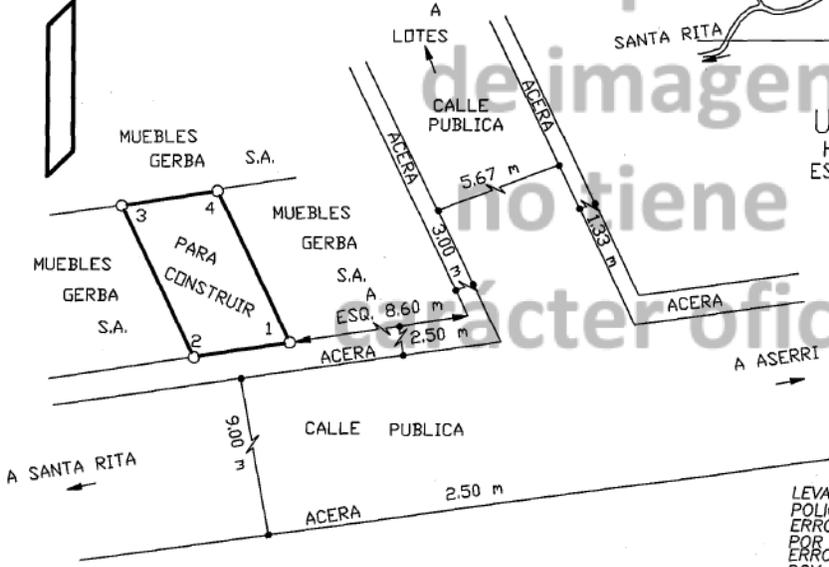
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	261° 03'	8.60m.
2-3	334° 21'	15.00m.
3-4	81° 03'	8.60m.
4-1	154° 21'	15.00m.

N

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 21 FEB 2014
ANOTADO



UBICACION
 HOJA CUCUBRES
 ESCALA 1: 10, 000



NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR.
 POLIGONAL ABIERTA.
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
 POR METODO USADO.
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
 FRENTE A CALLE PUBLICA DE 1 A 2 =8.60 m
 MODIFICA AL PLANO No.SJ-1043466-2005 y
 SJ-1554731-2012
 ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA
 INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO
 EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO EL PLANO
 SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRES-
 PONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION
 EN EL CATASTRO

ES PARTE DE FOLIO REAL 1631383-000	AREA 124 m.2	INFORMACION REGISTRO PUBLICO
	PROTOCOLO TOMO 17034 FOLIO 72	FOLIO REAL 1631383-000 AREA 372 m.2
 LUIS ANDRES CASTRESANA CHAVES PERITO TOPOGRAFO PT-2082	ESCALA 1: 500	SITUADO EN ASERRI DISTRITO 01 ASERRI CANTON 06 ASERRI PROVINCIA 01 SAN JOSE
	FECHA 30-Oct.-2012	ARCHIVO LOTE 2

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1733555
Año Inscripción:	09 Apr 2014	Área Plano:	124.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	205600.0
Coordenada Este:	525900.0	CRTM Norte:	1090979.0
CRTM Este:	489554.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
0109850098	LUIS	MENA	RODRIGUEZ

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	631383	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	655740	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1043466	2005
1 - SAN JOSÉ	1554731	2012

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: 655740---000**

**PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 655740 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR. LOTE 1
SITUADA EN EL DISTRITO 1-ASERRI CANTON 6-ASERRI DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:**

NORTE : MUEBLES GERBA S.A.

SUR : CALLE PUBLICA CON 8 METROS 60 CENTETROSIM

ESTE : MUEBLES GERBA S.A.

OESTE : MUEBLES GERBA S.A.

**MIDE: CIENTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1733555-2014
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY**

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN
1-00631383 000 FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 63,459,900.00 COLONES

PROPIETARIO:

FINANCIERA DESYFIN SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-135871

**ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y TRES MIL CIENTO TRES DOLARES CON
SESENTA Y SEIS CENTAVOS**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2023-00775493-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-NOV-2023

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 18-05-2025 a las 19:52 horas