

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES		214-30106013117500-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		ADMINISTRACION DE BIENES			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Jurídica 4-000-001021	
Proporción de Derechos					
				000 100%	
NOMBRE EX-DEUDOR (ES)					
BONILLA BARAHONA TERESITA				Ex-Deudor #: 9897-1	
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia: 03 - CARTAGO					
Cantón: 01 - CARTAGO					
Distrito: 06 - GUADALUPE O (ARENILLA)					
Localidad: URBANIZACION GUADALUPE.					
DIRECCIÓN EXACTA					
DE LA ESQUINA NOROESTE DE LA PLAZA DE GUADALUPE 102 METROS NOROESTE, PROPIEDAD ESQUINERA DE DOS NIVELES, AL MARGEN IZQUIERDO DE LA VIA. PLUS CODE: V367+Q9W Cartago, Provincia de Cartago					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°		C-1932810-2016		176.00 m2	
Identificador Predial		30106013117500		176.00 m2	
Diferencia de medidas		Porcentaje: 0.00%		0.00 m2	
				Demasia NO	
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢37,514,048.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢30,420,049.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢67,934,097.00	
VALOR EN LETRAS: SESENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y SIETE COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses		Ámbito máximo de mercado potencial Local	
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal		Especifique: Vivienda	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢30,420,049.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES					
El objetivo de este informe de avalúo es encontrar el Valor de Mercado del inmueble. El bien se encuentra en un área residencial consolidada, se observan construcciones que corresponden a una vivienda en primer nivel y un apartamento en el segundo nivel. El valuador no asume responsabilidad por aspectos físicos o económicos ocurridos después de la fecha del avalúo y que puedan afectar al informe. El presente informe tiene el alcance de avalúo, por lo que no se realizaron pruebas geológicas, físicas, eléctricas, de ingeniería ni de ningún tipo y no se asume responsabilidad por la firmeza del terreno. El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. No se asume responsabilidad si luego de la fecha del informe las referencias de homologables utilizadas aumentan, disminuyen o desaparecen del mercado. Se asume como correcta la información indicada en el plano catastro: C-1932810-2016.					
Nombre del Perito Jazper Rodríguez Mendoza					
Tipo de Profesional		Arquitecto Carnet A-10063		Firma del Perito	
Código Perito SIACC		667 Emp.		Identificación N° 8-0079-0431	
Nombre de la empresa				Cód. Empresa 00000281	
Nombre y firma representate legal de la empresa					
Fecha inspección:		19 junio 2025		Fecha informe: 21 junio 2025	
Números telefónicos para contacto		(506) 8841-0982			
Correo electrónico / Dirección WEB		jazisir@gmail.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-30106013117500-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1		2		3		4		5	
			Factor		Factor		Factor		Factor		Factor	
VALOR €/m2			185,375.90		203,517.59		184,684.93		0.00		0.00	
AREA	176		194.20	1.0330	199	1.0414	365	1.2721		1.0000	1.0000	
NIVEL	0.15		0.45	0.9910	0.15	1.0000	0	0.9955		1.0000	1.0000	
FRENTE	10.85		9	1.0478	10	1.0206	12	0.9751		1.0000	1.0000	
PENDIENTE	1		0	0.9873	0	0.9873	-1	0.9747		1.0000	1.0000	
UBICACIÓN	3		5	1.0523	3	1.0000	5	1.0523		1.0000	1.0000	
SERVICIOS 1	4		4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000		1.0000	1.0000	
SERVICIOS 2	16		16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		1.0000	1.0000	
TIPO DE VIA	4		4	1.0000	4	1.0000	3	0.9374		1.0000	1.0000	
REGULARIDAD	1		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000		#####	#####	
Factor de Homologación			1.1145		1.0493		1.1874			#¡DIV/0!		#¡DIV/0!
Valores Homologados			206,597.77		213,547.18		219,297.95					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE								
		1.0000		Área afectada				0.00 m2				
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€213,148 /m2			Valor ajustado			€213,148 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1.0000			Área			176.00 m2			€0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL							€213,148.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€37,514,048.00					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	CALLE PUBLICA						VIA PUBLICA ASFALTADA					
SUR	VICTOR HUGO NAVARRO MONESTEL						CASA DE HABITACION					
ESTE	CALLE PUBLICA						VIA PUBLICA ASFALTADA					
OESTE	VIRIA CORDERO FUENTES						CASA DE HABITACION					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
										PRECISIÓN		3.00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	506,943					1,090,477					1,414	
4	506,956					1,090,484					1,414	
6	506,962					1,090,477					1,414	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote medianero, con un área de 194.20m² en mismo distrito del sujeto. (Valor estimado negociado del lote €36,000,000.00)					Oferta		8818-7728, Roxana Gómez			5/1/2025	
						Coordenadas		Este	507,136	Norte	1,089,979	
2	Lote esquinero en venta, con un área de 199m² en mismo distrito del sujeto. (Valor negociado del lote €40,500,000.00)					Oferta		8812-1717, InHaus			19/6/2025	
						Coordenadas		Este	506,745	Norte	1,089,965	
5	Lote medianero en venta, con un área de 365m² en mismo distrito del sujeto. (Valor estimado negociado del lote €36,000,000.00). https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lote-de-365-m2-para-venta-en-zona-comercial-en-la-entrada-de-cartago/29197024					Oferta		8342-3015, Salomé Brenes			20/6/2025	
						Coordenadas		Este	506,786	Norte	1,091,055	

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-30106013117500-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	SÍ	Tanque séptico
Ancho de vía	11.98 m		Cordón	SÍ	Alcantarillado pluvial
Acera	SÍ		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ	VARIOS	Internet por Cable	SÍ	Clase social
Alumbrado	SÍ	JASEC	Jardines y Parques	SÍ	Media
Electricidad	SÍ	JASEC	Transporte Público	SÍ	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	MUNI	Edificios Comerciales	SÍ	Media
Señal celular	SÍ	VARIOS	Recolección de basura	SÍ	Densidad poblacional
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	Media
Medidores instalados	Ninguno				Actividad del lugar
				RESIDENCIAL	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frete principal:	10.85 m		Nivel sobre calle:	0.15 m	
Fondo:	17.54 m		Pendiente %	1	
Relación:	1.61658986		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	4	Ubicación:	Esquinero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	No		Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños
Topografía	Plana		Pendiente	No Aplica	Ninguno
					Riesgo deslizamiento
					Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 97.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
15/6/2025		No existen gravámenes, advertencias o anotaciones que afecten de manera directa y físicamente el bien a valorar.			
OBSERVACIONES					
El terreno a valorar se encuentra ubicado dentro de una zona residencial consolidada, de alta demanda por las condiciones que ofrece ya que en el entorno inmediato se localizan muchas facilidades tales como: Centros educativos, parques, talleres mecánicos y comercio en general. Se observan delimitados sus colindantes lateral y posterior por viviendas. Se encuentra por encima del nivel de la vía pública. Su ubicación está en el centro de Guadalupe de Cartago y relativamente cerca del centro de Cartago por lo que sus habitantes tienen acceso a todos los servicios públicos básicos y a las facilidades comunales de estos centros urbanos. NOTA: Para dar valor al terreno se utilizan comparables de inmuebles ubicados en el mismo distrito del sujeto a valorar. La propiedad no posee instalados ningún tipo de servicio de agua potable y de electricidad.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-30106013117500-2025-U				
CONSTRUCCIONES													
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2		
Casa Nivel 1	81.00	330,000	26,730,000	55	25	R	0.6694	0.8190	14,654,439.00	30.2	180,919		
Tendido c/techo Nivel 1	16.00	198,000	3,168,000	40	11	D	0.8247	0.6780	1,771,376.00	22.4	110,711		
Garaje ampliación Nivel 1	9.00	198,000	1,782,000	40	11	D	0.8247	0.6780	996,399.00	22.4	110,711		
Apartamento Nivel 2	58.00	300,000	17,400,000	50	11	R	0.8658	0.8190	12,338,166.00	35.5	212,727		
TOTAL	164.00		49,080,000					29,760,380.00					
OBRAS COMPLEMENTARIAS													
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2		
murete c/rejas	6.00	115,000	690,000	40	11	D	0.8247	0.6780	385,812.00	22.4	64,302		
portón lateral	3.00	105,000	315,000	40	11	D	0.8247	0.6780	176,130.00	22.4	58,710		
escalera metálica	1.00	250,000	250,000	40	11	M	0.8247	0.4740	97,727.00	15.6	97,727		
TOTAL	10.00		1,255,000					659,669.00					
MEJORAS AL TERRENO													
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2		
			-						-				
TOTAL			-					-					
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES													
CONSTRUCCIONES			¢29,760,380.00										
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢659,669.00										
VALOR TOTAL			¢30,420,049.00										
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN										ESTADO	O MB B I R D M MM DM	ÓPTIMO	
DEFINICIONES												MUY BUENO	
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)				BUENO				
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.		Factor de Depreciación				INTERMEDIO				
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado		Factor de Estado				REGULAR				
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR		Valor Neto de Reposición				DEFICIENTE				
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR		Vida Útil Remanente				MALO				
Edad	Edad del bien (años de construido)											MUY MALO	
Método de depreciación utilizado:						Ross-Heidecke						DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				214-30106013117500-2025-U	
CONSTRUCCIONES					
Tipo de construcción existente: Casa de Habitación y apartamento		Uso predominante: Residencial			
Estado de la edificación: Existente		Avance: N/A	Presupuesto: ₡	N/A	
Nombre del Profesional Responsable de la obra: N/A					
Nombre del Desarrollador: N/A					
Número de Contrato CFIA: N/A		Número permiso construcción:		N/A	
Documentos de construcción adicionales: N/A					
Propiedad utilizada por: En desuso		Nombre			
Vigencia del contrato de arrendamiento:					
Área construcción principal: 106.00 m2		Porcentaje de cobertura: 60%		Año de construcción: 25	
DETALLE DE ELEMENTOS					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC02 y VC01		NÚMERO DE NIVELES:		2	
Estructura	Se asume placas corridas para paredes de bloques	Sistema eléctrico:			
Paredes	Nivel 1: predominan en bloques de concreto. Nivel 2: livianas.	Entubado Conduit	SI	PARCIAL	
Entrepiso	Sistema liviano	Porcentaje	60%		
Techos	Donde se logra observar hay perfiles de metal.	Caja breaker	SI		
Cubierta	En láminas en HG.	Interruptor	Diyuntores		
Cielos	Predomina tablilla PVC. En partes hay aleros.	Estado General	Deficiente		
Pisos	Predominan en cerámica.	Gas LP _____ Ubicación _____			
Fachada	Fachada esta pintada, Nivel 1: ventanas predomina en marcos de madera con celosías y verjas. Nivel 2: ventanas predomina en marcos de aluminio con celosías				
Aposentos	Nivel 1: Garaje, Sala-Comedor, Cocina, Dormitorio 1, Dormitorio 2, 2 areas multiuso, Pilas y Tendido. Nivel 2: Sala-Comedor-Cocina, Dormitorio 1, Dormitorio 2 y Dormitorio 3.	Estado Físico y Mantenimiento:			
Baños	Nivel 1: Baño completo para discapacitado. Nivel 2: Baño completo con tina.	Paredes	Regular	Cielos	Bueno
Otros	Escalera metálica	Pisos	Bueno	Cubierta	Regular
Red de agua caliente	no se observó				
Tanque captación de agua	no se observó				
Fisuras		Apreciación visual de desplome			
Repellos	Leve	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno
Pisos	Ninguno	Cielos	Ninguno		
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
Estado de la edificación:		Avance:			
DESCRIPCIÓN					
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:		
1			Equivalente al: 0.0%		
2			del monto del crédito destinado a construcción		
3					
OBSERVACIONES					
La construcción que se observó el día de la visita corresponde a una casa de habitación unifamiliar en nivel 1 y un apartamento en Nivel 2. El apartamento fue construido posteriormente sobre una vivienda existente. En general en ambos niveles se observa ausencia de elementos en el sistema eléctrico y no se encuentra canalizado en su totalidad. La escalera que sube al Nivel 2 presenta deterioro. Hay presencia de humedad en ciertas paredes del nivel 1. No se observaron aleros an fachada posterior. No se observó cielo raso en tendido con techo ni en ampliación del garaje. Para dar un valor al metro cuadrado de construcción se toma como referencia el Manual de Valores por Tipología de la ONT y por sus características observadas se determina ubicar la casa y el apartamento entre los valores de la tipologías VC02 y VC01.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30106013117500-2025-U



Vista del frente del inmueble.



Vista del entorno al Suroeste.



Vista del entorno al Sureste.



Vista de base de medidor eléctrico.



Vista de base del hidrómetro



Vista del garaje.



Ausencia de este interruptor principal.



Vista de estado en alero y canoa.



Otra vista de estado de alero.



Vista de Sala-Comedor.



Otra vista de Sala-Comedor.



Vista de Dormitorio 1 en nivel 1.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



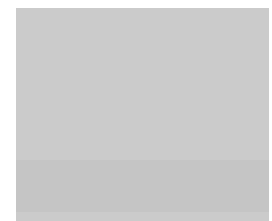
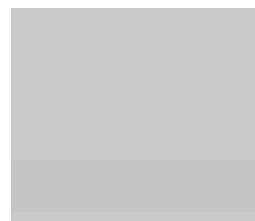
Comparable #1



Comparable #2



Comparable #3



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30106013117500-2025-U



Otra vista de Dormitorio 1 en nivel 1.



Vista de humedad en Dormitorio 1 en nivel 1.



Vista de cables expuestos en Dormitorio 1 en nivel 1.



Vista de Dormitorio 2 en nivel 1.



Otra vista de Dormitorio 2 en nivel 1.



Vista de humedad en Dormitorio 2 en nivel 1.



Vista de baño en nivel 1.



Vista de cables expuestos en termoducha del baño nivel 1.



Vista área multiuso en nivel 1.



Vista del Centro d Carga del Nivel 1.



Vista de Cocina en nivel 1.



Otra vista de Cocina en nivel 1.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



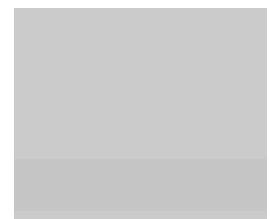
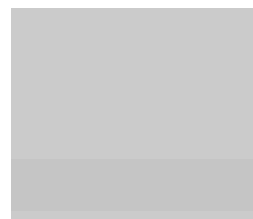
Comparable #1



Comparable #2



Comparable #3



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30106013117500-2025-U



Vista de Pilas en nivel 1.



Vista de área multiuso 2 en nivel 1.



Vista de fachada posterior, tendido con techo y escalera al nivel 2.



Vista de portón lateral.



Vista de cubierta del tendido con techo.



Vista de Sala-Comedor-Cocina.



Otra vista de Sala-Comedor-Cocina.



Vista de área de Cocina.



Vista de área de Pilas.



Vista del centro de carga del nivel 2.

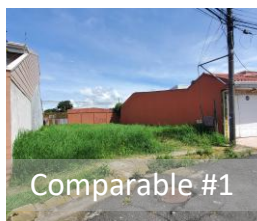


Vista de baño nivel 2.



Cableado expuesto para ducha en baño nivel 2.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



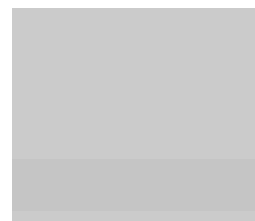
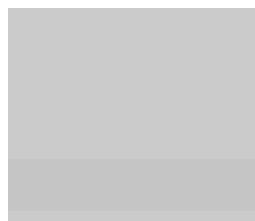
Comparable #1



Comparable #2



Comparable #3



ANEXO FOTOGRÁFICO

214-30106013117500-2025-U



Vista de cables expuestos.



Vista de cables expuestos.



Vista de entrecielo y caja octogonal sin tapa.



Vista de Domitorio 1 en nivel 2.



Otra vista de Domitorio 1 en nivel 2.



Vista de Domitorio 2 en nivel 2.



Otra vista de Domitorio 2 en nivel 2.



Vista de Domitorio 3 en nivel 2.



Otra vista de Domitorio 3 en nivel 2.



Vista de la escalera desde el nivel 2.



Vista de alero nivel 2.



Valuador en sitio.

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



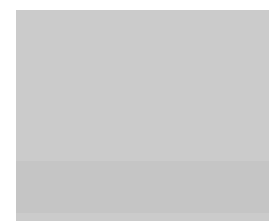
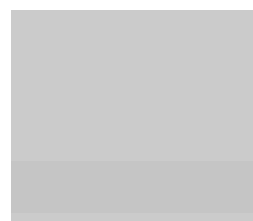
Comparable #1



Comparable #2



Comparable #3



PLANO DE CATASTRO

214-30106013117500-2025-U



ESTUDIO DE REGISTRO (DERECHO 000)

214-30106013117500-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 131175--000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 131175 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 6-GUADALUPE (ARENILLA) CANTON 1-CARTAGO DE LA
PROVINCIA DE CARTAGO

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : VICTOR HUGO NAVARRO MONESTEL

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : VIRIA CORDERO FUENTES

MIDE: CIENTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS
PLANO: C-1932810-2016
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL: 301060131175__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 131175 Y ADEMAS PROVIENE DE 108045 000

VALOR FISCAL: 52,736,405.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y UN MILLONES COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00820127-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-NOV-2024

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

Emitido el 15-06-2025 a las 15:43 horas

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

CERTIFICADO CATASTRAL214-30106013117500-2025-U

Provincia

Cantón

Distrito

ID predio

Número finca

Área Plano

Catastrado

Área Según Registro

Cautelar

3 - CARTAGO

301 - CARTAGO

30106 - GUADALUPE

30106013117500

3-0131175-0-0

176 m²

176.0 m²

Tomo-Asiento

Tipo

No tiene Trámites Administrativos asociados

Planos

ABRE

Relación

Inconsistencias

Modificaciones

319328102016

0

1 - Relacion uno a uno

1 - N

2 - N

3 - N

4 - N

5 - N

6 - N

7 - N

8 - N

9 - N

10 - N

12 - N

1 - N

2 - N

3 - N

4 - N

5 - N

6 - N

7 - N

9 - N

30106013130400

30106V00000100

30106012806000

30106012977000

30106012806500

30106012976900

30106026975000

30106013117500

30106

Cartago

Guadalupe o Aranjilla

Zona 1

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

Uso Interr

VISTA SATELITE

214-30106013117500-2025-U



PLUS CODE: V367+Q9W Cartago, Provincia de Cartago

HOMOLOGACION (I)

214-30106013117500-2025-U

EXDEUDOR:	9897-1 TERESITA BONILLA BARAHONA	CEDULA:	3-0408-0748
Fecha:	20/6/2025		
Sujeto a homologar:	176.00 m ²	LOTE:	URB.
		TC:	509.2

REFERENCIAS DE COMPRAS Y OFERTAS DE INMUEBLES													
COMPARABLES				FACTORES DE AJUSTES									
SEÑAS	FECHA	AREA (m ²)	PRECIO (€/m ²)	Area	Nivel	Forma (reg.)	Ubic	Pend	principa	SERV. 1	SERV. 2	VIA	V.F. (€/m ²)
Lote medianero, con un área de 194.20m ² en mismo distrito del sujeto. (Valor estimado negociado del lote €36,000,000.00). (8818-7728, Roxana Gómez)	29/12/24	194.20	185,375.90	1.0330	0.9910	1.0000	1.0523	0.9873	1.0478	1.0000	1.0000	1.0000	206,597.77
Lote esquinero en venta, con un área de 199m ² en mismo distrito del sujeto. (Valor negociado del lote €40,500,000.00). (8812-1717, InHaus)	19/06/24	199	203,517.59	1.0414	1.0000	1.0000	1.0000	0.9873	1.0206	1.0000	1.0000	1.0000	213,547.18
Lote medianero en venta, con un área de 365m ² en mismo distrito del sujeto. (Valor estimado negociado del lote €67,410,000.00). https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lote-de-365-m2-para-venta-en-zona-comercial-en-la-entrada-de-cartago/29197024 (8342-3015, Salomé Brenes)	19/06/24	365	184,684.93	1.2721	0.9955	1.0000	1.0523	0.9747	0.9751	1.0000	1.0000	0.9374	219,297.95
Valor promedio (€/m ²):													213.148
Valor Final Lote a Valorar (€/m ²):													37,514,048.00

DATOS DE CAMPO DE REFERENCIAS PARA CALCULO DE FACTORES

LOTE A VALORAR	ref 1	ref 2	ref 3	ref 4	ref 5
AREA	176.00	194.2	199	365.0	0.00
NIVEL	0.15	0.45	0.15	0	
FRENTE principal	10.85	9	10	12	
FONDO	17.54				
FORMA (IRREG.)	1	1	1	1	
PENDIENTE	1	0	0	-1	
UBICACIÓN	3	5	3	5	
S1	4	4	4	4	
S2	16	16	16	16	
TIPO DE VIA	4	4	4	3	

PARA Amrc	
Lv	frente 1 fondo 2

FACTOR AREA O EXTENSION

FE	1.0330	1.0414	1.2721	#IDIV/01	#IDIV/01
A It	194.2	199	365	0	0.00
A Iv	176.00	176.00	176.00	176.00	176.00
α	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33
β	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33

Tabla N° 2: Caso para el cálculo de la exponencial α,β	
CASO	INTERVALO DE AREA
1°	< 50,000 m ²
2°	50,000 m ² < 100,000 m ²
3°	> 100,000 m ²

Tabla N° 3: Caso para el cálculo de la exponencial α	
CASO	RELACION DE AREAS
1°	≤ 1
2°	1 < 7 ≤ 11
3°	> 11

$$F_e = (A_{It})^\beta / (A_{Iv})^\alpha$$

$$F_e = \frac{(A_{It})^\beta}{(A_{Iv})^\alpha}$$

F_e = Factor de extensión

A_{It} = Área del lote tipo o de referencia

A_{Iv} = Área del lote o finca a valorar

β = Factor exponencial determinado a partir de la finca a valorar

α = Factor exponencial determinado a partir del lote tipo

FACTOR NIVEL

k bajo nivel	-0.05
k sobre nivel	-0.03

N Iv	0.15
N Ref1	0.45
N Ref2	0.15
N Ref3	0
N Ref4	0
N Ref5	0

k 1 (Iv)	-0.03
k 2 (ref 1)	-0.03
k 2 (ref 2)	-0.03
k 2 (ref 3)	-0.03
k 2 (ref 4)	-0.03
k 2 (ref 5)	-0.03

	Factor
Fn 1	0.991
Fn 2	1.000
Fn 3	0.999
Fn 4	0.999
Fn 5	0.999

$$F_n = e^{(k_1 \cdot N_{iv}) - (k_2 \cdot N_{ref})} \quad (10)$$

Donde:

F_n = Factor de nivel

N_{iv} = Nivel del lote a valorar

N_{ref} = Nivel del lote tipo

k₁ = constante de nivel del lote a valorar

k₂ = constante de nivel del lote tipo

FACTOR FRENTE

calcular a pata	γ
30	0.25
30-200	0.25525
200-480	0.2149
480	0.17

Y	F Iv / F It	F frente
0.25	1.2056	1.0478
0.25	1.0850	1.0206
0.25	0.9042	0.9753
0.25	#IDIV/01	#IDIV/01
0.25	#IDIV/01	#IDIV/01

$$F_f = (F_{Iv} / F_{It})^y$$

F_f = Factor de frente

F_{Iv} = Frente del lote a valorar

F_{It} = Frente del lote tipo

y = Coeficiente c: potencial

CUADRO N° 3: Caso para el cálculo del coeficiente "y"	
CASO	FRENTE MAYOR ENTRE AMBOS LOTES
1°	≤ 50 METROS
2°	> 50 METROS, ≤ 200 METROS
3°	> 200 METROS, ≤ 480 METROS
4°	> 480 METROS

HOMOLOGACION (2)

214-30106013117500-2025-U

FACTOR FORMA (REGULARIDAD)

Regularidad lote valorar		
A lv	1.00	
A mrc	1.00	
1		
1		
R lv	1	
coeficiente p	0.33	
coeficiente η	0.33	

Factor R	
R lote 1	1.0000
R lote 2	1.0000
R lote 3	1.0000
R lote 4	1.0000
R lote 5	1.0000

$$R = A_{lv} / A_{mrc} \quad F_r = (R_{lv})^p / (R_{lt})^\eta$$

TABLA N° 4: Casos para el cálculo del coeficiente (p,η)		
CASO	RANGO DE AREA (m²)	Represente (p,η)
1ª	< 500	0.30
2ª	≥ 500, < 1,500	0.33
3ª	≥ 1,500, < 50,000	0.25
4ª	≥ 50,000, < 200,000	0.15
5ª	≥ 200,000	0.10

Observacion La regularidad de las referencias en este caso es 1.0000

FACTOR PENDIENTE

(Pit-Piv)	
Fp lote 1	-1
Fp lote 2	-1
Fp lote 3	-1
Fp lote 4	-1
Fp lote 5	-1

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

F_p = Factor de pendiente

P_{lv} = Pendiente del lote tipo

P_{lt} = Pendiente de lote a valorar

78 = Constante

FACTOR UBICACION

Sector	
comercial	-0.111
residencial	-0.0255

Residencial	1.0523
	1.0000
	1.0523
#DIV/0!	
#DIV/0!	

$$F_u = e^{((k * U_{lv} - 5))} \quad (13)$$

Donde:

F_u = factor de ubicación

U_{lv} = Ubicación del lote a valorar

5 = ubicación del lote tipo

k = constante de ubicación

Tabla N°5: Definición de la constante "k"	
Sector	k
Comercial	-0.111
Residencial	-0.0255

Tabla N° 6: Ubicación en manzana	
Descripción de ubicación del lote	Código de ubicación
Manicero	1
Cabeceo	2
Esquero	3
Mediano con dos frentes	4
Mediano	5
Calles lateral	6
Calles fondo	7
Lote en servidumbre	8

FACTOR TIPO DE VIA

constante	0.0646
F _{tv} = ((V _{lv} - V _{lt}) * 0.0646)	1

V lv	4	F TV
V lote 1	4	1.0000
V lote 2	4	1.0000
V lote 3	3	0.9374
V lote 4	0	#DIV/0!
V lote 5	0	#DIV/0!

$$F_{tv} = e^{((V_{lv} - V_{lt}) * 0.0646)}$$

Donde:

F_{tv} = Factor de tipo de vía

V_{lv} = Vía de finca a valorar

V_{lt} = vía de finca tipo

0.0646 = Constante

FACTOR SERVICIOS 1

constante=	0.03
------------	------

S1 lv	4	F S1
S1 lote 1	4	1.0000
S1 lote 2	4	1.0000
S1 lote 3	4	1.0000
S1 lote 4	0	#DIV/0!
S1 lote 5	0	#DIV/0!

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

F_{s1} = factor comparativo de servicios 1.

S_{1lv} = clasificación de servicios 1 de lote a valorar.

S_{1lt} = clasificación de servicios 1 del lote tipo.

0.03 = constante

FACTOR SERVICIOS 2

constante=	0.03
------------	------

S2 lv	0
S2 lote 1	16
S2 lote 2	16
S2 lote 3	16
S2 lote 4	0
S2 lote 5	0

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

F_{s2} = factor comparativo de servicios 2.

S_{2lv} = clasificación de servicios 2 de la finca a valorar.

S_{2lt} = clasificación de servicios 2 de la finca tipo.

0.03 = constante

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-30106013117500-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante		Número de cédula: 0
3	Nombre del Perito que valoró:	Jazper Rodríguez Mendoza	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	67,934,097.00	Monto solicitado: 41,000,000.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El objetivo de este informe de avalúo es encontrar el Valor de Mercado del inmueble. El bien se encuentra en un área residencial consolidada, se observan construcciones que corresponden a una vivienda en primer nivel y un apartamento en el segundo nivel. El valuador no asume responsabilidad por aspectos físicos o económicos ocurridos después de la fecha del avalúo y que puedan afectar al informe. El presente informe tiene el alcance de avalúo, por lo que no se realizaron pruebas geológicas, físicas, eléctricas, de ingeniería ni de ningún tipo y no se asume responsabilidad por la firmeza del terreno. El valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes objeto del presente avalúo. No se asume responsabilidad si luego de la fecha del informe las referencias de homologables utilizadas aumentan, disminuyen o desaparecen del mercado. Se asume como correcta la información indicada en el plano catastro: C-1932810-2016.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Jazper Rodríguez Mendoza	Emp. N°: 667
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	21/6/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)