

Fecha: 25/03/2024

Institución: Banco Nacional de Costa Rica

Dirección del Bien: AVENIDA 28 Y AVENIDA DIAGONAL 26, DE LA FERRETERÍA EL PIPIOLO, 150 METROS AL SUR Y 173 METROS AL EST
1-SJO 5-Zapote 1-San José

Número de Avalúo: 5152359

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

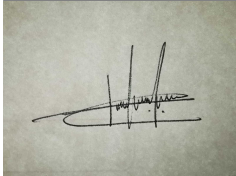
Valor Concluido: 578.208.586,62

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

Fecha de Inspección: 25/03/2024

Se recomienda aceptar el bien valorado como garantía crediticia: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

Observaciones Generales:
Propiedad con empresa ubicada en Urbanización Calderón Muñoz.
Cuenta con recomendaciones. Ver anexo de texto.

FIRMA: 

Nombre: KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS

Tipo de Profesional: Arquitecto

Identificación #: 1-1247-0944

CO-FIRMANTE (si aplica)

CO-FIRMA: 

Nombre:

Tipo de Profesional:

Identificación #:

Informe de Avalúo No.: 214-10105015055400-2024-U

Liquidez: Medio Alta

NAS No.: 5152359

Página 1 de 16

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10105015055400-2024-U

NAS No.: 5152359

COORDENADAS

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE	ALTITUD
1	492.277	1.096.983	988
2	492.292	1.096.968	988
3	492.305	1.097.009	988

ÁREA m²: 1.308,59

VALOR UNITARIO DE REFERENCIA: 0

COMENTARIOS:
-La inspección no comprende la verificación de la información en el plano catastro. Los datos contenidos en el mismo, se toman como ciertos y en campo no se observó discrepancia.
-No se realizaron pruebas físicas de suelos o capacidad de soporte, ya que está fuera del alcance de este trabajo.
- Se declara que la suscrita no tiene interés sobre el bien valuado.
- El sistema eléctrico fue inspeccionado, a lo que permite la visual
-No se asume responsabilidad por vicios ocultos de las infraestructuras valuadas, no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, por lo tanto, no se asume responsabilidad por la capacidad de soporte.
Se recomienda el bien como garantía crediticia por que el Banco Nacional así lo exige a pesar de las reparaciones que se le tienen que realizar al bien en estudio.

CONSTRUCCIONES

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2007

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 1.119,85 m²

EDAD EFECTIVA: 60 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 17 años

ÁREA CONSTRUCCIÓN: 0 m²
(Cons. Accesorias)

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años
(Cons. Accesorias)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Oficinas

CUBIERTA:

ESTRUCTURA: Concreto armado

ENTREPISO: Losa de concreto

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA: Other

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: Regular

AVANCE DE OBRA: 100%

PORCENTAJE COBERTURA: Hasta 70%

TECHOS: Láminas de hierro galvanizado

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

FACHADA/EXTERIOR: VIDRIO

CONDICIÓN: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

FACHADA CON VIDRIO

ACABADOS INTERIORES: Paredes Cielos

Repello ☒ ☐

Empastado ☐ ☐

Enchape ☐ ☐

Lamina poliestireno ☐ ☒

☐ ☐

PISOS: Cerámica

SISTEMA ELÉCTRICO: ☒ Si Entubado ☐ No Entubado 75% - 99% En parte sin entubar

TANQUE DE CAPTACIÓN DE AGUA: N/A

AIRE ACONDICIONADO:

RED AGUA CALIENTE: N/A

GAS LP:

UBICACIÓN:

CLOSETS/ARMARIOS: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

AISLAMIENTO: ☐ Techo ☐ Paredes ☐ Sótano ☐ Entretecho

LÍNEAS DE PLOMERÍA: Internas

Diseño arquitectónico: ☐ Óptimo ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo

EMPOTRADOS/EXTRAS: ☐ Estufa ☐ Horno ☐ Lavadora de Platos ☐ Garburator

☐ Extractor de Aire ☒ Sistema de Seguridad ☐ Chimenea ☐ Tragaluz ☐ Solario

☐ Ventiladores ☐ Aire Central ☐ Filtro Aire ☐ Sauna

☐ Bañera de Hidromasaje ☐ Puerta Automática de Cochera ☐ Piscina

☐

CONDICIÓN INTERIOR: ☐ Óptimo ☐ Bueno ☒ Regular ☐ Malo

UBICACIÓN DE LOS CUARTOS:

NIVEL	ENTRADA	SALA	COMEDOR	COCINA	RECÁMARAS	B. COMPLETO	MEDIO B.	SALA MEC.	OFICINAS	Cuarto de limp	Cuarto de cont	Sala de juntas		ÁREA
PRINCIPAL	1	1	2				4	1	8	1	2	1	1	
SEGUNDO							2		11		1		1	
TERCERO														

TOTALES: 36

CUARTOS: 36

RECÁMARAS: 0

BAÑOS: 6

NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 13

ÁREA TOTAL

COMENTARIOS: CONDICIÓN PARTICULAR DE PAREDES, REPELLOS, CIELOS Y PISOS, ADEMÁS DE FISURAS Ó DESPLOMES. DESCRIBIR CONDICIONES PARTICULARES DE LOS INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA.
VER ANEXO TEXTO

Página 2 de 16

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL											
Informe de Avalúo No.: 214-10105015055400-2024-U				NAS No.: 5152359							
ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO	ENFOQUE DE MERCADO DEL TERRENO										
	BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3				
	Descripción:		Descripción		Ajustes	Descripción		Ajustes	Descripción		Ajustes
	SJO, San José, Zapote AVENIDA 28 Y AVENIDA DIAGONAL 26, DE LA FERRETERÍA EL PIPIOLO, 150 METROS AL SUR Y 173 METROS AL ESTE. EDIFICIO ESQUINERO.		SJO, San José, Zapote			SJO, San José, Zapote			SJO, San José, Zapote		
	Tipo de Información		Propiedad con 1609 m2, el acceso es por vía pública, la to			Propiedad con 1586 m2, el acceso es por vía pública, la to		Propiedad con 777 m2, el acceso es por vía pública, la top			
	Superficie de Terreno		37 m X 43 m			38 m X 41 m		12 m X 64 m			
	Fecha Consulta		25/03/2024			25/03/2024		25/03/2024			
	Valor Terreno		356.399.984,3			272.249.984,5		175.724.766			
	Números de Contacto		VER ANEXO			50661809170		VER ANEXO			
	Valor Unitario del Terreno		221.504,03			171.658,25		226.158			
	Ubicación	3	5	1,2	5	1,2	5	1,2			
	Dimensiones/Area de la Finca	1.308,59 m²	1.609 m²	1,07	1.586 m²	1,06	777 m²	,84			
	Servicios 1	4	4	1	4	1	4	1			
	Servicios 2	16	16	1	16	1	16	1			
	Tipo de vía	4	2	,8	4	1	4	1			
	Relación Frente/Fondo	0,8	1	,8	1	,8	1	,8			
	Pendiente %	0	0	1	0	1	0	1			
	Nivel respecto a calle	0	0	1	0	1	0	1			
				1		1		1			
				1		1		1			
				1		1		1			
				1		1		1			
				1		1		1			
			1		1		1				
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		,8218			1,0176		,8064				
VALORES HOMOLOGADOS		182.023,15			174.679,44		182.373,81				
Conclusiones: Las referencias fueron tomadas en la cercanía del lote valorar con condiciones similares.											
VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO (redondeado): 235.143.154											
VALOR UNITARIO APLICABLE DEL TERRENO (redondeado): 179.692											
Página 3 de 16				© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.		V21.01.01					

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10105015055400-2024-U

NAS No.: 5152359

CLIENTE	BANCO: Banco Nacional de Costa Rica	VALUADOR	NOMBRE: KRYZIA VANESSA ORTIZ CAMPOS	
	OFICINA: 214-Bienes Adjudicados		COD. AGENCIA: 214	EMPRESA: Perito Externo - KRYZIA ORTIZ CAMPOS
	SOLICITANTE: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		IDENTIFICACIÓN N°: 1-1247-0944	
	CLIENTE: 7617-1 COOP. DE SERV. MULTIPLES SETECOOP RL		TIPO DE PROFESIONAL: Arquitect	
	CORREO: farayac@bncr.fi.cr		CORREO: krysiaortizcampos@hotmail.com	
	TELÉFONO: 506-2211-4091		IDENTIFICACIÓN N°: 3-004-097497	TELÉFONO: 8897-7169 / 2244-622

Enfoque Físico

Valor del Terreno en Estudio / Área Cultivada / Área Enmontada Inculta ó Construida

Fracción	Área m2	Valor	Factores de Ajustes				Valor Unitario	Indiviso	Valor
		Unitario					Ajustado		Parcial
1	1.308,59	179.692	1	1	1	1	179.692	100%	235.143.154,28
2			1	1	1	1	0	100%	0
3			1	1	1	1	0	100%	0
4			1	1	1	1	0	100%	0
5			1	1	1	1	0	100%	0
Totales								Valor del Terreno:	235.143.154,28

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

Forma de	Área m2	Valor	V.R.	VUT	Edad	Estado	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR	Valor Unitario
Explotación		Unitario	Nuevo	(años)	(años)	de Conserv.				(años)	Final
Totales										Valor Mejoras al Terreno:	0
										Proporción del valor mejoras al terreno:	0

Valor de las Construcciones

Tipo de construcción	Área m2	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	VUR (años)	Valor Unitario Final
EMPRESA	821,75	490.000	402.657.500	60	17	0,8182	0,819	269.823.256	40,2	328.352
OFICINAS	152,24	450.000	68.508.000	60	17	0,8182	0,819	45.907.667,52	40,2	301.548
BODEGA	62,66	300.000	18.798.000	60	17	0,8182	0,819	12.596.665,12	40,2	201.032
PARQUEO	63,7	150.000	9.555.000	60	17	0,8182	0,9191	7.185.423,7	45,1	112.801
GRADAS	19,5	250.000	4.875.000	60	17	0,8182	0,819	3.266.757	40,2	167.526
Totales	1.119,85		504.393.500	Valor de las Construcciones:						338.779.769,34

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (sólo en condominios):

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	Indiviso	Proporcionalidad de acuerdo con el factor de copropiedad
Cerca	82,7	49.000	4.052.300	20	17	0,2137	0,9191	100%	795.919
PISO ADOQUINADO	515	34.500	17.767.500	20	17	0,2137	0,9191	100%	3.489.744
								100%	
								100%	
								100%	
Totales			21.819.800	Valor de los Elementos Comunes:					4.285.663

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias)

Descripción	Cantidad	Valor Unitario	V.R. Nuevo	VUT (años)	Edad (años)	F. Deprec.	F. Conserv.	VNR	Valor Unitario Final
Totales			0	Valor de los Elementos Adicionales:					0

VALOR FÍSICO TOTAL: 578.208.586,62

Avalúo Individual de las Fincas Filiales (sólo en condominios)

N° Informe	Finca	Identificador Predial	Plano Catastro		Registro	Coefficiente	Terreno		Construcción	Total
de Avalúo	Filial	Número/unidad	Área m²	Número/unidad	Área m²	Área m²	Copropiedad	Área	Valor	Valor
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
								0	0	0
Totals:										0

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10105015055400-2024-U

NAS No.: 5152359

	ENFOQUE DE MERCADO
--	--------------------

ENFOQUE DE MERCADO							
BIEN VALUADO		COMPARABLE NO. 1		COMPARABLE NO. 2		COMPARABLE NO. 3	
Descripción:		Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes	Descripción	Ajustes
SJO, San José, Zapote AVENIDA 28 Y AVENIDA DIAGONAL 26, DE LA FERRETERÍA EL PÍPIOLO, 150 METROS AL SUR Y 173 METROS AL ESTE. EDIFICIO ESQUINERO.							
Fuente de Información							
Fecha Consulta							
Precio de Oferta							
Área Construcción	1.119,85 m²						
Valor Unitario							
Distancia Aprox. al Sujeto Km			1		1		1
Ubicación	AVENIDA 28 Y AVENIDA DIAGONAL 26,		1		1		1
Dimens./Superf. Terreno	X	X	1	X	1	X	1
Tipo de Propiedad			1		1		1
Diseño/Estilo			1		1		1
Edad/Conservación			1		1		1
Superficie Habitable			1		1		1
Número de Recámaras			1		1		1
Número de Baños			1		1		1
Estacionamientos			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
			1		1		1
AJUSTES/FACTOR RESULTANTE		1		1		1	
VALORES HOMOLOGADOS		0		0		0	
Conclusiones:							

ÁREA: 1.119,85 m²

VALOR ESTIMADO POR EL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:

VALOR UNITARIO APLICABLE:

FORMATO DE AVALÚO URBANO Y RURAL

Informe de Avalúo No.: 214-10105015055400-2024-U

NAS No.: 5152359

LIMITACIONES Y SALVEDADESES

OBSERVATIONS:
Propiedad con empresa ubicada en Urbanización Calderón Muñoz.
Cuenta con recomendaciones. Ver anexo de texto.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

TIEMPO ESTIMADO PARA LA VENTA DEL BIEN: ≤18 meses

AMBITO MÍNIMO DE MERCADO POTENCIAL: Local

RESUMEN DE VALORES

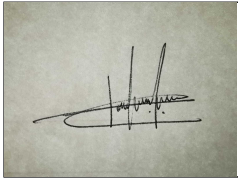
LOS VALORES OBTENIDOS POR LOS DIFERENTES ENFOQUES DE VALOR APLICADOS SON:
VALOR DE TERRENO: 235.143.154,28
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: 343.065.432,34
VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: 578.208.586,62
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A: 343.065.432,34
VALOR DEL ENFOQUE DE MERCADO:
VALOR DE VENTA FORZADA:

UNA VEZ REVISADA Y ACORDADA LA INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALORACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES:
VALOR FINAL: 578.208.586,62 ☒ Tal Como Está ☐ Como Terminado

CONCLUSIÓN Y CERTIFICACIÓN

CONCLUSIÓN DE VALOR
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: AVENIDA 28 Y AVENIDA DIAGONAL 26, DE LA FERRETERÍA EL PIPIOLO, 150 METROS AL SUR Y 173 METROS AL ESTE. EDIFICIO ESQUINERO.
PROVINCIA: SJO CANTON: San José DISTRITO: Zapote
UNA VEZ REVISADA Y CONCILIADA LA INFORMACIÓN, LOS ANÁLISIS Y LAS CONCLUSIONES DE CADA ENFOQUE DE VALUACIÓN, MI CONCLUSIÓN ES QUE EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD ES
A LA FECHA: 25/03/2024 VALOR FINAL: 578.208.586,62 MONTO DE LA SOLICITUD: 301.477.133
VALOR EN LETRAS: quinientos setenta y ocho millones doscientos ocho mil quinientos ochenta y seis y sesenta y dos centavos
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA: ☒ Si ☐ No ☐ Si, Condicionado

FIRMA:



NOMBRE PERITO: KRYSIA VANESSA ORTIZ CAMPOS
TIPO DE PROFESIONAL: Arquitecto TIPO DE PERITO: Perito Externo CFIA
REGISTRO #: A-22804
CÓDIGO INSPECTOR: 715
COD. EMPRESA: 715
FECHA DEL INFORME: 25/03/2024
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☒ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN: 25/03/2024
IDENTIFICACIÓN N°: 1-1247-0944

CO-FIRMANTE (si aplica)

FIRMA:

NOMBRE CO-FIRMANTE:
TIPO DE PROFESIONAL: TIPO DE PERITO:
REGISTRO #:
CÓDIGO INSPECTOR:
FECHA DEL INFORME:
PERSONALMENTE INSPECCIONÉ LA PROPIEDAD: ☐ Si ☐ No
FECHA DE INSPECCIÓN:
IDENTIFICACIÓN N° (cuando aplique)

ANEXOS:

☒ Enfoque de Costos	☒ Fotos Adicionales 1-6	☒ Fotos Adicionales 19-24	☒ Mapa de Ubicación	☒ Anexo Imagen 1
☐ Enfoque de Mercado(4-6)	☒ Fotos Adicionales 7-12	☐ Fotos Adicionales 25 -30	☒ Plano Catastro	☐ Anexo Imagen 2
☐ Enf. Mercado Terreno (4-6)	☒ Fotos Adicionales 13-18	☒ Estudio de Registro	☒ Anexo Texto	☐ Anexo Imagen 3
☐ Certificado Catastral 1	☐ Certificado Catastral 2			

Página 6 de 16

© NATIONWIDE APPRAISAL SERVICES INC.

V21.01.01



Frente de la Propiedad



Vista de la Calle



Foto Presencial

Fotos Adicionales 1-6

Foto 1



Descripción: VISTA FRONTAL

Foto 4



Descripción: VISTA INTERNA

Foto 2



Descripción: VISTA FRONTAL

Foto 5



Descripción: ACCESO AL SEGUNDO NIVEL

Foto 3



Descripción: VISTA FRONTAL

Foto 6



Descripción: SALA DE JUNTAS

Fotos Adicionales 7-12

Foto 7



Descripción: COMEDOR

Foto 10



Descripción: CAJA DE BREAKER

Foto 8



Descripción: CUARTO DE ALMACENAJE

Foto 11



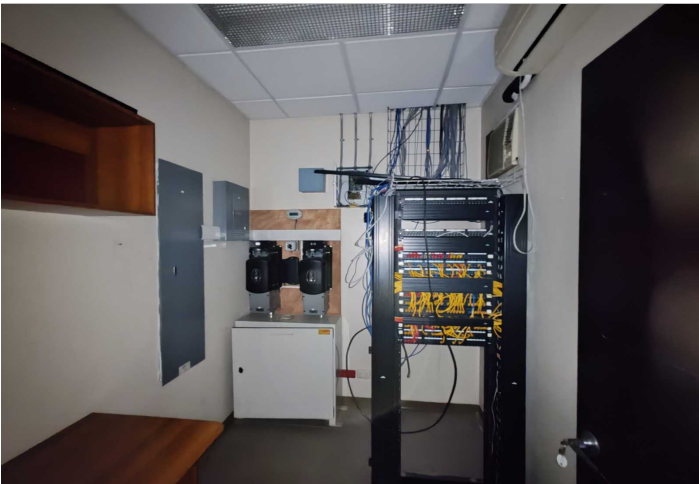
Descripción: OFICINAS

Foto 9



Descripción: OFICINAS

Foto 12



Descripción: CUARTO DE CONTROL Y CAJA DE BREAKER

Fotos Adicionales 13-18

Foto 13



Descripción: BAÑOS

Foto 16



Descripción: OFICINAS

Foto 14



Descripción: ACCESO EXTERNO AL SEGUNDO NIVEL

Foto 17



Descripción: BAÑOS

Foto 15



Descripción: OFICINAS

Foto 18



Descripción: CENTRO DE OFICINAS

Fotos Adicionales 19-24

Foto 19



Descripción: CAJA DE BREAKER SEGUNDO NIVEL

Foto 22



Descripción: PAREDES CON REPELLO DESPRENDIDO Y FALTA DE PINTURA.

Foto 20



Descripción: ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO

Foto 23



Descripción: MEDIDOR DE ELECTRICIDAD

Foto 21



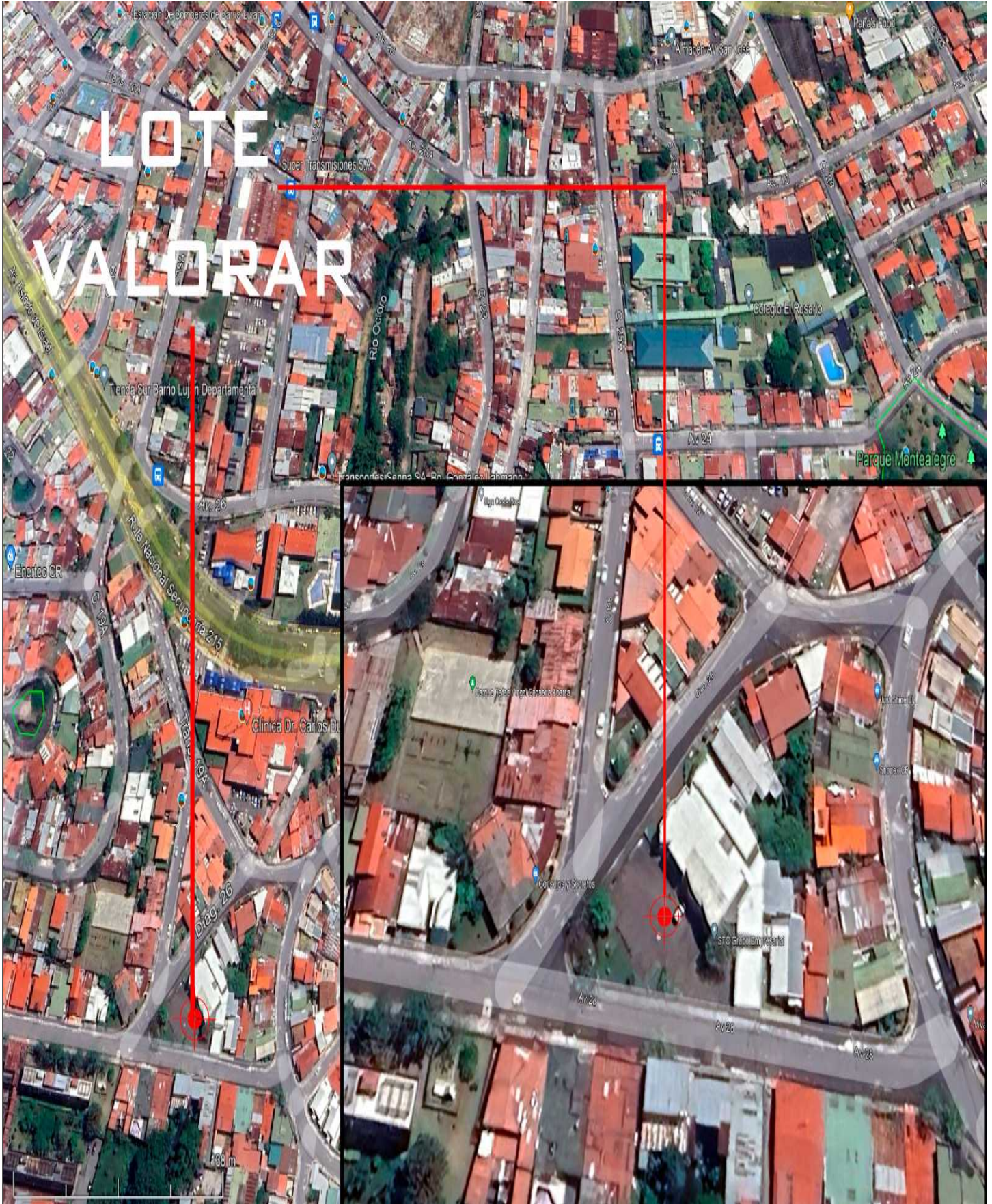
Descripción: DAÑOS. CIELO RASO CON HUMEDAD

Foto 24



Descripción: PERITO EN SITIO

Mapa de Ubicación





Estudio de Registro

18/3/24, 15:48

about:blank

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 150554--000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 150554 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 5-ZAPOTE CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA Y SANDRA AGUERO GUTIERREZ

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : CALLE PUBLICA Y SANDRA AGUERO GUTIERREZ

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: MIL TRESCIENTOS OCHO METROS CON CINCUENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0770833-2002

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE
LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 150554 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1622 507 003

VALOR FISCAL: 261,454,211.80 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA
Y CUATRO MIL DOSCIENTOS ONCE COLONES CON OCHENTA CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00502303-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-DIC-2020

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 243-09114-01-0903-001
REFERENCIAS: 1622 507 001
AFECTA A FINCA: 1-00150554 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 243-09114-01-0904-001
REFERENCIAS: 1622 508 005

about:blank
18/3/24, 15:48

about:blank

1/2

AFECTA A FINCA: 1-00150554 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)
CITAS: 547-10431-01-0003-001

AFECTA A FINCA: 1-00150554 -000
INICIA EL: 04 DE MARZO DE 2005
FINALIZA EL: 04 DE MARZO DE 2008
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Anexo Texto

Propiedad con empresa de 17 años de antigüedad en estado regular. La misma cuenta con dos niveles con amplio parqueo, recepción, sala de juntas, 19 oficinas, comedores, cuartos de control, baños, cuartos de almacenaje y bodegas. Se visualizan daños los cuales son los siguientes: -Humedad en las paredes y en los cielos. -Repellos desprendidos y falta de pintura en las paredes. Recomendación: realizar las reparaciones necesarias. -El sistema eléctrico en parte sin entubar y visible, presencia de canaletas, ausencia en tomas y luminarias. En este caso por falta de agua y electricidad no se pudo probar la funcionabilidad de alarmas, sistema eléctrico, sistema mecánico, portones, entre otros. Recomendación: Un ingeniero electromecánico pruebe la funcionabilidad del bien y se realice todas las reparaciones necesarias para que el sistema eléctrico cumpla con la normativa eléctrica del país.

REFERENCIAS

REFERENCIA 2

<https://m.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/se-vende-terreno-con-uso-de-suelo-comercial-zapote-1646/25626513?regionslug=san-jose-provincia-san-jose-capital&list=categoryregion&catslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos>

REFERENCIA 2

https://www.bienesonline.co.cr/ficha-terreno-venta-san-jose-san-jose_TEV68380.php

REFERENCIA 3

<https://m.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/terreno-para-la-venta-en-barrio-lujan-san-jose-6987005/25061296?regionslug=san-jose-provincia-san-jose-capital-zapote&list=categoryregion&catslug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos>

Anexo Imagen 1

Descripción:
MEMORIA DE CÁLCULO

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN

VALORACIÓN DEL TERRENO

Para la determinación del valor por metro cuadrado del terreno se utiliza el método comparativo, el cual consiste en comparar el terreno valorado con otros terrenos similares que servirán para determinar el costo para un lote tipo o normal en la zona. Para esto se utiliza un proceso de homologación, el cual tiene por objetivo hacer comparables los datos recogidos en la investigación de mercado.

La homologación se obtiene por medio de coeficientes correctivos, cuya correcta determinación es la base para la buena valoración y depende fundamentalmente de la experiencia y el juicioso análisis del valuador. Este proceso de homologación es el tratamiento de los precios observados a través de la aplicación de transformaciones matemáticas que expresan en términos relativos, las diferencias entre los atributos de los datos revelados del mercado y del bien valorado. Entre los factores utilizados están: área, frente, regularidad (forma), nivel, tipo de vía, pendiente, servicios públicos, ubicación, hidrología, capacidad de uso de suelo, otros que dependiendo de las características de la zona ya sean urbanas o rurales, sean importantes para la determinación del valor del terreno.

Es importante indicar que los factores de homologación no pueden ser utilizados cuando los datos de los bienes comparables se encuentren fuera de la tipología, campo de aplicación y ámbitos regional y temporal.

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote tipo por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente, en el cual contempla correcciones por área, frente, fondo, forma, localización esquinera, desnivel y vista.

En el caso de propiedades en condominio, el área correspondiente con la finca filial valorada se determina a partir del producto del área de la finca madre por el coeficiente de proporcionalidad propio de la finca filial.

FORMULAS

A continuación, se detallan las fórmulas empleadas para el cálculo de los factores participantes en el proceso de homologación. Fuente: Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda. Método de valoración según Directriz VA-03-2008.

FACTOR	FÓRMULA
FACTOR DE EXTENSIÓN	$F_{ec} = (A_{lt} / A_{lv})^x$
FACTOR DE FRENTE	$F_{fc} = (F_{fv} / F_{flt})^{1/3}$
FACTOR DE REGULARIDAD	$F_r = \frac{A}{A_{mrc}} \quad F_{rc} = \frac{F_{rv}}{F_{rs}}$
FACTOR DE PENDIENTE	$F_{pc} = Exp [(PZ - PL) / 75]$
FACTOR DE NIVEL	Bajo Nivel: $F_{2n} = Exp (-0.5 * 2n)$
	Doce Nivel: $F_{6n} = Exp (-0.5 * 6n)$
	PNR: $F_{nr} = (F_{nv} / F_{ni})$
FACTOR DE TIPO DE VÍA	$F_{vc} = Exp ((Pv - Pr) * -0.06646)$
FACTOR DE SERVICIO 01	$F_{s1} = Exp ((Lv - Lr) * 0.05)$
FACTOR DE SERVICIO 02	$F_{s2} = Exp ((Lv - Lr) * 0.05)$
FACTOR DE UBICACIÓN	Comercio: $F_{Lcv} = Exp ((Lv - Lr) * -0.111)$
	Residencial: $F_{Loc} = Exp ((Lv - Lr) * -0.0255)$