


AVALÚO MÚLTIPLE FINCAS EN CONDOMINIO		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE BIENES		Nº Informe detallado en hoja de FILIALES	
PROPÓSITO DEL AVALÚO Bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
UNIDAD APOYO TEC.DIREC. BIENES / BNCR		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BNCR		Céd. Jurídica 4-000-001021	
		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	06 - PUNTARENAS		
Cantón:	11 - GARABITO		
Distrito:	02 - TARCOLES		
Localidad:	Mantas		
DIRECCIÓN EXACTA			
Condominio Villa Leona, varias fincas filiales. Plus code M8XW+QFC Garabito, Provincia de Puntarenas			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca Filial	Id. Predial Finca Matriz:	6110200035330M
Según	el Registro y el Plano	Id. Predial Finca Madre:	6110200728370F
TIPO DE CONDOMINIO	Horizontal		
USO	<u>De Lotes Habitacionales</u>		
		Otras Áreas m2	
		Finca Madre: 103,424.70	
		Finca Matriz: 103,424.70	
		Áreas Privativas: 83,397.89	
		Áreas Comunes: 20,026.81	
		Id. Predial Finca Matriz: 6110100027340M	
		Id. Predial Finca Madre: 61101001284700	
		Otras Áreas m2	
		Finca Madre: 209,759.35	
		Finca Matriz: 209,759.35	
		Áreas Privativas: 162,062.15	
		Áreas Comunes: 47,697.20	
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢396,799,284.72	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢396,799,284.72	
VALOR EN LETRAS: TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO COLONES 72/100			
Tiempo estimado para la venta del bien: 36 meses Ámbito máximo de mercado potencial <u>Extraordinario</u>			
Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Específiqu: Lotes en verde en condominio			
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	Ver recomendaciones individuales en la página 6. Para todos los lotes de la filial 135 (inclusive) en adelante, según administración del condominio la municipalidad de Garabito pide una serie de requisitos, por lo que se recomienda que para cada caso individual, sea o no para construcción, se solicite uso de suelo y dichos requisitos a la municipalidad. Los lotes no se encuentran señalizados ni con estacas topográficas, por lo que no se pudieron verificar medidas ni ubicación exacta, esto debe ser verificable para cada caso individual.		
Nombre del Perito <u>Guiselle Torres Serrano</u>			
Tipo de Profesional	<u>Ing. Civil</u>	Carnet	<u>IC-24592</u>
Código Perito SIACC	<u>596</u>	Emp.	<u>15495</u>
Nombre de la empresa	<u>BNCR</u>		Cód. Empresa <u>00000001</u>
Fecha inspección:	<u>23 febrero 2026</u>	Fecha informe:	<u>6 marzo 2026</u>
Números telefónicos para contacto		8309-4826	
Correo electrónico / Dirección WEB		gtorresse@bn-cr.fi.cr	
 Firma del Perito			
Identificación N° <u>3-0397-0772</u>			

AVALÚO INDIVIDUAL		N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filial 24						
Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m ²		83,224.80	95,974.18	139,013.45	0.00	0.00
Área	390	367 0.9801	426 1.0296	223 0.8316	1.0000	1.0000
Frente	8.82	14.36 0.8853	35.19 0.7096	28.03 0.7490	1.0000	1.0000
Forma	1.00	1 1.0000	1 1.0000	1 1.0000	1.0000	1.0000
Nivel	0.00	0 1.0000	0 1.0000	0 1.0000	1.0000	1.0000
Pendiente (%)	15.00	0 0.8251	7 0.9025	0 0.8251	1.0000	1.0000
Ubicación	4.00	4 1.0000	5 1.0258	3 0.9748	1.0000	1.0000
Negociación		0.9000	0.9000	0.9000	1.0000	1.0000
Factor de Homologación		0.6443	0.6087	0.4508	1.0000	1.0000
Valores Homologados		53,622.13	58,422.58	62,669.66		
VALOR DEL TERRENO						
Valor conclusivo		€58,238 /m ²		Factor secciones		1.0000
VALOR UNITARIO FINAL		€58,238.00 /m²				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filial 51						
Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m ²		83,224.80	95,974.18	139,013.45	0.00	0.00
Área	362	367 1.0045	426 1.0552	223 0.8522	1.0000	1.0000
Frente	17.27	14.36 1.0472	35.19 0.8382	28.03 0.8860	1.0000	1.0000
Forma	1.00	1 1.0000	1 1.0000	1 1.0000	1.0000	1.0000
Nivel	0.00	0 1.0000	0 1.0000	0 1.0000	1.0000	1.0000
Pendiente (%)	13.00	0 0.8465	7 0.9260	0 0.8465	1.0000	1.0000
Ubicación	5.00	4 0.9748	5 1.0000	3 0.9503	1.0000	1.0000
Negociación		0.9000	0.9000	0.9000	1.0000	1.0000
Factor de Homologación		0.7812	0.7371	0.5466	1.0000	1.0000
Valores Homologados		65,018.77	70,741.64	75,989.22		
VALOR DEL TERRENO						
Valor conclusivo		€70,583 /m ²		Factor secciones		1.0000
VALOR UNITARIO FINAL		€70,583.00 /m²				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filiales 150, 151 y 156						
Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m ²		83,224.80	95,974.18	139,013.45	0.00	0.00
Área promedio	482.33	367 0.9138	426 0.9598	223 0.7752	1.0000	1.0000
Frente promedio	12.26	14.36 0.9612	35.19 0.7699	28.03 0.8132	1.0000	1.0000
Forma promedio	0.90	1 0.9487	1 0.9487	1 0.9000	1.0000	1.0000
Nivel promedio	0.00	0 1.0000	0 1.0000	0 1.0000	1.0000	1.0000
Pendiente (%) promedio	16.00	0 0.8145	7 0.8910	0 0.8145	1.0000	1.0000
Vía	4.00	3 0.9374	3 0.9374	3 0.9374	1.0000	1.0000
Ubicación	5	4 0.9748	5 1.0000	3 0.9503	1.0000	1.0000
Negociación		0.9000	0.9000	0.9000	1.0000	1.0000
Factor de Homologación		0.5582	0.5271	0.3706	1.0000	1.0000
Valores Homologados		46,459.09	50,584.00	51,511.62		
VALOR DEL TERRENO						
Valor conclusivo		€49,518 /m ²		Factor secciones		1.0000
VALOR UNITARIO FINAL		€49,518.00 /m²				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filiales 197 y 200						
Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m ²		83,224.80	95,974.18	139,013.45	0.00	0.00
Área promedio	230	367 1.1667	426 1.2256	223 0.9899	1.0000	1.0000
Frente promedio	9.77	14.36 0.9082	35.19 0.7278	28.03 0.7684	1.0000	1.0000
Forma promedio	1.00	1 1.0000	1 1.0000	1 1.0000	1.0000	1.0000
Nivel promedio	0.00	0 1.0000	0 1.0000	0 1.0000	1.0000	1.0000
Pendiente (%) promedio	20.00	0 0.7738	7 0.8465	0 0.7738	1.0000	1.0000
Ubicación	5.00	4 0.9748	5 1.0000	3 0.9503	1.0000	1.0000
Negociación		0.9000	0.9000	0.9000	1.0000	1.0000
Factor de Homologación		0.7194	0.6795	0.5034	1.0000	1.0000
Valores Homologados		59,871.18	65,217.34	69,973.09		
VALOR DEL TERRENO						
Valor conclusivo		€65,021 /m ²		Factor secciones		1.0000
VALOR UNITARIO FINAL		€65,021.00 /m²				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filial 228						
Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m ²		83,224.80	95,974.18	139,013.45	0.00	0.00
Área	1115	367 0.6930	426 0.7280	223 0.5879	1.0000	1.0000
Frente	22.83	14.36 1.1229	35.19 0.8983	28.03 0.9500	1.0000	1.0000
Forma	1.00	1 1.0000	1 1.0000	1 1.0000	1.0000	1.0000
Nivel	0.00	0 1.0000	0 1.0000	0 1.0000	1.0000	1.0000
Pendiente (%)	35.00	0 0.6384	7 0.6984	0 0.6384	1.0000	1.0000
Ubicación	5.00	4 0.9748	5 1.0000	3 0.9503	1.0000	1.0000
Negociación		0.9000	0.9000	0.9000	1.0000	1.0000
Factor de Homologación		0.4359	0.4110	0.3050	1.0000	1.0000
Valores Homologados		36,276.22	39,446.55	42,397.01		
VALOR DEL TERRENO						
Valor conclusivo		€39,373 /m ²		Factor secciones		1.0000
VALOR UNITARIO FINAL		€39,373.00 /m²				
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filiales de la 229-234						
Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m ²		83,224.80	95,974.18	139,013.45	0.00	0.00
Área promedio	570	367 0.8648	426 0.9084	223 0.7337	1.0000	1.0000
Frente promedio	16.97	14.36 1.0426	35.19 0.8346	28.03 0.8821	1.0000	1.0000
Forma promedio	1.00	1 1.0000	1 1.0000	1 1.0000	1.0000	1.0000
Nivel promedio	0.00	0 1.0000	0 1.0000	0 1.0000	1.0000	1.0000
Pendiente (%) promedio	35.00	0 0.6384	7 0.6984	0 0.6384	1.0000	1.0000
Ubicación	5.00	4 0.9748	5 1.0000	3 0.9503	1.0000	1.0000
Negociación		0.9000	0.9000	0.9000	1.0000	1.0000
Factor de Homologación		0.5050	0.4765	0.3534	1.0000	1.0000
Valores Homologados		42,031.80	45,733.03	49,123.71		
VALOR DEL TERRENO						
Valor conclusivo		€45,630 /m ²		Factor secciones		1.0000
VALOR UNITARIO FINAL		€45,630.00 /m²				

AVALÚO INDIVIDUAL		N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales									
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filial 242											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		83,224.80		95,974.18		139,013.45		0.00		0.00	
Área	374	367	0.9938	426	1.0439	223	0.8431		1.0000		1.0000
Frente	11.04	14.36	0.9364	35.19	0.7502	28.03	0.7922		1.0000		1.0000
Forma	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Nivel	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Pendiente	31.00	0	0.6720	7	0.7351	0	0.6720		1.0000		1.0000
Vía	4.00	3	0.9374	3	0.9374	3	0.9374		1.0000		1.0000
Ubicación	4.00	4	1.0000	5	1.0258	3	0.9748		1.0000		1.0000
Negociación			0.9000		0.9000		0.9000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.5276		0.4983		0.3692		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		43,911.82		47,820.87		51,320.95					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo		€47,685 /m2		Factor secciones		1.0000					
VALOR UNITARIO FINAL				€47,685.00 /m2							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filial 254											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		83,224.80		95,974.18		139,013.45		0.00		0.00	
Área	545	367	0.8777	426	0.9219	223	0.7446		1.0000		1.0000
Frente	8.97	14.36	0.8890	35.19	0.7125	28.03	0.7521		1.0000		1.0000
Forma	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Nivel	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Pendiente	31.00	0	0.6720	7	0.7351	0	0.6720		1.0000		1.0000
Vía	3.00	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000		1.0000		1.0000
Ubicación	4.00	4	1.0000	5	1.0258	3	0.9748		1.0000		1.0000
Negociación			0.9000		0.9000		0.9000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.4719		0.4459		0.3302		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		39,276.20		42,790.86		45,903.17					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo		€42,657 /m2		Factor secciones		1.0000					
VALOR UNITARIO FINAL				€42,657.00 /m2							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filiales de la 267 a la 270											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		83,224.80		95,974.18		139,013.45		0.00		0.00	
Área promedio	596	367	0.8521	426	0.8951	223	0.7230		1.0000		1.0000
Frente promedio	15.04	14.36	1.0116	35.19	0.8100	28.03	0.8559		1.0000		1.0000
Forma promedio	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Nivel promedio	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Pendiente (%) promedio	31.00	0	0.6720	7	0.7351	0	0.6720		1.0000		1.0000
Vía	4.00	3	0.9374	3	0.9374	3	0.9374		1.0000		1.0000
Ubicación	5.00	4	0.9748	5	1.0000	3	0.9503		1.0000		1.0000
Negociación			0.9000		0.9000		0.9000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.4765		0.4497		0.3334		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		39,654.55		43,157.16		46,345.35					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo		€43,052 /m2		Factor secciones		1.0000					
VALOR UNITARIO FINAL				€43,052.00 /m2							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filial 273											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		83,224.80		95,974.18		139,013.45		0.00		0.00	
Área	810	367	0.7701	426	0.8089	223	0.6533		1.0000		1.0000
Frente	33.07	14.36	1.2304	35.19	0.9847	28.03	1.0420		1.0000		1.0000
Forma	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Nivel	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Pendiente	20.00	0	0.7738	7	0.8465	0	0.7738		1.0000		1.0000
Vía	4.00	3	0.9374	3	0.9374	3	0.9374		1.0000		1.0000
Ubicación	5.00	4	0.9748	5	1.0000	3	0.9503		1.0000		1.0000
Negociación			0.9000		0.9000		0.9000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.6030		0.5689		0.4223		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		50,188.32		54,597.58		58,712.24					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo		€54,499 /m2		Factor secciones		1.0000					
VALOR UNITARIO FINAL				€54,499.00 /m2							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filial 274											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m²		83,224.80		95,974.18		139,013.45		0.00		0.00	
Área	630	367	0.8367	426	0.8789	223	0.7098		1.0000		1.0000
Frente	27.00	14.36	1.1710	35.19	0.9364	28.03	0.9907		1.0000		1.0000
Forma	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000
Nivel	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Pendiente	15.00	0	0.8251	7	0.9025	0	0.8251		1.0000		1.0000
Vía	4.00	3	0.9374	3	0.9374	3	0.9374		1.0000		1.0000
Ubicación	5.00	4	0.9748	5	1.0000	3	0.9503		1.0000		1.0000
Negociación			0.9000		0.9000		0.9000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.6648		0.6267		0.4652		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		55,329.52		60,144.24		64,665.12					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo		€60,046 /m2		Factor secciones		1.0000					
VALOR UNITARIO FINAL				€60,046.00 /m2							

AVALÚO INDIVIDUAL						N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales								
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filial 275														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR €/m ²		83,224.80		95,974.18		139,013.45		0.00		0.00				
Área	441	367	0.9412	426	0.9886	223	0.7985		1.0000		1.0000			
Frente	20.62	14.36	1.0947	35.19	0.8759	28.03	0.9261		1.0000		1.0000			
Forma	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000			
Nivel	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000			
Pendiente	19.00	0	0.7838	7	0.8574	0	0.7838		1.0000		1.0000			
Vía	4.00	3	0.9374	3	0.9374	3	0.9374		1.0000		1.0000			
Ubicación	5.00	4	0.9748	5	1.0000	3	0.9503		1.0000		1.0000			
Negociación			0.9000		0.9000		0.9000		1.0000		1.0000			
Factor de Homologación		0.6642		0.6264		0.4647		1.0000		1.0000				
Valores Homologados		55,275.70		60,119.07		64,602.23								
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo		€59,999 /m ²				Factor secciones		1.0000						
VALOR UNITARIO FINAL		€59,999.00 /m²												
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filial 276														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR €/m ²		83,224.80		95,974.18		139,013.45		0.00		0.00				
Área	736	367	0.7948	426	0.8349	223	0.6743		1.0000		1.0000			
Frente	10.07	14.36	0.9151	35.19	0.7333	28.03	0.7742		1.0000		1.0000			
Forma	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000			
Nivel	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000			
Pendiente	22.00	0	0.7542	7	0.8251	0	0.7542		1.0000		1.0000			
Vía	4.00	0	0.9374	0	0.9374	0	0.9374		1.0000		1.0000			
Ubicación	5.00	4	0.9748	5	1.0000	3	0.9503		1.0000		1.0000			
Negociación			0.9000		0.9000		0.9000		1.0000		1.0000			
Factor de Homologación		0.4512		0.4262		0.3157		1.0000		1.0000				
Valores Homologados		37,550.08		40,900.55		43,885.81								
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo		€40,779 /m ²				Factor secciones		1.0000						
VALOR UNITARIO FINAL		€40,779.00 /m²												
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filial 282														
Características	SUJETO	COMPARABLES												
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor			
VALOR €/m ²		83,224.80		95,974.18		139,013.45		0.00		0.00				
Área	473	367	0.9197	426	0.9661	223	0.7803		1.0000		1.0000			
Frente	44.35	14.36	1.3185	35.19	1.0584	28.03	1.1191		1.0000		1.0000			
Forma	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000		1.0000		1.0000			
Nivel	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000			
Pendiente	17.00	0	0.8042	7	0.8797	0	0.8042		1.0000		1.0000			
Vía	4.00	0	0.9374	0	0.9374	0	0.9374		1.0000		1.0000			
Ubicación	5.00	4	0.9748	5	1.0000	3	0.9503		1.0000		1.0000			
Negociación			0.9000		0.9000		0.9000		1.0000		1.0000			
Factor de Homologación		0.8020		0.7588		0.5630		1.0000		1.0000				
Valores Homologados		66,746.52		72,828.19		78,259.58								
VALOR DEL TERRENO														
Valor conclusivo		€72,611 /m ²				Factor secciones		1.0000						
VALOR UNITARIO FINAL		€72,611.00 /m²												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES ANTERIORES														
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta								
1	Venta de lote en mismo condominio. Tomado de https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lote-villa-leona-puntarenas/30887065	Oferta	Maria Alfaro Sánchez 88381881			24/02/2026								
		Coordenadas	Este	-	Norte	-								
2	Venta de lote en mismo condominio, frente a áreas sociales FF 6. Tomado de https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lote-punta-leona-condominio-villa-leona-4131-gc/31271559	Oferta	Roka Firme Real Estate 88224837			24/02/2026								
		Coordenadas	Este	-	Norte	-								
3	Venta de lote en mismo condominio, lote 299. Tomado de https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lote-de-playa-condominio-villa-leona-punta-leona-a-1h-de-san-jose/25795932	Oferta	ARQUIDEA PREMIUM PROPERTIES 83820605			25/02/2026								
		Coordenadas	Este	-	Norte	-								
4		Coordenadas	Este	-	Norte									
5		Coordenadas	Este	-	Norte									

AVALÚO INDIVIDUAL

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filial 227

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		15,326.84		18,289.00		44,519.76		0.00		0.00	
Área	5004	5492	0.9034	18289	1.3437	2268.88	0.6748		1.0000		1.0000
Frente	19.09	29.82	0.9709	33.4	0.9441	40.89	0.8987		1.0000		1.0000
Forma	0.90	0.9	1.0000	0.95	0.9866	1	0.9740		1.0000		1.0000
Nivel	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Pendiente	15.00	5	0.6807	0	0.6384	0	0.6384		1.0000		1.0000
Ubicación	4	3	0.9374	5	0.9374	5	0.9374		1.0000		1.0000
Amenidades e Infraestructura			1.0000		1.0000		1.1000		1.0000		1.0000
Negociación			0.9000		1.0000		0.9000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.5038		0.7491		0.3500		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		7,721.19		13,700.10		15,582.50					

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo €12,335 /m² Factor secciones 1.0000

VALOR UNITARIO FINAL

€12,335.00 /m²

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filial 291

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		15,326.84		18,289.00		44,519.76		0.00		0.00	
Área	5004	5492	1.0312	18289	1.5337	2268.88	0.7703		1.0000		1.0000
Frente	19.09	29.82	0.8945	33.4	0.8702	40.89	0.8290		1.0000		1.0000
Forma	0.90	0.9	1.0000	0.95	0.9866	1	0.9740		1.0000		1.0000
Nivel	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Pendiente	15.00	5	0.8797	0	0.8251	0	0.8251		1.0000		1.0000
Ubicación	4	3	0.9748	5	1.0258	5	1.0258		1.0000		1.0000
Amenidades e Infraestructura			1.0000		1.0000		1.1000		1.0000		1.0000
Negociación			0.9000		1.0000		0.9000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.7119		1.1145		0.5211		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		10,910.70		20,382.53		23,200.19					

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo €18,164 /m² Factor secciones 1.0000

VALOR UNITARIO FINAL

€18,164.00 /m²

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO Filial 298

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m ²		15,326.84		18,289.00		44,519.76		0.00		0.00	
Área	4251	5492	1.0882	18289	1.6185	2268.88	0.8129		1.0000		1.0000
Frente	24.47	29.82	0.9518	33.4	0.9256	40.89	0.8812		1.0000		1.0000
Forma	0.90	0.9	1.0000	0.95	0.9866	1	0.9740		1.0000		1.0000
Nivel	0.00	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000		1.0000		1.0000
Pendiente	12.00	5	0.9142	0	0.8574	0	0.8574		1.0000		1.0000
Ubicación	5	3	0.9503	5	1.0000	5	1.0000		1.0000		1.0000
Amenidades e Infraestructura			1.0000		1.0000		1.1000		1.0000		1.0000
Negociación			0.9000		1.0000		0.9000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		0.8098		1.2673		0.5922		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		12,411.14		23,176.78		26,365.99					

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo €20,651 /m² Factor secciones 1.0000

VALOR UNITARIO FINAL

€20,651.00 /m²

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS COMPARABLES ANTERIORES

N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Venta de lote en mismo condominio, lote 1. Tomado de https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/punta-leona-lote-de-playa-hasta-para-16-apartamentos-cond-villa-leona-a-1h-de-san-jose/32001788	Oferta	ARQUIDEA PREMIUM PROPERTIES 83820605			03/03/2026
		Coordenadas	Este	-	Norte	-
2	Avalúo No. 858-61102016202400-2024-U, realizado a propiedad 1.7 km antes de Villa Leona.	Base de Datos	Perito Guiselle Torres			03/03/2026
		Coordenadas	Este	429,252	Norte	1,072,355
3	Venta de lote contiguo a condominio Sitio de Ensueño. Tomado de https://www.bienesonline.co.cr/ficha-terreno-venta-tarcoles-puntarenas_TEV103698.php	Oferta	Elsie Barrientos 62689476			03/03/2026
		Coordenadas	Este	-	Norte	-
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

AVALÚO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS FILIALES										
N° Informe de Avalúo	Finca Filial	Identificador Predial		Plano Catastrado		Coeficiente Copropiedad	TERENO		TOTAL	Observaciones
		Número	Área m ²	Número	Área m ²		Área	Valor		
214-6110200727040F-2026-C	24	6110200727040F	390.00	P-1323760-2009	390.00	0.0016	164.33	9,570,057.08	9,570,057.08	Si es para construcción realizar estudio de suelos para garantizar uso de las cimentaciones adecuadas por la pendiente del terreno.
214-6110200727310F-2026-C	51	6110200727310F	362.00	P-1323188-2009	362.00	0.0015	152.53	10,765,944.91	10,765,944.91	Si es para construcción realizar estudio de suelos para garantizar uso de las cimentaciones adecuadas por la pendiente del terreno.
214-6110201164790F-2026-C	150	6110201164790F	481.00	P-1757535-2014	481.00	0.0020	202.67	10,035,791.76	10,035,791.76	Presenta inconsistencia 6 y el estudio geotécnico indica que se ubica en zona con elevada amenaza de inestabilidad de laderas
214-6110201164800F-2026-C	151	6110201164800F	464.00	P-1762410-2014	464.00	0.0019	195.51	9,681,096.41	9,681,096.41	El estudio geotécnico indica que se ubica en zona con elevada amenaza de inestabilidad de laderas.
214-6110201164850F-2026-C	156	6110201164850F	511.00	P-1776884-2014	511.00	0.0021	215.31	10,661,724.71	10,661,724.71	Se debe realizar la infraestructura que garantice su acceso y que la canalización de aguas pluviales esté bien, además presentar un estudio geotécnico propio de la filial y si es para construcción debe presentarse un estudio geotécnico antes y después de la construcción.
214-6110201165260F-2026-C	197	6110201165260F	281.00	P-1763598-2014	280.00	0.0011	117.98	7,671,055.86	7,671,055.86	El estudio geotécnico indica que se ubica en zona con elevada amenaza de inestabilidad de laderas.
214-6110201165290F-2026-C	200	6110201165290F	181.00	P-1763279-2014	181.00	0.0007	76.26	4,958,789.68	4,958,789.68	Presenta inconsistencia 6 y el estudio geotécnico indica que se ubica en zona con elevada amenaza de inestabilidad de laderas.
214-6110201165560F-2026-C	227	6110201165560F	7471.00	P-1739895-2014	7471.00	0.0304	3,147.91	38,829,460.76	38,829,460.76	El estudio geotécnico indica que se ubica en zona con elevada amenaza de inestabilidad de laderas.
214-6110201165570F-2026-C	228	6110201165570F	1115.00	P-1776886-2014	1115.00	0.0045	469.81	18,497,662.17	18,497,662.17	El estudio geotécnico indica que se ubica en zona con elevada amenaza de inestabilidad de laderas.
214-6110201165580F-2026-C	229	6110201165580F	860.00	P-1776888-2014	860.00	0.0035	362.36	16,534,550.36	16,534,550.36	El estudio geotécnico indica que se ubica en zona con elevada amenaza de inestabilidad de laderas.
214-6110201165590F-2026-C	230	6110201165590F	616.00	P-1776891-2014	616.00	0.0025	259.55	11,843,352.35	11,843,352.35	El estudio geotécnico indica que se ubica en zona con elevada amenaza de inestabilidad de laderas.
214-6110201165600F-2026-C	231	6110201165600F	616.00	P-1776893-2014	616.00	0.0025	259.55	11,843,352.35	11,843,352.35	El estudio geotécnico indica que se ubica en zona con elevada amenaza de inestabilidad de laderas.
214-6110201165610F-2026-C	232	6110201165610F	448.00	P-1776896-2014	448.00	0.0018	188.77	8,613,347.16	8,613,347.16	Según estudio geotécnico, este sector es estable si no se considera construir ninguna futura estructura en estas áreas. Sin embargo, si se desea construir viviendas las mismas se deberán cimentar mediante cimentaciones especiales. Corresponde con un área que presenta un nivel de amenaza de inestabilidad muy elevada. Por lo tanto, se condiciona a que se realice la construcción de infraestructura que garantice su acceso y adecuada canalización de aguas pluviales, además requiere cimentaciones especiales. Se debe presentar un estudio geotécnico propio de la filial y si es para construcción debe presentarse un estudio geotécnico antes y después de la construcción.
214-6110201165620F-2026-C	233	6110201165620F	489.00	P-1777911-2014	489.00	0.0020	206.04	9,401,622.24	9,401,622.24	Según estudio geotécnico, este sector es estable si no se considera construir ninguna futura estructura en estas áreas. Sin embargo, si se desea construir viviendas las mismas se deberán cimentar mediante cimentaciones especiales. Corresponde con un área que presenta un nivel de amenaza de inestabilidad muy elevada. Por lo tanto, se condiciona a que se realice la construcción de infraestructura que garantice su acceso y adecuada canalización de aguas pluviales, además requiere cimentaciones especiales. Se debe presentar un estudio geotécnico propio de la filial y si es para construcción debe presentarse un estudio geotécnico antes y después de la construcción.
214-6110201165630F-2026-C	234	6110201165630F	483.00	P-1777910-2014	483.00	0.0020	203.51	9,286,264.91	9,286,264.91	Según estudio geotécnico, este sector es estable si no se considera construir ninguna futura estructura en estas áreas. Sin embargo, si se desea construir viviendas las mismas se deberán cimentar mediante cimentaciones especiales. Corresponde con un área que presenta un nivel de amenaza de inestabilidad muy elevada. Por lo tanto, se condiciona a que se realice la construcción de infraestructura que garantice su acceso y adecuada canalización de aguas pluviales, además requiere cimentaciones especiales. Se debe presentar un estudio geotécnico propio de la filial y si es para construcción debe presentarse un estudio geotécnico antes y después de la construcción.
214-6110201165710F-2026-C	242	6110201165710F	374.00	P-1762417-2014	374.00	0.0015	157.59	7,514,444.10	7,514,444.10	Si es para construcción realizar estudio de suelos para garantizar uso de las cimentaciones adecuadas por la pendiente del terreno y canalización adecuada de aguas pluviales en el sector este.

214-6110201165830F-2026-C	254	6110201165830F	545.00	P-1763186-2014	545.00	0.0022	229.64	9,795,582.81	9,795,582.81	Si es para construcción realizar estudio de suelos para garantizar uso de las cimentaciones adecuadas por la pendiente del terreno y canalización adecuada de aguas pluviales en el sector este.
214-6110201165960F-2026-C	267	6110201165960F	617.00	P-1757527-2014	617.00	0.0025	259.97	11,192,367.58	11,192,367.58	Según estudio geotécnico, este sector es estable si no se considera construir ninguna futura estructura en estas áreas. Sin embargo, si se desea construir viviendas las mismas se deberán cimentar mediante cimentaciones especiales. Corresponde con un área que presenta un nivel de amenaza de inestabilidad muy elevada. Por lo tanto, se condiciona a que se realice la construcción de infraestructura que garantice su acceso y adecuada canalización de aguas pluviales, además requiere cimentaciones especiales. Se debe presentar un estudio geotécnico propio de la filial y si es para construcción debe presentarse un estudio geotécnico antes y después de la construcción.
214-6110201165970F-2026-C	268	6110201165970F	604.00	P-1763720-2014	604.00	0.0025	254.50	10,956,547.84	10,956,547.84	Según estudio geotécnico, este sector es estable si no se considera construir ninguna futura estructura en estas áreas. Sin embargo, si se desea construir viviendas las mismas se deberán cimentar mediante cimentaciones especiales. Corresponde con un área que presenta un nivel de amenaza de inestabilidad muy elevada. Por lo tanto, se condiciona a que se realice la construcción de infraestructura que garantice su acceso y adecuada canalización de aguas pluviales, además requiere cimentaciones especiales. Se debe presentar un estudio geotécnico propio de la filial y si es para construcción debe presentarse un estudio geotécnico antes y después de la construcción.
214-6110201165980F-2026-C	269	6110201165980F	591.00	P-1763718-2014	591.00	0.0024	249.02	10,720,728.10	10,720,728.10	Según estudio geotécnico, este sector es estable si no se considera construir ninguna futura estructura en estas áreas. Sin embargo, si se desea construir viviendas las mismas se deberán cimentar mediante cimentaciones especiales. Corresponde con un área que presenta un nivel de amenaza de inestabilidad muy elevada. Por lo tanto, se condiciona a que se realice la construcción de infraestructura que garantice su acceso y adecuada canalización de aguas pluviales, además requiere cimentaciones especiales. Se debe presentar un estudio geotécnico propio de la filial y si es para construcción debe presentarse un estudio geotécnico antes y después de la construcción.
214-6110201165990F-2026-C	270	6110201165990F	573.00	P-1757529-2014	573.00	0.0023	241.43	10,394,208.47	10,394,208.47	Según estudio geotécnico, este sector es estable si no se considera construir ninguna futura estructura en estas áreas. Sin embargo, si se desea construir viviendas las mismas se deberán cimentar mediante cimentaciones especiales. Corresponde con un área que presenta un nivel de amenaza de inestabilidad muy elevada. Por lo tanto, se condiciona a que se realice la construcción de infraestructura que garantice su acceso y adecuada canalización de aguas pluviales, además requiere cimentaciones especiales. Se debe presentar un estudio geotécnico propio de la filial y si es para construcción debe presentarse un estudio geotécnico antes y después de la construcción.
214-6110201166020F-2026-C	273	6110201166020F	810.00	P-1757530-2014	810.00	0.0033	341.29	18,600,174.63	18,600,174.63	Se debe realizar la infraestructura que garantice su acceso y que la canalización de aguas pluviales esté bien,se recomienda si es para construcción realizar estudio de suelos para garantizar uso de las cimentaciones adecuadas por la pendiente del terreno y canalización adecuada de aguas pluviales en el sector este.
214-6110201166030F-2026-C	274	6110201166030F	630.00	P-1763585-2014	630.00	0.0026	265.45	15,939,258.01	15,939,258.01	Se debe realizar la infraestructura que garantice su acceso y que la canalización de aguas pluviales esté bien,se recomienda si es para construcción realizar estudio de suelos para garantizar uso de las cimentaciones adecuadas por la pendiente del terreno y canalización adecuada de aguas pluviales en el sector este.
214-6110201166040F-2026-C	275	6110201166040F	441.00	P-1760988-2014	441.00	0.0018	185.82	11,148,747.27	11,148,747.27	Se debe realizar la infraestructura que garantice su acceso y que la canalización de aguas pluviales esté bien,se recomienda si es para construcción realizar estudio de suelos para garantizar uso de las cimentaciones adecuadas por la pendiente del terreno y canalización adecuada de aguas pluviales en el sector este.
214-6110201166050F-2026-C	276	6110201166050F	736.00	P-1763276-2014	736.00	0.0030	310.11	12,646,136.21	12,646,136.21	Se debe realizar la infraestructura que garantice su acceso y que la canalización de aguas pluviales esté bien,se recomienda si es para construcción realizar estudio de suelos para garantizar uso de las cimentaciones adecuadas por la pendiente del terreno y canalización adecuada de aguas pluviales en el sector este.
214-6110201166110F-2026-C	282	6110201166110F	471.00	P-1763675-2014	471.00	0.0019	198.46	14,410,093.35	14,410,093.35	Se debe realizar la infraestructura que garantice su acceso y que la canalización de aguas pluviales esté bien,se recomienda si es para construcción realizar estudio de suelos para garantizar uso de las cimentaciones adecuadas por la pendiente del terreno y canalización adecuada de aguas pluviales en el sector este.
214-6110201166200F-2026-C	291	6110201166200F	5004.00	P-1729920-2014	5004.00	0.0204	2,108.44	38,297,662.13	38,297,662.13	Si es para construcción realizar estudio de suelos para garantizar uso de las cimentaciones adecuadas por la pendiente del terreno y canalización adecuada de aguas pluviales .
214-6110201166270F-2026-C	298	6110201166270F	4251.00	P-1729921-2014	4251.00	0.0173	1,791.16	36,989,261.52	36,989,261.52	Si es para construcción realizar estudio de suelos para garantizar uso de las cimentaciones adecuadas por la pendiente del terreno y canalización adecuada de aguas pluviales.
							TOTAL	396,799,284.72	396,799,284.72	-

DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales	
VÍAS DE COMUNICACIÓN				ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Calle local</u>	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Planta de tratamiento</u>
Material	<u>Adoquín</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>SÍ</u>
Ancho de vía	<u>Variable</u>	Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA			<u>Calle privada</u>
*Algunas filiales con acceso en lastre grueso mezclado					
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	Clase social <u>Media</u>	
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u>	Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	<u>NO</u>	Densidad poblacional <u>Baja</u>	
Agua Potable	<u>SÍ</u> Asada	Edificios Comerciales	<u>NO</u>	Actividad del lugar <u>Residencial</u>	
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>NO</u>		
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>NO</u>		
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	<u>variable</u>	Nivel sobre calle:	<u>0.00 m</u>		
Fondo:	<u>variable</u>	Pendiente %	<u>variable</u>		
Relación:	<u>-</u>	Tipo de vía:	<u>3 y 4</u>		
Servicios	S1 <u>2 y 4</u>	Ubicación:	<u>Variable</u>		
	S2 <u>12 y 16</u>				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				<u>SÍ</u>	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				<u>Bueno</u>	
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia a construcción	<u>0.00 m</u>	Posibilidad de daños	<u>Alto</u>
Topografía	<u>Quebrada</u>	Pendiente	<u>Declive pronunciado</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Alto</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>53.00%</u>					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
4 y 5 de marzo		Ver estudios			
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble:				<u>NO</u>	
OBSERVACIONES					
<p>Para el cálculo del valor del terreno se utiliza el Método de Mercado y se ajusta con sus factores valorizantes y/o desvalorizantes. Se utiliza el tipo de cambio del BNCR del día 24 de febrero del 2026 US \$ Venta: 481.00.</p> <p>Algunos factores homologados resultan bajos, sin embargo, el resultado es razonable con respecto a los otros, por lo tanto, se aceptan.</p> <p>Para todos los lotes de la filial 135 (inclusive) en adelante, según administración del condominio la municipalidad de Garabito pide una serie de requisitos, por lo que se recomienda que para cada caso individual, sea o no para construcción, se solicite uso de suelo y dichos requisitos a la municipalidad. Los lotes no se encuentran señalizados ni con estacas topográficas, por lo que no se pudieron verificar medidas ni ubicación exacta, esto debe ser verificable para cada caso individual.</p>					

ANEXO FOTOGRÁFICO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



Alrededores y frente del condominio



Áreas sociales



FF 24

FF 51



FF 150 Y 151



FF 156

FF 197



FF 200

FF 227 al oeste a la 234



FF 227 al oeste a la 234

ANEXO FOTOGRÁFICO

Nº Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



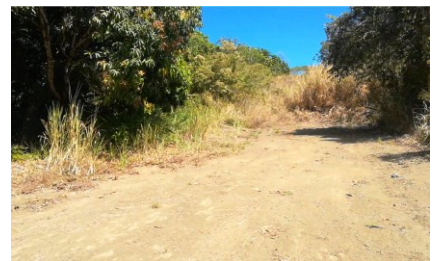
FF 242



FF 254



FF 267 a la 270 y 227 al este



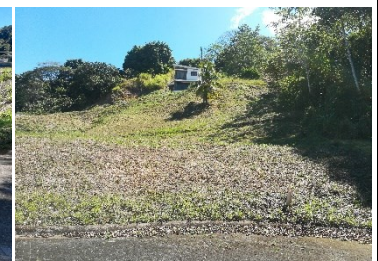
FF 267 a la 270 y 227 al este



FF 273 a la 276



FF 273 a la 276



FF 282

FF 291



FF 291



FF 291

ANEXO FOTOGRÁFICO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales



FF 298



Perito en sitio

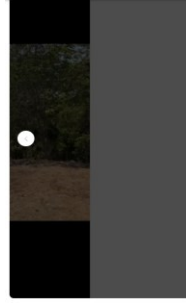
FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES menores a 1500 m2



Tárcoles | Venta de Lote Villa Leona, Puntarenas

Precio: \$63,000 | Área total del terreno (m²): 367

Localización: Tárcoles | Publicado: 23/06/2028



Garabito | VENTA DE LOTE, PUNTA LEONA, CONDOMINIO VILLA LEONA 4131 (GC)

Ref: 843201 | Precio: \$85,000 | Área total del terreno (m²): 426

Localización: Garabito | Publicado: 16/02/2028



Herradura | Lote de Playa condominio Villa Leona Punta Leona...a 1h de San Jose

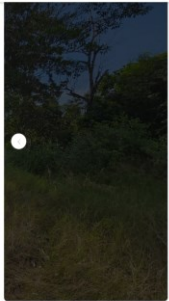
Precio: \$31,000,000 | Área total del terreno (m²): 223

Localización: Herradura | Publicado: 13/10/2028



Publicado: 03/08/2018

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES mayores a 1500 m2



Herradura | Punta Leona lote hasta para 16 apartamentos...a 1h de San Jose

Precio: \$75,000,000 | Área total del terreno (m²): 2492

Localización: Herradura | Publicado: 26/02/2028

BIENESINLINE / TERRENOS / TERRENOS EN VENTA / PUNTALENAS / TÁRCOLES / TEV103698

Terreno en Venta en Playa Mantas Tárcoles

Perfecta para inversión!! A tan solo 5 minutos de Playa Mantas y Playa Blanca. M5 #25-104



Excelente inversión \$210 000

- A solo 5 min de Playa Blanca y Playa Mantas
- 1 hora de San José
- Uso de suelo mixto ideal para inversores visionarios



Contáctanos para más información! 6288-9476

VER 8 FOTOS MÁS

Ubicación

AVALUO DEL TERRENO						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO						
Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1	2	3	4	5
VALOR €/m²	9.448.43	10.220.00	23.307.76	0.00	0.00	0.00
Área	18.289	17.577	0.9870	26.000	1.1231	26.083
Factor	33.4	35	0.9885	-	1.0000	1.0000
Forma	0.9	1	0.9000	1	0.9000	1
Nivel	0	0	1.0000	0	1.0000	0
Pendiente	0	0	1.0000	10	1.1368	0
Vía	4	4	1.0000	4	1.0000	4
Servicios 1	1	1	1.0000	1	1.0000	1
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5
Negociación	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500	0.9500
Factor de Homologación	0.8341	1.0000	1.0916	0.9613	1.0000	1.0000
Valores Homologados	7.881.23	11.156.13	22.597.67			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO						
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE				
Retiro río	0.8500	Área afectada:	1.484.00 m²	Retiro de 15 m de protección de la quebrada		
	1.0000	Área afectada:	0.00 m²			
	1.0000	Área afectada:	0.00 m²			
VALOR DEL TERRENO						
Valor conclusivo	€13.878 m²	Valor ajustado	€13.709 / m²	Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor corrección	0.9878	Área	18.289.00 m²	€41.300.00 / m²		
ALOR UNITARIO FINAL		€755.335.700.00				
TOTAL DEL TERRENO		€210.000				

Anunciado por:

Rent a House
Inmobiliaria
Estela Barrientos
82888476
Llamar WhatsApp

Nombre: _____
Correo electrónico: _____
Teléfono: _____
Mensaje: _____

No soy un robot
 Acepto los términos y condiciones de privacidad del sitio.

PLANO DE CATASTRO

N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales

Adjunto 

Adjunto 

Adjunto 

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		BAJA		
1	Informe de avalúo N°:	N° Informe detallado en hoja Construcción y Filiales	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	UNIDAD APOYO TEC.DIREC. BIENES / BNCR	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Guiselle Torres Serrano	Empresa:	BNCR
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	Sí
5	Monto del avalúo	396,799,284.72	Monto solicitado:	13,372,118.27
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Ver recomendaciones individuales en la página 6. Para todos los lotes de la filial 135 (inclusive) en adelante, según administración del condominio la municipalidad de Garabito pide una serie de requisitos, por lo que se recomienda que para cada caso individual, sea o no para construcción, se solicite uso de suelo y dichos requisitos a la municipalidad. Los lotes no se encuentran señalizados ni con estacas topográficas, por lo que no se pudieron verificar medidas ni ubicación exacta, esto debe ser verificable para cada caso individual.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Guiselle Torres Serrano	Emp. N°	15495
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	06/03/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	