

ESTIMACION VALOR DE MERCADO

Solicitado por: Daniel López Nagygeller

Realizado por Ing. Oscar Vindas Rojas
Carne: IT-31327

Contacto: 8818-4478 / topografoscostarica@gmail.com

Empresa Topógrafos CR



Fecha de informe: 11-06-2025

OBJETIVO.

El objetivo de este informe es determinar el valor de la finca **45794--F-000**, propiedad de STCR COSTA RICA TRUST AND ESCROW COMPANY LIMITED SOCIEDAD ANONIMA cedula jurídica 3-101-328440 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO.

FECHA DE INSPECCION OCULAR

Lunes 05 de junio del 2025.

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

La propiedad se ubica en el distrito 03° Pozos, cantón 09° Santa Ana de la provincia 01° San José.

INFORMACION REGISTRAL Y CATASTRAL

Finca inscrita bajo el Folio Real	45794--F-000
Plano de Catastro Vinculado	SJ-1001737-2005
Área	239.53 m2
Frente a Calle Pública	8.33 m
Propietario	STCR COSTA RICA TRUST AND ESCROW COMPANY LIMITED S.A
Cédula Jurídica	3-101-328440

No existen anotaciones sobre la finca.

Si existen gravámenes y afectaciones sobre la propiedad.

VALORACIÓN DEL TERRENO

Características Generales de la Zona

La propiedad se ubica en San José, Santa Ana específicamente en el distrito de Pozos, en Condominio el Viñado. Es un lote medianero, por lo cual cuenta con un frente de 8.33 metros, y una construcción con una casa de habitación. Se encuentra en una zona urbana con un nivel socioeconómico alto.

Los servicios públicos disponibles son: Teléfono, electricidad, alumbrado público, agua potable y recolección de desechos sólido; se cuenta con cuneta y acera. El acceso a la propiedad es mediante calle privada, según indica el plano de catastro y estudio de Registro Público.

Características del Terreno

La propiedad tiene un área de 239.53 m² según el plano catastrado número SJ-1001737-2005 el cual describe el terreno en estudio y el cual es base para el presente informe pericial.

La forma del terreno es regular, cuyo factor es de 1.

Cuenta con un frente de 8.33 metros a calle privada y un fondo promedio de 28.75 metros.

La calle publica frente al acceso privado está ubicada en zona urbana con un nivel de tránsito vehicular bajo, asfaltada y permite la circulación a todo tipo de vehículos; la codificación utilizada para este tipo de vía es Cod. 3; el derecho de vía es de 20 metros.

El terreno tiene una pendiente del 0% y se encuentra sobre nivel de la calle pública.

VALOR UNITARIO DEL TERRENO

En la determinación del valor unitario por asignar al terreno en estudio, se han considerado los siguientes factores:

• Características urbanas, rurales y residenciales de la zona
• Condiciones socioeconómicas
• Vías de comunicación
• Servicios públicos disponibles.
• Frente a acceso principal
• Área, pendiente, nivel y forma
• Ubicación del inmueble
• Investigación de valores
• Criterio del suscrito

Valoración Del Terreno.

Para este fin se desarrolló el método de investigación de mercado y obtención de valores de referencia, según la plusvalía de la zona.

El trabajo realizado se inicia con una visita de inspección a la propiedad, con la intención de realizar un reconocimiento ocular del terreno, características observadas y valores de mercado.

Para el valor del terreno se toma como referencia los valores de mercado de la zona y zonas aledañas al lote. De tal forma que se obtenga un rango de precios actualizados con la oferta y la demanda, para obtener un adecuado valor de la propiedad.

Formula Factor de Extensión. Homologación de terreno.

Fórmula matemática que efectúa una comparación entre el sujeto a valorar y el inmueble de referencia, esto permite obtener un factor de ajuste comparativo de cada uno de los elementos de comparación evaluados. El producto de los factores comparativos multiplicados por el precio de la referencia, permite obtener un valor ajustado.

I. Comparacion Directa									
Variable	Sujeto	Homologable 1		Homologable 2		Homologable 3		Homologable 4	
	Datos	Datos	Factores	Datos	Factores	Datos	Factores	Datos	Factores
Area	239.53	310	1.0888	320	1.1003	346	1.1290	352	1.1355
Frente	8.33	9	0.9808	12.5	0.9035	12.78	0.8985	12	0.9128
Fondo	28.75	34.4	1.0000	25.6	1.0000	27.1	1.0000	29.3	1.0000
Regularidad	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Pendiente	0	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000
Nivel	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Tipo de Via	3	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000	3	1.0000
Servicios 1	4	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000
Servicios 2	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000
Ubicación	5	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000
Uso	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Mejoras	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Negociacion	1	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000
Factores Globales		1.0680		0.9941		1.0145		1.0364	
Monto Ofertado Total (\$)		160000.00		152000.00		150000.00		157000.00	
Monto Ofertado (\$/m2)		516.13		475.00		433.53		446.02	
Montos Ajustados (\$/m2)		551.21		472.21		439.79		462.27	
Valor Zonal Promedio de Referencia por m2 (\$)		467.67		Monto Final por m2 (\$)		481.37			
Valor Zonal Promedio de Referencia por m2 (€)		234489.46		Monto Final por m2 (€)		241359.96			
				Valor Total del Terreno (\$)		115303.0546			
				Valor Total del Terreno (€)		57812951.56			

Área del lote según plano de catastro en metros cuadrados	239.53 m2.
Valor actual en dolares del metro cuadrado de terreno se estima en	\$ 481.37
Valor del terreno	\$ 115303

Valor en letras: **Ciento quince mil trescientos tres dólares.**

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCION

Características de la Casa de Habitación

A continuación, se describe detalladamente el tipo y estilo de construcción.

El terreno se encuentra ocupado por una construcción de uso habitacional de dos plantas, la cual tiene un área de construcción de 187.39m² (119.56 m² en la primera planta y 67.83 m² en la segunda planta). La misma es de paredes de concreto de dos plantas.

La casa tiene la siguiente distribución arquitectónica: 3 dormitorios, 2 baños completos, 1 medio baño, sala, comedor, cocina, sala de TV, cuarto de pilas, cochera para cuatro carros (dos bajo techo), terraza y jardín.

Los pisos son de cerámica en su mayoría.

El cielo raso es de Gibson.

Los techos están constituidos por cerchas de madera, además su cubierta es de hierro galvanizado #28.

Las paredes son de concreto.

Las puertas son de madera todas con diseños sencillos. Están enmarcadas con madera. La cerrajería es de buena calidad.

En cuanto a las ventanas estas son enmarcadas en aluminio.

Tiene una edad aproximada de 17 años, con una vida útil de 90 años y su estado de conservación es bueno.

La electricidad se encuentra entubada.

Las canoas son externas de PVC y tienen forma sencilla. Los bajantes son de PVC y de forma circular.

Los enchapes son de cerámica, estos se encuentran en el baño.

La ventilación y la iluminación son buenas.

VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCION

Según las investigaciones de ventas de casas y consultas realizadas a expertos en construcción, se determinó un valor por metro cuadrado de las construcciones.

Valoración de la Construcción

Descripción	Características
Área de la casa de habitación	187.39 m ²
Estado	Bueno
Edad	17 años
Vida útil	90 años

Valor de depreciación: Método de Ross Heidecke.

Depreciación por edad:

FORMULA 1: $D: \frac{1}{2} (x/n + x^2/n^2) = (1/2) * (17/90 + 289/8100) = 0.112$

D: coeficiente de depreciación

X: edad de la construcción

N: vida útil

FORMULA 2: $Q: (100 - 2.52)/100 = 0.9748$

Coeficiente de Bueno (2.52)

Q: factor de estado

Formula 3: $VA: Vn * (1 - \frac{1}{2} (x/n + x^2/n^2)) * Q = 485000 * (1 - 0.112) * 0.9748 =$

VA: 419826.864

* Se utilizó la tipología constructiva VC05 para determinar el valor nuevo 485000 /m² *

VA: valor actual

VN: valor de nuevo

Valor estimado de reposición nuevo el metro cuadrado de construcción. Tipología constructiva tipo VC06	¢ 485.000,00
Aplicando la depreciación respectiva para una edad de la construcción de 90 años, por el método Ross-Heidecke, se obtiene un valor actual por metro cuadrado de construcción de:	¢ 419826,864
Cálculo	(¢419826,864 x 187.39m ²)
Valor de la construcción de construcción	¢ 78671356 ≈ \$156903,38

AVALUO RESUMEN

Valor del terreno	\$ 115303
Valor Total de las construcción	\$ 156903
Valor Total	\$272206

Valor Total en letras: ***Doscientos setenta y dos mil doscientos seis dólares.***

Tipo de Cambio \$: Compra ¢501,4 / Venta ¢508,46

Notas:

No se realizaron pruebas físicas de ingeniería ni estudio de suelos y no se asume responsabilidad sobre estos aspectos.

El alcance de este informe no comprende la verificación de la información que muestra el plano catastrado con respecto al estudio de registro, por lo que los mismos se consideran como ciertos y verdaderos. En caso de existir discrepancia evidente entre ambos, se indicarán con toda claridad.

Lo usualmente acostumbrado en materia de valoración, es utilizar el área menor entre el área catastral y el área registral. En este caso no existe discrepancias entre ambas.

No fue motivo del presente avalúo el verificar la propiedad legal ni la existencia de gravámenes sobre los activos.

Información de linderos ver plano catastro e Estudio Registral adjunto.

No se incluye inventario de ningún tipo ni cualquier otro activo circulante o intangible como derechos, patentes, etc.

El profesional valuador declara no tener interés actual ni futuro en los bienes actuales del presente avalúo.

Atentamente,

Ing. Oscar Vindas Rojas

Anexos

Estudio Registral

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 45794-F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 45794 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: FINCA FILIAL UNO APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO
HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 3-POZOS CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : FINCA FILIAL DOS
SUR : AREA COMUN LIBRE
ESTE : INMOBILIARIA M Y M SOCIEDAD ANONIMA
OESTE : CALLE DE ACCESO DE AREA COMUN LIBRE

MIDE: DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CON CINCUENTA Y TRES DECIMETROS
CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 7.1
VALOR MEDIDA: 0.071
PLANO: SJ-1001737-2005

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100002089M	000	FOLIO REAL
100045794F	000	FOLIO REAL
100045794F	000	FOLIO REAL
100045794F	001	FOLIO REAL
100045794F	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 127,327,300.00 COLONES

PROPIETARIO:
STCR COSTA RICA TRUST AND ESCROW COMPANY LIMITED SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-328440 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS QUINCE MIL DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2020-00409606-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-AGO-2020

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 326-05434-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 1140950 000
AFECTA A FINCA: 1-00045794 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 391-13107-01-0061-001
INICIA EL: 01-ENE-1992
FINCA REFERENCIA 1480382 000
AFECTA A FINCA: 1-00045794 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A
CITAS: 569-85529-01-0001-001
AFECTA A FINCA: 1-00045794 F-000
INICIA EL: 14 DE NOVIEMBRE DE 2006
LONGITUD: 102.12 METROS
ANCHO: 8.00 METROS
RUMBO: SURESTE A NOROESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

1 45794-F-000
1 45795-F-000
1 45796-F-000
1 45797-F-000
1 45798-F-000
1 45799-F-000
1 45800-F-000
1 45801-F-000
1 45802-F-000
1 45803-F-000
1 45804-F-000
1 45805-F-000
1 45806-F-000
1 45807-F-000
1 45808-F-000
1 45809-F-000

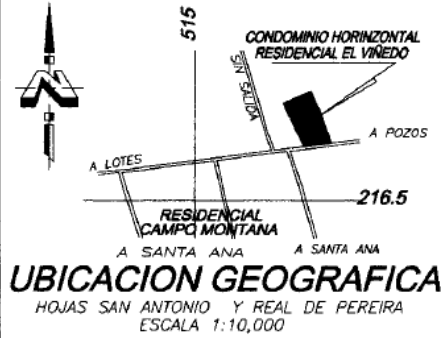
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 18-05-2025 a las 22:51 horas

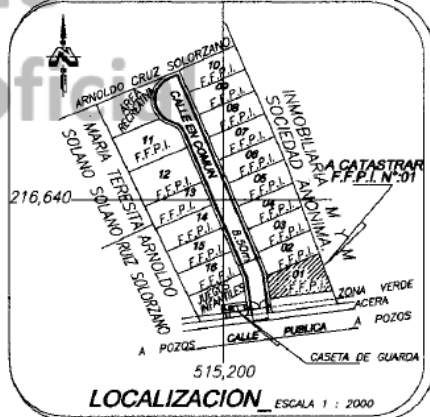
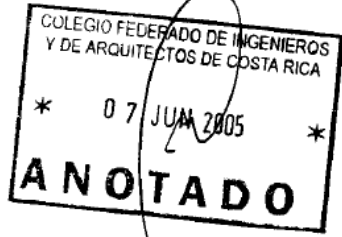
Plano Catastro

INSCRIPCIÓN: 1-1001737-2005
 Fecha : 08/06/2005 17:48:08
 Registrador: WILLIAM FLORES RIVERA
 8EB716C2909E52AB8860A0D42EE3A976

Catastro Nacional
 1-2015741
 07/06/2005 13:25:43



LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	352° 36.0'	8.33
2-3	066° 54.0'	20.41
3-4	159° 60.0'	14.20
4-1	262° 36.0'	22.75



MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N°: SJ - 366412 - 1996 // COLINDANTE : (A) =DESARROLLOS MONTANA S.A.
 LEVANTAMIENTO POLAR , POLIGONAL ABIERTA , ERRORES ESTIMADOS : ANGULAR:00°01' LINEAL:0.01m / LINDEROS EXISTENTES.

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO FINCA MATRIZ FOLIO REAL N° 1002089 M-000 AREA SEGUN REGISTRO : 4866.96m ²		FINCA MATRIZ PROPIEDAD DE: CONDominio Horizontal Residencial El Viñedo FINCA FILIAL PROPIEDAD DE: DESARROLLOS MONTANA S.A. CEDULA JURIDICA N°: 3- 101- 152860	ARCHIVO : TOPOGRAFIA SJ/S_ANA/VIÑEDO/FFPL_01 ESCALA 1: 500 FECHA JUNIO / 2005 PROTOCOLO - TOMO 13835 FOLIO 006
AREA 239.53m²		SITUADO EN: CONDOMINIO EL VIÑEDO DISTRITO 3°POZOS CANTON 9° SANTA ANA PROVINCIA 1° SAN JOSE	FEDERICO MADRIGAL GUTIERREZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 4526

Ortofoto SIRI





