

INFORME DE AVALÚO PARA INMUEBLE

MATRÍCULA
1-462561-(001,002)



ENERO 2025

AVALÚO INFORMATIVO
PROPIEDAD CON MATRICULA: 1-462561-(001,002)

DATOS DEL INMUEBLE	
Propietario(s)	001 ROSA ELENA PEREZ CAMPOS , CEDULA IDENTIDAD 6-0075-0132, DUEÑO DE USUFRUCTO SOBRE LA FINCA, 002 SILVIA ELENA BEJARANO PEREZ , CEDULA IDENTIDAD 1-1078-0679, DUEÑO EN LA NUDA PROPIEDAD.
Provincia	01 - SAN JOSÉ
Cantón	03 - DESAMPARADOS
Distrito	04 - SAN RAFAEL ARRIBA
Dirección	Del centro educativo San Rafael 25 m al norte, propiedad a mano izquierda con portón color café.
Propiedad inscrita con	Matrícula 1-462561-(001,002)
Plano catastrado	SJ-0390406-1997
Área de la propiedad	180,86 m ²
Coordenadas Norte	1092849,00
Este	491461,00
Tipo de cambio	¢509,63 /\$U.S.
Bien valorado	Propiedad con una casa de habitación.
Propósito del avalúo	Determinar el valor de mercado de la propiedad.

RESUMEN DEL AVALÚO		
Terreno	180,86 m ² x ¢ 238 186,75 /m ²	¢43 078 455,61
		\$84 528,88
Construcciones	Ver informe	¢21 874 254,40
		\$42 921,83
Total	Valor del inmueble	¢64 952 710,01
		\$127 450,72
En letras (colones)	Sesenta y cuatro millones novecientos cincuenta y dos mil setecientos diez colones con 01/100.	
Fecha de la inspección	7 de enero de 2025	
Fecha del avalúo	8 de enero de 2025	



Ing. Alfonso Solís Alvarado MBA
IC-21902
Perito Valuador
Teléfono: 6091-8225
avaluosprofesional@gmail.com
www.avaluosasa.com

AVALÚO INFORMATIVO
PROPIEDAD CON MATRICULA: 1-462561-(001,002)

Daciones de fe

Este documento se sujeta a lo establecido en las Normas Internacionales de Valuación, en especial a lo indicado en la NIV 103 y se hace las siguientes daciones de fe:

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde consta a los Valuadores.
- Los análisis y conclusiones solamente están limitados por las suposiciones y condiciones que se mencionan en el informe.
- Los Valuadores no tienen interés en la propiedad en estudio.
- Los honorarios de los Valuadores no son dependientes de ningún aspecto del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a los códigos de ética y normas de cumplimiento de los colegios profesionales a los cuales los Valuadores están afiliados.
- Los Valuadores han satisfecho los requisitos de educación profesional requeridos para el desarrollo de esta encomienda.
- Los Valuadores tienen experiencia en la categoría de propiedades que se está valuando.
- Los Valuadores han hecho una inspección personal de la propiedad.
- Nadie, con excepción de los especificados en este informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Base de valor

De acuerdo con la IVSC (2022) en la sección IVS 104, la base de valor de un avalúo describe las premisas fundamentales en las cuales se basarán los valores a reportar. Debe ser concordante con los términos y propósito del encargo valuatorio.

Para este informe la base de valor que se aplica es la de valor de mercado, la cual según IVSC (2022), en el apartado 30 de la sección 104, define ésta como: la cuantía estimada por la que un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

Enfoque de valoración

Según IVSC (2022) el enfoque de valoración definido debe ser acorde a la base de valor considerada, y se basa en los principios económicos de: equilibrio de precio (enfoque por comparación o mercado), sustitución (enfoque de costos) o anticipación de beneficios (enfoque de ingresos).

Para este caso se determina que el enfoque de valoración acorde a la base de valor definida anteriormente, es el enfoque de mercado.

El enfoque de mercado provee una estimación de valor mediante la comparación del activo con activos similares para los cuales se dispone de información de precios. En el apartado 20.5 de la NIV 105 (2022) se indica que cuando la información comparable de mercado no se corresponde exacta o sustancialmente con el mismo activo, el valuador debe desarrollar un análisis comparativo de las similitudes y diferencias entre los activos comparables y el objeto, lo cual a menudo hace necesario hacer ajustes con la base del análisis comparativo. Indica también que estos ajustes deben ser razonables y los valuadores deben documentar las razones que dan lugar a dichos ajustes y como fueron cuantificados, lo cual introduce el método de valoración a utilizarse en este informe.

Descripción general de la zona

El inmueble está ubicado en el distrito de San Rafael Arriba, cantón de Desamparados, provincia de San José.

San Rafael Arriba cuenta con un sistema de abastecimiento y distribución de agua potable, servicio eléctrico, líneas de teléfono fijo, alumbrado público y no posee un sistema de recolección de aguas negras.

Este distrito, ubicado en las afueras del centro de Desamparados, se caracteriza como una zona principalmente residencial, con menor desarrollo comercial. Esto se refleja en los flujos vehiculares: en las mañanas, el tránsito principal se dirige hacia San José, mientras que en las tardes retorna en sentido contrario.

El centro de Desamparados se encuentra a 3.0 km de la propiedad y ofrece una amplia gama de servicios comerciales, educativos y gubernamentales. Por su parte, San Rafael Arriba es un distrito con un comercio en desarrollo, que incluye centros comerciales como el Centro Comercial Expreso, supermercados, tiendas, farmacias, servicios bancarios, así como centros educativos como la Escuela San Rafael y el Liceo Joaquín Gutiérrez. También cuenta con servicios de salud (E.B.A.I.S.), una delegación policial, parques y otros espacios recreativos.

En las cercanías predominan zonas residenciales de clase media, principalmente desarrolladas a lo largo de vías principales y en cuadrantes organizados con calles asfaltadas, cordón y caño de concreto.

Las vías del entorno son asfaltadas, se encuentran en buen estado y son transitables durante todo el año para cualquier tipo de vehículo. La topografía es ondulada, con pendientes que varía cerca de los ríos.

El inmueble se ubica frente a una calle pública asfaltada con acera, en buen estado de 4,75 m de ancho.

AVALÚO INFORMATIVO
PROPIEDAD CON MATRICULA: 1-462561-(001,002)

Descripción del inmueble		
EL ENTORNO Y EL TERRENO VALORADO		
Tipo de zona	Nivel socioeconómico	Actividad económica predominante
<input checked="" type="checkbox"/> Centro Urbano <input type="checkbox"/> Periferia de un Centro Urbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Transición (Urbano - Rural) <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Otra _____	<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Bajo <input type="checkbox"/> Otro _____	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Forestal <input type="checkbox"/> Otra _____
SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA URBANA		
Sistema de agua potable	Servicio telefónico	Servicios de gobierno
Disponible.	Disponible, telefonía fija y móvil.	Disponibles.
Sistema de alcantarillado sanitario	Recolección de basura	Servicios de educación
No disponible.	Realizada por la municipalidad.	Primaria y secundaria.
Sistema de alcantarillado pluvial	Transporte público	Servicios de salud
No disponible.	Disponible.	EBAIS CCSS.
Servicio de electricidad	Acera	Servicios comerciales
Disponible.	Disponible.	Disponibles.
Alumbrado público	Cordón y caño	Servicios comunales
Disponible.	No disponible.	Disponibles.
CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEL TERRENO		
Uso Actual	Ubicación	Topografía
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Forestal <input type="checkbox"/> Otra _____	<input checked="" type="checkbox"/> Medianero <input type="checkbox"/> Esquinero <input type="checkbox"/> En servidumbre <input type="checkbox"/> Otro _____	<input checked="" type="checkbox"/> 0% a 5% Plana <input type="checkbox"/> 5% a 15% Plana ondulada <input type="checkbox"/> 15% a 30% Accidentada <input type="checkbox"/> 30% a 45% Muy accidentada <input type="checkbox"/> 45% a 60% Quebrada <input type="checkbox"/> Más de 60% Muy Quebrada
Distancia a los servicios	Terreno	Accesos
Transporte público <input type="text" value="0,01 Km"/> Servicios de Salud <input type="text" value="1,50 Km"/> Servicios Comerciales <input type="text" value="0,20 Km"/> Comentarios <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	Forma <input type="text" value="Regular"/> Frente <input type="text" value="8,62 m"/> Fondo <input type="text" value="22,13 m"/> Relación Frente/Fondo <input type="text" value="1 : 2,57"/> Nivel del terreno <input type="text" value="A nivel."/> Vista panorámica <input type="text" value="No tiene."/> Condiciones de riesgo <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div> No tiene, observables.	<input type="checkbox"/> Autopista <input type="checkbox"/> Calle primaria de alto tránsito <input checked="" type="checkbox"/> Calle secundaria <input type="checkbox"/> Servidumbre <input type="checkbox"/> Otro: <input type="text"/> Material <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Lastre <input type="checkbox"/> Tierra

AVALÚO INFORMATIVO
PROPIEDAD CON MATRICULA: 1-462561-(001,002)

Descripción del inmueble	
LOCALIZACIÓN	
Provincia 01 - SAN JOSÉ Cantón 03 - DESAMPARADOS Distrito 04 - SAN RAFAEL ARRIBA Comentarios La propiedad se ubica frente a calle pública, es medianera y de forma regular. Tiene una construcción con una casa de habitación de un nivel.	<p align="center">Figura N°1 Ubicación de la propiedad</p>

ESTADO REGISTRAL

Folio real 1-462561-(001,002)	Plano catastrado SJ-0390406-1997	Fecha del estudio registral 8 de enero de 2025
Área registral (m²) 180,86 m ²	Área catastral (m²) 180,86 m ²	Área a utilizar en la valoración 180,86 m ²

Linderos según registro Norte: ISRAEL FALLAS VALVERDE Sur: SERVIDUMBRE DE PASO CON 22.13 MTS Este: CALLE PUBLICA Oeste: LOTE DOS DE FILMAR MATARRITA	Gravámenes, anotaciones y comentarios SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 296-14121-01-0901-001 SERVIDUMBRE DOMINANTE CITAS: 335-12936-01-0002-001 SERVIDUMBRE DE PASO CITAS: 442-13222-01-0001-001
---	--

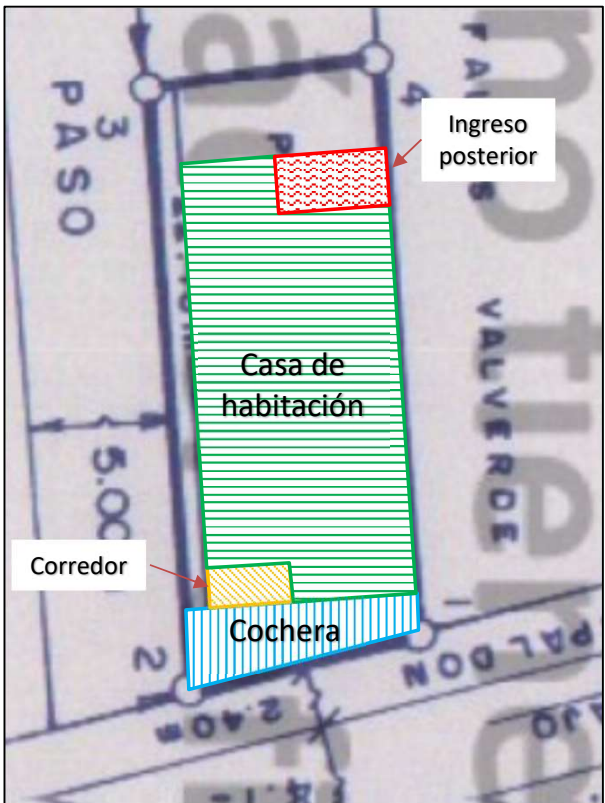
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA PROPIEDAD (OBSERVACIONES ADICIONALES)

La propiedad se encuentra parcialmente construida con una casa de habitación de un nivel de mampostería, cochera para un vehículo y patio. Se encuentra delimitada por tapias perimetrales y construcciones vecinas.

También tiene todos los servicios básicos y se encuentra frente a calle pública asfaltada.

AVALÚO INFORMATIVO
PROPIEDAD CON MATRÍCULA: 1-462561-(001,002)

Descripción de las construcciones		
CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES		
Identificador de la construcción	Uso actual	Área de construcción total (m ²)
Casa de habitación	Habitacional	102,23 m ²
Estado de conservación:	Bueno.	
Edades de las construcciones:	La casa de habitación tiene 25 años y la cochera tiene 19 años.	
Calidad aparente de la mano de obra:	Buenos.	
Calidad aparente de los materiales:	Buenos.	
Calidad aparente de los acabados:	Buenos.	
Ventilación e iluminación natural:	Buenos.	

	Descripción	Croquis de la construcción
Distribución arquitectónica	La casa de habitación tiene: 2 dormitorios, 1 baño, sala - comedor, cocina, cuarto de pilas, corredor, cochera para 1 vehículo y patio trasero.	
Datos de la construcción		
N° Niveles	1	
Área de construcción total	102,23 m²	
Casa de habitación	68,25 m ²	
Corredor	2,77 m ²	
Cochera	24,88 m ²	
Ingreso posterior	6,33 m ²	
Observaciones relevantes		
No se considera dentro del área de construcción total los elementos lineales o unitarios, sin embargo, si se toman en cuenta en la valoración.		

AVALÚO INFORMATIVO
PROPIEDAD CON MATRICULA: 1-462561-(001,002)

Identificador de la construcción	Casa de habitación
DETALLES CONSTRUCTIVOS	
Estructura básica :	Paredes de mampostería.
Paredes externas :	Paredes de mampostería.
Paredes internas :	Paredes de mampostería.
Repellos:	Tiene repello en todas las paredes de mampostería.
Tapicheles :	Paredes de mampostería.
Pisos :	Cerámica.
Estructura de techo :	Cerchas de tubo metálico.
Cubierta de techo :	Láminas de hierro galvanizado.
Canoas y bajantes :	PVC.
Cielorraso :	Fibrolit.
Entrepiso :	No aplica.
Ventanas :	Marcos de aluminio con vidrio fijo abatibles y una ventana con marco de madera.
Puertas exteriores :	Madera sólida.
Puertas interiores :	Madera laminada.
Cerrajería :	Llavín de doble paso en puerta principales, en las internas los llavines son sencillos.
Verjas :	Tiene verjas metálicas en la tapia frontal y en las ventanas.
Enchapes :	Tiene enchapes de cerámica a media pared.
Piezas sanitarias :	Los sanitarios y lavamanos son de losa sanitaria.
Escaleras :	No tiene.
Pintura :	Sí, en toda la construcción.
Instalación de agua potable :	PVC
Instalación sanitaria :	PVC
Instalación eléctrica :	Entubada de PVC.
Muebles fijos :	La cocina tiene mueble fijo de concreto con enchape de cerámica. El lavatorio tiene mueble fijo de concreto con enchape de cerámica.
Altura de piso a cielo en m :	3,28 m en la parte más alta.
Tapias :	Tiene una tapia de estructura metálica en el lindero sur.
Humedad, fisuras, fallas :	No tiene visibles.
Obras exteriores :	Portón frontal con motor eléctrico.
Otros :	Tanque séptico.

AVALÚO INFORMATIVO
PROPIEDAD CON MATRICULA: 1-462561-(001,002)

Análisis comparativo: Determinación del valor unitario del terreno

Referencia	Área (m ²)	Valor unitario (¢/m ²)	Factor de ajuste	Valor unitario ajustado (¢/m ²)	Valor unitario promedio del terreno(¢/m ²)
Referencia N°2	320,00 m ²	¢203 125,00 /m ²	1,0107	¢205 298,44 /m ²	¢238 186,75 /m²
Referencia N°3	278,00 m ²	¢233 812,95 /m ²	0,9906	¢231 615,11 /m ²	
Referencia N°4	250,00 m ²	¢270 400,00 /m ²	1,0268	¢277 646,72 /m ²	

Observaciones relevantes	<p>Para la determinación del valor del terreno, se utilizará el método de comparación de transacciones, en su variante de "anuncios comparables", que indica en el apartado 30 de la sección 105 de las NIV (2022), con el "Procedimientos de ajuste para bienes inmuebles en el enfoque de las ventas comparables", del Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda.</p> <p>La metodología empleada en el análisis se conoce como Factores Comparativos, esta se basa en un estudio de mercado a partir de propiedades en venta cercanas al terreno analizado, donde se consideran factores extrínsecos como: los tipos de servicios disponibles, los accesos, la infraestructura existente en la zona, las características socio-económicas y factores intrínsecos como el área, la topografía y el frente, que terminan por definir el panorama sobre el cual se juzga la rentabilidad de invertir en un inmueble determinado.</p> <p>La aplicación de los factores de ajustes de acuerdo con la metodología mencionada son considerados de acuerdo al criterio profesional y técnico, y cuando apliquen según a un mejor ajuste del mercado.</p>
---------------------------------	---

Valoración de las construcciones

Detalle	Área o medida	Vida útil	Valor de reposición nuevo	Factor de depreciación	Subtotal
Casa de habitación	68,25 m ²	57	¢ 393 750,00 /m ²	0,66588588	¢17 893 698,70
Corredor	2,77 m ²	57	¢ 196 875,00 /m ²	0,66588588	¢362 940,05
Cochera	24,88 m ²	45	¢ 174 000,00 /m ²	0,68216504	¢2 953 744,05
Ingreso posterior	6,33 m ²	57	¢ 157 500,00 /m ²	0,66588588	¢663 871,60
Monto global de las construcciones o mejoras					¢21 874 254,40

Observaciones relevantes	<p>Para determinar el valor de las obras civiles se usó la tipología constructiva, mediante el Manual de Valores Base Unitario por Tipología Constructiva 2023 del Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda. De acuerdo con la función del inmueble y considerando las definiciones del Manual se catalogan las siguientes construcciones civiles presentes bajo este método, utilizando la metodología que indica el manual se actualiza este valor al presente y se deprecia por Ross-Heidecke, además se considera un porcentaje de utilidad del contratista y se consideran características adicionales vistas en la inspección:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La casa de habitación se cataloga como una VC02. - El corredor y el ingreso posterior se catalogan como una fracción de una VC02. - La cochera se cataloga como una PC02, ajustada y considerando las mejoras como el portón frontal con motor eléctrico.
---------------------------------	---

AVALÚO INFORMATIVO
PROPIEDAD CON MATRICULA: 1-462561-(001,002)

Resumen del avalúo

Valoración total:

Terreno	180,86 m ²	x	¢238 186,75 /m ²	¢43 078 455,61
Construcciones	Casa de habitación		68,25 m ²	¢17 893 698,70
	Corredor		2,77 m ²	¢362 940,05
	Cochera		24,88 m ²	¢2 953 744,05
	Ingreso posterior		6,33 m ²	¢663 871,60
	Subtotal			¢21 874 254,40

Total	¢64 952 710,01
--------------	-----------------------

En letras	Sesenta y cuatro millones novecientos cincuenta y dos mil setecientos diez colones con 01/100.
------------------	---

Notas generales, limitaciones y alcances del trabajo realizado:

- El informe se sustenta en criterios objetivos y datos que son comprobables; las fuentes de estos datos e información son verificables y se revelan en el presente informe.
- En caso de existir construcciones se estima la vida remanente con base en la vida típica esperada para la estructura, la edad actual y el estado aparente.
- No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas.
- El presente informe no abarca la realización de pruebas de ningún tipo al sistema electromecánico, pruebas estructurales, geotécnicas, geológicas o de inundación.
- No se asume responsabilidad sobre el estado o durabilidad de la infraestructura, accesorios y sistemas electromecánicos.
- Dentro del valor asignado, no se incluye mobiliario.
- Se declara no tener interés presente o futuro en los bienes objeto de este avalúo, ni interés particular por el monto final que ha resultado.
- Se declara bajo juramento que se visitó el lugar exacto de su ubicación y que las características y condiciones del mismo son ciertas por comprobación visual.
- El trabajo realizado no abarca la realización de un levantamiento topográfico, por lo que el área utilizada es la que indican el plano de catastro y/o el estudio de registro. No se asume responsabilidad por cualquier discrepancia entre el plano catastrado y la realidad, no se realizó levantamiento con equipo topográfico, se asume que el plano catastrado es correcto. Se supone que la información de área, número de plano y derrotero del plano catastrado aportado es cierta dada la fe pública que tiene el profesional que hizo el documento.
- Este informe corresponde a una estimación de valor del inmueble con base en el análisis de un estudio de mercado y la aplicación de criterios de homologación.
- Este informe es de carácter informativo para el solicitante, no es vinculante para clientes externos u otras entidades. Se prohíbe la distribución o reproducción del mismo con fines diferentes del propósito con el que fue hecho.
- Se recomienda solicitar uso de suelo emitido por la municipalidad correspondiente, cartas de disponibilidad de servicio de agua potable y electricidad para el inmueble en cuestión con el propósito de verificar el aprovechamiento del inmueble así como la disponibilidad de los servicios.
- Se adjunta informe registral de la propiedad, los gravámenes y anotaciones existentes, así como las implicaciones legales que puedan tener en el inmueble, deben ser verificadas por un notario o especialista en la materia, previo a cualquier gestión comercial o crediticia.
- No estará sujeto, por motivo de este informe, a dar testimonio o comparecer en corte o en procesos legales, ninguno de los peritos encargados de la inspección o elaboración de este informe, salvo que específicamente y por escrito exista un acuerdo previo entre las partes.
- El presente informe valuatorio se realiza de conformidad con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Valuación (NIV).

AVALÚO INFORMATIVO
PROPIEDAD CON MATRICULA: 1-462561-(001,002)

Anexos

- Anexo fotográfico 1 y 2
- Estudio de mercado de la zona
- Memoria de cálculo del precio del terreno
- Estudio registral de la propiedad
- Plano catastrado de la propiedad

Otros _____

AVALÚO INFORMATIVO
PROPIEDAD CON MATRICULA: 1-462561-(001,002)

ANEXO FOTOGRAFICO #1



Fotografía N°1 Vista del entorno de la propiedad.



Fotografía N°2 Fachada de la propiedad.



Fotografía N°3 Cochera para 1 vehículo techada y con contrapiso de concreto.



Fotografía N°4 Cocina con piso de cerámica, mueble fijo de concreto con enchape de cerámica.



Fotografía N°5 Sala con piso cerámico y cielorraso de fibrolit.



Fotografía N°6 Cuarto de pilas con piso cerámico y cielorraso de fibrolit.

AVALÚO INFORMATIVO
PROPIEDAD CON MATRICULA: 1-462561-(001,002)

ANEXO FOTOGRAFICO #2



Fotografía N°7 Dormitorio #1 con piso cerámico y cielorraso de fibrolit.



Fotografía N°8 Baño completo con enchape cerámico a media altura y mueble fijo de lavatorio.



Fotografía N°9 Dormitorio #2 con piso cerámico y cielorraso de fibrolit.



Fotografía N°10 Patio trasero.



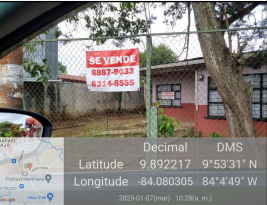



Fotografía N°11 Pasillo lateral.

AVALÚO INFORMATIVO

PROPIEDAD CON MATRICULA: 1-462561-(001,002)

ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA

# Ref.	Fotografía	Ubicación	Contacto	Área (m ²)	Valor unitario ¢ / m ²	Fecha	Descripción	Lote	Construcción	Total
1	 <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> Decimal DMS Latitude 9.879654 9°52'46" N Longitude -84.073871 84°4'25" W 202501-07(mts) 10086 m. </p>	Cercano a la propiedad en estudio	8803-1771	700,00 m ²	¢ 127 214,29 /m ²	8/1/2025	Propiedad de 700 m ² de terreno, construcción de 270 m ² . Casa de habitación de 1 nivel, con 5 dormitorios, 2 baños, sala, comedor, cocina, sala tv, oficina y 2 patios internos. Monto total de: ¢139 000 000.	¢ 89 050 000	¢ 49 950 000	¢ 139 000 000
2	 <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> Decimal DMS Latitude 9.879579 9°52'46" N Longitude -84.073947 84°4'26" W 202501-07(mts) 10086 m. </p>	Cercano a la propiedad en estudio	6045-0063 / 8372-7575	320,00 m ²	¢ 203 125,00 /m ²	8/1/2025	Propiedad de 320 m ² de terreno, construcción de 250 m ² . Casa de habitación de 1 nivel, con sala, comedor, cocina, 4 dormitorios, terraza, cochera para 2 vehículos, y 1 apartamento con 1 dormitorio, sala-comedor, 1 baño y 1 cochera. Monto total de: ¢110 000 000.	¢ 65 000 000	¢ 45 000 000	¢ 110 000 000
3	 <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> Decimal DMS Latitude 9.892217 9°53'31" N Longitude -84.080305 84°4'49" W 202501-07(mts) 10286 m. </p>	Cercano a la propiedad en estudio	8887-9033 / 8314-8555	278,00 m ²	¢ 233 812,95 /m ²	8/1/2025	Propiedad de 278 m ² de terreno, construcción en mal estado, con 14 m de frente. Monto total de: ¢65 000 000.	¢ 65 000 000	-	¢ 65 000 000
4	 <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> Decimal DMS Latitude 9.891289 9°53'28" N Longitude -84.077804 84°4'40" W 202501-07(mts) 10304 m. </p>	Cercano a la propiedad en estudio	8596-0425	250,00 m ²	¢ 270 400,00 /m ²	8/1/2025	Propiedad de 250 m ² de terreno, construcción de 120 m ² . Casa de habitación de 1 nivel, con sala, comedor, cocina, 3 dormitorios y cuarto de pilas. Monto total de: ¢85 000 000.	¢ 67 600 000	¢ 17 400 000	¢ 85 000 000

AVALÚO INFORMATIVO
PROPIEDAD CON MATRÍCULA: 1-462561-(001,002)

Memoria de cálculo: homologación de terrenos zonas urbanas

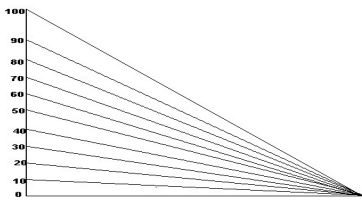
Datos del Lote a Valorar

Area (m ²)	Frente	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación
180,86 m ²	8,62 m	180,86 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	2	3	16	5

Comparables

	Area (m ²)	Frente (m)	Amrc (m ²)	Uso del Inmueble	Sobrenivel	Bajo Nivel	Pendiente	Tipo de Vía	Servicios 1	Servicios 2	Ubicación	Valor Unitario
Referencia N°2	320,00 m ²	11,93 m	320,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	1	4	16	5	€ 203 125,00 /m ²
Referencia N°3	278,00 m ²	14,00 m	278,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	2	4	16	5	€ 233 812,95 /m ²
Referencia N°4	250,00 m ²	10,54 m	250,00 m ²	Residencial	0,00 m	0,00 m	0%	2	4	16	5	€ 270 400,00 /m ²

% Pendiente



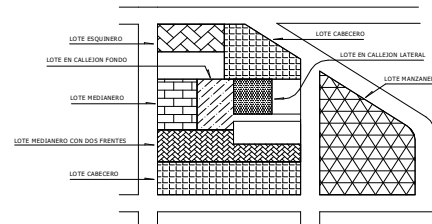
Clasificación por Tipo de Vía

Clasificación	Descripción
1	Es la vía que se ubica en el sector más valioso y de mayor desarrollo comercial, y podría no tener las mejores características (materiales, estado, ancho, entre otros)
2	Se ubican en zonas comerciales de menor desarrollo, zonas industriales que deben soportar un tránsito denso, y en algunas zonas residenciales de clasificación alta. Guarda similitud con la anterior en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en zonas de transición comercial – residencial, residencial e industrial. Sus características son de menor condición a la anterior.
4	Se localizan en sectores residenciales, industriales y en algunas zonas agropecuarias. Algunas servidumbres se clasifican en esta categoría por sus características. Permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre, material arenoso y/o lastre mezclado con material más grueso, permiten la circulación a todo tipo de vehículos. En esta categoría se incluyen las alamedas cualquiera que sea su acabado.
6	De material ligeramente grueso, arenoso, o de tierra, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De material grueso, de tierra o arcilloso, se ubican por lo general en zonas agropecuarias y permiten la circulación de vehículos solo durante la época seca.
8	Son las vías que permiten únicamente el paso de carretas, bestias y peatones. Se incluye en esta categoría la playa cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres de paso.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando es la única vía de acceso.
11	Es la vía férrea, cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.

Servicios 1	
1	Sin acera ni cordón de caño
2	Sin acera y con cordón de caño
3	Con acera y sin cordón de caño
4	Con acera y con cordón de caño

Servicios 2	
1	Sin servicios básicos
2	Solo alumbrado público
3	Solo teléfono
4	Solo electricidad
5	Solo agua potable
6	Teléfono y Alumbrado
7	Electricidad y Alumbrado
8	Alumbrado y agua potable
9	Teléfono y Electricidad
10	Teléfono y agua potable
11	Electricidad y Agua potable
12	Alumbrado, teléfono y electricidad
13	Alumbrado, teléfono y agua potable
14	Alumbrado,electricidad y agua potable
15	Teléfono, electricidad y agua potable
16	Todos

Ubicación del lote	
1	Lote Manzanero
2	Lote Cabecero
3	Lote Esquinero
4	Medianero con dos frentes
5	Medianero
6	Callejón lateral
7	Callejón fondo
8	Lote en servidumbre



	Factor de Extensión	Factor de Frente	Factor de Regularidad	Factor de Sobrenivel	Factor de Bajo Nivel	Factor de Pendiente	Factor de Tipo de Vía	Factor de Servicios 1	Factor de Servicios 2	Factor de Ubicación	Indice de Factores	Valor Unitario Lote Homologado
Referencia N°2	1,207	0,922	1,000	1,000	1,000	1,000	0,936	0,970	1,000	1,000	1,0107	€ 205 298,45 /m ²
Referencia N°3	1,152	0,886	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,970	1,000	1,000	0,9906	€ 231 615,10 /m ²
Referencia N°4	1,113	0,951	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,970	1,000	1,000	1,0268	€ 277 646,70 /m ²

Observaciones

Promedio	€ 238 186,75 /m²
Desviación Estandar	€ 36 619,10 /m²
Indice de variación	15%
Valor total del terreno	€ 43 078 455,61

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA DERECHOS
MATRICULA: 462561---000

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN RAFAEL ARRIBA CANTON 3-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
MIDE: CIENTO OCHENTA METROS CON OCHENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

ANTECEDENTES DE DOMINIO:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00225004 000		FOLIO REAL
1-00462561 000		FOLIO REAL
1-00462561 000		FOLIO REAL
1-00462561 000		FOLIO REAL
1-00225004 000		FOLIO REAL

DERECHOS:

[1 ROSA ELENA PEREZ CAMPOS](#)

CEDULA IDENTIDAD 6-0075-0132

VIUDO

DUEÑO DE USUFRUCTO SOBRE LA FINCA

GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

[2 SILVIA ELENA BEJARANO PEREZ](#)

CEDULA IDENTIDAD 1-1078-0679

CASADO UNA VEZ

DUEÑO EN LA NUDA PROPIEDAD

GRAVAMENES: SI HAY ANOTACIONES: NO HAY

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 462561- - -001

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 462561 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 4-SAN RAFAEL ARRIBA CANTON 3-DESAMPARADOS DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : ISRAEL FALLAS VALVERDE

SUR : SERVIDUMBRE DE PASO CON 22.13 MTS

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : LOTE DOS DE FILMAR MATARRITA

MIDE: CIENTO OCHENTA METROS CON OCHENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0390406-1997

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00225004 000		FOLIO REAL
1-00462561 000		FOLIO REAL
1-00462561 000		FOLIO REAL
1-00462561 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 18,485,310.00 COLONES

PROPIETARIO:

ROSA ELENA PEREZ CAMPOS

CEDULA IDENTIDAD 6-0075-0132

ESTADO CIVIL: VIUDO

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DE USUFRUCTO SOBRE LA FINCA

PRESENTACIÓN: 2023-00184585-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 09-ABR-2024

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 296-14121-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1225004 000

AFECTA A FINCA: 1-00462561 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DOMINANTE

CITAS: 335-12936-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 00240684 000
AFECTA A FINCA: 1-00462561 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 442-13222-01-0001-001
FINCA REFERENCIA 1225004 000
AFECTA A FINCA: 1-00462561 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 08-01-2025 a las 08:45 horas

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	390406
Año Inscripción:	1997	Área Plano:	180.86
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	207800.0
Coordenada Este:	527800.0	CRTM Norte:	1092849.0
CRTM Este:	491461.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	3 - DESAMPARADOS	4 - SAN RAFAEL ARRIBA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
601700501	RONY	MATARRITA	PEREZ
600750132	ROSA ELENA PEREZ		CAMPOS

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	225004	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	462561	0		

Plano(s) Hijo(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	890838	2003
1 - SAN JOSÉ	890840	2003
1 - SAN JOSÉ	2252872	2021

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	565841	1984

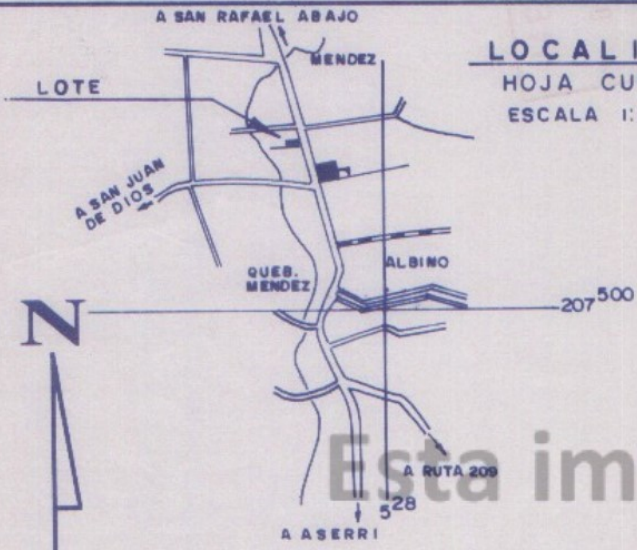
Anotaciones

Código Provincia	Número	Año	Observaciones	Estado
1 - SAN JOSÉ	390406	1997	PLANO A SER MODIFICADO POR LA PRESENTACIÓN: 1-1859439	Activa

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

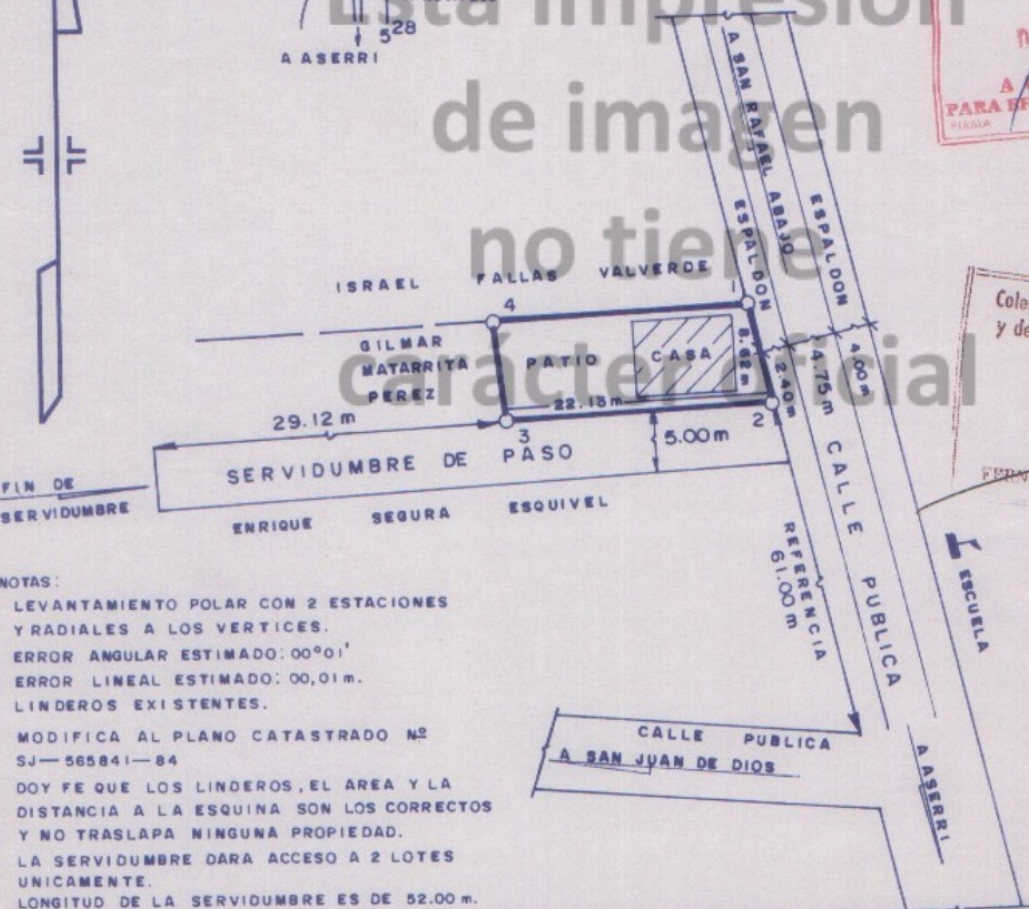
CATASTRO NACIONAL
54 12
 ROLLO IMAGEN
 SECCION MICROFILM AÑO 1997

REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
SJ-390406-97
11 MAR 1997
 Fecha _____ Firma Autorizada _____



LOCALIZACION
 HOJA CUCUBRES
 ESCALA 1:10000

LINEA	AZIMUT	DIST.
1 - 2	166°17'	8.62
2 - 3	266°50'	22.13
3 - 4	355°21'	8.37
4 - 1	86°22'	20.78



DIRECCION DE URBANISMO I.N.V.U.
11 MAR 1997
 PARA EFECTOS DE CATASTRO
 FIRMA _____

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
07 MAR 1997
 FERNANDO MATAMOROS H.

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR CON 2 ESTACIONES Y RADIALES A LOS VERTICES.
 ERROR ANGULAR ESTIMADO: 00°01'
 ERROR LINEAL ESTIMADO: 00,01m.
 LINDEROS EXISTENTES.
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO Nº SJ-565841-84
 DOY FE QUE LOS LINDEROS, EL AREA Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA SON LOS CORRECTOS Y NO TRASLAPA NINGUNA PROPIEDAD.
 LA SERVIDUMBRE DARA ACCESO A 2 LOTES UNICAMENTE.
 LONGITUD DE LA SERVIDUMBRE ES DE 52.00m.

PROPIEDAD DE Rony Matarrita Pérez Dona a Rosa Elena Pérez Campos.	CEDULA No. 6-170-501 Cédula No. 6-075-132	SITUADO EN SAN RAFAEL ARRIBA DISTRITO 04 SAN RAFAEL ARRIBA CANTON 03 DESAMPARADOS PROVINCIA 01 SAN JOSE	ES PARTE Folio Real No 1225004-000
<i>Laura Vargas Castillo</i> LAURA VARGAS CASTILLO TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 6951	AREA 180,86 m ² Area según Registro: 405,35 m ²	ARCHIVO No L-3	FECHA NOVIEMBRE - 1996
PROTOCOLO TOMO 8670	FOLIO 150	ESCALA 1:500	