25 de marzo del 2026

Sr. Robertt Howard Mack.

El 20 de marzo del 2026 se realizó la visita para realizar un informe de valoración de la propiedad con folio real 1-561534-000, ubica en San José, Santa Ana, Pozos, Urbanización Doña Julieta, casa 31 B.

La valoración se llevó a cabo por el enfoque de costo de reposición y el enfoque de comparables de mercado.

El resultado de la valoración por es de Ciento cuarenta y ocho millones setecientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos treinta y dos colones con setenta y cinco céntimos , equivalente a al tipo de cambio de 469,49/US.

El resultado de la valoración por es de Ciento ochenta y dos millones quinientos seis mil setecientos cincuenta y siete colones con veinticuatro céntimos , equivalente a al tipo de cambio de 469,49/US.

Se concluye que el valor obtenido por el enfoque de comparables de mercado es el valor adecuado para el inmueble.

Se adjunta el informe de la valoración realizada.

_____

Ing. César amora amora.
IT-16634
Miembro ICOVAL 063

CESAR
TOPOGRAFÍA Y AVALUOS ZAMORA

Tabla de Contenidos. . . . . .

Ubicación Político-Administrativa e Información Registral y Catastral . . . . . .
Metodología de valoración Enfoque de Costo de Reposición. . . . . .
Metodología de valoración Enfoque de Comparables de Mercado . . . . . .
Notas de imparcialidad. . . . . .
Alcances y limitaciones del trabajo . . . . . .
Descripción del entorno. . . . . .
Descripción del terreno. . . . . .
Plan Regulador. . . . . .
Mapa de Riesgo de la Comisión Nacional de Emergencia. . . . . .
Mapa de Valores por onas Homogéneas. . . . . .
Consulta al mapa catastral en el SIRI. . . . . .
Descripción de las construcciones. . . . . .
Valoración de la propiedad. . . . . .
Recomendaciones y observaciones. . . . . .
Anexo 1: Fotografías. . . . . .
Anexo 2: Plano catastrado y estudio de registro . . . . . .

BORRADOR

Determinar el valor por el enfoque de comparables de mercado y enfoque de costo de reposición de un lote con vivienda de tres niveles ubicado en San José, Santa Ana, Pozos, Urbanización Doña Julieta, casa 31 B.

	San José	1
	Santa Ana	9
	Pozos	3

	1-561534-000	SJ-0962594-2004
	ROBERT HO ARD MACK	URBANI ACION DO A JULIETA PO OS S.A
	250.07	250.07
	AVENIDA CENTRAL CON FRENTE A CALLE PUBLICA DE 10.90 METROS	AVENIDA CENTRAL
	JORGE GUILLOT EVANS	JORGE GUILLOT EVANS
	DO A AMALITA S A, LOTE 32 - B	DO A AMALITA S A, LOTE 32 - B
	DO A AMALITA S A, LOTE 30 - B	DO A AMALITA S A, LOTE 30 - B

Seg n el estudio de registro realizado el 23-03-26, la propiedad no cuenta con anotaciones ni gravámenes:

BORRADOR

La valoración se realiza por el enfoque de mercado, el cual consiste en obtener al menos tres referencias o más comparables de mercado con características similares a la propiedad en estudio. Una vez que se obtienen estos comparables se aplican una serie de factores área, frente, forma, n mero de frentes a calle p blica, topografía, nivel, tipo de acceso, retiros de cuerpos de agua, uso, entre otros con el fin de corregir las ventajas o desventajas que posee la propiedad valorada con respecto a cada una de las referencias o comparables.
Estos factores se multiplican por cada valor por metro cuadrado de venta de cada comparable, para obtener un valor por metro cuadrado corregido y posteriormente realizar un promedio de ellos, el cual se multiplicará por el área de la propiedad valorada.

El valor de las edificaciones parte de determinar cuál sería el costo actual de reconstruir el bien inmueble, llamado el Costo de Reposición Nuevo VRN . Para determinar dicho monto, durante la visita se recopila toda la información en cuanto a áreas, tipos de construcción, acabados y características generales de las edificaciones. Los datos son respaldados por medio de fotografías digitales de cada uno de los aposentos del inmueble.

De acuerdo con la edad de los edificios, la vida til establecida para el inmueble, y tomando en cuenta un factor por estado de conservación se utiliza la fórmula de Ross-Heidecke para determinar el Valor Neto de Reposición VNR , el cual corresponde con el valor depreciado del bien en el momento de llevar a cabo la visita de aval o.

La consideración de las obras complementarias, donde aplica, se hace exactamente con el mismo procedimiento descrito para las edificaciones. En el caso de propiedades en condominio, el valor de las obras complementarias se debe multiplicar por el coeficiente de proporcionalidad correspondiente que se establece en el registro de la propiedad.

Para determinar el valor de mercado del inmueble se utiliza el criterio comparativo. Lo anterior consiste en identificar bienes inmuebles similares a los que se están valorando, de los cuales se conozcan sus características físicas, así como precios de lista y de ser posible los valores transaccionales o de alquiler,

con el fin de generar una base de valores unitarios de mercado para aplicar a los bienes valorados.

Para estos efectos se investiga la información de internet sobre propiedades en venta vigentes con condiciones similares, ofertas de venta confirmados en sitio a un radio menor a un kilómetro con respecto al bien valorado, valores actualizados de información de transacciones de los cuales se tenga conocimiento, datos de transacciones de fondos inmobiliarios, y transacciones hipotecarias registradas. Las referencias son verificadas con el fin de asegurar la vigencia de estas.

Una vez que se seleccionan las referencias más apropiadas, se procede a efectuar una corrección por homologación para ajustar cada una de las referencias seg n características específicas. La homologación pretende corregir las ventajas o deficiencias que cada una de las referencias de comparación presenta con respecto al inmueble objeto de la valoración.

La homologación se aplica al precio por metro cuadrado de cada referencia. Una vez que se tienen los valores unitarios de los inmuebles comparables corregidos, se calcula el promedio de los valores para utilizar este dato como valor unitario del inmueble sujeto a valorar

---

El valor obtenido es producto de métodos objetivos, com nmente aceptados, establecidos en las Normas Internacionales de Valuación.

Para el momento de la valoración, no se tiene ning n interés presente ni futuro, directo o indirecto, por el bien valuado.

Se tiene independencia para la realización de la valoración y que no existe ning n lazo que le una a la sociedad o persona física que me contrata, ni con el propietario del bien, seg n Acuerdo SGV-A-51, Instrucciones para la valoración de los Inmuebles de los fondos de inversión inmobiliarios .

BORRADOR

El trabajo no comprende estudios geotécnicos o estructurales detallados, ni análisis de laboratorio sobre la calidad de materiales o capacidad soportante de los suelos. Por lo que el valuador no asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valorados.

El trabajo no comprende la verificación, por medios topográficos, de la información contenida en el plano catastrado, por lo que los datos contenidos en el mismo se considerarán como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro de haber discrepancias entre ambos.

La información del presente documento se basa en la visita llevada a cabo al sitio, el estudio de registro, plano catastro, planos constructivos existentes de valorarse construcciones e información brindada por el propietario del bien en el momento de llevar a cabo la visita.

Todos los datos legales del inmueble deberán ser corroborados por un Notario P blico en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer la operación de compraventa sobre el inmueble valorado.

Todas las condiciones que afectan el valor, ya sea internas o externas, son válidas para el momento de llevar a cabo la visita. El valuador no podrá hacerse responsable por modificaciones que sufra el inmueble posterior a la fecha del aval o.

La valoración se realiza para determinar un posible valor de venta de la propiedad por lo que este informe no puede ser utilizado para otra finalidad.

BORRADOR

La propiedad se ubica en Piedades de Santa Ana en el Residencial La Julieta. La zona es de uso mixto ya que se observan viviendas unifamiliares de uno o dos niveles, condominios verticales y horizontales, centros educativos comercio y opficentroas. Debido a su ubicación cercana a la radial de Lindora cuenta con acceso a todo tipo de servicios p blicos y privados.

Las calles se encuentran en buen estado, y el acceso es cómodo para llegar al centro de Santa Ana, cuenta con los servicios básicos de electricidad, agua potable, red telefónica, internet y alcantarillado pluvial, por lo que se ubica en una zona adecuadamente urbanizada.

Imagen #1: Ubicación de la propiedad valorada

- Tipo de vía: calle p blica de asfalto
- Infraestructura: Acera y cordón y caño.
- Servicios Básicos: Alumbrado, teléfono, electricidad y cañería.

El terreno cuenta con una medida de 250.07 seg n el asiento registral y el plano catastrado, es medianero, con un frente a calle p blica de 10.90 m, posee forma regular y se ubica a nivel de calle.

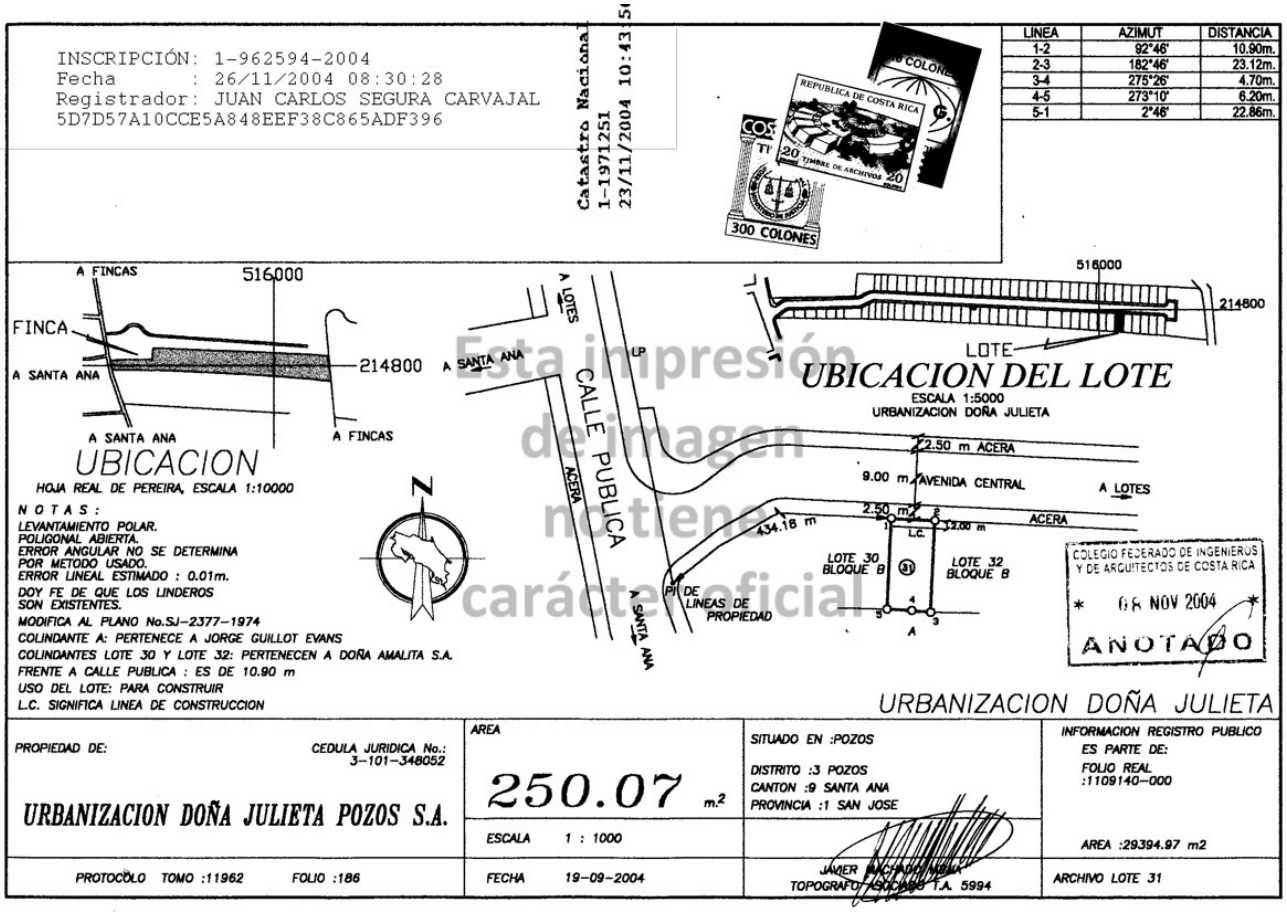


Imagen #2: Plano catastrado

Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

Seg n el plan regulador de la municipalidad de Santa Ana, la propiedad se ubica en las zonas RMD ona Residencial de Media Densidad .

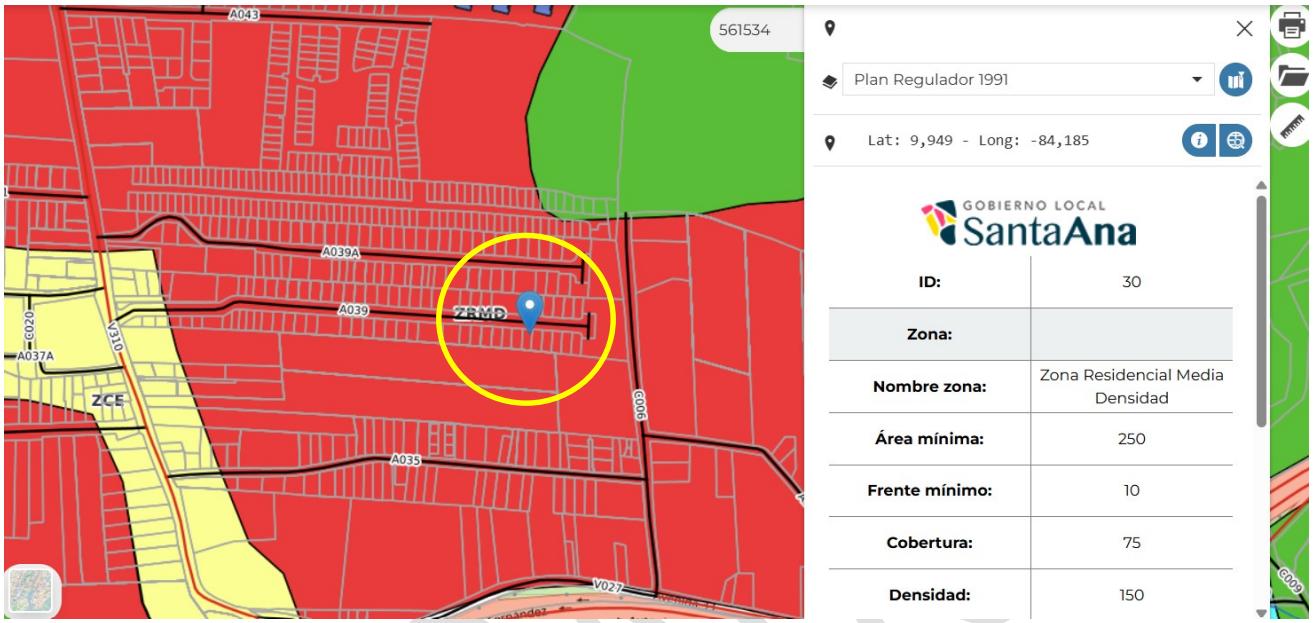


Imagen #3: Plan regulador

Parámetros constructivos:

- rea Mínima: 250 m
- Frente Mínimo: 6 m
- Cobertura Máxima: 70
- Densidad Habitacional: 40 viv/ha
- Altura Máxima: 10.5 m
- Retiros: El retiro frontal no será menor de 2 metros. Para los laterales y posterior ver artículo 9.5. del Plan Regulador

Usos conformes:

- Residencial unifamiliar.

Usos condicionales:

- Comercio de no más de 100 m .
- Oficinas de no más de 120 m .
- Condominios
- Apartamentos
- Hoteles tipo cama y desayuno de no más de 5 habitaciones.

Seg n el mapa de riesgos de la Comisión Nacional de Emergencias no se observan riesgos cercanos a la propiedad.

Imagen #4: Mapa de Riesgos de la Comisión Nacional de Emergencias.

BORRADOR

Seg n los mapas de valores por zonas homogéneas del Ministerio de Hacienda, la propiedad se ubica en la zona 109-03-U03 - CENTRO DE PO OS.

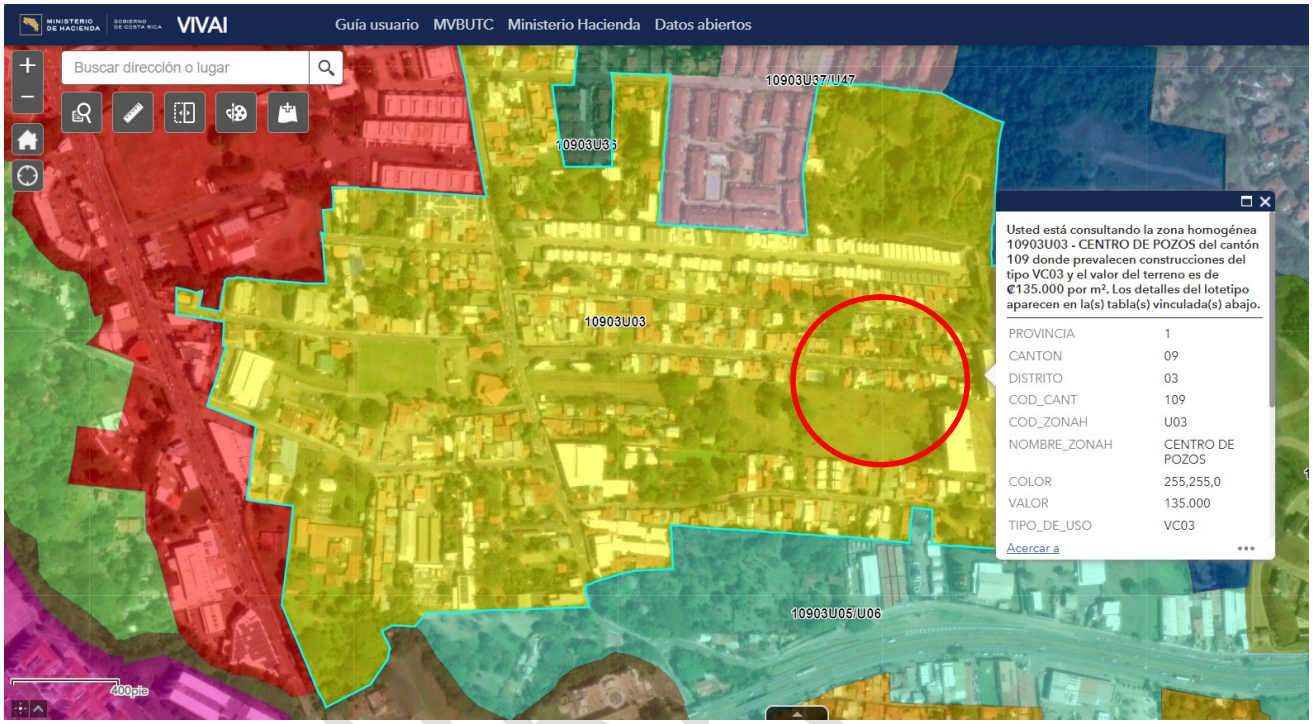


Imagen #5: Mapa de Valores por onas Homogéneas.

BORRADOR

Seg n la consulta realizada al SIRI la propiedad no se ubica en zona catastrada, sin embargo, se ubica en zona 2 y en el mapa preliminar no se indican inconsistencias ni modificaciones.

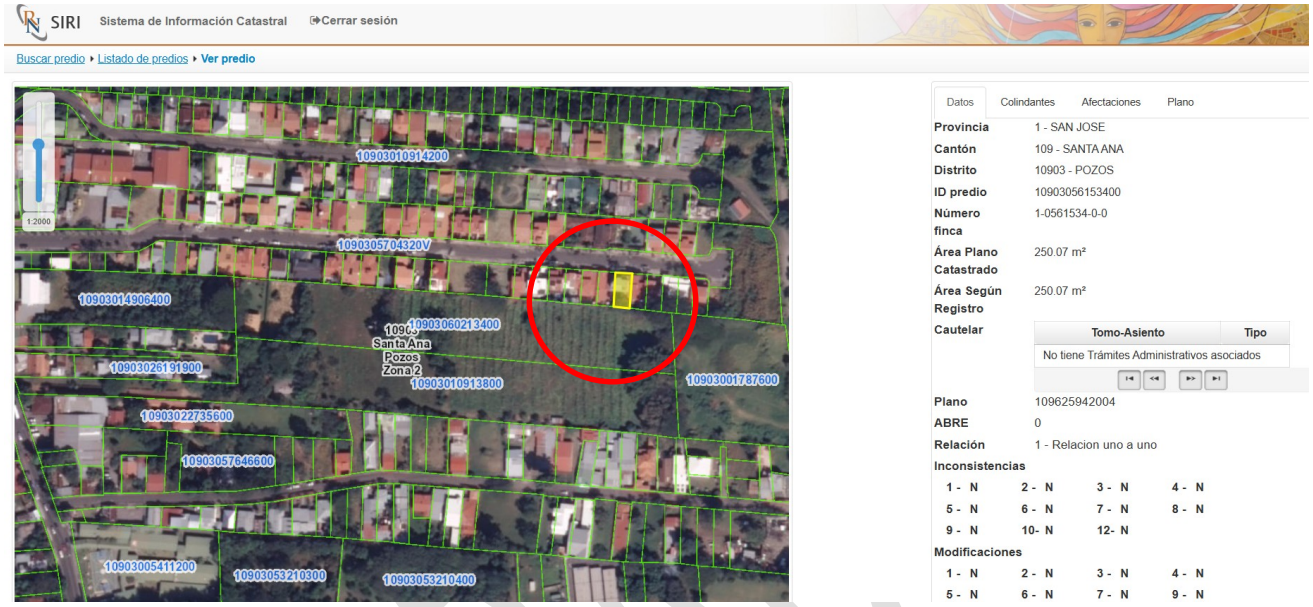


Imagen #6: Consulta al SIRI Sistema de Registro Inmobiliario .

La casa de habitación está construida en tres niveles. El primer nivel cuenta con cochera cerrada para dos vehículos, sala, comedor, cocina, medio baño, terraza y pilas. El segundo nivel cuenta con tres dormitorios, dos baños completos, sala de tv, un balcón y oficina. Por ltimo, el tercer nivel completo es el dormitorio principal que cuenta con baño completo, vestidor y dos balcones.

BORRADOR

Sistema estructural:	Concreto reforzado con mampostería
Cimientos:	Se desconoce
Paredes internas:	Bloques de concreto y gypsum
Paredes externas:	Bloques de concreto
Estructura de techo:	Metálica
Cubierta de techo:	Láminas esmaltadas y policarbonato
Aleros :	Gypsum
Precintas:	Densglass
Entrepiso:	Acero y concreto
Escaleras:	Madera
Sistema Aguas Residuales:	Tanque séptico
Sistema Agua Potable:	Conexión a la red existente
Sistema Eléctrico:	Entubado
	Caja de breakers
	110/220
	Disyuntores
Sistema Pluvial:	Canoas en HG y bajantes de PVC
Pisos:	Cerámica, porcelanato y madera
Cielo rasos:	Gypsum
Puertas:	Puertas de madera sólida con marcos de madera y de vidrio con marcos de aluminio
Ventanas:	Vidrios claros con marcos de aluminio
Rodapié:	Madera
Cornisas:	No hay.
Loza sanitaria:	Normal - Tina con hidromasaje
Grifería:	Normal
Cerrajería:	Normal
Muebles de cocina:	Melamina con sobre de granito
Muebles de baño:	Melamina
Cerramientos:	Tapias de bloques y verjas con eléctricado
Otros:	Paneles solares para sistema de agua caliente.

BORRADOR

El tipo de cambio utilizado para la valoración es de 474,54/US .

# Referencia	Contacto	Teléfono	Comentarios / Dirección	Fotografía
Internet	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lote-independiente-rio-oro-500m2/32036141	Andres Chinchilla V tel. 84722020	Hermoso lote de 500 m ubicado en exclusivo residencial con seguridad 24/7. Caracter terreno: Frente: 15 m Fondo promedio: 34 m 80 plano ideal para construcción inmediata 20 con topografía irregular aprovechable El uso de suelo es residencial de mediana densidad. Disponibilidad de agua y luz	
Internet	https://www.facebook.com/groups/422765211265361/posts/aportunidad-se-vende-lote-en-pozos-de-santa-ana-uso-de-suelo-de-alta-densidad-id/3019402051601651/	Nancy Jiménez 8604-2919	Lote en Pozos de Santa Ana. Valor de transacción. Acceso por servidumbre, inscrita. ona de alta plusvalía.	
Internet	https://www.facebook.com/groups/460598674353970/posts/2405196499894168/	JVS Propiedades. 8842 7941	Lote en Pozos de Santa Ana. Uso de suelo residencial. ona de alta plusvalía. Plano.	

	SUJETO	COMPARABLE	1	COMPARABLE	2	COMPARABLE	3
VALOR TOTAL		130 000,00		134 188,16		165 000,00	
VALOR /m2		260,00	Factor	310,62	Factor	229,81	Factor
rea m2	250,07	500		432		718	
Frente m	10,9	15		-		35,79	
Fondo m	15,11	ND		ND		ND	
Rectángulo mayor en área total en m2	250,07	500		432		718	
Frentes a calle p blica	1	1		1		1	
Topografía	Plano	Plano		Plano		Plano	
Vista	Normal	normal		normal		normal	
Acceso a la propiedad por servidumbre	No	no		no		no	
rea de la propiedad afectada por retiro de ríos	0	0		0		0	
rea de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	0		0		0	
Ubicación	Buena	Inferior		Inferior		Inferior	
Bajo nivel de calle m	0	0		0		0	
Negociación		0		0		0	
Factor de Homologación			1,3080		1,2611		1,4319
Valores Homologados /m2			340,09		391,72		329,05
Valores Homologados Total			85 046,16		97 958,08		82 286,67

Valor promedio	353,62
Desviación estándar	9
Valor total dólares	88 430,31
Valor total colones	41 517 144,20

Valoración en colones:

Casa de habitación	311,95	375 592,00	117 165 924,40	70	18,00		0,8174	0,9750	95 772 383,06	57,2	307 011,97
Balcones	28,18	164 321,50	4 630 579,87	70	18,00		0,8174	0,9750	3 785 073,79	57,2	134 317,74
Terraza	26,52	211 270,50	5 602 893,66	70	7,00		0,9214	0,9750	5 162 366,15	64,5	194 659,36
Tapias m	23,67	61 033,70	1 444 667,68	40	18,00		0,6569	0,9750	949 011,23	26,3	40 093,42
Acceso y aceras techadas	26,58	70 423,50	1 871 856,63	30	7,00		0,8347	0,9750	1 562 454,33	25,0	58 783,08

Valoración en dólares:

Casa de habitación	311,95	800,00	249 560,00	70	18,00		0,8174	0,9750	203 992,38	57,2	653,93
Balcones	28,18	350,00	9 863,00	70	18,00		0,8174	0,9750	8 062,10	57,2	286,09
Terraza	26,52	450,00	11 934,00	70	7,00		0,9214	0,9750	10 995,69	64,5	414,62
Tapias m	23,67	130,00	3 077,10	40	18,00		0,6569	0,9750	2 021,37	26,3	40 093,42
Acceso y aceras techadas	26,58	150,00	3 987,00	30	7,00		0,8347	0,9750	3 327,98	25,0	58 783,08

BORRADOR

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE MERCADO

# Referencia	Contacto	Comentarios / Dirección	Fotografía
Internet	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-casas/venta-casa-en-residencial-santa-ana/30370997	Karl Schmaltz 8244375	Venta de casa en Rio Oro de Santa Ana. Ubicada en un exclusivo residencial seguro de solo 5 casas. comedor y co integrada que dan a una amplia terra jardín. La c tiene sobre de mármol, muebles de ma y una alacena grande. En el primer piso ha ina con un b completo, además de lavandería, cuar on baño y cochera para 2 carros. El segundo pi habitaciones secundarias, sala de TV, un baño com ia habitació principal con un gran walk-in closet io. Todas la habitaciones tienen ventiladores. La casa es muy luminosa y bien ventilada, con portón elé
Internet	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-casas/venta-casa-en-santa-ana-3-habitaciones-zona-residencial-segura/31182434	Alvaro Camacho, 7130-8888	Venta de casa en Santa Ana, Ubicación estratégica: En el corazón Santa Ana en Residencial cerrado.
Internet	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-casas/rebajo-gran-oportunidad-se-vende-hermosa-casa-en-residencial-en-pozos-de-santa-ana-san-jose/32163686	Dianit Shirman 8816-3514	REBAJADO GRAN OPORTUNIDAD SE VENDE HERMOSA CASA en Residencial La Julieta en Pozos de Sa sé

	SUJETO	COMPARABLE	1	COMPARABLE	2	COMPARABLE	3
		340 000,00		300 000,00		243 881,66	
VALOR /m2		1 062,50	Factor	1 000,00	Factor	1 647,85	Factor
rea de construcción	366,7	320		300		148	
rea de terreno factor de relación área de terreno / área de construcción	250,07	260		150		171	
Vista	Normal	similar		similar		similar	
Acceso a la propiedad	Bueno	similar		similar		similar	
Arquitectura / Funcionalidad	Regular	similar		similar		similar	
Edad	18	14		15		22	
Ubicación	Buena	inferior		similar		similar	
Negociación		0		0		0	
Factor de Homologación			0,9462		1,0085		0,7081
Valores Homologados /m2		1 005,33		1 008,54		1 166,83	
Valores Homologados Total		368 603,40		369 779,65		427 819,15	

Valor promedio	1 060,23
Desviación estándar	9
Valor total dólares	388 734,07
Valor total colones	182 506 757,24

	469,49	
	41 517 144,20	88 430,31
	104 719 822,99	223 050,17
	2 511 465,56	5 349,35
	₡148 748 432,75	$ 316 829,82

Se estima que el valor de la propiedad por enfoque de costo de reposición es de Ciento cuarenta y ocho millones setecientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos treinta y dos colones con setenta y cinco céntimos , equivalente a al tipo de cambio de 469,49/US.

	469,49	
	182 506 757,24	388 734,07
	₡182 506 757,24	$ 388 734,07

Se estima que el valor por comparables de mercado de la propiedad es de Ciento ochenta y dos millones quinientos seis mil setecientos cincuenta y siete colones con veinticuatro céntimos , equivalente a al tipo de cambio de 469,49/US.

BORRADOR

No hay.

BORRADOR

01- Entorno

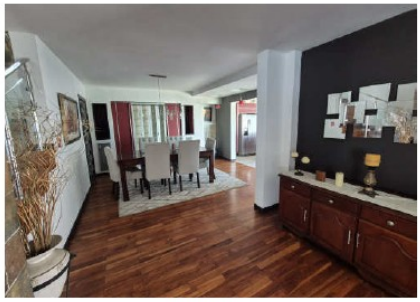
02- Entorno

03- Fachada

04- Acceso

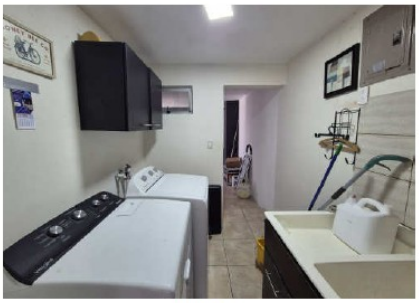
05- Sala

06- Baño visitas



07- Comedor

08- Cocina



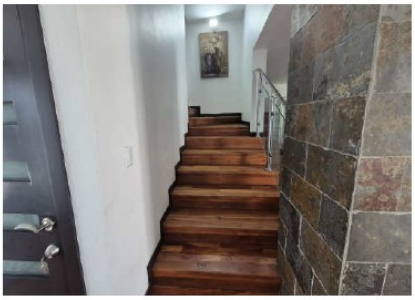
09- Pilas

BORRADOR

10- Caja de breakers

11- Cochera

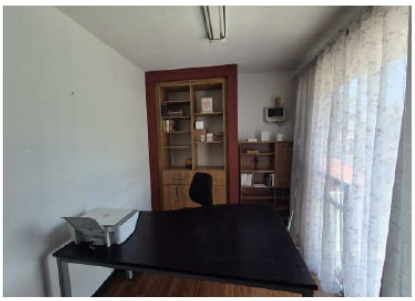
12- Terraza



13- Escalera a N2

14- Dormitorio

15- Baño completo

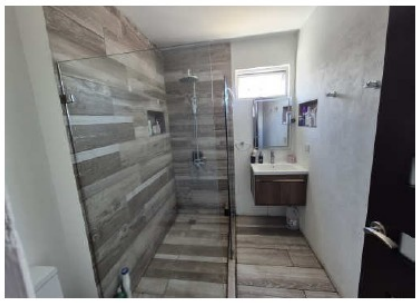


16- Oficina

17- Dormitorio

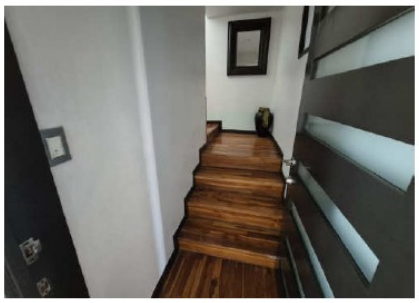
18- Balcón

BORR



19- Baño completo

20- Dormitorio



21- Escalera a N3

22- Dormitorio principal

23- Closet

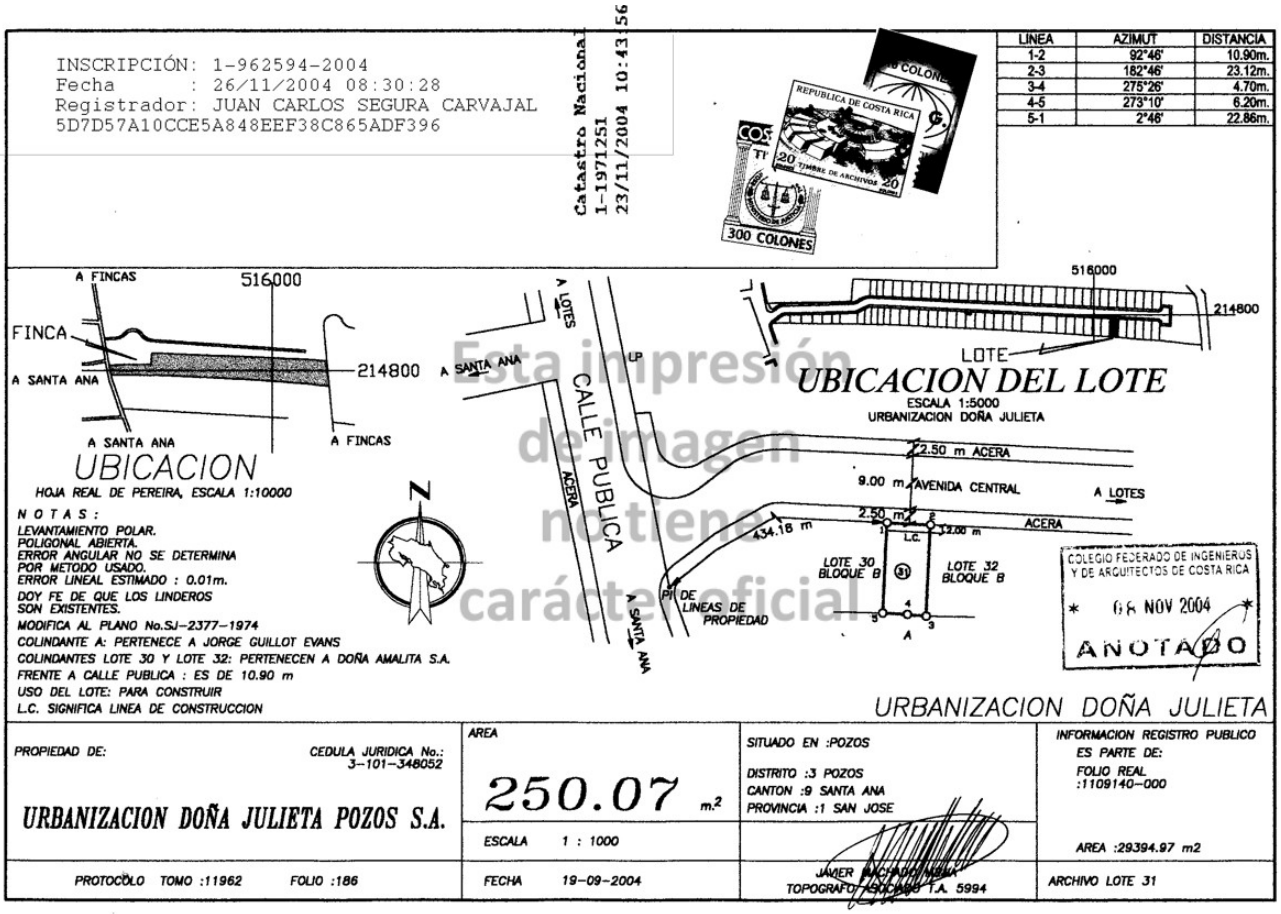
24- Balcón

25- Balcón

26- Baño principal

27- Patio y fachada posterior

BORR



Esta impresión de imagen no tiene carácter oficial

SAN JOS 561534 000
SEGREGACIONES: NO HA
TERRENO PARA CONSTRUIR BLO UE B - LOTE 31

NORTE : AVENIDA CENTRAL CON FRENTE A CALLE PUBLICA DE 10.90 METROS
SUR : JORGE GUILLOT EVANS
ESTE : DO#A AMALITA S A, LOTE 32 - B
OESTE : DO#A AMALITA S A, LOTE 30 - B

DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CON SIETE DECIMETROS CUADRADOS
SJ-0962594-2004

NO HA

1-00109140	000	FOLIO REAL
1-00561534	000	FOLIO REAL
1-00561534	000	FOLIO REAL
1-00561534	001	FOLIO REAL
1-00561534	002	FOLIO REAL

180,954,150.00 COLONES

ROBERT HO ARD MACK
PASAPORTE A54961443
ESTADO CIVIL: VIUDO
NACIONALIDAD: ESTADOS UNIDOS
ESTIMACI N O PRECIO: TRESCIENTOS CINCUENTA CINCO MIL DOLARES
DUE O DEL DOMINIO
PRESENTACI N: 2025-00610227-01
CAUSA AD UISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCI N: 12-AGO-2025