

AVALUO No. 4 – (186663).

AVALUO DE LA PROPIEDAD DE:

GERARDO FRANCISCO VARGAS MONTERO

SITUADO EN SAN FRANCISCO, URB. SANTILLANA

DISTRITO: 03 ° SAN FRANCISCO

CANTON: 1° HEREDIA

PROVINCIA: 4° HEREDIA

SAN JOSE, JULIO 2026

Señor
GERARDO FRANCISCO VARGAS MONTERO
Presente.

Estimado señor

Me es grato saludarlo y a la vez presentarle el avalúo de su propiedad situada en Urbanización Santillana, distrito tercero San Francisco, cantón primero Heredia, provincia de Heredia, inscrita en el Registro de la Propiedad, Partido de Heredia, bajo el Sistema de Folio Real, matrícula **No.186663-000**.

Realizados todos los estudios del caso, se determinó la conveniencia de utilizar el sistema de mercado, arrojando un valor de **¢ 105.646.100.00 CIENTO CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIEN COLONES EXACTOS**; Al día 07 de julio de 2026, para efectos venta.

Quedando a sus gratas órdenes, me suscribo de Usted., con alta estima y respeto.

Atentamente,

Ing. ANDRÉS ANTONIO BOLAÑOS RAMÍREZ
Reg. IT- 22965

c.c. Archivo.

INDICE

DESCRIPCION

PAGINA

PRESENTACION

I. ANTECEDENTES

1.1	Solicitante	5
1.2	Propietario	5
1.3	Finalidad del avalúo	5
1.4	Ubicación del predio	5
1.5	Ubicación territorial	
1.6	Fecha del avalúo	5

II. CARACTERISTICAS URBANAS

2.1	Zona número	6
2.2	Clasificación de la zona	6
2.3	Lote típico	6
2.4	Densidad de construcción	6
2.5	Tipo de construcción dominante en la calle	6
2.6	Densidad de población	6
2.7	Servicios comunales, municipales y públicos	6

III. TERRENO

3.1	Inscripción registral	7
3.2	Área según Registro de la Propiedad	7
3.3	Inscripción catastral	7
3.4	Área en el Catastro Nacional	7
3.5	Frente a calle pública o alameda	7
3.6	Linderos	7
3.7	Anotaciones y gravámenes	7

IV. CARACTERISTICAS FISICAS

4.1	Acceso	9
-----	--------	---

4.2	Topografía	9
4.3	Categoría del lote	9
4.4	Frente a calle	9
4.5	Fondo	9
4.6	Relación frente fondo	9
4.7	Coeficiente de regularidad	9
4.8	Nivel	9
4.9	Edificaciones	9
4.10	Edad	9
4.11	Edad de remodelación	9
4.12	Estado	9
4.13	Vida útil	9
4.14	Área de edificación	9

V. EDIFICACIONES

5.1	<i>Edificaciones</i>	10
5.2	<i>Distribución arquitectónica</i>	10
5.2a	<i>Paredes</i>	10
5.2b	<i>pisos</i>	10
5.2c	<i>Cielo raso</i>	10
5.2d	<i>Techos</i>	11
5.2e	<i>Puertas</i>	11
5.2f	<i>Electrificación</i>	11
5.2g	<i>Otros</i>	11

V.1 AVALUO FISCAL

VI. AVALUO FISICO1

6.1	área del avalúo	12
6.2	Valor del metro cuadrado del avalúo	12
6.3	Valor por metro cuadrado de terreno	12
6.4	Valor por metro cuadrado de edificación.	12
6.5	Cálculo del valor del inmueble	12

VII. CONCLUSIONES

7.1	Conclusiones legales	13
7.2	Conclusiones de la valoración	13

VIII. OBSERVACIONES

****NOTA: Documentos anexo y estudio registral*** 15 y ss.

AVALUO No. (186663-000).

**AVALUO DEL INMUEBLE PROPIEDAD
DE
GERARDO FRANCISCO VARGAS MONTERO**

I. ANTECEDENTES.

- SOLICITANTE:** GERARDO FRANCISCO VARGAS MONTERO.
- 1.1** **CEDULA DE IDENTIDAD NUMERO N° 6-091-766**
- 1.2** **PROPIETARIO:** GERARDO FRANCISCO VARGAS MONTERO
- 1.3** **FINALIDAD DEL AVALUO:** VENTA
- 1.4** **UBICACIÓN DEL PREDIO:** SAN FRANCISCO, HEREDIA, URBANIZACION SANTILLANA.
- 1.5** **UBICACIÓN TERRITORIAL:**
DISTRITO: 03° SAN FRANCISCO
CANTON: 1° HEREDIA
PROVINCIA: 4° HEREDIA
- 1.6** **FECHA DEL AVALUO:** 01 DE JULIO DE 2026

II. CARACTERISTICAS URBANAS.

- 2.1 ZONA No.: 4-01-Z03-U35**
- 2.2 CLASIFICACION DE LA ZONA: RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD**
- 2.3 LOTE TIPICO: FRENTE = 8.00 m.
AREA = 160.00 m2.**
- 2.4 DENSIDAD DE CONSTRUCCION: 90 %**
- 2.5 TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA CALLE: CLASE MEDIA ALTA.**
- 2.6 DENSIDAD DE POBLACION: 90 %**
- 2.7 SERVICIOS COMUNALES, MUNICIPALES Y PUBLICOS:** Transporte público remunerado de personas.
Calles asfaltadas
Aceras de concreto
Cordón y caño.
Servicios eléctricos, alumbrado público.
Servicios de acueductos de agua potable.
Servicios telefónicos.
Servicios de aguas pluviales.
Centro Educativo Primario. (Diurno).
Centro Educativo Secundario. (Diurno).
Áreas verdes.
Guarderías.
Súper mercados.
Servicios médicos (Clínica C.C.S.S.).
Fibra Óptica.

III. TERRENO.

3.1 INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

Partido de Heredia, inscrita bajo el Sistema de Folio Real, matrícula número 186663-000 (Ver documento **No. 1. Anexo.**)

3.2 AREA SEGÚN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 160.00m2.

3.3 INSCRIPCION EN EL CATASTRO NACIONAL:

Bajo el plano catastrado No. H-821403-2002. (Ver documento **No. 2. Anexo.**)

3.4 AREA SEGÚN PLANO CATASTRADO: 160.00 m2.

3.5 FRENTE A CALLE PUBLICA: 8.00m

3.6 LINDEROS REGISTRALES:

NORTE: LOTE C-5

SUR : AVENIDA SEGUNDA DE LA URB.FRENTE 8.00m

ESTE: LOTE C-16

OESTE: LOTE C-14

3.7 ANOTACIONES: NO HAY.

GRAVAMENES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 326-01415-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 4096216 000
AFECTA A FINCA: 4-00186663 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 379-12398-01-0801-001
FINCA REFERENCIA 00096216 000
AFECTA A FINCA: 4-00186663 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 379-12398-01-0802-001

FINCA REFERENCIA 00096216 000
AFECTA A FINCA: 4-00186663 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 379-12398-01-0803-001
FINCA REFERENCIA 00096216 000
AFECTA A FINCA: 4-00186663 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 379-12398-01-0804-001
FINCA REFERENCIA 00096216 000
AFECTA A FINCA: 4-00186663 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

IV. CARACTERISTICAS FISICAS.

- 4.1 ACCESO: POR CALLE PUBLICA**
- 4.2 TOPOGRAFIA: PLANA,**
- 4.3 CATEGORIA DE LOTE: MEDIANERO**
- 4.4 FRENTE PRINCIPAL A CALLE: 8.00m**
- 4.5 FONDO DEL PREDIO: 20.00m**
- 4.6 RELACION FRENTE – FONDO: 1: 2.50**
- 4.7 COEFICIENTE DE REGULARIDAD: 1**
- 4.8 NIVEL: CALLE PUBLICA**
- 4.9 EDIFICACIONES: UNA CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS**
- 4.10 EDAD DE LA CONSTRUCCION: 15 AÑOS**
- 4.11 EDAD DE REMODELACION: 1 AÑO**
- 4.12 ESTADO DE LA EDIFICACION: BUEN ESTADO**
- 4.13 VIDA UTIL: 70 AÑOS**
- 4.14 AREA DE EDIFICACION 171.27m²**

TABLA No. 1. DETALLE DE AREAS CONSTRUCTIVAS.

DESCRIPCION	AREA (M²)
SALA- COMEDOR	29.7
COCINA	21.07
1.5 BAÑOS	7.47
2 HABITACIONES	41.00
SALA DE TV	9.3
COCHERA PARA UN CARRO	30.00
AREA DE PILA	9.14
SOLAR	14.06
BODEGA	9.29
JARDIN FRONTAL	2.06
TERRAZA	14.30

V. EDIFICACIONES.

5.1 EDIFICACIONES: Existe en el predio una Edificación de dos plantas, destinada a casa de habitación.

5.2 DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA: Consta de sala comedora, cocina, dos habitaciones, 1.5 baños, área desinada a bodega, cochera para un carro, terraza, solar, sala de TV.

5.2.a PAREDES: Las paredes son de block de concreto, divisiones interiores son de block.

5.2.b PISOS: Los pisos son de cerámica.

5.2.c CIELO RASO: Gypsum, en el área destinada a cochera de tablilla PVC.

5.2.d TECHOS: Cubierta de hierro galvanizado.

5.2.e PUERTAS: Puertas de madera sólida

5.2.f ELECTRIFICACION: En buen estado, cuenta con caja de breaker, instalación entubada.

5.2.g OTROS: Acabados en buen estado, servicios sanitarios modernos, enchapados, buena iluminación y circulación de aire, pisos en excelente estado cuenta con alcantarillado sanitario y pluvial no cuenta con cielo raso en el cuarto de pilas ni terraza, áreas que, si cuentan con aislante de calor, tiene ducha con sistema de agua caliente. Mismo que se encuentra el área de cocina y otras. La construcción tiene caja de breaker, instalación eléctrica entubada, cerchas de metal, en la cocina se cuenta con muebles tipo isla modernos y muebles empotrados en excelente, cuenta con cochera amplia para un carro, jardín y solar amplio, ventanales amplios y con marcos de aluminio, al frente cerrado con tapia de block y verjas de hierro, muy bien de pintura, todo producto de una remodelación de un año de antigüedad.

. AVALUO FISCAL.

De acuerdo con los valores de las Instituciones Gubernamentales como la Municipalidad de Heredia y el Registro Público de la Propiedad, el presente bien inmueble tiene el valor tributario o imponible siguiente:

TABLA No. 2 VALOR FISCAL DEL BIEN INMUEBLE.

INSTITUCION GUBERNAMENTAL	VALOR IMPOSITIVO EN COLONES. (¢)
MUNICIPALIDAD DE HEREDIA	\$ 115.000.00
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	¢ 77.096.000.00

El valor fiscal del presente inmueble es de ₡ 77.096.000,00

MUNICIPALIDAD N.D. CIENTO QUINCE MIL DOLARES AMERICANOS EXACTOS

REGISTRO: SETENTA Y SIETE MILLOSNES NOVENTA Y SEIS MIL COLONES EXACTOS

VI. AVALUO FISICO.

6.1 AREA DE AVALUO: 160 m²

6.2 VALOR POR METRO CUADRADO DEL AVALUO: ₡278.438.20
VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO COLONES CON VEINTE CÉNTIMOS.

6.3 VALOR POR METRO CUADRADO DE TERRENO: 200.000.00 COLONES
VALOR EN LETRAS: DOSCIENTOS MIL COLONES.

6.4 VALOR POR METRO CUADRADO DE EDIFICACION: ₡475.000.00

VALOR EN LETRAS: CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL COLONES EXACTOS.

6.5 CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE:

TABLA No. 3. CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE.

DESCRIPCION	AREA (M2.)	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	160.00	200.000.00	₡32.000.000.00
EDIFICACION	171.27	430.000.00	₡73.646.100.00
TOTAL			₡105.646.100.00

VALOR DEL INMUEBLE: 105.646.100.00

VALOR EN LETRAS: CIENTO CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIEN COLONES EXACTOS.

NOTA: El valor del conjunto (ciento cinco millones seiscientos cuarenta y seis mil cien colones exactos), se obtuvo homologando el valor de propiedades similares dentro de la zona homogénea definida.

VII. CONCLUSIONES.

7.2 CONCLUSIONES DE LA VALORACION:

7.2.a VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: ₡ 105.646.100.00

VALOR EN LETRAS: CIENTO CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIEN COLONES EXACTOS

7.2.b VALOR FISCAL DEL INMUEBLE: ₡77.096.000,00

VALOR EN LETRAS SETENTA Y SIETE MILLOSNES NOVENTA Y SEIS MIL COLONES EXACTOS

OBSERVACIONES:

El inmueble presente una liquidez media, y una deseabilidad alta, en atención a las características del entorno.

La valoración del terreno se ha realizado con base en investigación de precios en la zona, realizado por el profesional responsable, y desde un punto de vista conservador, a pesar de ser una zona con amplio crecimiento.

No se realizaron pruebas de laboratorio de ningún tipo, pues son estaban dentro de lo pedido por el cliente.

El avalúo se realiza con base en visita a sitio, información registral y catastral y análisis del entorno.

No hay ningún estudio de tipo legal sobre las condiciones del inmueble.

La información de los datos de la homologación realizada con lotes cercanos la tiene el profesional.

Por ser un avalúo requerido para venta de lote, el trabajo realizado no está sujeto a la presentación en ningún tipo de juicio, a menos que haya una contratación adicional al respecto, y es de carácter confidencial entre la cliente y el consultor.

FORMULÓ:

ING. ANDRÉS ANTONIO BOLAÑOS RAMÍREZ
NUMERO REGISTRO IT-22965

AVALUO No. 4 –186663-000

**DOCUMENTOS ANEXOS.
Y
FOTOGRAFIAS**

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 186663---000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 186663 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: BLOQUE C LOTE 15 TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN FRANCISCO CANTÓN 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : LOTE C 5

SUR : AVENIDA SEGUNDA DE LA URBANIZACION CON UN FRENTE A ELLA DE 8 MTS

ESTE : LOTE C 16

OESTE : LOTE C 14

MIDE: CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS

PLANO:H-0821403-2002

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:401030186663__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00096216 000		FOLIO REAL
4-00186663 001		FOLIO REAL
4-00186663 002		FOLIO REAL
4-00186663 000		FOLIO REAL
4-00186663 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 77,096,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

GERARDO FRANCISCO VARGAS MONTERO

CEDULA IDENTIDAD 6-0091-0766

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO QUINCE MIL DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2022-00545971-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-AGO-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 326-01415-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 4096216 000

AFECTA A FINCA: 4-00186663 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

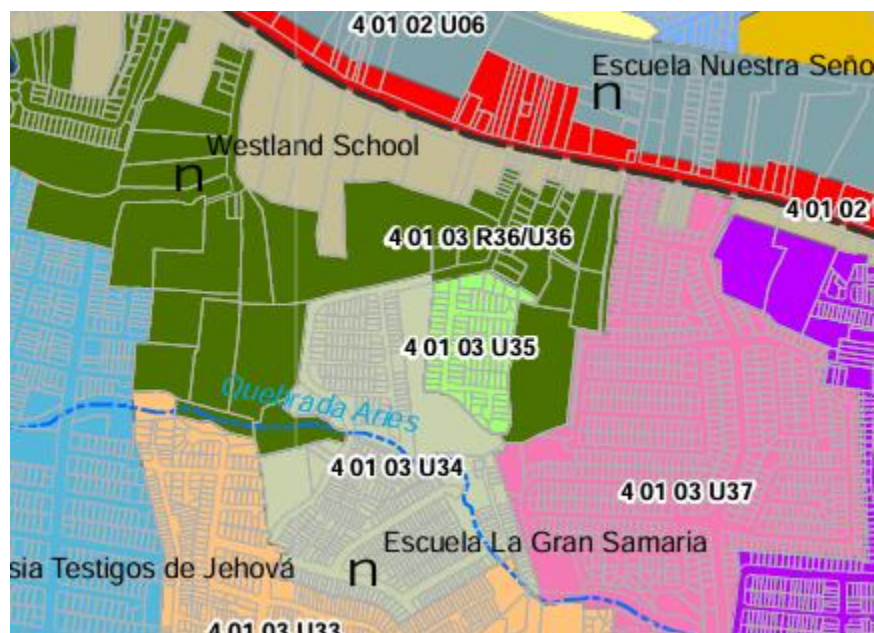
SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 379-12398-01-0801-001
FINCA REFERENCIA 00096216 000
AFECTA A FINCA: 4-00186663 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 379-12398-01-0802-001
FINCA REFERENCIA 00096216 000
AFECTA A FINCA: 4-00186663 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 379-12398-01-0803-001
FINCA REFERENCIA 00096216 000
AFECTA A FINCA: 4-00186663 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 379-12398-01-0804-001
FINCA REFERENCIA 00096216 000
AFECTA A FINCA: 4-00186663 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

401-03-U34	401-03-U35	401-03-R36	401-03-U36
Urbanizaciones Laureles, Monte Verde, La Rinaciante y La Gran Samaria	Residencial Santillana del Mar	Periferia Urbanización Ciudad Real	
85.000	140.000	30.000	105.000
110	160	5.000	180
6	8	40	8
1	1	0,9	1
4	4	4	4
0	0	20	0
4	4		4
16	16	14	16
0	0		0
5	5		5
V002	V004		V002
		2	
		N	





CATASTRO NACIONAL
246 110
ROLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2002

97-II-1-3-23

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:
7. 821 403-2002
14 OCT 2002
Fecha _____ Firma Autorizada _____



LOCALIZACION GEOGRAFICA
HOJAS BURIO Y CUBUJUIQUEL ESCALA 1:10000



URBANIZACION PACOTI
REDUCCION DE ESCALA 1:5000

LINEA	ACIMUT	DIST. (m)
1-2	274°03'	8.00
2-3	4°03'	20.00
3-4	94°03'	8.00
4-1	184°03'	20.00
AREA DEL POLIGONO (m2)		160.00

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

* 10 OCT. 2002 *

ANOTADO



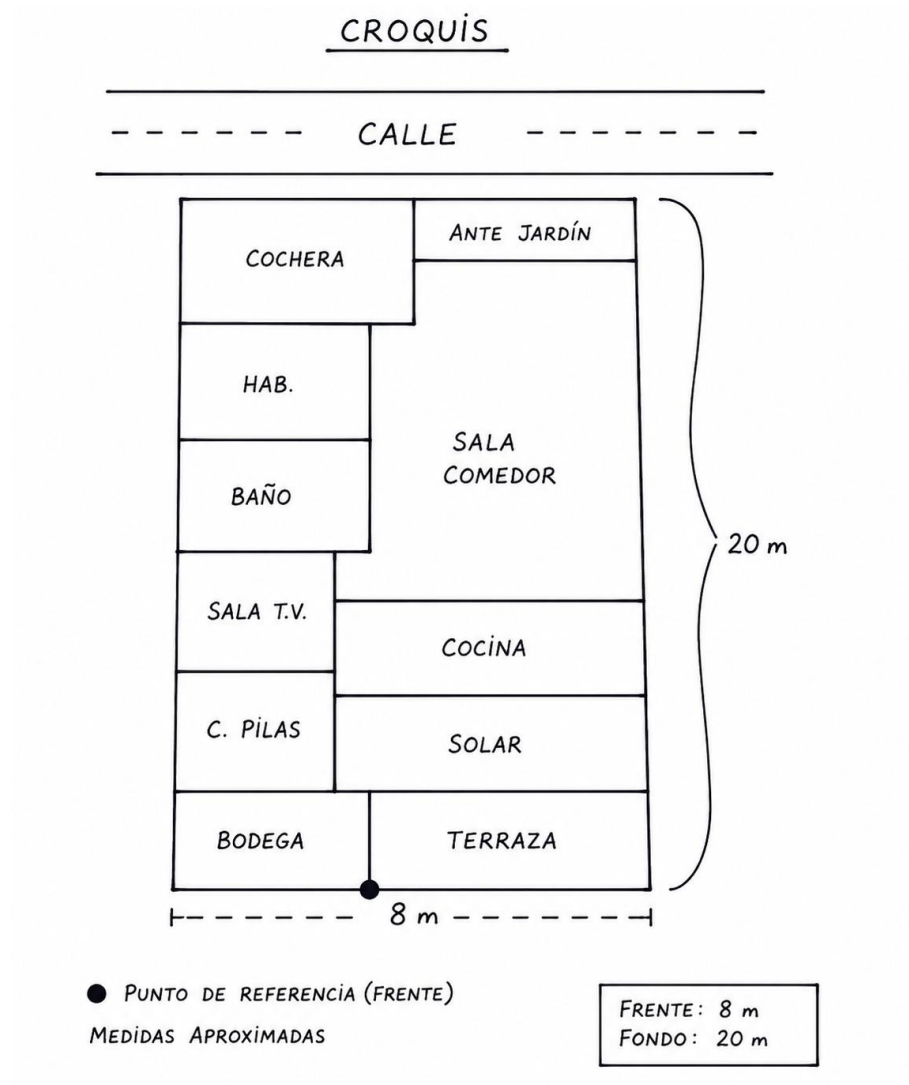
-LEVANTAMIENTO POLAR.
-POLIGONAL ABIERTA.
-ERRORES ESTIMADOS LINEAL= 0.01m
ANGULAR= 00°01'10"
-MODIFICA EL PLANO CATASTRADO No.H-0619392-2000
-TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN EN METROS

PROPIEDAD DE BANCO INTERFIN SOCIEDAD ANONIMA (EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)		CEDULA JURIDICA No. 3-101-038549	SITA EN URBANIZACION PACOTI 2ª ETAPA	REGISTRO PUBLICO
JERSAN PASTRANA CASTILLO INGENIERO TOPOGRAFICO T.P. 1145		AREA 160.00 m²	DISTRITO 03° SAN FRANCISCO	ES PARTE
PROTOCOLO TOMO 1/1785 FOLIO 156-158		AREA SEGUN REGISTRO 11530.09m ²	CANTON 01° HEREDIA	FOLIO REAL
ESCALA 1 : 500		FECHA OCTUBRE 2002	PROVINCIA 04° HEREDIA	No.: 4 096216-000
			LOTE No.	C15

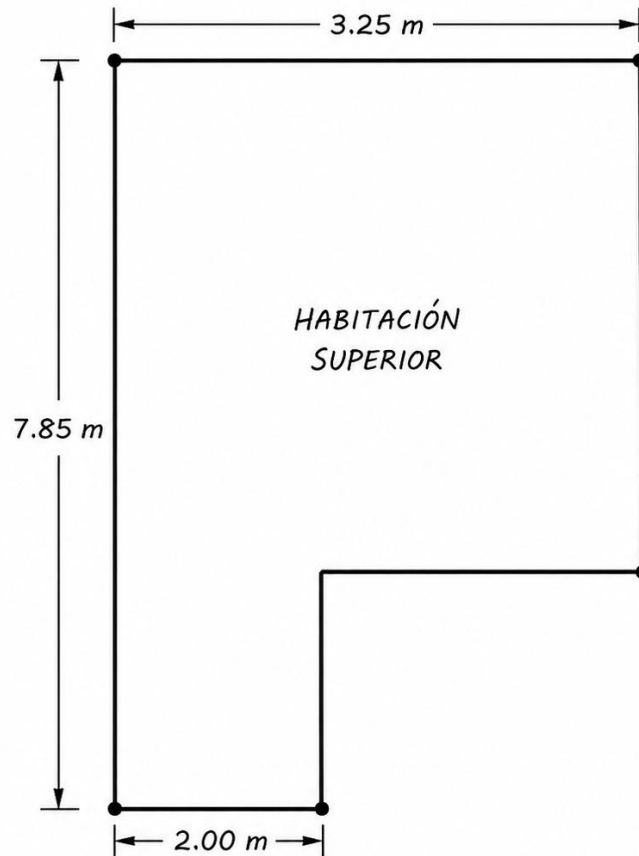
FOTOGRAFIA AEREA.



DISTRIBUCION ARQUITECTONICA



CROQUIS

**MEDIDAS:**

- Ancho superior: 3.25 m
- Largo izquierdo: 7.85 m
- Ancho inferior: 2.00 m

NOTA:

Todas las medidas
están en metros.

DETALLE DE ACCESO

FRENTE PROPIEDAD

Teléfono 8823-5197 - correo: anbora19@hotmail.com

SALA COMEDOR

DETALLE DE COCINA

DORMITORIO PRINCIPAL



DORMITORIO SEGUNDO NIVEL



BAÑO 1

BAÑO 2

DETALLE DE CIELOS



AREA DE PILAS



DETALLE DE PISOS



CAJA DE BREAKER



CALENTADOR DE AGUA



COCHERA



GRADAS



TECHO



TERRAZA



SOLAR**BODEGA**

CONSTRUCCIONES VECINAS

