

Informe de avalúo en peritaje judicial
JUZGADO ESPECIALIZADO DE COBRO DEL II CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ (SECCIÓN
TERCERA)

Expediente: 22-001439-1765-CJ
Proceso: EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Actor: MUNICIPALIDAD DE TIBÁS

Demandado: INVU

Folio:
1-00259866-000

Planos:
SJ-0319502-1978

Propietario Registral:
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
CEDULA JURIDICA 4-000-042134

Perito:
Lic. Fabriscio Ulate Rivera
Arquitecto, CACR/CFIA A37430

Fecha de inspección: 08 de junio de 2024
Fecha de cálculos: 4 de julio de 2024
Fecha de informe: 8 de julio de 2024

El suscrito declara:

- que se ha observado personalmente toda la información pertinente sobre los bienes alcance del trabajo.
- que no tiene interés en lo valuado, ni lo tuvo en el pasado ni tiene intención de tenerlo en el futuro y que el dictamen final ha sido preparado sin influencias interesadas de terceros.
- que los datos han sido obtenidos de fuentes aceptadas como confiables; que todos los datos conocidos y analizados que puedan afectar el valor de los activos han sido considerados y que ningún hecho de importancia ha sido intencionalmente omitido.
- que este informe ha sido realizado conforme a las Normas Internacionales de Valuación (NIV), y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); se han usado datos de información básica, índices de bases de datos propias, consultas a profesionales de la materia y cotizaciones de proveedores cuando ello fue requerido.
- que este informe ha seguido y se ha apegado a los códigos de ética, convenciones y prácticas aprobadas y exigidas por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), “International Valuation Standards” y de la Unión Panamericana de Valuación (UPAV).
- se valora el terreno indicado, así como las construcciones que se encontrasen en el predio, siempre y cuando sean estas valorables y puedan ser inspeccionadas en su totalidad.
- quien suscribe no asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de las edificaciones u obras civiles, si existiesen, ni de la estabilidad de los terrenos y su capacidad mecánica soportante. No se realizaron pruebas físicas de ningún tipo, por lo que no se asume responsabilidad por la resistencia y durabilidad de las obras valoradas o los suelos del sitio, ni por el funcionamiento de los distintos sistemas que en ellas operan.
- de ser posible, en la visita de campo se recorrerá el terreno por los linderos, sin embargo, no se realiza un levantamiento topográfico, por lo que el área utilizada en los cálculos es la que se indica en el informe de registro o plano catastral, cualquiera que fuera la menor y/o considerada como valorable, a criterio justificado del valuador.
- no comprende la verificación de la información suministrada en el plano catastrado, el informe de catastro y el informe de registro, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia evidente respecto a la realidad, para lo cual se harán las correspondientes observaciones.
- toda información legal y otro tipo de datos fueron suministrados por el propietario, sus representantes y terceros, y escapa al alcance del trabajo verificar la exactitud y/o veracidad de dicha información; por lo que no el suscrito no asume ninguna responsabilidad al respecto, ni tampoco en relación con la incidencia que una eventual inexactitud tenga sobre el presente avalúo.

- el Valor aquí es determinado sin considerar los costos de venta o compra, mercadeo y sin compensaciones por los impuestos asociados a la transacción.
- el trabajo se hizo en función del objetivo previamente definido, por lo que sus resultados no deberán ser empleados para ningún otro propósito, ni en conjunto ni por separado.
- la utilización de esta informe queda limitada al solicitante, así como la responsabilidad de su uso.

RESUMEN

El presente informe de peritaje versa sobre la definición del costo de una propiedad en proceso de ejecución hipotecaria. Forman parte del proceso, dos propiedades:

Bajo estudio, figuran la finca 1-00259866-000, inscrita con el plano SJ-0319502-1978; a nombre de INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, CEDULA JURIDICA 4-000-042134.

La propiedad cuenta con un área registrada de 120.3 m² (ciento veinte metros con treinta y seis decímetros cuadrados). Sus colindancias, según se registra, son: norte, I.N.V.U; sur, avenida 9 este, lote 1680 y medianería; oeste, alameda 26.

Se coordinó la referencia, y visita al sitio, a través de funcionarios de la Municipalidad de Tibás y de la oficina legal Montero y Montero. Durante visita de campo el 8 de junio del corriente, se comprobó en la propiedad descrita la presencia de una. Se hizo el recorrido, en la zona sin acceso directo a la propiedad, pues se encontraba cerrada. Las estimaciones del costo de las edificaciones se basan en los detalles que se pueden observar desde el exterior y las fachadas; así como el levantamiento efectuado por el suscrito.

Se documentó el estado actual del objeto de estudio con registro fotográfico, se realizaron los estudios de registro y de catastro correspondientes para la obtención de los resultados del peritaje.

Habiendo realizado una descripción detallada de los valores de cada aspecto mencionado, se concluye que el valor actual del terreno de la propiedad 1-00259866-000, es ₡ 11 043 233,97, y la vivienda existente tienen un valor, de ₡ 23 293 670,4.

El valor concluyente, de forma conjunta, es ₡ 34 336 904,37.

1. ACEPTACIÓN DEL CARGO

Quien suscribe, Fabrisicio Ulate Rivera, cédula de identidad 1-10170960, perito A37430 y miembro del cuerpo de auxiliar perito del Poder Judicial, del CFIA y CACR, procedió a aceptar el cargo conforme lo solicita el trámite en tiempo y forma.

Se declara haber, bajo juramento, manifestado la verdad, actuado con objetividad e imparcialidad y conocido las sanciones penales y civiles en las que se podría incurrir de incumplir al deber.

No obstante, se ha dificultado el acceso al expediente 22-001439-1765-CJ a través de la página de consulta del Poder Judicial: <https://pj.poder-judicial.go.cr/index.php/consulta-en-linea>.

2. PROPÓSITO DEL PERITAJE

A la lectura del expediente, el perito debe pronunciarse:

1. El valor económico de la finca, en proceso de ejecución hipotecaria, 1-00259866-000.
2. El valor de las edificaciones que se encuentren en las fincas arriba referenciadas.
3. El costo total de la propiedad.

El suscrito reitera que no se hace responsable por un uso diferente del presente peritaje al descrito arriba; igualmente que se reserva el derecho de dar el beneficio a la información que otros profesionales hayan generado y que sea útil en la redacción del presente informe.

3. UBICACIÓN Y DETERMINACIÓN DEL SITIO SUJETO

La ubicación administrativa es:

- Provincia: 01 San José
- Cantón: 13 Tibás
- Distrito: 02 Cinco Esquinas (según Registro)

El sitio sujeto de visita para el presente peritaje consiste en una finca de 120.36 m², con una edificación.

Según el estudio de catastro, la propiedad se encuentra georreferenciada*, según CRTM:

- Este: 488770.0
- Norte: 1101248.0

*Cabe señalar, que, una vez realizada la consulta e investigación, estas coordenadas no coinciden físicamente, con la posición real de la finca bajo estudio.

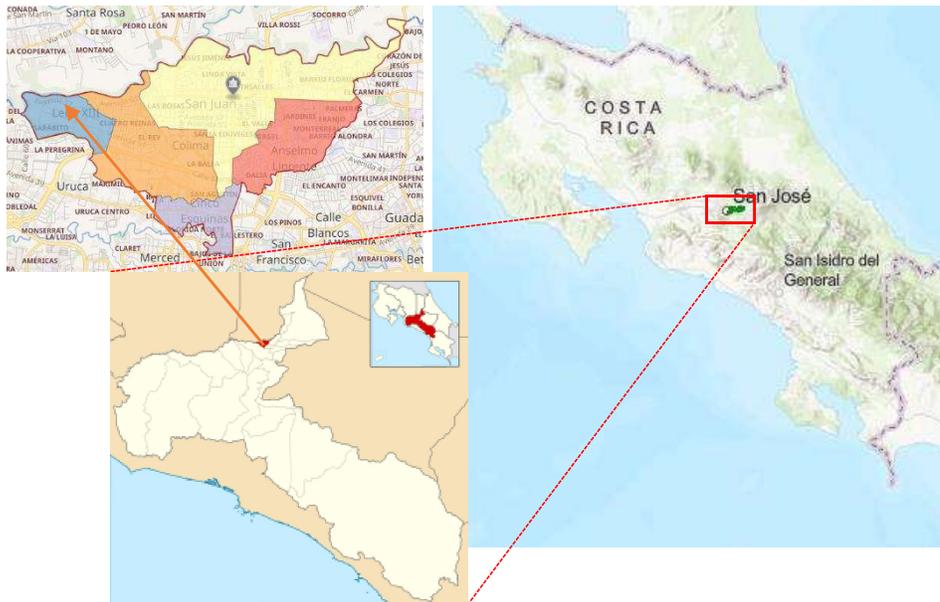


Ilustración 1 Ubicación y localización de la propiedad: San José (1), Tibás (13), León XII (5)

El sitio fue localizado en *Mapa de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas Provincia 1 San José Cantón 15 Montes de Oca*, en su versión más reciente de 2014, elaborada por Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda de Costa Rica. En ese mapa oficial, el sitio sujeto corresponde a la zona homogénea *1 15 02 U01, Principal y Centro, Sabanilla*.

Para esa zona homogénea, se define una zona residencial promedio VC01 y servicios completos.

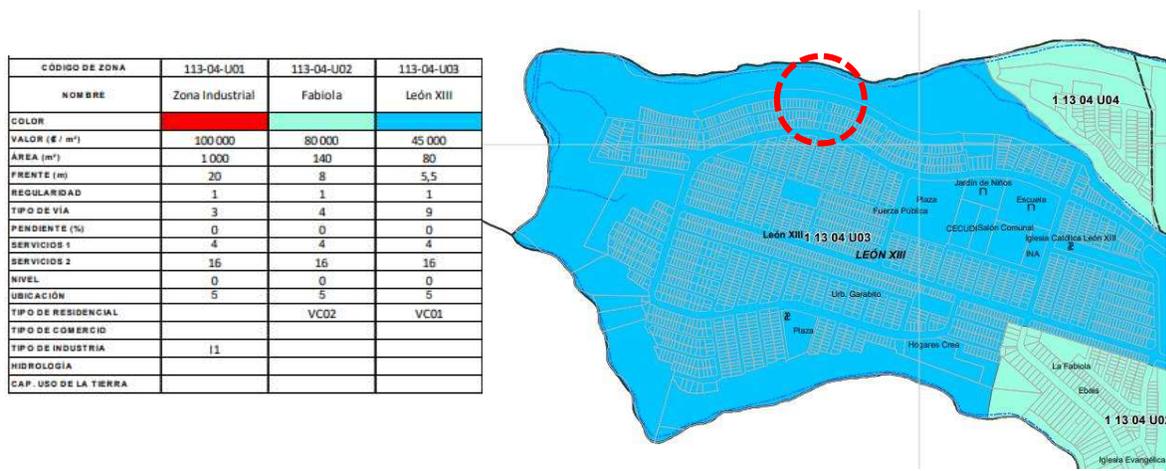


Ilustración 2 Ubicación de Zona Homogénea. León XIII

También, el sitio fue ubicado de previo a la visita en fotografías satelitales. A continuación, se muestran las fotografías de la ubicación de área sujeta, permitiendo predeterminar ocupación de ambas propiedades lote y su ubicación.

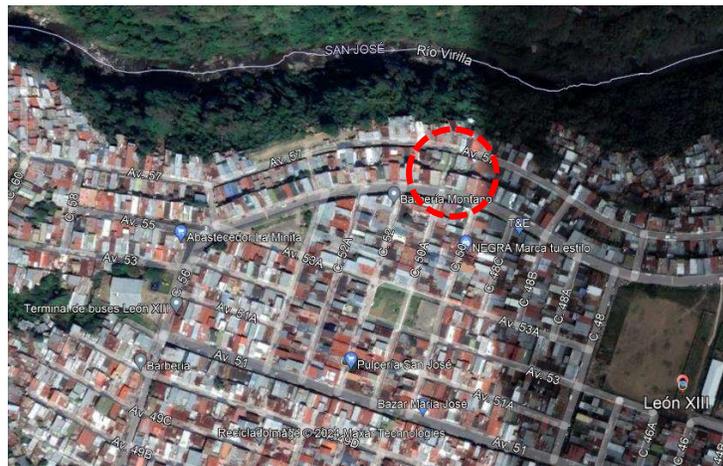


Ilustración 3 Fotografía satelital de la ubicación. Fuente: Google Earth

4. VISITA TÉCNICA

El perito suscrito visitó el área sujeta el 4 de junio, 2024. Se recolectó la información necesaria de las pericias solicitadas, tomando material fotográfico suficiente. Se realizó un recorrido amplio, observando la situación actual en el área sujeta, su entorno y edificaciones en el lote.



Ilustración 5 Fotografía de la fachada principal



Ilustración 4 Calle tipo Alameda frente a la propiedad

En la fachada principal (ilustración 4) se puede observar que la vivienda tiene un acabado de concreto principalmente, pintado, con cubierta de HG. No se observan canoas y bajantes. Cuenta con un cerramiento en reja de tubo cuadrado alrededor de la terraza/estacionamiento. Se considera tipología VC02.

La propiedad se encuentra frente a una avenida principal y a un costado se encuentra una medianera, tipo alameda.



Ilustración 6 fotografía de Avenida 9, frente a la propiedad, vista hacia el Este.

A través de la vista lateral, se exhibe que la propiedad tiene una pendiente negativa aproximada del 30%.



Ilustración 7 Vista lateral de la vivienda.

5. METODOLOGÍA

5.1. VALOR DE LA FINCA

Se determina el valor por metro cuadrado del terreno por medio del método comparativo u homologación o Enfoque de Ventas Comparables, para esto se utiliza un sondeo de terrenos cercanos a la venta para contar con precios de referencia de mercado representativos, además del uso de la base de datos propia. Para cuando de estimación de valores fiscales se tratase, se determina la ubicación del inmueble y se localiza en el Mapa de Valores por Zonas Homogéneas del Ministerio de Hacienda correspondiente y se toma el lote tipo indicado.

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado del lote tipo por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente originado mediante el uso de fórmulas analíticas y estadísticas y que contempla correcciones por área, frente, fondo, forma, localización, desnivel, por ejemplo. La desviación de las muestras será controlada mediante el uso estadístico de media acotada, media aritmética y promedio del conjunto de datos, para asegurar que los valores finales se mantengan en un rango homologo adecuado, con un límite de desviación del $\pm 5\%$ respecto al promedio final. Para determinar el Valor Zonal del bien, se compara cada referencial con el sujeto utilizando los siguientes Factores de Ajuste: Área (extensión); Frente; Nivel; Pendiente; Regularidad; Tipo de Vía; Servicios 1; Servicios 2; y Ubicación.

5.2. VALOR DE LA EDIFICACIÓN

Para determinar el valor de las construcciones, instalaciones y obras complementarias, se utilizará el proceso recomendado en Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, de la Dirección Órgano de Normalización Técnica del Departamento de Normalización y Sistemas de Información del Ministerio de Hacienda. Se procede con la tipificación de la obra como se describe en el documento y luego se aplica el "Método de depreciación" con los variables descritas en la tabla a continuación:

Depreciación por Estado

Estado de conservación		Condiciones físicas	Clasificación	Coef. Depreciación
1	Aceptable	Edificaciones nuevas sin daños en estructura o acabados. No ha requerido reparaciones de ningún tipo.	Óptimo (O)	0,00
2	Aceptable	Presenta labores normales de mantenimiento total o parcial a nivel de acabados: repellos, pintura, reparación de ventanas, rodapiés y otros.	Muy Bueno (MB)	0,032
3	Aceptable	Algunos acabados han sido sustituidos totalmente como guarniciones, marcos y ventanas, puertas, rodapiés, grifería, loza sanitaria y otros.	Bueno (B)	2,52
4	Aceptable	Ha recibido sustituciones parciales en estructuras secundarias como cielos, algunas paredes, cubierta, canoas, bajantes, parte del sistema electro-mecánico (cableado eléctrico, tuberías en general).	Intermedio (I)	8,09
5	Aceptable	Requiere sustituciones totales en estructuras secundarias como cielos, pisos, paredes, cubierta, canoas y bajantes, sistema electro-mecánico (cableado eléctrico, tuberías en general).	Regular (R)	18,1
6	Aceptable	Requiere sustituciones parciales en estructuras primarias: cimientos, entrepisos, muros de carga, columnas, vigas y cercas.	Deficiente (D)	32,2
7	Aceptable	Requiere sustituciones en gran parte de estructuras primarias: entrepisos, muros de carga, columnas, vigas y cercas.	Malo (M)	52,6
8	Aceptable	Requiere sustituciones en estructuras primarias y secundarias en casi la totalidad de la edificación.	Muy Malo (MM)	72,2
9	No aceptable	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición.	Demolición (DM)	100

Fuente: MINISTERIO DE HACIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN, ÓRGANO DE NORMALIZACIÓN TÉCNICA

Ilustración 9 Tabla con valores de Depreciación

El cálculo final de depreciación se realiza a partir del Método Ross-Heidecke.

⊕ Depreciación por edad: se calcula con la siguiente fórmula:

$$D(\text{edad}) = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

Donde:

x = edad de la construcción
 n = vida útil probable de la construcción

⊕ El factor de bueno por estado de conservación E: se calcula con la siguiente fórmula:

$$E = \frac{100 - \text{Coef Depreciación}}{100}$$

6. RESULTADOS

6.1. DEFINICIÓN DE COSTOS DE LOTES COMPARABLES

Se realizó una investigación exhaustiva, de acuerdo con los parámetros que exige un estudio de mercado. No se encontraron fincas comparables visibles, a la venta, durante las visitas en el entorno del lote sujeto.

La zona no tiene una tendencia a mantener un modelo de venta dinámico en agencias inmobiliarias. En algunas fuentes de venta inmobiliaria y en registros de venta conseguidos en entrevistas de clientes recientes, se pudo acceder a la información de 4 registros de propiedad. Se aplica un factor de negociación de 85% para fuentes inmobiliarias.

Detalle de comparables		
Comparable 1	Referencias de la propiedad: Miguel Valverde, 87772404, Whatsapp al teléfono 87772404	Costo (C): 40000000 Área (m2): 142 León XIII, Tibás, San José
Comparable 2	Referencias de la propiedad: Maureen, 72903060, Visita en recorrido por el sitio	Costo (C): 38000000 Área (m2): 85 León XIII, Tibás, San José
Comparable 3	Referencias de la propiedad: Maureen, 72603090, Visita en recorrido por el sitio	Costo (C): 35000000 Área (m2): 110 León XIII, Tibás, San José
Comparable 4	Referencias de la propiedad: Folio N° 1246635-000 / Nataly Morales Zúñiga, 25477099, https://ventadebienes.bancobcr.com/wps/portal/bcrb/bcrbienes/bienes/Casas/detalle/?codigo=1246635-000&tipo_propiedad=1&descuento=1	Costo (C): 22648000 Área (m2): 76,12 León XIII, Tibás, San José

6.1.1. COMPARABLE 1

Finca de 142 m2 en León XIII

Cálculo de Depreciación		$VA = Vn * (1 - (1/2)^x) * (n + x2/n2) * E$			
Método Ross-Heidecke					
Costo	40000000	Estado de Conservación		Tipología	Vida Útil Tipo (n)
Área de Contrucción (AC)	142 m2	Tipo 3	Aceptable	VC03	65 años
Área del terreno (A)	142 m2	Condición:	Bueno	Valor Tipo	335000 m2 (Vn)
Uso	Vivienda de concreto	C.Deprec.	0,25%	Algunos acabados han sido sustituidos totalmente como guarniciones, marcos y ventanas, puertas, rodapiés, grifería, loza sanitaria y otros.	
	Estado:	97,48%			
	Edad (años)	35			
	Cálculo de valores				
VA	Valor Unitario		₡191 297,29		
VA*A	Valor Neto Resultante		₡27 164 215,17		
C	Costo del Bien Inmueble		₡40 000 000,00		
Fn	Negociación 100%		₡40 000 000,00		
CT	Costo del terreno		₡12 835 784,83		
CuT	Costo unitario del terreno		₡90 392,85		

Whatsapp al teléfono 87772404

Fuente

Ilustración 10 Cálculo de valor por depreciación de comparable 1

6.1.2. COMPARABLE 2

Finca de 85 m2 en León XIII

Cálculo de Depreciación		VA= Vn*(1-(1/2) ^x /(n+x2/n2))*E				
Método Ross-Heidecke						
Costo	38000000	Estado de Conservación		Tipología	Vida Útil Tipo (n)	
Área de Contrucción (AC)	110 m2	Tipo 2	Aceptable	VC03	65 años	
Área del terreno (A)	85 m2	Condición:	Muy Bueno	Valor Tipo	335000 m2 (Vn)	
Uso	Vivienda de concreto	C.Deprec.	0,03%	Presenta labores normales de mantenimiento total o parcial a nivel de acabados: repellos, pintura, reparación de ventanas, rodapiés y otros.		
		Estado:	99,68%			
		Edad (años)	20			
Cálculo de valores						
VA	Valor Unitario		₡266 747,22			
VA*A	Valor Neto Resultante		₡29 342 194,08			
C	Costo del Bien Inmueble		₡38 000 000,00			
Fn	Negociación 100%		₡38 000 000,00			
CT	Costo del terreno		₡8 657 805,92			
CuT	Costo unitario del terreno		₡101 856,54			

Visita en recorrido por el sitio

Fuente

Ilustración 11 Cálculo de valor por depreciación de comparable 2

6.1.3. COMPARABLE 3

Finca de 110 m2 en León XIII

Cálculo de Depreciación		VA= Vn*(1-(1/2) ^x /(n+x2/n2))*E				
Método Ross-Heidecke						
Costo	35000000	Estado de Conservación		Tipología	Vida Útil Tipo (n)	
Área de Contrucción (AC)	100 m2	Tipo 3	Aceptable	VC02	55 años	
Área del terreno (A)	110 m2	Condición:	Bueno	Valor Tipo	295000 m2 (Vn)	
Uso	Vivienda de concreto	C.Deprec.	0,25%	Algunos acabados han sido sustituidos totalmente como guarniciones, marcos y ventanas, puertas, rodapiés, grifería, loza sanitaria y otros.		
		Estado:	97,48%			
		Edad (años)	15			
Cálculo de valores						
VA	Valor Unitario		₡237 657,85			
VA*A	Valor Neto Resultante		₡23 765 785,12			
C	Costo del Bien Inmueble		₡35 000 000,00			
Fn	Negociación 100%		₡35 000 000,00			
CT	Costo del terreno		₡11 234 214,88			
CuT	Costo unitario del terreno		₡102 129,23			

Visita en recorrido por el sitio

Fuente

Ilustración 12 Cálculo de valor por depreciación de comparable 3

6.1.4. COMPARABLE 4

Finca de 76.12 m2 en León XIII

Cálculo de Depreciación		VA= Vn*(1-(1/2) ^x /(n+1/2)) ^x *E				
Método Ross-Heidecke						
Costo	22648000	Estado de Conservación		Tipología	Vida Útil Tipo (n)	
Área de Contrucción (AC)	152 m2	Tipo 4	Aceptable	VC01	50 años	
Área del terreno (A)	76,12 m2	Condición:	Intermedio	Valor Tipo	240000	m2 (Vn)
Uso	Vivienda de concreto	C.Deprec.	0,81%	Ha recibido sustituciones parciales e estructuras secundarias como cielos, algunas paredes, cubierta, canoas, bajantes y sistema electromecánico.		
	Estado:	91,91%				
	Edad (años)	32				
	Cálculo de valores					
VA	Valor Unitario		₡104 821,52			
VA*A	Valor Neto Resultante		₡15 932 870,55			
C	Costo del Bien Inmueble		₡22 648 000,00			
Fn	Negociación 100%		₡22 648 000,00			
CT	Costo del terreno		₡6 715 129,45			
CuT	Costo unitario del terreno		₡88 217,68			

https://ventadebienes.bancobcr.com/wps/portal/bcrb/bcrbienes/bienes/Casas/detalle/?codigo=1-246635-000&tipo_propiedad=1&descuento=1
 Fuente

Ilustración 13 Cálculo de valor por depreciación de comparable 4

6.2. HOMOLOGACIÓN DE COSTOS DE LOTES COMPARABLES

Tabla de Homologación del Terreno Urbano													
FACTORES		SUJETO	COMPARABLES										
TIPO	FÓRMULA APLICADA		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	N/A	Factor	
		VALOR COMPARABLE c/m²	101 392,85		101 856,54			102 129,23		88 217,68			
Área	(Fa)= $0,2*(Ac/As)+0,8$	120,36	142	1,035959	85	0,941243	110	0,982785	76,12	0,926487	110	0,982785	
Frente	(Ff)= $(Fls/Flc)^{0,5}$	6,9	6	1,035558	6,5	1,015042	6	1,035558	5,43	1,061726	6	1,035558	
Nivel	(Fn)= $e^{k1*Ns}-(k2*Nc)$	0	0	1	0,2	0,994018	0	1	0	1	0	1	
Pendiente	(Fp)= $e^{(Pc-Ps)/78}$	30,0%	10,0%	0,997439	1,0%	0,996289	0,0%	0,996161	0,0%	0,996161			
Regularidad	(Fr)= $(Rs)^b/(Rc)^{0,5}$	(AMRC)=	128	145	0,979887	93,5	1,017027	114,2	0,988036	77	0,975286	102,2	1,006222
		R=	0,940313	0,97931		0,909091		0,963222		0,988571			
Tipo de Vía	(Ftv)= $e^{((Vc-Vs)*0,06646)}$	3	2	0,9357	2	0,9357	3	1	3	1	3	1	
	Ubicación	Residencial / industria y comercio	De desarrollo medio, residencial alta	De desarrollo medio, residencial alta	De desarrollo medio, residencial alta	Residencial / industria y comercio							
	Materiales	Asfalto, concreto, lastre											
	Tránsito	Tránsito medio todo vehículo	Tránsito denso todo vehículo	Tránsito denso todo vehículo	Tránsito denso todo vehículo	Tránsito medio todo vehículo							
Servicios 1	(Fs1)= $e^{((S1s-S1c)*0,03)}$	4	4	1	4	1	4	1	4	1	4	1	
		[SI] Acera [SI] Cordón y caño	[SI] Acera [SI] Cordón y caño	[SI] Acera [SI] Cordón y caño	[SI] Acera [SI] Cordón y caño	[SI] Acera [SI] Cordón y caño	[SI] Acera [SI] Cordón y caño	[SI] Acera [SI] Cordón y caño	[SI] Acera [SI] Cordón y caño	[SI] Acera [SI] Cordón y caño	[SI] Acera [SI] Cordón y caño	[SI] Acera [SI] Cordón y caño	[SI] Acera [SI] Cordón y caño
Servicios 2	(Fs2)= $e^{((S2s-S2c)*0,03)}$	16	16	1	16	1	16	1	16	1	16	1	
		[SI] Alumbrado [SI] Telefonía [SI] Electricidad [SI] Cañería	[SI] Alumbrado [SI] Telefonía [SI] Electricidad [SI] Cañería	[SI] Alumbrado [SI] Telefonía [SI] Electricidad [SI] Cañería	[SI] Alumbrado [SI] Telefonía [SI] Electricidad [SI] Cañería	[SI] Alumbrado [SI] Telefonía [SI] Electricidad [SI] Cañería	[SI] Alumbrado [SI] Telefonía [SI] Electricidad [SI] Cañería	[SI] Alumbrado [SI] Telefonía [SI] Electricidad [SI] Cañería	[SI] Alumbrado [SI] Telefonía [SI] Electricidad [SI] Cañería	[SI] Alumbrado [SI] Telefonía [SI] Electricidad [SI] Cañería	[SI] Alumbrado [SI] Telefonía [SI] Electricidad [SI] Cañería	[SI] Alumbrado [SI] Telefonía [SI] Electricidad [SI] Cañería	[SI] Alumbrado [SI] Telefonía [SI] Electricidad [SI] Cañería
Ubicación	(Fu)= $e^{(k*(Us-Uc))}$	Residencia	5	5	1	5	1	5	1	5	1	5	1
		Medianero											
Factor de Homologación			0,98110635	0,900397849	1,001694803	0,955682108							
Costos de Homologación			88685,00004	91711,40969	102302,3151	84308,05393							
*Factor de ajuste 1,2 para valores superiores													
VALOR DEL TERRENO													
Valor conclusivo homologado:	11 751,69	Área del terreno:	120,36	Fecha de visita	5/4/2023								
Valor unitario del terreno:	11 751,69	Costo total del terreno:	11 043 233,97	Fecha de estimación	8/4/2023								
				Fecha de entrega	12/4/2023								

Ilustración 14 Tabla de Homologación de finca 1-00259866-000

6.3. COSTOS DE EDIFICACIONES

Para determinar el valor de las construcciones, instalaciones y obras complementarias utilizando el presente manual, se procede con la tipificación de la obra como se describe a continuación y luego se aplica el “Método de depreciación” que se detalla más adelante.

6.3.1. Tipificación de la construcción

A partir de las características de la construcción, instalación y obra complementaria se procede a realizar la tipificación, como se detalla a continuación:

6.3.2. Uso

Vivienda, en un nivel, aparentemente reconstruida en etapas.

6.3.3. Materiales primarios

Paredes exteriores en concreto, pintadas en la fachada principal. La fachada lateral se encuentra forrada con láminas de HG #28.

Estructura en tubo cuadrado de hierro en el encierro frontal.

En el piso hay un uso aparente de cerámica en el interior. En la terraza el acabado en concreto sin afinar.

6.3.4. Estado

Las edades varían y cuenta con mantenimiento y remodelación de las áreas internas durante su vida.

Cuenta con un área, medida en sitio, y aproximada entre 120 m².

Su tipología constructiva es Tipo VC01, según descripción del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva de la Dirección Órgano de Normalización Técnica del Departamento de Normalización y Sistemas de Información publicada en 2021.

La altura máxima en paredes es 2,5 m

Toda la hojalatería es en HG y no tiene daños visibles por edad, tampoco cuenta con acabados en pintura.

En general tiene una intermedia seco, en el tipo 4: aceptable, según el manual referido anteriormente.

6.3.5. Valor tipológico

Descritas las condiciones, y su precio según tipología de reposición (en condición nueva) el Tipo VC01, se puede establecer un costo por m² de construcción de ¢240 000 / m². El costo, tras depreciación, se calcula en ¢ 194 113,92/ m².

Cálculo de Depreciación		VA= Vn*(1-(1/2) ^x /(n+x2/n2))*E			
Método Ross-Heidecke					
Áreas del sujeto		Estado de Conservación		Tipología	Vida Útil Tipo (n)
Área de Contrucción (AC)	120 m ²	Tipo 4	Aceptable	VC01	50 años
Área del terreno (A)	120,36 m ²	Condición:	Intermedio	Valor Tipo	240000 m ² (Vn)
	C.Deprec.	0,81%		Ha recibido sustituciones parciales e estructuras secundarias como cielos, algunas paredes, cubierta, canoas, bajantes y sistema electro mecánico.	
	Estado:	91,91%			
	Edad (años)	10			
	Edificación	Vivienda de concreto		Área	120
Vida Útil	50	VC01	240000		
Coefficiente de Depreciación	Tipo 4	Intermedio	91,91%		
VA	Valor Unitario		¢194 113,92		
VA*A	Valor Neto Resultante		¢23 293 670,40		

Visita a sitio y levantamiento fotográfico
Fuente

Ilustración 15 Cálculo de depreciación civil.

6.4. COSTOS DE LA PROPIEDAD

Conforme se ha determinado a través de la ejecución de las herramientas de valoración descritas en el presente documento, se ha determinado que:

- 6.4.1. El costo unitario del terreno de la propiedad 1-00259866-000, es ₡91 751.69.
- 6.4.2. El valor unitario civil de la propiedad 1-00259866-000, es ₡194 113.92.
- 6.4.3. El valor neto del terreno en la finca 1-00259866-000, es ₡11 043 233.91.
- 6.4.4. El valor neto de edificaciones en la finca 1-00259866-000, es ₡23 293 670.40.

Costo unitario del terreno	₡91 751,69
Costo unit. de construcción	₡194 113,92

Costo neto del terreno	₡11 043 233,97
Costo neto civil	₡23 293 670,40

7. CONCLUSIONES

Como perito asignado a este proceso y con base en la información obtenida del expediente 23-000038-0197-CI se realizó la visita técnica. Se consiguió hacer un recorrido en el entorno inmediato del bien sujeto y se hizo levantamiento de medidas y fotografías. Así, se concluyó que:

Entonces, se determina que el valor actual del terreno de la propiedad 1-00259866-000es:

₡ 11 043 233,97

Por otro lado, el valor de la vivienda de la propiedad 1-00259866-000, es:

₡ 23 293 670,4

El valor concluyente de ambas propiedades, de forma conjunta, es:

₡ 34 336 904,37

FIRMA DEL PERITO

8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

República de Costa Rica. Mapa de Terrenos por Zonas Homogéneas del cantón Alajuela. Órgano de Normalización Técnica. Ministerio de Hacienda. San José, Costa Rica. 2014

Ministerio de Hacienda. Órgano de normalización Técnica. Factores de Afectación Usados por el Valorador. 2015.

Anexo 1: Consulta registral de finca 1-00259866-000

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 259866—000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 259866 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 1681 TERRENO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-CINCO ESQUINAS CANTON 13-TIBAS DE LA PROVINCIA DE SAN
JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : I.N.V.U.

SUR : AVENIDA 9

ESTE : LOTE 1680 Y MEDIANERIA

OESTE : ALAMEDA 26

MIDE: CIENTO VEINTE METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:NO SE INDICA

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00259866	000	TOMO: 2597 FOLIO: 261 ASIENTO: 001

VALOR FISCAL: 100.00 COLONES

PROPIETARIO:

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

CEDULA JURIDICA 4-000-042134

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0313-00002254-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 04-JUL-2002

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-764747-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 22-001439-1765-CJ

AFECTA A FINCA: 1-00259866 -000

INICIA EL: 01 DE AGOSTO DE 2022

FINALIZA EL: 01 DE AGOSTO DE 2032

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ACTOR

Anexo 2: Consulta catastral de finca 1-00259866-000

Consulta de Plano

 Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por: 
Provincia Inscripción: 
Número Inscripción:
Año Inscripción:



Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	319502
Año Inscripción:	1978	Área Plano:	120.36
Bloque:		Lote:	1681
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	216200.0
Coordenada Este:	525100.0	CRTM Norte:	1101248.0
CRTM Este:	488770.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	13 - TIBAS	2 - CINCO ESQUINAS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000042134	INVU		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
COLIMA	0		1681

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	259866	000			

Finca(s) Generada(s): Inexistente(s)

Anexo 3: Consulta plano de finca 1-00259866-000



-- FIN DEL INFORME --