

Pablo César Rodríguez Molina

Cédula 1-1009-0807 Tels: (506) 8841-9072 pablocrm@gmail.com
Hatillo N° 7, calle 66A casa N° 5, San José C.R.

San José, 01 de febrero de 2024

AVALÚO N° 2024-1460

Con base en la visita al sitio, así como el estudio realizado, he considerado el valor de esta propiedad de la siguiente manera:

DIMENSIONES DEL TERRENO: 80,00 metros cuadrados.
DIMENSIONES DE LA CONSTRUCCIÓN: 140,00 metros cuadrados.

Concepto	Área en m ²	Valor por m ²	Valor Total
Terreno	80,00	114.098,61	¢ 9.127.889,00
Construcción Local 11	140,00	150.586,00	¢ 21.082.111,00
TOTAL:			¢ 30.210.000,00

Notas:



- a) El Valor por m2 del terreno incluyen las áreas comunes y privadas.
- b) El valor por m2 del Local No 11 incluyen las áreas comunes, privadas y mezanine.

VALOR TOTAL DEL AVALÚO: **¢ 30.210.000,00 COLONES**
(Treinta millones doscientos diez mil colones 00/100).

NOTAS:

- 1- El valuador, ni la empresa valuadora tienen interés actual y no se contempla interés futuro sobre los bienes tasados.
- 2- El valuador, ni la empresa valuadora asumen responsabilidades por vicios ocultos que podrían tener los bienes tasados. No se realizaron pruebas físicas de ingeniería, ni se asume responsabilidad por la firmeza de los terrenos o construcciones.
- 3- La documentación registral es para uso informativo y cualquier observación que se haga sobre la misma es de carácter técnico (desde la perspectiva del valuador). Por lo tanto el notario encargado de elaborar la escritura es el profesional idóneo para investigar y pronunciarse sobre los alcances legales de cualquier anotación o restricción que pudiese afectar el bien.
- 4- El avalúo se expresa en colones por ser la moneda de curso legal del país y se advierte que los bienes tasados no necesariamente se revaloran conforme al diferencial cambiario.
- 5- El objeto del avalúo es la determinación de valor de los bienes, por lo tanto para efectos de aseguramiento la empresa comercializadora debería inspeccionar el inmueble para determinar el cumplimiento de las directrices del INS en esa materia.

ATENTAMENTE



Pablo César Rodríguez Molina
Perito Judicial & Corredor Jurado

Pablo César Rodríguez Molina

Cédula 1-1009-0807 Tels: (506) 8841-9072 pablocrm@gmail.com

Hatillo N° 7, calle 66A casa N° 5, San José C.R.

San José, 01 de febrero de 2024

AVALÚO N° 2024-1460

ANEXO N° 1

BIENES INMUEBLES (terrenos)

La norma a seguir en Costa Rica, para valorar bienes inmuebles es tomar como base las Zonas Homogéneas que elabora para las municipalidades del país y como puntos de referencia en todo el territorio nacional, los Mapas de Zonas homogéneas del ORGANO DE NORMALIZACION TECNICA DE TRIBUTACION DIRECTA DEL MINISTERIO DE HACIENDA.

Los mapas de Zonas Homogéneas están distribuidas por Cantones y Distritos y cada una tiene su propia nomenclatura en el mapa y la misma Zona Homogénea su tabla de características de un lote tipo o lote ideal en la zona, como son (área, frente, regularidad, tipo de vía, pendiente, servicios 1 y 2 nivel y ubicación.

Una vez localizado el bien inmueble en una determinada Zona, se procede a realizar una comparación de características entre el bien a valorar y el lote tipo o ideal. Luego de las comparaciones y por medio de varias ecuaciones matemáticas, se logra determinar cuál es el precio por metro cuadrado del terreno en cuestión. Adicional a estos cálculos matemáticos se premia o castiga el entorno del terreno.

Tipología Zona Homogénea de este terreno 201-11-U42

CONSTRUCCIONES

Para valorar construcciones utilizamos el METODO ROSS-HIEDECKE y basados en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda del cual cito textualmente las siguientes definiciones y fórmulas para poder guiar al SEÑOR JUEZ en la forma de como calculé el valor del BIEN INMUEBLE.

“El método Ross-Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad. El método es exclusivo para

Pablo César Rodríguez Molina

Cédula 1-1009-0807 Tels: (506) 8841-9072 pablocrm@gmail.com

Hatillo N° 7, calle 66A casa N° 5, San José C.R.

la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son: la depreciación por edad que se calcula con esta fórmula $\frac{1}{2}(x/n+x^2/n^2)$

Donde x es la edad de la construcción y n es la vida útil probable de la construcción, el resultado de esta ecuación nos da como resultado el COEFICIENTE DE DEPRECIACION, además tenemos que E es el factor de bueno por estado, Ross-Heidecke establece 9 categorías de estado de conservación y la formula completa es la siguiente:

$$VA=VN*(1-1/2(x/n+x^2/n^2))*E$$

Dónde: Va= valor Actual

Vn= valor de nuevo para la edificación

X= edad actual

n= vida útil probable

E= factor de bueno por estado”

La ONT actualiza cada cierto tiempo el Manual de Base Unitarios de la tipología constructiva. La que está en vigencia es la tipología del año 2019 y es la que utilice para los presentes cálculos, para actualizarla al 2021 se utilizaría el IPC del BCCR acumulado anual.

“El método de valoración que se utiliza consiste en:

- 1- A partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación se selecciona del manual la que más se asemeje, lográndose así el valor por metro cuadrado de nuevo o de reposición. A esta actividad se le denomina tipificar la construcción.
- 2- Al valor de reposición se le aplica la depreciación, la cual considera la edad y el estado de conservación de la construcción, instalación u obra complementaria.”



Área común al ingresa.



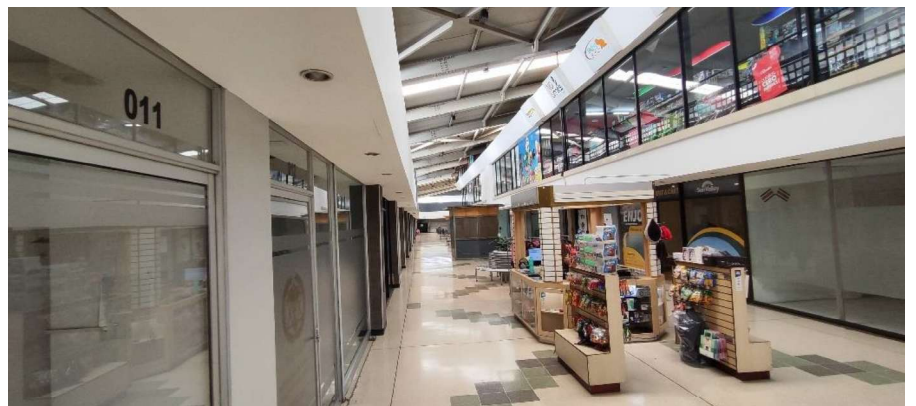
Frente del Local N° 11.



Mezzanine.



Áreas comunes hacia la izquierda.



Áreas comunes hacia la derecha.

Pablo César Rodríguez Molina

Cédula 1 1009 0807 Tels: (506) 8841-9072 pablocrm@gmail.com
Hatillo N° 7, Calle 66A casa blanco con verde muy alta, San José C.R.

San José, 01 de febrero de 2024

Señora(a)

Juez

JUZGADO DE COBRO DEL I CIRCUITO JUDICIAL DE ALAJUELA.

Presente



Estimado Señor Juez:

Por este medio me permito solicitar mis honorarios y se me paguen una vez este en firme mi pericia:

Nº DE AVALÚO:	2024-1460
EXPEDIENTE:	23-009653-1157-CJ-4
PROCESO:	EJECUCIÓN HIPOTECARIA.
ACTOR:	CONDominio CENTRO COMERCIAL MALL INTERNACIONAL.
DEMANDADA:	GLOBAL MORTGAGE SOLUTIONS SRL.

VALOR TOTAL DEL AVALÚO: ₡ 30.210.000,00
(Treinta millones doscientos diez mil colones 00/100).

Señalo para atender notificaciones mi correo autorizado: pablocrm@gmail.com
ATENTAMENTE



Pablo César Rodríguez Molina
Perito Judicial & Corredor Jurado