

JUZGADO TERCERO CIVIL DE SAN JOSÉ.

EXPEDIENTE: 17-000137-1723-CI – 7

PROCESO: MONITORIO ARRENDATICIO

ACTOR: OASIS ORIENTAL S.A

DEMANDADO: PIZZERIA LISTA Y CALIENTE DE COSTA RICA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

Avalúo a Terreno y Edificación

Realizado a:

Terreno y Edificación.

Ubicados en:

Distrito: 03° SAN RAFAEL.

Cantón: 2° ESCAZU.

Provincia: 01° SAN JOSE.

Valuador:

Ing. Álvaro José Torres Garita

IC-23625

PERITO-CONSULTOR-VALUADOR-INSPECTOR-FISCALIZADOR.

Ingeniería & Valuación

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

- Antecedentes
- Metodología
- Definiciones

RESUMEN DE AVALUO

ANALISIS

- Avalúo de lote
- Avalúo de Edificación (Casa de habitación)

CONCLUSIONES

ANEXOS

- Ubicación Georreferenciada
- Fotografías

ANTECEDENTES

- 1- El terreno y la edificación a valorar se encuentran ubicados en Distrito 3° San Rafael, Cantón 2° Escazú, Provincia 1° San José.
- 2- El propósito del avalúo es determinar el Valor Neto de Reposición de los inmuebles al 16 de julio de 2025.
- 3- El destino es verificación de valor para Monitorio Arrendatario.
- 4- El avalúo se refiere a la finca 58159 y sus edificaciones.
- 5- El inmueble se visitó el 16 de julio de 2026, por el Ingeniero Civil Álvaro José Torres Garita, quien no asume responsabilidad por aspectos físicos y económicos ocurridos después de la fecha del avalúo y que puedan afectar el informe.
- 6- No se realizó estudio de suelos ni pruebas de infiltración, por lo cual no se asume responsabilidad por la capacidad soportante del suelo, ni presencia de nivel freático en el terreno.
- 7- No se realizaron pruebas físicas de Ingeniería y no se asume responsabilidad por la firmeza de las estructuras o durabilidad de las mismas. La vida útil remanente se estima con base en la vida típica esperada para cada estructura, la edad actual y el estado aparente.
- 8- El valuador es el Ingeniero Civil Álvaro José Torres Garita quien declara no tener interés actual ni futuro en el bien objeto del presente avalúo.
- 9- Se aplicará la normativa del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) y Normas Internacionales de Valuación 2024 (IVSC), además del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva y Método de Valoración de Terrenos (ONT)
- 10- El avalúo se refiere a:- lote por vía valor de mercado y edificaciones ONT
- 11- Este informe se emite para el **JUZGADO TERCERO CIVIL DE SAN JOSE** única y exclusivamente.
- 12- Este documento no debe ser usado, reproducido, circulado o citado para ningún otro propósito, ni utilizado por ninguna otra persona para ningún propósito, ni se aceptará la comparecencia como testigo en ninguna instancia futura, sin el consentimiento previo por escrito de quien realiza la pericia.
- 13- Las afirmaciones y consideraciones aquí expresadas constituyen la opinión profesional de quien suscribe, que podría no ser compartida por las autoridades administrativas o por otras personas, razón por la cual no se asume ninguna responsabilidad por eventuales sanciones y/o condenas que se puedan derivar de la aplicación de las mismas.

- a- El terreno es una comparación con banco de datos de esa zona y otros terrenos ubicados en zonas de igual nivel socioeconómico, además de datos del Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda, para valores de terrenos por zonas homogéneas, además de investigación de campo.
- b- La edificación se valoró a partir del Valor de Reposición Nuevo o sea es determinar lo que costaría hoy construirlo en condiciones similares y restarles la depreciación, considerando las edades, la vida útil estimada y los estados de conservación, por el método de Ross-Heidecke, para obtener el valor neto de reposición. También se tomaron en cuenta datos del Manual de Valoración por Tipología Constructiva ONT 2023.
- c- Se consideran valores de construcción en el mercado a costos de mayo de 2026.
- d- El valor del avalúo físico o VNR se calcula sumando el terreno y el VRN de la edificación.

El Valor neto de reposición es:

Terreno

₱ 25,685,388.51

Edificaciones

₱ 26,485, 256.00

TOTAL: ₱ 52,170,644.51

(Cincuenta y dos millones ciento setenta mil seiscientos cuarenta y cuatro colones con cincuenta y un céntimos)

AVALUO DEL TERRENO

- 1- Propósito del avalúo:
Determinar el valor del terreno.
Propósito o destino: Proceso Monitorio Arrendatario
Propietario: Oasis Oriental Sociedad anónima.
- 2- Inscripción en el Registro de la Propiedad: **FINCA: 58159**
- 3- Localización y ubicación:
Provincia: 1° San José.
Cantón: 2° Escazú.
Distrito: 3° San Rafael.
- 4- Colindantes según Plano Catastro.
NORTE : AREA COMUN
SUR : CON RESTO RESERVADO DE ANA ISABEL PIZA ESCALANTE
ESTE : FILIAL ONCE
OESTE : AREA COMUN Y CASETA DEL GUARDA
- 5- Tipo de inmueble:
Terreno y local comercial.

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

El terreno se encuentra ubicado Distrito 3° San Rafael, Cantón 2° Escazú, Provincia 1° San José, y goza de servicios públicos básicos y en su entorno existen casas tanto modernas como antiguas, zona Residencial-Comercial, con caminos de asfalto, centros educativos, comercios, edificios religiosos, condominios y urbanizaciones.

- 6- Clasificación (Uso de suelo):
Densidad media.
- 7- Densidad y tipos de construcción:
Densidad media con casas de habitación, comercios, servicios varios.
- 8- Servicios públicos:
Agua potable Si

Alcantarillado Sanitario	Si
Alcantarillado Pluvial	Si
Sistema eléctrico aéreo	Si
Sistema telefónico aéreo	Si
Alumbrado público aéreo	Si
Transporte colectivo	Si
Servicios Municipales	
Recolección de basura	Si
Obras Anexas	
Calles	Asfalto
Aceras	Si
Cordón y caño	Si
TV Cable Satelital	Si

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Descripción:

Forma	Regular
Situación	Medianero
Topografía	Regular
Nivel del terreno	Sobre nivel de calle
Régimen de propiedad	Privado Finca Filial
Riesgos	No presenta al momento del Avalúo.

MIDE: Sesenta y siete metros cuadrados con treinta y siete décímetros. (67.37 m2)
Según Certificación Literal

VALORACION DEL TERRENO

SECCION	AREA m2	VALOR UNIT \$/m2	COEFI CIENT	MOTIVO DEL COEFICIENT	VALOR TOTAL \$
Área	67.37	381 258,55	1	Normal	25,685,388.51
TOTAL					\$ 25,685,388.51

Fecha: 25-jul-26

Sujeto a homologar:	67,37	m ²
---------------------	-------	----------------

REFERENCIAS DE COMPRAS Y OFERTAS DE INMUEBLES

COMPARABLES				FACTORES DE AJUSTES							V.F. (¢/m ²)	Observaciones
SEÑAS	FECHA	AREA (m ²)	PRECIO (¢/m ²)	N	A	F	U	T	I	F.F		
Escazú 100 Suroeste Actual Complejo Municipal Manuel Sandi 86066456	16-jun-25	1 638,00	155 330,00	1,00	2,87	1,00	1,00	1,00	1,00	2,87	445 797,10	
Escazú 200 metros Suroeste Actual Complejo Municipal Jorge Castillo Neocasa	16-jun-25	680,00	148 000,00	1,00	2,14	1,00	1,00	1,00	1,00	2,14	316 720,00	
Valor promedio (¢/m ²):											381 258,55	
Coef. Var.											23,94%	

Factores		
Negociación		N
Área		A
Forma		F
Ubicación		U
Topografía		T
Actualización por índices		I
Factor final		F.F.

Fecha del 25-7-26

Valuador Ing. Álvaro José Torres Garita IC-23625.

AVALUO DE LA EDIFICACION

1- CARACTERISTICAS

Destino: Proceso Monitorio Arrendatario .
 Tipo de construcción: Local Comercial.
 Calidad de la construcción: Buena.
 Calidad del proyecto: Bueno.
 Estado de conservación: Bueno.
 Edad de la construcción: 8 años.
 Vida útil total estimada: 70 años.
 Distribución Arquitectónica: Local, Servicio Sanitario..

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

Cimientos: Placas aisladas.
 Estructura: Mampostería.
 Paredes: Concreto.
 Repellos: Finos.
 Estructura de techo: Hierro.
 Cubierta: Láminas onduladas de hierro galvanizado.
 Cielos: Gypsum.
 Pisos: Cerámica
 Sistema eléctrico: Entubado 240 V. En apariencia.
 Servicios Sanitarios: Línea Económico.
 Sistema agua potable: AYA.
 Ventanas: Marcos de Aluminio con vidrios.
 Puertas: Vidrio y madera.
 Altura promedio: 3.5 metros.
 Ventilación e iluminación: Buena.

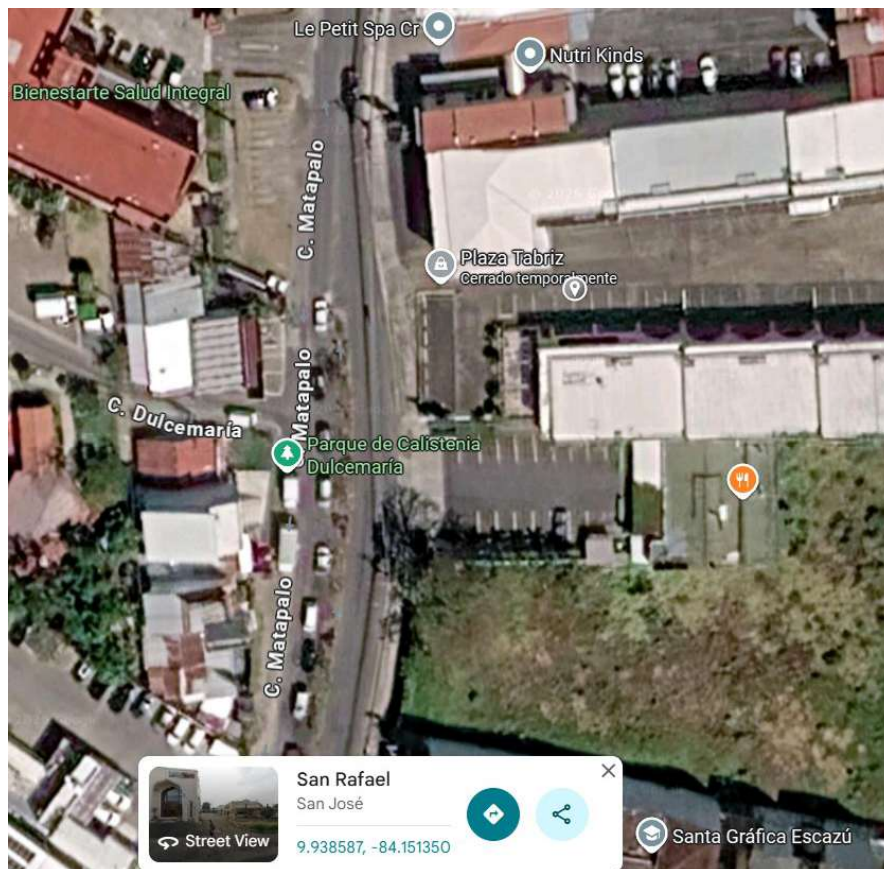
VERIFICACIÓN DEL VALOR REAL EFECTIVO DE LAS CONSTRUCCIONES ASEGURADAS														
● Tipología 2023				VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL							Manual de valores base unitarios por tipología constructiva 2023			
DESCRIPCION				MEDIDA	P. UNIT.	VRN	VUT	EDAD	EST.	FACTORES		VNR	UNIT. DEPR.	VUR
Descripción	Tipo	Cód.	%		€/ m2, ml, glb	€	años	años		DEPR.	ESTADC	€	€/ m2	años
Local Comercial	Edificios comerciales 2023	EC02	100%	67,37 m2	€420 000 / m2	€28 295 400	70	8,0	MB	0,9363	0,9997	€26 485 256	€393 131	65,5
SubTotal: 67 m2					€28 295 400					SubTotal		€26 485 256		
VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DE LAS OBRAS (VRN) : €28 295 400,00														
VALOR NETO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS (VNR) : €26 485 255,72														

(Veintiséis millones cuatrocientos ochenta y cinco mil doscientos cincuenta y cinco colones con setenta y dos céntimos)

ING. ALVARO TORRES GARITA

e-mail: altoga23@gmail.com • Cel: 8824 9717

GEOREFERENCIACION

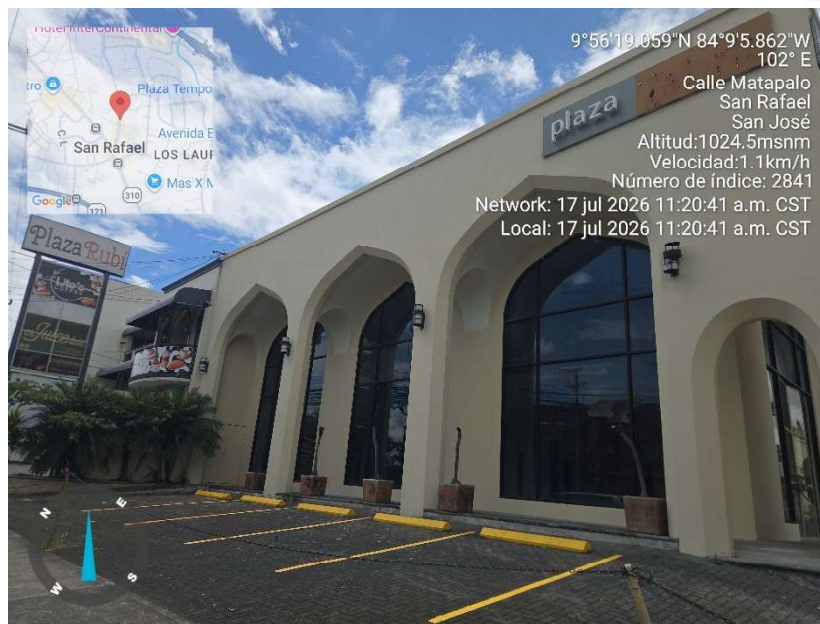


FOTOGRAFIAS



ING. ALVARO TORRES GARITA

e-mail: altoga23@gmail.com • Cel: 8824 9717



ING. ALVARO TORRES GARITA

e-mail: altoga23@gmail.com • Cel: 8824 9717

