

Exhibit R-076

Ministry of Finance,  
Director General of Tax Administration,  
Supporting Document for Administrative Appraisal  
of FINCA FR-5-130540-000

July 9, 2014

FINCA: FR-5-130540-000

Planos catastrados :G-0815474-2002 y G-1003295-2005  
Propietario al 08-09-2006:Guacimo Mar Vista Estates C. S.A.

I- DETERMINACIÓN DE VALORES:

I.1-La determinación del valor unitario de la parte del inmueble FR-5-130540-000, descrito en el plano catastrado G- 1003295-2005, se logra con la aplicación del Método Comparativo, basado en la obtención del “valor del predio, empleando la información de propiedades comparables (lote tipo ) o similares en el entorno...Lo señalado implica , la necesidad de conocer la propiedad que se esta tasando, por lo que se debe determinar a fondo tanto las características( intrínsecas y extrínsecas) del lote a valorar y el valor de lo que se ha considerado como la finca tipo o representativa de la zona homogénea en el cual se encuentra el inmueble a valorar; de esta forma se puede determinar el valor de los inmuebles en cada zona homogénea. ... Estas características se denominan también variables independientes y son las que se utilizan para determinar el valor o variable dependiente, ...”(1)

De acuerdo a lo anterior,” las variables consideradas para aumentar o disminuir el valor de una finca , en comparación con la finca tipo o representativa de la zona son: a) Area o extensión, b)Frente, c) Regularidad o forma, d) Nivel, e)Pendiente, f) Tipo de vía, g)Servicios públicos, h)Ubicación , i) Hidrología o abastecimiento de agua y j)Uso del suelo o capacidad de uso del suelo. “ (2)

I.2- Para el caso del lote del avalúo número AA-114-2006, se establecen las siguientes características de la zona homogénea , lote tipo o lote investigado:

---

(1) Sector de Avalúos, Subdirección de Fiscalización. Factores de modificación de Valores Base Zonales para Terrenos . San José : Ministerio de Hacienda, 1997. p. 5 .

2)Ibid . , p.6.

-2-

**NOMBRE:** LOTE TIPO EXPEDIENTE 127-2006( Para avalúos del AA-109-2006 al AA-116-2006 )

**VALOR :** ₡ 14.000,00 / m<sup>2</sup>

**AREA :** 1.000,00 m<sup>2</sup>

**FRENTE:** 25,00 m. hacia litoral o playa

**TIPO DE VIA:** 11( arena )

**REGULARIDAD:** 1

**PENDIENTE:** 0%

**SERVICIOS 2:** 16 (electricidad, agua potable, alumbrado y telefonía)

**UBICACIÓN:** 5 ( medianero )

**NIVEL:** 0 (respecto a la vía).

**VISTA PANORAMICA:** Se aplica un factor de 1,05 si es parcial(menor de 90°), 1,10 si es semicompleta ( menor de 180°) y 1,15 si es completa ( 360°).

**ABASTECIMIENTO DE AGUA:** 2 ( cañería y tanque de captación)

**CAPACIDAD O USO DEL SUELO:** 7 (Es la capacidad potencial que posee un suelo de acuerdo con las características propias. La categoría 7 ( Regular -malo), indica que las tierras de esta clase presentan limitaciones, solas o combinadas, que restringen su uso a vegetación semi-permanente y permanente, con limitaciones: relieve ondulado, erosión sufrida moderada, texturas en el suelo gruesas, pedregosas, salinidad etc.)

Algunas de las características como: capacidad de uso del suelo, abastecimiento de agua, servicios 1 y servicios 2, pendiente, vía de asfalto y arena; son características típicas de las fincas de la zona; mientras que el área, el frente y el valor; provienen del Estudio de Valores y son establecidas por el perito .

El área establecida es de 1.000,00 m<sup>2</sup> , correspondiente a un lote medianero con frentes de 25,00 m.; hacia la playa y/o hacia calle pública en tierra o lastre pobre.

-3-

El valor de ¢ 14.000,00 para cada metro cuadrado proviene de ventas realizadas en la urbanización Palm Beach y avalúos realizados en la zona.

I.3- La comparación del lote tipo o investigado con el lote a valorar, se plantea de la siguiente manera:

**NOMBRE: LOTE TIPO EXPEDIENTE 127-2006( Para avalúos del AA-109-2006 al AA-116-2006 )**

VALOR : ¢ 14.000,00 / m<sup>2</sup>

AREA : 1.000,00 m<sup>2</sup>

FRENTES: 25,00 m. hacia litoral o playa y /o hacia calle pública

TIPO DE VIA: código 11( arena ) y vía publica ( código 4)

REGULARIDAD: 1

PENDIENTE: 0%

SERVICIOS 2: 16 (electricidad, agua potable, alumbrado y telefonía)

UBICACIÓN: 4 ( lote medianero con dos frentes )

NIVEL: 0 (respecto a la vía)

VISTA PANORAMICA: Se aplica un factor de 1,05 si es parcial(menor de 90º), 1,10 si es semicompleta ( menor de 180º) y 1,15 si es completa ( 360º).

ABASTECIMIENTO DE AGUA: 2 ( cañería y tanque de captación)

CAPACIDAD O USO DEL SUELO: 7 ( regular – malo)

### **LOTE A VALORAR**

NOMBRE: LOTE A VALORAR AA-114-2006; Exp. 127-2006.

VALOR : Es la variable dependiente, a calcular.

AREA : 2.736,77 m<sup>2</sup>

FRENTE: 39,67 m. hacia litoral o playa

TIPO DE VIA: 11( arena )

REGULARIDAD: 1

PENDIENTE: 0%

SERVICIOS 2: 1 ( Sin: electricidad, agua potable, alumbrado y telefonía)

UBICACIÓN: 5 ( medianero )

-4-

NIVEL: 0.( respecto a la playa)  
USO: Protección.  
VISTA PANORAMICA: Se aplica un factor de 1,05 ( parcial)  
ABASTECIMIENTO DE AGUA: 2 ( cañería y tanque de captación)  
CAPACIDAD O USO DEL SUELO: 7 ( Regular- malo)

### I.3.1-Cálculo de factores determinantes del valor:

Son a) área, b) frente y c) servicios tipo dos. Las otras variables presentan cada una , la misma condición, es decir son similares; tanto en el lote tipo, como en el inmueble a valorar.

### I.3.2- Cálculo de los coeficientes comparativos:

a) Area:

$$F e.c. = (A l.t./ A f.v.)^{0,33} \quad , \text{ en donde: }^{(3)}$$

F e.c. – Factor de extensión comparativo

A l.t. –Area del lote tipo

A f.v. –Area de la finca a valorar

0,33 --Factor exponencial, según la superficie de la finca a valorar en el cual para una superficie de 0 a 3 hectáreas , el factor exponencial es 0,33.

Sustituyendo en la fórmula anterior:

$$F e.c.= ( 1.000,00 m^2 / 2.736,77 m^2)^{0,33} = 0,72$$

---

<sup>(3)</sup> Sector de Avalúos, Subdirección de Fiscalización. Factores de modificación de Valores Base Zonales para Terrenos . San José : Ministerio de Hacienda, 1997. p. 8.

-5-

De acuerdo con lo anterior, tenemos que el coeficiente de extensión comparativo entre ambas fincas es de 0,72 .

b) Frente hacia la zona pública de la Zona Marítimo Terrestre:

Para determinar la relación de comparación de los frentes entre ambas fincas debemos aplicar la siguiente fórmula:

$F f.c. = ( F f.v. / F l.t.)^{0,25}$  , fórmula <sup>(4)</sup> en la cual:

F f.c. –Factor de frente comparativo

Ff.v. – Frente de la finca a valorar

F l.t. –Frente del lote tipo

0,25 – Constante

Sustituyendo, tenemos:

$F f.c. = ( 39,67 / 25)^{0,25} = 1,12$

De lo anterior tenemos, que el factor de frente comparativo hacia la zona pública , de la Zona Marítimo Terrestre; entre ambas fincas es de 1,12.

b) Servicios ( electricidad, agua potable, alumbrado y telefonía) :  
Se calcula mediante la siguiente fórmula:

$F s.2.c. = \text{Exp}\{(Sv. - Sl.t.) * 0,03 \}$  <sup>(5)</sup>

<sup>(4)</sup> Sector de Avalúos, Subdirección de Fiscalización. Factores de modificación de Valores Base Zonales para Terrenos . San José : Ministerio de Hacienda, 1997. p. 9.

<sup>(5)</sup> Ibid . , p.19.

-6-

En la cual: F s.2.c. – Factor de servicios tipo dos comparativo

Exp –Fórmula exponencial

Sv.—Servicios tipo dos del la finca o lote a valorar.

Sl.t.---Servicios tipo dos del lote tipo o referencia.

0,03 –Constante

Sustituyendo en dicha fórmula:

$$F \text{ s.2.c.} = \text{Exp}\{(1 - 16) * 0,03 \} = 0,64$$

Por lo que el factor de servicios tipo dos comparativo entre los dos inmuebles es de 0,64 .

#### I.4- VALOR UNITARIO DE LA PARTE DE INMUEBLE A VALORAR:

Una vez establecidos los valores comparativos de cada uno de los factores, considerados como determinantes del valor, se procede a aplicar el producto de esos factores al valor unitario investigado en el lote tipo (¢ 14.000,00/m<sup>2</sup> ) ;para obtener el valor unitario de la parte del inmueble a valorar (Vu.p.i.v.):

-7-

$$Vu.p.i.v. = \text{¢ } 14.000,00 / \text{m}^2 * Fe.c.*Ff.c.*Fs.2.c.$$

$$Vu.p.i.v. = \text{¢ } 14.000,00 / \text{m}^2 * 0,72 * 1,12 * 0,64$$

$$Vu.p.i.v. = \text{¢ } 14.000,00 / \text{m}^2 * 0,52$$

$$Vu.p.i.v. = \text{¢ } 7.280,00 / \text{m}^2 = \text{¢ } 7.300,00 / \text{m}^2$$

Resumiendo lo anterior, tenemos que ¢ 7.300,00 es el valor por cada metro cuadrado que se debe asignar al terreno del inmueble a valorar, después de ser comparado con el lote tipo o finca investigada.

#### I.5- VALOR DE LA PARTE DEL INMUEBLE A VALORAR:

Valor de la parte del inmueble= Superficie de la parte X Valor unitario

$$= 2.736,77 \text{ m}^2 * \text{¢ } 7.300,00 / \text{m}^2 = \text{¢ } 19.978.421,00$$

Valor en letras: Diecinueve millones novecientos setenta y ocho mil cuatrocientos veintiún colones exactos.

Transcribió: Ing. Arturo Morales Meza

09-07-2014





Cc: Exp.127-2006

