

NOV 2025

AVALUO INMOBILIARIO



FINCA 4 - 189220

04° HEREDIA
06° SAN ISIDRO
02° SAN JOSE

VIVIENDA

VALUADOR

ING. LUIS DIEGO
GUTIERREZ ARGUELLO

+ 506 8811-1000
dguti@hotmail.com

INGENIERO CIVIL
IC-18492

PERITO VALUADOR
ICOVAL - 388

MÁSTER EN ADMINISTRACION DE
PROYECTOS

01.

CONTENIDO

03.

ENFOQUE DE MERCADO Y
COSTOS

05.

HOJA RESUMEN

07.

LOCALIDAD Y ENTORNO

09.

TERRENO: SERVICIOS
PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO
URBANO

11.

EDIFICACIONES:
DESCRIPCION
CONSTRUCTIVA

13.

TABLAS DE CALCULO

16.

PORTADA

02.

AVALÚO INMOBILIARIO

04.

METODO DE DEPRECIACION

06.

IDENTIFICACION DEL INMUBLE

08.

TERRENO: CARACTERISTICAS

10.

EDIFICACIONES:
DESCRIPCION
ARQUITECTONICA

12.

REGISTRO FOTOGRAFICO

14 - 15.

FACTORES VALORIZANTES,
DESVALORIZANTES Y
ANOTACIONES

Avalúo Inmobiliario

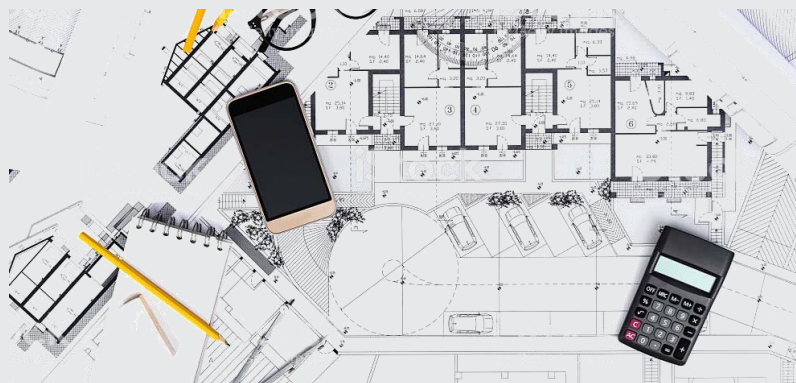
Un avalúo es la estimación del valor comercial de un inmueble o artículo reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble.

Objetivo del Valuador

Emitir juicios sólidos al ofrecer una opinión de valor a los clientes y demás valuadores de una manera clara y bajo un comportamiento ético.

Supuestos del Trabajo

La distribución de este informe queda limitado a la administración del solicitante. Ni el valuador responsable del avalúo, ni ningún individuo que firme o esté asociado con este trabajo estará sujeto por motivo de este a dar testimonio o aparecer en corte o en procesos legales, salvo que específicamente y por escrito exista un acuerdo previo entre las partes. El valuador no asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valorados y no tiene interés particular por el monto que ha resultado del presente avalúo.



Alcance del Informe



Avalúo del terreno y edificaciones existentes en la propiedad solicitada.

El trabajo no comprende estudios de laboratorio ni evaluaciones detalladas de condiciones estructurales o geotécnicas, y por lo tanto no es posible asegurar su estabilidad o permanencia.

En la visita de campo se recorrió el terreno por los linderos; sin embargo, no se realizó un levantamiento topográfico, por lo que el área utilizada en los cálculos es la del catastro.

La vigencia válida para este tipo de informe es de **12 meses**.

Enfoque de Mercado

El enfoque de mercado proporciona una indicación de valor comparando el activo en estudio con otros similares de los cuales se dispone de información.

Se utilizan bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes y operaciones de compraventa recientes, que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado.

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en el principio económico de sustitución, que establece que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a erogar por una similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Enfoque de Costos

Este enfoque se basa en que un comprador en el mercado no pagaría por el bien sujeto del estudio más que el costo de adquirir, construir o fabricar un equivalente, salvo que se involucren factores como tiempo excesivo, inconveniencias, riesgo u otros.

En la práctica, este enfoque tiene que ver con la estimación de factores de demérito, por antigüedad, estado de conservación y obsolescencia, aplicables al estimado de costo de reposición nuevo.

Tratándose de un bien inmueble, el estimado del valor se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada).

Antecedentes

Solicitante:

Sra. Nadia Ugalde Binda

Fecha de la Visita:

8 de noviembre de 2025

Liquidez

En economía, la liquidez representa la cualidad de los activos para ser convertidos en dinero en efectivo de forma inmediata sin pérdida efectiva de su valor. De tal manera que cuanto más fácil es vender un bien o servicio se dice que es más líquido.

Precio

Cantidad pagada en términos monetarios, pedida u ofrecida por un bien o servicio

Costo

Precio requerido para crear, producir u obtener un bien o prestar un servicio demandado

Valor

El precio más probable en el que tanto comprador y vendedor llegaran a un acuerdo por un bien o servicio en venta

Concepto de Depreciación

Es un factor relevante en la estimación del valor neto de reposición de un bien, por lo que la selección del criterio de depreciación que sea utilizado tendrá incidencia en el valor del bien.

Método de Ross – Heideck

Es utilizado sólo en el cálculo de la depreciación en la valoración de construcciones. Presenta la ventaja, sobre los otros métodos, de considerar el estado de conservación de las construcciones, lo que permite calcular una depreciación más acorde con la realidad. Incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado.

Considera los siguientes principios básicos:

- ✓ La depreciación es la pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.
- ✓ Las reparaciones o remodelaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.
- ✓ Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más aceleradamente.



Valor de Reposición Nuevo

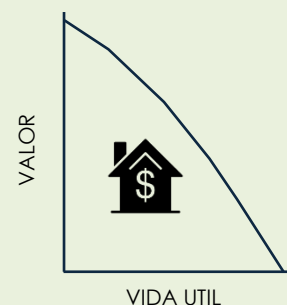
Es el costo de reemplazar un bien por uno nuevo o similar, sin considerar la depreciación. Se utiliza en seguros de edificaciones.

Valor Neto de Reposición

Es el valor de un bien en un momento determinado, después de descontar la depreciación. Se calcula considerando la vida útil del bien, su estado de conservación y su grado de obsolescencia.

Calificación del Estado de Conservación

10	Nuevo
9	Muy Bueno
8	Bueno
7	Regular
6	Reparaciones Sencillas
5	Reparaciones Importantes
4 - 3	Reparaciones Estructurales
3 - 1	Desecho



Estimación Económica | HOJA RESUMEN

INFORMACION DE LA PROPIEDAD

DATOS DEL REGISTRO NACIONAL DE COSTA RICA

4 - 189220

FOLIO REAL

498,74

M²
AREA REGISTRAL

PROVINCIA
HEREDIA

4°

H - 854380 - 2003

PLANO CATASTRO

498,74

M²
AREA CATASTRAL

CANTON
SAN ISIDRO

6°

NADIA GABRIELA UGALDE BINDA

PROPIETARIO

498,74

M²
AREA VALORADA

DISTRITO
SAN JOSE

2°

406020189220

NOV - 25

MEDIA

501,38 CRC

INDENTIFICADOR PREDIAL

FECHA

LIQUIDEZ

TIPO DE CAMBIO

VALORACION DEL TERRENO

VIA COMPARATIVA DE MERCADO

DETALLE	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	%
T1 LOTE B - 9	498,74 m ²	₡130.328,43	₡65.000.000,00	30%
Σ Terreno Total	498,74 m²	Σ Valor Total	₡65.000.000,00	30%

VALORACION DE LAS EDIFICACIONES

VIA COSTO DE REPOSICION

DETALLE	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	%
EDIFICACIONES PRINCIPALES				
EP1 VIVIENDA	210,00 m ²	₡730.000,00	₡153.300.000,00	70%
EDIFICACIONES SECUNDARIAS				
EC1 -	-	-	-	-
Σ Edificaciones Total	210,00 m²	Σ Valor Total	₡153.300.000,00	70%

VALORACION TOTAL

TERRENO + EDIFICACIONES

₡	218.300.000,00	\$	435.398,00
DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL		CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO	

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

INFORMACION DEL TERRENO

FOLIO REAL	4 - 189220		
CATASTRO	H - 854380 - 2003		
PROPIETARIOS	NADIA GABRIELA UGALDE BINDA		
ID. PREDIAL	406020189220		
PROVINCIA	04°	Heredia	
CANTON	06°	San Isidro	
DISTRITO	02°	San José	
DIRECCION	Urbanización Lomas del Zurquí, LoteB-9		
AREA CATASTRAL	498,74 m ²		
AREA REGISTRAL	498,74 m ²		
AREA VALORADA	498,74 m ²		
LATITUD	10° 0'43.66"N		
LONGITUD	84° 2'26.03"O		
GRAVAMENES y ANOTACIONES	HIPOTECA CITAS: 2025-37919-01-0001-001		
OBSERVACIONES	Ninguna en particular		

PLANO DE CATASTRO



LINDEROS

NORTE

Lote B-8
 Lote Sin Construcciones

SUR

Lote B-10
 Vivienda

ESTE

Urbanizadora Lucy S.A.
 Vivienda

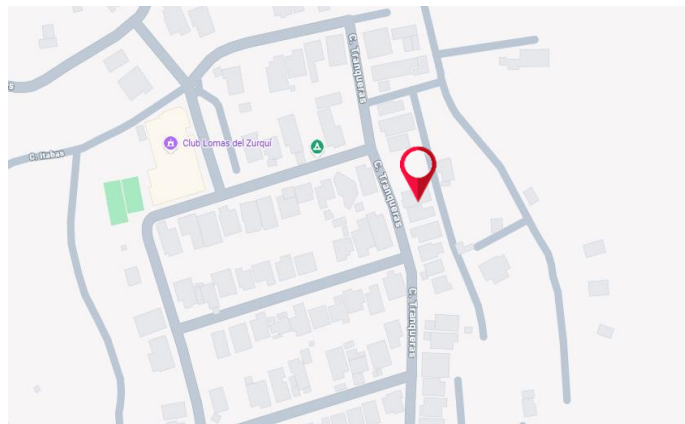
OESTE

Calle Pública
 Calle de Concreto



LOCALIDAD Y ENTORNO

INFORMACION URBANA



EDUCACION



Escuela Jesús Argüello	1,4Km
Colegio Villaseca	1,9Km
Escuela José Martí	2,2Km

SITIOS DE INTERES



EBAIS San Josecito	1,3Km
Iglesia San Isidro Labrador	2,2Km
Gasolinera Ecologico el Labrador	3,3Km

SUPERMERCADOS



Palí	1,6Km
Más x Menos	1,6Km
Fast Market	950m

COMIDA RAPIDA



McDonald's, Heredia	9Km
KFC, Heredia	9Km
Taco Bell, Heredia	9Km

BANCOS



Banco Nacional	2Km
Banco de Costa Rica	2Km
Banco Popular	10Km

OTROS




Ruta Vial # 32	3,5Km
Automercado, Santo Domingo	6Km
Universidad Nacional	8,7Km

TERRENO

PRINCIPALES CARACTERISTICAS

	USO ACTUAL	Residencial Unifamiliar
	ENTORNO	Urbano
	TOPOGRAFIA	Plana
	PENDIENTE	Llana
	PLAN REGULADOR	Mixta Residencial - Comercial
	NIVEL	A nivel de acera
	FRENTE Y FONDO	15,50m x 32,04m
	RESTRICCIONES	Plan Regulador
	SITUACION	Lote Medianero
	ALTURA	1312 m.s.n.m.
	FORMA	Regular Rectangular
	VISTA PANORAMICA	No posee
	MAYOR Y MEJOR USO	Residencial
	ENTORNO SOCIAL	Clase Alta
	RIO - QUEBRADA	No posee
	RIESGO APARENTE	No observado
	LINDEROS	Cercas
	ARBOLES	No posee
	MEJORAS	Murete de contención

 Ninguna observación en particular

Mapa Plan Regulador



Mapa Catastral



TERRENO

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO

	ALUMBRADO	Sí posee, subterráneo
	CALLE DE ACCESO	Concreto, buen estado
	ACERA	Concreto
	ALCANTARILLADO SANITARIO	Sí posee
	ALCANTARILLADO PLUVIAL	Sí posee
	PLANTA TRATAMIENTO	-
	TANQUE SEPTICO	-
	COBERTURA CELULAR	Sí posee
	RECOLECCION DE BASURA	Sí posee
	RECICLAJE	Sí posee
	BUS	A 500m
	TREN	No posee
	AGUA POTABLE	Sí posee, 1 medidor
	ELECTRICIDAD	Sí posee, 1 medidor
	ACCESO CONTROLADO	Sí posee
	SEGURIDAD	Sí posee
	PARQUES	Sí posee, internos
	CANCHAS DEPORTIVAS	Sí posee, internos
	HIDRANTE	Sí posee, a 50m



Dentro de la Urbanización Lomas del Zurquí se ubica el Club Lomas del Zurquí, el cual posee canchas deportivas, gimnasio, salón de eventos y piscina techada.



CALLE PUBLICA



MEDIDOR ELECTRICO



MEDIDOR DE AGUA



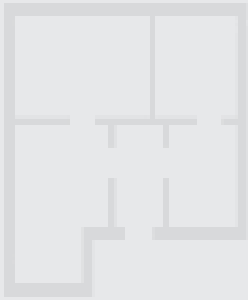
CALLE PUBLICA



HIDRANTE

EDIFICACIONES

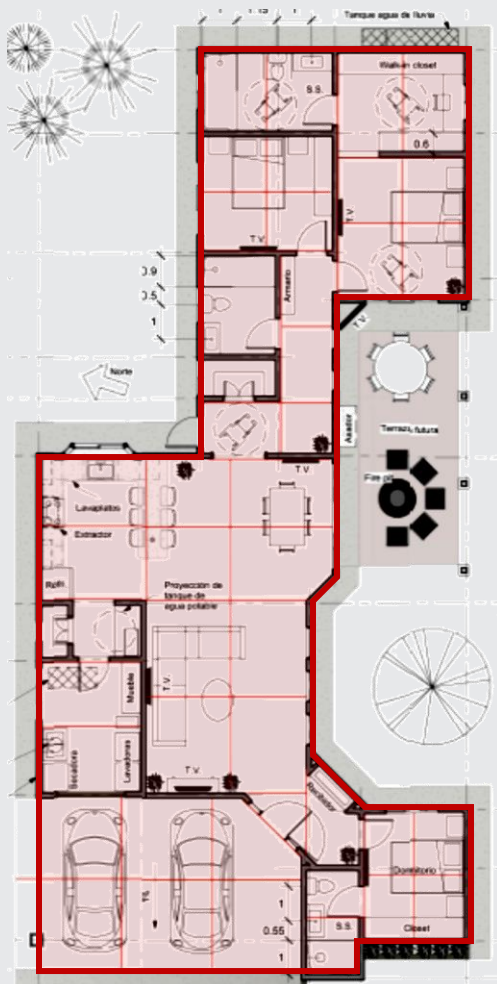
DISTRIBUCION ARQUITECTONICA



En un solo nivel la vivienda cuenta con garaje techado para dos vehículos, vestíbulo, sala, comedor, cocina, alacena-estación de café, lavandería, baño completo, dos dormitorios secundarios (uno con baño completo) y dormitorio principal con baño completo y vestidor W.C.



COBERTURA DE CONSTRUCCION



TIPO

VIVIENDA

AREA

210 m²

ESTADO

NUEVO

EDAD

± 0 años aprox.

Mejoras, Remodelaciones, Daños y Otros

Vivienda nueva en estado óptimo. Posee prevista para terraza en jardín interno.

EDIFICACIONES


DESCRIPCION CONSTRUCTIVA

OBRA GRIS – ESTRUCTURA

SISTEMA CONSTRUCTIVO	Mampostería de bloques de concreto
PAREDES EXTERNAS	Bloques de concreto
PAREDES INTERNAS	Bloques de concreto
CANOAS Y BAJANTES	Hierro galvanizado y PVC
TECHOS Y CUBIERTAS	Cerchas metálicas con teja asfáltica
ENTREPISO	No posee
ESCALERAS	No posee
INSTALACION ELECTRICA	Entubada 110 – 220 V con caja eléctrica

OBRA BLANCA – ACABADOS

CIELOS INTERNOS	Gypsum
PISOS	Cerámicos con rodapié de madera
PINTURA	Interior y exterior
VENTANAS	Vidrio fijo y corredizo en marcos de aluminio
VERJAS	No posee
PUERTAS	Madera contra enchapada
INODOROS	Doble descarga
LAVATORIOS	Con mueble
ENCHAPES	Cerámicos en área de duchas

MUEBLE DE COCINA	ESTRUCTURA	Melamina
	TABLEROS	Melamina
	ENCIMERA - SOBRE	Cuarzo
	FREGEDERO, AEREO.	Acero inoxidable
	HERRAJES - TIRADORES	Aluminio
	ISLA-DESAYUNADOR	Sí posee
	ACCESORIOS	Lavaplatos, Estación de café
	SALPICADERO	No Enchapado
		

+	Pila de lavar plástica, Ático en lavandería con tanque de agua plástica, Puerta principal de madera con guarniciones laterales, Closets de melamina, Ático en closet del dormitorio principal, Calentador de agua solar,
----------	--

Area y Espacio

FUNCIONALIDAD

Adecuada

VENTILACION

Adecuada

SOSTENIBILIDAD

N/A

ALTURA

2,70m

ARQUITECTURA

Estilo Americano Moderno

TIPO DE ACABADOS

Estándar



**REGISTRO
FOTOGRAFICO**



01. AREA VERDE EXTERIOR



02. AREA VERDE EXTERIOR



03. SALA, COMEDOR Y COCINA



04. COCINA



05. LAVANDERIA



06. DORMITORIO PRINCIPAL



07. BAÑO PRINCIPAL



08. DORMITORIO SECUNDARIO



09. DORMITORIO SECUNDARIO



10. BAÑO COMPLETO



11. GARAJE



12. FRENTE

VALORACION VIA MERCADO | CUADRO DE HOMOLOGACION

METODO COMPARATIVO DE TERRENOS

El método se basa en comparar propiedades similares en el entorno inmediato considerando aspectos de ubicación, superficie, topografía, regularidad de la forma, disponibilidad de servicios entre otros. El criterio de mejor valor será aquel que no sea lo suficiente bajo como para dejar dinero sobre la mesa, y no tan alto como para que la propiedad no se logre vender en absoluto.





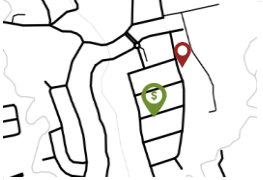
HEREDIA, SAN ISIDRO									1			
		1,01	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	₡134.092/m ²	₡80.000.000,00	₡	
		AREA.	UBICAC.	NEGOC.	TOPOGR.	NIVEL.	REGUL.	USO.	VALOR FINAL	514 m ²		
		URBANIZACION LOMAS DEL ZURQUI										
		Lote esquinero listo para construir. Tel: 8374 0000								₡155.642/m ²	₡/m ²	
HEREDIA, SAN ISIDRO									2			
		1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	₡126.332/m ²	₡65.000.000,00	₡	
		AREA.	UBICAC.	NEGOC.	TOPOGR.	NIVEL.	REGUL.	USO.	VALOR FINAL	520 m ²		
		URBANIZACION LOMAS DEL ZURQUI										
		Lote esquinero, listo para construir. Tel: 7290 0858								₡125.000/m ²	₡/m ²	
HEREDIA, SAN ISIDRO									3			
		1,14	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	₡120.478/m ²	₡75.000.000,00	₡	
		AREA.	UBICAC.	NEGOC.	TOPOGR.	NIVEL.	REGUL.	USO.	VALOR FINAL	782 m ²		
		URBANIZACION LOMAS DEL ZURQUI										
		Lote en Venta, Residencial Lomas de Zurquí, San Isidro de Heredia. Todos los servicios disponibles, Casa Club con Piscina, Seguridad las 24 horas, mide 782 mtr2								₡95.908/m ²	₡/m ²	
HEREDIA, SAN ISIDRO									4			
		1,27	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	₡134.721/m ²	₡110.000.000,00	₡	
		AREA.	UBICAC.	NEGOC.	TOPOGR.	NIVEL.	REGUL.	USO.	VALOR FINAL	1037 m ²		
		URBANIZACION LOMAS DEL ZURQUI										
		Completamente plano y con todos los servicios disponibles, este lote se encuentra listo para construir. Tel: 83491105								₡106.110/m ²	₡/m ²	

TABLA RESUMEN

VALOR / M ² +	VALOR / M ² -	VALOR / M ² PROMEDIO:	VALOR / M ² UTILIZADO:	DESVIACION ESTANDAR	VALOR TOTAL	AREA VALORADA
₡134.721,0	₡120.478,0	₡128.906,00	₡130.328,43	5,04%	₡65.000.000,00	498,74 m ²

VALORACION VIA MERCADO | TERRENO Y EDIFICACIONES

TABLAS DE CALCULO

VALOR DEL TERRENO

VIA MERCADO COMPARATIVO

	AREA	VALOR / M ²	AJUSTE	TOTAL / M ²	TOTAL
T1	498,74 m ²	¢130.328,43	100%	¢130.328,43	¢65.000.000,00
VALOR TOTAL TERRENO					498,74 m ²
					¢65.000.000,00

VALOR DE LAS EDIFICACIONES

VIA COSTO DE REPOSICION

	DESCRIPCION	AREA	VALOR ¢ / m ²	VIDA UTIL	EDAD	ESTADO
EPI	VIVIENDA	210,00 m ²	¢730.000,00	60 años	0 años	10 Nuevo
	VRN	FACTOR ESTADO	DEPRECIACION	VIDA UTIL RESIDUAL	VNR	SUBTOTAL ¢ / m ²
EPI	¢153.300.000,00	1,00	1,00	60 años	¢153.300.000,00	¢730.000,00
Σ	VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES			VALOR REPOSICION NUEVO VRN		¢153.300.000,00
				VALOR NETO DE REPOSICION VNR		¢153.300.000,00

VALOR TOTAL DE MERCADO

VALOR DEL TERRENO + VALOR DE LAS EDIFICACIONES

TERRENO	EDIFICACIONES	TOTAL
¢65.000.000	¢153.300.000	¢218.300.000

FACTORES VALORIZANTES

- ✓ Propiedad residencial dentro de conjunto habitacional consolidado y exclusivo, con todos los servicios y ubicada con gran cercanía a centros de educación, salud y comercio diverso.

FACTORES DESVALORIZANTES

- × No observados.

ANOTACIONES Y OBSERVACIONES

- ! Ninguna en particular.

**ING. LUIS DIEGO
GUTIERREZ ARGÜELLO**
Valuador Responsable
San José, Costa Rica