



Ing. Fabio Hernández Acuña

8492-1068

fabiohernandez.ac@gmail.com

FHA-Ing. Civil--2025

DETALLE DE CONSTRUCCIONES

DETALLE	Paredes Externas	Paredes Internas	Pisos	Cielos	Estructura y Cubierta	Marcos de Ventana	Entrepiso	Puertas
Vivienda nivel 1	Bloques de concreto		cerámica	fibrolit y tablilla de madera	madera y hg ondulado	aluminio	madera	madera
Vivienda nivel 2	Durock	Tablilla de madera	madera	tablilla de madera	madera y hg ondulado	madera	n/a	madera
Cochera	n/a		cerámica	sin cielos	rt y hg ondulado	n/a	n/a	n/a

Para el cálculo del factor de depreciación se utilizó el método de Ross - Heidecke

FECHA DE CONSTRUCCIÓN APROXIMADA	2003
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA	No hay
GRAVAMENES o AFECTACIONES	No hay

Ver estudio registral para un mayor detalle.

CRITERIO TECNICO:

Se realiza la valoración de un lote con una vivienda de dos niveles, con acceso por calle pública asfaltada, se ubica en una zona residencial consolidada con acceso a todos los servicios públicos. La vivienda está construida con bloques de concreto en su primer nivel y sistema liviano en el segundo, posee pisos cerámicos y cielos mixtos de tablilla de madera y fibrolit. Cuenta con la siguiente distribución, nivel1: dos salas, dos comedores, cocina, medio baño y cochera. Nivel 2: tres dormitorios, sala y un baño. Se observó porciones del sistema eléctrico sin entubar por lo que no cumple con el código eléctrico vigente.

Liquidez	Media
Deseabilidad:	Media

Notas:

La vida remanente se estima con base en la vida típica esperada para la estructura, la edad actual y el estado aparente.
No se asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas en los bienes valuados.
No se realizaron pruebas físicas al sistema eléctrico, a los sistemas mecánicos, condiciones estructurales o geotécnicas. La evaluación de los mismos se realizó parcialmente, evaluando los sistemas con base en las partes de los mismos que se encuentran a la vista.
No se asume responsabilidad sobre el estado o durabilidad de estos sistemas, tampoco se realizaron pruebas geológicas o de inundación de los suelos.
No se incluye mobiliario, ni pruebas o estudios de laboratorio.
El valuador declara no tener interés presente o futuro en los bienes objeto de este avalúo, ni interés particular por el monto que ha resultado.
No poseo grado de consanguinidad con el interesado ni el propietario.
La inspección del sistema eléctrico es parcial, se realiza mediante observación desde el punto de control o ducto de acceso entre el cielo raso y el techo.
Se declara bajo juramento que se visitó el lugar exacto de su ubicación y que las características y condiciones del mismo son ciertas por comprobación visual.
No se realizó un levantamiento topográfico, por lo que el área utilizada es la que indican el plano de catastro y/o el estudio de registro.
Quedo a sus órdenes para ampliar y / o aclarar lo que se considere pertinente.
Este servidor no se hace responsable por vicios ocultos tanto en el terreno como en las edificaciones ya que los datos aportados en este informe no incluyen realización de pruebas físicas de ingeniería ni de laboratorio.

Fabio Hernández Acuña
Nombre del profesional

IC - 17850
Número de carné

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO A VALORAR

FHA-Ing. Civil--2025

VÍA DE ACCESO		TRATAMIENTO DE AGUAS	
Tipo	Camino vecinal	Caño	NO
Material	Asfalto	Acera	NO
Ancho	8.40 m	Cordón	NO
ACCESO	Calle pública	Sistema Sanitario	Tanque séptico
		Alcantarillado	NO

SERVICIOS DISPONIBLES PARA LA PROPIEDAD Y ASPECTOS SOCIALES			
Teléfono	SÍ varios	Internet por Cable	SÍ varios
Alumbrado	SÍ JASEC	Parques	NO
Electricidad	SÍ JASEC	Transporte Público	SÍ a 500 m
Agua Potable	SÍ ASADA	Comercio	SÍ a 500 m
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ
Medidores instalados	Electricidad y Agua		
		Clase social	Media
		Clase social zonas cercanas	Media
		Densidad población	Media
		Actividad del lugar	
		Residencial	

ASPECTOS FÍSICOS DEL TERRENO			
Frente principal:	10.50 m	Nivel sobre calle:	0.40 m
Fondo:	39.23 m	Pendiente %	5
Relación:	3.7361905	Ubicación:	MEDIANERO
Servicios	1 1		
	2 16		

RIESGOS			
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0.00 m
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica
		Posibilidad de daños	Ninguno
		Riesgo deslizamiento	Ninguno

COMENTARIOS

El predio valorado se ubica en una zona residencial consolidada, su ubicación es medianero, posee topografía plana y una forma regular. Se observó disponibilidad de todos los servicios públicos.

FOTOGRAFIAS



Calle de acceso y entorno



Frente



Fachada principal de la vivienda

Fotografías internas de la vivienda





Sistema eléctrico parcialmente entubado





TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		38,076.92		70,000.00				0.00		0.00	
Área	403.44	1,300.00	1.4713	500	1.0734	1.0000		1.0000		1.0000	
Tipo de vía	4	5	1.0687	4	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Pendiente	3%	3%	1.0000	3%	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Nivel	0.4	0.4	1.0000	0.3	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Ubicación	5	3	0.9503	5	1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Forma	1	0.6	1.2715		1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Negociación		5%	0.9500	5%	0.9500	1.0000		1.0000		1.0000	
			1.0000		1.0000	1.0000		1.0000		1.0000	
Factor de Homologación		1.8049		1.0197		1.0000		1.0000		1.0000	
Valores Homologados		68,725.77		71,381.10							

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
	0.0000	Área afectada	0.00 m2	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€70,053 /m2	Valor ajustado	€70,053 / m2
Factor secciones	1.0000	Área	403.44 m2
VALOR UNITARIO FINAL		€70,053.00 /m2	
VALOR TOTAL DEL TERRENO		€28,262,182.32	

LINDEROS ACTUALES

	ESTUDIO REGISTRAL	FISICOS
NORTE	MALAQUIAS MORA MASIS	Vivienda
SUR	MARIA ELIETH VIQUEZ GOMEZ	sin construcciones
ESTE	CALLE PUBLICA CON 10,50 METROS DE FRENTE	calle pública asfaltada
OESTE	MARIA ELIETH VIQUEZ GOMEZ	Vivienda

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

VÉRTICE	ESTE	NORTE
1	516,272	1,093,548

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	Lote sin construcciones en la misma zona. Lote en la misma servidumbre de acceso.	Oferta	https://terraquea.com/estate-property/amplio-lote-de-500-m2-en-cipreses-de-oreamuno-3-habitaciones-2-banos-cod/75597#item3	14/07/2025
2	Lote sin construcciones en la misma zona. Lote con frente a calle pública.	Oferta	https://allterraqr.com/properties/cod-20035/	14/07/2025

FOTOGRAFÍAS DE LOS COMPARABLES



Estudio Registral

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 193236---000

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 193236 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-CIPRESES CANTON 7-OREAMUNO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
LINDEROS:

NORTE : MALAQUIAS MORA MASIS
SUR : MARIA ELIETH VIQUEZ GOMEZ
ESTE : CALLE PUBLICA CON 10,50 METROS DE FRENTE
OESTE : MARIA ELIETH VIQUEZ GOMEZ

MIDE: CUATROCIENTOS TRES METROS CON CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:C-0546403-1999
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00058628	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 100,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ANA LUCIA ROJAS VIGOT
CEDULA IDENTIDAD 3-0176-0549
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0522-00014956-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 06-OCT-2003
OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 14-07-2025 a las 12:32 horas

Plano catastrado de la propiedad

74-C-7-4-3

CATASTRO NACIONAL
49 198
 ROLLO IMAGEN
 SECCIÓN MICROFILM AÑO 1999

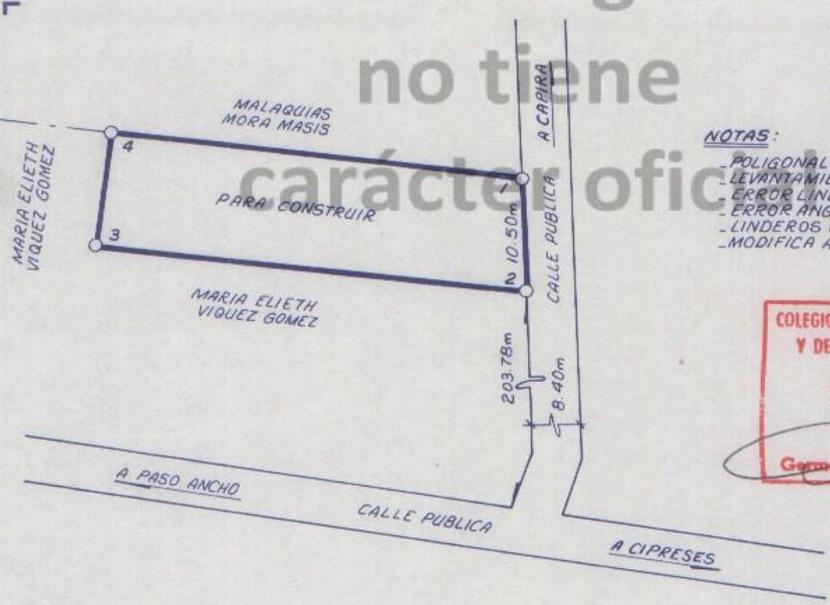
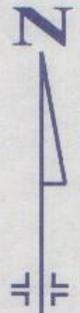
REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
C - 546 403 - 99
03 FEB 1999
 Fecha *Baudilio*
 Firma Autorizada



LINEA	AZIMUT.	DIST. m
1-2	177° 54'	10.50
2-3	276° 12'	39.23
3-4	07° 11'	10.64
4-1	96° 35'	37.54



UBICACION
 HOJA 3445-IV ISTARU
 ESCALA 1:50000



NOTAS:
 POLIGONAL ABIERTA
 LEVANTAMIENTO POLAR
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m
 ERROR ANGULAR ESTIMADO 0° 01'
 LINDEROS EXISTENTES
 MODIFICA AL PLANO C-120848-93

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE C. R.
26 FEB 1999
German Castillo González

PROPIEDAD DE MARIA ELIETH VIQUEZ GOMEZ	CEDULA No. 3-187-931	SITUADO EN BOQUERON
VENDE A: ANA LUCIA ROJAS VIGOT	CEDULA No. 3-176-549	DISTRITO 04 CIPRESES
EDWIN OLIVARES JIMENEZ TOPOGRAFO ASOCIADO. T.A 781	AREA 403.44 m ² Area según Registro: 8447.00 m ²	CANTON 07 OREAMUNO
PROTOCOLO TOMO 8633	FOLIO 154	ESCALA 1:500
		ARCHIVO No
		FECHA FEBRERO-1999