



UGALDE'S

INGENIERÍA & CONSULTORÍA

Reporte Avalúo Inmobiliario

Propiedades: Finca 2-492701

Fecha: 09/08/2021

AVALÚO DE PROPIEDAD

Propietario: Hugo Rayner García Villalobos

Cédula Identidad: 1-1064-0372

Derecho: 000

Propósito del Avalúo:

Venta de propiedad

Matrícula: Folio Real **2-492701**

A. Ubicación del Inmueble

Distrito	03	Jesús María	Cantón	04	San Mateo
Provincia	02	Alajuela	Otro	NA	

Dirección del Inmueble: Hacienda Mi Quinta, parcela 136

B. Medida de la Propiedad

Según plano catastrado	A-1555329-2012	5.640,00	m ²
Según registro	2-492701	5.640,00	m ²
Medida para el avalúo		5.640,00	m ²

C. Descripción del Entorno

1. Vecindario

- ☐ Urbano
☐ Suburbano
☒ Rural

2. Oferta vs Demanda

- ☐ Escasa
☒ Balanceada
☐ Sobre oferta

4. Cambio en el uso de la propiedad

- ☐ Sin datos
☒ No probable
☐ En proceso

5. Área construida en el lugar

- ☐ Más del 75%
☐ Entre 25% y 75%
☒ Menos del 25%

3. Expectativa de Mercado

- ☐ Aumentado
☒ Estable
☐ Lenta

6. Crecimiento

- ☐ Rápido
☐ Estable
☒ Lento

7. Nivel Socioeconómico: Medio

8. Servicios de Gobierno: Varios en San Mateo y Esparza

9. Servicios Comunes: Varios en San Mateo y Esparza

D. Características de la Propiedad**1. Servicios Públicos**

Sistema Eléctrico	SI		Recolección de Basura	SI
Agua Potable	SI		Alumbrado	SI

2. Características Urbanas

Acera	No hay
Cordón y Caño	No hay
Calle	Lastre
Paisaje	Rural

3. Características Físicas

Forma	Rectangular
Situación	Manzanero
Topografía	Variable
Nivel del Terreno	A nivel
Frentes	212,81
Fondo	112, 81
Relación aproximada	No aplica
Tipo de Suelo	Sin datos

4. Factores Valorizantes

No se observan

5. Factores Desvalorizantes

No se observan

E. Linderos Actuales

Según	Estudio de Registro
Norte	Parcela Agrícola 139 Servidumbre Agrícola
Sur	Parcela Agrícola 129 Servidumbre Agrícola
Este	Parcelas Agrícolas 137 y 138 Servidumbre Agrícola
Oeste	Parcela Agrícola 135 Servidumbre Agrícola
Según	Observaciones de Campo
Norte	Parcela Agrícola
Sur	Servidumbre Agrícola
Este	Servidumbre Agrícola
Oeste	Servidumbre Agrícola

F. Descripción de la Construcción

Clase de Construcción	Tipo Quinta
Niveles	1
Explotación	Vacacional
Diseño Arquitectónico	Rancho tipo quinta
Distribución	Área de cocina, 2 bodegas, 2 baños, losa con estructura metálica, kioso para pozo.
Iluminación	Buena
Ventilación	Buena
Edad Aproximada	5 años aproximadamente
Fachada	Tipo Quinta
Edificio	Prefabricado y concreto
Cimientos	No observable
Estructura Principal	Prefabricado y concreto
Paredes Exteriores	Prefabricado y concreto
Paredes Interiores	Prefabricado y concreto
Cubierta	Zinc esmaltado
Altura	2,5 m aproximadamente
Sistema Eléctrico	Entubado en sectores observables
Sistema de cañería y sanitario	No observable

G. Acabados

Pisos	Cerámica
Cielos	Tablilla PVC
Ventanas	No hay
Enchapes	En baños y área de cocina
Puertas	Puertas de metal
Pintura	Buen estado
Baños	2 servicios sanitarios de 2 piezas

H. Valoración Vía Costo de Sustitución

Área para el avalúo 5.640,00 m² de acuerdo con catastro y registro

Situación Manzanero

Rango de valores zonales ¢ 8.600,00 a ¢ 12.105,31

1. Cuadro Detalle de Valoración del Terreno

Sección	Área m ²	Valor Zonal ¢/m ²	Factor	Motivo coeficiente	Valor Ajustado ¢/m ²	Total (¢)
Sección 1	4.364,00	10.216,54	0,962	Área	9.828,35	¢ 42.890.928,80
Sección 2	1.276,00	10.216,54	0,000	Uso (Servidumbre Agrícola)	0,00	¢ 0,00
Total Aproximado de Terreno						¢ 42.890.928,80

2. Cuadro Detalle de Valoración de la Construcción

2.1 Edificación Principal

Sección	Área m ²	VRN uni. ¢/m ²	VRN	VUT	Edad	FF	FE	FD	VNR Total	VUR Años
Losa con estructura	143,55	¢40.808,93	¢5.858.000,00	30	1	1,00	0,9748	0,97	¢5.661.547,45	28,99
Rancho	120,92	¢160.000,00	¢19.347.216,00	50	5	1,00	0,9748	0,94	¢18.108.849,32	46,80
Bodega	19,89	¢275.000,00	¢5.469.667,50	40	4	1,00	0,9748	0,94	¢5.119.567,83	37,44
Kioso de Pozo	5,76	¢150.000,00	¢863.625,00	30	2	1,00	0,9748	0,95	¢822.863,43	28,58

2.2 Obras complementarias

Sección	Cant.	VRN uni. ¢/m²	VRN	VUT	Edad	FF	FE	FD	VNR Total	VUR Años
Pozo (un)	1,00	¢9.000.000,00	¢9.000.000,00	30	2	1,00	0,9748	0,95	¢8.575.215,92	28,58
Acera (m2)	32,61	¢22.000,00	¢717.420,00	30	5	1,00	0,9748	0,9	¢642.419,40	28,58
Muro (m)	32,00	¢35.000,00	¢1.120.000,00	30	5	1,00	0,9748	0,9	¢1.002.912,83	26,86
Tapia (incluye portones) (m)	212,81	¢55.000,00	¢11.704.550,00	30	5	1,00	0,9748	0,9	¢10.480.931,59	26,86
Sistema pluvial (m)	95,00	¢10.000,00	¢950.000,00	30	5	1,00	0,9748	0,9	¢850.684,99	26,86
Torres de tanques (un)	2,00	¢500.000,00	¢1.000.000,00	30	2	1,00	0,9748	0,95	¢952.801,77	26,86
Losa de entrada (m2)	87,42	¢22.000,00	¢1.923.240,00	30	5	1,00	0,9748	0,9	¢1.722.180,42	28,58

Total Aproximado de Construcción	¢53.939.974,96
Valor Total Construcción + Terreno	¢96.830.903,76
Valor redondeado	¢97.000.000,00

Valor en letras:	Noventa y siete millones con 00/100 colones de Costa Rica
-------------------------	--

Simbología

VRN= Valor de reposición nuevo

VNR= Valor neto de reposición

FC=Factor de copropiedad

FE= Factor de estado

FD= Factor de depreciación

VUR= Vida Útil Remanente

FF= Factor de
Funcionalidad

I. Observaciones y Consideraciones

- La valoración de los terrenos se ha realizado con base en la investigación en el sitio, referencias comerciales, base de datos y experiencia de los profesionales valuadores.
- Otros factores considerados para realizar la valoración son: la vocación y características socio-económicas del entorno y su relación con la propiedad en cuestión, características geométricas, ubicación en relación con la definición macroscópica de la zona, situación actual del mercado inmobiliario y finalmente el propósito del avalúo.
- Como parte de este estudio no se realizaron pruebas de laboratorio de ninguna especie ni ningún tipo de análisis de resistencia estructural de construcciones, capacidad de carga de los suelos, ni de la calidad de ningún material y por lo tanto no se asume ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse por estos aspectos.
- Tampoco se asume responsabilidad por vicios o defectos no detectables durante la inspección visual el inmueble o de los documentos aportados o por cambios físicos, políticos o económicos que sucedan posteriores a la fecha de visita y que pueda afectar el resultado obtenido en el análisis.
- El perito valuator no se pronuncia sobre ninguna situación legal, pues es materia que no le compete y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.
- El profesional responsable declara no tener ningún interés particular en las fincas, sus edificaciones y los resultados que puedan derivarse del análisis financiero de este informe.
- Tipo de cambio utilizado ₡ 623,02= \$ 1.

Fecha de Inspección: 04/08/2021

Fecha del Informe: 09/08/2021

Ing. Marco Aurelio Ugalde Blank

IE-28822

Anexos

1-Fotografía del inmueble



Imagen 1. Losa con estructura metálica



Imagen 2. Rancho



Imagen 3. Bodega 1



Imagen 4. Bodega 2



Imagen 5. Área de cocina



Imagen 6. Kiosco de pozo



Imagen 7. Interior de quinta



Imagen 8. Interior de quinta

2- Terrenos Comparables



Bienes Raíces
ID.: 16846032

Lotes y Terrenos | Oportunidad / Ultima Quinta De 5.000m2 / San Mateo De Orotina

Fecha de publicación: 30/03/2021 8:29 am
Categoría: Lotes y Terrenos



Mapa



Información de la propiedad

Localización: Orotina

Precio ₡43,000,000
(Rebajado 4%)

Precio/M² de construcción: ₡8,600

Precio/M² de terreno: ₡8,600

M² de construcción: 5000

Tamaño del Lote m²: 5000

Habitaciones: 1

Baños: 0

Beneficios: Cerca de Escuelas,
Cerca del Tráfico, Vista
a las Montañas, Plano,
Sistema de Agua,
Electricidad, Fácil
Acceso

Descripción

Oportunidad / Ultima Quinta De 5.000m2 / San Mateo De Orotina

Precio Rebajado - Listo Para Construir

Hermosa Quinta de 5.000m2 En Orotina

Información del anunciante



Imagen 9. Terreno comparable Encuentra24

[Regístrate](#) / [Entrar](#)

Anúnciese gratis

Terreno en Venta | Venta de Lote de media hectárea en Alajuela San Mateo RAH 21-1438

Venta de Terrenos en: [Alajuela](#) » [San Mateo](#)

US\$ 130,000.00

Código: CR0000767-20-11

Última actualización: 06-05-2021

Área del Terreno: 5018 M²

[Solicitar Más Información](#)

[Compartir este Anuncio](#)

[Reportar Abuso](#)

San Mateo, Alajuela

Esta hermosa parcela en Residencial HACIENDA MI QUINTA_Lote 43 de media hectárea, entre sus bellezas además del clima, paz y naturaleza. Cuenta con una HERMOSA CASA nueva construida en el 2020, totalmente enrejada (12m de fondo x 6m de Frente= 72m2) cuya distribución es de 3Hab, Sala, Comedor-Cocina, además de una cochera para guardar su vehículo y/o usar como terraza para sus celebraciones

Dirección: Ruta 131 y 755, SanMateoJesusMaria

Utilidades

- [Búsqueda Avanzada](#)
- [Conversor de Medidas](#)
- [Calculadora de Hipoteca](#)

Información del Anunciante

Nombre: Lindsay Cascante V

Empresa: Rent-A-House

Teléfono: +50683138603

Celular: 83138603

Más Anuncios de este Anunciante

Anuncios Relacionados

Venta de lote residencial en La Guácima (115282)

La Guácima, Alajuela

ID# 115282. Terreno residencial en venta en La Guácima, condominio Hacienda Espavel, 718 m2, US\$124.000. Lote plano grande y listo para construir. Ubicación privilegiada dentro del condominio. ...

US\$124,000.00

Anuncios Relacionados del Anunciante

Lote en venta en San Mateo, Alajuela. RAH 21-1438

San Mateo, Alajuela

Esta hermosa parcela en Residencial HACIENDA MI QUINTA_Lote 43 de media hectárea, entre sus bellezas además del clima, paz y naturaleza. Cuenta con una HERMOSA CASA nueva construida en ...

US\$130,000.00

[Todos los Anuncios de este Anunciante](#)

Anuncios Relacionados Inactivos

Desactivado por InmoTico

Lot with beautiful view San Mateo

San Mateo, Alajuela

This lot is located in the hills of San Mateo with a beautiful view surrounded by nature, with a wide variety of fauna, biological corridor, forest. The lot is located in a small ...

Inactivo desde el 01-06-2021

US\$125,000.00

No Encontró lo que Buscaba?

Solicite una propiedad con las características que busca.

[Click Aquí](#) para publicar su solicitud.

Solicitar más Información

Nombre:

Teléfono:

E-Mail:

Confirme su Email:

Seleccione una opción:

☐ Estoy interesado(a) en la propiedad, favor de enviarme más información

☐ Estoy interesado(a) en la propiedad, deseo visitarla

☐ Estoy interesado(a) en la propiedad, envíeme más fotos

Contáctenos

Bienes Raíces Costa Rica - InmoTico®

[Conozca más acerca de InmoTico](#)

[Otros enlaces de interés](#)

Imagen 10. Terreno Comparable Inmotico

Lotes y Terrenos | LUJO Y SEGURIDAD EN HACIENDA MI QUINTA

Fecha de publicación: 26/01/2021 4:03 pm
Categoría: Lotes y Terrenos



Información de la propiedad

Localización: San Mateo

Precio ₡50,000,000

Precio/M² de terreno: ₡9,944

M² de construcción: 0

Tamaño del Lote m²: 5028

Descripción

LUJO Y SEGURIDAD EN HACIENDA MI QUINTA

(ESCUCHAMOS OFERTAS) Vendemos 5028mts2 en Hacienda Mi quinta San Mateo de Alajuela, la propiedad cuenta con una excelente ubicación en el complejo residencial, servicio eléctrico, naciente de agua, amplias áreas verdes y de recreación, arboles frutales, terreno nivelado en 2 parcelas de 1000 metros cada una. También se ofrece el servicio de seguridad privada y cabe destacar que la propiedad esta ubicada en una calle sin salida.

ENGLISH SPOKEN

Información del anunciante

Tipo de Anunciante: Propietario

Contactar a: Jose Velasquez

Teléfono: 7176 6075

[Más anuncios de este usuario](#)

3- Plano Catastrado

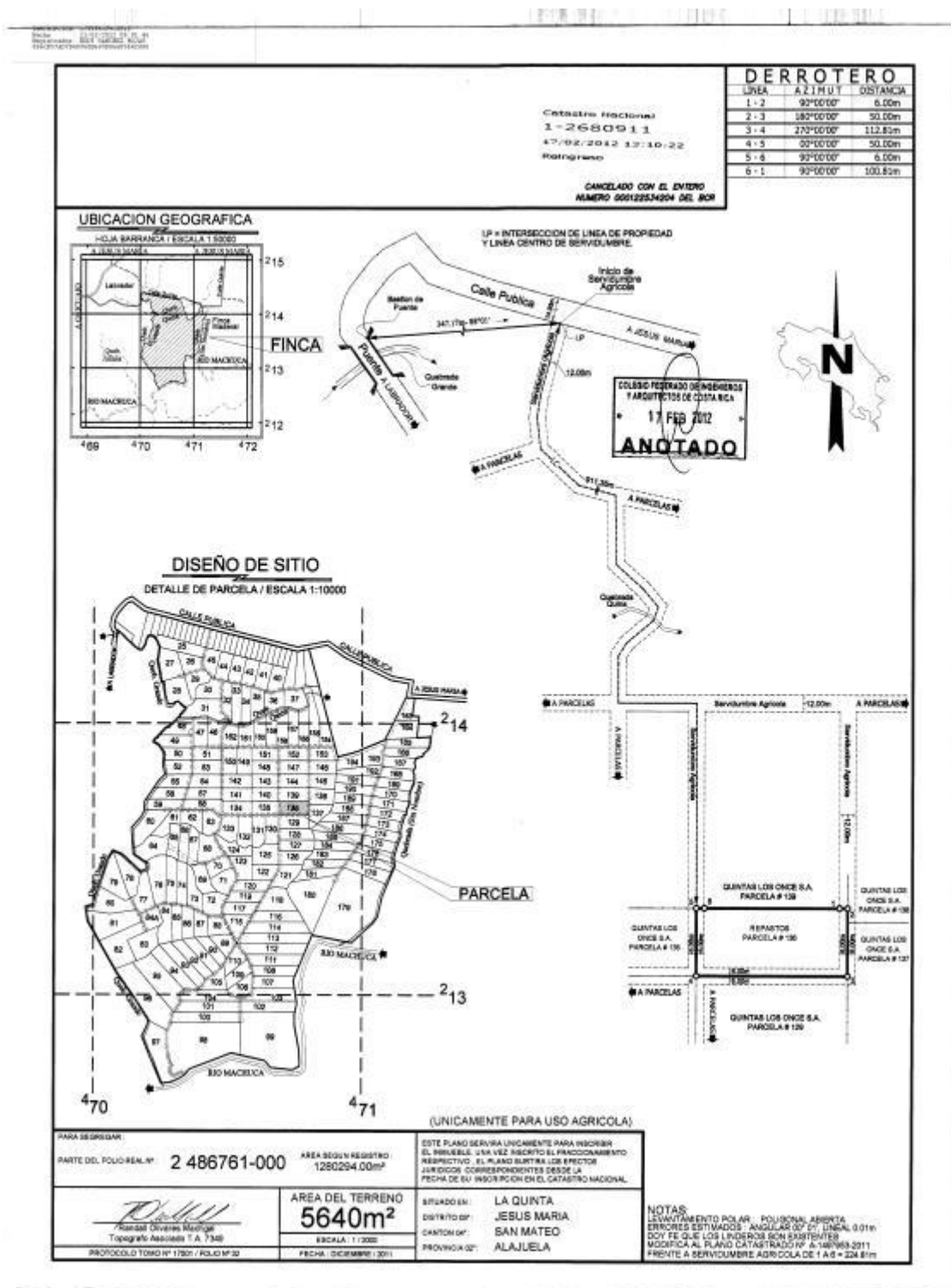


Imagen 12. Plano Catastrado