

AVALÚO TÉCNICO

CARLOS MANUEL BRENES RIVERA
ARQUITECTO A 5008

Fecha de la visita:		19 de junio del 2026		HOJA 1/6	
Solicitante:		Carol Villavicencio Zúñiga		Cédula de identidad: 03-0331-0549	
Dueño de la Finca:		Carol Villavicencio Zúñiga		Cédula de identidad: 03-0331-0549	

UBICACION DEL INMUEBLE					
Provincia:	Cartago	Cantón:	El Guarco	Distrito:	Tejar
Barrio o Urbanización	Urbanización Fundación				
Situado en: Lote 28, Bloque A					

INSCRIPCION					
MATRICULA					
Tomo		Número		Folio Real	193835-000
Folio		Asiento		Nº de Catastro	C-0836179-2003

EXTENSION					
Área según Registro	135,88	m ²	Área según planos	135,88	m ²
Frente	8,00	ml.	Frente	8,00	ml.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA									
ZONA	Urbana		Suburbana	X	TOPOGRAFÍA		Sobre nivel		
	Rural		Semirural		Irregular		A nivel	X	
CALLES	Tierra				Plana	X	Bajo nivel		
	Lastre		FORMA DEL LOTE			UBICACIÓN DEL LOTE			
	Asfalto	X	Regular	X		Esquinero	Alameda		
	Concreto		Irregular			Medianero	X		
SERVICIOS		Letrinas			Acera	X		Electricidad	X
		Cloaca			Cordón	X		Teléfono	X
		T.Séptico	X		Caño			Cañería	X
OTROS SERVICIOS		Escuela	X	Hospital		Bancos		Televisión	X
		Colegio		Clínica		Iglesias		Autobús	X
		Educación Superior		Supermer.	X	Parque	X	Internet	X
		Recolección Basura	X					Cable	X

OBSERVACIONES
Urbanización de clase media, en buen estado. Los servicios de transporte público están a poca distancia, igual que el comercio. Poco tránsito dentro del proyecto. Buena ubicación.

LINDEROS ACTUALES	
Norte	Lote 29
Sur	Lote 27
Este	Calle pública
Oeste	Área de juegos infantiles

OBSERVACIONES LEGALES
No hay anotaciones ni gravámenes sobre la finca. Única propietaria.

AVALÚO TÉCNICO
CARLOS MANUEL BRENES RIVERA
ARQUITECTO A 5008

HOJA 2/6

Propietario:	Carol Villavicencio	Fecha:	24 de junio del 2026
--------------	---------------------	--------	----------------------

DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES							
I PLANTA	Área	125,00	m ²	II PLANTA	Área		m ²
Paredes	Externas: concreto			Paredes	Externas:		
	Internas: concreto y livianas				Internas:		
Pisos	cerámica			Pisos			
Cielos	Gypson			Cielos			
Cubierta	HG #26			Cubierta			

I PLANTA						
Corredor			Dormitorios	2	Terrazas	X
Sala			Oficina		Gradas	
Comedor			Antecomedor		Cochera	X
Cocina			Sala T.V.		Baños	1
Pilas	X		Local Comercial		1/2 baños	
Sala - comedor	X		Desayunador		Dormitorio de servicio	
Vestíbulo			Cuarto costura		Baño de servicio	

II PLANTA						
Sala familiar			Sala T.V.		Local - Taller	
Comedor			Dormitorio de servicio		Gradas	
Sala			Baño de servicio			
Sala de estar			Balcones			
Dormitorios			Terraza			
Baños			Estudio			

INFORMACION ADICIONAL - CASA DE HABITACIÓN							
Edad de la construcción:	20	años					
Porcentaje dedicado a casa de habitación :	100%						
Sistema eléctrico entubado:	SI	X	NO				
Voltaje:	110 V		220 V	X			
Caja de brecker:	Si	X	NO				
Interruptor de cuchilla:	FUSIBLE	X	ALAMBRE				
Construcción aislada:	SI		NO	X			
Distancia con propiedad más cercana:	DISTANCIA		METROS				
Construcción en pendiente fuerte o talud:	SI		NO	X			METROS
Construcción cerca de río:	SI		NO	X			METROS

LOCAL COMERCIAL						
Edad de la construcción:		años	ÁREA DE CONSTRUCCION			m ²
Tiene divisiones internas:	Si		NO		¿De qué material?	
Materiales de las puertas:						
Material de las ventanas:						
Tiene escaleras:	Si	No	¿De qué material?			
Existen extinguidores:	Si	No	¿Cuántos?			
Clase de extinguidores:						
Se emplea maquinaria:	Si	No	¿De qué clase?			
Tipo de materiales que se depositan en el local:						

AVALÚO TÉCNICO
CARLOS MANUEL BRENES RIVERA
ARQUITECTO A 5008

HOJA 3/6

Propietario:	Carol Villavicencio Zúñiga	Fecha:	24 junio del 2026
--------------	----------------------------	--------	-------------------

TERRENO									
Área m ²	Valor Base por m2	Factor Fondo	Factor Frente	Factor Topografía	Factor Forma	Factor Extensión	Factor Entorno	Factor Total	Valor Modificado por m2
135,88	180 000,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	€180 000,00
TOTAL DE TERRENO								€24 458 400,00	

CONSTRUCCIÓN									
I PLANTA					II PLANTA				
Valor actual de la constr.		€400 000,00		x m²	Valor actual de la constr.				x m²
Edad/años	20	Estado	0,975		Edad/años		Estado		
Vida/años	60	% de Bueno			Vida/años	60	% de Bueno		
VALOR ACTUAL		€303 333,33			VALOR ACTUAL		€0,00		
DETALLES IMPORTANTES									

CONSTRUCCIONES SEGÚN METODO DE ROSS HEIDECKE	
FÓRMULA: $Va = Vn (1 - 0,5 (x / n + x^2 / n^2)) \times E$	
Va = VALOR ACTUAL DE LA CONTRUCCIÓN	x = EDAD ACTUAL EN AÑOS
Vn = VALOR NUEVO DE LA EDIFICACIÓN	n = VIDA PROBABLE EN AÑOS
E = DEPRECIACIÓN POR EL ESTADO	

RESUMEN DE LA CONSTRUCCIÓN						
FORMA DE EXPLOTACIÓN - CASA HABITACIÓN						
I Planta	125,00	x m ²	€303 333,33	x m ²	€37 916 666,67	
II Planta			€0,00	x m ²	€0,00	
Tapias	0,00	ml. a	€0,00	x mts.	€0,00	
Verjas y muro	8,00	ml. a	€200 000,00	x mts.	€1 600 000,00	
Garaje	0,00	ml. a	€0,00	x mts.	€0,00	
TOTAL					€	39 516 666,67

AVALÚO	
VALOR DEL TERRENO	€24 458 400,00
VALOR MATERIAL	€39 516 666,67
VALOR VENAL	€63 975 066,67

AVALÚO TÉCNICO
CARLOS MANUEL BRENES RIVERA
ARQUITECTO A 5008

HOJA 4/6

Propietario:	Carol Villavicencio Zúñiga	Fecha:	24 de junio del 2026
--------------	----------------------------	--------	----------------------

OBSERVACIONES GENERALES

La distribución arquitectónica no es buena. Vivienda en buen estado. Requiere mejoras en ventilación y algunos acabados. No hay mueble de cocina. El patio no tiene ventilación, ya que se encuentra cubierto con lámina transparente. No tiene closets, lo que afecta el valor de la vivienda.

VALORES DE REFERENCIA DE ACUERDO CON EL MERCADO

1	Lote	Urbanización Nobleza de Coris	
	Área	151 m ²	Valor / m2
	Precio	₡ 37 000 000,00	₡245 000,00
2	Lote	Urbanización Albacete	
	Área	384 m ²	Valor / m2
	Precio	₡ 43 225 000,00	₡112 565,00
3	Lote	Condominio Tejar del Guarco	
	Área	151 m ²	Valor / m2
	Precio	₡ 36 000 000,00	₡238 400,00
4	Lote	Residencial Fundación	
	Promedio	135 m2	Valor / m2
	Precio	₡ 22 000 000,00	₡163 000,00

OBSERVACIONES

La información anterior fue recabada a nivel de mercado y redes sociales como Encuentra 24, Inhaus y Mercado Libre C.R.

Se declara bajo juramento que se visitó la propiedad y que las características así como las condiciones del sitio son ciertas por comprobación visual.

Carlos Ml. Brenes Rivera
ARQUITECTO A 5008

AVALÚO TÉCNICO
CARLOS MANUEL BRENES RIVERA
ARQUITECTO A 5008

HOJA 5/6

Propietario:	Carol Villavicencia Zúñiga	Fecha:	24 de junio del 2026
--------------	----------------------------	--------	----------------------

FOTOS 1



AVALÚO TÉCNICO
CARLOS MANUEL BRENES RIVERA
ARQUITECTO A 5008

HOJA 5/6

Propietario:	Carol Villavicencia Zúñiga	Fecha:	24 de junio del 2026
--------------	----------------------------	--------	----------------------

FOTOS 2

