

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :	WIRLAN DELGADO ALFARO	N° DE SOLICITUD :	
		MONTO SOLICITADO :	
PLAN DE INVERSION :	ACTUALIZACIÓN DE VALOR	FECHA DE INFORME :	28 / jun / 2023
		TIPO DE CAMBIO :	¢ 550,00 / \$

INFORMACIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

SEGÚN REGISTRO PÚBLICO :	Inscrita al Folio Real número : <u>4-73758-000</u>	Area según Registro :	124,19 m ²
	Propietarios de la finca : 001 <u>WIRLAN DELGADO ALFARO</u>	003 _____	
	002 _____	004 _____	
SEGÚN PLANO CATASTRADO :	Número de plano catastrado : <u>H-0068455-1992</u>	Area según Plano :	124,19 m ²
	Cuenta con visado municipal : Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Fecha : _____	Diferencia en áreas :	0,00 m ²
UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD :	Provincia : 04ª <u>HEREDIA</u>	Cantón : 08º <u>FLORES</u>	Distrito : 02º <u>BARRANTES</u>
	Lugar : <u>SAN JOAQUÍN</u>	Latitud : <u>10°00'30" N</u>	Longitud : <u>84°08'56" O</u>
	Dirección : <u>SAN JOAQUÍN</u>		
LINDEROS DELA PROPIEDAD :	Norte <u>SERVIDUMBRE DE PASO CON FRENTE DE 12.30 MTRS.</u>	<u>SERVIDUMBRE DE PASO</u>	
	Sur <u>LUIS ALBERTO RAMOS RAMOS.</u>	<u>CASA DE HABITACIÓN</u>	
1	Este <u>CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 12,59 MTRS.</u>	<u>CASA DE HABITACIÓN</u>	
	Oeste <u>DENIS MAURICIO RAMOS RAMOS.</u>	<u>CASA DE HABITACIÓN</u>	

RESUMEN GENERAL DE LA VALORACIÓN

VALOR TOTAL DEL TERRENO VALUADO :	¢ 40 187 884,00	\$ 73 069,00
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES :	¢ 36 750 471,00	\$ 66 819,00
VALOR TOTAL DE OTRAS OBRAS COMPLEMENTARIAS EXISTENTES :	¢ 5 303 807,00	\$ 9 643,00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (Terreno + Edificaciones + Otras obras) :	¢ 82 242 162,00	\$ 149 531,00
FACTOR DE COMERCIALIZACION CONSIDERADO : (Fco)	1,00	
VALOR TOTAL DE MERCADO DEL INMUEBLE VALUADO :	¢ 82 242 162,00	\$ 149 531,00

JUSTIFICACION DE **Fco** : _____

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

El objetivo del presente informe corresponde a valoración del inmueble, no está dentro de los alcances del mismo la verificación de los colindantes o medidas topográficas del terreno, para dicho alcance se recomienda contratar los servicios de un ingeniero topógrafo.

La presente valoración se realizó mediante el enfoque de mercado para el terreno y enfoque de costo para la edificación.

Propiedad en zona catastrada, no se aportó la certificación catastral del inmueble, se recomienda en caso de alguna transacción con el presente inmueble contar con la misma, para que tanto el propietario o terceras personas tengan conocimiento de que el inmueble no presenta inconsistencias a nivel registral y en caso de existir se proceda a subsanar las mismas.

La presente propiedad se realizó bajo el enfoque de mercado

LIQUIDEZ :	MEDIANA	Si hay compradores y si existe un mercado activo, sin embargo, no se puede decir con certeza, ya sea por el precio o porque es un mercado limitado, que su venta se realizará en el corto plazo.	
-------------------	----------------	--	--

El valuador manifiesta que no tiene interés actual o futuro sobre los inmuebles valuados, no tiene vínculos familiares o comerciales con el solicitante, ni interés personal en la aprobación o rechazo de la presente solicitud de crédito. A su vez se indica que no se realizaron pruebas físicas de ingeniería, razón por la cual no se asume responsabilidad sobre la firmeza estructural de las edificaciones, ni sobre las características de los suelos. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION Ing. Rodrigo Vargas Salazar Ingeniero Civil Cédula N° CFIA N° IC-6906	FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR	INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO	SELLO DE RECIBIDO
--	--	--	-------------------

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

WIRLAN DELGADO ALFARO

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

4-73758-000

CEDULAS DE MERCADO DE TERRENOS EN LA ZONA

COMPARABLE Nº 1

TIPO DE INMUEBLE:	Terreno	TIPO DE VALOR:	VENTA RAZONABLE	0,95	FECHA DE OBTENCION:	feb / 2022
LOCALIZACION:	HEREDIA, FLORES, SAN JOAQUIN					
FUENTE DE LA INFORMACION:	ARLENE BARRANTES, Teléfono: 8921-4885					
AREA DEL TERRENO:	240,00 m ²	FRENTE AL ACCESO:	10,00 m	PENDIENTE:	0 %	
NIVEL RESPECTO AL ACCESO:	0,50 m	AREA MENOR RECTANGULO CIRCUNSCRITO:	240,00 m ²			
MAYOR Y MEJOR USO:	1	SITUACIÓN:	5	TIPO DE VIA:	3	
SERVICIOS PUBLICOS 1:	4	SERVICIOS PUBLICOS 2:	16	AFECCIONES:	0 %	
DISTANCIA AL SUJETO:	160 m	VALOR OBTENIDO:	¢ 49 920 000,00	¢ 208 000,00 / m ²		
OBSERVACIONES:	-					

COMPARABLE Nº 2

TIPO DE INMUEBLE:	Terreno	TIPO DE VALOR:	VENTA RAZONABLE	0,95	FECHA DE OBTENCION:	may / 2022
LOCALIZACION:	CALLE PRINCIPAL A HEREDIA, FRENTE AL LAGAR					
FUENTE DE LA INFORMACION:	@nmpropiedades@gmail.com, Teléfono: 8823 6522					
AREA DEL TERRENO:	677,42 m ²	FRENTE A EL ACCESO:	20,00 m	PENDIENTE:	0 %	
NIVEL RESPECTO AL ACCESO:	1,00 m	AREA MENOR RECTANGULO CIRCUNSCRITO:	677,42 m ²			
MAYOR Y MEJOR USO:	2	SITUACIÓN:	5	TIPO DE VIA:	3	
SERVICIOS PUBLICOS 1:	4	SERVICIOS PUBLICOS 2:	16	AFECCIONES:	0 %	
DISTANCIA AL SUJETO:	450 m	VALOR OBTENIDO:	¢ 151 580 000,00	¢ 223 760,74 / m ²		
OBSERVACIONES:	-					

COMPARABLE Nº 3

TIPO DE INMUEBLE:	Terreno	TIPO DE VALOR:	VENTA RAZONABLE	0,95	FECHA DE OBTENCION:	jul / 2022
LOCALIZACION:	DEL CAMPOSANTO LA PIEDAD 600 M OESTE					
FUENTE DE LA INFORMACION:	DOÑA JACQUELINE, RÓTULO EN SITIO, Teléfono: 8509-6317					
AREA DEL TERRENO:	150,00 m ²	FRENTE AL ACCESO:	7,00 m	PENDIENTE:	0 %	
NIVEL RESPECTO AL ACCESO:	0,00 m	AREA MENOR RECTANGULO CIRCUNSCRITO:	150,00 m ²			
MAYOR Y MEJOR USO:	Residencial	SITUACIÓN:	5	TIPO DE VIA:	4	
SERVICIOS PUBLICOS 1:	4	SERVICIOS PUBLICOS 2:	16	AFECCIONES:	0 %	
DISTANCIA AL SUJETO:	512 m	VALOR OBTENIDO:	¢ 39 375 000,00	¢ 262 500,00 / m ²		
OBSERVACIONES:	-					

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

Ing. Rodrigo Vargas Salazar
Ingeniero Civil
Cédula Nº CFIA Nº IC-6906

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME CONFIDENCIAL
PARA USO EXCLUSIVO

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

WIRLAN DELGADO ALFARO

N° DE SOLICITUD :

N° DE FOLIO REAL :

4-73758-000

HOMOLOGACION DE LAS REFERENCIAS

Código de la Zona Homogénea donde se ubica el inmueble según el ONT (Ver PDF):				408-02-U04
CARACTERISTICAS	LOTE TIPO	COMPARABLE N° 1	COMPARABLE N° 2	COMPARABLE N° 3
Area del Lote:	200 m ²	240 m ²	677 m ²	150 m ²
Frente al acceso:	10 m	10 m	20 m	7 m
Regularidad:	1,00	1,00	1,00	1,00
Tipo de vía:	4	3	3	4
Pendiente promedio:	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Servicios 1:	4	4	4	4
Servicios 2:	16	16	16	16
Nivel respecto al acceso:	0,0 m	0,5 m	1,0 m	0,0 m
Situación:	5	5	5	5
Mayor y mejor uso:	1	1	2	Residencial
Valor unitario:	¢ 85 000,00 / m ²	¢ 208 000,00 / m ²	¢ 223 760,74 / m ²	¢ 262 500,00 / m ²
Fecha obtención:	marzo / 2022	febrero / 2022	mayo / 2022	julio / 2022
Tipo de valor obtenido:	TIPO DE VALOR:	VENTA RAZONABLE	VENTA RAZONABLE	VENTA RAZONABLE
Indexación:	1,000	1,033	0,992	0,990
Valor indexado:	¢ 85 000,00 / m ²	¢ 214 864,00 / m ²	¢ 221 970,65 / m ²	¢ 259 875,00 / m ²
Observaciones y comentarios:				

VALOR DE MERCADO HOMOLOGADO PARA EL LOTE TIPO

COMPARABLE	DISTANCIA AL SUJETO	TIPO DE VALOR	FACTORES UTILIZADOS EN LA HOMOLOGACION								VALOR OBTENIDO INDEXADO	VALOR HOMOLOGADO PARA EL LOTE TIPO
			Fta	Fff	Fto	Fsi	Fse	Fre	Faf	FAT		
N° 1	160 m	0,95	1,062	1,000	1,015	0,936	1,000	1,000	1,000	1,009	¢ 214 864,00 / m ²	¢ 205 960,00 / m²
N° 2	450 m	0,95	1,496	0,841	1,030	0,936	1,000	1,000	1,000	1,213	¢ 221 970,65 / m ²	¢ 255 790,00 / m²
N° 3	512 m	0,95	0,909	1,093	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,994	¢ 259 875,00 / m ²	¢ 245 400,00 / m²

VALOR PROMEDIO DE LOS COMPARABLES HOMOLOGADOS:
¢ 235 720,00 / m²
DESVIACION ESTANDAR DE LOS VALORES HOMOLOGADOS:
¢ 26 290,00 / m²
CONCLUSION SOBRE EL VALOR FINAL A UTILIZAR EN EL AVALÚO:
¢ 262 000,00 / m²

SIGLAS	NOMBRE DE LOS FACTORES DE AJUSTE UTILIZADOS
Fta	Tamaño o ajuste por el área del terreno
Fff	Relación entre el frente y el fondo del terreno
Fto	Topografía y nivel respecto al acceso
Fsi	Situación del terreno respecto al acceso

SIGLAS	NOMBRE DE LOS FACTORES DE AJUSTE UTILIZADOS
Fse	Servicios básicos e infraestructura urbana
Fre	Aprovechamiento por regularidad del terreno
Faf	Afectaciones por servidumbres, derechos o retiros
FAT	Factor de ajuste total del terreno

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

Ing. Rodrigo Vargas Salazar
Ingeniero Civil
Cédula N° CFIA N° IC-6906

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

 INFORME CONFIDENCIAL PARA
 USO EXCLUSIVO

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

WIRLAN DELGADO ALFARO

N° DE SOLICITUD :

N° DE FOLIO REAL :

4-73758-000

VALORACION DEL TERRENO

SITUACION DEL TERRENO :

Situación :	MEDIANERO	Tipo de zona :	URBANO
Tipo de acceso :	TIPO 04	Uso actual :	HABITACIONAL
Mayor y mejor uso :	RESIDENCIAL	Entorno :	ADECUADO A LA ZONA
Nivel socioeconómico :	MEDIO	Seguridad :	NORMAL

SITUACION
Fsi = 1,000
FACTOR TAMAÑO
Fta = 1,200

TAMAÑO DEL TERRENO :

Area según Registro :	124,19 m ²	Area según Plano :	124,19 m ²
-----------------------	-----------------------	--------------------	-----------------------

REGULARIDAD DEL TERRENO :

Forma o regularidad :	REGULAR	AREAmRc:	140,00 m ²
-----------------------	---------	----------	-----------------------

REGULARIDAD
Fre = 0,980

AFECTACIONES AL TERRENO :

Retiro de ríos o quebradas :	NO EXISTE
Condiciones de riesgo :	NO EXISTE
Derechos y servidumbres :	NO EXISTE
Otras afectaciones :	NO EXISTE

AFECTACIONES
Faf = 1,000

TOPOGRAFIA DEL TERRENO :

Topografía :	PLANO
Pendiente promedio :	0,00 % Nivel 0,00 m PROMEDIO SOBRE EL NIVEL DE ACCESO

TOPOGRAFIA
Fto = 1,000

RELACION FRENTE / FONDO :

Frente acceso :	12,59 m	Fondo	10,65 m	Relación Frente / Fondo :	1 : 0,85
-----------------	---------	-------	---------	---------------------------	----------

FRENTE / FONDO
Fff = 1,050

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Y EQUIPAMIENTO URBANO :

Agua potable :	FRENTE A LA PROPIEDAD
Electricidad :	FRENTE A LA PROPIEDAD
Telefonía :	FRENTE A LA PROPIEDAD
Alumbrado público :	FRENTE A LA PROPIEDAD
Tratamiento aguas negras :	TANQUE SÉPTICO Y DRENAJES
Evacuación aguas pluviales :	FRENTE A LA PROPIEDAD
Recolección de basura :	FRENTE A LA PROPIEDAD
Transporte público :	CERCANO
Salud :	CERCANO
Educación :	CERCANO
Institucionales :	CERCANO
Servicios privados :	CERCANO
Aceras, cordón y caño :	EXISTE ACERAS Y CORDON DE CAÑO
Acabados del acceso :	ASFALTO EN BUEN ESTADO

SER1

4

SER2

16

SERVICIOS
Fse = 1,000

DETALLE DE VALORACION DEL TERRENO

TAMAÑO DEL TERRENO A VALUAR		AREA VALUABLE (AREA MENOR)	VALOR DE MERCADO ESTIMADO PARA LOTE TIPO	FACTOR DE AJUSTE TOTAL	VALOR HOMOLOGADO A UTILIZAR	VALOR TOTAL DEL TERRENO VALUADO
Area según Planos :	124,19 m ²	124,19 m²	¢ 262 000,00 / m²	1,235	¢ 323 600,00 / m²	¢ 40 187 884,00
Area según Registro :	124,19 m ²					

JUSTIFICACION DE LOS FACTORES UTILIZADOS

Se aplica factor desvalorizante por tamaño, regularidad y topografía, se aplica factor valorizante por medida de frente.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

Ing. Rodrigo Vargas Salazar
Ingeniero Civil

Cédula N° CFIA N° IC-6906

INFORME CONFIDENCIAL PARA
USO EXCLUSIVO

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

WIRLAN DELGADO ALFARO

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

4-73758-000

VALORACION DE LA EDIFICACION Nº 01

DESCRIPCION : Tipo de edificación : CASA DE HABITACIÓN Uso actual : HABITACIONAL
 Altura de piso a cielo : 2,50 m Nº de pisos o niveles : 1 Sobre el nivel de calle : 1 Bajo en nivel de calle : 0

APOSENTOS :	1	DORMITORIOS	3	COCHERA	1	SALA T.V.	
COMEDOR	1	S.S., BAÑOS	2	PILAS	1	ESTUDIO	
COCINA	1	CORREDOR	1	BODEGA		OTROS	

ARRENDAMIENTO : Si No Arrendatario : _____ Vigencia : _____

ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
Paredes externas	BLOQUES DE CONCRETO Y MURO SECO	9
Acabado de paredes	REPELLO NORMAL	9
Divisiones internas	BLOQUES DE CONCRETO Y MURO SECO	9
Acabado de divisiones	REPELLO NORMAL	9
Entrepisos	CONCRETO	9
Estructura de techo	METÁLICA TIPO RT	9
Cubierta de techo	HG ONDULADO	9
Canoas y bajantes	CANOAS HG Y BAJANTES EN PVC	9
Acabado de cielos	GYPSUM	9
Acabado de pisos	CERÁMICA	9
Puertas	MADERA Y TERMOFORMADAS	9
Ventanas	MARCOS DE ALUMINIO CON VIDRIOS FIJOS Y CORREDIZAS	9
Muebles fijos	EN COCINA, MODULAR DE MADERA CONTRACHAPADA CON SOBRE DE GRANITO Y MUEBLE AÉREO	9
Enchapes	AZULEJO EN SANITARIO	9
Piezas sanitarias	DOS INODOROS, DOS LAVAMANOS Y UNA TINA ESTANDAR	9
Instalación sanitaria	TANQUE SÉPTICO Y DRENAJES	9
Instalación eléctrica	Aislamiento: NO SE OBSERVAN CABLES EXPUESTOS	9
	Caja interruptores: Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Voltaje: 220 v Tipo fusible: DISYUNTORES	9
Instalación potable	TUBERÍA PVC	9
Pintura	TOTAL	9
Aceras		
Rejas, verjas y portones	VERJAS EN VENTANAS	9
Otros elementos		

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

CALIDADES :	Calidad aparente de la mano de obra: <u>NORMAL</u>	Calidad aparente de los acabados: <u>NORMAL</u>	FACTOR DE CALIDAD, OBSOLESCENCIA Y FUNCIONALIDAD Fof = 1,00
	Calidad aparente de los materiales: <u>NORMAL</u>	Ventilación e iluminación aposentos: <u>ADECUADA</u>	
	Calidad aparente de las instalaciones: <u>NORMAL</u>	Funcionalidad u obsolescencia: <u>NORMAL</u>	

USO DE TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA ONT: Tipología más acorde con edificaciones: VC 03 Valor unitario según tipología ONT: € 325 000 / m² Fecha: octubre / 2021
 Índice acumulado de variación mensual: 5,70% Valor unitario indexado a la fecha: € 343 525 / m² www.inec.go.cr

VALORACION EDIFICACION	AREA (m ²)	%	VRN (€ / m ²)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (€ / m ²)	VALOR TOTAL (VNR)
VIVIENDA 1º NIVEL	40,92 m ²	43%	€ 420 000,00 / m ²	7	80	8	0,928	74	€ 389 760,00 / m ²	€ 15 948 979,00
VIVIENDA 2º NIVEL	49,41 m ²	51%	€ 420 000,00 / m ²	7	80	8	0,928	74	€ 389 760,00 / m ²	€ 19 258 042,00
CORREDOR	5,94 m ²	6%	€ 280 000,00 / m ²	7	80	8	0,928	74	€ 259 840,00 / m ²	€ 1 543 450,00
Método empleado en la valoración: <u>ROSS - HERGENROTHER</u> VRN: Valor de reposición nuevo de la edificación valuada VNR: Valor neto de reposición (Valor de reposición nuevo depreciado) Edad: Edad estimada de la edificación valuada VUt: Vida útil total considerada para esta tipología de edificación VUr: Vida útil remanente calculada Fec: Factor de estado de conservación de la edificación Fdp: Factor de depreciación calculado utilizando el método									VALOR TOTAL DE LA EDIFICACION CONSIDERADA (VNR) : € 36 750 471,00	
									CASTIGO POR CALIDAD, OBSOLESCENCIA Y FUNCIONALIDAD (Fof) 1,00	
									VALOR TASADO FINAL DE LA EDIFICACION CONSIDERADA : € 36 750 471,00	
									AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA EDIFICACION CONSIDERADA : 96,27 m²	
									VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA EDIFICACION CONSIDERADA : € 381 743,80 / m²	

OBSERVACIONES : _____

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION Ing. Rodrigo Vargas Salazar Ingeniero Civil Cédula Nº CFIA Nº IC-6906	FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR	INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO	SELLO DE RECIBIDO
--	--	--	-------------------

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

WIRLAN DELGADO ALFARO

N° DE SOLICITUD :

N° DE FOLIO REAL :

4-73758-000

VALORACION DE OBRA COMPLEMENTARIA N° 01

DESCRIPCION: Tipo de obra :

CARACTERISTICAS:

ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCION DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

VALORACION DE OBRA	CANTIDAD	VRN (¢ / ml)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (¢ / ml)	VALOR TOTAL (VNR)
<i>Método empleado en la valoración : Ross - Heidecke</i>								VALOR TASADO DE LA OBRA COMPLEMENTARIA CONSIDERADA :	¢ 0,00
								CANTIDAD TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA OBRA CONSIDERADA :	0,00 ml
								VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA OBRA CONSIDERADA :	¢ 0,00 / ml

VALORACION DE OBRA COMPLEMENTARIA N° 02

DESCRIPCION: Tipo de obra :

COCHERA

CARACTERISTICAS:

ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCION DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
PISO	CONCRETO SIN LUJAR Y CERÁMICA	8
PAREDES	COLUMNAS RT	8
CIELO	NO POSEE	
TECHO	ESTRUCTURA RT Y CUBIERTA EN HG	8

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

VALORACION DE OBRA	CANTIDAD	VRN (¢ / m²)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (¢ / m²)	VALOR TOTAL (VNR)
COCHERA	15,30 m²	¢ 225 000,00 / m²	7	60	8	0,911	55	¢ 204 975,00 / m²	¢ 3 135 298,00
<i>Método empleado en la valoración : Ross - Heidecke</i>								VALOR TASADO DE LA OBRA COMPLEMENTARIA CONSIDERADA :	¢ 3 135 298,00
								CANTIDAD TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA OBRA CONSIDERADA :	15,30 m²
								VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA OBRA CONSIDERADA :	¢ 204 975,03 / m²

VALORACION DE OBRA COMPLEMENTARIA N° 03

DESCRIPCION: Tipo de obra :

ÁREA DE PILAS

CARACTERISTICAS:

ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCION DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
PISO	CONCRETO SIN LUJAR	8
PAREDES	BLOQUES DE CONCRETO	8
CIELO	GYPSUM	8
TECHO	ESTRUCTURA RT Y CUBIERTA EN HG	8

10: Nuevo 9: Bueno 8: Normal 7: Regular 6: Reparación sencilla 5: Reparación media 4: Reparación importante 3: Mal estado 2: Desecho 1: Inservible

VALORACION DE OBRA	CANTIDAD	VRN (¢ / m³)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR (¢ / m³)	VALOR TOTAL (VNR)
ÁREA DE PILAS	8,48 m³	¢ 285 000,00 / m³	7	50	8	0,897	45	¢ 255 645,00 / m³	¢ 2 168 509,00
<i>Método empleado en la valoración : Ross - Heidecke</i>								VALOR TASADO DE LA OBRA COMPLEMENTARIA CONSIDERADA :	¢ 2 168 509,00
								CANTIDAD TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA OBRA CONSIDERADA :	8,48 m³
								VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA OBRA CONSIDERADA :	¢ 255 645,03 / m³

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

Ing. Rodrigo Vargas Salazar
Ingeniero Civil
Cédula N° CFIA N° IC-6906

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

 INFORME CONFIDENCIAL
 PARA USO EXCLUSIVO

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

WIRLAN DELGADO ALFARO

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

4-73758-000

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO

		
ENTORNO	ENTORNO	FRENTE DE PROPIEDAD
		
VISTA GENERAL DE VIVIENDA	COCHERA	SALA
		
COCINA	SANITARIO	ESCALERAS

NOTAS IMPORTANTES DE LA VALUACION REALIZADA

- 1.) El Avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras o al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos que puedan tener las edificaciones y demás obras existentes, por la capacidad estructural de las edificaciones y demás obras existentes, por problemas geofísicos del terreno, por la capacidad soportante del suelo o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.
- 2.) La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. Para el chequeo de la distancia al punto de amarre se utilizó instrumentos de medición tradicionales y de conformidad con los mismos la ubicación de la propiedad coincide con la indicada en el plano catastrado; no obstante por no utilizar instrumentos de precisión propios de un profesional en topografía, podría ser que existan algunas diferencias con la realidad aunque estas no deberían ser sustantivas.
- 3.) Para efectos del presente avalúo, las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construídas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado.
- 4.) Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke, que toma en consideración la edad de las edificaciones, la vida útil total y el estado de conservación de los elementos que la componen.
- 5.) El valuador manifiesta no tener interés actual o futuro sobre los bienes sujetos del presente estudio, ni tener vínculo familiar o comercial con el solicitante. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
- 6.) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumplen a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia exclusiva de los Ingenieros Eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

Ing. Rodrigo Vargas Salazar
Ingeniero Civil
Cédula N° CFIA N° IC-6906

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME CONFIDENCIAL
PARA USO EXCLUSIVO

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

WIRLAN DELGADO ALFARO

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

4-73758-000

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO

		
HABITACIÓN	ESCALERAS	HABITACIÓN
		
VISTA INTERNA	SANITARIO	HABITACIÓN
		
HABITACIÓN	ÁREA DE PILAS	

NOTAS IMPORTANTES DE LA VALUACION REALIZADA

- 1.) El Avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería a las estructuras o al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos que puedan tener las edificaciones y demás obras existentes, por la capacidad estructural de las edificaciones y demás obras existentes, por problemas geofísicos del terreno, por la capacidad soportante del suelo o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.
- 2.) La propiedad valuada fue ubicada en campo utilizando la dirección brindada en la solicitud de avalúo, la localización dentro de la hoja cartográfica y la referencia al punto de amarre que indica el plano catastrado aportado. Para el chequeo de la distancia al punto de amarre se utilizó instrumentos de medición tradicionales y de conformidad con los mismos la ubicación de la propiedad coincide con la indicada en el plano catastrado; no obstante por no utilizar instrumentos de precisión propios de un profesional en topografía, podría ser que existan algunas diferencias con la realidad aunque estas no deberían ser sustantivas.
- 3.) Para efectos del presente avalúo, las edificaciones valuadas corresponden exclusivamente a las que se encuentran construídas en su totalidad dentro de la propiedad descrita por plano catastrado aportado.
- 4.) Para determinar el Valor Neto de Reposición de las edificaciones existentes en las condiciones actuales, se parte del Valor de Reposición Nuevo determinado en base a costos actuales de construcción y se deprecia utilizando el método de Ross-Heidecke, que toma en consideración la edad de las edificaciones, la vida útil total y el estado de conservación de los elementos que la componen.
- 5.) El valuador manifiesta no tener interés actual o futuro sobre los bienes sujetos del presente estudio, ni tener vínculo familiar o comercial con el solicitante. Los montos indicados en el presente informe corresponden al valor de los inmuebles descritos según su estado en la fecha indicada.
- 6.) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumplen a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia exclusiva de los Ingenieros Eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.

<p style="text-align: center; font-size: small;">PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION</p> <p style="text-align: center;">Ing. Rodrigo Vargas Salazar Ingeniero Civil Cédula N° CFIA N° IC-6906</p>	<p style="text-align: center; font-size: small;">FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR</p>	<p style="text-align: center; font-size: small;">INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO</p>	<p style="text-align: center; font-size: small;">SELLO DE RECIBIDO</p>
--	---	--	--