

## INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANT

**LUIS ALI WONG**

Nº DE CEDULA :

600961292

FECHA DE VISITA

11 / Sep / 2023

VALOR DEL BIEN

TIPO DE CAMBIO :

¢ 545.00 / \$

### INFORMACIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

SEGÚN REGISTRO PÚBLICO : Inscrita al Folio Real número : \_\_\_\_\_ Area según Registro : 129.60 m<sup>2</sup>

Propietarios de la finca :  
 001 LUIS ALI WONG 003 \_\_\_\_\_  
 002 \_\_\_\_\_ 004 \_\_\_\_\_

SEGÚN PLANO CATASTRADO : Número de plano catastrado : SJ-498878-83 Area según Plano : 129.60 m<sup>2</sup>

Cuenta con visado municipal : Si  No  Fecha : \_\_\_\_\_ Diferencia en áreas : 0.00 m<sup>2</sup>

UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD : Provincia : 01ª SAN JOSE Cantón : 18º CURRIDABAT Distrito : 02º GRANADILLA

Lugar : JOSE MARIA ZELEDON Latitud : 9.9216077 Longitud : 84.0385950

Dirección : RESIDENCIAL JOSE MARIA ZELEDON, CASA # 6 - U

LINDEROS DE REGISTRO: Norte CASA # 5 U CASA

Sur CASA # 7. U CASA

Este CASA # 4 Y 6 U CASAS

Oeste CALLE PUBLICA CALLE PUBLICA

### RESUMEN GENERAL DE LA VALORACIÓN

<b>VALOR TOTAL DEL LOTE :</b>	¢ 45,424,800.00	\$ 83,348.00
<b>VALOR TOTAL DE LA EDIFICACIÓN :</b>	¢ 75,421,175.00	\$ 138,387.00
<b>VALOR TOTAL DE OBRAS COMPLEMENTARIAS :</b>	¢ 0.00	\$ 0.00
<b>VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS O EDIFICACIONES NUEVAS</b>	¢ 0.00	\$ 0.00
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (Terreno + Edificaciones + Otras obras) :</b>	<b>¢ 120,845,975.00</b>	<b>\$ 221,736.00</b>

### OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

EN EL MOMENTO DE LA VISITA SE PUDO COMPROBAR QUE LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN UNA ZONA EN ZONA URBANA, DESARROLLADA HABITACIONALMENTE Y QUE SU UBICACION ES MEDIANERA Y SU FORMA ES REGULAR, QUE CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS Y PRIVADOS, SU TOPOGRAFIA ES PLANA, POSEE COMO MEJORAS UNA VIVIENDA DE DOS PLANTAS, CUYAS PAREDES SON DE BLOQUES DE CONCRETO, CUENTA CON ACABADOS DE MUY BUENA CALIDAD. SU ESTADO DE CONSERVACION ES MUY BUENO. LA MISMA ABARCA EL 100% DEL AREA DEL TERRENO. NO SE OBSERVO NINGUN RIESGO QUE LA AFECTE.

<b>LIQUIDEZ :</b>	<b>#REF!</b>		<b>CONCLUSION :</b>	<b>ACEPTADA</b>
<p style="font-size: small;">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.</p>				
PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION <b>JOSE LUIS BRENES ZUÑIGA</b> INGENIERO CIVIL IC - 8968 CED. 1 - 801 - 552	FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR	INFORME CONFIDENCIAL PARA USO EXCLUSIVO DE LA SOLICITANTE	SELLO DE RECIBIDO	



## INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE : **LUIS ALI WONG** N° DE SOLICITUD : 600961292

### VALORACIÓN DEL LOTE

SITUACION DEL TERRENO : Situación : MEDIANERA Tipo de zon: URBANA  
 Nivel socioeconómico : MEDIO -ALTO Uso actual : HABITACIONAL  
 Vista panorámica : BUENA Entorno : ADECUADO A LA ZONA  
 Tipo de acceso : CALLE Seguridad : BUENA

SITUACION
Fsi = 1.00

TAMAÑO DEL TERRENO : Area según Registro : 129.60 m<sup>2</sup> Area según Plano : 129.60 m<sup>2</sup>

FACTOR TAMAÑO
Fta = 1.00

APROVECHAMIENTO : Forma ( irregularidad ) : RECTANGULAR  
 Retiro de ríos o quebradas : NO HAY  
 Condiciones de riesgo : NO HAY

APROVECHAMIENTO
Fap = 1.00

TOPOGRAFIA DEL TERRENO : Topografía : PLANA  
 Pendiente promedio : 1.00 % Nivel : 0.20 m PROMEDIO SOBRE EL NIVEL DE ACCESO

TOPOGRAFIA
Fto = 1.00

RELACION FRENTE / FONDO : Frente acceso : 7.30 m Fondo : 19.00 m Relación Frente / Fondo 1 : 2.60

FRENTE / FONDO
Fff = 1.00

AFECTACIONES AL TERRENO : Derechos y servidumbres : NO SE DETECTAN QUE LA AFECTEN O DESVALORICEN  
 Otras afectaciones : NO SE DETECTAN QUE LA AFECTEN O DESVALORICEN

AFECTACIONES
Faf = 1.00

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO : Agua potable : CUENTA CON SERVICIO PÚBLICO ESTABLE DE AGUA POTABI  
 Electricidad : CUENTA CON SERVICIO ELÉCTRICO Y ALUMBRADO AL FREN  
 Telefonía : CUENTA CON SERVICIO TELEFÓNICO RESIDENCIAL  
 Tratamiento aguas negras : RED DE CLOACAS EN FUNCIONANDO, BUEN ESTADO  
 Evacuación aguas pluviales : AL FRENTE DE LA PROPIEDAD  
 Recolección de basura : CUENTA CON SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASUR  
 Transporte público : SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO CERCANO  
 Salud : SERVICIO CERCANO  
 Educación : ESCUELA Y COLEGIOS PUBLICOS Y PRIVADOS CERCA  
 Institucionales : ACCESO A BANCOS E INSTITUCIONES DEL ESTADO  
 Servicios privados : ACCESO A LOCALES COMERCIALES DE NIVEL VARIAE  
 Aceras, cordón y caño : DE CONCRETO EN BUEN ESTADO  
 Acabados del acceso : DE ASFALTO EN BUEN ESTADO

SERVICIOS
Fse = 1.00

### DETALLE DE VALORACION DEL TERRENO

TAMAÑO DEL TERRENO A VALUAR		AREA VALUABLE ( AREA MENOR )	VALOR DE MERCADO LOTE COMPARATIVO	FACTOR DE AJUSTE TOTAL	VALOR AJUSTADO A UTILIZAR	VALOR TOTAL DEL TERRENO VALUADO
Area según Planos :	129.60 m <sup>2</sup>	<b>129.60 m<sup>2</sup></b>	<b>¢ 350,500.00 / m<sup>2</sup></b>	<b>1.000</b>	<b>¢ 350,500.00 / m<sup>2</sup></b>	<b>¢ 45,424,800.00</b>
Area según Registro :	129.60 m <sup>2</sup>					

### JUSTIFICACION DE LOS FACTORES UTILIZADOS

**NOTA:** *los valores de mercado de terrenos aquí utilizados se obtuvieron de una base de datos y de los mapas de homologación de cada municipalidad proyectados a la fecha del avalúo y por medio de anuncios de internet*

**LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN UNA ZONA URBANA, ES MEDIANERO Y CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS Y PRIVADOS, LA TOPOGRAFIA ES PLANA. SEGÚN LOS MAPAS DE HOMOLOGACION DEL MINISTERIO DE HACIENDA SE UBICA EN LA ZONA 118-01-U35**

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

**JOSE LUIS BRENES ZUÑIGA**  
**INGENIERO CIVIL IC - 8968**  
**CED. 1 - 801 - 552**

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME  
 CONFIDENCIAL  
 PARA USO EXCLUSIVO  
 DE LA SOLICITANTE

SELLO DE RECIBIDO

# INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

**LUIS ALI WONG**

Nº DE SOLICITUD :

600961292

## VALORACION DE LA EDIFICACION

DESCRIPCION :

Tipo de edificación :

CASA

Uso actual :

HABITACIONAL

Altura de piso a cielo :

2.50 m

Nº de pisos o niveles :

2

Sobre el nivel de calle :

1

Bajo en nivel de calle :

1

APOSENTOS :

SALA	1	DORMITORIOS	3	SALA DE ESTUDIO	1	COCHERA	1
COMEDOR	1	PASADIZO LATERAL	0	ESCALERA	1	SALA DE TV	1
MEDIO BAÑO	1	ÁREA PILA / TENDIDO	1	BAÑOS	3	BODEGA	0
COCINA	1	DORMITORIO SERVICIO	0	VESTIDOR	0	ATICO	0

ARRENDAMIENTO :

Si  No

Arrendatario :

Vigencia :

CARACTERISTICAS :

ELEMENTO DE OBRA	DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO DE OBRA	Fec
Paredes externas	BLOQUES DE CONCRETO.	9
Acabado de paredes	REPELLO APLANCHADO Y PINTURA	9
Divisiones internas	BLOQUES DE CONCRETO Y MADERA	9
Acabado de divisiones	REPELLO APLANCHADO Y PINTURA	9
Entrepisos	DE CONCRETO ARMADO	0
Estructura de techo	DE METAL PERLIN RT	9
Cubierta de techo	LAMINAS DE ZINC	9
Canoas y bajantes	HG # 28	9
Acabado de cielos	LAMINAS DE GYPSUM Y CONCRETO	9
Acabado de pisos	CERAMICA PORCELANATO	9
Puertas	DE TABLERO DE MADERA.	9
Ventanas	MARCOS DE ALUMINIO Y VENTANAS CORREDIZAS	9
Muebles fijos	EN EL AREA DE COCINA EN MADERA Y BAÑOS, HERRAJERIA DE CALIDAD	9
Enchapes	CERÁMICA EN BAÑO Y MADERA	9
Piezas sanitarias	LOSA SANITARIA Y JACUZZI DE COLOR, BUEN ESTADO. GRIFERIA DE BUENA CALIDAD	9
Instalación sanitaria	RED DE CLOACAS EN FUNCIONANDO, BUEN ESTADO.	9
Instalación eléctrica	Aislamiento:      CIRCUITOS INDEPENDIENTES, OCULTOS POR CIELO RASO	9
	Caja interruptores Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Voltaje:      220 v      Tipo fusible :      ADECUADO	
Instalación potable	TUBERIAS P.V.C. CON ACCESORIOS DE BUENA CALIDAD	9
Pintura	BUEN ESTADO	9
Aceras	DE CONCRETO	9
Rejas, verjas y portones	SI HAY	9
Otros elementos	SI HAY	9

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 :

NORMAL

Calidad aparente de los acabados :

NORMAL

Calidad aparente de los materiales :

NORMAL

Ventilación e iluminación de aposentos :

ADECUADA

Calidad aparente de las instalaciones :

NORMAL

Funcionalidad u obsolescencia :

NORMAL

FACTOR DE CALIDAD OBSOLESCENCIA Y FUNCIONALIDAD
Fof = 1.00

VALORACION EDIFICACION	AREA ( m² )	%	VRN ( ¢/m²)	EDAD	VUt	Fec	Fdp	VUr	VNR ( ¢ / m² )	VALOR TOTAL ( VNR )
PLANTA BAJA	95.00 m²	43%	¢ 455,500.00 / m²	25	70	9.00	0.755	53	¢ 343,903.00 / m²	¢ 32,670,785.00
PLANTA ALTA	90.00 m²	24%	¢ 480,500.00 / m²	25	70	9.00	0.755	53	¢ 362,778.00 / m²	¢ 32,650,020.00
COCHERA	35.00 m²	16%	¢ 410,500.00 / m²	25	60	9.00	0.703	42	¢ 288,582.00 / m²	¢ 10,100,370.00
<i>Método empleado en la valoración : Ross - Heidecke</i> 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 valu										<b>VALOR TOTAL DE LA EDIFICACION CONSIDERADA ( VNR ) ¢ 75,421,175.00</b>
CASTIGO POR CALIDAD, OBSOLESCENCIA Y FUNCIONALIDAD ( Fof )										1.00
<b>VALOR TASADO FINAL DE LA EDIFICACION CONSIDERADA ¢ 75,421,175.00</b>										
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA EDIFICACION CONSIDERADA :										220.00 m²
VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA EDIFICACION CONSIDERADA :										¢ 342,823.50 / m²

**NOTA:** los valores de mercado de construcción aquí utilizados se obtuvieron de una base de datos y de los valores de la tipología de edificaciones del ministerio de hacienda a la fecha del avalúo y por medio de anuncios de internet

OBSERVACIONES :

LA VIVIENDA ES DE BLOQUES DE DOS PLANTAS, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION, CUENTA CON BUENOS ACABADOS. SEGÚN TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA DEL MINISTERIO DE HACIENDA SE UBICA COMO UNA VIVIENDA TIPO VC-06.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

**JOSE LUIS BRENES ZUÑIGA**  
**INGENIERO CIVIL IC - 8968**  
**CED. 1 - 801 - 552**

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME  
 CONFIDENCIAL PARA  
 USO EXCLUSIVO DE  
 LA SOLICITANTE

SELLO DE RECIBIDO

# INFORME DE AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

**LUIS ALI WONG**

Nº DE SOLICITUD :

600961292

## FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO



FACHADA PRINCIPAL



AREA DE COCHERA Y ACCESO



AREA DE SALA - COMEDOR



AREA DE COCINA Y MUEBLE

- 1.) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones 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
- 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.
- 3.) 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. En el chequeo de la distancia al punto de amarre no se utilizaron instrumentos de precisión y pueden existir diferencias con la realidad de  $\pm 10.0\%$
- 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
- 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

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

**JOSE LUIS BRENES ZUÑIGA**  
**INGENIERO CIVIL IC - 8968**  
**CED. 1 - 801 - 552**

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME  
CONFIDENCIAL PARA  
USO EXCLUSIVO DE LA  
SOLICITANTE

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

LUIS ALI WONG

Nº DE SOLICITUD :

600961292

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO



BAÑO DE VISITAS



ESCALERAS



AREA DE DORMITORIO



AREA DE BAÑOS 2 PISO

- 1.) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones 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
- 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.
- 3.) 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. En el chequeo de la distancia al punto de amarre no se utilizaron instrumentos de precisión y pueden existir diferencias con la realidad de  $\pm 10.0 \%$
- 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
- 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

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION  
**JOSE LUIS BRENES ZUÑIGA**  
**INGENIERO CIVIL IC - 8968**  
**CED. 1 - 801 - 552**

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME  
 CONFIDENCIAL PARA  
 USO EXCLUSIVO DE LA  
 SOLICITANTE

SELLO DE RECIBIDO

INFORME DE AVALUO DE UN BIEN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

LUIS ALI WONG

Nº DE SOLICITUD :

600961292

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO



TECHOS ACRILICOS



ILUMINACION NATURAL



AREA DE BAÑOS 2 PISO



CAJA DE BREAKERS

- 1.) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones 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
- 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.
- 3.) 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. En el chequeo de la distancia al punto de amarre no se utilizaron instrumentos de precisión y pueden existir diferencias con la realidad de  $\pm 10.0 \%$
- 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
- 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

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

JOSE LUIS BRENES ZUÑIGA  
INGENIERO CIVIL IC - 8968  
CED. 1 - 801 - 552

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME  
CONFIDENCIAL PARA  
USO EXCLUSIVO DE LA  
SOLICITANTE

SELLO DE RECIBIDO