

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 m²

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 m²

Cuenta con visado municipal : Si No Fecha : _____ Diferencia en áreas : 0.00 m²

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

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

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.

LIQUIDEZ :	#REF!		CONCLUSION :	ACEPTADA
-------------------	--------------	--	---------------------	-----------------

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 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

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 m² Area según Plano : 129.60 m²

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 :

Fronte 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

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

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 ²	129.60 m²	¢ 350,500.00 / m²	1.000	¢ 350,500.00 / m²	¢ 45,424,800.00
Area según Registro :	129.60 m ²					

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		DORMITORIOS		SALA DE ESTUDIO		COCHERA	
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: <u>CIRCUITOS INDEPENDIENTES, OCULTOS POR CIELO RASO</u>	9
		Caja interruptores Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Voltaje: <u>220 v</u> Tipo fusible : <u>ADECUADO</u>	
	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: <u>NORMAL</u>	Calidad aparente de los acabados: <u>NORMAL</u>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">FACTOR DE CALIDAD OBSOLESCENCIA Y FUNCIONALIDAD</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">Fof = 1.00</td></tr> </table>	FACTOR DE CALIDAD OBSOLESCENCIA Y FUNCIONALIDAD	Fof = 1.00
FACTOR DE CALIDAD OBSOLESCENCIA Y FUNCIONALIDAD					
Fof = 1.00					
	Calidad aparente de los materiales: <u>NORMAL</u>	Ventilación e iluminación de aposentos: <u>ADECUADA</u>			
	Calidad aparente de las instalaciones: <u>NORMAL</u>	Funcionalidad u obsolescencia: <u>NORMAL</u>			

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
<p><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</p>										<p>VALOR TOTAL DE LA EDIFICACION CONSIDERADA (VNR) ¢ 75,421,175.00</p> <p>CASTIGO POR CALIDAD, OBSOLESCENCIA Y FUNCIONALIDAD (Fof) 1.00</p> <p>VALOR TASADO FINAL DE LA EDIFICACION CONSIDERADA ¢ 75,421,175.00</p> <p>AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DE LA EDIFICACION CONSIDERADA : 220.00 m²</p> <p>VALOR UNITARIO PROMEDIO DE LA EDIFICACION CONSIDERADA : ¢ 342,823.50 / m²</p>

NOTA: los valores de mercado de construccion 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

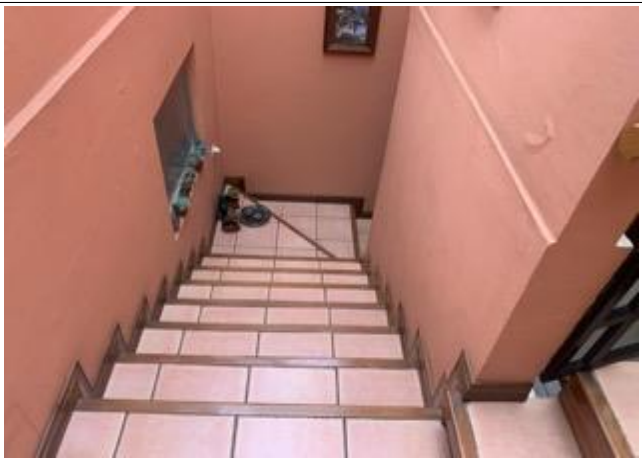
Nº DE SOLICITUD :

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