

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :	WIRLAN DELGADO ALFARO	Nº DE SOLICITUD :	
PLAN DE INVERSION :	ACTUALIZACIÓN DE VALOR	MONTO SOLICITADO :	
		FECHA DE INFORME	18 / sep / 2024
		TIPO DE CAMBIO :	¢ 521.68 / \$

INFORMACIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

SEGÚN REGISTRO PÚBLICO :	Inscrita al Folio Real número : 1- 270237-000	Area según Registro :	170.83 m²
	Propietarios de la finca : 001 WIRLAN DELGADO ALFARO 002 _____ 003 _____ 004 _____		
SEGÚN PLANO CATASTRADO :	Número de plano catastrado : SJ-1156546-2007	Area según Plano :	170.83 m²
	Cuenta con visado municipal : Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Fecha : _____	Diferencia en áreas :	0.00 m²
UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD :	Provincia : 01ª SAN JOSÉ Cantón : 01º SAN JOSÉ Distrito : 11º SAN SEBASTIÁN		
	Lugar : SAN SEBASTIÁN Latitud : 9.90161 Longitud : -84.08980		
	Dirección : SAN SEBASTIÁN, SAN JOSÉ		
LINDEROS DELA PROPIEDAD :	Norte CALLE CON 6M 688MM	CALLE PÚBLICA	
	Sur CLAUDIA CASTRO Y OTROS	LOTE BALDÍO	
	Este MIGUEL MURCIA Y OTRO	LOCAL COMERCIAL	
	Oeste CLAUDIA CASTRO Y OTRO	LOTE BALDÍO	

RESUMEN GENERAL DE LA VALORACIÓN

VALOR TOTAL DEL TERRENO VALUADO :	¢ 47,610,321.00	\$ 91,263.00
VALOR TOTAL DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES :	¢ 0.00	\$ 0.00
VALOR TOTAL DE OTRAS OBRAS COMPLEMENTARIAS EXISTENTES :	¢ 0.00	\$ 0.00
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE (Terreno + Edificaciones + Otras obras) :	¢ 47,610,321.00	\$ 91,263.00
FACTOR DE COMERCIALIZACION CONSIDERADO : (Fco)	1.00	
VALOR TOTAL DE MERCADO DEL INMUEBLE VALUADO :	¢ 47,610,321.00	\$ 91,263.00

JUSTIFICACION DE **Fco** : _____

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Se rescata que por la condiciones económica que atraviesa el país, el sector inmobiliario podría sufrir en el mediana y largo plazo una contracción y tendencia a la baja en el valor de los inmuebles.
Aunando a lo anterior, se indica que la propiedad se ubica frente a una Ruta Nacional de tránsito vehicular denso y posee una pendiente negativa que parte desde el nivel de calle pública frente a la propiedad hasta aproximadamente -2.00 metros en la parte posterior. Además, la propiedad actual en su frente posee tapia de bloques de concreto y el portón que brinda acceso a la misma se ubica en el colindante oeste, razón por la cual, se recomienda considerar las obras respectivas que den acceso directo al inmueble.

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. Yeison Vargas V

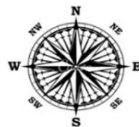
CFIA - ICOVAL

Cédula Nº 2 0696 0084 CFIA Nº IT-32447

INFORME CONFIDENCIAL
PARA USO EXCLUSIVO

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

SELLO DE RECIBIDO



Ing. Yeison Vargas V
La Garita, Alajuela
Tel: 8857 4213
Correo: jasvar@outlook.com

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

WIRLAN DELGADO ALFARO

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

1- 270237-000

CEDULAS DE MERCADO DE TERRENOS EN LA ZONA

COMPARABLE Nº 1

TIPO DE INMUEBLE:	Terreno	TIPO DE VALOR:	VENTA NEGOCIABLE	0.85	FECHA DE OBTENCION:	may / 2023
LOCALIZACION:	DE LA PLAZA DE FÚTBOL DE SAN SEBASTIÁN 100 M SUR Y 50 M OESTE					
FUENTE DE LA INFORMACION:	RÓTULO EN SITIO, BIENES RAÍCES COSTA RICA, Teléfono: 72392951					
AREA DEL TERRENO:	749.00 m ²	FRENTE AL ACCESO:	19.30 m	PENDIENTE:	0 %	
NIVEL RESPECTO AL ACCESO:	0.00 m	AREA MENOR RECTANGULO CIRCUNSCRITO:	749.00 m ²			
MAYOR Y MEJOR USO:	1	SITUACIÓN:	5	TIPO DE VIA:	4	
SERVICIOS PUBLICOS 1:	4	SERVICIOS PUBLICOS 2:	16	AFECTACIONES:	0 %	
DISTANCIA AL SUJETO:	345 m	VALOR OBTENIDO:	₡ 217,875,000.00	₡ 290,887.85 / m ²		
OBSERVACIONES:	-					

COMPARABLE Nº 2

TIPO DE INMUEBLE:	Terreno	TIPO DE VALOR:	VENTA RAZONABLE	0.95	FECHA DE OBTENCION:	ago / 2024
LOCALIZACION:	200 sur y 50 oeste del Walmart					
FUENTE DE LA INFORMACION:	Diego Ruiz, Teléfono: 85565735					
AREA DEL TERRENO:	140.00 m ²	FRENTE A EL ACCESO:	6.82 m	PENDIENTE:	0 %	
NIVEL RESPECTO AL ACCESO:	0.00 m	AREA MENOR RECTANGULO CIRCUNSCRITO:	140.00 m ²			
MAYOR Y MEJOR USO:	1	SITUACIÓN:	5	TIPO DE VIA:	4	
SERVICIOS PUBLICOS 1:	1	SERVICIOS PUBLICOS 2:	16	AFECTACIONES:	0 %	
DISTANCIA AL SUJETO:	715 m	VALOR OBTENIDO:	₡ 35,000,000.00	₡ 250,000.00 / m ²		
OBSERVACIONES:	-					

COMPARABLE Nº 3

TIPO DE INMUEBLE:	Terreno	TIPO DE VALOR:	VENTA NEGOCIABLE	0.85	FECHA DE OBTENCION:	feb / 2024
LOCALIZACION:	SOBRE RADIAL SAN RAFAEL ABAJO - SAN JUAN DE DIOS, FRENTE AL SUPERMERCADO LA NACIONAL					
FUENTE DE LA INFORMACION:	RÓTULO EN SITIO, Teléfono: 8892-5522					
AREA DEL TERRENO:	161.00 m ²	FRENTE AL ACCESO:	7.00 m	PENDIENTE:	0 %	
NIVEL RESPECTO AL ACCESO:	0.00 m	AREA MENOR RECTANGULO CIRCUNSCRITO:	161.00 m ²			
MAYOR Y MEJOR USO:	Comercial	SITUACIÓN:	5	TIPO DE VIA:	2	
SERVICIOS PUBLICOS 1:	4	SERVICIOS PUBLICOS 2:	16	AFECTACIONES:	0 %	
DISTANCIA AL SUJETO:	1093 m	VALOR OBTENIDO:	₡ 55,000,000.00	₡ 341,614.91 / m ²		
OBSERVACIONES:	-					

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

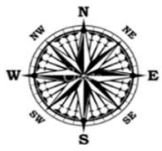
Ing. Yeison Vargas V
CFIA - ICOVAL

Cédula Nº 2 0696 0084 CFIA Nº IT-32447

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME CONFIDENCIAL
PARA USO EXCLUSIVO

SELLO DE RECIBIDO



Ing. Yeison Vargas V
La Garita, Alajuela
Tel: 8857 4213
Correo: jasvar@outlook.com

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE :

WIRLAN DELGADO ALFARO

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL :

1- 270237-000

HOMOLOGACION DE LAS REFERENCIAS

Código de la Zona Homogenea donde se ubica el inmueble según el ONT (Ver PDF):				101-11-U23
CARACTERISTICAS	LOTE TIPO	COMPARABLE Nº 1	COMPARABLE Nº 2	COMPARABLE Nº 3
Area del Lote:	110 m ²	749 m ²	140 m ²	161 m ²
Frente al acceso:	7 m	19 m	7 m	7 m
Regularidad:	1.00	1.00	1.00	1.00
Tipo de vía:	4	4	4	2
Pendiente promedio:	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %
Servicios 1:	4	4	1	4
Servicios 2:	16	16	16	16
Nivel respecto al acceso:	0.0 m	0.0 m	0.0 m	0.0 m
Situación:	5	5	5	5
Mayor y mejor uso:	2	1	1	Comercial
Valor unitario:	¢ 84,000.00 / m ²	¢ 290,887.85 / m ²	¢ 250,000.00 / m ²	¢ 341,614.91 / m ²
Fecha obtención:	enero / 2021	mayo / 2023	agosto / 2024	febrero / 2024
Tipo de valor obtenido:	TIPO DE VALOR:	VENTA NEGOCIABLE	VENTA RAZONABLE	VENTA NEGOCIABLE
Indexación:	1.000	1.000	1.000	1.000
Valor indexado:	¢ 84,000.00 / m ²	¢ 290,887.85 / m ²	¢ 250,000.00 / m ²	¢ 341,614.91 / 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		
Nº 1	345 m	0.85	1.883	0.776	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.462	¢ 290,887.85 / m ²	¢ 361,490.00 / m ²
Nº 2	715 m	0.95	1.083	1.007	1.000	1.000	1.094	1.000	1.000	1.193	¢ 250,000.00 / m ²	¢ 283,340.00 / m ²
Nº 3	1093 m	0.85	1.134	1.000	1.000	0.876	1.000	1.000	1.000	0.993	¢ 341,614.91 / m ²	¢ 288,340.00 / m ²

VALOR PROMEDIO DE LOS COMPARABLES HOMOLOGADOS:

¢ 311,060.00 / m²

DESVIACION ESTANDAR DE LOS VALORES HOMOLOGADOS:

¢ 43,750.00 / m²

CONCLUSION SOBRE EL VALOR FINAL A UTILIZAR EN EL AVALUO:

¢ 300,000.00 / 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 serviumbres, derechos o retiros
FAT	Factor de ajuste total del terreno

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

Ing. Yeison Vargas V
CFIA - ICOVAL

Cédula Nº 2 0696 0084 CFIA Nº IT-32447

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 :

1- 270237-000

VALORACION DEL TERRENO

SITUACION DEL TERRENO :

Situación :	MEDIANERO	Tipo de zona :	COMERCIAL Y RESIDENCIAL
Tipo de acceso :	TIPO 02	Uso actual :	LOTE BALDÍO
Mayor y mejor uso :	COMERCIAL	Entorno :	ADECUADO A LA ZONA
Nivel socioeconómico :	MEDIO	Seguridad :	NORMAL

SITUACION

Fsi = **1.150**

FACTOR TAMAÑO

Fta = **0.850**

TAMAÑO DEL TERRENO :

Area según Registro :	170.83 m ²	Area según Plano :	170.83 m ²
-----------------------	-----------------------	--------------------	-----------------------

REGULARIDAD

Fre = **1.000**

REGULARIDAD DEL TERRENO :

Forma o regularidad :	REGULAR	AREAmRc:	170.83 m ²
-----------------------	---------	----------	-----------------------

AFECTACIONES

Faf = **1.000**

AFECTACIONES AL TERRENO :

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

TOPOGRAFIA

Fto = **0.950**

TOPOGRAFIA DEL TERRENO :

Topografía :	PLANO
Pendiente promedio :	-20.00% Nivel 0.00 m PROMEDIO SOBRE EL NIVEL DE ACCESO

RELACION FRENTE / FONDO :

Frente acceso :	8.08 m	Fondo	20.23 m	Relación Frente / Fondo :	1 : 2.50
-----------------	--------	-------	---------	---------------------------	----------

FRENTE / FONDO

Fff = **1.000**

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

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 :	SISTEMA DE ALCANTARILLADO
Recolección de basura :	FRENTE A LA PROPIEDAD
Transporte público :	CERCANO
Salud :	CERCANO
Educación :	CERCANO
Institucionales :	CERCANO
Servicios privados :	CERCANO
Aceras, cordón y caño :	POSEE
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 :	170.83 m ²	170.83 m ²	¢ 300,000.00 / m ²	0.929	¢ 278,700.00 / m ²	¢ 47,610,321.00
Area según Registro :	170.83 m ²					

JUSTIFICACION DE LOS FACTORES UTILIZADOS

Se aplica factor desvalorizante por tamaño y topografía, se aplica factor valorizante por ubicación.

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA VALUACION

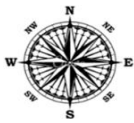
Ing. Yeison Vargas V
CFIA - ICOVAL

Cédula Nº 2 0696 0084 CFIA Nº IT-32447

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME CONFIDENCIAL PARA
USO EXCLUSIVO

SELLO DE RECIBIDO



Ing. Yeison Vargas V
La Garita, Alajuela
Tel: 8857 4213
Correo: jasvar@outlook.com

INFORME DE AVALUO DE UN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE : **WIRLAN DELGADO ALFARO**

Nº DE SOLICITUD :

Nº DE FOLIO REAL : 1- 270237-000

FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE VALUADO



ENTORNO DE PROPIEDAD



ENTORNO DE PROPIEDAD



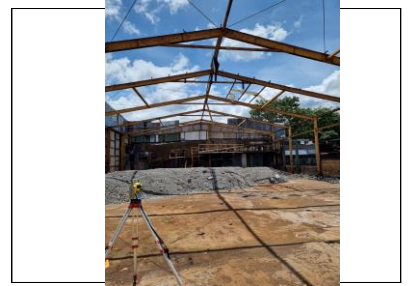
FRENTA DE PROPIEDAD



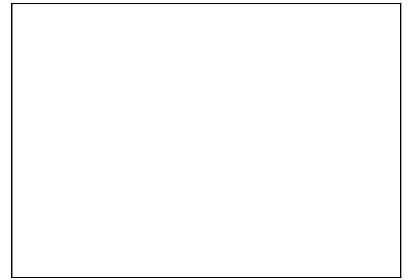
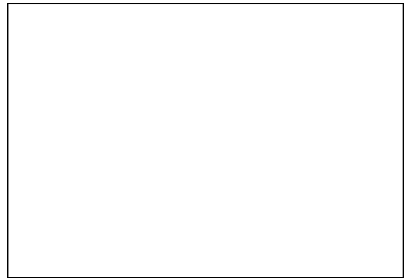
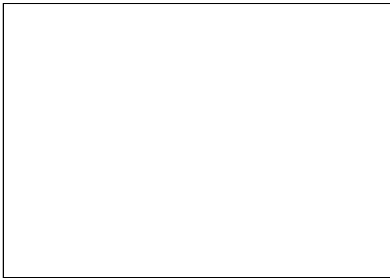
VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



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. Yeison Vargas V
CFIA - ICOVAL
Cédula Nº 2 0696 0084 CFIA Nº IT-32447

FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL VALUADOR

INFORME CONFIDENCIAL
PARA USO EXCLUSIVO

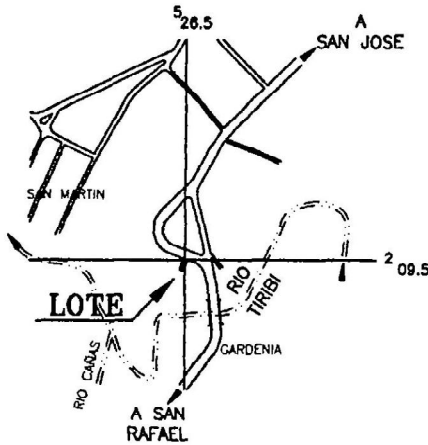
SELLO DE RECIBIDO

INSCRIPCIÓN: 1-1156546-2007
 Fecha: 10/04/2007 09:50:14
 Registrador: CARLOS BENAVIDES MIRANDA
 6A5E6426A70D0B3BFDA66166817E74E

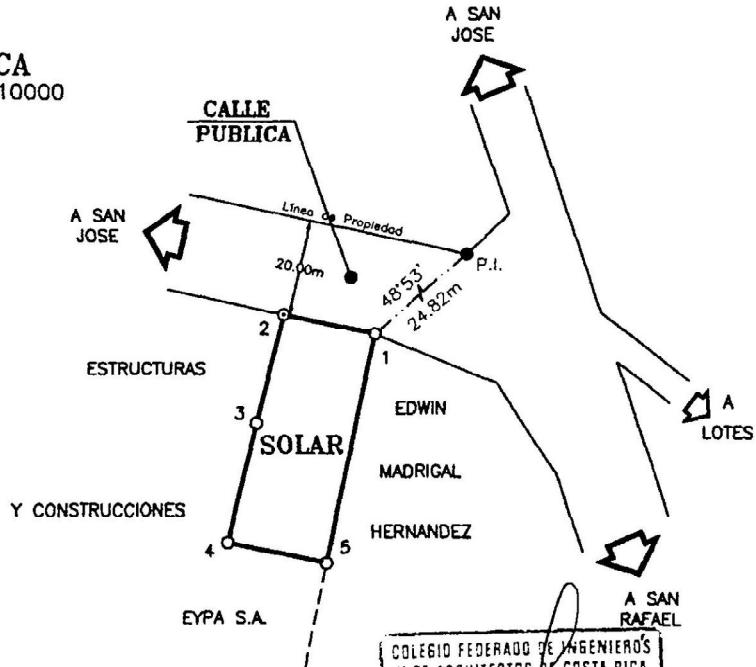
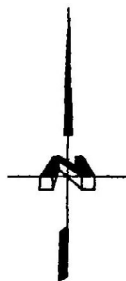
Catastro Nacional
 1-2188902
 30/03/2007 08:10:04



LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	281° 36.7'	8.08
2-3	193° 46.6'	9.57
3-4	193° 09.7'	10.68
4-5	101° 36.7'	8.75
5-1	011° 33.4'	20.23



UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA MARIA AGUILAR- ESCALA 1:10000



- NOTAS:**
- Levantamiento polar. Poligonal abierta.
 - Doy fé de que los linderos son existentes.
 - Error angular estimado 0° 02'
 - Error lineal estimado 0.02 m.
 - Distancia frente a Calle Pública del vértice 1 al 2 = 8.08m.
 - Para Rectificar área.

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 30 MAR. 2007 *
ANOTADO

PROPIEDAD DE:
SANDRA BADILLA FONSECA
 CEDULA N° 9 - 0 4 4 - 3 5 4

SITUADO EN: SAN SEBASTIAN
 DISTRITO: 11° SAN SEBASTIAN
 CANTON: 01° SAN JOSE FOLIO REAL N° 1270237-000
 PROVINCIA: 01° SAN JOSE

AREA: 170.83 m²
 Area Según Registro: 150.69 m²

GUSTAVO PORRAS GUTIERREZ / TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 7711

PROTOCOLO TOMO: 14646 FOLIO: 078 ESCALA: 1:500 ARCHIVO: C-PLANOS/bovo/ERROL.dwg FECHA: MARZO 2007