

Número Nas:	5186593
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

17	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	21301022130900
---------	----------------

**Localización**

Provincia	2° Alajuela
Cantón	13° Upala
Distrito	1° Upala
Señas:	Parcela 50 del Asentamineto del IDA de nombre el Higuieron



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Setenta Y Ocho Millones Doscientos Ochenta Y Un Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 78 281 000,00
Valor de terreno:	₡ 78 281 000,00
Valor construcción:	₡ -
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Jorge Antonio Loria Salazar	JORGE ANTONIO LORIA SALAZAR (FIRMA)	Firmado digitalmente por JORGE ANTONIO LORIA SALAZAR (FIRMA) Fecha: 2025.11.04 14:35:35 -06'00'	Perito Externo
-----------	-----------------------------	-------------------------------------	--	----------------

**17 Observaciones generales**

- El valor estimado del inmueble es 32,3% menor al del informe de avalúo anterior aportado como referencia por la oficina solicitante.
- El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
- La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
- No cuenta con servicio telefonía.
- La calle al frente del inmueble es de lastre.
- No cuenta con cunetas o cordón y caño.
- Frente al inmueble no hay aceras.
- En la zona no hay alcantarillado pluvial.
- En la zona no hay alcantarillado sanitario.
- El techo de la vivienda se encuentra en malas condiciones.
- En la descripción de la vivienda se indica que el cableado eléctrico está parcialmente entubado.
- El interruptor principal de la vivienda es de cuchilla.
- En la tabla de valoración de construcciones se indica que al menos una de las obras no tiene la instalación eléctrica totalmente entubada.
- En al menos una de las construcciones el factor de estado es menor a 0,6 (estado de conservación malo o inferior). Las construcciones en esta condición no se incluyen en la valoración.

**1 Observaciones importantes**

- La vivienda se encuentra en general en mal estado de conservación.

**2 Observaciones técnicas (exclusivamente para el perito e Ingeniería y Valuación).**

- En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.
- En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 5.

**Advertencias por parte de Ingeniería y Valuación:**

1) La presente hoja resumen se basa en datos incluidos por el perito en las siguientes páginas del informe de avalúo. Las observaciones se clasifican de acuerdo a criterios definidos por la Gerencia de Ingeniería y Valuación del Banco, en 3 categorías:

- Observaciones generales:** Son de carácter informativo y están definidas a partir del tipo de informe y la caracterización de la zona y construcciones (si las hubiera).
  - Observaciones importantes:** Corresponden a parámetros que son considerados fundamentales para el análisis del bien inmueble. Deben estar justificadas y complementadas mediante comentarios u observaciones en la siguiente página del informe, donde el perito indique cómo las ha tomado en consideración. Si no están debidamente justificadas, el perito deberá actualizar el informe.
  - Observaciones técnicas:** Son exclusivas para consideración del perito durante la elaboración del informe y análisis de la oficina de Ingeniería y Valuación en caso de que sea requerida una revisión del valor.
- 2) Esta hoja resumen es solamente una herramienta más para el análisis de la información contenida en las siguientes páginas del informe de avalúo
- 3) Si se registrara alguna "Alerta restrictiva", el informe queda sin efecto para el Banco y pierde validez para cualquier trámite.

## OBSERVACIONES

## DETALLE DE OBSERVACIONES IMPORTANTES

1. Vivienda en mal estado de conservación.

Debido al poco mantenimiento el estado de conservación de las viviendas es muy malo, por lo que sale mas caro demoler y construir nuevamente, que reparar. Se debe sustituir todo el sistema eléctrico, se usa un solo medidor de corriente para la dos viviendas y obras complementarias, muchas que ya no existen, el breaker principal es de cuchilla. En las paredes, marcos de puertas, ventanas y cielo raso donde hay, en aleros, baños y otros aposentos, existe mucho comejen, se debe eliminar. En las paredes externas que son de zócalo, en la parte de bloques de concreto por afuera tienen enchape de cerámica, pero por dentro se les está cayendo el repleto, hay humedad y fisuras. El piso en la mayoría del área es de cerámica, pero donde es de concreto lujado, está muy malo, reventado y con moho.

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Las puertas son de madera, existen solo las principales, pero sin llavines por lo que hubo que colocarles cadenas con candado. En las ventanas faltan muchos vidrios y celosías, falta fregadero y las pilas están muy dañadas, en la casa principal, el mueble de desayunador está todo fracturado y con cerámica desprendida. Las viviendas no tienen canoas ni bajantes, los pasillos a cubierto entre las viviendas y área de cocheras, más esparcimiento, están techados, estos montados sobre horcones de madera, algunos fracturados y amarrados con alambre de hierro negro.

Informe de avalúo no agropecuario		Cod. 4172								
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR										
Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	¢511,84							
# Nas / # Orden:	5186593	Tiene Construcciones?	Sí							
		Tipo:	Vivienda							
		Enfoque:	Costo							
		Fecha avalúo de referencia:	31/12/2024							
		Valor en avalúo de referencia:	¢115 566 000,00							
Valuador:	Jorge Antonio Loría Salazar	Teléfono:								
Empresa:	Jorge Antonio Loría Salazar	Correo electrónico:								
Pais:	Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela							
		Cantón:	13 Upala							
		Distrito:	1 Upala							
Señas:	Parcela 50 del Asentamiento del IDA de nombre el Higuérón									
Latitud (CRTM 05)	1 195 979 N	Longitud (CRTM 05)	387 825 E							
(Sistema de coordenadas geográficas: 10.81417, -85.02583)										
Tipo de inmueble:	Otro									
Hay fincas asociadas?	No									
N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastrado	Propietario(s)	Detalle	
1.	221309	0	0	21301022130900	72 112,34 m <sup>2</sup>	2-636715-1986	72 112,34 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-000019	Finca 1	
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca								
1.	221309	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Vivienda (s)	E	Río, quebrada o arroyo	O	Calle pública
Tiene gravámenes o anotaciones ?	Sí	Inciden en el valor?	No							
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Bien Adquirido							
Ocupación predominante:	Otro	Comentarios:	Bien Adquirido							
Uso actual:	Residencial	Comentarios:	Bien Adquirido							
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está									
Tipo de zona:	Rural	Antigüedad de construcciones entre:	19	y	20	Años (+ -)				
Tendencia de la zona:	Estable	Apreciación del mercado:	Oferta:	Media						
Grado de consolidación:	Entre 25% y 75%	Tendencia del precio:	Estable							
Uniformidad de antigüedad:	Similar	Hay influencias adversas:	No							
Tamaño:	Similar	Distancia a:	Escuelas:	800 m						
Condición:	Similar	Colegios:	800 m		Facilidades comunales:	800 m				
Cambio de uso de suelo:	Poco probable	Transporte público:	100 m		Instituciones gobierno:	3000 m				
Ocupación:	Unifamiliar	Comercio:	1700 m		Parques:	800 m				
Observaciones: tendencias de valor, influencias, adversas aparentes (por ejemplo, vías de ferrocarril, propiedades descuidadas, arterias de tráfico importantes, instalaciones hidroeléctricas, mejoras privadas, sitios comerciales / industriales, etc.), etc.										
Calificación del entorno:	Clase media									
Situación:	Medianero									
Frente:	133,83 m	Fondo:	560,12 m							
Área valorada:	72 112,34 m <sup>2</sup>									
Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro									
Topografía predominante:	Plana	Nivel:	A nivel de calle							
Forma:	Regular									
Forma 2:	Rectangular									
Pendiente:	Ascendente	Pendiente máxima (%):	< 10%							
Proximidad a cima de talud*:	No aplica									
Proximidad a pie de talud*:	No aplica									
Cuerpo de agua cercano*:	Otro (ver Observaciones)	Distancia:	0 m							
Riesgos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/> Ninguno	<input type="checkbox"/> Deslizamiento	<input type="checkbox"/> Inundación	<input type="checkbox"/> Otro						
* Condición más crítica										
Mejoras al terreno:	<input type="checkbox"/> Muros	<input type="checkbox"/> Calles	<input type="checkbox"/> Terrazas	<input type="checkbox"/> Otras:						
Uso de suelo:	Residencial en transición									
Vista panorámica:	No									
Punto de amarre:	Medida in situ congruente con plano de catastro									
Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cerdón y caño	<input checked="" type="checkbox"/> Acera	<input checked="" type="checkbox"/> Cuneta	<input type="checkbox"/> Alumbrado público						
Alcantarillado:	<input type="checkbox"/> Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Sanitario	Planta de tratamiento							
Disponibilidad de agua potable*:	Sí hay disponible									
	<input checked="" type="checkbox"/> Red externa	<input type="checkbox"/> Pozo	<input type="checkbox"/> Naciente							
Servicio eléctrico*:	Sí hay									
Comunicaciones:	<input checked="" type="checkbox"/> TV Cable	<input checked="" type="checkbox"/> Teléfono	<input type="checkbox"/> Fibra óptica							
Servidumbres:	<input checked="" type="checkbox"/> *Electricidad	<input checked="" type="checkbox"/> *Alcantarilla	<input type="checkbox"/> Paso	<input checked="" type="checkbox"/> Agrícola	<input type="checkbox"/> Otra (*)					
Calle al frente:	<input checked="" type="checkbox"/> Lastre									
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.										
Valor total estimado:	¢78 281 000,00	(Setenta Y Ocho Millones Doscientos Ochenta Y Un Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)								
◆ Liquidez:	Mediana	Si hay compradores y 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.								
Fecha de inspección:	29 de octubre de 2025									
	Otras inspecciones:									
Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)	<input type="checkbox"/> Anexo 1.								
		<input type="checkbox"/> Anexo 2.								
		<input type="checkbox"/> Anexo 3.								



Cantidad de comparables utilizados: 3

Factor de homologación	No.	Indicador	Breve descripción
	1	1	Por área
	2	2	Por ubicación
	3	3	Por topografía
	4		
	5		
	6		

Desviación estándar 87,27 7,7%

Rango ¢1 118 a ¢1 205

Valor unitario considerado (¢ / m<sup>2</sup>) ¢ 1 200,0

## Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (¢ / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	60 649,29	1 200,00			1,00	1 200,00	72 779 148,00
2	Área de quebrada y río mas sus respectivos retiros	11 463,05	1 200,00	0,40	Factor por ajuste de quebrada y retiros	0,40	480,00	5 502 264,00
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		72 112,34		Total valor de terreno (¢)*			¢	78 281 000,00

\*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.

**Valoración de construcciones via costo**

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración?	No	
Referencias de valores para seguro	VRN Total (c)	<b>€57 478 000,00</b>
	VRE Total (c)	<b>€0,00</b>

No.	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F <sub>r</sub>	F <sub>e</sub>	F <sub>d</sub>	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?	
Detalle de construcciones								<b>€57 478 000,0</b>												
1.	<b>Vivienda</b>							<b>€57 478 000,0</b>								<b>€0,0</b>	<b>€0,0</b>			
1.1.	Viviendas	2005	20	50	m²	100,0	€343 154,8	€34 315 000,00	Malo ▣	1,00	0,40	0,720	0,288	-	€0,00				Sí	
1.2.	Cocheras	2005	20	50	m²	90,0	€257 366,1	€23 163 000,0	Malo ▣	1,00	0,40	0,720	0,288	-	€0,00					

\*\* Enfoque de costo con método de depreciación de Rass-Heidecke.  
 ► Valores por línea redondeados a la unidad de millar más cercana.  
 ◆ Vida útil remanente ponderada.

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo	Valores de tasación del CFA, valores de presupuestos realizados y proyectos en proceso de construcción
--	--

DEFINICIONES	Estado	F <sub>e</sub>	Condiciones físicas
	Óptimo	1,00	Nuevo.
	Muy bueno	0,90	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
	Bueno		Requiere algunas reparaciones a nivel de acabados.
	Regular	0,80	Requiere sustituciones de algunos acabados.
		0,60	
	Malo ▣	0,40	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
Muy malo ▣	0,20	Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.	
Demolición ▣	0,00	Total estado de deterioro.	

▣ Las obras en estado malo o inferior no son contempladas dentro de la valoración.

<b>VU Rem:</b>	Vida útil remanente.
<b>VRN:</b>	Valor de reposición nuevo: costo de reemplazar o sustituir una obra equivalente a la fecha de la valoración, sin considerar depreciación ni obsolescencia funcional o económica.
<b>VNR:</b>	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económica, en caso de que apliquen.
<b>VRE:</b>	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional ó económica.
<b>F<sub>r</sub>:</b>	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
<b>F<sub>e</sub>:</b>	Factor de depreciación por estado de conservación.
<b>F<sub>d</sub>:</b>	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Acceso Sur a la propiedad



Acceso Norte a la propiedad



Vista de frente de la propiedad, entrada principal



Vista del medidor de corriente y su respectiva cuchilla



Vista del medidor de corriente y su respectiva cuchilla



Vista interna de la vivienda principal



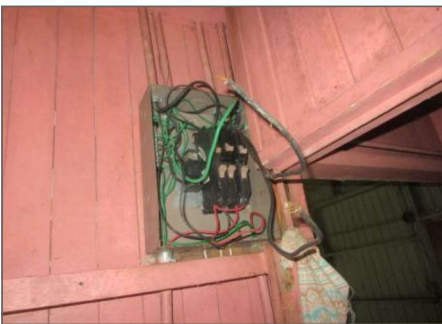
Vista interna de la vivienda principal



Vista de piso luja, reventado y con moho



Vista de caja de breakers



Vista de una caja de breakers



Vista de caja de breakers



Vista de otra caja de breakers



Área de cocina y comedor de casa principal



Área de baño de casa principal



Área de cocibna de casa principal



Área de pilas de casa principal



Breakers de cuchilla



Área de cocheras



Área de corredor



Área de cocheras



Área de cocheras



Acceso a las cocheras desde casa principal



Marcos de ventanas con comejen



Área sala-comedor-cocina asa principal



Caja de breakers



Vista del avivienda 2



Fachada posterior de la vivienda principal



Parte posterior de las viviendas



Acceso las cocheras



Fachada lateral derecha y frontal de la vivienda 2



Fachadas posteriores del as viviendas



Vista panorámica de la propiedad



Vista panorámica de la propiedad



Vista apnoramica de la propiedad



Vista panorámica de la propiedad