

Número Nas:	5181382
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

8	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21303027562700
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	13° Upala
Distrito	3° San José O Pizote
Señas:	50 Norte del puesto de policia de San José de Upala



Resumen de informe

Monto en letras:	(Treinta Y Nueve Millones Trescientos Treinta Y Un Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 39 331 000,00
Valor de terreno:	₡ 8 566 000,00
Valor construcción:	₡ 30 765 000,00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Jorge Antonio Loría Salazar	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>
	Firma	

8 Observaciones generales

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
3. No cuenta con servicio telefonía.
4. La calle al frente del inmueble es de lastre.
5. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
6. Frente al inmueble no hay aceras.
7. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
8. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

1 Observaciones importantes

1. La vivienda se encuentra en general en regular estado de conservación.

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

1. No se registran.

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:

- a) **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).
- b) **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.
- c) **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 estado regular.

La vivienda se observa en regular estado de conservación, cielo raso y cuarto redondo, vidrios quebrados, falta de lámparas, falta de lavatorio, falta de asperción, falta de sifones y revisión general del sistema eléctrico, falta de canaos y bajantes, reparación de paredes de gypsum y pintura total, falta de marcos de puertas y puertas, eliminar cables del sistema eléctrico que se salen del cielo raso, reparar llavín de una puerta interna, eliminar tubería de ducha expuesta y colocarla empotrada, colocar pila.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

No hay

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 4594 V-2023.2																						
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	\$509,94																								
	# Nas / # Orden:	5181382	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo																				
			Fecha avalúo de referencia:	09/08/2023	Valor en avalúo de referencia:	\$41 574 000,00																						
VALUADOR	Valuador:	Jorge Antonio Loría Salazar	Teléfono:	8837-1133 / 2234-5960																								
	Empresa:	Jorge Antonio Loría Salazar	Correo electrónico:	jlora559@gmail.com																								
FINCA	Pais:	Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	13 Upala	Distrito:	3 San José O Pizote																				
	Señas:	50 Norte del puesto de policía de San José de Upala																										
	Latitud (CRTM 05)	1 212 430 N	Longitud (CRTM 05)	375 887 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 10.96249, -85.13556)																							
	Tipo de inmueble:	Otro																										
	Hay fincas asociadas?	No																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Matrícula</th> <th>Duplicado</th> <th>Horizontal</th> <th>Identificador predial</th> <th>Área según registro</th> <th>No. plano de catastrado</th> <th>Área según catastro</th> <th>Propietario(s)</th> <th>Detalle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>275627</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>21303027562700</td> <td>658,96 m²</td> <td>2-102721-1993</td> <td>658,96 m²</td> <td>Banco de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-000019</td> <td>Finca 1</td> </tr> </tbody> </table>									N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle	1.	275627	0	0	21303027562700	658,96 m ²	2-102721-1993	658,96 m ²	Banco de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-000019	Finca 1
N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle																			
1.	275627	0	0	21303027562700	658,96 m ²	2-102721-1993	658,96 m ²	Banco de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-000019	Finca 1																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Matrícula</th> <th>Orientación</th> <th colspan="7">Colindantes de la finca</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>275627</td> <td>N-S-E-O</td> <td>N</td> <td>Vivienda (s)</td> <td>S</td> <td>Vivienda (s)</td> <td>E</td> <td>Sin construcciones</td> <td>O</td> <td>Calle pública</td> </tr> </tbody> </table>									Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							1.	275627	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Vivienda (s)	E	Sin construcciones	O	Calle pública
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca																										
1.	275627	N-S-E-O	N	Vivienda (s)	S	Vivienda (s)	E	Sin construcciones	O	Calle pública																		
Tiene gravámenes o anotaciones? No Uso propuesto del Avalúo: Otro Especifique: Bien Adquirido Ocupación predominante: Otro Comentarios: Vivienda habitada por un permisionario del BCR Uso actual: Otro Comentarios: Vivienda habitada por un permisionario del BCR El mayor y mejor uso es: Tal y como está																												
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Rural			Antigüedad de construcciones entre: 12 y 13 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: 200 m																							
Condición:	Similar			Colegios: 300 m																								
Cambio de uso de suelo:	Poco probable			Transporte público: 50 m																								
Ocupación:	Unifamiliar			Comercio: 300 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																												
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero																										
	Frente:	21,62 m	Fondo:	29,51 m																								
	Área valorada:	658,96 m ²																										
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro																										
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	Sobre nivel de calle	Δ nivel (m):	0,3																						
	Forma:	Regular																										
	Forma 2:	Cuadrada																										
	Pendiente:	Plana																										
	Proximidad a cima de talud*:	No aplica																										
	Proximidad a pie de talud*:	No aplica																										
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	Mejoras al terreno:	<input checked="" type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:																										
	Uso de suelo:	Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Uso actual coincide con el de la zona?: Sí																										
	Vista panorámica:	No																										
	Punto de amarre:	Medida in sitio congruente con plano de catastro																										
	Otras:	<input checked="" type="checkbox"/> Cordón 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 <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento																										
	Disponibilidad de agua potable*:	<input checked="" type="checkbox"/> Sí hay disponible <input type="checkbox"/> Red externa <input type="checkbox"/> Pozo <input type="checkbox"/> Naciente																										
	Servicio eléctrico*:	<input checked="" type="checkbox"/> Si hay <input type="checkbox"/> No																										
	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 type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)																										
Calle al frente:	Lastre																											
* Condición más crítica * Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.																												
RESUMEN	Valor total estimado:	\$39 331 000,00 (Treinta Y Nueve Millones Trescientos Treinta 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.																									
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	22 de mayo de 2025																										
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)	Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)						Otras inspecciones:																				
			<input type="checkbox"/> Anexo 1. <input type="checkbox"/> Anexo 2. <input type="checkbox"/> Anexo 3.																									

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Área de construcción (m²)		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura: Metal	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	160,00 m²	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Regular		
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento	<input type="checkbox"/> Gypsum	<input type="checkbox"/> Tablilla <input checked="" type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> Tablilla PVC
3er nivel:		Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Regular		
Total:	160,00 m²	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	◆ Parqueos (#)				
4	0	3	1				
				Medios baños			
				0			
<i>* Si no tiene, indique 0 en la cantidad</i>				<i>◆ Espacios para estacionamiento de vehículos</i>			
Puertas:	<input type="checkbox"/> Madera sólida	<input type="checkbox"/> Madera comprimida	<input type="checkbox"/> Vidrio	<input type="checkbox"/> Otra	No hay		
Marco de ventanas:	<input type="checkbox"/> Aluminio	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Otra	No hay		
Pisos:	<input type="checkbox"/> Alfombra	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Laminado	<input type="checkbox"/> Concreto			
	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Mármol			
	<input type="checkbox"/> Terrazo	Otro:					
Enchapes de baños:	<input checked="" type="checkbox"/> Cerámica	<input type="checkbox"/> Azulejo	<input type="checkbox"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene		
Empotrados / Extras:	<input type="checkbox"/> Portón eléctrico de cochera	<input type="checkbox"/> Aire central	<input type="checkbox"/> Bañera de hidromasaje				
<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Cerca eléctrica	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Plantilla vitrocerámica				
<input type="checkbox"/> CCTV	<input type="checkbox"/> Cableado estructurado	<input type="checkbox"/> Alarma	<input type="checkbox"/> Chimenea				
<input type="checkbox"/> Tragaluz	<input type="checkbox"/> Tanque de agua caliente	<input type="checkbox"/> Sistema de detección de incendio					
				Sistema mecánico:	PVC		
				Canaos	<input checked="" type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene
				Bajantes	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> HG	<input type="checkbox"/> Otro: <input checked="" type="checkbox"/> No tiene
				Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers?	<input type="checkbox"/> 110 V	<input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V
					<input type="checkbox"/> Sí	Canalización:	Entubada
					<input type="checkbox"/> 110 V	Interruptor:	Termomagnético
				Comentarios:	Mejor cambiar el interruptor, se observa en mal estado		
				Mueble de cocina:	<input type="checkbox"/> Madera	<input type="checkbox"/> Melamina	<input checked="" type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> Concreto
				Sobre (mueble de cocina):	<input type="checkbox"/> Granito	<input type="checkbox"/> Cuarzo	<input checked="" type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> Cerámica
				Loza sanitaria:	<input type="checkbox"/> Económica	<input checked="" type="checkbox"/> Estándar	<input type="checkbox"/> De lujo <input type="checkbox"/> No tiene
				Otros	<input type="checkbox"/> Verjas	<input type="checkbox"/> A/C	<input type="checkbox"/> Tanque de gas
					<input type="checkbox"/> Tanque de captación	<input type="checkbox"/> Paneles solares	<input type="checkbox"/> Otro:
				Tapias:	<input type="checkbox"/> Block	<input type="checkbox"/> Liviana	<input type="checkbox"/> Prefabricada <input type="checkbox"/> Otra:
				Condición general:	Regular Acabados: Estándar		

Sótanos / áticos			
Terrazas, balcones, otros			
Patio / Jardines			
Cocheras / Parqueos:	<input type="checkbox"/> Cochera techada	<input checked="" type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre	Superficie de rodamiento: <input type="checkbox"/> Otro

Observaciones:

Algunas paredes internas son de gypsum, se indico que todas eran de bloques de concreto, se ben realizar varias reparaciones externas e internas

Reparaciones Interiores / Daños: Sí

Cielo raso y cuarto redondo, vidrios quebrados, falta de lámparas, falta de lavatorio, falta de asperción, falta de sifones y revisión general del sistema eléctrico, falta de canaos y bajantes, reparación de paredes de gypsum y pintura total, falta de marcos de puertas y puertas, eliminar cables del sistema eléctrico que se salen del cielo raso, reparar llavín de una puerta interna, eliminar tubería de ducha expuesta y colocarla empotrada, colocar pila.

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo	0				
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	3				
Medio baño	0				
Habitación	4				
Sala de TV	0				
Lavandería	1				
# de módulos	11	0	0	0	0

Cantidad de comparables utilizados: 3

Desviación estándar 1 126,28 9,3%

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

Rango ₡11 943 a ₡13 070

Valor unitario considerado (c / m²) ₡ 13 000,0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m²)	Valor Unitario (c / m²)	Factor de ajuste		F.R.	Valor unit. Ajustado (c / m²)	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción			
1	Sección principal	658,96	13 000,00			1,00	13 000,00	8 566 480,00
2								
3								
4								
Área Total (m²)		658,96		Total valor de terreno (c)*			₡	8 566 000,00

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.

Valoración de construcciones vía costo

Hay construcciones en proceso incluidas en la valoración?	No
---	----

Referencias de valores para seguro	VRN Total (c)	€49 943 000,00
	VRE Total (c)	€30 765 000,00

No.	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (c/m²)	► VRN Total (c)	Estado	F _r	F _e	F _d	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (c/m²)	► VNR (c)	► VRE Total (c)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones								€49 943 000,0						37,0		€30 765 000,0	€30 765 000,0		
1.	Vivienda							€49 943 000,0								€30 765 000,0	€30 765 000,0	Sí	Sí
1.1.	Vivienda	2013	12	60	m²	160,0	€312 142,9	€49 943 000,00	Regular	1,00	0,70	0,880	0,616	37	€192 280,00	€30 765 000,0	€30 765 000,0		

** Enfoque de costo con método de depreciación de Ross-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 CFIA, valores de mercado y valores de proyectos en proceso de construcción.
--	---

DEFINICIONES	Estado	F _e	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.
	Malo ▣	0,60	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
	Muy malo ▣		Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
	Demolición ▣	0,40	
		0,20	Total estado de deterioro.
		0,00	

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

VU Rem:	Vida útil remanente.
VRN:	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.
VNR:	Valor Neto de reposición: Corresponde al valor depreciado de las construcciones considerando ajustes por obsolescencia funcional ó económica, en caso de que apliquen.
VRE:	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional ó económica.
F_r:	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
F_e:	Factor de depreciación por estado de conservación.
F_d:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



Acceso Sur a la propiedad



Acceso Norte a la propiedad



Vista de frente de la propiedad



Vista del frente de la propiedad colindancia Sur



Vista de medidor de corriente



Vista de medidor de corriente



vista de vista de medidor de corriente



Vista de frente de la propiedad colindancia Norte



Falta canoas y bajantes



Área de corredor



Área de corredor



Área de sala



Marcos de ventanas en aluminio



Acceso a dormitorios



Área de cocina



Falta de sifones en fregadero



Caja de breakers



Área de cocina



Cuarto redondo desprendiendose



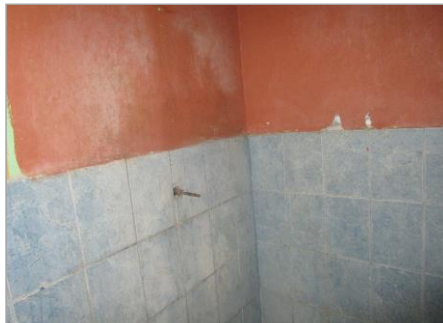
Área de un dormitorio y acceso a un baño



Inodoro



Área de ducha sin asperción



Área de ducha sin cachera



Área de un dormitorio



Paredes deterioradas



Cielo raso interno en tablilla plástica



Área de un dormitorio



Cielo raso de un dormitorio, se observa plafón desprendida y cable sueltos a la par



Llavin en mal estado



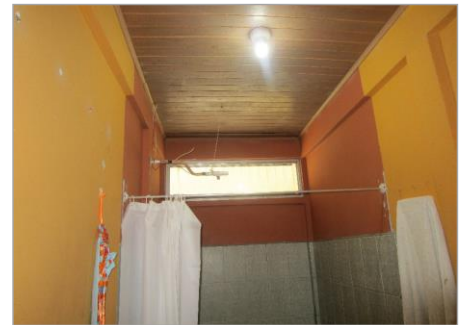
Área de servicio sanitario, lavatorio sin sifón



Área de ducha sin aspersión



Tubería de ducha expuesta, no empotrada



Ducha sin aspersión



Falta de un lavatorio en un baño



Acceso de dormitorios a Sala



Falta pila de lavado



Área de pilas



Ventanería quebrada



Ventanería quebrada



Fachada posterior



Lateral Sur de la vivienda



Ventanería quebrada



Ventanería quebrada



Ventanería quebrada



Falta de lámparas



Falta de lámparas