

Número Nas:	5176780
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

7	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	21304041861600
---------	----------------

**Localización**

Provincia	2° Alajuela
Cantón	13° Upala
Distrito	4° Bijagua
Señas:	500 SurOeste de la entrada al parque Nacional Volcán Tenorio



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Ochenta Y Seis Millones Trescientos Noventa Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 86 395 000,00
Valor de terreno:	₡ 37 934 000,00
Valor construcción:	₡ 48 461 000,00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Jorge Antonio Loría Salazar		Firmado digitalmente por JORGE ANTONIO LORIA SALAZAR (FIRMA) Fecha: 2025.03.03 11:18:01 -06'00'	Perito Externo
	Firma	JORGE ANTONIO LORIA SALAZAR (FIRMA)		

**7 Observaciones generales**

1. La pendiente del terreno está entre 21% y 30%.
2. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
3. Frente al inmueble no hay aceras.
4. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
5. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
6. El interruptor principal de la vivienda es de cuchilla.
7. En la valoración de construcciones, la vida útil remanente de al menos una de las obras se encuentra entre 20 y 30 años.

**1 Observaciones importantes**

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

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

1. En la homologación la relación entre las áreas del sujeto y la de al menos uno de los comparables es mayor a 3.
2. 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:

- 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, aunque el banco ya le hizo algunos arreglos, aún se deben hacer mas los cuales están desglosados en otras observaciones importantes

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Se trata de una vivienda rodeada de corredores y una cochera, consta de sala, comedor, cocina, cuarto de pilas, una oficina, dos dormitorios, uno con baño interno y vestidor y otro baño completo, se observa falta de mantenimiento aunque el banco ya le invirtio en remodelarla, pero aún así faltan hacer varias reparaciones como por ejemplo, cambiar la cuchilla del medidor de corriente a un breaker termomagnético de 100 amperios, reparar la evacuación de aguas servidas del fregadero, colocar sifones en pilas y donde amerite, pintura total, reparar rejas y pintarlas, reparar muebles de cocina y closets desmantelados, proteger la madera del comejen, reparar una ducha, se debe colcoar plafones faltantes, como punto opcinal reparar el portón principal de acceso a la propiedad.

SOLICITUD		Informe de avalúo no agropecuario		BCR		Cod. 1727	
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR						V-2023.1	
Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCR):		\$508,72			
# Nas / # Orden:	5176780	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo
		Fecha avalúo de referencia:	02/05/2021	Valor en avalúo de referencia:	\$91 511 000,00		
VALUADOR		Valuador: Jorge Antonio Loría Salazar		Teléfono:			
		Empresa: Jorge Antonio Loría Salazar		Correo electrónico:			
PAÍS		Provincia:		Cantón:		Distrito:	
Costa Rica		2 Alajuela		13 Upala		4 Bijagua	
Señas:		500 SurOeste de la entrada al parque Nacional Volcán Tenorio					
Latitud (CRTM 05)		1 190 605 N		Longitud (CRTM 05)		386 774 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.76555, -85.03528)	
Tipo de inmueble:		Otro					
Hay fincas asociadas?		No					
FINCA		Matrícula		Área según registro		Propietario(s)	
N	418616	Duplicado	0	Horizontal	0	No. plano de catastro	2-1032327-2005
1.	418616	Identificador predial	21304041861600	Área según catastro	3 298,65 m <sup>2</sup>	Área según registro	3 298,65 m <sup>2</sup>
		Banco de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-000019					
		Detalle Finca 1					
FINCA		Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca	
1.	418616	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Calle pública	E Sin construcciones
		O		Sin construcciones			
Tiene gravámenes o anotaciones ?		Sí		Inciden en el valor?		No	
Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Bien adquirido	
Ocupación predominante:		N/A		Comentarios:		Lote con una vivienda semidesmantelada, cuidado por seguridad externa del BCR	
Uso actual:		Otro		Comentarios:		Lote con una vivienda semidesmantelada, cuidado por seguridad externa del BCR	
El mayor y mejor uso es:		Tal y como está					
TENDENCIAS Y VECINDARIO		Tipo de zona:		Urbana		Antigüedad de construcciones entre:	
		Tendencia de la zona:		Estable		17 y 18 Años (+ -)	
		Grado de consolidación:		Entre 25% y 75%		Apreciación del mercado: Oferta: Media	
		Uniformidad de antigüedad:		Similar		Tendencia del precio: Estable	
		Tamaño:		Similar		Hay influencias adversas: No	
		Condición:		Similar		Distancia a: Escuelas: 500 m	
		Cambio de uso de suelo:		Poco probable		Colegios: 500 m	
		Ocupación:		Unifamiliar		Facilidades comunales: 250 m	
						Transporte público: 50 m	
						Comercio: 500 m	
						Instituciones gobierno: 500 m	
						Parques: 250 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.							
Se trata de una vivienda rodeada de corredores y una cochera, consta de sala, comedor, cocina, cuarto de pilas, una oficina, dos dormitorios, uno con baño interno y vestidor y otro baño completo, se observa falta de mantenimiento aunque el banco ya le invitó en remodelarla, pero aún así faltan hacer varias reparaciones como por ejemplo, cambiar la cuchilla del medidor de corriente a un breaker termomagnético de 100 amperios, reparar la evacuación de aguas servidas del fregadero, colocar sifones en pilas y donde amerite, pintura total, reparar rejas y pintarlas, reparar muebles de cocina y closets desmantelados, proteger la madera del comejen, reparar una ducha, como punto opcional reparar el portón principal de							
Calificación del entorno:		Clase media					
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO		Situación:		Medianero		Mejoras al terreno:	
		Frente:		42,51 m		Muros	
		Fondo:		89,51 m		Calles	
		Área valorada:		3 298,65 m <sup>2</sup>		Terrazas	
		Fuente:		El plano de catastro y el estudio de registro		Otras:	
		Topografía predominante:		Plana		Cuerdas y caño	
		Nivel:		Sobre nivel de calle		Acera	
		Forma:		Regular		Cuneta	
		Forma 2:		Rectangular		Alumbrado público	
		Pendiente:		Variable		Planta de tratamiento	
		Pendiente máxima (%):		Entre 21% y 30%		Disponibilidad de agua potable:	
		Proximidad a cima de talud*:		No aplica		Red externa	
		Proximidad a pie de talud*:		No aplica		Pozo	
		Cuerpo de agua cercano*:		Ninguno		Naciente	
		Riesgos aparentes:		Ninguno		Servicio eléctrico:	
						Si hay	
						Comunicaciones:	
						TV Cable	
						Teléfono	
						Fibra óptica	
						Servidumbres:	
						*Electricidad	
						*Alcantarilla	
						Paso	
						Agrícola	
						Otra (*)	
						Calle al frente:	
						Asfalto	
						* 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:		\$86 395 000,00		(Ochenta Y Seis Millones Trescientos Noventa Y Cinco 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:		26 de febrero de 2025		Otras inspecciones:	
Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1.		Anexo 2.	
				Anexo 3.			

## DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m <sup>2</sup> )		Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel	Techo:	Estructura: Madera	Cubierta:	HG ondulado
Nivel Principal:	260,00 m <sup>2</sup>	Estructura principal:	Concreto	Condición:	Regular		
2do Nivel:		Entrepiso:	N/A	Cielos:	<input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input type="checkbox"/> Otro:		
3er nivel:		Escaleras:	N/A	Acabado externo:	Repello y pintura		
Otros:		Paredes externas:	Bloques de concreto	Condición:	Malo		
Total:	260,00 m <sup>2</sup>	Paredes internas:	Bloques de concreto	Acabado interno:	Repello y pintura		
				Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	◆ Parqueos (#)
2	0	2	1
Medios baños			
0			
* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ◆ Espacios para estacionamiento de vehículos			
Puertas:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida <input type="checkbox"/> Madera comprimida <input type="checkbox"/> Vidrio <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> No hay		
Marco de ventanas:	<input checked="" type="checkbox"/> Aluminio <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> 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		
	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		
Canoas	<input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene	
Bajantes	<input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro:	<input type="checkbox"/> No tiene	
Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers? <input type="checkbox"/> 110 V <input checked="" type="checkbox"/> 110 / 220 V	Sí	Canalización: Entubada
			Interruptor: Cuchilla
Comentarios:			
Mueble de cocina:	<input checked="" type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene	
Sobre (mueble de cocina):	<input checked="" type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/> No tiene	
Loza sanitaria:	<input type="checkbox"/> Económica <input type="checkbox"/> Estándar <input checked="" 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: Superior		

Sótanos / áticos	
Terrazas, balcones, otros	
Patio / Jardines	Si tiene patio y jardines
Cocheras / Parqueos:	<input checked="" type="checkbox"/> Cochera techada <input type="checkbox"/> Estacionamiento al aire libre
	Superficie de rodamiento: Cerámica / Porcelanato

Observaciones:

Se trata de una vivienda rodeada de corredores y una cochera, consta de sala, comedor, cocina, cuarto de pilas, una oficina, dos dormitorios, uno con baño interno y vestidor y otro baño completo, se observa falta de mantenimiento aunque el banco ya le invirtió en remodelarla, pero aún así faltan hacer varias reparaciones como por ejemplo, cambiar la cuchilla del medidor de corriente a un breaker termomagnético de 100 amperios, reparar la evacuación de aguas servidas del fregadero, colocar sifones en pilas y donde amerite, pintura total, reparar rejas y pintarlas, reparar muebles de cocina y closets desmantelados, proteger la madera del comejen, reparar una ducha, como punto opcional reparar el portón principal de acceso a la propiedad.

Reparaciones Interiores / Daños:  Sí

Ver observaciones

Humedad / Fuga de Agua:  No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo				
Sala	1			
Comedor	1			
Cocina	1			
Baño completo	2			
Medio baño				
Habitación	2			
Sala de TV				
Lavandería	1			
Cochera	1			
Corredores	1			
Oficina	1			
# de módulos	11	0	0	0

Cantidad de comparables utilizados: 3

Desviación estándar 550,56 4,9%

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

Rango ₡11 009 a ₡11 560

Valor unitario considerado (c / m<sup>2</sup>) ₡ 11 500,0

## Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (c / m <sup>2</sup> )	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (c / m <sup>2</sup> )	Subtotal por sección (c)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	3 298,65	11 500,00			1,00	11 500,00	37 934 475,00
2								
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		3 298,65		Total valor de terreno (c)*			₡	37 934 000,00

\*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>€100 334 000,00</b>
	VRE Total (c)	<b>€48 461 000,00</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?
<b>Detalle de construcciones</b>								<b>€100 334 000,0</b>						<b>29,0</b>		<b>€48 461 000,0</b>	<b>€48 461 000,0</b>		
1.	<b>Vivienda</b>							<b>€100 334 000,0</b>								<b>€48 461 000,0</b>	<b>€48 461 000,0</b>		
1.1.	2007	2007	18	60	m²	260,0	€385 900,0	€100 334 000,00	Regular	1,00	0,60	0,805	0,483	29	€186 390,00	€48 461 000,0	€48 461 000,0	Sí	Sí

\*\* 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, presupuestos de proyectos en ejecución y valores de mercado
--	---

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.
	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.

<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 Este a la propiedad



Acceso Oeste a la propiedad



Vista de la frente de la propiedad desde la calle



Acceso a la propiedad



Vista del medidor de corriente con su respectiva cuchilla



Vista de portones de acceso, deteriorados



Fachada principal de la vivienda



Fachada principal y lateral Este



Ceilo raso dañado



Corredor y área de pilas



Faltan plafones en área de corredor



Área de pilas, falta de pintura



Pilas



Falta de sifón en pila



Rejas metálicas herrumbadas



Área de cocina



Desague de fregadero dañado



Gavetas de mueble de cocina dañadas



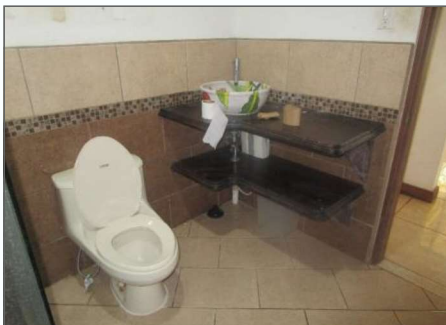
Área de sala



Paredes falta de pintura



Área de baño principal



Área de baño principla



Dormitorio, closet desmantelado



Presencia de comejen en closet



Área de sala, falta de pintura



Closet de otro dormitorio, en mal estado



Área de otro baño



Ducha deteriorada



Áreas laterales



Fachada posterior y lateral Este



Caja de breakers



Fachada posterior

