

Número Nas:	5183218
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

10	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21105020299200
---------	----------------

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	11° Zarcero
Distrito	5° Palmira
Señas:	COSTADO OESTE DE LA PLAZA DE FUTBOL DE PUEBLO NUEVO.


Resumen de informe

Monto en letras:	(Cuarenta Y Dos Millones Ciento Sesenta Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	-----------------------------------------------------------------------

Valor total:	₡ 42 160 000,00
Valor de terreno:	₡ 14 574 000,00
Valor construcción:	₡ 27 586 000,00
Liquidez:	Mediana

Valuador:	Adrian Hidalgo Gómez	
	Firma	ADRIAN JOSE HIDALGO GOMEZ (FIRMA) PERSONA FISICA, CPF-02-0500-0139. Fecha declarada: 23/07/2025 09:14:17 AM Esta es una representación gráfica únicamente, verifique la validez de la firma.


10 Observaciones generales

1. El valor estimado del inmueble es 69195,4% mayor al del informe de avalúo anterior aportado como referencia por la oficina solicitante.
2. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
3. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
4. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
5. No cuenta con servicio telefonía.
6. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
7. Frente al inmueble no hay aceras.
8. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
9. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
10. 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. No se dispone de espacio de estacionamiento para vehículos.

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

1. En la homologación de terreno se utilizan sólo 2 comparables.

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. No se dispone de espacios de estacionamiento.

La vivienda no cuenta con espacio formal para estacionamiento pero si estacionamiento al aire libre.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

Según el informe de replanteo de linderos, elaborado por el topógrafo Melvin Salas Sanchez y lo observado en la visita, existe una invasión de la propiedad valorada sobre el vecino sur (portón) y una invasión de una de las paredes de la vivienda hacia el vecino norte, por lo que se excluye esta área en la valoración, no se incluye en la valoración el muro frontal debido a que también presenta una diferencia con respecto al plano, además se realiza un demérito en el valor del terreno asociado a los costos de demoler las secciones que invaden. Existe además invasión por parte del vecino norte (alero) sobre la propiedad valorada, esta invasión debe coordinarse con el vecino para su debida demolición.

El presente avalúo no comprende estudios geotécnicos o estructurales detallados, ni análisis de laboratorio sobre la calidad de materiales o capacidad soportante de los suelos. Dado lo anterior no es posible asegurar su estabilidad o permanencia. No es factible para este valuador asumir responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valorados.

No se asume responsabilidad sobre manipulación o alteración de los linderos (pines, postes, cercas, amapolas, estacas, etc.), eso esta fuera del alcance de este informe.

Gravámenes o afectaciones: indicados en estudio de registro físicamente no afectan

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR

Informe de avalúo no agropecuario

Cod. 1700
V-2023.2

SOLICITUD
 Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adjudicados
 # Nas / # Orden: 5183218

Tiene Construcciones? Sí
 Tipo: Vivienda

Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$509,00
 Enfoque: Costo
 Fecha avalúo de referencia: 23/01/2024
 Valor en avalúo de referencia: **€60 841,00**

VALUADOR
 Valuador: Adrian Hidalgo Gómez
 Empresa: Adrian Hidalgo Gómez

Teléfono:
 Correo electrónico:

País: Costa Rica

Provincia: 2 Alajuela

Cantón: 11 Zarcero

Distrito: 5 Palmira

Señas: COSTADO OESTE DE LA PLAZA DE FUTBOL DE PUEBLO NUEVO.

Latitud (CRTM 05) 1 127 936 N Longitud (CRTM 05) 460 645 E (Sistema de coordenadas geográficas: 10.20046, -84.35921)

Tipo de inmueble: Otro

Hay fincas asociadas? No

N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. plano de catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle
1.	202992	0	0	21105020299200	389,35 m²	A-0504337-1983	389,35 m²	BANCO DE COSTA RICA	Finca 1

Colindantes de la finca			
1.	Matrícula	Orientación	Detalle
	202992	N-S-E-O	N Vivienda (s) S Vivienda (s) E Calle pública O Vivienda (s)

Tiene gravámenes o anotaciones? Sí Inciden en el valor? No

Uso propuesto del Avalúo: Otro Especifique: BIENES ADJUDICADOS

Ocupación predominante: Propietario(s)

Uso actual: Residencial Comentarios:

El mayor y mejor uso es: Tal y como está

TENDENCIAS Y VECINDARIO
 Tipo de zona: Rural
 Tendencia de la zona: Estable
 Grado de consolidación: Entre 25% y 75%
 Uniformidad de antigüedad: Similar
 Tamaño: Similar
 Condición: Similar
 Cambio de uso de suelo: Poco probable
 Ocupación: Unifamiliar

Antigüedad de construcciones entre: 1 y 65 Años (+-)
 Apreciación del mercado: Oferta: Media
 Tendencia del precio: Estable
 Hay Influencias adversas: No
 Distancia a: Escuelas: 500 m
 Colegios: 2000 m Facilidades comunales: 500 m
 Transporte público: 100 m Instituciones gobierno: 5000 m
 Comercio: 100 m Parques: 5000 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: 13,00 m Fondo: 30,00 m
 Área valorada: 389,35 m²
 Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro
 Topografía predominante: Plana Nivel: Sobre nivel de calle Δ nivel (m): 1,0
 Forma: Regular
 Forma 2: Rectangular
 Pendiente: Plana
 Proximidad a cima de talud*: No aplica
 Proximidad a pie de talud*: No aplica
 Cuerpo de agua cercano*: Ninguno
 Riesgos aparentes: Ninguno Deslizamiento Inundación Otro

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DE LA FINCA
 Mejoras al terreno: Muros Calles Terrazas Otras:
 Uso de suelo: Residencial Uso actual coincide con el de la zona?: Sí
 Vista panorámica: No
 Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro
 Otras: Cordon y caño Acera Cuneta Alumbrado público
 Alcantarillado: Pluvial Sanitario Planta de tratamiento
 Disponibilidad de agua potable*: Si hay disponible
 Red externa Pozo Naciente
 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: **€42 160 000,00**
 (Cuarenta Y Dos Millones Ciento Sesenta 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: 16 de julio de 2025
 H Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24) H Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)

Otras inspecciones:
 Anexo 1. Croquis
 Anexo 2.
 Anexo 3.

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Área de construcción (m ²) Nivel Principal: 138,00 m ² 2do Nivel: 3er nivel: Otros: 145,00 m ² Total: 283,00 m ²	Tipo de propiedad: Vivienda de un nivel Estructura principal: Concreto Entrepiso: N/A Escaleras: N/A Paredes externas: Bloques de concreto Paredes internas: Madera	Techo: Estructura: Madera Cubierta: HG ondulado Condición: Bueno Cielos: <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Gypsum <input checked="" type="checkbox"/> Tablilla <input checked="" type="checkbox"/> Otro: MADERA Acabado externo: Repello y pintura Condición: Bueno Acabado interno: Repello y pintura Condición: Bueno
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Habitaciones (#) 3 Cuarto de servicio (#) 0 Baños completos (#) 1 Parquesos (#) 0 Medios baños 0	* Si no tiene, indique 0 en la cantidad ♦ Espacios para estacionamiento de vehículos Puertas: <input checked="" type="checkbox"/> Madera sólida <input checked="" type="checkbox"/> Madera comprimida <input type="checkbox"/> Vidrio <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> No hay Marco de ventanas: <input type="checkbox"/> Aluminio <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> Terrazo <input type="checkbox"/> Otro: Enchapes de baños: <input type="checkbox"/> Cerámica <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene Bajantes <input checked="" type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> HG <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/> No tiene Sistema eléctrico: Tiene caja de breakers? <input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No Canalización: Entubada <input checked="" type="checkbox"/> 110 V <input type="checkbox"/> 110 / 220 V Interruptor: Termomagnético Comentarios: Mueble de cocina: <input type="checkbox"/> Madera <input checked="" type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> No tiene Sobre (mueble de cocina): <input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Cuarzo <input type="checkbox"/> Otro <input checked="" type="checkbox"/> No tiene 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: Bueno Acabados: Estándar
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sótanos / áticos

Terrazas, balcones, otros

Patio / Jardines

Cocheras / Parquesos: Cochera techada Estacionamiento al aire libre Superficie de rodamiento:

Observaciones:

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero	Sótano
Vestíbulo				
Sala	1			
Comedor				
Cocina	1			
Baño completo				
Medio baño				
Habitación	3			
Sala de TV				
Lavandería				
Corredor	1			
Pilas	1			
Oficina	1			
# de módulos	8	0	0	0

Cantidad de comparables utilizados: 2

Factor de homologación	No.	Indicador	Breve descripción
	1	Area	AREA
	2	Frente	FRENTE
	3	Ubicación	UBICACIÓN
	4	Serv1	SERVICIOS1
	5	Zona	SERVICIOS2
	6	Vía	VÍA

Desviación estándar 3 700,04 9,6%

Rango ¢36 569 a ¢40 269

Valor unitario considerado (¢ / m²) ¢ 40 000,0

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m²)	Valor Unitario (¢ / m²)	Factor de ajuste			Valor unit. Ajustado (¢ / m²)	Subtotal por sección (¢)
				Factor	Descripción	F.R.		
1	Sección principal	364,35	40 000,00			1,00	40 000,00	14 574 000,00
2	Demérito por demolición invasión	25,00	40 000,00	0,00	Demolición sección que invade vecino norte	0,00		
3								
4								
Área Total (m²)		389,35	Total valor de terreno (¢)*		¢		14 574 000,00	

*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 (€)	€55 570 000,00
	VRE Total (€)	€27 586 000,00

No.	* Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (€/m²)	► VRN Total (€)	Estado	F ₁	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (€/m²)	► VNR (€)	► VRE Total (€)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones								€55 570 000,0						27,0		€27 586 000,0	€27 586 000,0		
1.	VIVIENDA							€55 570 000,0								€27 586 000,0	€27 586 000,0	Si	Si
1.1.	VIVIENDA	1990	35	55	m²	138,0	€320 000,0	€44 160 000,00	Bueno		0,89	0,479	0,426	23	€136 320,00	€18 812 000,0	€18 812 000,0		
1.2.	PILAS-OFICINA	2015	10	45	m²	42,0	€100 000,0	€4 200 000,0	Bueno		0,89	0,864	0,769	35	€76 900,00	€3 230 000,0	€3 230 000,0		
1.3.	AREA TECHADA	2015	10	45	m²	103,0	€70 000,0	€7 210 000,0	Bueno		0,89	0,864	0,769	35	€53 830,00	€5 544 000,0	€5 544 000,0		

** 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: MANUAL DE VALORES BASE POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA, MINISTERIO DE HACIENDA, 2023.

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

α 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 o económica, en caso de que apliquen.
VRE:	Valor real Efectivo: Corresponde al valor depreciado de las construcciones sin considerar ajustes por obsolescencia funcional o económica.
F₁:	Factor desvalorizante por obsolescencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.



CORREDOR



SALA



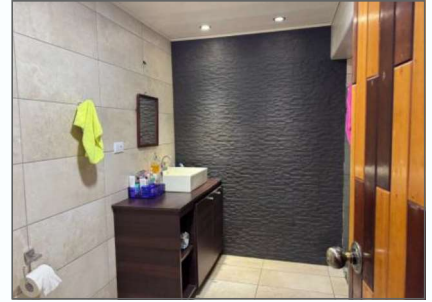
COCINA



DORMITORIO



DORMITORIO



BAÑO



VISTA INTERNA



PILAS



OFICINA



ÁREA TECHADA



VISTA FRONTAL



Sección de la casa no valorada debido a que invade al vecino



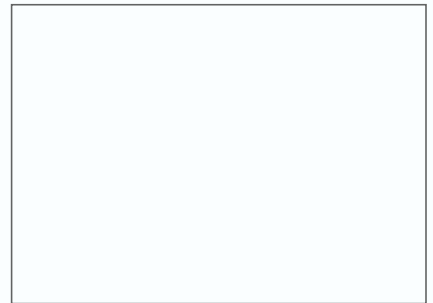
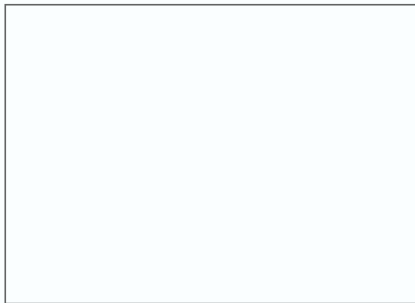
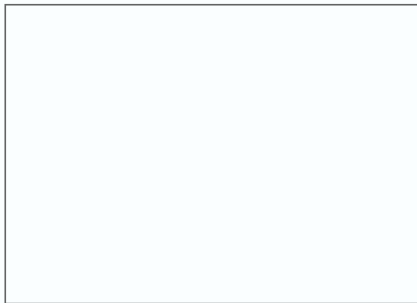
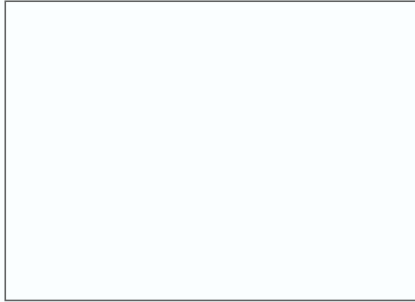
Frente de la sección no valorada

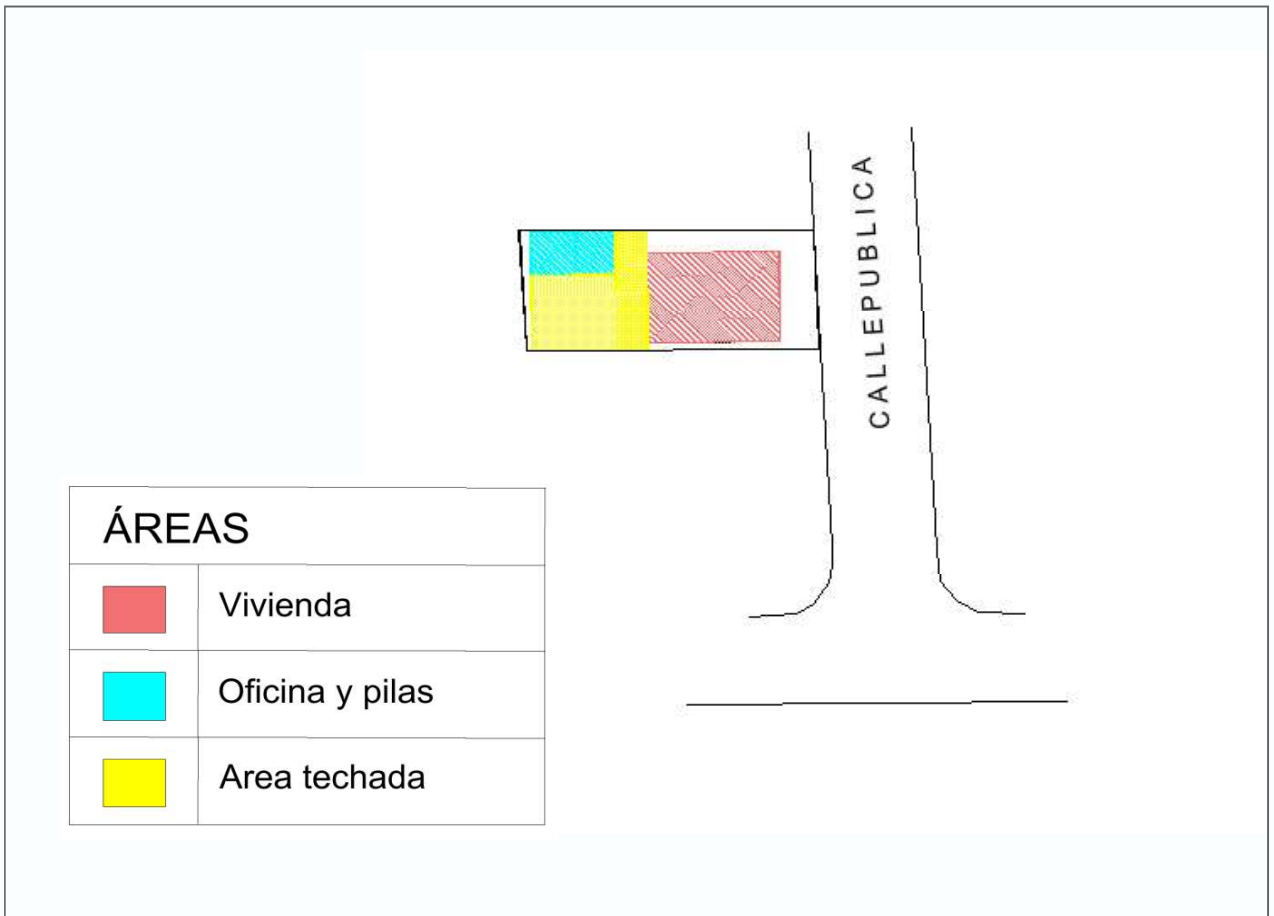


Alero del vecino que invade la propiedad



Portón que invade al vecino





Ubicación de las edificaciones