Resumen de Informe de avalúo no agropecuario

Número Nas:	5196338
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

15	Observaciones generales
1	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	21307051061700

Localización

Provincia	2° Alajuela
Cantón	13° Upala
Distrito	7° Yolillal
Señas:	750 Oeste de la Planta de Piña Upala Agricola, Quebrada Grande

Resumen de informe

Monto en letras:	(Treinta Y Un Millones Seiscientos Cuarenta Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)

Valor total:	₡	**31 645 000,00**
Valor de terreno:	₡	20 158 000,00
Valor construcción:	₡	11 487 000,00

Liquidez:	**Mediana**

Valuador:	Jorge Antonio Loría Salazar		
	Firma	JORGE ANTONIO LORIA SALAZAR (FIRMA) Firmado digitalmente por JORGE ANTONIO LORIA SALAZAR (FIRMA) Fecha: 2026.08.04 13:01:10 -06'00'	**Perito Externo**

15 ***Observaciones generales***

1. El inmueble no está siendo ocupado por el propietario.
2. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
3. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
4. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
5. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
7. La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
8. La forma del terreno es irregular.
9. No cuenta con servicio telefonía.
10. La calle al frente del inmueble es de lastre.
11. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
12. Frente al inmueble no hay aceras.
13. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
14. En la zona no hay alcantarillado sanitario.
15. El interruptor principal de la vivienda es de cuchilla.

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 con poco mantenimiento, falta de pintura general, se debe cambiar sistema eléctrico, reparar losa de fregadero, colocar asperción en ducha, falta de sifones en pilas y fregadero, cielo raso solo existe en dormitorios, las paredes externas del área de pilas son de zocalo, prefabricadas con rejas metálicas.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

No hay

Informe y formato confidenciales para uso **exclusivo** del BCR

Informe de avalúo no agropecuario

BCR — Cod. 2304 — V-2026.2

SOLICITUD

Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados					Tipo de Cambio (Venta BCCR):	₡453,59
# Nas / # Orden:	5196338	Tiene Construcciones?	Sí	Tipo:	Vivienda	Enfoque:	Costo
				Fecha avalúo de referencia:	02/09/2024	Valor en avalúo de referencia:	₡29 861 000,00

VALUADOR

Valuador:	Jorge Antonio Loría Salazar	Teléfono:	
Empresa:	Jorge Antonio Loría Salazar	Correo electrónico:	

FINCA

País:	Costa Rica	Provincia:	2 Alajuela	Cantón:	13 Upala	Distrito:	7 Yolillal		
Señas:	750 Oeste de la Planta de Piña Upala Agricola, Quebrada Grande								
Norte (CRTM 05)	1 206 374	Este (CRTM 05)	394 298	*(Sistema de coordenadas geográficas: 10.90833 , -84.96695)*					
Tipo de inmueble:	Otro								
Hay fincas asociadas?	No								

N	Matrícula	Duplicado	Horizontal	Identificador predial	Área según registro	No. de plano catastrado	Área según catastro	Propietario(s)	Detalle
1.	510617	0	0	21307051061700	9 486,00 m²	2-2113410-2019	9 486,00 m²	Banco de Costa rica, cédula jurídica 4-000-000019	***Finca 1***

	Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
1.	510617	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Sin construcciones	E	Sin construcciones	O	Servidumbre

Tiene gravámenes o anotaciones ?	Sí	Inciden en el valor?	No
Uso propuesto del Avalúo:	Otro	Especifique:	Bien adquirido
Ocupación predominante:	Otro	Comentarios:	Bien adquirido, ocupada por un cuidador del banco
Uso actual:	Otro	Comentarios:	Bien adquirido, ocupada por un cuidador del banco
El mayor y mejor uso es:	Tal y como está		

TENDENCIAS Y VECINDARIO

Tipo de zona:	Rural	Antigüedad de construcciones entre:	10	y	11	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:	2000 m				
Condición:	Similar	Colegios:	2500 m	Facilidades comunales:	2500 m		
Cambio de uso de suelo:	Poco probable	Transporte público:	150 m	Instituciones gobierno:	5500 m		
Ocupación:	N/A	Comercio:	2500 m	Parques:	2500 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:	Lote en servidumbre				
Frente:	7,53 m	Fondo:	100,36 m		
Área valorada:	9 486,00 m²				
Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro				
Topografía predominante:	Ondulada	Nivel: Sobre nivel de calle	Δ_{nivel} (m):	0,5	
Forma:	Irregular				
Forma 2:	Otra				
Pendiente:	Variable	Pendiente máxima (%):	Entre 10% y 20%		
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	

** Condición más crítica*

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA

Mejoras al terreno:	☐ Muros	☐ Calles	☐ Terrazas	Otras:
Uso de suelo ** :	Comercial / servicios	Uso actual coincide con el de la zona?:	Sí	
Vista panorámica:	No			
Punto de amarre:	Medida en sitio congruente con plano de catastro			
Otras:	Cordón y caño	Acera	Cuneta	Alumbrado público
Alcantarillado:	Pluvial	Sanitario	☐ Planta de tratamiento	
Disponibilidad de agua potable♦ :	Sí 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:	Lastre			

** Ver Observaciones ► Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.*
*** Uso de suelo de la zona según lo observado en sitio.*

SERVIDUMBRE AGRÍCOLA

Características y condiciones:	Está señalada en el plano?	Sí	Está debidamente inscrita?	Sí	Está delimitada en el sitio?	No	Características en sitio coinciden con lo indicado en el plano de catastro?	No	
	Largo: 181,6 m	Ancho: 7,0 m	Da acceso también a otros inmuebles?		Sí		Hay limitaciones para el libre tránsito de los fundos dominantes?	No	
	Orientación: S	a N	Acceso indicado en lindero registral?		Sí		Vía de acceso:	Material: Tierra	Condición: Bueno
	Observaciones:	Se debe demarcar los accesos a la propiedad							

RESUMEN

Valor total estimado:	₡31 645 000,00	(Treinta Y Un Millones Seiscientos Cuarenta 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:	29 de julio de 2026	Otras inspecciones:	

☐ Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)
Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)
Anexo 1.
Anexo 2.
☐ Anexo 3.

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES

Área de construcción (m²)	
Nivel Principal:	83,00 m²
2do Nivel	
3er nivel:	
Otros:	
Total:	83,00 m²

Tipo de propiedad:	Vivienda de un nivel
Estructura principal:	Concreto
Entrepiso:	N/A
Escaleras:	N/A
Paredes externas:	Baldosas prefabricadas
Paredes internas:	Baldosas prefabricadas

Techo:	Estructura: Metal	Cubierta:	HG ondulado
Condición:	Regular		
Cielos:	☐ Fibrocemento ☐ Gypsum ☑ Tablilla ☐ Otro:		
Acabado externo:	Repello y pintura		
Condición:	Regular		
Acabado interno:	Repello y pintura		
Condición:	Regular		

Habitaciones (#)	Cuarto de servicio (#)	Baños completos (#)	♦ Parqueos (#)	Medios baños
2	0	1	1	0

** Si no tiene, indique 0 en la cantidad* *♦ Espacios para estacionamiento de vehículos*

Puertas:	☑ Madera sólida	☐ Madera comprimida	☐ Vidrio	☑ Otra	No hay
Marco de ventanas:	☑ Aluminio	☐ Madera	☐ PVC	☐ Otra	No hay
Pisos:	☐ Alfombra	☐ Madera	Laminado	☑ Concreto	
	Granito	☐ Porcelanato	☐ Cerámica	☐ Mármol	
	Terrazo	Otro:			
Enchapes de baños:	Cerámica	Azulejo	Porcelanato	Otro	☑ No tiene
Empotrados / Extras:	☐ Portón eléctrico de cochera	☐ Aire central	☐ Bañera de hidromasaje		
	☐ Piscina	☐ Cerca eléctrica	☐ Sauna	☐ Plantilla vitrocerámica	
	☐ CCTV	☐ Cableado estructurado	Alarma	☐ Chimenea	
	☐ Tragaluz	Tanque de agua caliente	Sistema de detección de incendio		

Sistema mecánico:	PVC				
Canoas	☐ PVC	☐ HG	☐ Otro:		☑ No tiene
Bajantes	☐ PVC	☐ HG	☐ Otro:		☑ No tiene
Sistema eléctrico:	Tiene caja de breakers?	Sí	Canalización:	Entubada	
	☐ 110 V	☑ 110 / 220 V	Interruptor:	Cuchilla	
	Comentarios:				
Mueble de cocina:	☐ Madera	☐ Melamina	☑ Otro	Concreto	☐ No tiene
Sobre (mueble de cocina):	☐ Granito	☐ Cuarzo	☑ Otro	Cerámica	☐ No tiene
Loza sanitaria:	☐ Económica	☑ Estándar	☐ De lujo		☐ No tiene
Otros	☐ Verjas	☐ A/C	☐ Tanque de gas		
	☐ Tanque de captación	☐ Paneles solares	Otro:		
Tapias:	Block	☐ Liviana	Prefabricada	Otra:	
Condición general:	Regular		Acabados:	Estándar	

OBSERVACIONES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

Sótanos / áticos	
Terrazas, balcones, otros	
Patio / Jardines	
Cocheras / Parqueos:	☑ Cochera techada ☐ Estacionamiento al aire libre
Superficie de rodamiento:	Losa de concreto

Observaciones:

La vivienda se observa con poco mantenimiento, falta de pintura general, se debe cambiar sistema eléctrico, reparar losa de fregadero, colocar asperción en ducha, falta de sifones en pilas y fregadero, cielo raso solo existe en dormitorios, las paredes externas del área de pilas son de zocalo, prefabricadas con rejas metálicas.

Reparaciones Interiores / Daños: No

Humedad / Fuga de Agua: No

CANTIDAD DE MÓDULOS / NIVEL

Nivel:	Principal	Segundo	Tercero		Sótano
Vestíbulo					
Sala	1				
Comedor	1				
Cocina	1				
Baño completo	1				
Medio baño					
Habitación	2				
Sala de TV					
Lavandería	1				
# de módulos	7	0	0	0	0

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	162,03	7,2%

Rango	₡2 125	a	₡2 287

Valor unitario considerado (¢ / m²)	₡ 2 125,0

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	9 486,00	2 125,00			1,00	2 125,00	20 157 750,00
2								
3								
4								

Área Total (m²)	9 486,00

Total valor de terreno (¢)*	₡ 20 158 000,00

**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 (¢)	₡21 471 000,00
	VRE Total (¢)	₡11 487 000,00

No.	*	Detalle de construcción	Año de construcción	Edad (años)	VU (años)	Unidad	Dimensiones	VRN Unit (¢/m²)	► VRN Total (¢)	Estado	F_f	Fe	Fd	Factor Total	VU Rem (años)	VNR Unit (¢/m²)	► VNR (¢)	► VRE Total (¢)	Sistema Eléctrico entubado?	Tiene caja de breakers?
Detalle de construcciones									**₡21 471 000,0**						• **32,0**		**₡11 487 000,0**	**₡11 487 000,0**		
1.		***Vivienda***							**₡21 471 000,0**								**₡11 487 000,0**	**₡11 487 000,0**	Sí	Sí
1.1.		Vivienda	2015	11	60	m²	83,0	₡258 690,5	₡21 471 000,00	Regular	1,00	0,60	0,892	0,535	32	₡138 399,00	₡11 487 000,0	₡11 487 000,0		

*** 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 de proyectos en venta y en proceso de construcción

DEFINICIONES

Fe Mínimo	Fe Estado	Fe Máximo	Condiciones físicas
= 1,00	Óptimo		Nuevo.
≥ 0,95	Muy bueno	< 1,00	Ha recibido muy buenas labores de mantenimiento.
≥ 0,85	Bueno	< 0,95	Ha recibido labores normales de mantenimiento.
≥ 0,75	Intermedio	< 0,85	Ha recibido y requiere labores de mantenimiento y/o reparaciones simples.
≥ 0,60	Regular	< 0,75	Requiere algunas reparaciones y sustituciones principalmente a nivel de acabados.
≥ 0,40	Malo ◘	< 0,60	Podría requerir reparaciones estructurales importantes y / o sustitución de muchos acabados.
≥ 0,20	Muy malo ◘	< 0,40	Aparenta daños graves a nivel de acabados y estructura.
≥ 0,00	Demolición ◘	< 0,20	Total estado de deterioro.

◘ *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_f:	Factor desvalorizante por obsolecencia y/o funcionalidad.
Fe:	Factor de depreciación por estado de conservación.
Fd:	Factor de depreciación por edad y vida útil.

REPORTE FOTOGRÁFICO 1

Acceso Este a la servidumbre que da a la propiedad

Acceso Oeste a la servidumbre que da a la propiedad

Vista desde la calle pública a la servidumbre que da a la de la propiedad

Medidor de correinte

Vista de la vivienda al fondo

Vista de la vivienda al fondo

Vista de la vivienda

Vista de la vivienda

Vista interna de la vivienda

Área de cocina

Caja de breakers

Área de un dormitorio

REPORTE FOTOGRÁFICO 2

Vista del área de pilas

Área de pilas

Vista de área de servicio sanitario

Área de ducha

Vista fachada posterior

Vista de fachada posterior

Vista desde las pilas hacia la vivienda

Área de cochera

Área de cochera

123

123