

Número Nas:	5149481
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

13	Observaciones generales
0	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	60901018646700
---------	----------------

**Localización**

Provincia	6° Puntarenas
Cantón	9° Parrita
Distrito	1° Parrita
Señas:	Los Ángeles, Loma Linda, 200m Este, 1185m Norte, 825m Este y 300m Sur de la esquina Sureste de la plaza de deportes de Los Ángeles, lote medianero ubicado al lado derecho.



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Diez Millones Ciento Setenta Y Cinco Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	10 175 000,00
--------------	---	---------------

Valor de terreno:	₡	10 175 000,00
-------------------	---	---------------

Liquidez:	Mediana
-----------	---------

Valuador:	Kendy Nieto Barquero	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">Perito Externo</div>
	Firma	

**13 Observaciones generales**

**1. Dado que no se aportaron las cartas de disponibilidad de servicios públicos, se realiza una estimación de valor y no un avalúo. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**

2. El grado de consolidación en la zona es menor a 25%.
3. La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
4. La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
5. La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
6. La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
7. La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
8. No cuenta con cunetas o cordón y caño.
9. Frente al inmueble no hay aceras.
10. En la zona no hay alcantarillado pluvial.
11. En la zona no hay alcantarillado sanitario.

**12. La estimación de valor se hace bajo el supuesto de que sí cuenta con servicio de agua potable. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**

**13. La estimación de valor se hace bajo el supuesto de que sí cuenta con servicio de electricidad. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**

**0 Observaciones importantes**

1. No se registran.

**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 estimación de valor. 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 estimación de valor

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. Consideración de gravámenes que inciden en el valor.

1. Afectación por servidumbre.

1) RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS - CITAS: 417-16751-01-0004-001. FINCA REFERENCIA 6087672 000. AFECTA A FINCA: 6-00186467 -000. LO ANTERIOR VISUALMENTE, NO AFECTA LA FICA SUJETO DE ESTUDIO.

**OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES**

1) La finca se ubica en zona catastrada.

-

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de estimación de valor		BCR		Cod. 5665 V-2023.2				
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adjudicados		Tipo de Cambio (Venta BCCR):		516,34						
# Nas / # Orden: 5149481		Tiene Construcciones?		No						
		Tiene cartas de disponibilidad de servicios?		No						
		Fecha avalúo de referencia:		01/12/2021		Valor en avalúo de referencia: 10 175 000,00				
Valuador: Kendy Nieto Barquero		Teléfono: 8859-9814 / 2290-2472								
Empresa: KNB Consulting S.A.		Correo electrónico: ingkn.bcr@gmail.com								
País: Costa Rica		Provincia: 6 Puntarenas		Cantón: 9 Parrita		Distrito: 1 Parrita				
Señas: Los Ángeles, Loma Linda, 200m Este, 1185m Norte, 825m Este y 300m Sur de la esquina Sureste de la plaza de deportes de Los Ángeles, lote medianero ubicado al lado derecho.										
Latitud (CRTM 05) 1 053 886 N		Longitud (CRTM 05) 462 895 E		(Sistema de coordenadas geográficas: 9.53093, -84.33799)						
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.	186467	0	0	60901018646700	550,00 m²	P-1548693-2012	550,00 m²	BANCO DE COSTA RICA - CEDULA JURIDICA 4-000-000019	Finca 1	
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca								
1.	186467	N-S-E-O	N	Sin construcciones	S	Vivienda (s)	E	Calle pública	O	Sin construcciones
Tiene gravámenes o anotaciones? Sí		Inciden en el valor? No								
Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique: Bien temporal a favor del Banco de Costa Rica								
Ocupación predominante: N/A		Comentarios: Lote sin construcciones.								
Uso actual: Residencial		Comentarios: Lote sin construcciones.								
El mayor y mejor uso es: Tal y como está										
Tipo de zona: Rural		Tendencia de la zona: Estable		Grado de consolidación: <25%		Apreciación del mercado: Oferta: Media		Tendencia del precio: Estable		
						Hay influencias adversas: No		Distancia a: Escuelas: 2600 m		
						Colegios: 2400 m		Facilidades comunales: 2600 m		
						Transporte público: 500 m		Instituciones gobierno: 3800 m		
						Comercio: 2500 m		Parques: 60 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.										
1) Fin del Avalúo: bien temporal a favor del Banco de Costa Rica.										
2) Avalúo: BCR-KN-BT-01-2024-Loma Linda (5149481).										
Calificación del entorno: Clase media										
Situación: Medianero		Frente: 13,54 m		Fondo: 38,69 m		Área valorada: 550,00 m²		Mejoras al terreno: Muros, Calles, Terrazas, Otras.		
Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Topografía predominante: Plana		Nivel: A nivel de calle		Forma: Regular		Uso de suelo: Residencial		
Forma 2: Rectangular		Pendiente: Plana		Proximidad a cima de talud*: No aplica		Proximidad a pie de talud*: No aplica		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí		
Cuerpo de agua cercano*: Ninguno		Riesgos aparentes: Ninguno		Deslizamiento		Inundación		Otro		
* Condición más crítica		Vista panorámica: No		Punto de amarre: Medida in sitio congruente con plano de catastro		Otras: Cordon y caño		Acera		
		Alcantarillado: Pluvial		Sanitario		Planta de tratamiento		Alumbrado público		
		Disponibilidad de agua potable*: Sí hay disponible		Red externa		Pozo		Naciente		
		Servicio eléctrico*: Sí hay		TV Cable		Teléfono		Fibra óptica		
		Comunicaciones: *Electricidad		*Alcantarilla		Paso		Agrícola		
		Servidumbres: *Electricidad		*Alcantarilla		Paso		Agrícola		
		Calle al frente: Asfalto		Otra (*)						
* Ver Observaciones Como acceso habilitado a la finca. La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.										
Valor total estimado: 10 175 000,00		(Diez Millones Ciento Setenta 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.								
Fecha de inspección: 16 de febrero de 2024		Otras inspecciones:								
Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1. CERTIFICADO INMOBILIARIO		Anexo 2. CERTIFICADO INMOBILIARIO		Anexo 3.		

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	550,00	18 500,00			1,00	18 500,00	10 175 000,00
2								
3								
4								
Área Total (m <sup>2</sup> )		550,00	Total valor de terreno (c)*			₡	10 175 000,00	

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



VISTA FRONTAL



COLINDANTE SUR



COLINDANTE NORTE



COLINDANTE OESTE



SERVICIOS TIPO S1 Y S2



REFERENCIA ESQUINA



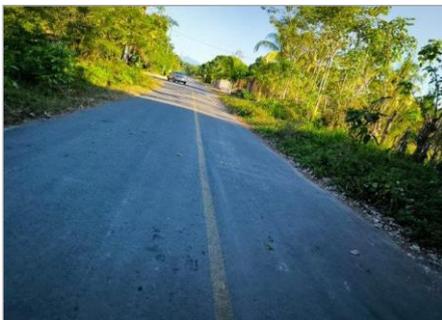
VERTICE # 4



VÉRTICE # 3



VÉRTICE # 1



CALLE DE ACCESO - VISTA NORTE



CALLE DE ACCESO - VISTA SUR



LINDERO SUR



VISTA INTERNA -  
COLINDANTE OESTE



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



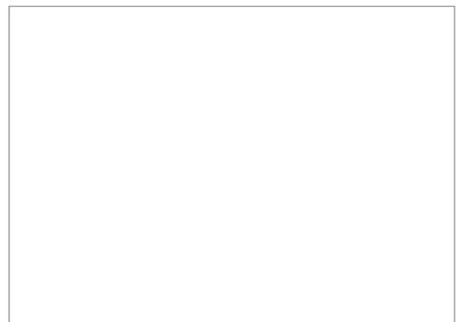
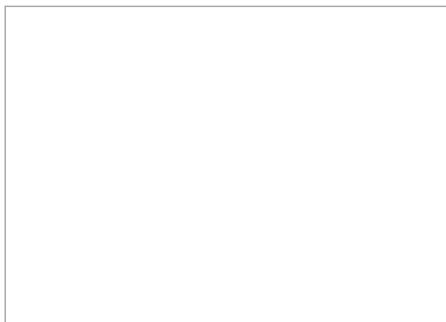
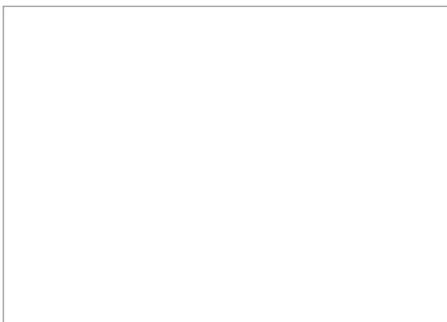
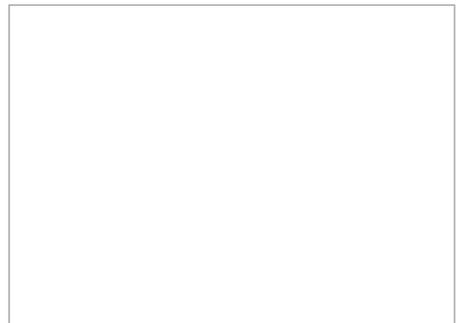
DISPONIBILIDAD DE AGUA



VISTA INTERNA



VALUADORA

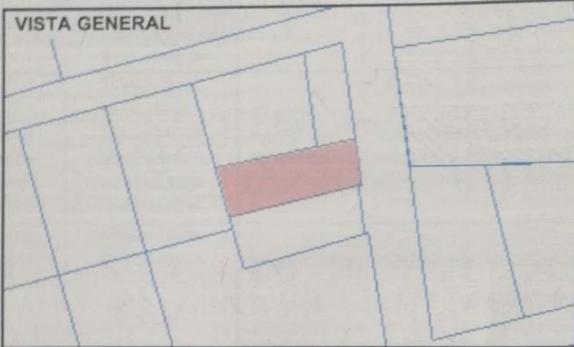


**CERTIFICADO INMOBILIARIO** SE EXTIENDE EN FECHA Y HORA 08/02/2024 01:35 PM



**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

**VISTA GENERAL**



<b>NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL</b> 60901018646700	
<b>UBICACIÓN</b> DISTRITO: 1 - PARRITA CANTÓN: 9 - PARRITA PROVINCIA: 6 - PUNTARENAS	
<b>INFORMACIÓN DEL PREDIO</b>	
INCONSISTENCIAS: 0	ANOTACIÓN: No
MODIFICACIONES: 0	GRAVAMEN: Si
ABRE: 0	
AVISO CATASTRAL: No	

(462922.03 - 1053914.96)

**PROYECCIÓN CRTM05**



(462826.78 - 1053861.25)

Escala 1:750

<b>FINCA A CERTIFICAR:</b> 6-0186467-0-0 <b>PLANO CATASTRADO:</b> 615486932012	<b>IDENTIFICADOR PREDIAL</b> PROVINCIA: 6    DISTRITO: 0    CANTÓN: 1    DIGN. REGISTRO: 0    DIGN. FINCA: 1    DIGN. HORIZONTAL: 0 6 0 9 0 1 0 1 8 4 6 7 0 0 CANTÓN    NÚMERO DE FINCA    HORIZONTAL	<b>CERTIFICADOR(A)</b>  Dirección de Servicios Depto. Plataforma de Servicios Jonathan Ghinchilla Guerrero
<b>ÁREA SEGÚN REGISTRO:</b> 550.0 m <sup>2</sup> <b>ÁREA PLANO CATASTRADO:</b> 550 m <sup>2</sup>	PARA INFORMACIÓN JURÍDICA DEBERÁ SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN RESPECTIVA. INFORMACIÓN ACTUALIZADA A LAS 7 AM HORAS DEL DÍA DE HOY. ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO CONSTAN LOS DERECHOS Y TIMBRES CANCELADOS EN LA SOLICITUD ADJUNTA.	

Teléfono (+506) 2202-0800 • Apartado Postal 523-2010 San José - Costa Rica - www.rnpdigital.com

CERTIFICADO INMOBILIARIO DATOS GENERALES INFORMATIVOS	LISTADO DE COORDENADAS PROYECCIÓN CRTM05	
	Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)
ABRE: Áreas Bajo Régimen Especial	462894.7276	1053885.9851
0 No se ubica en ABRE	462893.8257	1053885.7641
	462857.9743	1053876.8961
	462854.3383	1053890.3798
	462854.0863	1053891.3208
	462882.2165	1053897.1402
	462892.9285	1053899.3267
	462893.1082	1053898.3700
INCONSISTENCIAS	462894.7276	1053885.9851
0 No tiene.		
MODIFICACIONES: CORRESPONDE A DISCREPANCIAS EN LA INFORMACIÓN		
0 No tiene.		
<b>CÓDIGOS ESPECIALES IDENTIFICADOR PREDIAL</b>		
* Primer caracter de Número de Finca		
V Predio de Vías Ejemplo: 30302V000000200		
H Predio de Hidrografía Ejemplo: 30302H00001400		
P Predio conformado por consecutivo predial Ejemplo: 10704P00005200		
N Predio del Estado Ejemplo: 10101N00000100		



Dirección de Servicios  
Depto. Plataforma de Servicios

011988980