

Número Nas:	5179471
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

21	Observaciones generales
3	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	70403016046100
---------	----------------

Localización

Provincia	7° Limón
Cantón	4° Talamanca
Distrito	3° Cahuita
Señas:	San Rafael - Bordon. De la entrada principal al complejo Inti Resort, 230,00 m al Suroeste (sobre calle de pública de acceso a San Rafael-Bordon) Y 217,00 m Norte. M/Derecha. Lote N° 8 esquinero Baldío



Resumen de informe

Monto en letras:	(Dieciseis Millones Doscientos Setenta Y Dos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 16 272 000,00
Valor de terreno:	₡ 16 272 000,00
Liquidez:	Mediana-Baja

Valuador:	Augusto César Bolaños Martínez	Firma	Perito Externo
-----------	--------------------------------	-------	----------------

21 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.**

- La tendencia de precios en la zona es hacia la baja.
- El grado de consolidación en la zona es menor a 25%.
- La apreciación de la oferta en el mercado es baja.
- El entorno donde se localiza el inmueble es de clase media-baja.
- La distancia a escuelas en la zona es mayor a 1000 m.
- La distancia a colegios en la zona es mayor a 1000 m.
- La distancia a transporte público en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a establecimientos comerciales en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a facilidades comunales en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a instituciones de gobierno en la zona es mayor a 500 m.
- La distancia a parques en la zona es mayor a 500 m.
- No cuenta con servicio telefonía.
- La calle al frente del inmueble es de lastre.
- No cuenta con cunetas o cordón y caño.
- Frente al inmueble no hay aceras.
- En el entorno no hay alumbrado público.
- En la zona no hay alcantarillado pluvial.
- En la zona no hay alcantarillado sanitario.

20. **Dado que no se cuenta con servicio de agua potable, se realiza una estimación de valor considerando esta condición, y no un avalúo. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**

21. **Dado que no se cuenta con servicio de electricidad, se realiza una estimación de valor considerando esta condición, y no un avalúo. Bajo este escenario el bien no se recomienda como garantía.**

3 Observaciones importantes

- No hay disponibilidad de agua potable.
- No hay disponibilidad de servicio eléctrico.
- La liquidez del inmueble es mediana-baja.

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

- 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. Indicación de que no hay disponibilidad de agua potable.

EL LOTE SUJETO EN LA FECHA DE LA INSPECCION, NO TIENE DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE. LA TUBERIA DE AGUA POTABLE SE LOCALIZA A 350,00 M AL SUROESTE DE LA ENTRADA A LA LOTIFICACION

2. Indicación de que no hay disponibilidad de servicio eléctrico.

DE LA ESQUINA SURESTE DEL LOTE SUJETO, 217,00 M AL SUR, SE UBICA EL TENDIDO ELECTRICO PRIMARIO DEL ICE, EN EL DERECHO DE VIA DE LA CALLE PUBLICA QUE ACCESA AL POBLADO DE SAN RAFAEL.

3. Liquidez mediana-baja.

ESTA LIQUIDEZ ES DEBIDO A QUE LOTES DEL TAMAÑO DEL LOTE SUJETO Y SU UBICACIÓN, NO TIENEN DEMANDAS DE COMPRA INMEDIATA. POR LO OBSERVADO EN EL ENTORNO ALGUNOS LOTES SIMILARES EN TAMAÑOS O MAS GRANDE, TIENEN AÑOS DE ESTAR CON OFERTA DE VENTA.

OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

EL BIEN INMUEBLE SE UBICA EN UNA ZONA QUE LOS TERRENOS VIENE TENIENDO UNA TRANSICION MODERADA DE VOCACION AGRICOLA A HABITACIONAL Y RECREATIVA, TENIENDO ALGUNOS SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURAS. SE OBSERVA DURANTE LA INSPECCION QUE EXISTEN ALGUNOS PEQUEÑOS PROYECTOS HABITACIONALES (QUINTA CAMPESTRE Y SERVICIOS TURISMO). EL LOTE SUJETO ES ESQUINERO, TENIENDO COMO COLINDANCIAS NORTE Y ESTE, CALLES PUBLICA QUE ACCESA AL RESTO DE LA LOTIFICACION DONDE SE UBICA EL LOTE SUJETO.

EN LA ZONA DONDE SE UBICA EL LOTE SUJETO, PARA UN LOTE CON ESA AREA QUE ESTE TIENE, SE ENCUENTRAN MUY POCAS OFERTAS DE VENTAS, PERO EXISTEN ALGUNAS CON AREAS MAYORES Y CON VARIOS AÑOS DE ESTAR EN VENTA, ASI COMO MENORES DE 1,000,00 M² CON VALORES PARA ESTE TAMAÑO. EN EL PRESENTE AVALUO SE LOGRO CONSEGUIR DESPUES DE MUCHA INVESTIGACION DE MERCADO EN EL SITIO, COMPARABLES QUE TIENEN ALGUNAS CARACTERISTICAS DEL LOTE SUJETO, POR LO QUE NO SE HACE NINGUN TIPO DE AJUSTE. EL LOTE SUJETO Y LOS COMPARABLES ESTAN FRENTE A CAMINO PUBLICO LASTREADO. LA ZONA DEL ENTORNO AL LOTE SUJETO, SE HA DESARROLLADO EN HABITACIONAL, QUINTAS RECREATIVAS Y SERVICIOS (HOSPEDAJE PARA TURISMO)

EN LA FECHA DE LA INSPECCION LA MAYOR PARTE DEL AREA DEL LOTE SUJETO ESTABA CON MUCHA MALEZA, LO CUAL SE HIZO IMPOSIBLE INSPECCIONARLO INTERNAMENTE.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de estimación de valor		BCR		Cod. 0880 V-2023.2				
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):		\$506,81					
	# Nas / # Orden:	5179471	Tiene Construcciones?	No	Fecha avalúo de referencia:	05/08/2022	Valor en avalúo de referencia:	€16 140 000,00		
VALUADOR	Valuador:	Augusto César Bolaños Martínez		Teléfono:	8331-5169 / 2758-4462					
	Empresa:	Augusto César Bolaños Martínez		Correo electrónico:	acbolanos@cfia.or.cr; auboma17@gmail.com; abolanos@valorisa.net					
FINCA	País: Costa Rica		Provincia:	7 Limón	Cantón:	4 Talamanca	Distrito:	3 Cahuita		
	Señas: San Rafael - Bordon. De la entrada principal al complejo Inti Resort, 230,00 m al Suroeste (sobre calle de pública de acceso a San Rafael-Bordon) Y 217,00 m Norte. M/Derecha. Lote Nº 8 esquinero Baldío									
	Latitud (CRTM 05)		1 075 298 N		Longitud (CRTM 05)		620 848 E			
	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.72293, -82.89864)									
	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.	160461	0	0	70403016046100	2 043,00 m ²	L-1895914-2016	2 043,00 m ²	Banco de Costa Rica CI : 4-000-000019	Finca 1
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca					
	1.	160461	N-S-E-O	N	Calle pública	S	Sin construcciones	E	Calle pública	O
Tiene gravámenes o anotaciones ?		Sí		Inciden en el valor? No						
Uso propuesto del Avalúo:		Otro		Especifique:		Actualización de avalúo				
Ocupación predominante:		Propietario(s)								
Uso actual:		Otro		Comentarios:		Finca baldía				
El mayor y mejor uso es:		Otro								
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:		Rural							
	Tendencia de la zona:		Transición							
	Grado de consolidación:		<25%							
	Apreciación del mercado:		Oferta:		Baja					
	Tendencia del precio:		Disminuyendo							
	Hay Influencias adversas:		No							
	Distancia a:		Escuelas:		1200 m		Facilidades comunales:		1200 m	
			Colegios:		8200 m		Instituciones gobierno:		6000 m	
			Transporte público:		4800 m		Parques:		1250 m	
			Comercio:		4800 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.										
El bien inmueble se ubica frente a la calle pública lastreada que de la lotificación y a 217,60 m al Norte de la calle pública lastreada, que une a la Ruta Nacional Nº 36 con el poblado de San Rafael-Bordon. La red eléctrica del ICE primaria se localiza frente a la entrada de la lotificación al Lote Sujeto. En la fecha de la inspección la finca estaba de forma baldía. La red de agua potable se localiza a 217,60 Sur y 350,00 m al Oeste del Lote Sujeto. En la zona existe transporte informal.										
Calificación del entorno:		Clase media-baja								
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:		Esquinero							
	Frente:		29,23 m							
	Área valorada:		2 043,00 m ²							
	Fuente:		El plano de catastro							
	Topografía predominante:		Plana		Nivel: A nivel de calle					
	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		
* Condición más crítica										
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	Mejoras al terreno:		LJ Muros		L Calles		L Terrazas		Otras:	
	Uso de suelo:		Otro (ver Observaciones)		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*:		No hay disponible							
	Servicio eléctrico*:		Red externa		Pozo		Naciente			
	Comunicaciones:		TV Cable		Teléfono		Fibra óptica			
	Servidumbres:		*Electricidad		*Alcantarilla		Paso		Agrícola	
Calle al frente:		Lastre								
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. • La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.										
RESUMEN	Valor total estimado:		€16 272 000,00		(Dieciséis Millones Doscientos Setenta Y Dos Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)					
	Liquidez:		Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.					
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:		29 de marzo de 2025		Otras inspecciones:					4/4/2025
	Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		Anexo 1.		UBICACIÓN DEL LOTE SUJETO EN GOOGLE MAPS			
					Anexo 2.					
				Anexo 3.						

Cuadro de valoración de terreno

Sección	Descripción	Área (m ²)	Valor Unitario (c / m ²)	Factor de ajuste		Valor unit. Ajustado (c / m ²)	Subtotal por sección (c)	
				Factor	Descripción			F.R.
1	Sección principal	2 043,00	7 965,00			1,00	7 965,00	16 272 495,00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		2 043,00	Total valor de terreno (c)*		₡	16 272 000,00		

*Valor redondeado a la unidad de millar más cercana.



Vista frontal del Lote Sujeto



Vista lateral Norte Lote Sujeto



Vista lateral Norte Lote Sujeto



Vista entorno Sur-Norte



Vista entorno Este-Oeste



Vista colindancia Oeste



Vista edificio entorno del Lote Sujeto



Colindancia Sur



Vista de acceso hacia los Lotes



Vista entrada a la Lotificación



Vista acceso a Lotificación desde calle pública

