

Número Nas:	5183674
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

18	Observaciones generales
3	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

**Identificador predial de finca**

Finca 1	70403016058200
---------	----------------

**Localización**

Provincia	7° Limón
Cantón	4° Talamanca
Distrito	3° Cahuita
Señas:	San Rafael: Bordón - 325m Oeste (sobre calle pública hacia San Rafael) y 175m al Norte de la entrada al Complejo Inti Resort & Villas, Lote Baldío sobre margen izquierda.



**Resumen de informe**

Monto en letras:	(Trece Millones Ochenta Y Ocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	--

Valor total:	₡ 13 088 000,00
Valor de terreno:	₡ 13 088 000,00
Liquidez:	Mediana-Baja

Valuador:	Gustavo Adolfo Calderón Vargas	Firma	Perito Externo
-----------	--------------------------------	-------	----------------

**18 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.

- 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 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.
- 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.

17. 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.

18. 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.

Servicio de agua potable: no se aporta carta de disponibilidad de servicio de agua potable y no existe infraestructura del servicio sobre calle pública ubicada al frente de la finca en estudio. El medidor más cercano (sitio hasta donde llega el agua potable de la ASADA) se ubica a más de 500m al oeste de la finca.

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

Servicio eléctrico: no se aporta carta de disponibilidad de servicio eléctrico y no existe infraestructura del servicio sobre calle pública ubicada al frente de la finca en estudio. El servicio se ubica a 175m aproximadamente.

3. Liquidez mediana-baja.

Existen rótulos de venta de terrenos en la zona, pero la mayoría de ellos tienen más de 02 años en exhibición y sin venta.

## OTRAS OBSERVACIONES IMPORTANTES

1- Terreno sin construcciones (baldío), lleno de maleza, topografía de plana a ligeramente ondulada (menor a 5%), sobre nivel de calle, no presenta zonas de acumulación de aguas (no es sitio receptor de aguas).

Delimitación:

- Norte: pines metálicos y estacas en Vértices #1 y #5,
- Sur: pines metálicos y estacas en Vértices #2 y #3,
- 2- -Este: pines metálicos y estacas en Vértices #1 y #2,
- Oeste: pines metálicos y estacas en Vértices #3, #4 y #5 y existen cerca con postes de madera y alambre de púas.

Estudio registro, Julio 24, 2025:

- Anotaciones: No hay.
- Gravámenes: Si hay:
- 3- a) Condiciones - citas: 401-01130-01-0803-002. Afecta a finca: 7-00160582-000.
- b) Reservas y Restricciones - citas: 401-01130-01-0827-002. Afecta a finca: 7-00160582-000.

Informe de estimación de valor		Cod. 8016 V-2023.2							
Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR									
Unid. Ejecutora Solicitante: 187 Bienes Adjudicados		Tipo de Cambio (Venta BCCR): \$509,84							
# Nas / # Orden: 5183674		Tiene Construcciones? No							
		Tiene cartas de disponibilidad de servicios? No							
Fecha avalúo de referencia: 18/08/2022		Valor en avalúo de referencia: \$14 400 000,00							
Valuador: Gustavo Adolfo Calderón Vargas		Teléfono: 8868-5665 / 2441-2281							
Empresa: Gustavo Adolfo Calderón Vargas		Correo electrónico: gcalderon.avaluobcr@gmail.com							
País: Costa Rica		Provincia: 7 Limón							
Cantón: 4 Talamanca		Distrito: 3 Cahuita							
Señas: San Rafael: Bordón - 325m Oeste (sobre calle pública hacia San Rafael) y 175m al Norte de la entrada al Complejo Inti Resort & Villas, Lote Baldío sobre margen izquierda.									
Latitud (CRTM 05) 1 075 260 N		Longitud (CRTM 05) 620 864 E (Sistema de coordenadas geográficas: 9.72259, -82.8985)							
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.	160582	0	0	70403016058200	1 939,00 m <sup>2</sup>	7-0017046-2025	1 939,00 m <sup>2</sup>	Banco de Costa Rica - cédula jurídica: 4-000-000019	Finca 1
Matrícula	Orientación	Colindantes de la finca							
1.	160582	N-S-E-O	N Sin construcciones	S Sin construcciones	E Calle pública	O Sin construcciones			
Tiene gravámenes o anotaciones? Sí				Inciden en el valor? No					
Uso propuesto del Avalúo: Otro		Especifique: Avalúo de bien adjudicado							
Ocupación predominante: N/A		Comentarios: Terreno sin construcción							
Uso actual: Otro		Comentarios: Terreno sin construcción							
El mayor y mejor uso es: Tal y como está									
Tipo de zona: Rural		Apreciación del mercado: Oferta: Baja							
Tendencia de la zona: Transición		Tendencia del precio: Estable							
Grado de consolidación: <25%		Hay influencias adversas: No							
		Distancia a: Escuelas: 1500 m		Colegios: 10500 m		Facilidades comunales: 1480 m		Transporte público: 145 m	
						Instituciones gobierno: 1500 m		Comercio: 1400 m	
								Parques: 1400 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.									
Terreno baldío descuidado (lleno de maleza), actualmente está delimitado con pines metálicos y de madera en cada uno de sus vértices y el acceso se realiza por medio de calle pública con acabado en lastre de río grueso y no tiene ningún servicio Tipo S1 ni S2 instalado (no tiene: agua, electricidad, alumbrado, telefonía, acera, cordón ni caño). El transporte público (cuenta con transporte informal predominantemente), la electricidad y la fibra óptica, se ubican a 175m al sur de la finca, sobre la calle pública que une a San Rafael con Bordón.									
Calificación del entorno: Clase media-baja									
Situación: Medianero		Mejoras al terreno: <input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:							
Frente: 26,43 m Fondo: 73,40 m		Uso de suelo: Residencial en transición							
Área valorada: 1 939,00 m <sup>2</sup>		Uso actual coincide con el de la zona?: Sí							
Fuente: El plano de catastro y el estudio de registro		Vista panorámica: No							
Topografía predominante: Plana Nivel: Sobre nivel de calle Δ nivel (m): 0,8		Punto de amarre: Medida en sitio congruente con plano de catastro							
Forma: Regular		Otras: <input checked="" type="checkbox"/> Cordón y caño <input type="checkbox"/> Acera <input type="checkbox"/> Cuneta <input type="checkbox"/> Alumbrado público							
Forma 2: Rectangular		Alcantarillado: <input type="checkbox"/> Pluvial <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Planta de tratamiento							
Pendiente: Plana		Disponibilidad de agua potable: No hay disponible							
Proximidad a cima de talud*: No aplica		Servicio eléctrico*: No hay							
Proximidad a pie de talud*: No aplica		Comunicaciones: <input type="checkbox"/> TV Cable <input type="checkbox"/> Teléfono <input type="checkbox"/> Fibra óptica							
Cuerpo de agua cercano*: Quebrada Distancia: 40 m		Servidumbres: <input type="checkbox"/> *Electricidad <input type="checkbox"/> *Alcantarilla <input type="checkbox"/> Paso <input type="checkbox"/> Agrícola <input type="checkbox"/> Otra (*)							
Riesgos aparentes: <input checked="" type="checkbox"/> Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro		Calle al frente: Otro material Especifique: Lastre mezclado con tierra							
* Condición más crítica									
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. * La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.									
Valor total estimado: \$13 088 000,00		(Trece Millones Ochenta y Ocho Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)							
♦ Liquidez: Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.							
Fecha de inspección: 8 de agosto de 2025		Otras inspecciones:							
Reporte Fotográfico 2 (Fotos 13-24)		Reporte Fotográfico 3 (Fotos 25-36)		<input type="checkbox"/> Anexo 1.					
				<input type="checkbox"/> Anexo 2.					
				<input type="checkbox"/> Anexo 3.					

Cantidad de comparables utilizados: 3

Desviación estándar 512,20 7,9%

Rango ₡6 369 a ₡6 881

Valor unitario considerado (c / m<sup>2</sup>) ₡ 6 750,0

Factor de homologación	No.	Indicador	Breve descripción
	1	A	Extensión respecto a comparables.
	2	F	Frente respecto a comparables.
	3	T	Topografía o elevación respecto a comparables
	4	S1 / S2	Similares Servicios S1 y S2 respecto a comparables.
	5	V	Tipo de vía respecto a comparables.
	6	N	Negociación (posibilidad manifiesta de descuento)

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	1 939,00	6 750,00			1,00	6 750,00	13 088 250,00
2								
3								
4								

Área Total (m<sup>2</sup>) 1 939,00

Total valor de terreno (c)\* ₡ 13 088 000,00

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



Vista Frontal



Calle pública frente a la finca  
- sentido Norte a Sur



Referencia a punto de amarre



Colindante Sur



Colindante Norte



Vértice #1



Vértice #2



Vértice #3



Vértice #5



Vista interna - Sector  
Frontal



Vista interna - Sector  
Oeste