

Número Nas:	5181514
U.E. Solicitante:	187 Bienes Adjudicados

18	Observaciones generales
3	Observaciones importantes
0	Alertas Restrictivas

Identificador predial de finca

Finca 1	70403016058100
---------	----------------

Localización

Provincia	7° Limón
Cantón	4° Talamanca
Distrito	3° Cahuita
Señas:	San Rafael: Bordón - 325m Oeste (sobre calle pública hacia San Rafael) y 150m al Norte de la entrada al Complejo Inti Resort & Villas, Lote Baldío sobre margen izquierda.



Resumen de informe

Monto en letras:	(Trece Millones Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)
------------------	---

Valor total:	₡	13,007,000.00
Valor de terreno:	₡	13,007,000.00
Liquidez:	Mediana-Baja	

Valuador:	Gustavo Adolfo Calderón Vargas	
	Firma	Perito Externo

18 Observaciones generales

- 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.
- 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.
- 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:

- 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).
 - 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.
 - 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 145m 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 10%), 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 #6,
- Sur: pines metálicos y estacas en Vértices #3 y #4,
- 2- -Este: pines metálicos y estacas en Vértices #1 y #3,
- Oeste: pines metálicos y estacas en Vértices #4 y #6 y existen cerca con postes de madera y alambre de púas.

Estudio registro, Mayo 22, 2025:

- Anotaciones: No hay.
- Gravámenes: Si hay:
- 3- a) Condiciones - citas: 401-01130-01-0803-002. Afecta a finca: 7-00160581-000.
- b) Reservas y Restricciones - citas: 401-01130-01-0827-002. Afecta a finca: 7-00160581-000.

Informe y formato confidenciales para uso exclusivo del BCR		Informe de estimación de valor		BCR		Cod. 1558 V-2023.2					
SOLICITUD	Unid. Ejecutora Solicitante:	187 Bienes Adjudicados	Tipo de Cambio (Venta BCCR):	€512.02							
	# Nas / # Orden:	5181514	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	Valuador:	Gustavo Adolfo Calderón Vargas		Teléfono:	8868-5665 / 2441-2281						
	Empresa:	Gustavo Adolfo Calderón Vargas		Correo electrónico:	gcalderon.avaluobcr@gmail.com						
FINCA	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 150m al Norte de la entrada al Complejo Inti Resort & Villas, Lote Baldío sobre margen izquierda.									
	Latitud (CRTM 05)	1 075 221 N	Longitud (CRTM 05)	620 869 E	(Sistema de coordenadas geográficas: 9.72224, -82.89845)						
	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.	160581	0	0	70403016058100	1 927.00 m ²	7-17797-2025	1 927.00 m ²	Banco de Costa Rica - cédula jurídica: 4-000-000019	Finca 1	
	Matrícula		Orientación		Colindantes de la finca						
	1.	160581	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										
TENDENCIAS Y VECINDARIO	Tipo de zona:	Rural									
	Tendencia de la zona:	Transición									
	Grado de consolidación:	<25%									
	Apreciación del mercado:	Oferta:	Baja								
	Tendencia del precio:	Estable									
	Hay Influencias adversas:	No									
	Distancia a:	Escuelas:	1500 m		Facilidades comunales:	1480 m					
		Colegios:	10500 m		Instituciones gobierno:	1500 m					
		Transporte público:	145 m		Parques:	1400 m					
		Comercio:	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) y la electricidad, se ubican a 145m al sur de la finca, sobre la calle pública que une a San Rafael con Bordón.											
Calificación del entorno:	Clase media-baja										
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Situación:	Medianero									
	Frente:	26.89 m	Fondo:	72.88 m							
	Área valorada:	1 927.00 m ²									
	Fuente:	El plano de catastro y el estudio de registro									
	Topografía predominante:	Plana	Nivel:	Sobre 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*:	Quebrada	Distancia:	15 m								
Riesgos aparentes:	E Ninguno <input type="checkbox"/> Deslizamiento <input type="checkbox"/> Inundación <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/>										
* Condición más crítica											
CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DE LA FINCA	Mejoras al terreno:	<input type="checkbox"/> Muros <input type="checkbox"/> Calles <input type="checkbox"/> Terrazas <input type="checkbox"/> Otras:									
	Uso de suelo:	Residencial en transición		Uso actual coincide con el de la zona?:							
	Vista panorámica:	No									
	Punto de amarre:	Medida in sitio congruente con plano de catastro									
	Otras:	<input type="checkbox"/> Cordón y caño	<input type="checkbox"/> Acera	<input type="checkbox"/> Cuneta	<input type="checkbox"/> Alumbrado público						
	Alcantarillado:	<input type="checkbox"/> Pluvial	<input type="checkbox"/> Sanitario	<input type="checkbox"/> Planta de tratamiento							
	Disponibilidad de agua potable*:	No hay disponible									
	Servicio eléctrico*:	No hay									
	Comunicaciones:	<input type="checkbox"/> TV Cable	<input type="checkbox"/> Teléfono	<input type="checkbox"/> Fibra óptica							
	Servidumbres:	<input type="checkbox"/> *Electricidad	<input type="checkbox"/> *Alcantarilla	<input type="checkbox"/> Paso ▶	<input type="checkbox"/> Agrícola ▶	<input type="checkbox"/> Otra (*)					
Calle al frente:	Otro material		Especifique: Lastre mezclado con tierra								
* Ver Observaciones ▶ Como acceso habilitado a la finca. ♦ La disponibilidad de servicios se refiere específicamente al terreno sujeto.											
RESUMEN	Valor total estimado:	€13,007,000.00		(Trece Millones Siete Mil Colones Con 00 CENTIMOS.)							
	♦Liquidez:	Mediana-Baja		No hay un mercado activo, pero sí aparecen compradores ocasionalmente.							
ANEXOS Y FOTOS	Fecha de inspección:	2 de junio de 2025		Otras inspecciones:	18/08/2025						
	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

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)

Desviación estándar	634.98	9.6%
---------------------	--------	------

Rango	€6,418	a	€7,053
-------	--------	---	--------

Valor unitario considerado (c / m ²)	€ 6,750.0
--	-----------

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	1 927.00	6 750.00			1.00	6 750.00	13 007 250.00
2								
3								
4								
Área Total (m ²)		1 927.00		Total valor de terreno (c)*			€	13,007,000.00

*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 e
inicio de calle pública



Calle pública frente a la finca -
Sentido Sur a Norte



Colindante Sur



Vértice #3



Vértice #1



Colindante y Lindero
Oeste



Lindero en Colindante
Oeste



Vista interna



Vista interna y Colindante
Sur