

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA PROPÓSITO DEL AVALÚO	214 Dirección de Recursos Materiales Administración de bienes	214-70205008489700-2019-U	
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
Víquez	Orozco	Erika Vanessa	Céd. Identidad 1-0945-0649 100%
Víquez	Orozco	Erika Vanessa Número de Ex deudor 6913-1 y 6913-2	Céd. Identidad 1-0945-0649 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	07 - LIMON		
Cantón:	02 - POCOCI		
Distrito:	05 - CARIARI		
Localidad:	Urbanización la Riviera		
DIRECCIÓN EXACTA			
Urbanización la Riviera, quinta entrada, primer lote A-7 esquinero en margen derecho.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	L-0374769-1996 424,52 m ²		
Identificador Predial	70205008489700 424,52 m ²		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m ² Demásia NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES? NO			
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡4.403.970,48		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡4.403.970,48		
VALOR EN LETRAS: CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA COLONES 48/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	16 meses	Ámbito mínimo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES			
Nombre del Perito	Olman Barboza Orias		
Tipo de Profesional			Firma del Perito
Número de registro	IC-3226	Emp.	Identificación N° 7-0065-0217
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	28 septiembre 2019	Fecha informe:	1 octubre 2019
Números telefónicos para contacto	8344-8793 / 2798-1415		
Correo electrónico / Dirección WEB	sermaglo@racsacr.ac.cr		

AVALÚO DEL TERRENO

214-70205008489700-2019-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR €/m ²		6.500,00	12.000,00	9.500,00	0,00	0,00
Área	424,52	1.700,00	1.5807	326	0,9165	443
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0
Forma	Regular	Regular	1,0000	Regular	1,0000	Regular
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0
Ubicación	3	5	1,0523	5	1,0523	5
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1
Servicios 2	6	6	1,0000	6	1,0000	6
Tipo de Vía	4	4	1,0000	2	0,8788	4
			1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,6634		0,8476		1,0672
Valores Homologados		10.811,95		10.171,28		10.138,63

FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	€10.374 / m ²	Valor ajustado	€10.374 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	424,52 m ²	€0 / m ²
VALOR UNITARIO FINAL			€10.374,00 /m²	
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€4.403.970,48	

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Calle pública con un frente a ella de 21,28 cm líneales y lote cinco.	Calle
SUR	Calle pública con un frente a ella de 18,85 cm líneales.	Calle
ESTE	Calle pública con un frente a ella de 28,32 cm líneales.	Calle
OESTE	Lote siete.	Lote

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	530.827	1.146.149	54

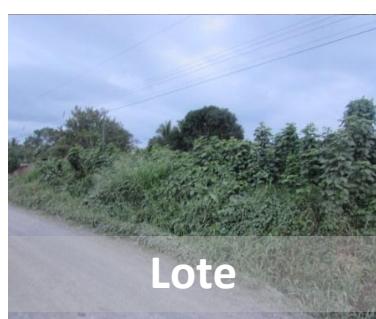
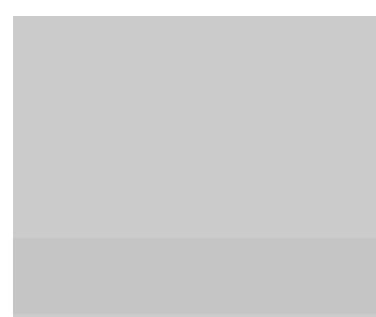
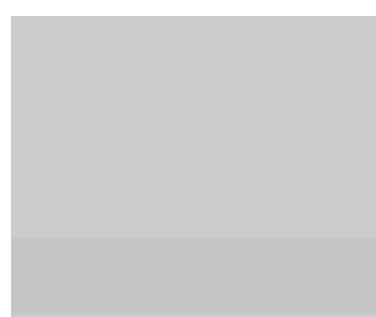
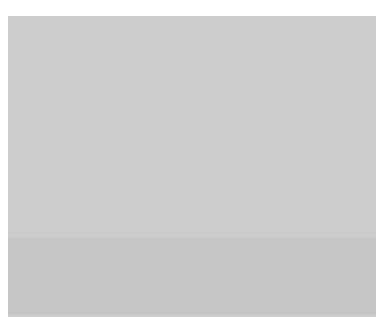
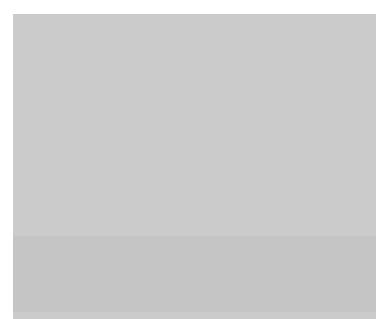
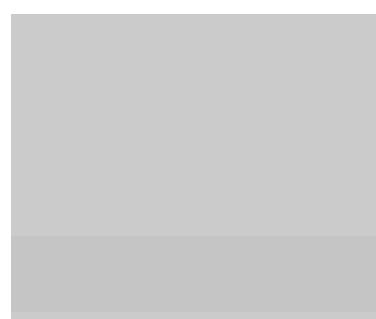
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Se vende Berny. Situado urbanización La Riviera, Cariarí. Área: 1.700 m ² . valor del m ² : 6,500,00	Oferta	8309-7951			30/09/2019
		Coordenadas	Este	530.827	Norte	1.146.149
2	Se vende Lourdes. Situado en Los Ángeles, Cariarí. Área: 326 m ² . Valor del m ² : 12,000,00	Oferta	8435-9894			30/09/2019
		Coordenadas	Este	531.645	Norte	1.146.431
3	Se vende Rosa. Situado en Campo 1, Cariarí. Área: 443 m ² . Valor del m ² : 9,500,00	Oferta	8736-1590			30/09/2019
		Coordenadas	Este	531.062	Norte	1.145.181
4						
		Coordenadas	Este		Norte	
5						
		Coordenadas	Este		Norte	

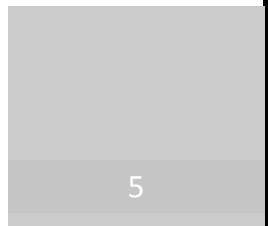
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-70205008489700-2019-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	12,30 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	<u>SÍ</u>	Internet por Cable	NO	Clase social Media Baja
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas Media Baja
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	SÍ a 500 m	Densidad poblacional Baja
Agua Potable	<u>SÍ</u>	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	NO	
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m	Residencial
Medidores instalados	Ninguno			
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS				
Frente principal:	38,29 m	Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	23,41 m	Pendiente %	0	
Relación:	0,61138679	Tipo de vía:	4	
Servicios	S1 1 S2 6	Ubicación:	Esquinero	
RIESGOS POTENCIALES				
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	<u>NO</u>			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	0,00 m	Posibilidad de daños Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>64,00%</u>				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
FECHA ESTUDIO				
30/09/2019	Anotaciones: no hay. Gravámenes: si hay, demanda ejecutiva hipotecaria, citas: 800-151637-01-0001-001./ Hipoteca, citas: 2010-285916-01-0001-001. Gravámenes según estudio de registro.			
OBSERVACIONES				
Lote apto para construcción en zona semiurbana. No tiene medidores instalados y se encuentran enmontado. No se pudo verificar dimensiones del lote valorado.				

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70205008489700-2019-U

**Acceso lateral****Lote****Acceso lateral****Perito****Lote****Lote****Lote****FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**

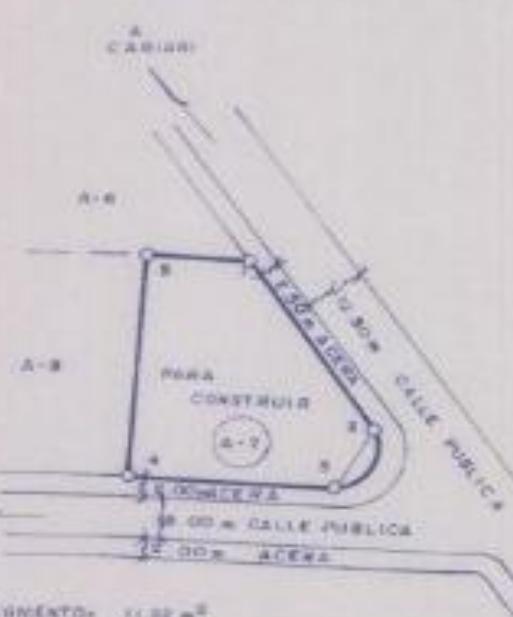
4



5

PLANO DE CATASTRO

214-70205008489700-2019-U

CATASTRO NACIONAL 03 388 BILLO DRAGÓN SECCION MICROFILM ANNO 1997		REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL El presente pliego ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el número de demanda: 2 - 314-269-98 FIRMADO: EDIC 1996 <i>[Signature]</i>		 10 COLORES 100 COLORES 100 COLORES	
NOTAS: - LÍNEAS EXISTENTES. - LEVANTAMIENTO FOLIAL. - POLIGONAL CERRADA. - PRECISIÓN: LINEAL 1/30000 - ANGULAR 0.001°. INDICACIONES PLANIMETRICAS: E / 24321 W / 80 - PROPIEDAD DE: ASOCIACION DE DESARROLLO ESPECIFICO PRO-VIVIENDA CARIARI. LOTE 1. EDIFICANTE PUEDE A RA B.E. - FRENTE A CALLE PUBLICA #7-17 •		URBANIZACION LA RIBERA  UBICACION ESCALA: 1/30.000 HOJA 4000 FOIA		LÍNEA A CINUT DISTANCIA 1 1.00 10.00 m 2 2.00 8.00 7.00 m 3 3.00 8.00 7.00 m 4 4.00 1.00 1.00 m 5 5.00 1.00 1.00 m	
 AREA DEL TERRENTO: 1.022 m² AREA DEL POLIGONO: 424.52 m² AREA TOTAL: 1.446.52 m²		 LOTES RESERVA DE VIVIENDA ESCALA 1/30000 URBANIZACION LA RIBERA		AREA DEL TERRENTO: 1.022 m² AREA DEL POLIGONO: 424.52 m² AREA TOTAL: 1.446.52 m²	
PROPIEDAD DE: ASOCIACION DE DESARROLLO ESPECIFICO PRO-VIVIENDA CARIARI		CEDETA: CARRERA 8-10 FOLIO: 070009		Edicto Federal de Liquidacion y de Anotacion de Costa Rica 17 DIC 1996 ANOTADO	
TIPO DE URBANIZACION: LA RIBERA ESTRATO: 2^o CANTON: 2^o HOGAR PROVINCIA: 2^o LIMA		ES PARTE DE TOLIO REAL: CORRIENTE-000 AREA REQUERIDA: 424.52 m²		JOSE CHAVARRIA CERVERA FOTOCOPIADO AUTORIZADO TA-6754 PROTICOLO: TOMO 8006 FOLIO: 156 FECHA: SEPTIEMBRE DE 1996 ARCHIVO: ESTADO: 1-300	

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70205008489700-2019-U

30/9/2019

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 84897---000**

**PROVINCIA: LIMON FINCA: 84897 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY**

**NATURALEZA: LOTE SEIS. TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 5-CARIARI CANTON 2-POCOCI DE LA PROVINCIA DE LIMON
LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 21.28 CM LINEALES Y LOTE CINCO

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 18.85 CM LINEALES

ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 28.32 CM LINEALES

OESTE : LOTE Siete

**MIDE: CUATROCIENTOS VEINTICUATRO METROS CON CINCUENTA Y DOS DECIMETROS
CUADRADOS**

PLANO:L-0374769-1996

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

**FINCA DERECHO INSCRITA EN
7-00066936 000 FOLIO REAL**

VALOR FISCAL: 2,688,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ERIKA VANESSA VIQUEZ OROZCO
CEDULA IDENTIDAD 1-0945-0649

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHOCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 0555-00002924-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13 DE JULIO DE 2005

OTROS:

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA

CITAS: 800-151637-01-0001-001

NUMERO DE EXPEDIENTE 13-007538-1157-CJ

AFFECTA A FINCA: 7-00084897- -000

INICIA EL: 07 DE AGOSTO DE 2013

FINALIZA EL: 07 DE AGOSTO DE 2023

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70205008489700-2019-U

30/9/2019

**CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY****HIPOTECA**

CITAS: 2010-285916-01-0001-001

MONTO: CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL COLONES

INTERESES: CORRIENTES SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO QUE SE GARANTICE CON ESTA HIPOTECA AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION,SEGUN LA TASA APROBADA POR LA INSTITUCION ACREDITADORA

INICIA: 08 DE OCTUBRE DE 2010

VENCE: 08 DE OCTUBRE DE 2040

FORMA DE PAGO: HIPOTECVA ABIERTA PLAZO DE 30 AÑOS

RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO

RESPONDE POR: DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

ERIKA VANESSA VIQUEZ OROZCO

CEDULA IDENTIDAD 1-0945-0649

ESTADO CIVIL: DIVORCIADO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY**

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 30-Septiembre-2019 a las 13:55.48 horas

Emitido el 30-09-2019 a las 13:57 horas

[Imprimir](#) | [Regresar](#) | [Comprar](#)

SERVICIOS PÚBLICOS

214-70205008489700-2019-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte Técnico**FORMULARIO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE BIENES TEMPORALES
DEL BNCR**

Por favor ingresar los siguientes datos referentes a los servicios públicos de agua potable y electricidad de los bienes temporales del Banco Nacional de Costa Rica.

Servicio de agua potablePosee servicio activo: Si No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. No se indica

Nombre del proveedor del servicio: AYA

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: No se indicaNombre del abonado: No se indicaObservaciones: La propiedad no tenía medidor instalado y la propiedad cercana no quiso brindar información**Servicio eléctrico**Posee servicio eléctrico activo: Si No

En caso de que no cuente con servicio, favor indicar el número de abonado/medidor/NISE/NIS de la casa más cercana; y el proveedor más cercano a la propiedad. No se indica

Nombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor:

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: No se indicaNombre del abonado: No se indicaObservaciones: La propiedad no tenía medidor instalado y la propiedad cercana no quiso brindar información