

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 Dirección de Recursos Materiales		214-70205008489800-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		
Viquez		Orozco	NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos
		Erika Vanessa	Céd. Jurídica 1-0945-0649		100%
Viquez		Orozco	NOMBRE EX DEUDOR (S)		
		Erika Vanessa	Céd. Identidad 1-0945-0649		100%
		Número de Ex deudor 6913-1 y 6913-2			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	07 - LIMON				
Cantón:	02 - POCOCI				
Distrito:	05 - CARIARI				
Localidad:	Urbanización la Riviera				
DIRECCIÓN EXACTA					
Urbanización la Riviera, de la quinta entrada 18,85M oeste, lote A-8 en margen derecho.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	L-0359679-1996	280,94 m2			
Identificador Predial	70205008489800	280,94 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	NO
¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?			NO		
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢3.173.779,18	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢3.173.779,18	
VALOR EN LETRAS:		TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE COLONES			
		18/100			
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@racsacsa.co.cr			

AVALÚO DEL TERRENO						214-70205008489800-2019-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2		6.500,00		12.000,00		9.500,00		0,00		0,00	
Área	280,94	1.700,00	1,8114	326	1,0503	443	1,1622	1,0000		1,0000	
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Forma	Regular	Regular	1,0000	Regular	1,0000	Regular	1,0000	1,0000		1,0000	
Pendiente	0	0	1,0000	0	1,0000	0	1,0000	1,0000		1,0000	
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000	1	1,0000	1,0000		1,0000	
Servicios 2	6	6	1,0000	6	1,0000	6	1,0000	1,0000		1,0000	
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	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
			1,0000		1,0000		1,0000	1,0000		1,0000	
Factor de Homologación		1,8114		0,9230		1,1622		1,0000		1,0000	
Valores Homologados		11.773,86		11.076,20		11.040,64					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE								
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€11.297 /m2			Valor ajustado		€11.297 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1,0000			Área		280,94 m2		€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€11.297,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€3.173.779,18					
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	Lote cinco.					Lote					
SUR	Calle pública con un frente a ella de 12 mtrs líneas.					Calle					
ESTE	Lote seis y Erika Vanessa Víquez Orozco.					Lote					
OESTE	Lote ocho.					Lote					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											
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 m2. valor del m2: 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 m2. Valor del m2: 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 m2. Valor del m2: 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				214-70205008489800-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Lastre fino		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	5,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas	Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 500 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m	Residencial	
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	12,00 m		Nivel sobre calle:	0,00 m	
Fondo:	23,41 m		Pendiente %	0	
Relación:	1,95083333		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	6			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
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: 55,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	Anotaciones: no hay. Gravámenes: si hay, Demanda ejecutiva hipotecaria, citas: 800-151759-01-0001-001./ Hipoteca, citas: 2010-285916-01-0001-001. Gravámenes según estudio de registro.				
30/09/2019					
OBSERVACIONES					
Lote apto para construcción en zona semiurbana. No tiene medidores instalados y se encuentran enmontado. No se pudo verificar las dimensiones.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-70205008489800-2019-U



Acceso lateral



Lote



Acceso lateral



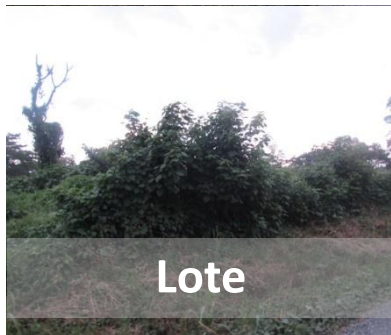
Frente a calle



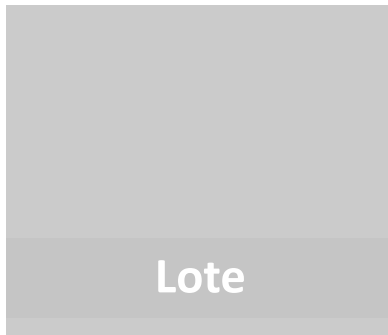
Perito



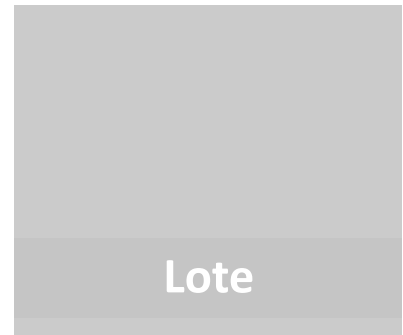
Lote



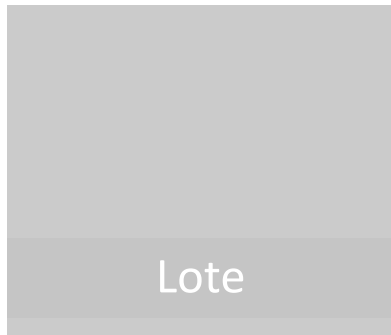
Lote



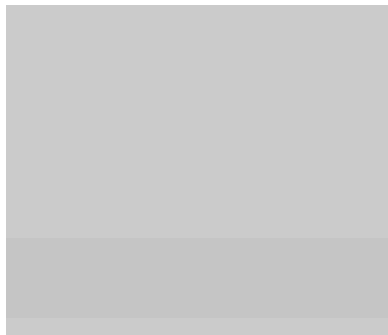
Lote



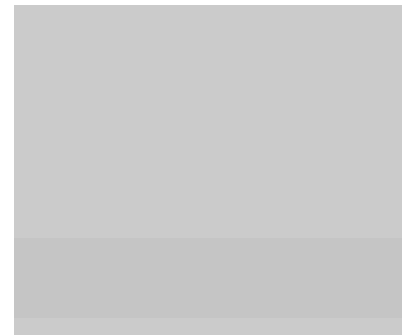
Lote



Lote



Lote



Lote

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



4

5

214-70205008489800-2019-U

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valorador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70205008489800-2019-U

30/09/2019

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 84898-000

PROVINCIA: LIMON FINCA: 84898 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

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

NORTE : LOTE CINCO

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 12.00 MTS LINEALES

ESTE : LOTE SEIS Y ERIKA VANESSA VIQUEZ OROZCO

OESTE : LOTE OCHO

MIDE: DOSCIENTOS OCHENTA METROS CON NOVENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:L-0359679-1996

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
7-00066936	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,112,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
ERIK VANESSA VIQUEZ OROZCO
CEDULA IDENTIDAD 1-0945-0649
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATROCIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 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: 800-151759-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 13-007538-1157-CJ
AFECTA A FINCA: 7-00084898- - -000
INICIA EL: 08 DE AGOSTO DE 2013
FINALIZA EL: 08 DE AGOSTO DE 2023
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70205008489800-2019-U

30/09/2019

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 ACREEDORA

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 CIENTO DOCE MIL COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREEDOR

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 15.33.19 horas

Emitido el 30-09-2019 a las 15:34 horas

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

SERVICIOS PÚBLICOS

214-70205008489800-2019-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 potable

Posee servicio activo: Sí ☐ 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 indica

Nombre del abonado: No se indica

Observaciones: La propiedad no tenía medidor instalado y la propiedad cercana no quiso brindar información

Servicio eléctrico

Posee servicio eléctrico activo: Sí ☐ 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 indica

Nombre del abonado : No se indica

Observaciones: La propiedad no tenía medidor instalado y la propiedad cercana no quiso brindar información