

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO		
OFICINA	214 Dirección de Recursos Materiales		214-70205008489800-2019-U		
PROPOSITO DEL AVALÚO	Administración de bienes				
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Víquez	Orozco	Erika Vanessa	Céd. Jurídica 1-0945-0649	Proporción de Derechos 100%	
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
Víquez	Orozco	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°	280,94 m2				
Identificador Predial	280,94 m2				
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demásia	NO
<i>¿EL BIEN POSEE CONSTRUCCIONES?</i> 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: 18/100	TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE COLONES				
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	<u>Olman Barboza Orias</u>				
Tipo de Profesional				Firma del Perito	
Número de registro	<u>IC-3226</u>	Emp.	Identificación N° <u>7-0065-0217</u>		
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.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 ¢/m ²		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
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	5	5	1,0000	5	1,0000	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	1,0000
			1,0000		1,0000	1,0000
Factor de Homologación		1,8114		0,9230		1,1622
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 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	
	1,0000	Área afectada	0,00 m ²	

VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡11.297 /m ²	Valor ajustado	₡11.297 / m ²	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	1,0000	Área	280,94 m ²	₡0 / m ²
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 líneales.	Calle
ESTE	Lote seis y Erika Vanessa Víquez Orozco.	Lote
OESTE	Lote ocho.	Lote

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	530.827	1.146.149	54

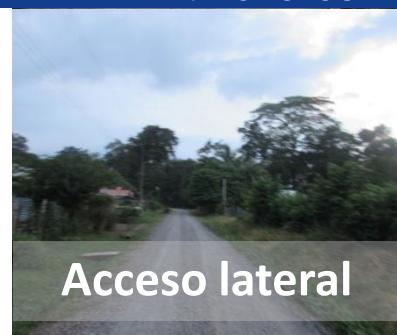
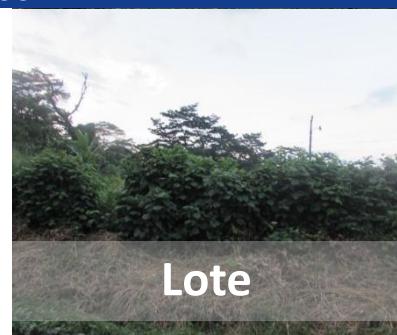
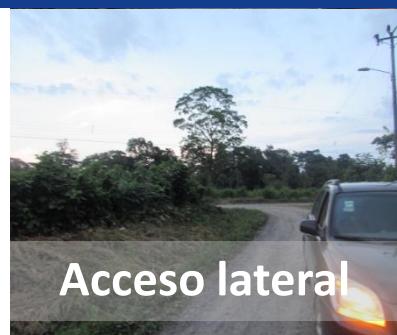
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

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		214-70205008489800-2019-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	5,00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA		
		Calle pública		
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Internet por Cable	NO	Clase social
Alumbrado	SÍ	Jardines y Parques	NO a 0 m	Media Baja
Electricidad	SÍ	Transporte Público	SÍ a 500 m	Clase social zonas cercanas
Agua Potable	SÍ	Edificios Comerciales	SÍ a 500 m	Baja
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	NO	Actividad del lugar
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 S2 6	Ubicación:	Medianero	
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
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 55,00%				
AFFECTACIONES DEL BIEN				
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
FECHA ESTUDIO				
30/09/2019	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.			
OBSERVACIONES				
Lote apto para construcción en zona semiurbana. No tiene medidores instalados y se encuentran enmontado. No se pudo verificar las dimensiones.				

ANEXO FOTOGRÁFICO

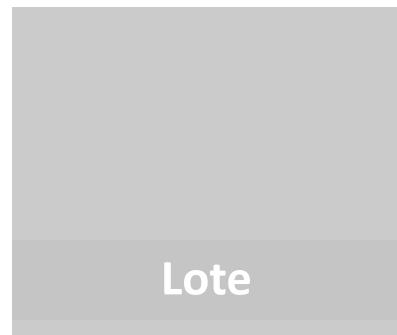
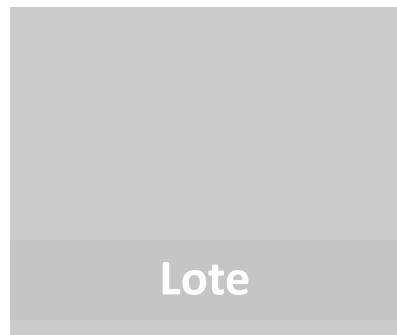
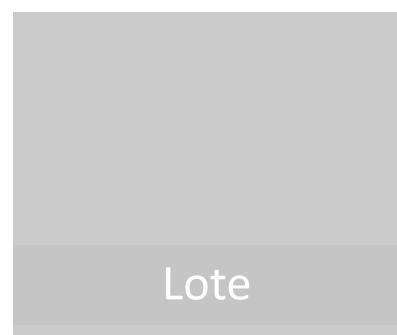
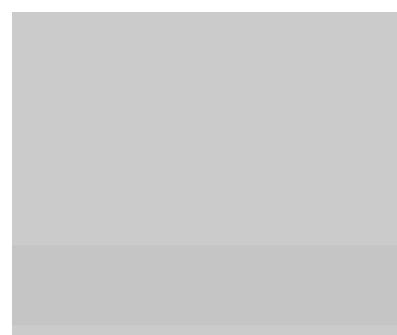
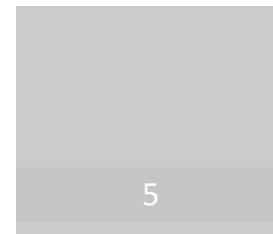
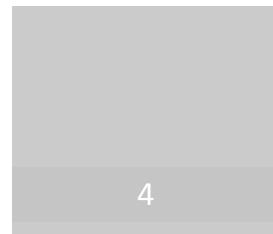
214-70205008489800-2019-U


Acceso lateral

Lote

Acceso lateral

Frente a calle

Perito

Lote

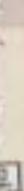
Lote

Lote

Lote

Lote

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES


4

5

PLANO DE CATASTRO

214-70205008489800-2019-U

CATASTRO NACIONAL		REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL																
205 211 TOMO 10000 FOLIO: 1000000 AÑO 1996		El presente pliego ha cumplido con las solicitudes establecidas por la ley, con relación ha sido registradas para el efecto, el año L-359679-96 FIRMA 15 OCT 1996 Anotado																
		 																
		 																
NOTAS: - LINDEROS EXISTENTES. - LEVANTAMIENTO POLAR. - POLIGONAL CERRADA PRECISIONES LINEAL 1/50000 ANGULAR 10' - MODIFICA AL PLANO CATASTRAL L-343219-95 - PROPIEDAD DE ASOCIACION DE DESARROLLO ESPECIFICO PRO-VIVIENDA CARIARI LOTES COLINDANTES BLOQUE A N° 2, 3, 4 - FRENTE A CALLE PUBLICA 12.00 m																		
		<table border="1"> <tr> <td>LINEA</td> <td>ACIMUT</td> <td>DISTANCIA</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>18 00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2</td> <td>18 00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3</td> <td>18 00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>4</td> <td>18 00</td> </tr> </table>		LINEA	ACIMUT	DISTANCIA	1	1	18 00	2	2	18 00	3	3	18 00	4	4	18 00
LINEA	ACIMUT	DISTANCIA																
1	1	18 00																
2	2	18 00																
3	3	18 00																
4	4	18 00																
																		
		 Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica 08 OCT 1996 ANOTADO																
PROPIEDAD DE ASOCIACION DE DESARROLLO ESPECIFICO PRO-VIVIENDA CARIARI		CEDEULA JURIDICA N° 3-008-07000 FECHA: 15-10-1996 REGISTRO: 1000000-A-1000000 PROT. FOLIO: 136-1 ARCHIVO: 1000000-A-1000000 EXCELA: 1/500																

ESTUDIO DE REGISTRO

214-70205008489800-2019-U

2019-2019

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-CARIARI 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:

ERIKA VANESSA VIQUEZ OROZCO

CEDULA IDENTIDAD 1-0945-0649

ESTADO CIVIL: SOLTERO

ESTIMACION O PRECIO: CUATROCIENTOS MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACION: 0555-00002924-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCION: 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

AFFECTA 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

2019-09-19

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: HIPOTECA 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 ADEUDADA****ACREDITADOR****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](#) [Compartir](#)

SERVICIOS PÚBLICOS

214-70205008489800-2019-U

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS
Unidad de Soporte técnicoFORMULARIO 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