

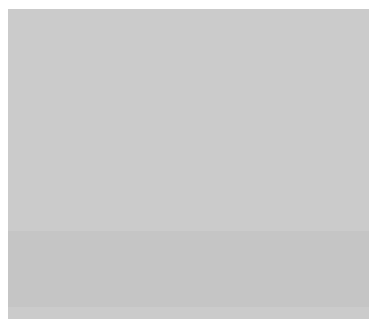
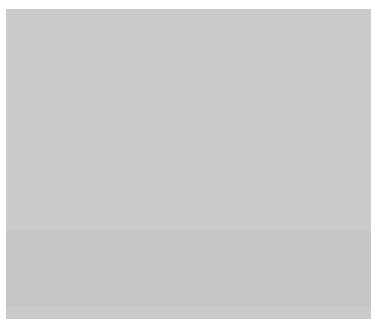
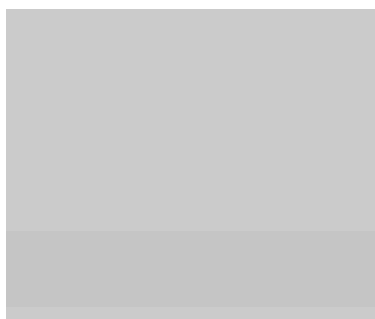
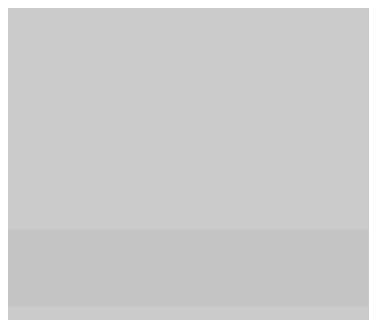
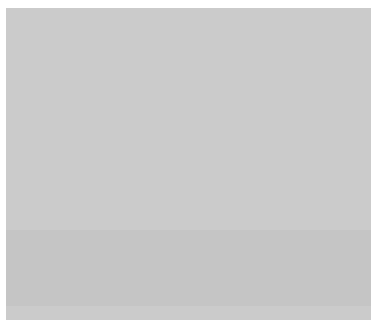
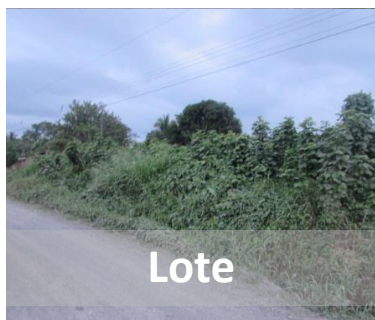
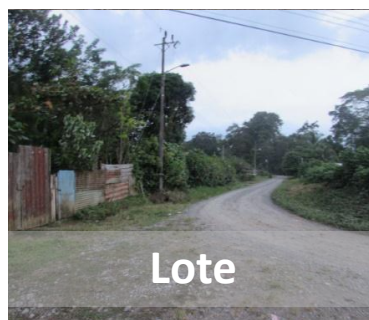
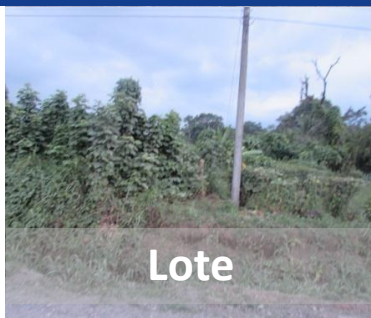
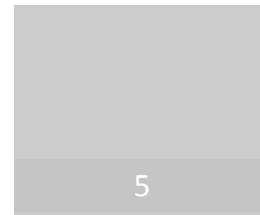
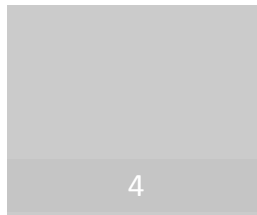
AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 Dirección de Recursos Materiales		214-70205008489700-2019-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Administración de bienes			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Banco Nacional de Costa Rica			Céd. Jurídica 4-000-001021		
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Viquez	Orozco	Erika Vanessa	Céd. Identidad 1-0945-0649		Proporción de Derechos 100%
NOMBRE EX DEUDOR (S)					
Viquez	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, 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 m2			
Identificador Predial	70205008489700	424,52 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%	0,00 m2	Demasía	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@racsac.co.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 €/m2		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	1,0142	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	3	5	1,0523	5	1,0523	5	1,0523	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		1,6634		0,8476		1,0672		1,0000		1,0000	
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 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
	1,0000		Área afectada			0,00 m2					
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€10.374 /m2			Valor ajustado			€10.374 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1,0000			Área			424,52 m2		€0 / m2		
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											
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				214-70205008489700-2019-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	12,30 m	Cordón	NO		
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	Residencial	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 500 m		
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	Ubicación:	Esquinero		
	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: 64,00%					
AFECTACIONES 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


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-70205008489700-2019-U

469-2-2-3-17

CATASTRO NACIONAL
03 388
BOLLO TRACK
SECCION MICROFILM AÑO 1997

BOLETIN NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el número 469-2-2-3-17
Fecha: 01 DIC 1996
Firma: Subscrita



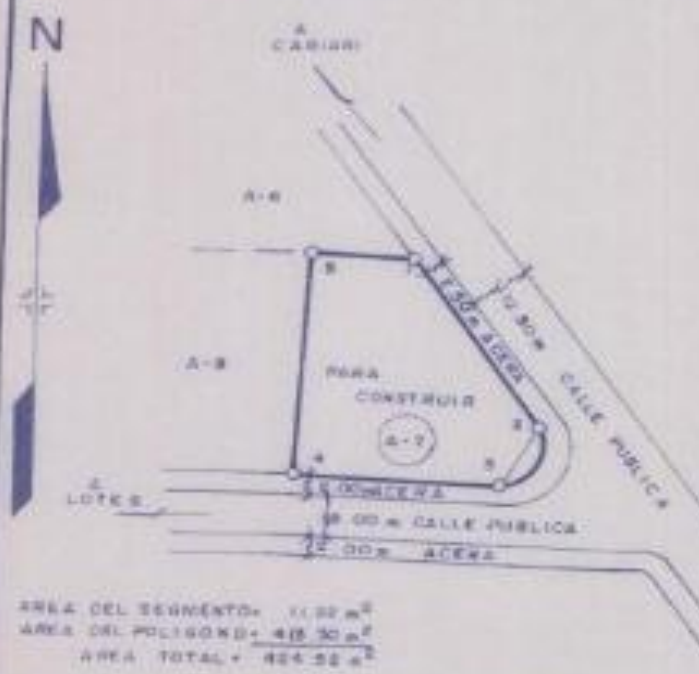
NOTAS:
- LINDEROS EXISTENTES
- LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL CERRADO
PRECISIONES LINEAL 1/30000
ANGULOS 0000°

MODIFICACION PLANO CATASTRAL
L/245218/85
- PROPIEDAD DE ASOCIACION DE DESARROLLO ESPECIFICO PRO-VIVIENDA CARIARI
- CARIARI LOTE 3 SOLICITANTE PUEBLO A N.º 2
- FRENTE A CALLE PUBLICA 47.17 m


URBANIZACION LA MIRIERA

UBICACION
ESCALA 1:50,000
HOJA 4012 F112

LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
1-2	138° 47'	51.18
2-3	208° 40'	7.14
3-4	273° 15'	18.83
4-5	3° 12'	23.41
5-1	87° 12'	0.43



AREA DEL SEGMENTO = 11.22 m²
AREA DEL POLIGONO = 424.52 m²
AREA TOTAL = 424.52 m²



DISEÑO DE SITIO
ESCALA 1:1000
URBANIZACION LA MIRIERA

A = 126.28 m
B = 4.00 m
LC = 7.14 m
A.B = 11.22 m²

Grupo Federación de Inquilinos y de Arquitectos de Costa Rica

17 DIC 1996

ANOTARIO

PROPIEDAD DE
ASOCIACION DE DESARROLLO ESPECIFICO PRO-VIVIENDA CARIARI

STA. DE: URBANIZACION LA MIRIERA
DISTRITO: 2ª CARIARI
CANTON: 2ª (COCOA)
PROVINCIA: P. LIMON

CEDELA JURISDICCIONAL N.º: 9-008-078033

ES PARTE DE
FOLIO REAL:
TOMOS 600
AREA REGISTRO:
424.52 m²

FECHA:
SEPTIEMBRE DE 1996

JOSE CAMERON CISNEROS
FORMADOR ASOCIADO TA 6754

PROYECTO: 13481
ESCALA: 1:300

ARCHIVO: LOTE 3-2-3

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
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: 800-151637-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 13-007538-1157-CJ
AFECTA 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 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 SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO 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 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 potable

Posee 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 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: 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 indica

Nombre del abonado : No se indica

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