

AVALÚO DE FINCA URBANA			INFORME DE AVALÚO	
OFICINA 214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES			214-60502008891600-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO ADMINISTRACIÓN DE BIENES				
<b>NOMBRE SOLICITANTE (S)</b>				
BANCO NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
<b>NOMBRE PROPIETARIO (S)</b>				
BANCO NACIONAL	DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
EX-DEUDOR SOTO CASTRO	ELIZABETH		Céd. Identidad 6-0281-0010	
<b>UBICACIÓN DEL BIEN</b>				
Provincia:	06 - PUNTARENAS			
Cantón:	05 - OSA			
Distrito:	02 - PALMAR			
Localidad:	EL TECAL			
<b>DIRECCIÓN EXACTA</b>				
600 m Norte de la intersección entre la Interamericana Sur y calle el Tecal. PLUS CODE WGVX+CCH Palmar Sur, Provincia de Puntarenas				
<b>REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA</b>				
Inscripción de la Finca	Según el Plano			
Plano de catastro N°	P-0954919-1991		10 576,28 m2	
Identificador Predial	60502008891600		9 076,28 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje:	16,53%	1 500,00 m2	Demasía SÍ
<b>AVALÚO</b>				
VALOR DEL TERRENO	¢19 160 027,08			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	¢0,00			
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>¢19 160 027,08</b>			
VALOR EN LETRAS: DIECINUEVE MILLONES CIENTO SESENTA MIL VEINTISIETE COLONES 08/100				
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique:		LOTE SIN CONSTRUCCIONES
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ				
OBSERVACIONES GENERALES	PROPIEDAD EN VERDE, CASA QUE SE ENCONTRABA EN SITIO FUE DEMOLIDADA, EXISTE DIFERENCIAS ENTRE EL AREA DEL PLANO CATASTRO Y EL ÁREA DEL REGISTRO, SE DEBE DE CONSULTAR INFORME TOPOGRÁFICO ADJUNTO EN EL INFORME DE AVALÚO.			
Nombre del Perito	Kevin Joab Monge Ruiz			
Tipo de Profesional	Ing. Construcción	Carnet	ICO-28970	Firma del Perito
Código Perito SIACC	788	Emp.	410	Identificación N° 1-1461-0969
Nombre de la empresa	Kevin Joab Monge Ruiz			Cód. Empresa 410
Nombre y firma representate legal de la empresa	Kevin Joab Monge Ruiz			
Fecha inspección:	25 marzo 2025	Fecha informe:	27 marzo 2025	
Números telefónicos para contacto	8947-4215			
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:kevinjmonge@gmail.com">kevinjmonge@gmail.com</a>			

AVALÚO DEL TERRENO						214-60502008891600-2025-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		€8 697,54		€6 818,18							
Área	9076,28	4 599	0,7990	4400	0,7875						
Nivel	0	0	1,0000	0	1,0000						
Frente	26,44	45	0,8376	40	0,8711						
Pendiente	7	0	0,9142	0	0,9142						
Ubicación	5	5	1,0000	5	1,0000						
Servicios 1	1	1	1,0000	1	1,0000						
Servicios 2	14	16	0,9418	16	0,9418						
Tipo de Vía	5	4	0,9374	4	0,9374						
Regularidad	0,8	1	0,8000	1	0,8000						
Factor de Neg.		7%	0,9300	5%	0,9500						
Factor de Homologación		0,4019		0,4207						0,0000	
Valores Homologados		3 495,16		2 868,74							
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO											
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE									
ÁREA CON EROSIÓN	0,3000	Área afectada	1 000,00 m2	Erosión en centro de la propiedad acción del agua							
ÁREA NO POSESIÓN	0,0000	Área afectada	2 355,96 m2	Área en no posesión del BN							
	1,0000	Área afectada	0,00 m2								
VALOR DEL TERRENO											
Valor conclusivo	€3 182 /m2	Valor ajustado	€2 111 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	0,6633	Área	9 076,28 m2	€/ m2							
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				<b>€2 111,00 /m2</b>							
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>€19 160 027,08</b>							
LINDEROS ACTUALES											
<b>NORTE</b>	CALLE PUBLICA Y RAFAEL ALBERTO QUIROS RODRIGUE				CALLE Y LOTE						
<b>SUR</b>	COMPAÑIA BANANERA DE COSTA RICA				FINCA						
<b>ESTE</b>	LOTE 20 Y RAFAEL ALBERTO QUIROS RODRIGUEZ				FINCA Y LOTE						
<b>OESTE</b>	LOTE 22				FINCA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05								PRECISIÓN			
VÉRTICE	ESTE				NORTE				Altitud		
1	560 329				988 953				26		
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
N°	Descripción	Tipo información	Números de Contactos				Fecha Consulta				
1	Lote de 4599 m2, localizado en Barrio el Tecal	Oferta	<a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/2163399107391479?ref=marketplace_profile&amp;referral_code=undefined">https://www.facebook.com/marketplace/item/2163399107391479?ref=marketplace_profile&amp;referral_code=undefined</a>				27/3/2025				
		Coordenadas	Este			Norte					
2	Lote de 4400 m2, localizado en la misma zona.	Oferta	Gerardo Mora/6144 8188				27/3/25				
		Coordenadas	Este			Norte					

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 descripta, 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 como resistentes, arquitectónicas, eléctricas o mecánicas), 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.

Uso Interno

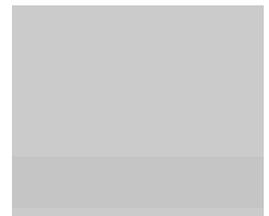
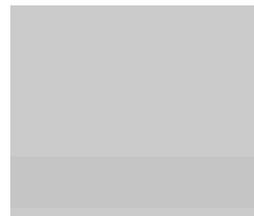
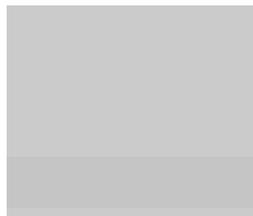
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		214-60502008891600-2025-U	
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>	
Tipo de ruta	<u>Terciaria</u>	Caño	<u>NO</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Ancho de vía	<u>8,00 m</u>	Cuneta	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
		Cordón	<u>NO</u>
		<b>ACCESO A LA FINCA</b>	
		<u>Calle pública</u>	
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>	
Teléfono	<u>NO</u>	Internet por Cable	<u>NO</u>
Alumbrado	<u>SÍ ICE</u>	Jardines y Parques	<u>NO a 0 m</u>
Electricidad	<u>SÍ ICE</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 600 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ ASADA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 1000 m</u>
Señal celular	<u>SÍ VARIOS</u>	Recolección de basura	<u>NO a 0 m</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>	Edificios públicos / comunales	<u>NO a 0 m</u>
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>		
		Clase social <u>Media Baja</u>	
		Clase social zonas cercanas <u>Media</u>	
		Densidad poblacional <u>Baja</u>	
		Actividad del lugar	
		<u>RESIDENCIAL, AGRÍCOLA</u>	
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>			
Frete principal:	<u>26,44 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,00 m</u>
Fondo:	<u>103,28 m</u>	Pendiente %	<u>7</u>
Relación:	<u>3,90620272</u>	Tipo de vía:	<u>5</u>
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
	S2 <u>14</u>		
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>			
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):			<u></u>
Cuerpo de agua cerca	<u>Arroyo</u>	Distancia	<u>0,00 m</u>
Topografía	<u>Ondulada</u>	Pendiente	<u>Descendente</u>
		Possibilidad de daños	<u>Bajo</u>
		Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>54,20%</u>			
<b>AFECTACIONES DEL BIEN</b>			
<b>FECHA ESTUDIO</b>	<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>		
<u>27/3/2025</u>	<b>ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY</b>		
	<b>GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY</b>		
<b>OBSERVACIONES</b>			
<p>Se realiza la inspección in situ en la zona de Puntarenas, Osa, Palmar en El Tecal se observó un terreno con topografía ondulada, se aprecia un arroyo o quebrada que atraviesa el bien, se recomienda consultar al CNE para verificar posibles afectaciones al bien por el cuerpo de agua presente, según los vecinos indican que en verano se mantiene seca y solamente en invierno tiene caudal. Para acceder a la construcción se debe atravesar la quebrada, actualmente no hay puente. Para la elaboración de este informe no se contempla estudios geotécnicos por lo cual no se asume ninguna responsabilidad por alguna posible falla o inestabilidad en el terreno. Al consultar el plano catastral mediante el SIRI del Registro Nacional se puede observar que la propiedad consta con 2 frentes a la calle, no se logra observar así en el sitio. Según informe topográfico proporcionado IT01-LEV_BT6541-1 1. El plano catastrado P-0954919-1991, presenta una segregación de 1500m<sup>2</sup> según el plano catastrado P-1851014-2015, por lo tanto las áreas catastrales y registrales no coinciden.</p> <p>2. Se realizó el levantamiento de todas las cercas existentes, con lo que obtuvo que el área de la finca in situ es de 7468.35m<sup>2</sup></p> <p>3. Existe una diferencia de área de 1607.93m<sup>2</sup>, entre el área inscrita en el registro nacional y lo existente in situ.</p> <p>4. El derecho de vía existente es de 10.45m y el plano catastrado madre P-954919-1991 indica 8.00m.</p> <p>5. Se realizó el montaje de planos y se observaron varias inconsistencias:</p> <p>5.1 El lindero Oeste no coincide la cerca in situ con el plano catastrado, por lo que se está invadiendo la propiedad colindante con un área de 829.30m<sup>2</sup>. Se observa que la propiedad ha tenido una erosión importante por efectos del agua en el centro de la propiedad por un cuerpo de agua estacionario lo que se le aplica un démerito a dicha sección que ha tenido problemas severos de erosión y su retiro correspondiente. Según indicación del topógrafo del BN 2355,96 m<sup>2</sup> se encuentran en posesión del colindante por lo que recomienda por parte del topógrafo no valorarla. Se procede a tomar la siguiente consideración.</p>			

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

214-60502008891600-2025-U



**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



**PLANO DE CATASTRO**

214-60502008891600-2025-U

167-P-5-2-6

21

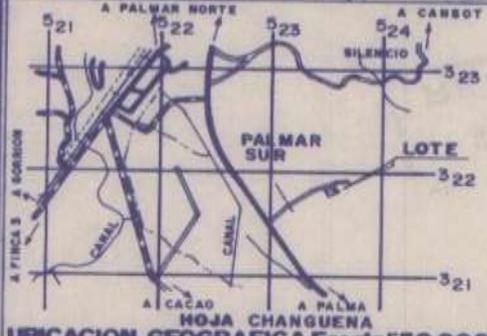
CATASTRO NACIONAL SECCION DE MICROFILM	
BOLLO <b>110</b>	IMAGEN <b>292</b>
FECHA <b>12 JUN 1991</b>	FIRMA <i>[Firma]</i>

**REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL**

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**P-954919-91**

**10 JUN 1991**  
Fecha *[Firma]* Firma Autorizada

**de oficio**



**LEVANTAMIENTO POLAR  
POLIGONAL ABIERTA,  
ERROR ANGULAR 00'00  
ERROR LINEAL 0.00m  
DOY FE QUE LOS LINDEROS  
SON EXISTENTES.**

LINEA	RUMBO		DISTANCIA	
	°	'	m	cm
1	2 S	34 36 E	103	28
2	3 N	60 15 E	116	75
3	4 N	47 32 W	101	92
4	5 S	64 56 W	88	01
5	1 S	49 00 W	6	75

**UBICACION GEOGRAFICA Escala 1:50.000**

29 de julio del 2004 MODIFICA AL CATASTRADO P-590959-85.

Hoy de: **RAFAEL MANUEL QUIROS QUIROS**  
Cédula número 6-092-980  
Inscrita al FR:6088916-000

*[Firma]*  
**Adrián Quesada Gamboa**  
Registrador  
CATASTRO NACIONAL



**16 MAY 1991**  
ANOTADO

EXENTO DEL PAGO DE DERECHOS Y TIMBRES SEGUN LEY 4760, ARTICULO 31 (CREACION DEL I.M.A.S.) DECRETO EJECUTIVO SEGUN LEY 7151, ARTICULO 6.

PROPIEDAD DE:  
**INSTITUTO MIXTO DE AYUDA SOCIAL**  
CEDULA JURIDICA 4-000-042144-09

SITUADO EN:  
PALMA  
DISTRITO 2º PALMAR  
CANTON 5º OSA  
PROVINCIA 6º PUNTARENAS

AREA <b>1ha0576.28m<sup>2</sup></b>	ESCALA <b>1:2.000</b>	ES PARTE FOLIO REAL <b>6044714-000</b>
PROTOCOLO <b>TOMO 6096, FOLIO 66-68</b>	FECHA <b>FEBRERO 1991</b>	ARCHIVO Nº
		AREA SEGUN REGISTRO <b>18 ha 00 00.00m<sup>2</sup></b>

*[Firma]*  
**MARIO JIMENEZ ROIG**  
ABRUMENSOR ASOCIADO A. O. 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 descripta, 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 (alimentos como resistentes, arquitectónicas, eléctricas o mecánicas), 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

214-60502008891600-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA  
MATRÍCULA: 88916---000

**PROVINCIA:** PUNTARENAS **FINCA:** 88916 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE21

**SITUADA EN EL DISTRITO 2-PALMAR CANTON 5-OSA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS**

**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**

**LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA Y RAFAEL ALBERTO QUIROS RODRIGUEZ

SUR : COMPAÑIA BANANERA DE COSTA RICA

ESTE : LOTE 20 Y RAFAEL ALBERTO QUIROS RODRIGUEZ

OESTE : LOTE 22

**MIDE:** NUEVE MIL SETENTA Y SEIS METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**P-0954919-1991

**IDENTIFICADOR PREDIAL:**605020088916\_\_

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

**FINCA DERECHO INSCRITA EN**

6-00044714 000 FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 74,070,750.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS COLONES CON CUARENTA Y CINCO CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2024-00659599-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-SEP-2024

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

Emitido el 27-03-2025 a las 12:34 horas

## FORMULARIO DE SERVICIOS

214-60502008891600-2025-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. Acueductos y alcantarilladoNombre del proveedor del servicio: ASADA OLLA CERO

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: NISE 251Nombre del abonado: RAFAEL QUIROS QUIROSObservaciones: Bien a valorar sin servicio de agua activo, no posee medidor instalado en sitio, anteriormente si estaba disponible, bajo el nombre del dueño anterior y el NISE 251.

## 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. Hay medidor disponible en sitioNombre del proveedor del servicio: ICE

Número telefónico del proveedor: \_\_\_\_\_

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: Medidor 1480028Nombre del abonado: Karla Rodríguez (Frente al bien)Observaciones: Bien a valorar sin servicio eléctrico, no posee medidor instalado en sitio.

## ANEXO DE TEXTO

214-60502008891600-2025-U

Se realiza la inspección en sitio en la zona de Puntarenas, Osa, Palmar en El Tecal se observó un terreno con topografía ondulada, se aprecia un arroyo o quebrada que atraviesa el bien, se recomienda consultar al CNE para verificar posibles afectaciones al bien por el cuerpo de agua presente, según los vecinos indican que en verano se mantiene seca y solamente en invierno tiene caudal. Para acceder a la construcción se debe atravesar la quebrada, actualmente no hay puente. Para la elaboración de este informe no se contempla estudios geotécnicos por lo cual no se asume ninguna responsabilidad por alguna posible falla o inestabilidad en el terreno. Al consultar el plano catastro mediante el SIRI del Registro Nacional se puede observar que la propiedad consta con 2 frentes a la calle, no se logra observar así en el sitio.

Según informe topográfico proporcionado IT01-LEV\_BT6541-1 1. El plano catastrado P-0954919-1991, presenta una segregación de 1500m<sup>2</sup> según el plano catastrado P-1851014-2015, por lo tanto las áreas catastrales y registrales no coinciden.

2. Se realizó el levantamiento de todas las cercas existentes, con lo que obtuvo que el área de la finca en sitio es de 7468.35m<sup>2</sup>

3. Existe una diferencia de área de 1607.93m<sup>2</sup>, entre el área inscrita en el registro nacional y lo existente en sitio.

4. El derecho de vía existente es de 10.45m y el plano catastrado madre P-954919-1991 indica 8.00m.

5. Se realizó el montaje de planos y se observaron varias inconsistencias:

5.1 El lindero Oeste no coincide la cerca en sitio con el plano catastrado, por lo que se está invadiendo la propiedad colindante con un área de 829.30m<sup>2</sup>.

5.2 El lindero Este no coincide la cerca en sitio con el plano catastrado, por lo que el colindante oeste está invadiendo la propiedad del Banco con un área de 2355.96m<sup>2</sup>.

Sin embargo, para cuestión de este avalúo se procede por realizar la valoración respecto al área que brinda el Registro Nacional, y se acoge a la recomendación realizada por parte del informe topográfico a que el cliente que compre el terreno llegue a la conciliación respectiva con los dueños de los predios vecinos con los que se encuentra en conflicto por estar invadiéndose respectivamente.

**INFORME TOPOGRÁFICO**

214-60502008891600-2025-U

**1. INFORME TÉCNICO TOPOGRÁFICO**

**IT01-LEV\_BT6541-1**

**1.1 Información General:**

1.1.1 Solicitante: Administrador - Andres Cevantes Cordero  
 1.1.2 Fecha de solicitud: 5/9/2019  
 1.1.3 Justificación: El colindante este del bien 6541-1, envia un informe topográfico del señor Warner Najera Ramirez en donde indica que existe un área que pertenece al bien 6541-1, pero está en posesión del colindante este por 28 años.  
 1.1.4 Fecha de ejecución: 25/9/2019

**1.2 Ubicación del Inmueble**

1.2.1 División Administrativa:  
 Provincia: 06° Puntarenas  
 Cantón: 05° Osa  
 Distrito: 02° Palmar  
 1.2.2 Otras señas: La Palma de Palmar, 600 Norte de la intersección entre la Interamericana Sur y calle al Tecal (Calle Tekal).

**1.2.3 Localización por Coordenadas**

1.2.3.1 CRTM05  
 Este (m): 560327 m  
 Norte (m): 988956 m  
 1.2.3.2 Geográficas  
 Latitud (grados decimales): 8.9435782°  
 Longitud (grados decimales): -83.4514012°

**1.3 Información del Registro Público**

1.3.1 Folio Real: 6088916-000  
 1.3.2 Propietario / Cédula: Banco Nacional de Costa Rica / Cédula jurídica: 4-000-001021  
 1.3.3 Área Según Registro: 9076.28 m<sup>2</sup>  
 1.3.4 Plano Catastrado: P-0954919-1991  
 1.3.5 Área según plano relacionado: 10576.28 m<sup>2</sup>  
 1.3.6 Planos catastrados padres: No hay  
 1.3.7 Fecha del estudio registral: 3/10/2019

**1.4 Descripción de linderos físicos**

1.4.1 Según estudio registral  
 Norte: Calle Pública y Rafael Alberto Quiros Rodriguez  
 Sur: Compañía Bananera Costa Rica  
 Este: Lote 20 y Rafael Alberto Quiros Rodriguez  
 Oeste: Lote 22

**1.4.2 Según inspección**

Norte: Calle Pública  
 Sur: Potreros  
 Este: Cabinas construidas  
 Oeste: Potreros

**2. DATOS DE CAMPO**

2.1 Auxiliar: Colver Lizano López  
 2.2 Instrumental: Estación total Leica TS06 Plus  
Presición angular 5"  
Presición distancias:  
Preciso+: 1.5 mm+2.0 ppm  
Preciso Rápido: 2.0mm+2.0 ppm  
Tracking: 3.0 mm+2.0 ppm  
 2.3 Calidad de los linderos: En su mayoría delimitado con postes de madera con alambres de púas.  
 2.4 Naturaleza del inmueble: Zonas verdes y Casa de habitación.

**INFORME TOPOGRÁFICO**

214-60502008891600-2025-U

5.2 El lindero Este no coincide la cerca en sitio con el plano castastrado, por lo que el colindante oeste está invadiendo la propiedad del Banco con un área de 2355.96m<sup>2</sup>, como lo muestra la siguiente imagen:



**4. RECOMENDACIONES**

1. Advetir que el bien posee dos situaciones:

- 1.1 El bien del Banco invade al colindante oeste con un área de 829.30m<sup>2</sup>.
- 1.2 El colindante este invade al bien del Banco con un área de 2355.96m<sup>2</sup>

2. El futuro comprador deberá de conciliar con los colindantes para rectificar los linderos correspondientes.

**5. COLABORADOR RESPONSABLE**

**5.1 Datos de colaborador**

- 5.1.1 Nombre: Rodrigo Barboza Acuña
- 5.1.2 Empleado N°: 16386
- 5.1.3 Cédula: 1-1456-0153
- 5.1.4 Correo electrónico: rbarbozaa@bncr.fi.cr

**5.2 Datos profesionales**

- 5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo
- 5.2.2 Carné N°: IT-28278



Firmado digitalmente  
 por RODRIGO  
 ALBERTO BARBOZA  
 ACUÑA (FIRMA)  
 Fecha: 2019.10.10  
 14:23:31 -06'00'

### 3. CONCLUSIONES

1. El plano catastrado P-0954919-1991, presenta una segregación de 1500m<sup>2</sup> según el plano catastrado P-1851014-2015, por lo tanto las áreas catastrales y registrales no coinciden.
2. Se realizó el levantamiento de todas las cercas existentes, con lo que obtuvo que el área de la finca en sitio es de 7468.35m<sup>2</sup>
3. Existe una diferencia de área de 1607.93m<sup>2</sup>, entre el área inscrita en el registro nacional y lo existente en sitio.
4. El derecho de vía existente es de 10.45m y el plano catastrado madre P-954919-1991 indica 8.00m.
5. Se realizó el montaje de planos y se observaron varias inconsistencias:
  - 5.1 El lindero Oeste no coincide la cerca en sitio con el plano catastrado, por lo que se está invadiendo la propiedad colindante con un área de 829.30m<sup>2</sup>, como lo muestra la siguiente figura:



CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
<b>Calificación de la Liquidez</b>		<b>Media Alta</b>	
1	Informe de avalúo N°:	214-60502008891600-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdeudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Kevin Joab Monge Ruiz	Empresa: Kevin Joab Monge Ruiz
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	19 160 027,08	Avalúo anterior: 32 346 822,45
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	PROPIEDAD EN VERDE, CASA QUE SE ENCONTRABA EN SITIO FUE DEMOLIDA, EXISTE DIFERENCIAS ENTRE EL AREA DEL PLANO CATASTRO Y EL ÁREA DEL REGISTRO, SE DEBE DE CONSULTAR INFORME TOPOGRÁFICO ADJUNTO EN EL INFORME DE AVALÚO.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Kevin Joab Monge Ruiz	Emp. N° 410
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	7/4/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)