

AVALÚO DE FINCA URBANA

INFORME DE AVALÚO

OFICINA 214 - DIRECIÓN DE RECURSOS MATERIALES 214-60602019701200-2025-U

PROPÓSITO DEL AVALÚO ADMISITRACIÓN DE BIEN TEMPORAL

NOMBRE SOLICITANTE (S) López Mora Paulo Emmanuel Céd. Identidad 1-1467-0559

NOMBRE PROPIETARIO (S) Banco Nacional de Costa Rica Proporción de Derechos Céd. Jurídica 4-000-001021 100%

UBICACIÓN DEL BIEN

Provincia: 06 - PUNTARENAS
Cantón: 06 - QUEPOS
Distrito: 02 - SAVEGRE
Localidad: EL SILENCIO

DIRECCIÓN EXACTA

Quepos, Savegre, El Silencio, de la esquina suroeste de la Plaza de Deportes de El Silencio 25 m. al suroeste, sobre margen derecho. Plus Code: CX5F+83G Savegre, Provincia de Puntarenas

REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA

Inscripción de la Finca Según el Registro y el Plano

Plano de catastro N° P-1592183-2012 700,00 m2

Identificador Predial 60602019701200 700,00 m2

Diferencia de medidas Porcentaje: 0,00% 0,00 m2 Demasia NO

AVALÚO

VALOR DEL TERRENO ₡10 091 900,00

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ₡0,00

VALOR TOTAL DEL BIEN ₡10 091 900,00

VALOR EN LETRAS: DIEZ MILLONES NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS COLONES 00/100

Tiempo estimado para la venta del bien: 18 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local

Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: Residencial

MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡0,00

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ

OBSERVACIONES GENERALES

Se recomienda el bien en garantía considerando que corresponde a un bien temporal del Banco Nacional, no obstante se informa al Banco que:

1) El plano catastro número P-1592183-2012 presenta inconsistencias en relación con lo observado en sitio: a) La intersección donde se ubica el punto PI en sitio corresponde a una Y Griega, b) La línea del punto de amarre, que corresponde a la distancia entre el vértice N° 2 y PI no es recta, existe una curva, c) El plano catastro indica una distancia del vértice 2 a PI de 160,09 m., físicamente en sitio se obtiene una media de 176,60 m., medida que se corrobora en los mapas del SIRI (Sistema de Información Catastral). 2) En la colindancia sur se observa un cuerpo de agua, se desconoce si corresponde a un canal para evacuación de aguas pluviales de fincas varias, o si corresponde a un río - quebrada o yurro, en caso de generar un nuevo plano catastro es conveniente que se ubique este cuerpo de agua, se indique la distancia de la finca al cuerpo de agua y se especifique si aplica o no zona de protección al mismo. 3) La finca no está claramente delimitada en sitio, se observa un poste de madera que en apariencia ubica el vértice 2, sin embargo, no coincide con la distancia al punto de amarre que indica el plano catastrado, se encuentra en mala hierba de porte bajo. 4) No se aportan las cartas de disponibilidad de los servicios de agua potable y fluido

Por lo tanto, se recomienda al Banco Nacional realizar una revisión topográfica, donde se revise lo expuesto en el párrafo anterior, y en caso de corroborarse diferencias de medidas o incongruencias entre lo indicado en el plano catastrado y la realidad física del inmueble, se genere un nuevo plano catastrado. Y que en la misma revisión topográfica se demarque claramente la finca, preferiblemente con postes de concreto y/o madera para que no se pierda la demarcación al dar mantenimiento con chapas.

Nota: En caso de que se determine que el cuerpo de agua existente al sur corresponde a río - quebrada o yurro, y si aplica afectación por zona de protección a la finca objeto de valoración, corresponde aportarle el nuevo plano catastrado a la perito, para que considere la afectación en valor que corresponde.

Nombre del Perito Ing. Ana Luisa Mayorga Jiménez

Tipo de Profesional Ing. Construcción Carnet ICO-18943 Firma del Perito

Código Perito SIACC 501 Emp. Identificación N° 2-0608-0055

Nombre de la empresa Cód. Empresa 00000247

Nombre y firma representante legal de la empresa

Fecha inspección: 28 mayo 2025 Fecha informe: 29 mayo 2025

Números telefónicos para contacto 8824-8888

Correo electrónico / Dirección WEB ing.analuisamayorga@gmail.com

AVALÚO DEL TERRENO

214-60602019701200-2025-U

TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES																			
		1		Factor		2		Factor		3		Factor		4		Factor		5		Factor	
VALOR €/m2		16 666,67				15 000,00				8 020,00				0,00				0,00			
Área	700,00	390,00	0,8245	1 000,00	1,1249	1 800,00	1,3657					1,0000				1,0000					
	Sobre Nivel	Bajo Nivel		A Nivel		A Nivel						1,0000				1,0000					
Nivel Promedio	0,40	0,60	1,0060	0,00	0,9881	0,00	0,9881					1,0000				1,0000					
Frente	25	10	1,2574	20	1,0574	20	1,0574					1,0000				1,0000					
Forma	R	R	1,0000	R	1,0000	R	1,0000					1,0000				1,0000					
Pendiente Prom (%)	2	2	1,0000	2	1,0000	4	1,0260					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	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000					1,0000				1,0000					
Tipo de Vía	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000					1,0000				1,0000					
Ub. Barrio		Similar	1,0000	Similar	1,0000	Similar	1,0000					1,0000				1,0000					
Factor de Negociación		Oferta	0,9000	Oferta	0,9000	Final	1,0000					1,0000				1,0000					
Factor de Homologación		0,9387		1,0578		1,4640						1,0000				1,0000					
Valores Homologados		15 644,20		15 866,75		11 741,33															

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	€14 417 /m2	Valor ajustado	€14 417 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno	
Factor secciones	1,0000	Área	700,00 m2	€/ m2	
VALOR UNITARIO FINAL			€14 417,00 /m2		
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€10 091 900,00		

LINDEROS ACTUALES

NORTE	Calle Pública con 25,00 m. de frente.	Calle pública en lastre.
SUR	Cooperativa de Autogestión Agropecuaria y de Servicios Múltiples del Silencio R.L.	Cuerpo de agua y finca en verde.
ESTE	Cooperativa de Autogestión Agropecuaria y de Servicios Múltiples del Silencio R.L.	Finca en verde.
OESTE	Cooperativa de Autogestión Agropecuaria y de Servicios Múltiples del Silencio R.L.	Finca en verde.

COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN ± 3,00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
2	497 002	1 040 307	31

DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta
1	Quepos, Savegre, El Silencio, con un área de 390,00 m2 en €10.500.000,00, cuenta con tapias laterales en baldosas y columnas de concreto prefabricadas cuyo valor se estima en €4.000.000,00, por lo que el valor del terreno es de €6.500.000,00	Oferta	8515-6440 y 8660-4434			29/5/2025
		Coordenadas	Este	496 570	Norte	1 041 497
2	Quepos, Savegre, El Silencio, con un área de 1.000,00 m2 en €15.000.000,00	Oferta	8515-6440 y 8660-4434			29/5/2025
		Coordenadas	Este	496 524	Norte	1 041 794
3	Quepos, Savegre, El Silencio, con un área de 1.800,00 m2 a €8.020.000,00/m2. https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/a-6-kms-de-carret-cost-la-paz-del-silencio-desde-8-mil-col-m2-savegre/28869587	Oferta	7281-1313			29/5/2025
		Coordenadas	Este	Referencia Internet	Norte	Referencia Internet
4		Coordenadas	Este		Norte	
5		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 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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

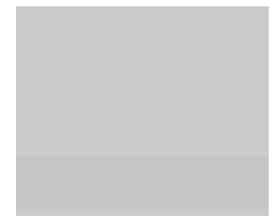
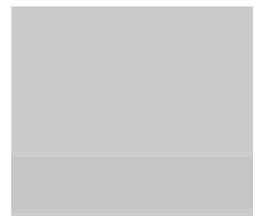
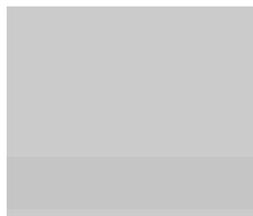
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA				214-60602019701200-2025-U	
Y DE SU ENTORNO					
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	<u>Camino vecinal</u>	Caño	<u>NO</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Material	<u>Lastre fino</u>	Cuneta	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
Ancho de vía	<u>14,00 m</u>	Cordón	<u>NO</u>		
Acera	<u>NO</u>	ACCESO A LA FINCA			<u>Calle pública</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS					
Teléfono	<u>SÍ</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	Varios	Clase social
Alumbrado	<u>SÍ</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u>	a 25 m.	Clase social zonas cercanas
Electricidad	<u>SÍ</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u>	Al Frente	Densidad poblacional
Agua Potable	<u>SÍ</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u>	a 400 m.	Actividad del lugar
Señal celular	<u>SÍ</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u>	a 0 m	Residencial
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u>	a 600 m.	
Medidores instalados	<u>Ninguno</u>				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Fronte principal:	<u>25,00 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0,40 m</u>		
Fondo:	<u>34,01 m</u>	Pendiente %	<u>2</u>		
Relación:	<u>1,00 : 1,36</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>		
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>		
	S2 <u>16</u>				
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):					<u> </u>
Cuerpo de agua cerca	Otro (especificar	Distancia	Canal o Yurro - Se Solicita Revisión Topográfica y Demarcación de Finca	Possibilidad de daños	<u>Bajo</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>	Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de:			<u>51,00%</u>		
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
26/5/2025	324-02520-01-0901-002. Reservas y Restricciones. Afecta a Finca 6-00197012-000. Se realiza consulta pública en la página web del Registro Nacional, no obstante, los tomos inferiores al 415 se encuentran en proceso de digitalización, por lo que no hay información al respecto. El plano catastrado no indica afectación alguna, y físicamente en sitio no hay afectación visible que incida en el valor o el aprovechamiento del bien. 324-02520-01-0907-001. Reservas y Restricciones. Afecta a Finca 6-00197012-000. Se realiza consulta pública en la página web del Registro Nacional, no obstante, los tomos inferiores al 415 se encuentran en proceso de digitalización, por lo que no hay información al respecto. El plano catastrado no indica afectación alguna, y físicamente en sitio no hay afectación visible que incida en el valor o el aprovechamiento del bien.				
OBSERVACIONES					
Se trata de una finca en Quepos, Savegre, El Silencio; el acceso es por calle pública en lastre en buen estado y se ubica en promedio 0,40 m. sobre el nivel de la misma; es de topografía plana y de buen aprovechamiento; cuenta con amplio frente para su fondo; a la fecha de inspección se encuentra en mala hierba de porte bajo, se observa una losa de concreto en apariencia de un contrapisos y unas paredes en apariencia del baño de una vivienda que fue desmantelada, así como restos de lo que fue una galera en madera. En apariencia en la zona hay servicio de agua potable, y se observa la red de fluido eléctrico frente a la finca, no obstante, no se aportan en la solicitud de valoración las respectivas cartas de disponibilidad emitidas por las empresas que brindan los servicios en la zona.					

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60602019701200-2025-U

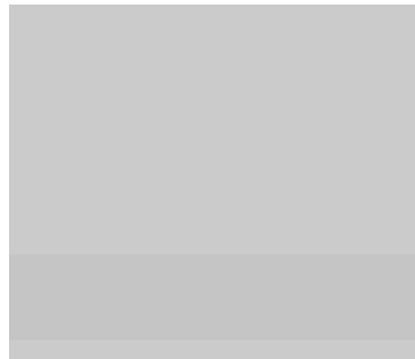
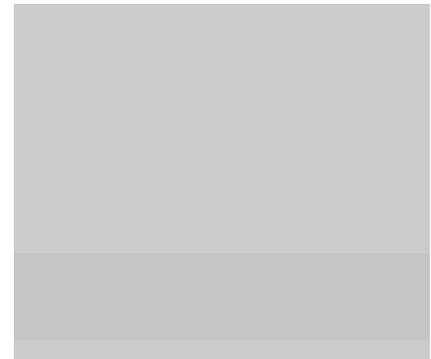
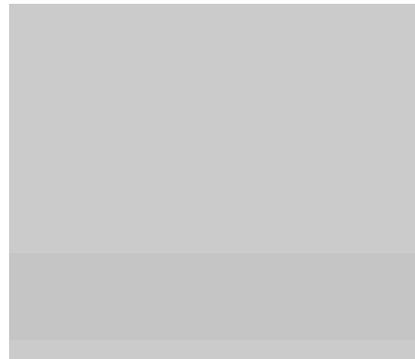
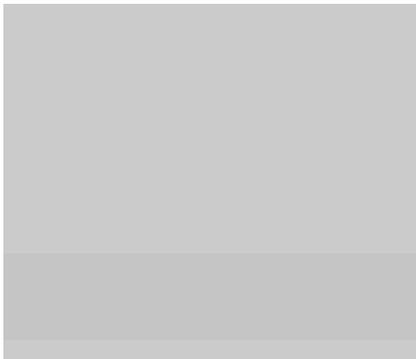


FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

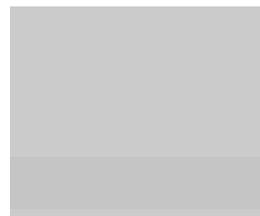
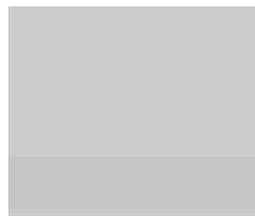
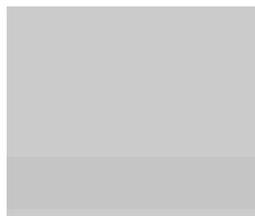


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-60602019701200-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-60602019701200-2025-U

INSCRIPCIÓN: 6-1592183-2012

Fecha: 19/07/2012 13:26:31
 Registrador: FERNANDO GONZALEZ CALDERON
 554A13DA66FA0DDA9EBAD8E3FCC0C554

Catastro Nacional
1-2742460
18/07/2012 13:11:06
Reingreso

NUMERO ENTERO:
000128100508

NOTAS:

LINDEROS EXISTENTES.
 LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES
 ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR: 00'01" LINEAL= 0.01m.
 MODIFICA PLANO CATASTRADO No. P-512036-1983.
 ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE, UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURÍDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO.
 COLINDANTE (A): COOPERATIVA DE AUTOGESTIÓN AGROPECUARIA Y DE SERVICIOS MÚLTIPLES DEL SILENCIO R.L.

DERROTERO		
LINEA	A C I M U T	DIST.(m)
1-2	054° 49.3'	25.00
2-3	181° 42.9'	35.57
3-4	243° 29.0'	24.99
4-1	005° 17.3'	32.44

LOCALIZACION
HOJA: QUEPOS - ESCALA 1: 50.000

ES PARTE DE FOLIO REAL No. 6133697-000		SITA EN: SILENCIO DISTRITO 2° SAVEGRE CANTON 6° AGUIRRE PROVINCIA 6° PUNTARENAS	AREA SEGUN REGISTRO: 593ha7123.17m ²
AREA: 700 m ²	ESCALA 1: 500		ARCHIVO: COPSILOT RL
PROTOCOLO: TOMO: 17713 FOLIO: 14	FECHA: ABRIL-2012		

Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial

27/5/25, 11:35 p.m.

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Ana Luisa Mayorga](#)

Detalle de Certificaciones o Productos

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas
- Certificación Imágenes
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matriculación
- Solicitud de Placas
- Consulta Salidas del País
- Certificado Catastral
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:
 Provincia Inscripción:
 Número Inscripción:
 Año Inscripción:

[Consultar](#)

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	6 - PUNTARENAS	Número Inscripción:	1592183
Año Inscripción:	19 Jul 2012	Área Plano:	700.00
Bloque:	INSCRITO	Lote:	373300.0
Coordenada Este:	460150.0	CRTM Norte:	1040294.0
CRTM Este:	496976.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
6 - PUNTARENAS	6 - QUEPOS 2	SAVEGRE

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3004045302	COOPERATIVA DE AUTOGESTION AGROPECUARIA Y DE SERVICIOS MULTIPLES DEL S ILENCIO R L		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
6 - PUNTARENAS	133697	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
6 - PUNTARENAS	197012	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
6 - PUNTARENAS	512036	1983

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

[Imprimir](#)



ESTUDIO DE REGISTRO

214-60602019701200-2025-U

26/5/25, 10:35

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 197012--000

PROVINCIA: PUNTARENAS FINCA: 197012 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 1 - TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAVEGRE CANTON 6-QUEPOS DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE CON UN FRENTE DE 25 METROS

SUR : COOPERATIVA DE AUTOGESTION AGROPECUARIA Y DE SERVICIOS MULTIPLES DEL
SILENCIO RL

ESTE : COOPERATIVA DE AUTOGESTION AGROPECUARIA Y DE SERVICIOS MULTIPLES DEL
SILENCIO RL

OESTE : COOPERATIVA DE AUTOGESTION AGROPECUARIA Y DE SERVICIOS MULTIPLES DEL
SILENCIO RL

MIDE: SETECIENTOS METROS CUADRADOS
PLANO:P-1592183-2012
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL:606020197012__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
6-00133697 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 16,720,480.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES CIENTO OCHENTA MIL SESENTA COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00717974-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-DIC-2024

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 324-02520-01-0901-002
FINCA REFERENCIA 6039138 000

about:blank

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

214-60602019701200-2025-U

26/5/25, 10:35

about:blank

AFECTA A FINCA: 6-00197012 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 324-02520-01-0907-001
FINCA REFERENCIA 6039136 000
AFECTA A FINCA: 6-00197012 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-05-2025 a las 10:35 horas

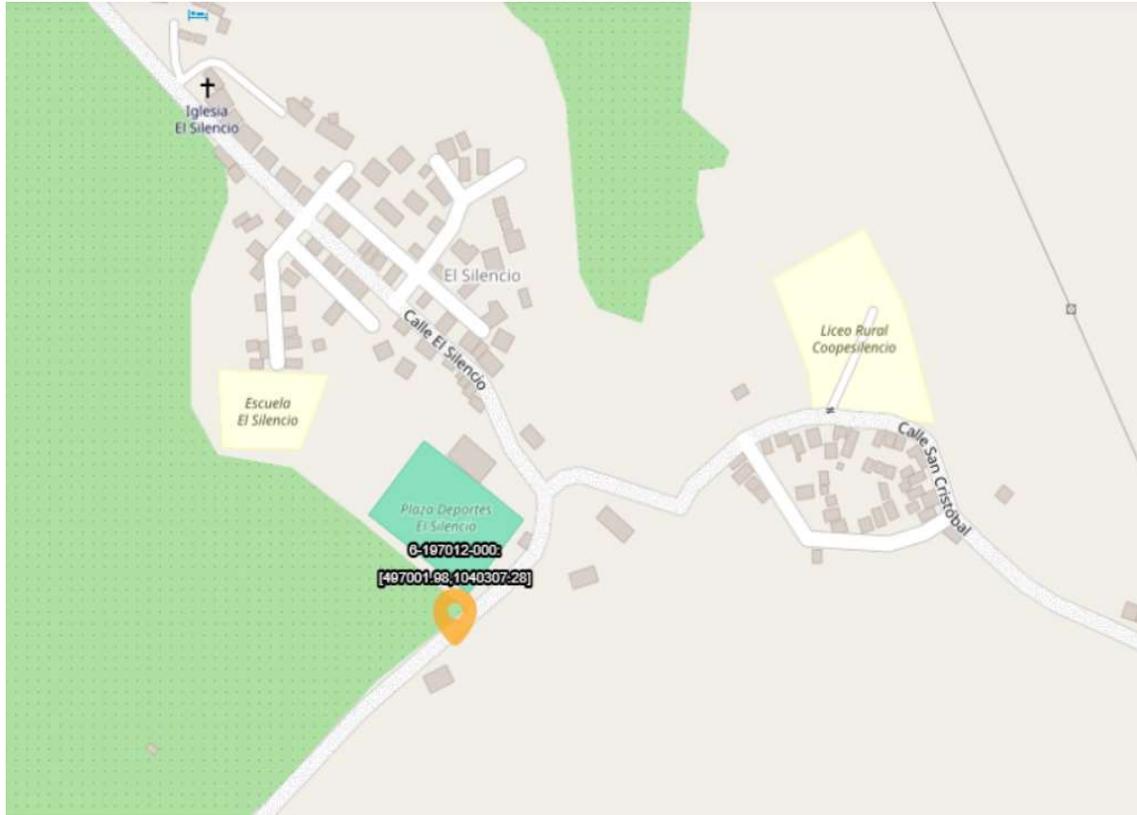
[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

about:blank

2/2

EXTRACTO DE UBICACIÓN TOMADO DEL SIRI

214-60602019701200-2025-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 evaluador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

Uso Interno

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-60602019701200-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	López Mora Paulo Emmanuel	Número de cédula 1-1467-0559
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Ana Luisa Mayorga Jiménez	Empresa: 0
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: Sí
5	Monto del avalúo	10 091 900,00	Monto solicitado: 10 180 060,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	<p>Se recomienda el bien en garantía considerando que corresponde a un bien temporal del Banco Nacional, no obstante se informa al Banco que: 1) El plano catastro número P-1592183-2012 presenta inconsistencias en relación con lo observado en sitio: a) La intersección donde se ubica el punto PI en sitio corresponde a una Y Griega, b) La línea del punto de amarre, que corresponde a la distancia entre el vértice N° 2 y PI no es recta, existe una curva, c) El plano catastro indica una distancia del vértice 2 a PI de 160,09 m., físicamente en sitio se obtiene una media de 176,60 m., medida que se corrobora en los mapas del SIRI (Sistema de Información Catastral). 2) En la colindancia sur se observa un cuerpo de agua, se desconoce si corresponde a un canal para evacuación de aguas pluviales de fincas varias, o si corresponde a un río - quebrada o yurro, en caso de generar un nuevo plano catastro es conveniente que se ubique este cuerpo de agua, se indique la distancia de la finca al cuerpo de agua y se especifique si aplica o no zona de protección al mismo. 3) La finca no está claramente delimitada en sitio, se observa un poste de madera que en apariencia ubica el vértice 2, sin embargo, no coincide con la distancia al punto de amarre que indica el plano catastrado, se encuentra en mala hierba de porte bajo. 4) No se aportan las cartas de disponibilidad de los servicios de agua potable y fluido eléctrico.</p> <p>Por lo tanto, se recomienda al Banco Nacional realizar una revisión topográfica, donde se revise lo expuesto en el párrafo anterior, y en caso de corroborarse diferencias de medidas o incongruencias entre lo indicado en el plano catastrado y la realidad física del inmueble, se genere un nuevo plano catastrado. Y que en la misma revisión topográfica se demarque claramente la finca, preferiblemente con postes de concreto y/o madera para que no se pierda la demarcación al dar mantenimiento con chapias.</p> <p>Nota: En caso de que se determine que el cuerpo de agua existente al sur corresponde a río - quebrada o yurro, y si aplica afectación por zona de protección a la finca objeto de valoración, corresponde aportarle el nuevo plano catastrado a la perito, para que considere la afectación en valor que corresponde.</p>		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Ana Luisa Mayorga Jiménez	
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	29/5/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)