

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE RECURSOS MATERIALES	214-11701060398000-2021-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	ADMINISTRACIÓN DE BIENES		
NOMBRE SOLICITANTE (S)		Céd. Jurídica 4-000-001021	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			
NOMBRE PROPIETARIO (S)		Proporción de Derechos	
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	100%
NOMBRE Y NUMERO DEL EX-DEUDOR			
JORGE RODRIGUEZ DELGADO N° DE EX DEUDOR 6596-1			
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	01 - SAN JOSE		
Cantón:	17 - DOTA		
Distrito:	01 - SANTA MARIA		
Localidad:	SANTA MARÍA		
DIRECCIÓN EXACTA			
SANTA MARÍA DE DOTA. DE COOPEDOTA 275 METROS AL ESTE.			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	SJ-1740479-2014	120,00 m2	
Identificador Predial	11701060398000	120,00 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0,00%	0,00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO	₡5 049 360,00		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡16 468 037,00		
VALOR TOTAL DEL BIEN	₡21 517 397,00		
VALOR EN LETRAS:	VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡16 468 037,00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ	
OBSERVACIONES GENERALES	<p>El bien es propiedad del Banco. La vivienda requiere reparaciones en el sistema eléctrico y mantenimiento general, ya que se observó humedad en las paredes. Se indicó lo siguiente en solicitud: "Se solicita actualizar el avalúo ya que se debe hacer un demérito- Se debe asociar el avalúo al plano SJ-1285900-2008, Ver Informe topográfico adjunto" El plano n° SJ-1285900-2008, indica un área de 120 m², sin embargo el informe topográfico indica: "el área resultante del levantamiento es de 91 m2 lo que representa 29 m2 menos de lo que esta indicado en el asiento registral. Se recomienda indicar esta pérdida de área en el cartel de venta." por esta razón se aplica un Factor 0 a esta sección del terreno en el apartado de valor del terreno. Se anexa a este informe topográfico del topógrafo Gabriel Moraga Umaña, IT-25029 con fecha 10/03/2021. De acuerdo con la solicitud recibida el 07-09-2021 vía correo electrónico se procede a indicar el plano más reciente siendo el SJ-1740479-2014, igualmente se aclara que el valor dado desde el informe inicial corresponde a los 91 m2 ya que como se indicó anteriormente en la sección de valor de terreno se aplicó un factor de 0 a los 29 m2 que representa la pérdida de área.</p>		
Nombre del Perito	Ing. Bryan Rodríguez Araya		
Tipo de Profesional	Ing. Civil	Firma del Perito	
Número de registro	IC-20605	Emp.	Identificación N° 6-0329-0877
Nombre de la empresa			
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	23 junio 2021	Fecha informe:	7 septiembre 2021
Números telefónicos para contacto	8812-7101		
Correo electrónico / Dirección WEB	brodriguez@grupovillarco.com		

AVALÚO DEL TERRENO					214-11701060398000-2021-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			52 173,91		52 173,91		57 046,98		0,00		0,00	
Área	120		230,00 1,2395		230 1,2395		149 1,0740		1,0000		1,0000	
Pendiente	2		2 1,0000		2 1,0000		2 1,0000		1,0000		1,0000	
Nivel	0,3		0,3 1,0000		3 1,0000		0,3 1,0000		1,0000		1,0000	
Ubicación	5		5 1,0000		5 1,0000		5 1,0000		1,0000		1,0000	
Vía	4		4 1,0000		4 1,0000		4 1,0000		1,0000		1,0000	
Servicios 1	1		2 0,9704		2 0,9704		1 0,9704		1,0000		1,0000	
Servicios 2	16		16 1,0000		16 1,0000		16 1,0000		1,0000		1,0000	
Negociación			10% 0,9000		10% 0,9000		10% 0,9000		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			1,0825		1,0825		0,9380		1,0000		1,0000	
Valores Homologados			56 479,81		56 479,81		53 509,42					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
Pérdida de área	0,0000		Área afectada		29,00 m2		Según levantamiento topográfico de Gabriel Moraga, IT-25029 con fecha 10/03/2021.					
	1,0000		Área afectada		0,00 m2							
	1,0000		Área afectada		0,00 m2							
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€55 490 /m2		Valor ajustado		€42 078 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	0,7583		Área		120,00 m2		€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL							€42 078,00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€5 049 360,00					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	CALLE PUBLICA CON 7,10 METROS					CALLE PÚBLICA ASFALTADA						
SUR	HUGO CHINCHILLA MORA					VIVIENDA						
ESTE	JOSE LUIS RETANA BRENES					VIVIENDA						
OESTE	MARLENE CHINCHILLA					VIVIENDA						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
PRECISIÓN 3,00 m												
VÉRTICE	ESTE					NORTE			Altitud			
1	503 548					1 067 548			1 562			
2	503 543					1 067 548			1 562			
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta			
1	Lote sin construcciones en la misma zona. Terreno medianero, plano, se encuentra a 750 metros del lote valorado				Oferta		8824-2493 José Luis		23/6/2021			
					Coordenadas	Este	503 092	Norte	1 068 124			
2	Lote sin construcciones en la misma zona. Terreno medianero, plano, se encuentra a 725 metros del lote valorado				Oferta		8824-2493 José Luis		23/6/2021			
					Coordenadas	Este	503 092	Norte	1 068 124			
3	Lote sin construcciones en la misma zona. Terreno medianero, plano, se encuentra a 710 metros del lote valorado				Oferta		8606-0164 Marietta		23/6/2021			
					Coordenadas	Este	503 095	Norte	1 068 125			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-11701060398000-2021-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	6,00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Cablesantos
Alumbrado	SÍ	Coopesantos	Jardines y Parques	SÍ	a 275 m
Electricidad	SÍ	Coopesantos	Transporte Público	SÍ	a 250 m
Agua Potable	SÍ	Municipal	Edificios Comerciales	SÍ	a 275 m
Señal celular	SÍ	varios	Recolección de basura	SÍ	
TV por Cable	SÍ		Edificios públicos / comunales	SÍ	a 375 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		Residencial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	7,10 m		Nivel sobre calle:	0,30 m	
Fondo:	16,12 m		Pendiente %	2	
Relación:	2,27042254		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	S2	16			
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:					
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	15,00 m	Posibilidad de daños	Alto
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 76,20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
23/6/2021	Los gravámenes existentes no afectan el valor del terreno.				
OBSERVACIONES					
La propiedad valorada se encuentra ubicada en una zona residencial. Posee una topografía plana, se observó sobre nivel de calle y no se observó acera ni cordón de caño frente al terreno. De acuerdo con la solicitud de valoración y el informe topografico aportado de topógrafo Gabriel Moraga Umaña, IT-25029 con fecha 10/03/2021, se procede a aplicar Factor 0 a la sección de 29 metros que representa la pérdida de área encontrada en el levantamiento topográfico.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-11701060398000-2021-U		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
Vivienda	64,00	290 000	18 560 000	60	13	R	0,8682	0,8190	13 197 184,00	42,7	206 206
Cochera	23,00	200 000	4 600 000	60	13	R	0,8682	0,8190	3 270 853,00	42,7	142 211
			-						-		
			-						-		
TOTAL	87,00		23 160 000						16 468 037,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
TOTAL			-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢16 468 037,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢16 468 037,00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción	Estado		Estado físico del bien (Actual)							
	Medida en metros, m2, o unidades	Factor Depre.		Factor de Depreciación							
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Factor Estado		Factor de Estado							
VRN	Valor de Reposición Nuevo	VNR		Valor Neto de Reposición							
VUT	Vida Útil Total estimada del bien	VUR		Vida Útil Remanente							
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>											
<div> <div>ESTADO</div> <div> O MB B I R D M MM DM </div> <div> ÓPTIMO MUY BUENO BUENO INTERMEDIO REGULAR DEFICIENTE MALO MUY MALO DEMOLICIÓN </div> </div>											

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-11701060398000-2021-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente:	VIVIENDA	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	Existente	Avance:	- Presupuesto: ¢
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:	Número permiso construcción:		
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:	En desuso	Nombre	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	87,00 m2	Porcentaje de cobertura:	97% Año de construcción: 2008
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	VC02	NÚMERO DE NIVELES:	1
Estructura	CONCRETO	Sistema eléctrico:	
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Entrepiso	NO HAY	Porcentaje	95%
Techos	ESTRUCTURA DE RT	Caja breaker	SI
Cubierta	HG TEJA	Interruptor	Cuchilla
Cielos	TABLILLA DE MADERA	Estado General	Regular
Pisos	CERÁMICA	Gas LP	Ubicación
Fachada	VENTANAS CON MARCOS DE MADERA, VIDRIOS FIJOS Y CELOCÍAS.	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	SALA COMEDOR, COCINA, UN DORMITORIO Y UN BAÑO.	Paredes	Regular Cielos Regular
Baños	1	Pisos	Bueno Cubierta Bueno
Otros	COCHERA		
Red de agua caliente	NO HAY		
Tanque captación de agua	NO HAY		
Fisuras		Apreciación visual de desplome	
Repellos	Leve Paredes Ninguno	Pisos	Ninguno Cielos Leve
Pisos	Ninguno		
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:	Avance:		
DESCRIPCIÓN			
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
OBSERVACIONES			
La vivienda valorada se encuentra deshabitada. Requiere mantenimiento general, pintura y reparación de repellos. Se observó humedad en algunos sectores, así mismo existe cableado expuesto en tomacorriente, conexión de termoducha y en el centro de carga, así mismo existe el uso de cuhilla como centro de desconexión principal y también cuchilla en la conexión de termoducha, por lo tanto incumple el código eléctrico vigente. Todo esto debe ser reparado.			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-11701060398000-2021-U



Vía de acceso



Entorno



Frente de la propiedad



Fachada de la vivienda



Cochera



Valuador en sitio



Vista interna

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



1



2



3



Centro de carga, cuchilla y cableado sin entubar



Vista interna de la vivienda



Cocina



Humedad en las paredes, repellos agrietados



Baño - cuchilla y cableado sin entubar en la termoducha



Cableado expuesto en tomacorriente



Área de pilas



Detalle de cielos



Pintura dañada



Fachada posterior



Vista hacia el río

PLANO DE CATASTRO


214-11701060398000-2021-U


INSCRIPCIÓN: 1-1740479-2014

Fecha: 14/05/2014 12:53:48
Registrador: ANA LUCIA SANCHEZ RODRIGUEZ
TACASAP/VALUADORES/SECRETARÍA

Catastro Nacional
2014-40696-C
14/05/2014 12:53:48
Reingreso

ENTERO BANCARIO
175873055





UBICACION GEOGRAFICA
HOJA VUELTAS -- E-SCALA 1:50000

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	105° 52.6'	6.27
2 - 3	185° 10.7'	5.39
3 - 4	185° 10.7'	9.04
4 - 5	274° 32.2'	2.93
5 - 6	274° 32.2'	3.56
6 - 7	274° 32.2'	6.55
7 - 8	183° 01.7'	1.55
8 - 9	273° 01.7'	4.6
9 - 10	003° 01.7'	3.58
10 - 11	092° 41.3'	4.37
11 - 12	184° 18.7'	0.87
12 - 13	094° 18.8'	6.85
13 - 1	006° 28.6'	14.46

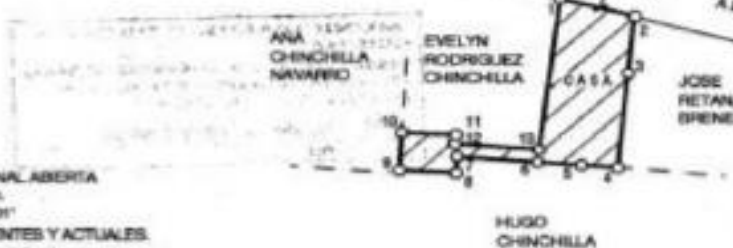
ANOTADO

14 MAY 2014

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

NOTAS:

- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
- ERROR LINEAL ESTIMADO: 00.01 m.
- ERROR ANGULAR ESTIMADO: 60" 01'
- DOY FE DE LOS LINDEROS EXISTENTES Y ACTUALES.
- FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO Nº 1 AL Nº 2: 6.27m
- MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS Nº S.J-1295900-2008 Y S.J-1300580-2008
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE.
- UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO Y LA REUNION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
- AMARRA A P.L.1 AZMUT 290° 13', DISTANCIA 55.9m



ES PARTE DE
FOLIO REAL
1 603980-001
AREA SEGUN REGISTRO:
120.00 m²
AREA A SEGRIGAR: 98.20m²

ES PARTE DE
FOLIO REAL
1 375751-000
AREA SEGUN REGISTRO:
122.00 m²
AREA A SEGRIGAR: 55.80m²

FECHA: MAYO 2014
PROTOCOLO:
TOMO: 18807 FOLIO: 000
ESCALA: 1:500

AREA:
120 m²

VER RECUADRO

SITUADO EN:
DISTRITO:
CANTON:
PROVINCIA:

SANTA MARIA
01° SANTA MARIA
17° DOTA
1° SAN JOSE

ERIK VALERIO PARRAS VARGAS
INGENIERO TOPOGRAFO E-14898

ESTUDIO DE REGISTRO

214-11701060398000-2021-U

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 603980---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 603980 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UN APARTAMENTO
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SANTA MARIA CANTON 17-DOTA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 7,10 METROS

SUR : HUGO CHINCHILLA MORA

ESTE : JOSE LUIS RETANA BRENES

OESTE : MARLENE CHINCHILLA

MIDE: CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1740479-2014

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO INSCRITA EN
1-00375751 000	FOLIO REAL
1-00603980 000	FOLIO REAL
1-00603980 000	FOLIO REAL
1-00603980 001	FOLIO REAL
1-00603980 002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 20,600,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: DIECINUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA COLONES CON DIEZ CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00050792-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 24-ENE-2020

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 380-15022-01-0904-001

FINCA REFERENCIA 00043958 000

AFECTA A FINCA: 1-00603980 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 23-06-2021 a las 16:18 horas

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. _____

Nombre del proveedor del servicio: Municipalidad Santa María de Dota

Número telefónico del proveedor: 2541-1074

Número de abonado/medidor/NISE/NIS según corresponda del servicio: abonado 104840391

Nombre del abonado: Ana Marlene Chinchilla Navarro

Observaciones: información brindada por colindante.

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. _____

Nombre del proveedor del servicio: COOPESANTOS RL

Número telefónico del proveedor: 2546-2525

Número de abonado/medidor/NISE/NIS del servicio: medidor n° 86142

Nombre del abonado: tomado del colindante

Observaciones: información de medidor eléctrico del colindante.

1. INFORME TOPOGRÁFICO**IT-BT-6596-1****1.1 Información General:**1.1.1 Solicitante: Administrador- Andres Cervantes Cordero1.1.2 Fecha de solicitud: 13/1/2021

1.1.3 Justificación:

El depositario judicial de la zona solicita un levantamiento topográfico para revisar un área faltante con respecto al plano catastrado.

1.1.4 Fecha de ejecución: 8/3/2021**1.2 Ubicación del Inmueble**

1.2.1 División Administrativa:

Provincia: 01-San JoseCantón: 17-DotaDistrito: 01-Santa Maria

1.2.2 Otras señas:

1.2.3 Localización por Coordenadas Santa Maria Centro

1.2.3.1 CRTM05 (Acceso al fraccionamiento)

Este (m): 503536 mNorte (m): 1067540 m

1.2.3.2 Geográficas (Acceso al fraccionamiento)

Latitud (grados decimales): 9.6545609 °Longitud (grados decimales): -83.9677791 °**1.3 Información del Registro Público**1.3.1 Folio Real: 1-603980-0001.3.2 Propietario / Cédula: BANCO NACIONAL DE COSTA / 4-000-0010211.3.3 Área Según Registro: 120.00 m²1.3.4 Plano Catastrado: SJ-1740479-20141.3.5 Área según plano relacionado: 120.00 m²1.3.6 Planos catastrados padres: -1.3.7 Fecha del estudio registral: 8/3/2021**1.4 Descripción de linderos físicos**

1.4.1 Según estudio registral

Noreste: CALLE PUBLICA CON 7,10 METROSNoroeste: HUGO CHINCHILLA MORASureste: JOSE LUIS RETANA BRENESSuroeste: MARLENE CHINCHILLA

1.4.2 Según inspección

Noreste: CalleNoroeste: LoteSureste: LoteSuroeste: Lote**2. DATOS DE CAMPO**2.1 Auxiliar en el levantamiento: Depositario Judicial

2.2 Instrumental:

Estación Total Trimble M3, con software Trimble Access y todos los accesorios compatibles y necesarios.

- Precisión del equipo en distancias: prisma $\pm(2+2 \text{ ppm} \times D)$ mm, sin prisma $\pm(3+2 \text{ ppm} \times D)$ mm. Basado en una desviación típica según ISO 17123-4.

- Precisión del equipo en ángulos: 5" (1.0 mgon). Basado en una precisión DIN 18723 (horizontal y vertical).

2.3 Calidad de los linderos: Tapias perimetrales en concreto2.4 Naturaleza del inmueble: Casa de 1 planta

3. TRABAJO TOPOGRÁFICO

Primeramente, se realiza un trabajo de oficina de investigación y recopilación de información, tanto en la pagina del Registro Nacional como en la pagina del Sistema de informacion Registro Inmobiliario.

La finca 1-603980 actualmente tiene el plano SJ-1740479-2014, el cual fue confeccionado en el año 2014 para reunir dos fincas segregadas. Este plano indica en sus notas que segregan de la finca 603980 un área de 96.20 m² y de la finca 375751 un área de 23.80 m², formando así 120 m². Estos movimientos registrales nunca surtieron efecto y por error en la escritura Tomo: 2014 Asiento: 173054 le asociaron equivocadamente el plano del 2014 a la finca 603980.

Al tener esta información clara, se debe comprobar mediante levantamiento topográfico si el plano del 2014 o el anterior del año 2008 representan mejor la realidad física.

Al llegar a la propiedad, se dispone a realizar el levantamiento topográfico para verificar lo antes planteado, se comprueba que desde el inicio se trataba de una sola construcción que dividieron de manera familiar, dejando estructuras internas comprometidas en ambas fincas.

Existe una ventana en el techo de la propiedad vecina que invade en parte el techo de la finca del banco, además el área de la parte de atrás de la propiedad no existe en campo, se comprueba mediante el levantamiento que el área de la propiedad es de 91 m² y no de 120 m² como se menciona en el plano y en el asiento registral.

Se logra ingresar a la propiedad colindante oeste y se comprueba que el área comprendida en el derrotero por los vértices 6 al 13, está dentro del finca colindante.

5. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Como se explico anteriormente, la finca nace con el plano SJ-1285900-2008 según escritura Tomo 2009 Asiento 195304, pero en el año 2014 se le asocia incorrectamente el plano catastrado SJ-1740479-2014 en la escritura Tomo 2014 Asiento 173054. Se recomienda que en la escritura de venta se le asocie de nuevo el plano del 2008, el plano con el que nació la finca.

Además el área resultante del levantamiento es de 91 m² lo que representa 29 m² menos de lo que esta indicado en el asiento registral. Se recomienda indicar esta pérdida de área en el cartel de venta.

6. COLABORADOR RESPONSABLE

5.1 Datos de colaborador

5.1.1 Nombre: Gabriel Moraga Umaña

5.1.2 Empleado N°: 16166

5.1.3 Cédula: 113110974

5.1.4 Correo electrónico:

5.2 Datos profesionales

5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo

5.2.2 Carné N°: IT-25029

5.3 Fecha de informe: 10/03/2021

Ingeniero Topógrafo
Gabriel Moraga Umaña

El profesional se reserva el derecho de indicar los procedimientos realizados. No está exento de los procedimientos y la reglamentación dada por el Colegio de Ingenieros Topógrafos, el marco jurídico del país y la misión, visión y valores institucionales del Banco Nacional de Costa Rica. El profesional siempre buscará la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.