

1. DATOS DE INTERÉS**1.1 Información General:****IT01-CT_BT 6298-1**

1.1.1 Solicitante: Administrador - Isabel Cordero Rivera
1.1.2 Fecha de solicitud: 10/5/2018
1.1.3 Justificación: Según las observaciones del avalúo 003-60901003104800-2017-R: No coinciden las áreas entre Catastro y Registro. A la finca se le hicieron 21 segregaciones, según consta en el estudio registral. Es necesario inscribir un plano catastrado nuevo, que describa la situación actual del bien sujeto, y ligar este plano al folio real de la finca sujeta..

1.1.4 Fecha de inspección: 19/7/2018

1.2 Ubicación del Inmueble

1.2.1 División Administrativa:
Provincia: 06 Puntarenas
Cantón: 09 Parrita
Distrito: 01 Parrita
1.2.2 Otras señas: Del cruce del campamento San Juan (Instituto Costarricense de Electricidad), un kilómetro Norte y 300 metros Este, a mano izq

1.2.3 Localización por Coordenadas
1.2.3.1 CRTM05
Este (m): 473075 m
Norte (m): 1108997 m
1.2.3.2 Geográficas
Latitud (grados decimales): 10.02932 °
Longitud (grados decimales): 84.2456237 °

1.3 Información del Registro Público

1.3.1 Folio Real: 6-31048
1.3.2 Propietario / Cédula: Banco Nacional de Costa Rica / Cédula jurídica: 4-000-001021
1.3.3 Área Según Registro: 217395.12m²
1.3.4 Plano Catastrado: P-0909404-2004
1.3.5 Área según plano relacionado: 313928.12m²
1.3.6 Planos catastrados padres: No indica

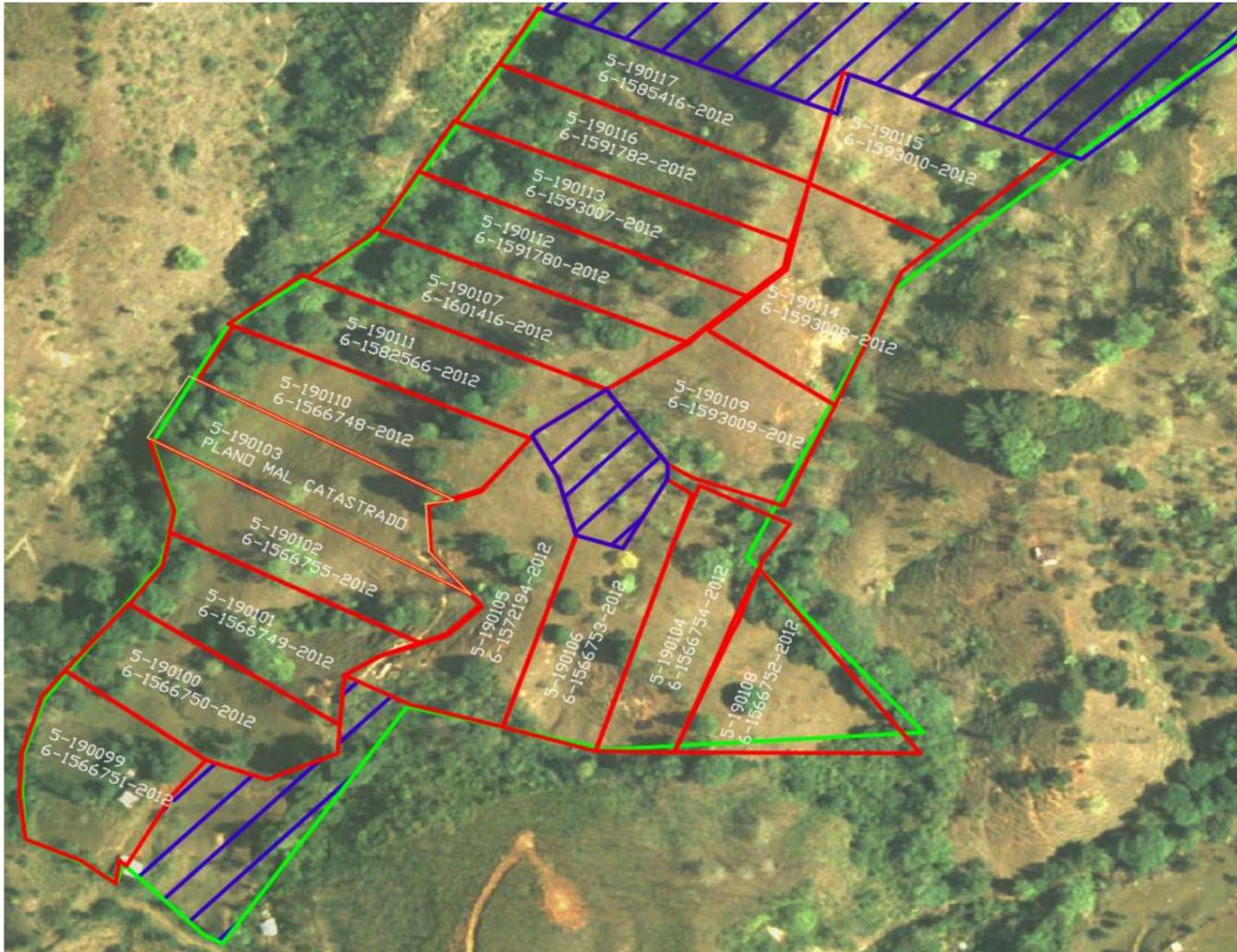
2. OBSERVACIONES

Según las observaciones del perito en base a las segregaciones, se procede a realizar un estudio registral de la finca y se concluye que dentro de lo delimitado por el plano P-909404-2004 existen 19 segregaciones las cuales le restan al área catastral (313928.12m²) un total de 9.5has dando un resto de finca de 217395.12m², sin embargo, este resto no se tiene certeza donde se encuentra localizado por lo que es necesario realizar un montaje catastral.

La ubicación de la finca y la referencia del plano es inequívoca por su particular forma por lo que no se cuenta con problemas para la ubicación de la propiedad.

Se procede a aprovechar una gira por la zona y visitar la propiedad para verificar el estado en que se encuentra, se determina que la misma cuenta con un 50% de potreros y el resto es parte montaña y que la misma se encuentra en su mayoría cercada, cuenta con una calle interna que solo puede ser usada por un 4X4 y en época seca hasta cierto punto.

3. Mosaico



En la imagen anterior se denota con polígonos color rojo las 19 segregaciones hechas a la finca 6-31048, el polígono color verde corresponde al plano P-0909404-2004 y el achurado color azul corresponde a los restos de la finca 6-31048, el primero de abajo hacia arriba mide 5.855m², el segundo 2.803m² y el tercero 209.000m² (ver en anexo imagen completa). La sumatoria entre el área segregada y el resto de finca da como resultado 312.395,12m² y al compararlo con el área indicada por el plano P-0909404-2004 se determina que existe una diferencia de 1.533m².

4. CONCLUSIONES

1. El plano P-909404-2004 no representa la realidad debido a las segregaciones realizadas, por lo que no existe una coincidencia entre el área registral y la catastral según lo indicado.
2. La finca cuenta con 3 restos los cuales no son identificables en campo ya que no se han demarcado topográficamente.
3. En campo no se tiene certeza de la ubicación de las segregaciones.

5. RECOMENDACIONES

1. Realizar replanteo de las parcelas correspondientes al resto de finca para que un futuro comprador tenga el conocimiento de la realidad de la finca.
2. Confeccionar e inscribir plano nuevo según recomendación del perito y criterio del suscrito.

6. COLABORADOR RESPONSABLE

5.1 Datos de colaborador

- 5.1.1 Nombre: Gustavo Alvarado Gonzalez
- 5.1.2 Empleado N°: 16139
- 5.1.3 Cédula: 401950612
- 5.1.4 Correo electrónico: galvaradog@bncr.fi.cr

5.2 Datos profesionales

- 5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo
- 5.2.2 Carné N°: IT-23703

Ingeniero Topógrafo

Gustavo Alvarado Gonzalez

Supervisor

Johnny Daniel Campos Montenegro

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.

6. ANEXO

