

SUGERENCIA PARA PUBLICAR

APLICA UNICAMENTE EN LO RELATIVO A INMUEBLES

INVASIÓN COLINDANTE

El Banco Nacional de Costa Rica vende este inmueble con base en el plano P-1197918-2018, que está inscrito en Catastro y se encuentra relacionado con este inmueble, así como con el avalúo 214-6010900646830F-2018-C realizado por Ing. Kenneth Ovares Sanchez y el cartel de venta.

Según indica el Registro Público el inmueble matrícula folio real número 6-064683F-000 de la provincia de Puntarenas tiene una cabida de DOCIENTOS SETENTA Y OCHO metros con VEITIOCHO decímetros cuadrados, y según el plano catastrado P-1197918-2018 tiene una medida de DOCIENTOS SETENTA Y OCHO metros con VEITIOCHO decímetros cuadrados.

Es menester indicar que existe una invasión (construcción invade parte del terreno) por parte del vecino en su colindancia noroeste (filial #7 hacia la Filial #8), según se indica en la ficha técnica IT01-CT_BT3680-1 realizada por el topógrafo de planta Juan Gabriel Moraga Umaña, con fecha del 09-02-2018. Se adjunta al presente oficio para garantizar la transparencia al futuro comprador.

Aunado a lo anterior, es importante indicar que el Banco Nacional de Costa Rica no puede realizar levantamientos topográficos y/o rectificaciones de medida para todas aquellas propiedades que se encuentren en condominios. Esto debido a que su cualquier modificación y/o requerimiento que se deba realizar debe ser realizado por medio de un acuerdo con la Asamblea de Condóminos; esto para garantizar la aprobación y comunicación con los demás propietarios de las demás fincas filiales. Por esta razón; queda a total criterio de decisión del futuro comprador conversar con el colindante noroeste; así como coordinar con la administración del condominio (si lo requiere); para solventar la situación indicado en el presente oficio y ficha técnica, liberando así a esta Institución de cualquier trámite y/o reclamo presente y futuro ante lo mencionado.

El comprador acepta el terreno y los linderos con la situación indicada anteriormente y el cartel de venta, lo cual se indica en el avalúo 214-6010900646830F-2018-C ; quedará a discreción del comprador realizar los trámites legales para la rectificación de la medida registral, y la inscripción registral del plano, que deberá realizarse en la vía notarial y/o judicial, asumiendo el comprador por su cuenta los gastos que genere esa gestión; por lo cual el comprador exonera al Banco Nacional de Costa Rica, sus funcionarios y Notario a cargo de realizar la escritura, de cualquier responsabilidad presente o futura por la diferencia de cabida, y renuncia de antemano a cualquier reclamo posterior judicial, administrativo o penal con la firma del cartel de venta y/o formulario de oferta de compra.

El Banco Nacional no garantiza ni asume responsabilidad por el tipo de uso del suelo de la propiedad que otorgue la municipalidad respectiva, tampoco garantiza el estado del inmueble.

Cualquier tipo de trabajo que requiera el inmueble por problemas posteriores a la venta, serán responsabilidad única del comprador, por lo cual el mismo deberá aceptar el bien en el estado físico y de conservación en que se encuentre.

El Banco Nacional no garantiza los servicios públicos en la propiedad, ni el acceso a los mismos. Dado lo anterior, el oferente deberá inspeccionar la propiedad y de considerarlo necesario, hacer los estudios correspondientes para garantizar su uso físico y descartar que existan vicios ocultos, además de hacer las consultas a las municipalidades y entes públicos correspondientes para garantizar su uso de suelo y servicios públicos, según los necesite, así mismo, los permisos de construcción, en caso de que se requieran.

Asimismo, el eventual interesado, debe rendir declaración jurada, con un notario de su confianza, mediante la cual manifieste que acepta el inmueble en el estado de uso, conservación, posesión y condiciones en que se encuentra el mismo; dado que lo inspeccionó y verificó previamente, y con la presentación de la oferta acepto expresamente las condiciones del bien. Relevando al Banco Nacional de Costa Rica, funcionarios y/o empleados y al notario designado de toda responsabilidad presente y futura; así mismo renunciando a cualquier reclamo judicial o administrativo en contra del BNCR o de sus funcionarios; reiterando que se encuentra plenamente apercibido de cada una de las condiciones, físicas y jurídicas del inmueble aquí relacionado, manifestando su plena conformidad y aceptación para adquirir el inmueble bajo las condiciones en las cuales se encuentra el mismo, las cuales reitera fueron advertidas al oferente antes de presentar su oferta a ésta Institución y reitera su conformidad en adquirir el inmueble en dichas condiciones.

Atentamente,

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y COMPRAS

Juan Jose Mora Herrera

ADMINISTRADOR

Joseline Duarte Duarte

JEFATURA

1. DATOS DE INTERÉS**1.1 Información General:****IT01-CT_BT3680-1**

1.1.1 Solicitante: Administrador - Juan José Mora Herrera
1.1.2 Fecha de solicitud: 09/02/2018
1.1.3 Justificación: Se requiere un criterio técnico para poner disponible la propiedad, basándose en los resultados arrojados por el Topógrafo Godofredo Castro en su informe Topografico.

1.1.4 Fecha de ejecución: 09/02/2018

1.2 Ubicación del Inmueble

1.2.1 División Administrativa:
Provincia: 06 Puntarenas
Cantón: 01 Puntarenas
Distrito: 09 MonteVerde
1.2.2 Otras señas: Condominio Villa Azul, Filial #7

1.2.3 Localización por Coordenadas

1.2.3.1 CRTM05
Este (m): 408983 m
Norte (m): 1140745 m
1.2.3.2 Geográficas
Latitud (grados decimales): 10.3154003 °
Longitud (grados decimales): 84.8310184 °

2. OBSERVACIONES

El trabajo topográfico fue realizado en noviembre del 2016, por el topógrafo Godofredo Castro, Analizando el trabajo topográfico, el señor Castro indica que existe un traslape entre la filial 8 con la filial 7, siendo la última del Banco Nacional de Costa Rica. Aparte indica un traslape también en su lindero Suroeste con la finca 6-68719. El Sr. Castro replantea la propiedad respetando el montaje que realizo con los planos vecinos, se respalda en el levantamiento de todos los frentes de las propiedades

3. CRITERIO TÉCNICO

El ingeniero Godofredo, realiza correctamente el levantamiento topográfico, tomando en cuenta lo existente en campo, cordones y caño, cercas y tapias existentes de las propiedades vecinas. Donde existe una discrepancia es en el término que el ingeniero utiliza, indica que existe un traslape entre las filiales 7 y 8, siendo el correcto la definición de invasión. Esto porque la palabra traslape se refiere cuando uno o más planos se sobreponen uno sobre el otro parcial o totalmente y en el proceso de georreferenciación y ubicación de los planos la única forma correcta es esta. A este defecto, en términos catastrales se le denomina inconsistencia 6.

La propiedad se ubica en el condominio Villa Azul, condominio que cuenta con 41 filiales, las cuales fueron segregadas de la finca madre por el Ingeniero Victor Gonzalez Loria, Topógrafo asociado 4399, en el año 2008. No se podría indicar de qué manera el Sr. Gonzalez realizo el levantamiento ni el fraccionamiento, pero lo que sí se puede asegurar, es que todos los planos fueron realizados de la misma manera, y bajo el mismo levantamiento, por lo que la existencia de un traslape es irrelevante. Lo que cabe en este caso, es indicar que lo que existe es una invasión de la filial 7 hacia la filial 8, y esto fue confirmado por el propietario de la filial #7, donde señala que la construcción de la casa se realizó basándose en las marcas iniciales del condominio. Una “invasión” es la construcción o instalación de cercas perimetrales o construcciones, dentro de los límites de otra propiedad, adueñándose de área que no le corresponde.

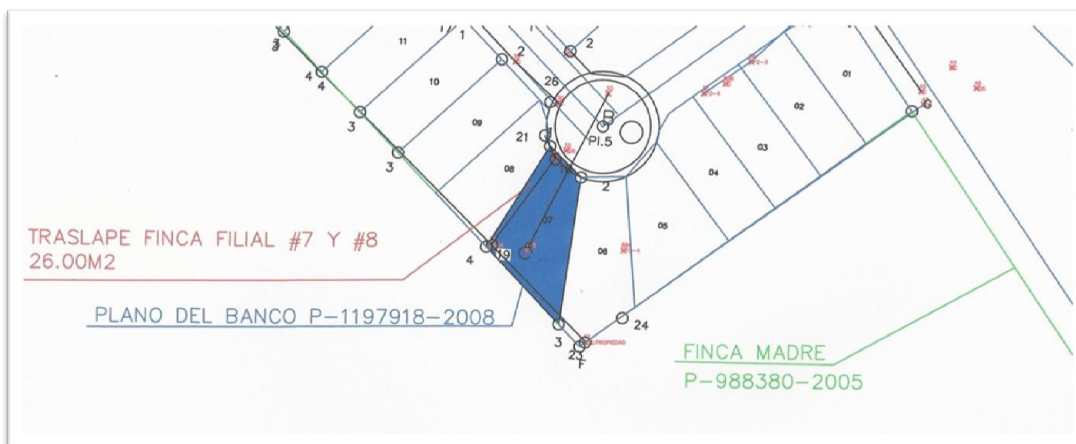


Imagen #1

Imagen tomada del informe realizado por el ingeniero Godofredo Castro, donde señala Traslape, siendo correctamente Invasión.

5. RECOMENDACIONES

1. Poner el bien a disponible indicando esta invasión por parte el vecino en su colindancia noroeste.
2. Que el futuro comprador se encargue de resolver la situación de la invasión.
3. Los vértices replanteados 3 y 4 se ubicaron fuera de una cerca existente, aclarar que la propiedad llega hasta la cerca, realizar un demerito en el avalúo.

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: gmoragau@bncr.fi.cr

5.2 Datos profesionales

- 5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo
- 5.2.2 Carné N°: IT-25029

Firma

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.