

1. FICHA TÉCNICA TOPOGRÁFICA

1.1 Información General:	IT01-LEV- _BT7161-1
1.1.1 Solicitante:	<u>Ing Topografo - Gustavo Alvarado Gonzalez</u>
1.1.2 Fecha de solicitud:	<u>9/10/2019</u>
1.1.3 Justificación:	En base a la confeccion del archivo kml se notifica la incongruencia de los planos con la realidad fisica observable en la foto aerea, se consulta a jefatura y se aprueba el levantamiento topografico.
1.1.4 Fecha de ejecución:	<u>10/2/2020</u>
1.2 Ubicación del Inmueble	
1.2.1 División Administrativa:	
Provincia:	<u>05 Guanacaste</u>
Cantón:	<u>05 Carrillo</u>
Distrito:	<u>02 Palmira</u>
1.2.2 Otras señas:	<u>Condominio Pacific Plaza</u>
1.2.3 Localización por Coordenadas	
1.2.3.1 CRTM05	
Este (m):	<u>325526 m</u>
Norte (m):	<u>1168008 m</u>
1.2.3.2 Geográficas	
Latitud (grados decimales):	<u>10.5589485 °</u>
Longitud (grados decimales):	<u>-85.594112 °</u>
1.3 Información del Registro Público	
1.3.1 Folio Real:	<u>5-107728F 5-107703F 5-107729F</u>
1.3.2 Propietario / Cédula:	<u>Banco Nacional de Costa Rica / Cédula jurídica: 4-000-001021</u>
1.3.3 Área Según Registro:	<u>9.281m² 14.161m² 7.674m²</u>
1.3.4 Plano Catastrado:	<u>G-1640995-2013 G-1640997-2013 G-1640996-2013</u>
1.3.5 Área según plano relacionado:	<u>9.281m² 14.161m² 7.674m²</u>
1.3.6 Planos catastrados padres:	<u>G-1616133-2012</u>
1.3.7 Fecha del estudio registral:	<u>13/2/2020</u>

2. DATOS DE CAMPO

2.1 Auxiliar:	<u>Gabriel Moraga Umaña</u>
2.2 Instrumental:	<u>-Levantamiento GNSS, Medición RTK. -Geo receptores Trimble R8s, radio interno, con software Trimble</u>
2.3 Calidad de los linderos	<u>La propiedad cuenta con una cerca perimetral en malla ciclon y frente a calle publica con verja en hierro, entre edificios existe una malla delfin</u>
2.4 Naturaleza del inmueble:	<u>Construido</u>

3. LEVANTAMIENTO GNSS

1. Según lo observado en el montaje de los planos con la foto aerea se corrobora una incongruencia con la realidad fisica por lo que se procede a realizar levantamiento de los parqueos, la cerca perimetral, cordon de caño, planche del heliopuerto, ubicación de planta de tratamiento de aguas residuales y la cerca divisoria entre los edificios construidos dentro de lo existente en el condominio Pacific Plaza.

2. Como se observa en el croquis, la malla perimetral no corresponde con la division representada por lo planos de los bienes 1-3-5, ya que la misma atraviesa los bienes 3 y 5. Además, al comparar el plano del bien 1 con respecto a la realidad , notese que se usa parte de esta propiedad para ingresar al parqueo principal del bien 3, el bien 1 cuenta con area propia de parqueo propia y fuera de estos bienes, como parte del condominio general o de la finca matriz del condominio Pacific Plaza se encuentra el parqueo principal, que por este, deberia existir un acceso al parqueo del edificio de locales comerciales, esto segun planos de catastro.

4. CONCLUSIONES

1. Existe una diferencia considerable entre lo indicado por los planos de catastro tanto de los bienes 1-3-5 como los de los bienes 2-4-6-7 según lo observado en el visualizador de archivos kml, respecto a la realidad física, al ser propiedades en régimen de condominio se deben respetar los planos de catastro o en su defecto corregir el diseño del condominio.



5. RECOMENDACIONES

1. Disponer para la venta los bienes con las advertencias topográficas indicadas en el presente informe, ya que la tramitología para la corrección de las incongruencias encontradas sería un reproceso para los objetivos de Venta de Bienes.

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

5.3 Fecha de informe: 10 de mayo de 2019

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.