



ANTES DE COMPRAR UNA PROPIEDAD
CONOZCA LAS QUE TIENE
EL BANCO NACIONAL
Propiedades en venta del Banco Nacional

Terrenos

Código: 7028-1 Folio: 6-189234-000

Precio nuevo: **₡ 6,108,375.00**

Precio Original: ₡ 8,144,500.00

Descuento: 25.00% (₡ 2,036,125.00)

Código: 7028-1

Folio: 6-189234-000

Lote: 500.00 m²

Construcción: 0.00 m²

Financiamiento disponible



Ubicación

Provincia: Puntarenas

Cantón: Parrita

Distrito: Parrita

Dirección: Parrita, Los Ángeles, de la esquina sureste de la Plaza de Deportes de Los Ángeles 350 m. al este, sobre margen derecho.

Características

Frente a calle pública

Topografía plana

Descripción

Se trata de un terreno con topografía plana. Según lo indicado en el avalúo: La propiedad se encuentra sobre la ruta 34, al frente de ella pasan los servicios de agua, electricidad y líneas telefónicas fijas. Se encuentra a 5 minutos del centro de Parrita. La propiedad no se encuentra delimitada. El plano de catastro posee el punto de amarre erróneo, según el azimut y la distancia indicada de 25m, esto incurre a que el inicio de la propiedad tenga un error de 14 metros aproximadamente. Además, la ubicación del lote en la hoja cartográfica se encuentra errónea, se encuentra ubicada en una calle paralela a la costanera. Se vende según lo indicado en el estudio de registro de la propiedad. El Banco Nacional de Costa Rica vende este inmueble con base en el plano P-1592528-2012, que está inscrito en Registro y relacionado con este inmueble, así como con el avalúo 214-60901018923400-2020-U realizado por Ingeniero Ana Luisa Mayorga Jiménez. Se advierte al posible comprador que el dibujo del plano de catastro P-1592528-2012, y el punto de amarre se encuentran erróneos debido a que, en campo, el lote colinda con el margen del canal y en el plano de catastro colinda con un terreno. Esto conlleva a que la ubicación en la hoja cartográfica sea también errónea. La propiedad está ubicada en una de las calles paralelas a la costanera sur. La ubicación o localización del plano catastro P-1592528-2012 no es concordante con el detalle de la finca en el mismo plano catastro que la ubica sobre la Carretera Costanera, por lo que la localización no brinda información que permita la ubicación del bien; por otra parte el punto de amarre está dado 25,15 m. al oeste de puente sobre canal artificial, sin embargo de acuerdo a los lineamientos dado por el Ingeniero Topógrafo Rodrigo Barboza Acuña, de la Unidad de Custodia de Bienes Temporales, y mediante visualización de la finca en la zona catastrada del Sistema de Información Catastral (SIRI), se concluye que la finca se ubica al costado oeste del canal artificial (es contigua). El plano catastro P-1592528-2012 en sus notas no indica que esté afectado por la Ley Forestal 7575 artículo 33, sin embargo el plano catastro padre P-1310752-2008 (plano de la finca madre que da origen) que está atravesado por el mismo canal si se indica que está afectado por la Ley Forestal 7575 (ver plano catastro adjunto en la página N° 10 de éste informe de avalúo). Se consultó específicamente en la Municipalidad de Parrita si para éste canal artificial aplica zona de protección y si la finca tiene uso de suelo residencial y/o comercial, e indican que se debe presentar el plano catastro con la demarcación del retiro de zona de protección de la Dirección de Aguas del INVU y en base al mismo ellos determinan sobre el uso de suelo de la finca en estudio En éste informe de avalúo no se realiza zona de protección considerando que: 1) El documento oficial, que en éste caso es el plano catastro número P-1592528-2012, no indica que esté afectado por la Ley Forestal Artículo 33; 2) No se

cuenta con el retiro de zona de protección ni dictamen del INVU; 3) Debido a que el canal artificial como tal no está claramente tipificado dentro los cuerpos de agua que detalla el artículo 33 de Ley Forestal, el cual refiere a nacientes permanentes, ríos, quebradas o arroyos, lagos y embalses naturales, lagos y embalses artificiales, áreas de recarga y acuíferos de los manantiales. Se recomienda la finca en garantía por tratarse de un bien temporal del Banco, sin embargo dadas las inconsistencias existentes en el plano catastro P-1592528-2012 y la situación mencionada en relación a la posible zona de protección se recomienda: 1) La actualización del plano catastro y 2) Tramitar el estudio en la Dirección de Aguas del INVU para que se determinen si aplica o no zona de protección al canal artificial, y en caso de que aplique se demarque el retiro de ley en una copia certificada del plano catastro. Se hace de conocimiento tanto del Banco Nacional como de cualquier posible comprador, que en caso de que aplique zona de protección al canal artificial, por tratarse de una zona rural, corresponde un retiro de 15 m., en cuyo caso la finca no sería construible, ya que según montaje en AutoCAD únicamente quedaría un área aproximada de 15 m2 fuera de la zona de protección y con forma triangular. Lo anterior influiría directamente en una disminución del valor de la finca, por lo que si aplica la zona de protección corresponde que una vez realizados los trámites se le aporte a la perito la documentación para que realice el re calculo del valor de mercado de la finca El comprador acepta el terreno y los linderos con las medidas señaladas en el cartel de venta, las cuales se indican en el avalúo supra indicado de la propiedad, sin demarcación topográfica de acuerdo al plano catastrado y a lo que indica el estudio del Registro Nacional y sin plano nuevo; cualquier diferencia de cabida existente contra la comprobación de campo, así como la confección de un plano nuevo, quedará a discreción del comprador realizar los trámites legales para su reposición o rectificación. 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 los bienes 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, 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 presentar manifestación escrita, 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 acepta 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 y/o administrativo en contra del BNCR o de sus funcionarios; y 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 se reitera fueron advertidas al oferente antes de presentar su oferta a ésta Institución. . EL eventual adjudicatario deberá de correr con los gastos por conceptos de timbres de traspaso . Se estima un aproximado de 236,106.30 colones en timbres de traspaso. Se vende según avalúo 214-60901018923400-2020-U, realizado por el perito Ana Luisa Mayorga Jiménez, el 30 de octubre del 2020 y con base en el plano P-1592528-2012, que está inscrito en Registro y relacionado con este inmueble. El inmueble se vende de contado o con financiamiento aplicando restricciones (respetando las políticas y procedimientos del Banco Nacional de Costa Rica) , en el sentido que el cliente debe ser sujeto a crédito y la(s) garantía(s) que respaldan el financiamiento deben ser a entera satisfacción del Banco. En caso de que el bien en venta no sea apto para tomarse como garantía crediticia, el banco podrá solicitar garantías adicionales o independientes al bien en venta que sean a entera satisfacción del Banco para poder respaldar el crédito, en caso de que la garantía adicional sea un inmueble el eventual adjudicatario deberá correr con los gastos del avalúo de dicho bien.

[Ejecutivo\(a\)](#)

Raquel Denisse Ramirez Lopez

85540062

85633971

88402113

rdramirez@bncr.fi.cr

rdramirez@bncr.fi.cr

[Entregue su oferta](#)

La oficina de BN Venta de Bienes, ubicada en Complejo la Uruca frente a la Mercedes Benz

La primer oferta recibida se le dará trámite.