



ANTES DE COMPRAR UNA PROPIEDAD
CONOZCA LAS QUE TIENE
EL BANCO NACIONAL

Propiedades en venta del Banco Nacional

Finca

Código: VB131

Folio: 6- 045503 -000, 6-051033-000, 6-039381-000, 6-046198-000, 6-045505 -000 y 6-046196-000

Precio: ₡ 253,822,343.69



Código: VB131

Folio: 6- 045503 -000, 6-051033-000, 6-039381-000, 6-046198-000, 6-045505 -000 y 6-046196-000

Lote: 2,067,819.46 m²

Construcción: 0.00 m²

Financiamiento disponible

Ubicación

Provincia: Puntarenas

Cantón: Golfito

Distrito: Guaycara

Dirección: GUAYCARA, DEL CRUCE RIO
ROMAN 250 NOROESTE

Características

Recomendado para uso agropecuario
Se ingresa por calle de lastre

Topografía mixta

Descripción

Se vende 6 Fincas en conjunto, cuyos folios reales son: 6- 045503 -000, 6-051033-000, 6-039381-000, 6-046198-000, 6-045505 -000 y 6-046196-000. Valor asignado según los avalúos: 214-60703004550300-2020-R, 214-60703005103300-2020-R, 214-60703003938100-2020-R , 214-60703004619800-2020-R, 214-60703004550500-2020-R, 214-60703004619600-2020-R, todos realizados por Olman A. Quiros Ballester, Ing. Agrónomo, registro número 1618. **IMPORTANTE INDICAR:** las fincas se venden 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” Nota 1: Se advierte por cada finca, algunas consideraciones importantes para valoración y consideración del futuro comprador: **IMPORTANTE:** Particularmente el plano catastrado P-457246-1981, FOLIO REAL 6-046196-000 , indica que colinda al este con una calle pública, la cual físicamente no existe, dicha calle fue destruida por las constantes crecidas del Río Claro, por lo que la Municipalidad de Golfito se vio en la necesidad de abrir una calle por medio de la finca 6-46196-000. La calle antes descrita atraviesa la finca en estudio desde los vértices 4-5 y termina en el vértice 13. Se recomienda que el futuro dueño, realice una actualización de planos, descartando el área de la calle pública y donándola a la Municipalidad correspondiente, 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. **IMPORTANTE:** •En la finca 6-046198-000, actualmente existe una sobre posición de más de aproximadamente 4 hectáreas, esto quiere decir que el área restante es de más de 4.5 ha. Esta situación se advierte para consideración del eventual

comprador, 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. Se adjuntan las fichas topográficas para que el eventual adjudicatario, revise, Valore y considere sus recomendaciones y conclusiones **IMPORTANTE:** en la finca: 6- 045503 -000 plano de catastro P-1255608-20081, se indica que colinda al sur con Calle Publica de 14 metros, entre los vértices 1 y 3, pero físicamente según visita previa, esta calle no existe y el Río Román casi que cubre del vértice 3 al 4. Esta situación se agrava por las crecidas en época lluviosa. Entre los vértices 19 y 18, existe una servidumbre que se utiliza para ingresar a diferentes fincas ubicadas en el Noroeste, la finca no posee ningún gravamen por este tema. Según el montaje realizado, se determina un traslape con el plano P-362273-1979, el cual fue confeccionado para Información Posesoria que a la fecha de este informe, no ha generado ningún movimiento registral, y amparándonos a la Ley de Catastro y al "Manual Compatibilización Catastral y Registral", la existencia de un traslape entre un plano de información posesoria que no ha generado título y un plano con una finca inscrita, prevalecerá el plano que genero el título por encima del de información posesoria, en este caso particular, la finca 6-45503-000 (Banco Nacional de Costa Rica) Se recomienda que el futuro propietario compruebe ante la municipalidad, la legalidad del plano por Información Posesoria que traslapa con el plano 6-1255608-2008 (finca 6-45503-000). **IMPORTANTE:** La finca 6-045505-000, particularmente el plano catastrado P-1252995-2008, señala una calle publica en el lindero este, la cual no existe, la única manera de poder ingresar a la propiedad, es por medio del borde del Río Román. Se recomienda que el futuro propietario compruebe mediante un levantamiento topográfico, el área afectada por el margen del Río Román, asumiendo el costo que esto genere. Se recomienda que el futuro propietario compruebe ante la municipalidad, la legalidad del plano por Información Posesoria que traslapa con el plano P-1252995-2008 (finca 6-45505-000). **IMPORTANTE:** En la finca 6-039381-000, El cauce del Río Román está afectando en gran medida el área de la propiedad, ya que, según planos, el río ingresa por la propiedad entre los vértices 13 y 14, pero actualmente lo hace más hacia el sur, esto debido a las constantes crecidas e inundaciones. • La propiedad colinda con calle publica entre los vértices 29 y 9 según plano catastrado, esta calle publica se mantiene vigente porque es la que se utiliza para ingresar al pueblo las delicias. Actualmente los lugareños son los que le dan el mantenimiento. **IMPORTANTE:** La finca 6-051033-000, al este colinda en parte con la finca FR 223961 con el plano P-0014267-1974, y en otra parte con el Río Claro, este le resta área a la finca en más de 7 Ha. Se recomienda que el futuro propietario compruebe mediante un levantamiento topográfico, lo que se le ha perdido por el cauce del Río Claro, asumiendo el comprador los gastos que esta gestión genere. Nota 2: El eventual adjudicatario acepta el bien con los gravámenes y/o afectaciones registrales que pesan sobre el mismo: Anotaciones sobre la finca: No hay; Gravámenes o Afectaciones: si hay. Según estudios de registro adjuntos al 02-10-2020, Importante revisar detalle de las anotaciones. El oferente se compromete asesorarse con un abogado de su confianza, que este facultado para revisar el expediente judicial en el Despacho correspondiente, y le brinde criterio sobre el fondo de las anotaciones anteriormente indicados. Finca 6- 045503 -000 RESERVAS Y RESTRICCIONES, CITAS: 339-09324-01-0900-001, AFECTA A FINCA: 6-00046196 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY. Finca 6-051033-000: RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 349-15924-01-0900-001 FINCA REFERENCIA: 00038969 000 AFECTA A FINCA: 6-00051033 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY; finca 6-039381-000: RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 328-11028-01-0901-001 REFERENCIAS: 2943 237 001 AFECTA A FINCA: 6-00039381 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY; finca 6-046198-000: RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 339-09324-01-0902-001 AFECTA A FINCA: 6-00046198 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY; finca 6-045505-000: RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 328-11028-01-0901-001 REFERENCIAS: 2943 237 001 AFECTA A FINCA: 6-00039381 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY; finca 6-046196-000: RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 339-09324-01-0900-001 AFECTA A FINCA: 6-00046196 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY. El comprador debe asumir bajo su responsabilidad y riesgo las eventuales consecuencias que las pretensiones de dichas demandas podrían tener sobre la finca aludida, por lo que expresamente debe adquirir el inmueble aceptando implícitamente las resultas de los juicios o demandas anotadas registralmente, al tenor del artículo 468 del Código Civil; y por ende, debe liberar de toda responsabilidad presente y futura al Banco Nacional de Costa Rica por esta circunstancia. En ese sentido, el comprador debe continuar estos procesos, liberando de cualquier responsabilidad al Banco Nacional de Costa Rica, dado que ha sido advertido expresamente sobre la existencia de estos litigios judiciales. A su vez, es importante indicar que el futuro comprador, será quien asuma el costo total por las gestiones necesarias dentro del proceso judicial, por ejemplo, la emisión de documentos, asesoría y demás trámites y requisitos inherentes en el proceso para realizar el estudio y la liberación de la(s) anotación/gravamen anteriormente indicado. Nota 3: El eventual interesado, debe rendir una manifestación escrita, mediante la cual acepta los inmuebles en el estado de uso,

conservación, posesión y condiciones en que se encuentran; dado que los inspeccionó y verificó previamente, y con la presentación de la oferta acepto expresamente las condiciones de los bienes, relevando al Banco Nacional de Costa Rica , funcionarios y/o empleados 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 para adquirir los inmuebles bajo las condiciones en las cuales se encuentran los mismos, las cuales se reitera fueron advertidas al oferente antes de presentar su oferta a ésta Institución. Adicionalmente que ha corroborado los servicios públicos indicados en el avalúo con las instituciones correspondientes; así como también el uso de suelos de la propiedad ante la municipalidad respectiva. (Este formulario se ubica al final del cartel de oferta.) Nota 4: Si eventualmente la propiedad requiere delimitación y cercado de los vértices por parte de un topógrafo, para definir el perímetro del terreno este gasto corre por cuenta del eventual adjudicatario. El comprador acepta el terreno y los linderos con la situación indicada anteriormente en los avalúos : 214-60703004550300-2020-R, 214-60703005103300-2020-R, 214-60703003938100-2020-R , 214-60703004619800-2020-R, 214-60703004550500-2020-R, 214-60703004619600-2020-R ; 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. Nota 5: IMPORTANTE se reitera: El inmueble con los folios FR 6- 045503 -000, 6-051033-000, 6-039381-000, 6-046198-000, 6-045505 -000 y 6-046196-000 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” Nota 6: Los gastos por concepto timbres de traspaso correrán por cuenta del adjudicatario. Nota 7: los costos de las pólizas relacionadas al crédito corren por cuenta del adjudicatario. Nota 8: La propiedad no tiene conectados los servicios públicos por lo que el eventual adjudicatario de la propiedad debe realizar las gestiones correspondientes para la reinstalación de los servicios públicos, así como asumir los gastos que esta gestión genere. Nota 9: La responsabilidad de las propiedades sería distribuida de la siguiente manera: finca 6- 045503 -000 por 19.7%; finca por 6-051033-000 por 19.3%; finca 6-039381-000 por 23.6%; finca 6-046198-000 por 4.1%; finca 6-045505 -000 por 4.2%; finca 6-046196-000 por 29.0%

[Ejecutivo\(a\)](#)

Kenneth Castro Solis

88402113

kcastro@bncr.fi.cr

kcastro@bncr.fi.cr

[Entregue su oferta](#)

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

La primer oferta recibida se le dará trámite.