



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

### Vivienda

Código: 8196-1 Folio: 3-176514-000

Precio: **₡ 70,854,720.18**



**Código:** 8196-1

**Folio:** 3-176514-000

**Lote:** 611.51 m<sup>2</sup>

**Construcción:** 248.00 m<sup>2</sup>

### Ubicación

**Provincia:** Cartago

**Cantón:** Alvarado

**Distrito:** Capellades

**Dirección:** Bajo Abarca de la Iglesia 450  
metros al este y 625 metros al sur

### Características

Topografía Ondulada

Urbano

Con zonas verdes

Cantidad de baños - 1

Cocina

Sala

Corredor

Se ingresa por calle pavimentada

Medianero

Cuarto de pilas

Cantidad de habitaciones - 3

Comedor

Espacio para carros - 1

### Descripción

Casa de habitación: amplia propiedad con una casa de habitación que posee la siguiente distribución: área de estacionamiento, sala, comedor, cocina, 3 dormitorios, un baño y medio, pilas, bodega. Observaciones indicadas por el topógrafo Juan Gabriel Moraga Umaña en el informe BT 8196-1 con fecha 25/05/2022: El levantamiento topográfico se realiza tomando en cuenta anchos de calle, tapias perimetrales, construcciones, postes de cerca ubicados al fondo de la propiedad, y referencia a esquina que señala el plano catastrado. Según lo que señala el perito, el frente de la propiedad en sitio es de 15.75m y el plano señala un frente de 14.98m, una diferencia de 0.77m. Se revisa el frente de la propiedad y al parecer existía una especie estructura o columna que fue removida y por esto se amplió el frente. Ver fotos. Una vez realizado el levantamiento, se compara con el montaje de planos y se marca en sitio donde va el correcto vértice 1 del plano catastrado. Al rotar los planos tomando en cuenta linderos y anchos de calle, parte de la tapia ubicada entre los vértices 2-3 se sale del plano catastrado. Del levantamiento y análisis del montaje de planos se concluye que existe una porción de terreno y construcción que se encuentra fuera de los límites del plano catastrado, un aproximado de 13 m<sup>2</sup> ubicados entre el vértice 2 y 3. En la parte trasera de la propiedad existen unos postes de madera que no concuerdan con el plano catastrado, por lo que el futuro dueño podría coordinar con el colindante oeste para establecer una cerca perimetral en ese sector. Existe una demasía en el frente de la propiedad, el vértice 1 correcto del plano catastrado se marcó con pintura y se observa que la columna se encuentra a 71 cm fuera de los límites del plano. Existen estructuras que en apariencia están dentro de la propiedad del banco, pero gracias al levantamiento se concluye que le pertenecen al vecino sur. Ver fotos. Se recomienda vender la propiedad con el área registral, y que sea el futuro dueño quien se encargue de establecer el correcto lindero en sitio, o conversar con los vecinos si se mantienen las construcciones tal y como están hoy, (documento se adjunta al estudio de registro) Observaciones indicadas por el perito valuator: NO SE OBSERVAN DAÑOS GRAVES EN NINGUN AREA, LA VIVIENDA Y OTRAS ESTRUCTURAS PUEDEN SER UTILIZADAS SIN

PROBLEMAS, SE ENCONTRO QUE EL SISTEMA ELECTRICO ESTA ENTUBADO, PERO LAS CAJAS OCTOGONALES NO POSEEN SUS RESPECTIVAS TAPAS, POR LO TANTO ES NECESARIO SU COLOCACION Y SE RECOMINEDA UNA REVICION GENERAL DEL MISMO, LAS ESTRUCTURAS REQUIEREN PINTURA GENERAL INTERNA Y EXTERNAS, EXISTE DETERIORO EN EL TUBO DE LA COCINA, EL CUAL ES FUNCIONAL PERO SE RECOMIENDA SU SUSTITUCION, ADEMAS EN UNO DE LOS DORMITRIOS FALTA UNA PLACA DE TOMACORRIENTE LA CUAL DEBE SER COLOCADA, EN EL AREA DE LA BODEGA EXISTE UNA PAREDE LIVIANA CON DAÑOS, LA CUAL DEBE SER REPARADA, ADEMAS PARA ESTE INFORME NO SE SUMINISTRO LA CERTIFICACION CATASTRAL, POR LO TANTO ES NECESARIA SU REVICION Y ANALISIS CON RESPECTO A EL BIEN VALORADO. En este caso en particular se realizo un informe topográfico, elaborado por el ing. Gabriel Moraga Umaña, ingeniero del bncr, el cual se adjunta para tener en cuenta sus recomendaciones, y se incluyen textualmente en este informe. "Del levantamiento y análisis del montaje de planos se concluye que existe una porción de terreno y construcción que se encuentra fuera de los límites del plano catastrado, un aproximado de 13 m<sup>2</sup> ubicados entre el vértice 2 y 3" CON RESPECTO A ESTA AREA , SE LE RESTO A LA BODEGA, Y SE CONTEMPLA EL COSTO DE PARED PARA QUE LA BODEGA SIGA SIENDO FUNCIONAL Y PERMANESCA DENTRO DE LOS LIMITES DE LA PROPIEDAD. SE DEBEN TOMAR TODAS LAS CONSIDERACIONES PRESENTES EN ESTE INFORME Y EN EL ADJUTNO ELABORADO POR EL INGENIERO TOPOGRAFO. "Nota: la edificación no posee completa la instalación eléctrica, por lo que, si el eventual adjudicatario requiere financiamiento, deberá comprometerse (de manera contractual en la escritura) a que en un plazo no mayor a 4 meses corregirá la situación para cumplir con el requisito de la póliza de incendio que se requiere para otorgar el crédito." Las siguientes reparaciones que indica el perito en el avalúo también se deben de realizar por parte del eventual adjudicatario si requiere financiamiento, deberá comprometerse (de manera contractual en la escritura) a que en un plazo no mayor a 4 meses realizará las reparaciones para poder cumplir con el requisito de asegurar la propiedad: pintura de paredes, reparación de cielo raso, reparación de tubos. Se vende con base en el avalúo # 214-30603017651400-2022-U realizado por Alexander Fernández Chinchilla con fecha 17/06/2022. Con la presentación de la oferta el eventual interesado aceptará el inmueble en el estado de conservación y las condiciones en que se encuentra actualmente la finca. "El eventual oferente debe presentar declaración jurada, donde se indique que acepta el bien en las condiciones actuales y ha corroborado los servicios públicos indicados en el avalúo (en caso en que la propiedad posea dichos servicios) con las instituciones correspondientes así como el uso de suelo de la propiedad ante la municipalidad respectiva (este documento se ubica al final del cartel de venta). Nota: propiedad requiere delimitación y cercado de los vértices por parte de un topógrafo con mojones de cemento para definir el perímetro del terreno este gasto corre por cuenta del eventual adjudicatario, cualquier diferencia de cabida existente contra la comprobación de campo, quedará a discreción del comprador realizar los trámites legales para su reposición o rectificación, por lo que el comprador exonera al Banco Nacional de Costa Rica de cualquier responsabilidad presente o futura por el exceso o faltante y renuncia a cualquier reclamo posterior judicial y/o administrativo con la firma del cartel de venta y/o formulario de oferta de compra. Nota: 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: 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. Los gastos por concepto timbres de traspaso correrán por cuenta del adjudicatario ₡2,018,665.00 (Monto aproximado cobrado por el Registro Nacional de Costa Rica por Ley). El Banco Nacional de Costa Rica vende el siguiente inmueble con base en la siguiente información a detallar: exdeudor 8196-1, folio real 3-176514-000 realizado por Alexander Fernandez Chinchilla, informe de avalúo 214-30603017651400-2022-U, Se les advierte a los posibles oferentes que la propiedad se encuentra en Zona Catastrada; con base en el sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI) no se reportan Inconsistencias y/o Modificaciones en la finca. Esta propiedad cuenta con levantamiento topográfico, de acuerdo con el informe realizado por el topógrafo Gabriel Moraga carné IT-25029 con fecha del 25 de mayo del 2022 se concluye lo siguiente: • Del levantamiento y análisis del montaje de planos se concluye que existe una porción de terreno y construcción que se encuentra fuera de los límites del plano catastrado, un aproximado de 13 m<sup>2</sup> ubicados entre el vértice 2 y 3. • En la parte trasera de la propiedad existen unos postes de madera que no concuerdan con el plano catastrado, por lo que el futuro dueño podría coordinar con el colindante oeste para establecer una cerca perimetral en ese sector. • Existe una demasia en el frente de la propiedad, el vértice 1 correcto del plano catastrado se marcó con pintura y se observa que la columna se encuentra a 71 cm fuera de los límites del plano. • Existen estructuras que en apariencia están dentro de la propiedad del banco, pero gracias al levantamiento se concluye que le pertenecen al vecino sur. • El futuro dueño será quien se encargue de establecer el correcto lindero en sitio, o conversar con los vecinos si se mantienen las construcciones tal y como están hoy. En este caso el eventual comprador debe revisar y verificar el inmueble, previamente a la compra, y aceptar expresamente el estado legal y condición actual de dicho inmueble; renunciando a cualquier reclamo presente y/o futuro y liberando de toda responsabilidad al Banco Nacional de Costa Rica, funcionarios y Notario asignado por esta situación. El comprador acepta el terreno y el lindero con la medida señalada

en el cartel de venta, las cuales se indican en el avalúo detallados anteriormente supra indicado de la propiedad y con demarcación topográfica y a lo que indica las recomendaciones del topógrafo del Banco Nacional, además en el estudio del Registro Nacional, cualquier diferencia de cabida existente contra la comprobación de campo, quedará a discreción del comprador realizar los trámites legales y en sitio para su reposición o rectificación, así como la confección del nuevo plano catastro. 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 según lo especificado 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, liberando a su vez a esta Institución de cualquier reclamo presente y futuro. 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 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.

[Ejecutivo\(a\)](#)

**Michael Mena Olivares**

20101321

86620707

[mmenao@bncr.fi.cr](mailto:mmenao@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.