



16 de noviembre del 2009.

Señor:

Manuel Pinto

Caribe Sur Real Estate

Asunto:

“Investigación de Antecedentes Catastrales y Registrales para la finca 7013438-000 y su posible traslape con otros predios”.

1. ANTECEDENTES CATASTRALES.

La finca de Limón, 13438-000 nació con el plano catastrado L-9398-1971 que contaba en setiembre de ese año con 321ha 4922.76m² y se ubicaba en las coordenadas N397.000 y E601.000. Este plano se elaboró con los métodos topográficos de medida de la época, los cuales eran pocos precisos y detallados, ya que con extensiones tan grandes y con la topografía que se presenta en la zona, es prácticamente imposible tener una figura tan regular de los linderos.

El 06 de setiembre del 2002, se catastra el plano L-814331-2002 como parte de la misma finca antes mencionada, con 97ha 4472m², cuyas coordenadas aproximadas son N395.900 y E601.500. Se menciona en dicho plano que esta parte de la finca esta fuera de la Reserva Indígena Kekoldi. La figura anexa N°1 ilustra esta situación.

2. RESULTADO DE LA INVESTIGACION.

El plano L-814331-2002 nace como segregación de la finca 13438-000, pero sus coordenadas difieren significativamente con respecto a la finca madre y a su plano original, generando una primera confusión o inconsistencia catastral. Aparentemente cuando se catastró este plano, se quiso hacer parecer que era una segregación del plano L-9398-1971, manteniendo los mismos nombres de los colindantes que habían hacía 31 años atrás y buscando un



acomodo como el que se ilustra en la figura N°2, acomodo que podría justificar los colindantes señalados en el plano del 2002 y parte de su figura. Prácticamente en este plano del 2002, se catastró lo que no estaba afectado “supuestamente” por la Reserva Indígena Kekoldi y por la franja o Zona Fronteriza, la cual es administrada por el IDA.

El plano del 2002 tiene varias inconsistencias que generan muchas dudas de su correcta elaboración y coincidencia con la realidad que existe en el campo en ese sector. Dentro de ellas se pueden señalar:

En él se muestra que la calle que viene de Margarita hacia Cocles, finaliza frente a la propiedad en estudio, pero desde hace muchos años, esta calle continúa hasta llegar a Cocles. La calle señalada en el plano y en su ubicación geográfica no puede ser otra que la que he mencionado, ya que en la zona no hay calles paralelas a esta.

1. Basado estrictamente en las coordenadas geográficas referidas al Sistema Lamber Sur presentes en las hojas cartográficas Amubri y Sixaola, escala 1:50.000, hay al menos 6 planos de predios vecinos que se estarían traslapando claramente con la finca descrita por el plano L-814331-2002, 3 de los cuales son de fechas anteriores a él. Ver figura N°3.
2. Analizando los planos señalados en la figura N°3 que describen predios y fincas particulares, hay pocas posibilidades de que la finca 13438-000 se ubique en la posición que la señala el plano L-814331-2002, ya que los colindantes señalados en él, no son mencionados ni por los planos mas nuevos ni por los más viejos que se estarían traslapando con él, mientras que los planos con los que se traslapa, si tienen una clara relación de colindancias, ya que mencionan nombre en común en sus colindancias.
3. Basado en la ubicación geográfica del plano L-814331-2002 y la de los otros 5 planos que se traslapan en parte con él, la finca 13438-000 se ubica en terrenos que han pertenecido al señor mencionado como Avilio Araya Porras o Albino Araya Madrigal, así como con un poseedor llamado Alcides Calderón Calderón y algunos otros.



3. CONCLUSION.

La investigación realizada de mi parte se fundamenta estrictamente en la información catastral existente que se ilustra en los planos. Es probable que la ubicación geográfica de algunos planos, incluyendo el L-814331-2002 este desplazada o equivocada y genere por lo consiguiente inconsistencias que confundan la verdadera ubicación de la finca 13438-000.

Aún así, el plano L-814331-2002 se traslapa con varios planos en la ubicación geográfica, lo que en mi criterio señalaría que **el plano cuya ubicación geográfica está muy dudosa es el L-814331-2002, habiendo pocas posibilidades de que la finca antes citada se ubique realmente en la posición que indica su plano, ya que no tendría cabida.**

Este informe se basa en información documental y no hubo verificación de campo ni visita a cada una de las fincas con las que se traslapa el plano L-814331-2002.

Próspero Ulloa Ruiz.

Ingeniero Topógrafo
Registro del CFIA I.T-6986