

DOCUMENTO INFORMATIVO SOBRE CONDICIONES ESPECIALES DEL INMUEBLE

Finca N.º 6-214553-000

1. Objeto del documento

Por medio del presente documento se pone en conocimiento de nuestra estimable clientela las condiciones especiales y situaciones registrales, catastrales y físicas identificadas respecto del inmueble correspondiente a la **finca N.º 6-214553-000**, con el propósito de brindar información clara y transparente sobre las características particulares del bien.

La información aquí consignada deberá ser considerada por cualquier persona interesada en adquirir el inmueble, especialmente al momento de valorar su situación física, registral, catastral y las posibilidades de aprovechamiento del terreno.

2. Ubicación en zona catastrada

La finca se encuentra ubicada en una **zona catastrada**, es decir, forma parte de un sector en el que existe cartografía catastral oficial y un mosaico de planos que permite verificar la correspondencia entre los inmuebles inscritos y su representación gráfica.

No obstante, la existencia de dicha información catastral no elimina las particularidades e inconsistencias que se han identificado específicamente para este inmueble, las cuales se detallan a continuación.

3. Servidumbres inscritas

La finca presenta diversas **servidumbres inscritas y anotadas registralmente**, entre ellas:

- Servidumbres sirvientes.
- Servidumbres de paso.
- Servidumbres trasladadas.
- Servidumbres de líneas eléctricas y de paso.

Adicionalmente, durante la verificación realizada en campo se constató la **existencia física evidente de una servidumbre relacionada con línea eléctrica y paso**, circunstancia que debe ser tomada en consideración por cualquier eventual adquirente.

Las servidumbres indicadas constituyen condiciones particulares del inmueble y deberán ser revisadas y consideradas por el interesado antes de formalizar cualquier operación de compraventa.

4. Resultados relevantes del levantamiento y verificación en campo

Como resultado de la verificación realizada en campo, tomando como referencia los linderos existentes y las condiciones físicas observadas, se identificó una **discrepancia entre el mosaico de planos del Sistema de Información Registral Inmobiliaria (SIRI) y la realidad física del inmueble**.

Asimismo, se constató en sitio la presencia de la servidumbre eléctrica anteriormente indicada.

De acuerdo con la información del plano inscrito, el inmueble registra un área de **2.371 m²**. Sin embargo, conforme a la verificación de las condiciones físicas existentes, se determinó un área aproximada de **1.577,60 m²** como superficie existente y de aprovechamiento.

En consecuencia, existe una diferencia significativa entre el área consignada en el plano inscrito y el área que actualmente se observa y puede ser objeto de aprovechamiento conforme a las condiciones físicas verificadas.

5. Inconsistencias registradas

A la fecha, el inmueble presenta dos tipos de inconsistencias identificadas en los registros correspondientes:

Inconsistencia 3: Finca sin un plano catastrado relacionado

Esta inconsistencia corresponde a la ausencia de un plano catastrado relacionado con la finca, situación que constituye un aspecto relevante de la condición catastral del inmueble y que debe ser conocido por cualquier eventual adquirente.

Modificación 9: Plano no representa la realidad del predio

Esta condición se refiere a que el plano relacionado con el inmueble **no representa adecuadamente la realidad física del predio**.

La situación puede presentarse cuando el plano excede las tolerancias de cierre lineal o de área, o cuando, al contrastarlo con otros insumos técnicos —tales como levantamientos de campo, ortofotos y cartografía—, se determina que el plano difiere considerablemente de la realidad, incluyendo variaciones superiores al **10 %** o cambios sustanciales en su forma.

En el caso del inmueble objeto de este documento, esta situación guarda relación con las diferencias identificadas entre la información gráfica inscrita y las condiciones físicas verificadas en campo.

6. Consideraciones para eventuales interesados o compradores

Las condiciones anteriormente descritas forman parte de las características particulares del inmueble y deberán ser **conocidas, analizadas y valoradas por cualquier persona interesada en su adquisición**.

En particular, el eventual comprador deberá considerar:

1. La diferencia existente entre el área indicada en el plano inscrito (**2.371 m²**) y el área física aproximada verificada (**1.577,60 m²**).
2. Las servidumbres inscritas registralmente que afectan al inmueble.
3. La existencia física de la servidumbre eléctrica y de paso observada en campo.
4. La discrepancia entre la representación gráfica disponible y la realidad física del predio.
5. Las inconsistencias registradas, correspondientes a **Inconsistencia 3** y **Modificación 9**.
6. Las eventuales implicaciones que estas condiciones puedan tener sobre el uso, aprovechamiento, delimitación, regularización o valoración del inmueble.

Se recomienda que cualquier interesado realice, antes de formalizar una eventual compraventa, las verificaciones técnicas, registrales, catastrales y legales que estime pertinentes y que consulte con los profesionales correspondientes.

7. Aceptación de las condiciones del inmueble

La presente comunicación tiene como finalidad dejar constancia de que las condiciones especiales descritas han sido **puestas en conocimiento de los potenciales interesados**.

En una eventual operación de compraventa, el comprador deberá manifestar que conoce y acepta las condiciones particulares del inmueble, incluyendo las diferencias entre la información gráfica y registral y la realidad física, las servidumbres existentes y las inconsistencias señaladas.

En consecuencia, la eventual aceptación de la compra deberá realizarse teniendo pleno conocimiento de estas circunstancias y de sus posibles implicaciones.

El comprador deberá asumir las condiciones propias del bien que han sido expresamente informadas, **relevando de responsabilidad al vendedor y/o a sus personeros que, en nombre de este, intervengan en la venta**, respecto de las situaciones aquí descritas, en los términos que legalmente correspondan y según lo que se establezca en la documentación contractual respectiva.