

Curridabat, 16 enero de 2020

Señores
AJIP INGENIERÍA
Ing. Elmer Jaén Marín

ASUNTO:

Resultados del estudio topográfico y replanteo en Banabat, Matina, Limón

A continuación se detallan las labores realizadas según lo solicitado:

1. Del 13 al 15 de enero de 2020 se realizó la visita al sitio, en donde se efectuó un levantamiento con estación total y prisma, el levantamiento y replanteo se realizó con el método de poligonal abierta.
2. Se ubicaron algunos vértices de colindancias, líneas de propiedad, cercas, aceras, divisiones y casas de los lotes ya existentes, con el fin de realizar el montaje del Diseño General de Lotes a replantear.
3. El montaje permitió determinar que el Bloque A y C no presentaron mayores diferencias, el Bloque D presentaba una diferencia de ubicación entre los lotes ya materializados y los lotes nuevos, pues se generó un traslape de datos al superponerse.
4. El análisis de la situación concluyó que las referencias a esquina indicadas en los planos catastro de los lotes 1 al 17 del bloque D están equivocadas. Es decir, al ser lotes continuos y si se observa el lote 1, la distancia a esquina es de 30.00m en plano, pero en sitio se encuentra a 40.00m aproximadamente.
5. Por ende, al trabajar el Diseño General de Lotes a replantear suministrado, el bloque D traslapaba al plano L-633194-2000 finca 7-92261-000, el cual si cumple en área y referencia a esquina de una mejor manera.
6. La diferencia encontrada, también se respaldó al observar el Mapa Catastral de Matina, ya que el Registro Nacional ubica 4 propiedades con frentes de 10m desde la LP citada en el plano L-984708-2005. Por tal motivo hacer un replanteo basándose en la referencia a esquina sería un error, y los planos del bloque D del Diseño General de Lotes debieron ajustarse a la realidad encontrada en sitio para poderse marcar (40m en lugar de 30m), ver Figura No 1.

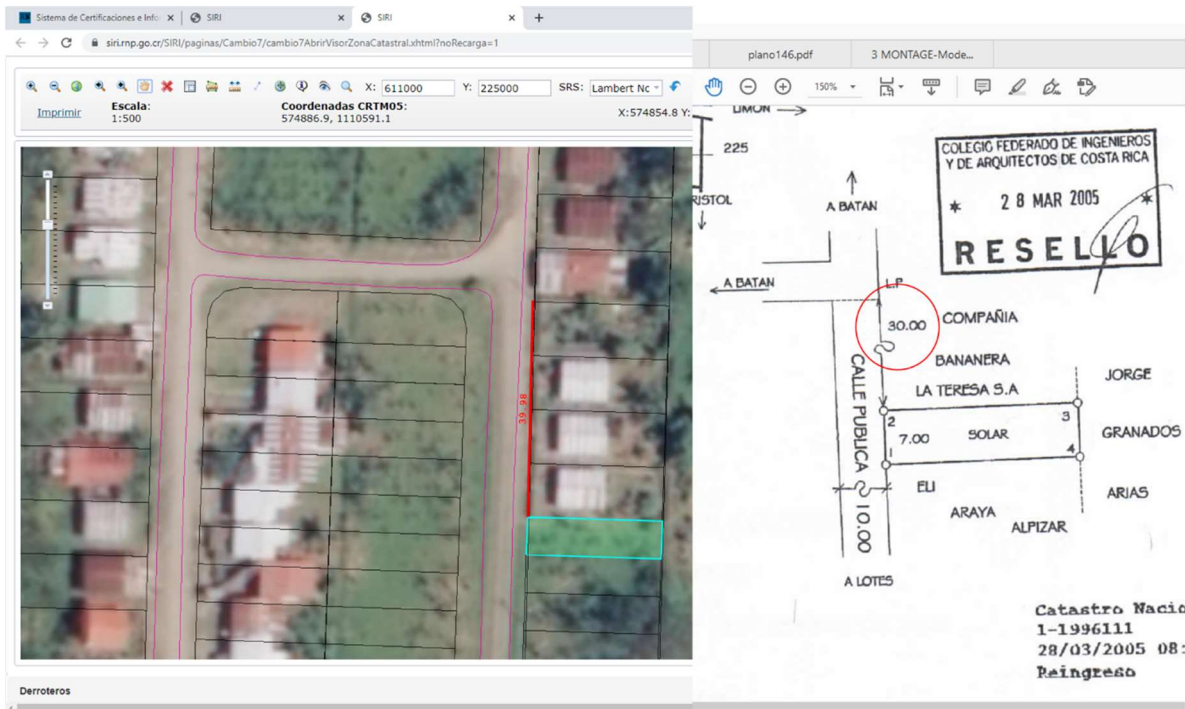


Figura No 1 Comparación de distancia a esquina del primer lote del Bloque D, según plano catastro y Mapa Catastral Matina

7. Se recomienda subsanar el error de distancia a esquina en los 17 planos individuales de catastro de este bloque D, y actualizar el diseño General, ya que a nivel de planos se está traslapando una finca de terceros. Además se estaría perdiendo algunas pequeñas porciones de área por diferencias en las colindancias de los fondos de los planos y la cerca existente in sitio.
8. Para realizar el replanteo de los lotes se localizó una acera al norte del bloque A, además se ubicaron tres postes de tendido eléctrico sobre la calle publica entre los bloques A y D, dichos postes corresponden a los puntos P1, P2, y P3 como se muestra en la siguiente figura:

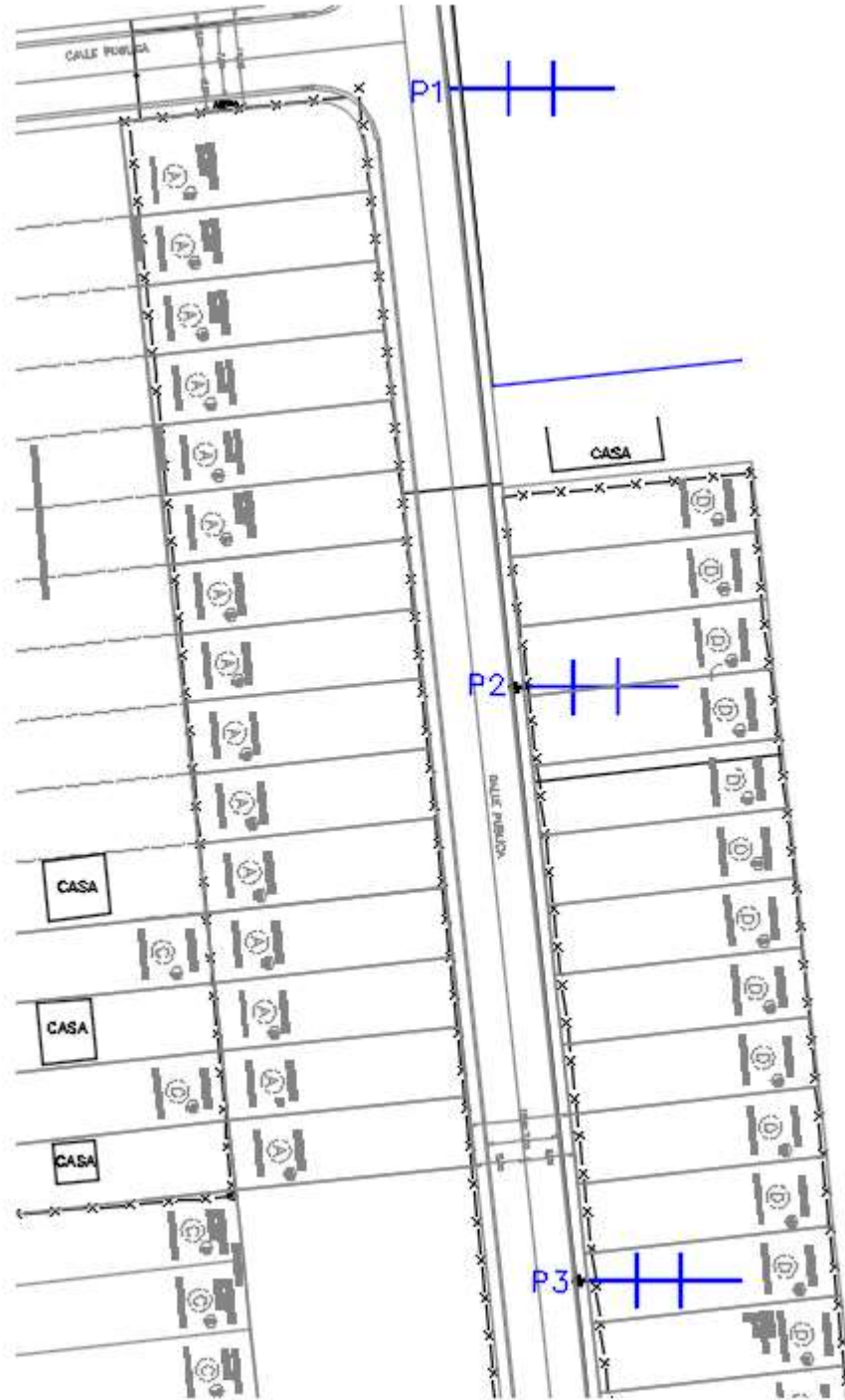


Figura No 2 Amarre topográfico del diseño

9. Para el montaje se tomó como guía la acera al norte del Bloque A, y se alineó el diseño con la línea de postes de tendido eléctrico con el fin de que al construir la acera al oeste del bloque D los postes queden ubicados sobre el cordón.
10. Como resultado de este alineamiento se presenta un traslape en los fondos de los lotes del bloque D y una diferencia con la cerca existente frente a la calle pública de los lotes del bloque A, como se muestra en la siguiente figura:

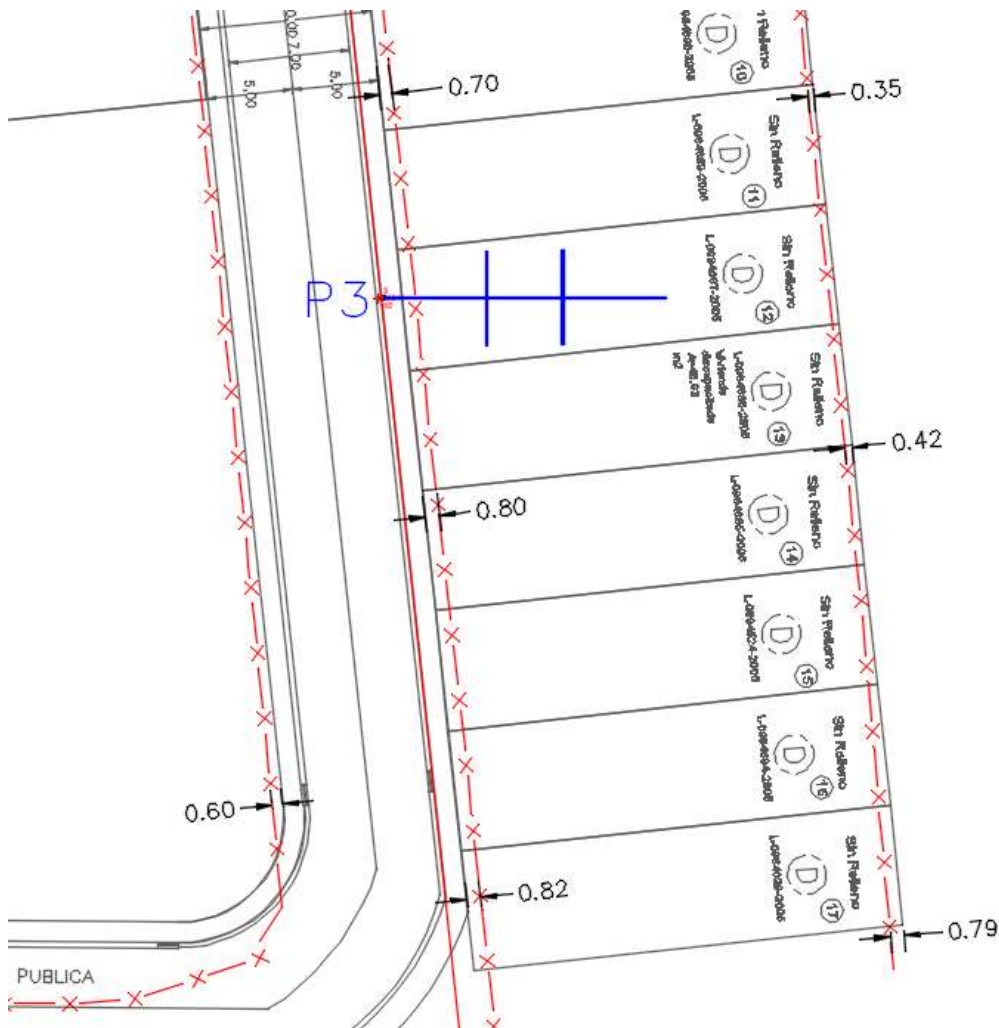


Figura No 3 Traslape entre diseño y realidad

11. Además, al sur del bloque A hay una diferencia significativa del diseño con respecto a la cerca existente como se muestra a continuación:

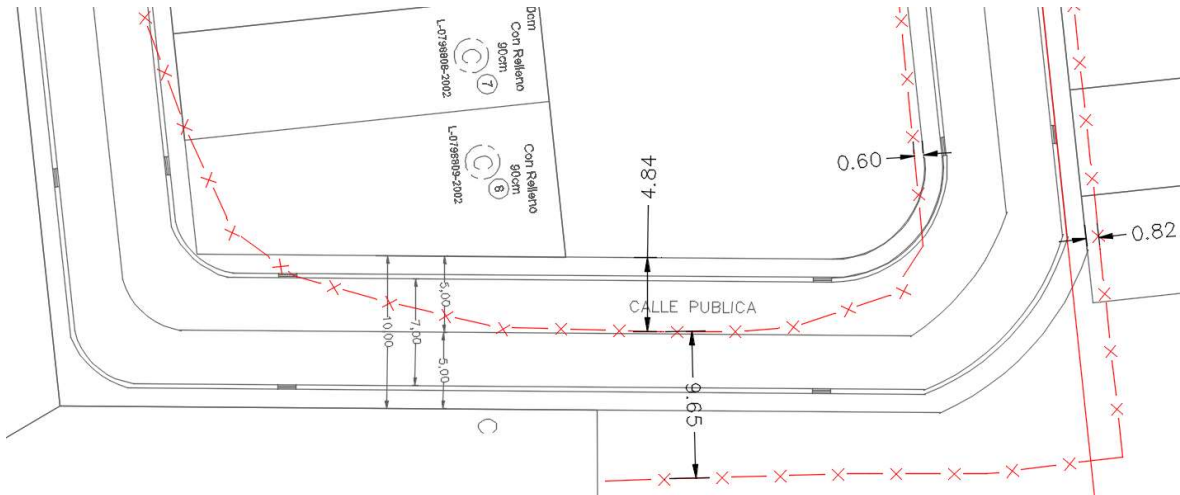


Figura No 4 Detalle bloque A

Nota:

Debe tomarse en consideración que el diseño se realizó de manera teórica por un montaje de planos catastrados y no en base a un adecuado levantamiento topográfico.

El primer vértice el lote D1 se colocó con un desplazamiento de 0.50 hacia la calle pública ya que el propietario actual no permitió colocarlo en su posición original.

12. A continuación, se muestra un croquis de los puntos replanteados y materializados con un pin de acero y su respectiva estaca con el nombre de la división de los lotes (vértices en rojo: puntos replanteados en el vértice según diseño, vértices en azul: puntos replanteados con RP o una distancia al vértice):

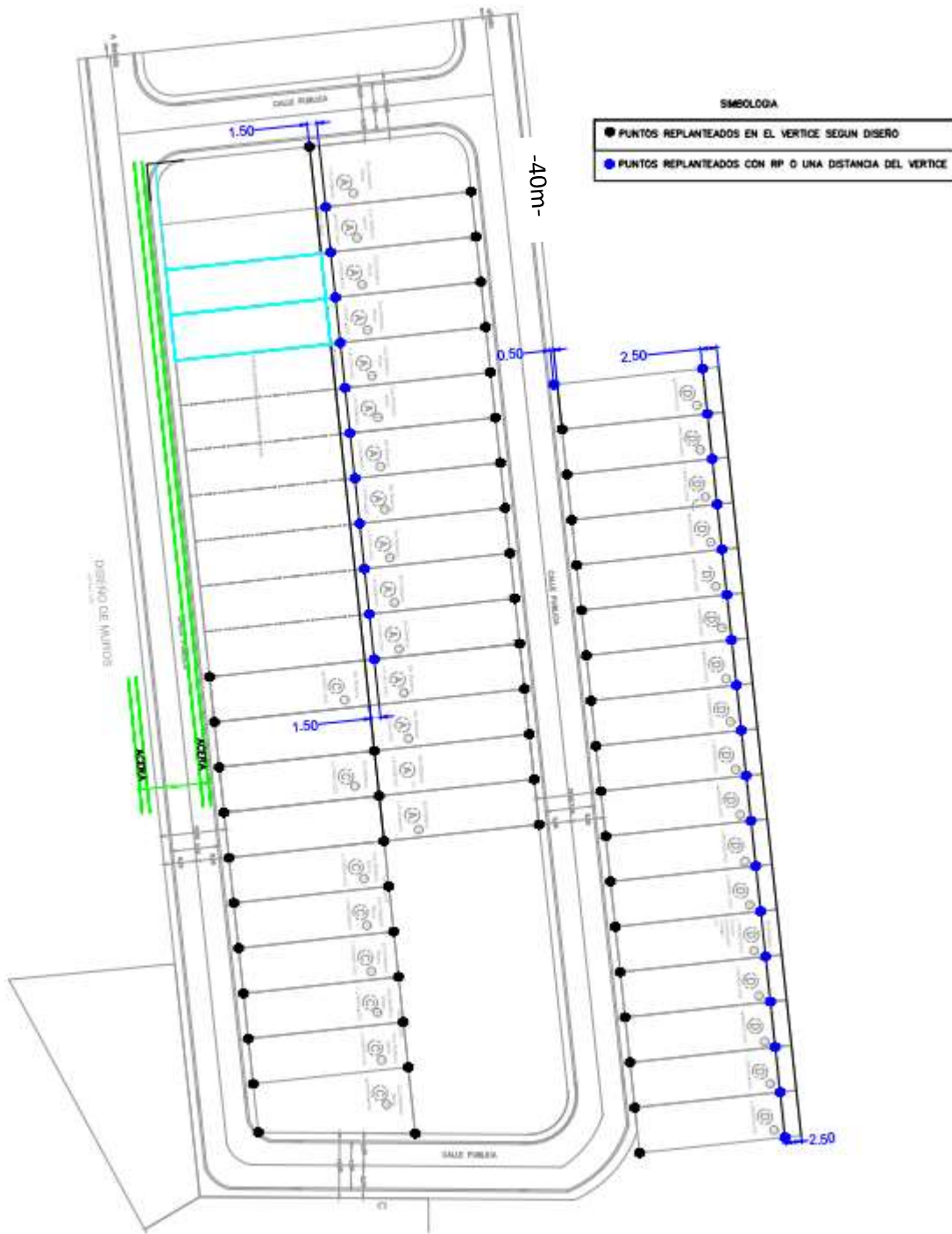


Figura No 5 Puntos replanteados

INTOPO SRL
 Tel: (506) 2272 8728 / (506) 2272 8727
<http://www.intopo.com>
 e-mail: proyectos@intopo.com
 San José, Costa Rica

13. En resumen, previo al replanteo se encontró una diferencia en la referencia a esquina de los lotes del Bloque D, se resolvió ajustando la distancia a 40m. Posterior al replanteo, y tomando en consideración los derechos de vía de las calles, las calles en sitio cuenta con más ancho que el diseño, la información es de conocimiento del ingeniero Antonio Iglesias. Además los fondos de los lotes del bloque D y parte del bloque A se marcaron con un RP debido a que en sitio se encuentran linderos existentes sobre la cobertura del diseño original, resultado que se ve con el traslape mostrado.
14. Adicionalmente es importante resaltar que en sitio al realizarse los replanteos se encontró una diferencia en la ubicación de la aceras o líneas de propiedad existentes al oeste del proyecto, como se muestra en el siguiente croquis:

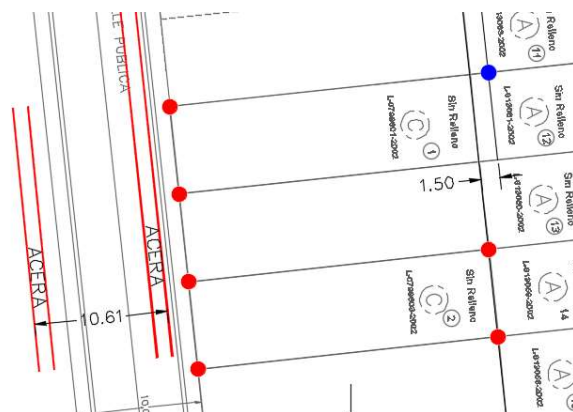
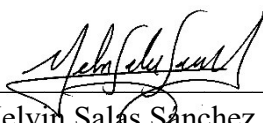


Figura No 6 Diferencias encontradas para el resto del proyecto

Sin otro particular y sin más que agregar.
Atentamente,



Melvin Salas Sanchez
T.A. 7745