

De: [Franco Mortarini](#)
A: [Sebastian Ortiz](#)
Cc: Rcabo@lucanorent.cl; [Nazira Nara](#); [Pablo Diaz Ortiz](#)
Asunto: Levantamiento Topográfico y avances
Fecha: lunes, 16 de enero de 2023 11:31:12
Archivos adjuntos: [Plano con referencia aerea Lote 92-B.pdf](#)
[Plano Lote 92-B.pdf](#)
[5EE38C915CDD4DC88363CB708E0A07E2.png](#)
[963D340622114A42B95AB45C5B46D401.png](#)
[0F506C6B34BF472F8205B2D4B5CB0A4A.png](#)

Estimados,

Reenvío el levantamiento topográfico del terreno. Y alcances hechos por el topógrafo (En negrita) y comentarios nuestros (cursiva):

- **Existe un exceso del predio (mayor cabida) por el lado Norte y Sur estimado en 32m².** *Las Panderetas de los vecinos de ambos costados están "corridas" hacia fuera, dándole 32 mt² extra al terreno.*
- **Existe una ocupación estimada de 75.73m² del predio ubicado al poniente sobre el Lote 92-B.** *Esta "ocupación" corresponde a las estructuras de material liviano del terreno del fondo que corresponde a uno de los propietarios, quién tiene muy claro que debe retirarlas en el corto plazo. Ya hablamos con él y la abogada de ellos para comenzar el proceso de retiro lo antes posible.*
- **No obstante lo anterior, podría existir un problema de superposición en el vértice SUR-PONIENTE. En este lado, la longitud indicada en la Inscripción es = 46m, sin embargo, la longitud existente es = 45.22m. (diferencia = -0.78).** *Hay una pequeña discrepancia en el deslinde sur del fondo entre el vecino-propietario y el vecino sur.*



Un dibujo de entrada de lápiz Con anotaciones de entrada de lápiz



- **Según o indicado por el propietario (poniente) su propiedad deslinda con el vértice del cierre existente, por lo tanto, se puede inferir superposición entre ambos predios.**
- **Esta “supuesta superposición” afectaría la cabida final del Lote 92-B = 7,50m².**

En resumen

- Diferencia a favor de 32 mt² en los costados sur y norte
- Diferencia en contra de 7,5 Mt² por aclarar.
- 75 mt² ocupados por propietario
- La diferencia total a favor es de 20,95 mt²

883,45	Mt2 disponibles actualmente (incluye 32mt ² ganados en deslinde Norte y Sur)
75	Mt2 por recuperar en deslinde del fondo (estructuras livianas)
-7,5	Mt2 por diferencia en deslinde del fondo
950,95	Totales

¿Por qué existen estas diferencias?

De acuerdo a lo conversado por el topógrafo, las subdivisiones de esos terrenos fueron hechos en los años 60', con muy pocas herramientas topográficas, por lo que es común que existan diferencias a favor o en contra en estas zonas.

¿Qué implicancias tiene?

Según el topógrafo y su experiencia, no muchas (Ojalá Nazira pueda confirmarlo). Es común que pase con los terrenos, pero al ser diferencias tan pequeñas, se entiende que son cosas que pueden pasar, que no hay mala fe en ellas.

Para solucionarlos habría que hacer estudios topográficos de toda la cuadra (ya que no había referencias GPS en esos tiempos) para identificar desde qué vecino vienen esas discrepancias, mover panderetas, etc. El costo es muy alto, la ganancia es poca y el sustento legal débil ya que muchas escrituras incluyen clausulas de compra en cuerpo cierto.

Conclusión

Se ganan casi 21 mt2 respecto de los indicados en la subdivisión. Conviene aceptar el terreno como cuerpo cierto y no entrar en discusiones.

Otros temas

- Todos los propietarios fueron certificados como NO-INTERDICTOS, por lo que están en condiciones de firmar.
- Mañana martes deberían quedar firmados los poderes a los representantes de los propietarios.
- Deberíamos estaríamos en condiciones de firmar una promesa de compraventa la próxima semana.

Quedo atento a sus comentarios y disponible para una video llamada con ustedes y Nazira para aclarar dudas.

Saludos

