

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 51683---000

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 51683 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE CON UNA CASA  
SITUADA EN EL DISTRITO 3-OROSI CANTON 2-PARAISO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**  
LINDEROS:

- NORTE : ISIDRO GONZALEZ LOAIZA
- SUR : JESUS ARCE CEDE#O
- ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 10,76 METROS
- OESTE : ALVARO Y FREDDY LOAIZA BARQUERO

MIDE: TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS  
PLANO:C-0539583-1999  
IDENTIFICADOR PREDIAL:302030051683\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00051683	000	FOLIO REAL
3-00051683	000	FOLIO REAL
3-00051683	001	FOLIO REAL
3-00051683	002	FOLIO REAL
3-00051683	004	FOLIO REAL
3-00051683	005	FOLIO REAL
3-00051683	000	FOLIO REAL
3-00051683	000	FOLIO REAL
3-00051683	000	TOMO: 1569 FOLIO: 231 ASIENTO: 004
3-00051683	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 175,725,000.00 COLONES

PROPIETARIO:  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TRES COLONES CON SESENTA Y DOS CENTIMOS  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2022-00127491-01  
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

11/8/22, 12:34

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 21-FEB-2022

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY  
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 11-08-2022 a las 12:34 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

## 1. INFORME TOPOGRÁFICO

IT-BT-8218-1

### 1.1 Información General:

1.1.1 Solicitante: Depositorio Judicial - Eduardo Cortez  
1.1.2 Fecha de solicitud: 11/5/2022  
1.1.3 Justificación:

Se solicita el levantamiento topográfico, y la verificación de linderos de la propiedad, ya que hay un vecino que indica que parte del frente le pertenece.

1.1.4 Fecha de ejecución: 14/7/2022

### 1.2 Ubicación del Inmueble

#### 1.2.1 División Administrativa:

Provincia: 03-Cartago

Cantón: 02-Paraiso

Distrito: 03-Orosi

1.2.2 Otras señas: De la esquina Sureste de la plaza de Orosi, 165 metros sur, local comercial a mano derecha

#### 1.2.3 Localización por Coordenadas

##### 1.2.3.1 CRTM05

Este (m): 515974 m

Norte (m): 1083103 m

##### 1.2.3.2 Geográficas

Latitud (grados decimales): 9.795251 °

Longitud (grados decimales): -83.8543800°

### 1.3 Información del Registro Público

1.3.1 Folio Real: 3-51683-000

1.3.2 Propietario / Cédula: BANCO NACIONAL DE COSTA / 4-000-001021

1.3.3 Área Según Registro: 357.26 m²

1.3.4 Plano Catastrado: C-0539583-1999

1.3.5 Área según plano relacionado: 357.26 m²

1.3.6 Planos catastrados padres: C-190233-1994

1.3.7 Fecha del estudio registral: 6/7/2022

### 1.4 Descripción de linderos físicos

#### 1.4.1 Según estudio registral

Norte (m): ISIDRO GONZALEZ LOAIZA

Sur: JESUS ARCE CEDE#O

Este (m): CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 10,76 METROS

Oeste: ALVARO Y FREDDY LOAIZA BARQUERO

#### 1.4.2 Según inspección

Noreste: ISIDRO GONZALEZ LOAIZA

Noroeste: JESUS ARCE CEDE#O

Sureste: CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 10,76 METROS

Suroeste: ALVARO Y FREDDY LOAIZA BARQUERO

## 2. DATOS DE CAMPO

### 2.1 Auxiliar en el levantamiento:

Ing. Topógrafo

### 2.2 Instrumental:

Estación Total Trimble M3, con software Trimble Access y todos los accesorios compatibles y necesarios.

- Precisión del equipo en distancias: prisma  $\pm(2+2 \text{ ppm} \times D)$  mm, sin prisma  $\pm(3+2 \text{ ppm} \times D)$  mm. Basado en una desviación típica según ISO 17123-4.

- Precisión del equipo en ángulos: 5" (1.0 mgon). Basado en una precisión DIN 18723 (horizontal y vertical).

### 2.3 Calidad de los linderos:

Tapias en su perímetro

### 2.4 Naturaleza del inmueble:

Totalmente construido

### 3. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Antes de realizar el levantamiento topográfico, se verificó la información en el Sistema de Información Registro Inmobiliario, ya que la finca en estudio se ubica en Zona Catastrada. La finca actualmente no presenta inconsistencias ni modificaciones.

Se decide realizar el levantamiento topográfico porque el vecino indica que existe área que le pertenece a él y que se debe verificar linderos. Por lo que en el levantamiento se toman datos como tapias de la propiedad del Banco, linderos de la propiedad vecina, anchos de calle, puntos de intersección de donde se amarra el plano catastrado a la esquina. Una vez realizado el levantamiento se computa la información y se compara con el montaje de planos, (Ver anexo). Con respecto al lindero este (frente a calle). Se ubica el plano con respecto a la línea de propiedad que tienen todas las propiedades vecinas, dejando un ancho de calle actual de 13.84 metros, en comparación con el plano que señala 12.38 metros.

Con respecto al lindero sur, en esta colindancia se toma la tapia existente en campo, esta no corresponde ni con el plano del Banco, ni con el plano vecino, por lo que se decide mantener este lindero como el correcto e indicar la diferencia de área con respecto a lo que señala el plano.

Con respecto al lindero oeste pasa lo mismo que la colindancia sur, la tapia no corresponde al plano catastrado. Y con respecto al lindero norte, se realiza la medición de una tapia existente que aparenta tener comunicación con la finca vecina 3- 174977 a nombre de MULTIPLE SERVICIOS RALLY FRENOS SOCIEDAD ANONIMA. (Ver anexo).

### 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Del levantamiento topográfico se extrae lo siguiente:

El área resultante del levantamiento de la finca 3-51683, propiedad hoy del Banco Nacional es de 377 m<sup>2</sup>, con una demasía de 19.74 m<sup>2</sup>.

Existe una discrepancia en el lindero norte de 20 cm con respecto a la tapia existente. Ver anexo

La tapia existente en el lindero sur no corresponde al plano catastrado, existe una diferencia que oscila entre 1.30 m y 0.77m.

Debido a estas diferencias y a que la propiedad se encuentra en zona catastrada sin ninguna inconsistencia o modificación, se recomienda advertir al futuro propietario de estas diferencias y que proceda como corresponde, ya sea actualizando los linderos o sus planos catastrados.

### 5. COLABORADOR RESPONSABLE

#### 5.1 Datos de colaborador

5.1.1 Nombre: Gabriel Moraga Umaña

5.1.2 Empleado N°: 16166

5.1.3 Cédula: 113110974

5.1.4 Correo electrónico:

#### 5.2 Datos profesionales

5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo

5.2.2 Carné N°: IT-25029

5.3 Fecha de informe: 08/08/2022



Firmado digitalmente  
por JUAN GABRIEL  
MORAGA UMAÑA  
(FIRMA)  
Fecha: 2022.08.08  
16:01:56 -06'00'

Ingeniero Topógrafo

El profesional se reserva el derecho de indicar los procedimientos realizados. No está exento de los procedimientos y la reglamentación dada por el Colegio de Ingenieros Topógrafos, el marco jurídico del país y la misión, visión y valores institucionales del Banco Nacional de Costa Rica. El profesional siempre buscará la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.

## 6. ANEXO FOTOGRÁFICO



*Imagen tomada de GoogleEarth, con el levantamiento topográfico representado con línea celeste.*

## 6. ANEXO FOTOGRÁFICO



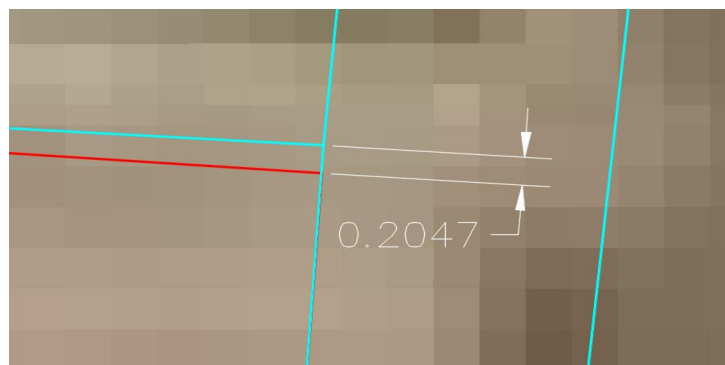
*Montaje de planos colindantes, el plano del Banco es el poligono rojo.*



## 6. ANEXO FOTOGRÁFICO



*Fotografía tomada del levantamiento topográfico, donde la diferencia se observa entre el plano catastrado (polígono rojo) y el levantamiento topográfico (polígono celeste)*



*Diferencia en el vértice 1 del plano catastrado (línea roja) y el levantamiento topográfico (celeste).*

**6. ANEXO FOTOGRÁFICO**

*Diferencia en el lindero sur de la propiedad del BN. Plano catastrado (línea roja) y el levantamiento topográfico (celeste).*



*Fotografía donde se muestra la realidad física en verde y el plano catastrado representado en línea roja*



## 6. ANEXO FOTOGRÁFICO



*Frente del BT 8218-1, finca 3-51683-000*



*Fotos tomadas dentro de la propiedad.*