

Catastro Nacional  
1-2-3-2-1-2-0-3  
16/05/2008 08:02:52  
Río Negro



LÍNEA	DEPARTAMENTO	PROVINCIA
1-2	302-30	386.30m
2-3	210-44	132.00m
3-4	211-11	142.21m
4-5	4-30	133.00m
5-6	587-14	29.39m
6-7	107-05	55.91m
7-8	407-32	58.00m
8-9	62-06	56.75m
9-10	151-13	94.16m
10-11	151-45	78.77m
11-12	152-10	45.24m
12-13	120-32	281.92m
13-14	102-15	62.96m
14-15	151-49	57.37m
15-16	117-30	43.93m
16-17	64-51	122.37m
17-18	143-05	208.17m
18-19	213-10	63.30m
19-20	215-06	27.04m
20-21	260-45	170.16m
21-22	259-47	168.92m
22-23	222-09	97.73m
23-24	220-10	217.93m
24-25	220-05	7.84m
25-1	221-12	4.90m

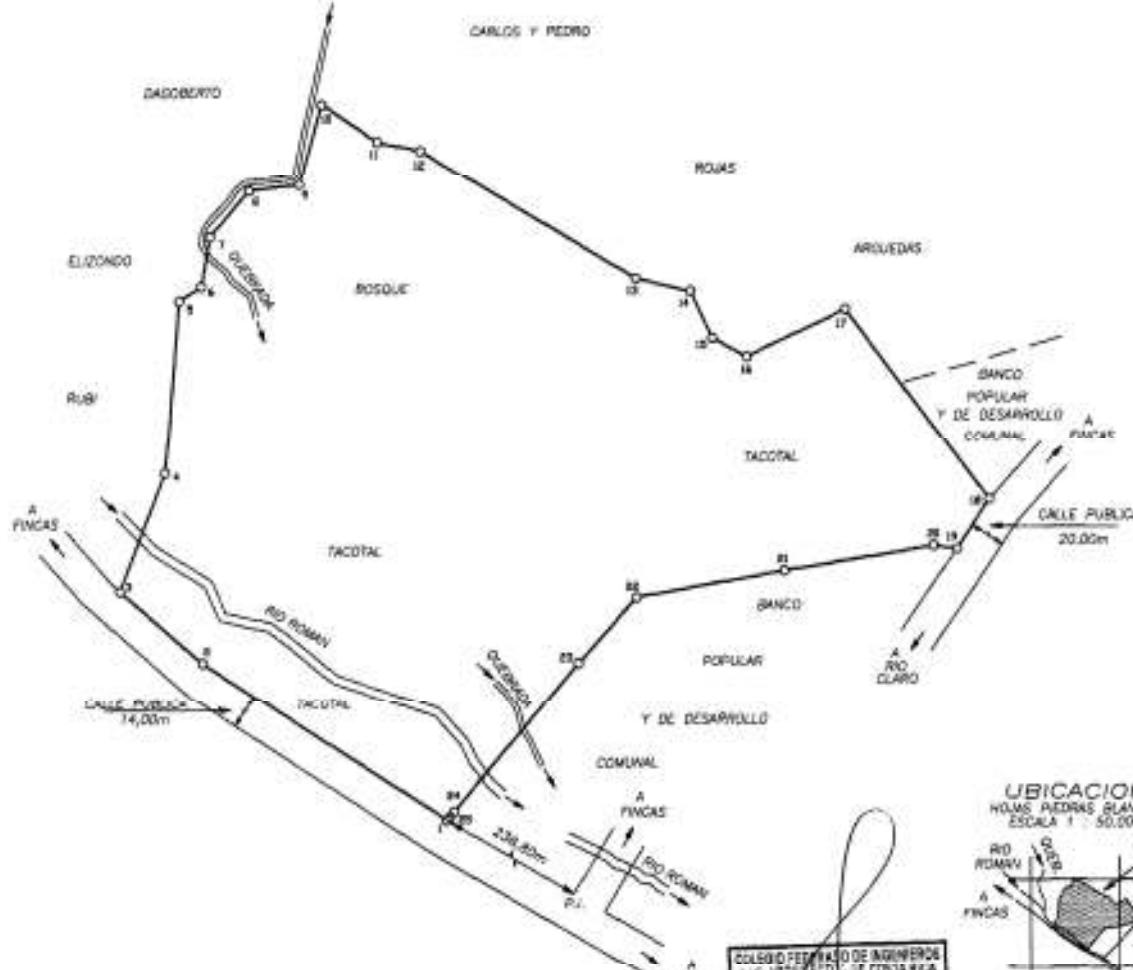
N O T A S :

LEVANTAMIENTO POLAR.  
POLIGONAL ABIERTA.  
ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA  
POR METODO USADO.  
ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.  
DDY FE DE QUE LOS LINDEROS  
SON EXISTENTES.

FRONTA A CALLE PÚBLICA : DEL 7 AL 3 = 448.88m  
FRENTE A CALLE PÚBLICA : DEL 18 AL 19 = 65.50 m  
MODIFICA AL PLANO N°: P-389707-1980

N O T A S :

SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERMISO  
DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA  
TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES  
QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMPOS Y  
ZONA MARITIMO-TERRRESTRE ESTABLECEN.  
AFECTADO POR LA LEY FORESTAL  
NUMERO 7515 ARTICULO 33.



T-2-2-2-2-2-2-2-2



DERROTERO

LINEA	RUMBO	DISTANCIA
		km m
1-2	N 40° 22'	22
2-3	S 42° 04'	20
3-4	S 21° 33'	22
4-5	S 22° 32'	21
5-6	S 08° 26'	20
6-7	S 08° 26'	19
7-8	S 28° 16'	19
8-9	S 14° 19'	18
9-10	S 21° 12'	19
10-11	S 83° 22'	100
11-12	S 80° 16'	101
12-13	S 38° 18'	10
13-14	S 08° 48'	10
14-15	S 40° 26'	10
15-16	S 52° 05'	10
16-17	S 49° 30'	10
17-18	S 22° 25'	10
18-19	S 44° 16'	10
19-20	S 37° 05'	10
20-21	S 17° 05'	10
21-22	S 38° 20'	10
22-23	S 36° 53'	10
23-24	S 40° 28'	10
24-25	S 38° 54'	10
25-26	S 36° 53'	10
26-27	S 18° 00'	10
27-28	S 34° 30'	10
28-29	S 17° 00'	10



LIBRARY OF THE UNIVERSITY OF TORONTO  
THE LIBRARIES OF THE UNIVERSITY OF TORONTO

9-9 AG 1983

*Shaw*

LOCALIZACION  
ESTADÍSTICA  
DE LOS BANCOS



2020-01-22 00:00:00+00:00 2020-01-22 00:00:00+00:00

PROPIEDAD EN:	DIRECCION:	UNICA	ESCALA:	FECHA:	ESTADO EN:	MATERIAL RECIBIDO:
PEDRO PÉREZ	PÉREZ	Modificada a/ E. 363915-79	1:10,000	AGOSTO 1982	SALV. RUMBO	TIPO: 2804
JOSE PÉREZ	PÉREZ				DISTRITO: 3 <sup>er</sup> MATERIA	VOL. 145
PROPIEDAD: AGROPECUARIA GUANAJARA S.A.		PROTOCOLO	AREA		CANTON: 7 <sup>er</sup> BOLÍVAR	NUMERO: 28-805
<i>Juan R.</i>		TOMO: 3146 FOLIO: 4	53ho 2674.68 al		PROVINCIA: 8 <sup>er</sup> PICHINCHA	ACUERDO: 2



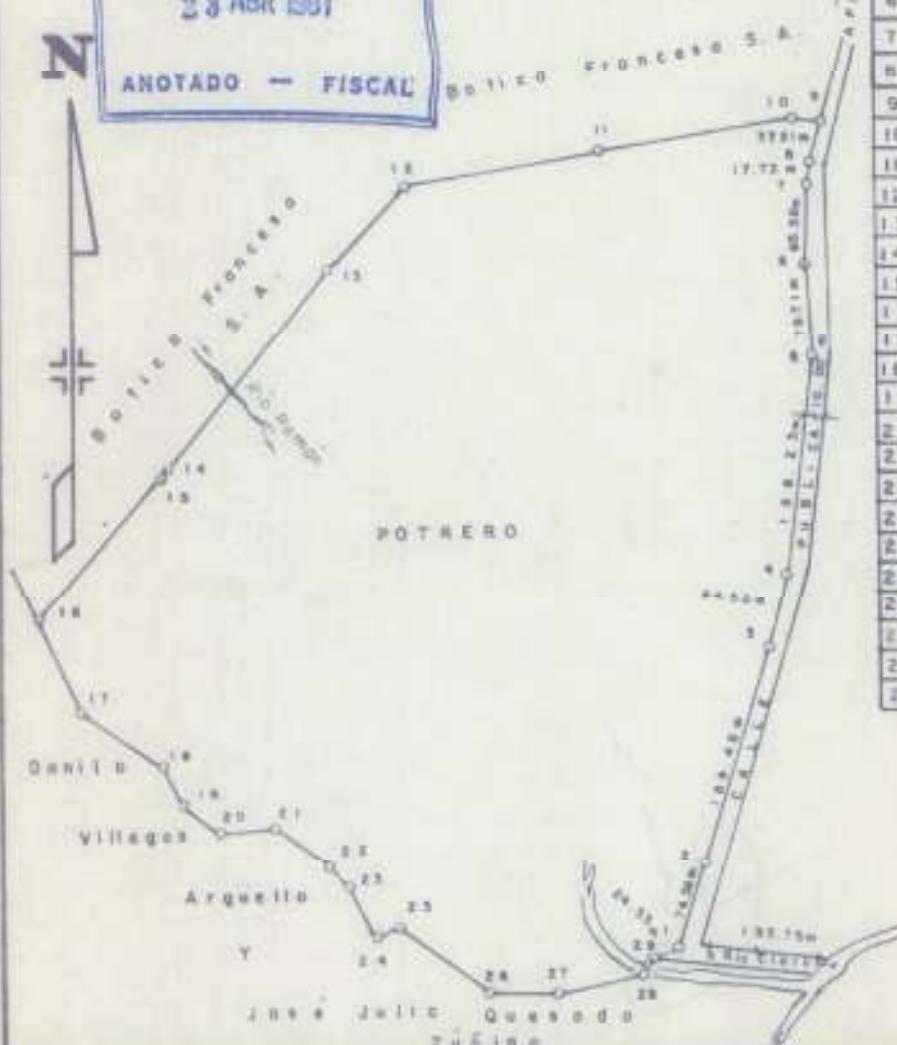
SECCION DE MICROFILM  
ROLLO 73  
20 ABR 1987

CATASTRO  
No. P-4312 83-81  
21 ABR 1981  
Jefe Sección Estimales

NOTE: Esta documentación es del Catastro No. P-425977-81.

COLEGIO DE INGENIEROS  
TOPOGRAFOS  
28 ABR 1981

N ANOTADO -- FISCAL



LÍNEA	RUMBO	DIST.
1 - 2	N 19° 07' E	74.38
2 - 3	N 16° 54' E	189.48
3 - 4	N 13° 55' E	64.50
4 - 5	N 06° 58' E	166.23
5 - 6	N 03° 15' W	79.71
6 - 7	N 01° 07' E	65.52
7 - 8	N 07° 45' E	17.73
8 - 9	N 18° 54' E	37.21
9 - 10	N 03° 54' W	27.04
10 - 11	S 80° 45' W	170.16
11 - 12	S 79° 57' W	168.39
12 - 13	S 42° 09' W	97.73
13 - 14	S 40° 10' W	217.93
14 - 15	S 40° 05' W	7.84
15 - 16	S 41° 12' W	161.32
16 - 17	S 23° 59' E	84.21
17 - 18	S 37° 10' E	83.62
18 - 19	S 26° 40' E	38.24
19 - 20	S 33° 00' E	40.46
20 - 21	N 66° 55' E	46.51
21 - 22	S 36° 20' E	35.62
22 - 23	S 46° 32' E	24.99
23 - 24	S 26° 12' E	50.24
24 - 25	N 57° 22' E	23.08
25 - 26	S 54° 33' E	96.30
26 - 27	S 87° 24' E	80.88
27 - 28	N 75° 40' E	74.69
28 - 29	N 34° 07' E	14.53
29 - 1	N 70° 36' E	24.53



PROPIEDAD DE MABEL CORRALES ACUÑA CEDULA No. 1-248-793

VENDE A BOTICA FRANCESA S. A.

ASPIRENTOR ASOCIADO DBO  
SANTOS VILLANUEVA QUITOS

PROTOCOLO 2275 FOLIO 86-88

SITUADO EN GUAYACO

DISTRITO DE QUAYACO TOMO 2843

CANTON 7° Saitite FOLIO 237

PROVINCIA PINTORES N.º ASIENTO 1

ARCHIVO N.º FECHA 15-1-81

AREA 32 ha. 7378,60 m<sup>2</sup>

Area según Registro 32 ha. 7378,60 m<sup>2</sup>

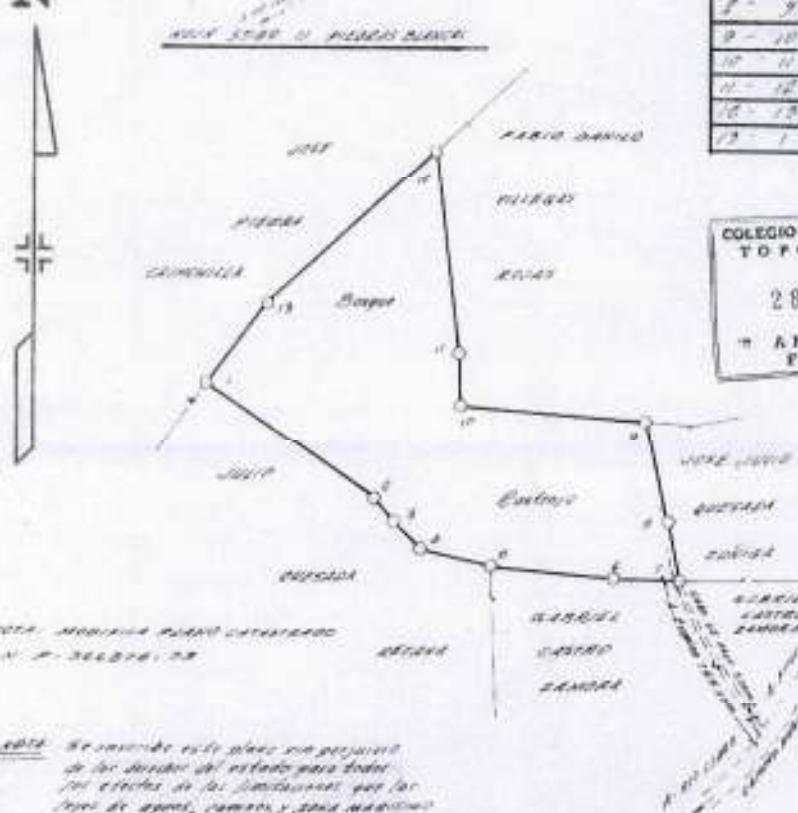
ESCALA 1:5.000



SECCION DE MICROFILM  
BOLLO | IMAGEN  
**73** | **233**  
FECHA | FECHA  
**20 ABR. 1987** | **04**

CATASTRO  
No. 409327-80  
28 OCT 1980

N



LÍNEA	RUMBO	DIST.
1 - 2	N 55 31 E	200.16
2 - 3	S 33 01 E	200.40
3 - 4	N 51 26 E	177.85
4 - 5	S 17 36 E	164.00
5 - 6	N 43 02 E	184.60
6 - 7	S 35 28 E	188.05
7 - 8	N 18 39 E	229.00
8 - 9	S 30 57 E	165.00
9 - 10	N 45 45 E	195.80
10 - 11	S 17 31 E	177.40
11 - 12	N 4 45 E	200.25
12 - 13	S 49 17 E	228.40
13 - 1	N 38 22 E	227.40

COLEGIO DE INGENIEROS  
TOPOGRAFOS  
28 OCT 1980  
ANOTADO  
FISCAL

NOTE: ADDITIONAL PAGES ATTACHED  
N.F. 366226-77

2015 Se convoca este pleno con personalidad de los alcaldes del estado para todos los efectos de las reuniones que los mismos se asocian, caminan y donde necesiten establecerse permanentemente.

EN POSSESION DE <u>JOSE JULIO QUESADA ZUNIGA</u>		CEUDULA N° 9-000-967	SITUADO EN <u>GUATACABA</u> PARA DISTRITO <u>3<sup>º</sup> GUATACABA</u> INFORMACION POSEEDORA
 <small>JOSE JULIO QUESADA ZUNIGA 1900-1900-1900-1900-1900</small>		DIRECCION <u>880 8536,23 - 1</u> <small>Avda principal Región: m<sup>2</sup></small>	CANTON <u>7<sup>º</sup> GOLFITO</u> PROVINCIA DE <u>PUNTARENAS</u>
PROTOCOLO	NÚMERO	ESCALA	ARCHIVO N°
1936	144	1:5.000	6.379

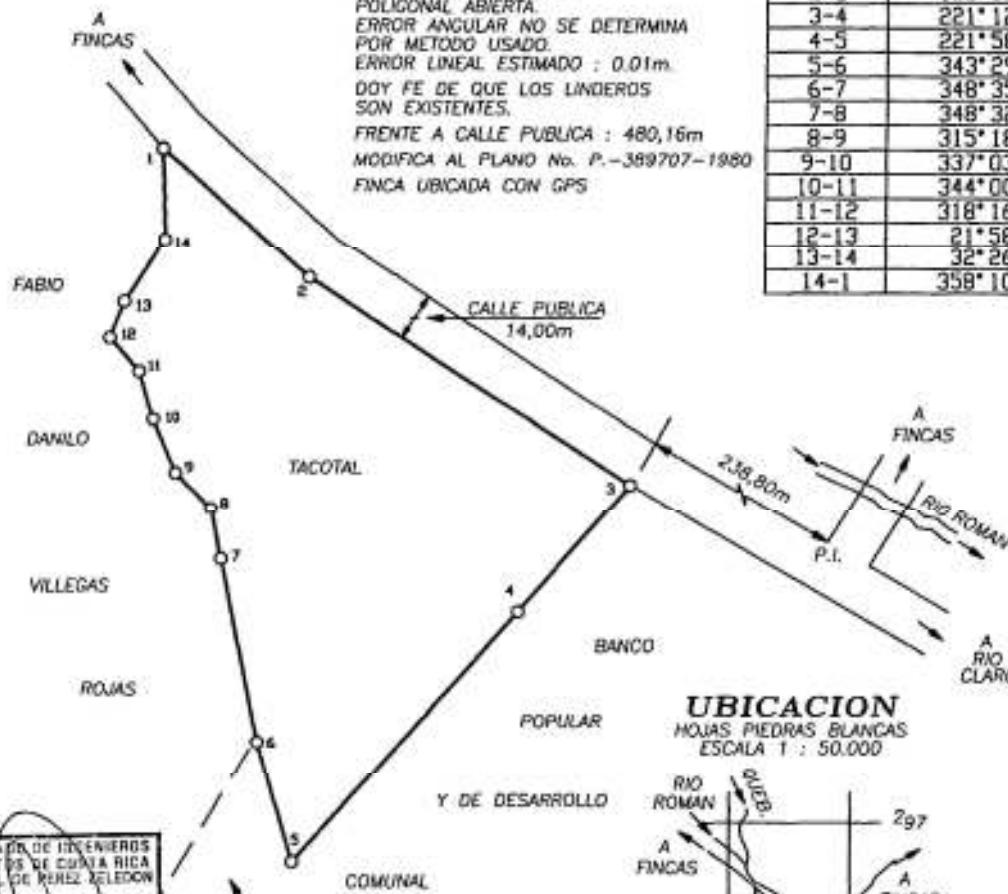
**Se avisa** a los usuarios que los planos inscritos a partir del 29 de setiembre del 2008 se encuentran sujetos a términos de provisoriaidad, conforme al artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional N° 8445.

### **Organización de Oficinas Regionales**

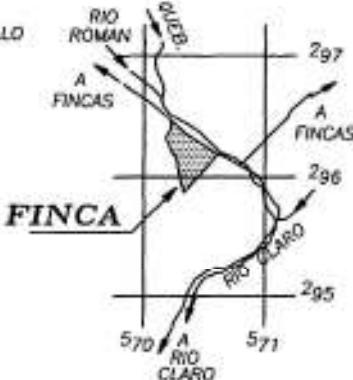


**N O T A S :**  
 LEVANTAMIENTO POLAR.  
 POLIGONAL ABIERTA.  
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA  
 POR METODO USADO.  
 ERROR LINEAL ESTIMADO : 0.01m.  
 DOY FE DE QUE LOS LINDEROS  
 SON EXISTENTES.  
 FRENTE A CALLE PUBLICA : 480,16m  
 MODIFICA AL PLANO No. P.-389707-1980  
 FINCA UBICADA CON GPS

LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1-2	131° 08'	161, 96m.
2-3	122° 50'	318, 20m.
3-4	221° 12'	140, 64m.
4-5	221° 58'	278, 50m.
5-6	343° 29'	104, 00m.
6-7	348° 35'	154, 16m.
7-8	348° 32'	43, 09m.
8-9	315° 18'	41, 80m.
9-10	337° 03'	48, 46m.
10-11	344° 00'	41, 94m.
11-12	318° 16'	37, 10m.
12-13	21° 58'	32, 16m.
13-14	32° 26'	61, 72m.
14-1	358° 10'	74, 70m.



**UBICACION**  
 HOJAS PIEDRAS BLANCAS  
 ESCALA 1 : 50.000



COLEGIO FEDERAL DE INGENIEROS  
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 OFICINA REGIONAL DE PEREZ SELEDON  
 \* 0 / HAB 2003 \*

ANOTADO

Catastro Nacional  
 1-2321201

08/05/2008 08:40:07

GEOVANNY SIBAM BARRANTES  
 TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.-3867

PROPIEDAD DE  <b>BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL</b>	CEDULA JURIDICA No.  4-000-042152	AREA  <b>109.795,41 m<sup>2</sup></b>	INFORMACION REGISTRO PUBLICO  FINCA COMPLETA FOLIO REAL 6 045505-000 AREA 109.795,41 m <sup>2</sup>
	ESCALA 1 : 5.000	PROTOCOLO TOMO 15311 FOLIO 146	ARCHIVO PL
APTO 1239	FECHA 06-05-2008	SITUADO EN GUAYCARA DISTRITO 3 <sup>o</sup> GUAYCARA CANTON 7 <sup>o</sup> GOLFITO PROVINCIA 6 <sup>o</sup> PUNTARENAS	

SEARCHED BY MICROFILM  
SERIALS 73 63  
SEARCHED APR. 20, 1967

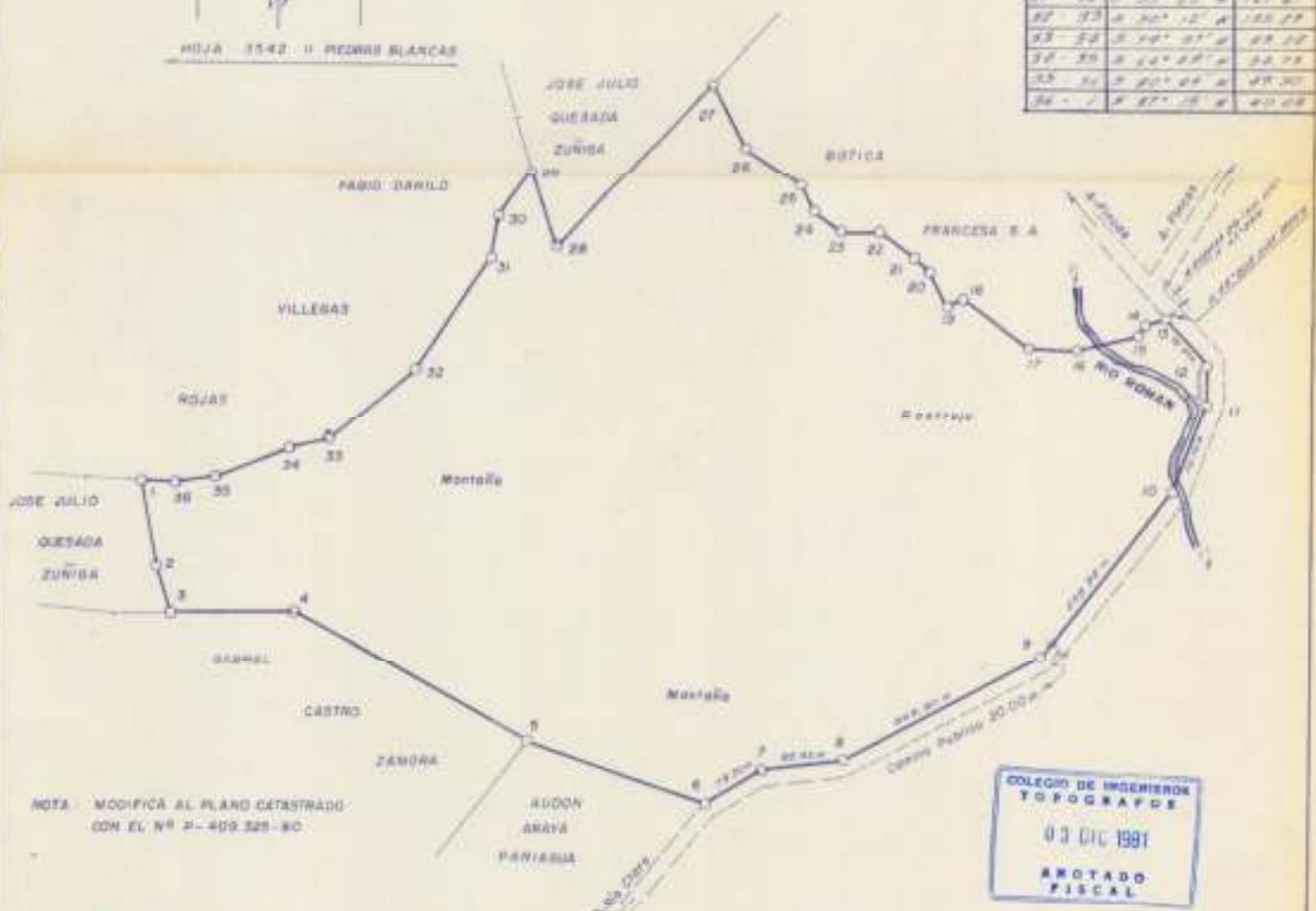


LÍNEA	RUMBO	DIST.
1 - 2	N 80° 25' E	100.00
2 - 3	S 107° 00' E	10.00
3 - 4	S 88° 25' E	10.00
4 - 5	S 67° 00' E	300.00
5 - 6	S 24° 25' E	200.00
6 - 7	S 42° 10' E	100.00
7 - 8	S 24° 25' E	100.00
8 - 9	S 40° 10' E	100.00
9 - 10	S 37° 00' E	200.00
10 - 11	S 14° 25' E	100.00
11 - 12	S 40° 25' E	100.00
12 - 13	S 43° 30' E	100.00
13 - 14	S 30° 30' E	100.00
14 - 15	S 30° 30' E	100.00
15 - 16	S 45° 00' E	100.00
16 - 17	S 00° 00' E	100.00
17 - 18	N 00° 00' E	100.00
18 - 19	N 00° 00' E	100.00
19 - 20	N 00° 00' E	100.00
20 - 21	N 00° 00' E	100.00
21 - 22	N 00° 00' E	100.00
22 - 23	N 00° 00' E	100.00
23 - 24	N 00° 00' E	100.00
24 - 25	N 00° 00' E	100.00
25 - 26	N 00° 00' E	100.00
27 - 28	N 00° 00' E	100.00
28 - 29	N 00° 00' E	100.00
29 - 30	N 00° 00' E	100.00
30 - 31	N 00° 00' E	100.00
31 - 32	N 00° 00' E	100.00
32 - 33	N 00° 00' E	100.00
33 - 34	N 00° 00' E	100.00
34 - 1	N 00° 00' E	100.00

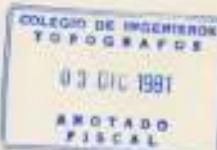
**NOTA:** Se inscribe este punto sin perjuicio de los derechos del Estado para todos los efectos de las normas que las leyes de aguas, sombras y zonas marítimas establezcan.



• 100 • 《新概念二十一世纪英语阅读理解》教材系列



NOTA : MODIFICA AL PLANO CATASTRAL  
CON EL N° 2-409.329-BIC



EN POSESIÓN DE:	CED. N° 9-009-962	ENTRADA:	60hs 2062,64	SITUACIÓN:	GOLCANE	TIPO DE:	I - 5 000
<u>JOSE JULIO QUESADA ZUNIGA</u>		INTERESADO:	2	DISTRITO:	3º BURGOS	TIPO:	
<u>Caribeño S.A.</u>		INTERESADO:	2503	CANTÓN:	7º BOLITÍO	TIPO:	
<u>CARLOS ROBERTO GAVILAN VIVES</u>		INTERESADO:	86	PROPIEDAD:	DE PUNTARENAS	TIPO:	increased 1981
<u>BRONWENSON LIC. AA-082</u>							

## 1. FICHA TÉCNICA TOPOGRÁFICA

**IT02-BT4692-1**
**1.1 Información General:**

1.1.1 Solicitante:

Administrador - Eduardo Cortez Carballo

1.1.2 Fecha de solicitud:

24/01/2018

1.1.3 Justificación:

El siguiente informe tiene la finalidad de advertir e informar todas las situaciones que existen en el bien 1 del exdeudor 4962, conocido como Manantial de Paz

1.1.4 Fecha de ejecución:

08/03/2018
**1.2 Ubicación del Inmueble**

1.2.1 División Administrativa:

Provincia:

6 Puntarenas

Cantón:

07 Golfito

Distrito:

03 Guaycara

1.2.2 Otras señas:

De la Escuela Las Delicias 160 m al sureste, camino a Rio Claro

1.2.3 Localización por Coordenadas

1.2.3.1 CRTM05

Este (m):

607377 m

Norte (m):

962452 m

1.2.3.2 Geográficas

Latitud (grados decimales):

8.703076 °

Longitud (grados decimales):

83.024199°
**1.3 Información del Registro Público**

1.3.1 Folio Real:

6-45503-000

1.3.2 Propietario / Cédula:

Banco Nacional de Costa Rica / Cédula jurídica: 4-000-001021

1.3.3 Área Según Registro:

407273.90 m<sup>2</sup>

1.3.4 Plano Catastrado:

6-1255608-2008

1.3.5 Área según plano relacionado:

407273.90 m<sup>2</sup>

1.3.6 Planos catastrados padres:

P-389707-1980

1.3.7 Fecha del estudio registral:

13/02/2018
**1.4 Descripción de linderos físicos**

1.4.1 Según estudio registral

Norte (m):

Quebrada en medio Dagoberto Elizondo

Sur (m):

Mario Rojas y calle con 65m y 65cm

Este (m):

Carlos y Pedro Rojas

Oeste (m):

Calle con 438m y 98cm

1.4.2 Según inspección

Norte:

Quebrada en parte y Carlos Rojas

Sur:

Calle y Rio Roman

Este:

Calle en parte y Banco Nacional

Oeste:

Quebrada y Dagoberto Elizondo
**2. DATOS DE CAMPO**
**2.1 Auxiliar:**
Kolber Lizano Lopez
**2.2 Instrumental:**

- Navegadores personales, Garmin, Monterra
- Programas Móviles para visualizar archivos KML.
- MAPinr
- GPX Viewer
- Google Maps
- Google Earth Movil

**2.3 Calidad de los linderos:**
Parte en cercas y calle publica
**2.4 Naturaleza del inmueble:**
Bosque

### 3. CONCLUSIONES

- El primer paso para lograr ingresar a las fincas, fue realizar el montaje de planos involucrados con ayuda de las coordenadas obtenidas del Avaluó, y paralelo se procedió a realizar consultas a la Municipalidad de Golfito, solicitando la información que tienen en la zona.
- Confeccionado un montaje previo, se procede a realizar la inspección a los bienes para analizar la situación actual, linderos existentes y posibles invasiones, esto porque las 6 propiedades que comprenden el BT 4692 tienen más de 4 años de estar a nombre del Banco Nacional y no tienen ningún trámite para su colocación.
- Gracias a la Municipalidad de Golfito, se consigue pactar una reunión con algunos vecinos de la zona para comprobar los linderos y los colindantes de cada una de las fincas involucradas.
- Particularmente el plano de catastro P-1255608-2008 perteneciente al BT-4692-1, colinda al sur con Calle Pública de 14 metros, entre los vértices 1 y 3, pero físicamente según visita previa, esta calle no existe y el Rio Román casi que cubre del vértice 3 al 4. Esta situación se agrava por las crecidas en época lluviosa. Cabe señalar que la visita se realizó en época seca y se recorrió los linderos sobre el Rio Roman que para ese entonces se encontraba seco.
- Entre los vértices 19 y 18, existe una servidumbre que se utiliza para ingresar a diferentes fincas ubicadas en el Noroeste, la finca no posee ningún gravamen por este tema.
- Se pudo verificar por medio de la inspección de campo que existe un lindero de alambre, entre los vértices 11 y 13. Y al no encontrar ningún otro lindero, no se puede comprobar la referencia a esquina.
- Según el montaje realizado, se determina un traslape con el plano P-362273-1979, el cual fue confeccionado para Información Posesoria que a la fecha de este informe, no ha generado ningún movimiento registral, y amparándonos a la Ley de Catastro y al “Manual Compatibilización Catastral y Registral”, la existencia de un traslape entre un plano de información posesoria que no ha generado título y un plano con una finca inscrita, prevalecerá el plano que generó el título por encima del de información posesoria, en este caso particular, la finca 6-45503-000 (Banco Nacional de Costa Rica)

### 4. RECOMENDACIONES

- Se recomienda poner disponible la propiedad con todas las advertencias antes mencionadas.
- Queda a criterio del comprador delimitar la propiedad tomando en cuenta los vértices y área del plano catastrado P-362273-1979.
- En la lámina adjunta se detalla mejor las coordenadas establecidas según el montaje realizado por el suscrito.
- Se recomienda realizar un nuevo avalúo indicando todas estas advertencias y tomando en cuenta Área efectiva vs. Área registral
- Se recomienda que el futuro propietario compruebe ante la municipalidad, la legalidad del plano por Información Posesoria que traslapa con el plano 6-1255608-2008 (finca 6-45503-000)

### 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: gmoragau@bnccr.fi.cr

#### 5.2 Datos profesionales

5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo

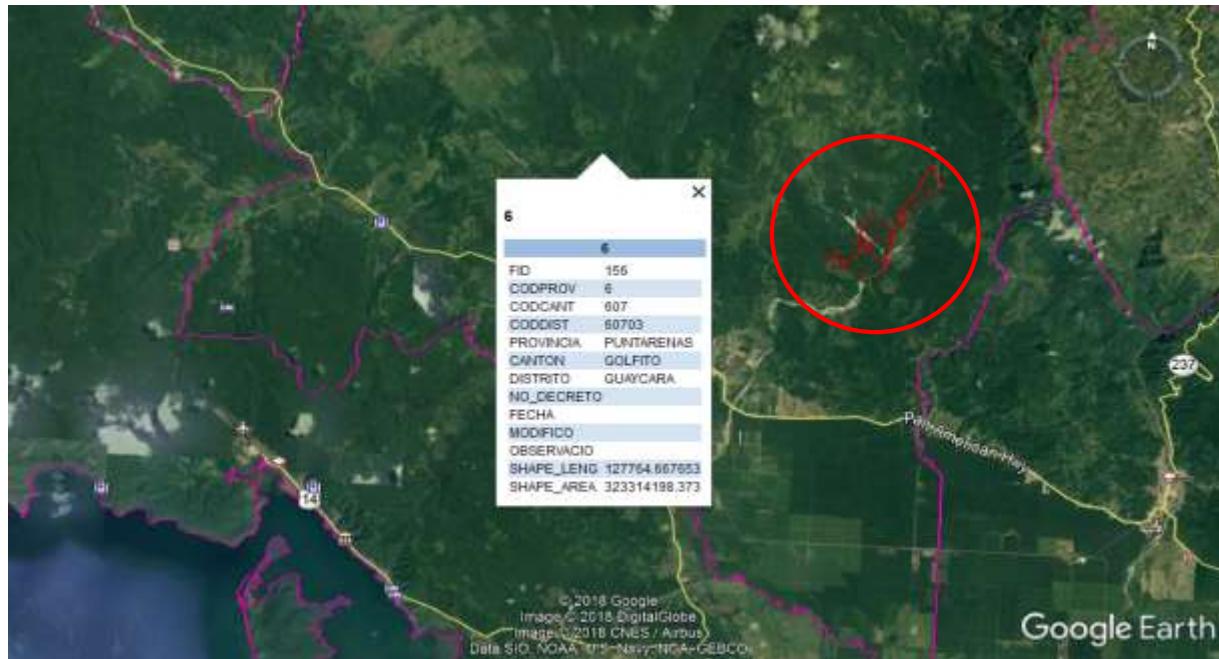
5.2.2 Carné N°: IT-25029



Firmado digitalmente por JUAN  
GABRIEL MORAGA UMAÑA  
(FIRMA)  
Ubicación: San José, Costa Rica  
Fecha: 2018.04.02 06:55:31  
-06'00'

Firma

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. MEMORIA FOTOGRÁFICA**

**6. MEMORIA FOTOGRÁFICA**

Ubicación espacial de la finca en estudio con respecto al Rio Roman.



Fotografia tomada en momento de la visita, Rio Roman

**7. ANEXOS****7.1 Planos Catastrados: P-1255608-2008, P-362273-1979****7.2 Estudios Registrales: FR: 6045503-000****7.3 Lamina: Lam BT4692-1 (2 Laminas)**

## 1. FICHA TÉCNICA TOPOGRÁFICA

**IT02-BT4692-2**
**1.1 Información General:**

1.1.1 Solicitante:

Administrador - Eduardo Cortez Carballo

1.1.2 Fecha de solicitud:

24/01/2018

1.1.3 Justificación:

El siguiente informe tiene la finalidad de advertir e informar todas las situaciones que existen en el bien 2 del exdeudor 4962, conocido como Manantial de Paz

1.1.4 Fecha de ejecución:

08/03/2018
**1.2 Ubicación del Inmueble**

1.2.1 División Administrativa:

Provincia:

6 Puntarenas

Cantón:

07 Golfito

Distrito:

03 Guaycara

1.2.2 Otras señas:

De la Escuela Las Delicias 200 m al sureste, camino a Rio Claro

1.2.3 Localización por Coordenadas

1.2.3.1 CRTM05

Este (m):

608265 m

Norte (m):

963750 m

1.2.3.2 Geográficas

Latitud (grados decimales):

8.703076 °

Longitud (grados decimales):

83.024199°
**1.3 Información del Registro Público**

1.3.1 Folio Real:

6-51033-000

1.3.2 Propietario / Cédula:

Banco Nacional de Costa Rica / Cédula jurídica: 4-000-001021

1.3.3 Área Según Registro:

532674.68 m<sup>2</sup>

1.3.4 Plano Catastrado:

6-513865-1983

1.3.5 Área según plano relacionado:

532674.68 m<sup>2</sup>

1.3.6 Planos catastrados padres:

6-363915-1979

1.3.7 Fecha del estudio registral:

13/02/2018
**1.4 Descripción de linderos físicos**

1.4.1 Según estudio registral

Norte (m):

Pedro Rojas Arguedas

Sur (m):

Juan Acuña y Servidumbre de paso 5 m

Este (m):

Alvaro Araya Jimenez

Oeste (m):

Carlos Rojas Pedro Rojas

1.4.2 Según inspección

Norte:

Pedro Rojas Arguedas

Sur:

Juan Acuña y Servidumbre de paso 5 m

Este:

Alvaro Araya Jimenez

Oeste:

Carlos Rojas Pedro Rojas

## 2. DATOS DE CAMPO

**2.1 Auxiliar:**
Kolber Lizano Lopez
**2.2 Instrumental:**

- Navegadores personales, Garmin, Monterra
- Programas Móviles para visualizar archivos KML.
- MAPinr
- GPX Viewer
- Google Maps
- Google Earth Movil

**2.3 Calidad de los linderos:**
Parte en cercas y calle publica
**2.4 Naturaleza del inmueble:**
Bosque

### 3. CONCLUSIONES

- El primer paso para lograr ingresar a las fincas, fue realizar el montaje de planos involucrados con ayuda de las coordenadas obtenidas del Avaluó, y paralelo se procedió a realizar consultas a la Municipalidad de Golfito, solicitando la información que tienen en la zona.
- Confeccionado un montaje previo, se procede a realizar la inspección a los bienes para analizar la situación actual, linderos existentes y posibles invasiones, esto porque las 6 propiedades que comprenden el BT 4692 tienen más de 4 años de estar a nombre del Banco Nacional y no tienen ningún trámite para su colocación.
- Gracias a la Municipalidad de Golfito, se consigue pactar una reunión con algunos vecinos de la zona para comprobar los linderos y los colindantes de cada una de las fincas involucradas.
- Particularmente el plano catastrado P-513865-1983 perteneciente al BT-4692-2, no se pudo ingresar debido a la alta vegetación y a que la finca en su totalidad es prácticamente bosque, por lo que se recorre por los linderos 25 y 26 donde existe una cerca de alambre.
- Segundo el montaje de planos realizado, revisado por la municipalidad de Golfito, el plano colinda al oeste con la finca 6-38969-000, plano P-0364360-1996
- Al este colinda en parte con la finca 223961 con el plano P-0014267-1974, y en otra parte con el Rio Claro, este le resta área a la finca en más de 7 Ha.
- Al sur colinda con la finca 6-45497-000, plano P-0409326-1980.
- La finca 6-51033-000 perteneciente al BT-4692-2, nace como una segregación de la finca 6-38969 y con el plano padre P-363915-1979
- Basándose en el montaje de planos, no aparenta ningún traslape parcial ni total con otra finca.

### 4. RECOMENDACIONES

- Se recomienda poner disponible la propiedad con todas las advertencias antes mencionadas.
- Queda a criterio del comprador delimitar la propiedad tomando en cuenta los vértices y área del plano catastrado P-513865-1983.
- En la lámina adjunta se detalla mejor las coordenadas establecidas según el montaje realizado por el suscrito.
- Se recomienda realizar un nuevo avaluo indicado todas estas advertencias.
- Se recomienda que el futuro propietario compruebe mediante un levantamiento topográfico, lo que se le ha perdido por el cauce del Rio Claro

### 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: gmoragau@bnccr.fi.cr

#### 5.2 Datos profesionales

5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo

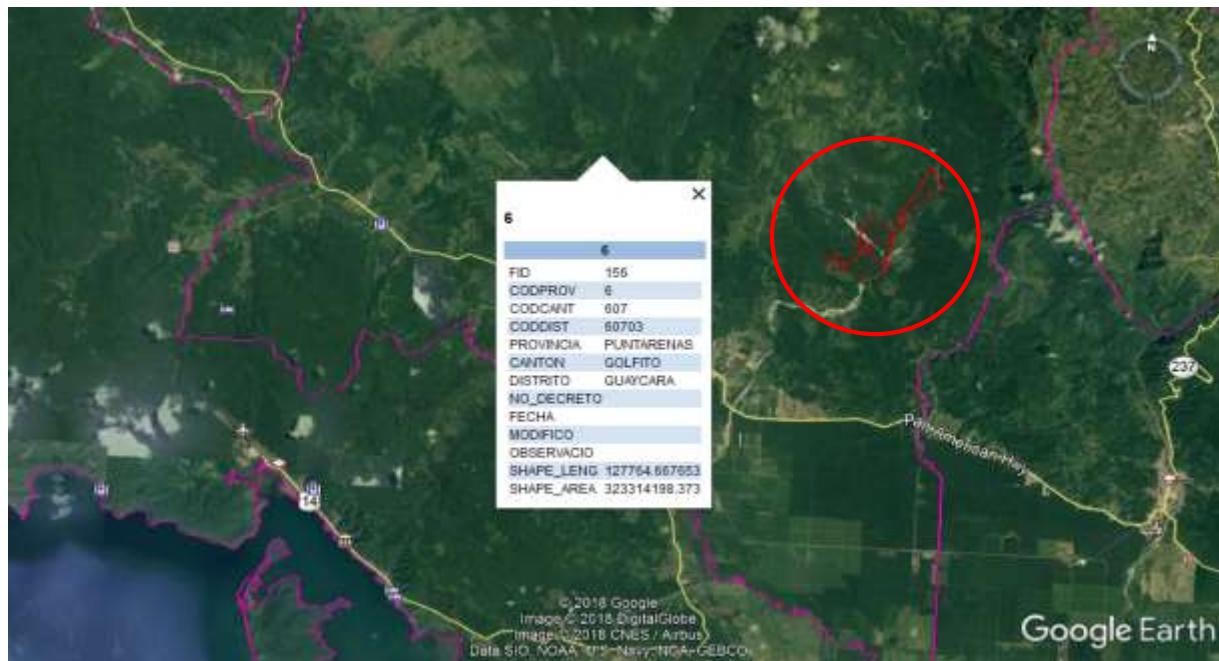
5.2.2 Carné N°: IT-25029



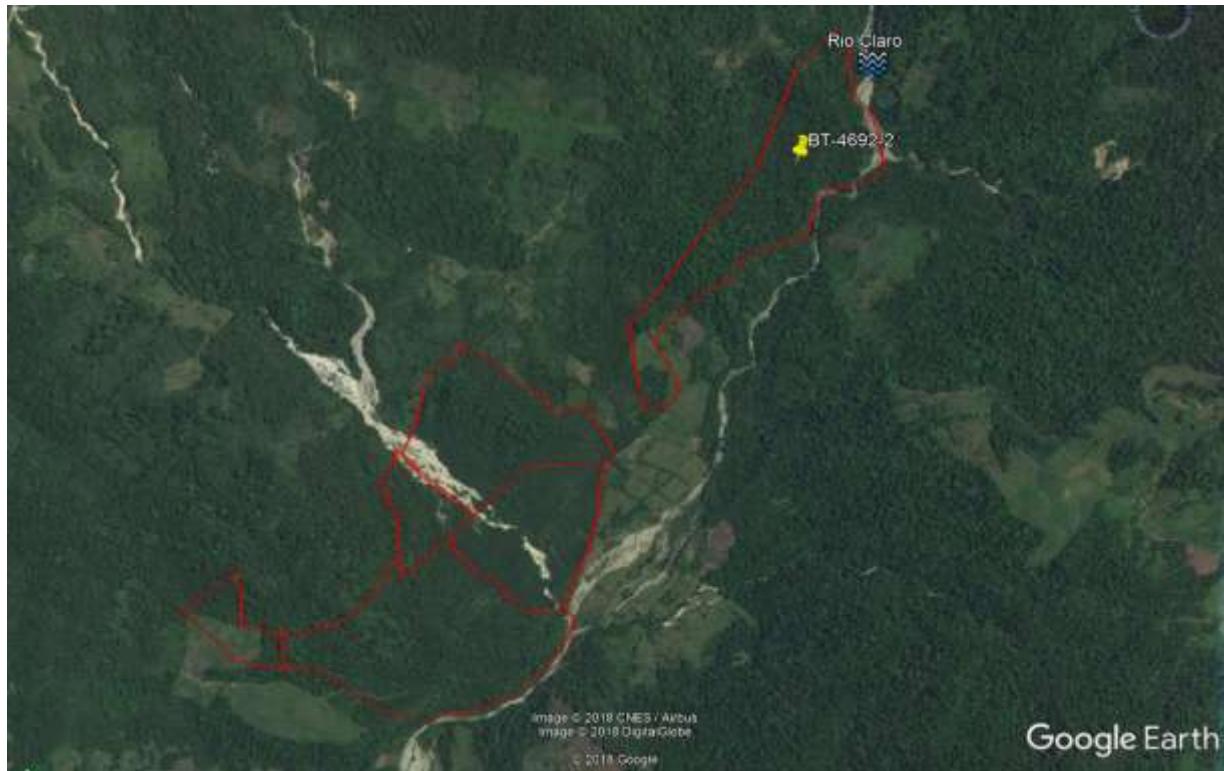
Firmado digitalmente por  
JUAN GABRIEL MORÁGA  
UMAÑA (FIRMA)  
Ubicación: San José, Costa Rica  
Fecha: 2018.04.02 07:46:43  
-06'00'

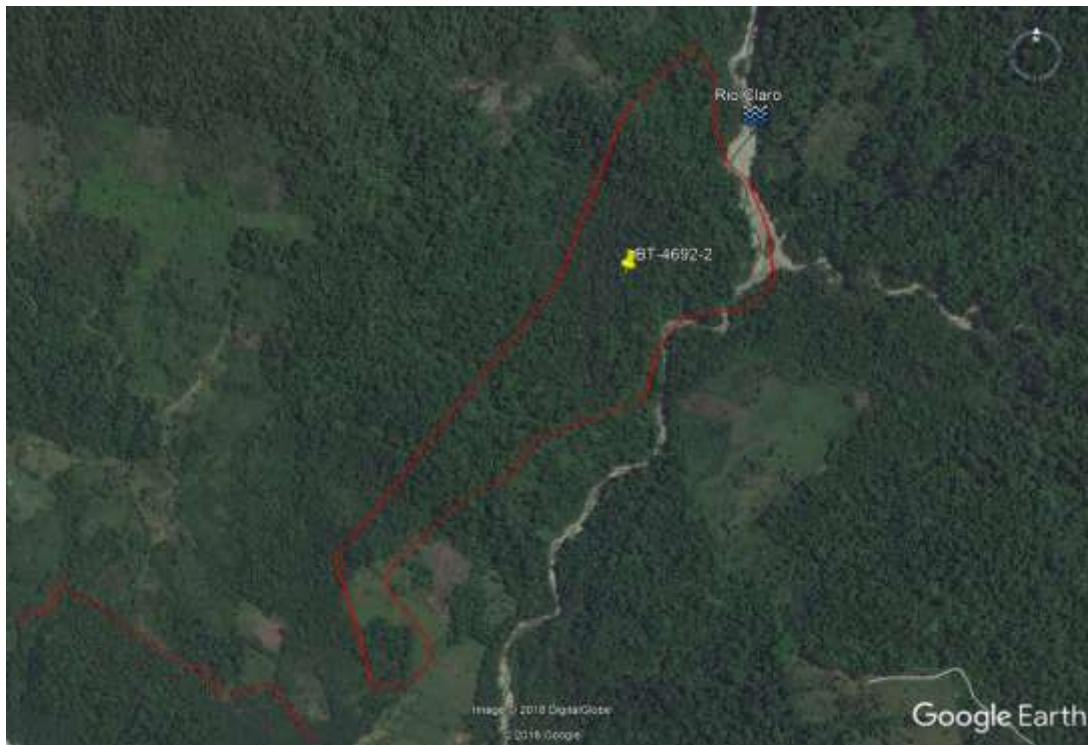
Firma

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. MEMORIA FOTOGRÁFICA**

Ubicación espacial de las fincas que comprenden el BT-4692, imágenes generadas por Google Earth



**6. MEMORIA FOTOGRÁFICA**

Ubicación espacial de la finca en estudio con respecto al Rio Claro



Fotografia tomada del lindero sur de la propiedad, linderos 25-26

**7. ANEXOS****7.1 Planos Catastrados: P-513865-1983, P-363915-1979****7.2 Estudios Registrales: FR: 6051033-000****7.3 Lamina: Lam BT4692-2 (2 Láminas)**

## 1. FICHA TÉCNICA TOPOGRÁFICA

**IT02-BT4692-3**
**1.1 Información General:**

1.1.1 Solicitante:

Administrador - Eduardo Cortez Carballo

1.1.2 Fecha de solicitud:

24/01/2018

1.1.3 Justificación:

El siguiente informe tiene la finalidad de advertir e informar todas las situaciones que existen en el bien 3 del exdeudor 4962, conocido como Manantial de Paz

1.1.4 Fecha de ejecución:

27/03/2018
**1.2 Ubicación del Inmueble**

1.2.1 División Administrativa:

Provincia:

6 Puntarenas

Cantón:

07 Golfito

Distrito:

03 Guaycara

1.2.2 Otras señas:

De la Escuela Las Delicias 200 m al sureste, camino a Rio Claro

1.2.3 Localización por Coordenadas

1.2.3.1 CRTM05

Este (m):

608034 m

Norte (m):

963093 m

1.2.3.2 Geográficas

Latitud (grados decimales):

8.7088536 °

Longitud (grados decimales):

-83.0182233°
**1.3 Información del Registro Público**

1.3.1 Folio Real:

6-39381-000

1.3.2 Propietario / Cédula:

Banco Nacional de Costa Rica / Cédula jurídica: 4-000-001021

1.3.3 Área Según Registro:

327378.60 m<sup>2</sup>

1.3.4 Plano Catastrado:

6-431283-1981

1.3.5 Área según plano relacionado:

327378.60 m<sup>2</sup>

1.3.6 Planos catastrados padres:

6-429977-1981

1.3.7 Fecha del estudio registral:

13/02/2018
**1.4 Descripción de linderos físicos**

1.4.1 Según estudio registral

Norte (m):

Botica Francesa S A

Sur (m):

Danilo Villegas Arguello y Otro

Este (m):

Calle Publica

Oeste (m):

Botica Francesa S A

1.4.2 Según inspección

Norte:

Botica Francesa S A

Sur:

Danilo Villegas Arguello y Otro

Este:

Calle Publica

Oeste:

Botica Francesa S A y Rio Roman

## 2. DATOS DE CAMPO

**2.1 Auxiliar:**
Kolber Lizano Lopez
**2.2 Instrumental:**

- Navegadores personales, Garmin, Monterra
- Programas Móviles para visualizar archivos KML.
- MAPinr
- GPX Viewer
- Google Maps
- Google Earth Movil

**2.3 Calidad de los linderos:**
Parte en cercas y calle publica
**2.4 Naturaleza del inmueble:**
Bosque

### 3. CONCLUSIONES

- El primer paso para lograr ingresar a las fincas, fue realizar el montaje de planos involucrados con ayuda de las coordenadas obtenidas del Avaluó, y paralelo se procedió a realizar consultas a la Municipalidad de Golfito, solicitando la información que tienen en la zona.
- Confeccionado un montaje previo, se procede a realizar la inspección a los bienes para analizar la situación actual, linderos existentes y posibles invasiones, esto porque las 6 propiedades que comprenden el BT 4692 tienen más de 4 años de estar a nombre del Banco Nacional y no tienen ningún trámite para su colocación.
- Gracias a la Municipalidad de Golfito, se consigue pactar una reunión con algunos vecinos de la zona para comprobar los linderos y los colindantes de cada una de las fincas involucradas.
- Particularmente el plano catastrado P-431283-1981 perteneciente al BT-4692-3, se ingresa parcialmente por medio de una servidumbre que atraviesa parte de la propiedad. Se atraviesa para llegar al lindero oeste donde colinda directamente con el Río Román.
- El cauce del Río Román está afectando en gran medida el área de la propiedad, ya que según planos, el río ingresa por la propiedad entre los vértices 13 y 14, pero actualmente lo hace más hacia el sur, esto debido a las constantes crecidas e inundaciones.
- La propiedad colinda con calle pública entre los vértices 29 y 9 según plano catastrado, esta calle pública se mantiene vigente porque es la que se utiliza para ingresar al pueblo las delicias. Actualmente los lugareños son los que le dan el mantenimiento debido.
- El día de la visita, el Río Román se encontraba seco por lo que se pudo acceder fácilmente, no garantizamos que se mantengan estas condiciones en época lluviosa.

### 4. RECOMENDACIONES

- Se recomienda poner disponible la propiedad con todas las advertencias antes mencionadas.
- Queda a criterio del comprador delimitar la propiedad tomando en cuenta los vértices y área del plano catastrado P-431283-1981.
- En la lámina adjunta se detalla mejor las coordenadas establecidas según el montaje realizado por el suscrito.
- Se recomienda realizar un nuevo avalúo indicado todas estas advertencias.
- Se recomienda que el futuro propietario compruebe mediante un levantamiento topográfico, el área afectada por el Río Román.

### 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: gmoragau@bnccr.fi.cr

#### 5.2 Datos profesionales

5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo

5.2.2 Carné N°: IT-25029

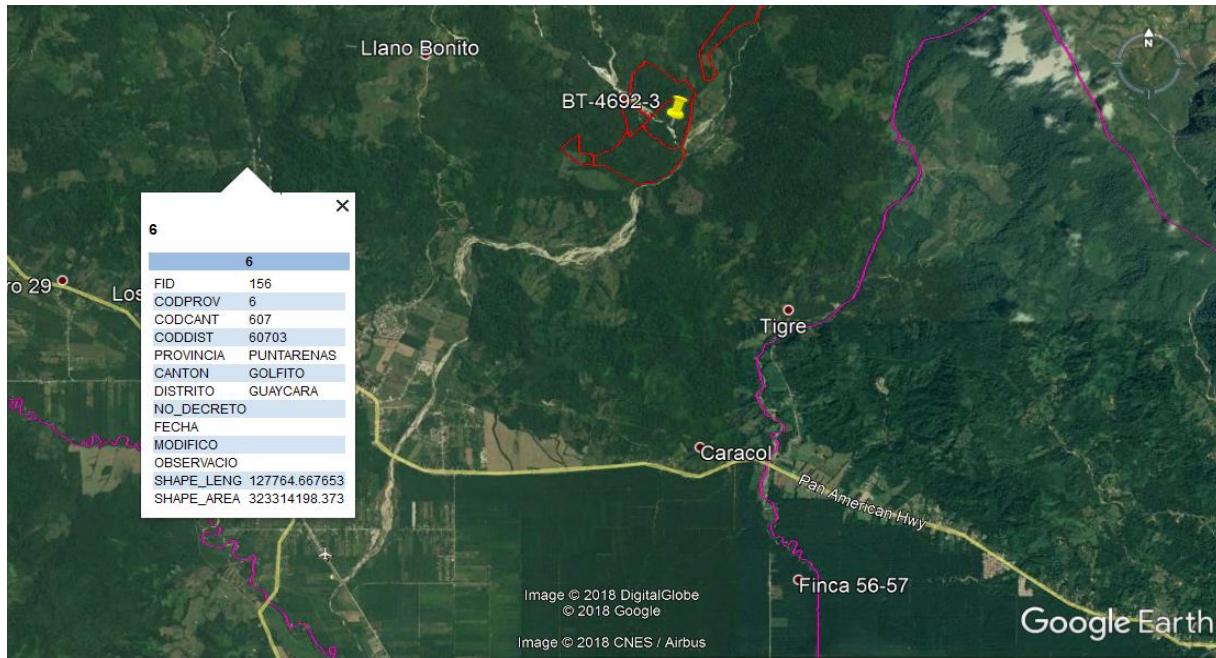


Firmado digitalmente por  
JUAN GABRIEL MORAGA  
UMAÑA (FIRMA)  
Ubicación: San José, Costa Rica  
Fecha: 2018.04.02 07:53:51  
-06'00'

Firma

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. MEMORIA FOTOGRÁFICA

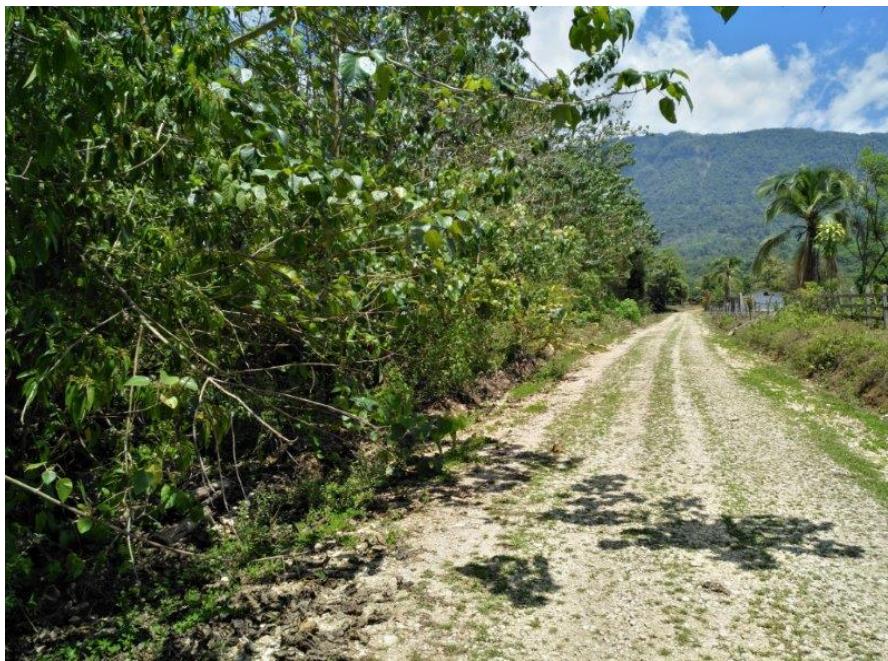


Ubicación espacial de las fincas que comprenden el BT-4692, imágenes generadas por Google Earth



**6. MEMORIA FOTOGRÁFICA**

Ubicación espacial de la finca en estudio



Fotografia tomada del lindero este de la propiedad, sobre calle publica

**7. ANEXOS**

- 7.1 Planos Catastrados: P-431283-1981,**  
**7.2 Estudios Registrales: FR: 6039381-000**  
**7.3 Lamina: Lam BT4692-3 (2 Laminas)**

## 1. FICHA TÉCNICA TOPOGRÁFICA

**IT02-BT4692-4**
**1.1 Información General:**

1.1.1 Solicitante:

Administrador - Eduardo Cortez Carballo

1.1.2 Fecha de solicitud:

24/01/2018

1.1.3 Justificación:

El siguiente informe tiene la finalidad de advertir e informar todas las situaciones que existen en el bien 4 del exdeudor 4962, conocido como Manantial de Paz

1.1.4 Fecha de ejecución:

27/03/2018
**1.2 Ubicación del Inmueble**

1.2.1 División Administrativa:

Provincia:

6 Puntarenas

Cantón:

07 Golfito

Distrito:

03 Guayacara

1.2.2 Otras señas:

Del cruce de Las Vegas 2 km noroeste, entrada por servidumbre 745 metros norte.

1.2.3 Localización por Coordenadas

1.2.3.1 CRTM05

Este (m):

606649 m

Norte (m):

962619 m

1.2.3.2 Geográficas

Latitud (grados decimales):

8.7045996 °

Longitud (grados decimales):

-83.0308182°
**1.3 Información del Registro Público**

1.3.1 Folio Real:

6-46198-000

1.3.2 Propietario / Cédula:

Banco Nacional de Costa Rica / Cédula jurídica: 4-000-001021

1.3.3 Área Según Registro:

88634.23 m<sup>2</sup>

1.3.4 Plano Catastrado:

P-409327-1980

1.3.5 Área según plano relacionado:

88634.23 m<sup>2</sup>

1.3.6 Planos catastrados padres:

6-429977-1981

1.3.7 Fecha del estudio registral:

13/02/2018
**1.4 Descripción de linderos físicos**

1.4.1 Según estudio registral

Norte (m):

JOSE PIEDRA CHINCHILLA Y OTRO

Sur (m):

JULIO QUESADA RETANA Y OTRO

Este (m):

JOSE JULIO QUESADA ZU/IGA Y OTRO

Oeste (m):

JOSE PIEDRA

1.4.2 Según inspección

Norte:

JOSE PIEDRA CHINCHILLA Y OTRO

Sur:

JULIO QUESADA RETANA Y OTRO

Este:

JOSE JULIO QUESADA ZU/IGA Y OTRO

Oeste:

JOSE PIEDRA

## 2. DATOS DE CAMPO

**2.1 Auxiliar:**
Kolber Lizano Lopez
**2.2 Instrumental:**

- Navegadores personales, Garmin, Monterra
- Programas Móviles para visualizar archivos KML.
- MAPinr
- GPX Viewer
- Google Maps
- Google Earth Movil

**2.3 Calidad de los linderos:**
Parte en cercas y calle publica
**2.4 Naturaleza del inmueble:**
Bosque

### 3. CONCLUSIONES

- El primer paso para lograr ingresar a las fincas, fue realizar el montaje de planos involucrados con ayuda de las coordenadas obtenidas del Avaluó, y paralelo se procedió a realizar consultas a la Municipalidad de Golfito, solicitando la información que tienen en la zona.
- Confeccionado un montaje previo, se procede a realizar la inspección a los bienes para analizar la situación actual, linderos existentes y posibles invasiones, esto porque las 6 propiedades que comprenden el BT 4692 tienen más de 4 años de estar a nombre del Banco Nacional y no tienen ningún trámite para su colocación.
- Gracias a la Municipalidad de Golfito, se consigue pactar una reunión con algunos vecinos de la zona para comprobar los linderos y los colindantes de cada una de las fincas involucradas.
- Particularmente el plano catastrado P-409327-1980 perteneciente al BT-4692-4, físicamente no tiene acceso, pero según plano catastrado, se ingresa por una servidumbre de paso de 745 metros de longitud que no se logra identificar con la inspección realizada.
- En sitio se logra identificar a la señora ANTONIA CAMPOS ROSALES, y a su esposo JUAN ANTONIO MONTERO BATISTA, los cuales nos indican que ellos son dueños registrales de la finca 6-167668-000, la cual se ubica en el mismo sitio físico de la finca perteneciente al BT 4692-4.
- La señora Campos Rosales nos señala que tiene posesión de la finca por mas de 15 años y que el plano que realizaron lo hicieron por medio de información posesoria, y nadie se opuso a la diligencia. Esto quiere decir que desde antes que las 6 fincas pasaran a nombre del Banco Nacional, esta sobreposición ha existido.
- Actualmente existe una sobreposición de más de 4 hectáreas, esto quiere decir que el área restante es de mas de 4.5 ha.
- Por esta problemática no se pudo ingresar a la finca, pero se observa que el 90% de la misma es bosque.

### 4. RECOMENDACIONES

- Se recomienda poner disponible la propiedad con todas las advertencias antes mencionadas.
- Queda a criterio del comprador delimitar la propiedad tomando en cuenta los vértices y área del plano catastrado P-409327-1980.
- En la lámina adjunta se detalla mejor las coordenadas establecidas según el montaje realizado por el suscrito.
- Se recomienda realizar un nuevo avalúo indicado todas estas advertencias.
- Se recomienda que el futuro propietario compruebe mediante un levantamiento topográfico, el área afectada por el traslape existente.
- El futuro dueño se debe comprometer a actualizar el plano catastrado o llegar a un acuerdo con los propietarios de la finca 6-167668, sobre el área traslapada.

### 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: gmoragau@bnccr.fi.cr

#### 5.2 Datos profesionales

5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo

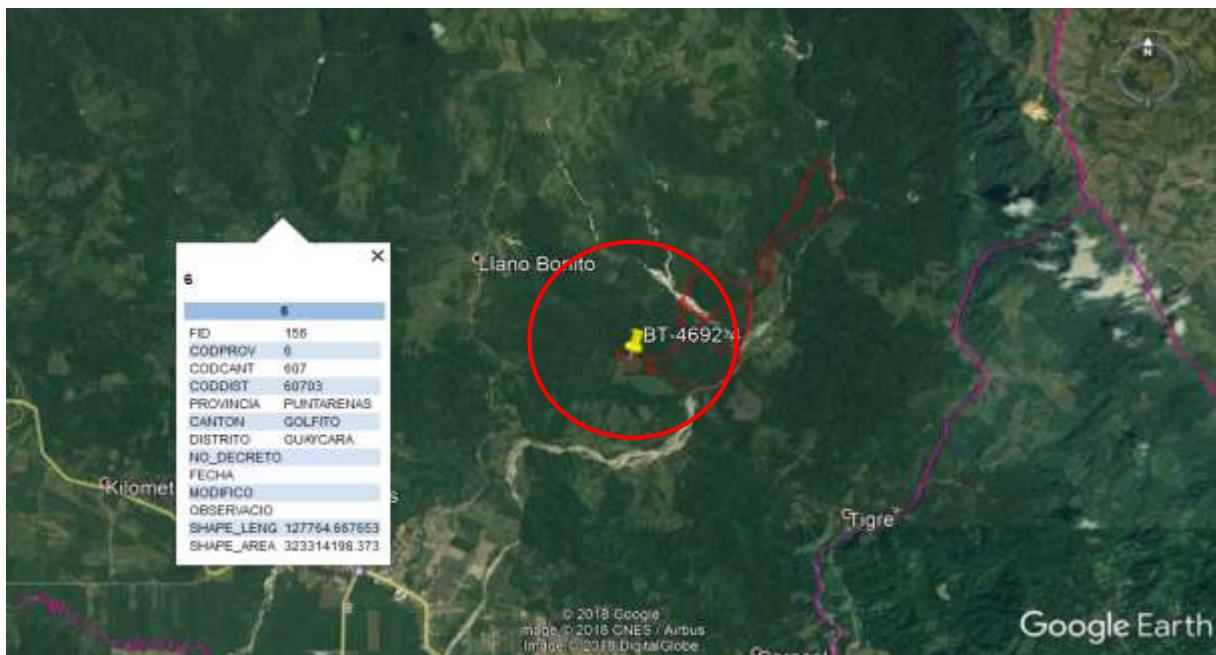
5.2.2 Carné N°: IT-25029



Firmado digitalmente por  
JUAN GABRIEL MORAGA  
UMAÑA (FIRMA)  
Ubicación: San José, Costa  
Rica  
Fecha: 2018.04.02 08:08:28  
-06'00'

Firma

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. MEMORIA FOTOGRÁFICA**

Ubicación espacial de las fincas que comprenden el BT-4692, imágenes generadas por Google Earth



En la imagen anterior, se muestra la existencia de otra finca dentro de los límites del plano catastralido 6-409327-1980

**6. MEMORIA FOTOGRÁFICA**

Area afectada por la finca 6-167668-000



Fotografia tomada desde la calle publica

**7. ANEXOS****7.1 Planos Catastrados: P-409317-1980,****7.2 Estudios Registrales: FR: 6046198-000****7.3 Lamina: Lam BT4692-4 (2 Laminas)**

**1. FICHA TÉCNICA TOPOGRÁFICA**
**IT02-BT4692-5**
**1.1 Información General:**

1.1.1 Solicitante:

Administrador - Eduardo Cortez Carballo

1.1.2 Fecha de solicitud:

24/01/2018

1.1.3 Justificación:

El siguiente informe tiene la finalidad de advertir e informar todas las situaciones que existen en el bien 5 del exdeudor 4962, conocido como Manantial de Paz

1.1.4 Fecha de ejecución:

27/03/2018
**1.2 Ubicación del Inmueble**

1.2.1 División Administrativa:

Provincia:

6 Puntarenas

Cantón:

07 Golfito

Distrito:

03 Guayacara

1.2.2 Otras señas:

Del cruce de la Quebrada Roman, 250 metros noreste

1.2.3 Localización por Coordenadas

1.2.3.1 CRTM05

Este (m):

607414 m

Norte (m):

963249 m

1.2.3.2 Geográficas

Latitud (grados decimales):

8.7102747 °

Longitud (grados decimales):

-83.0238490°
**1.3 Información del Registro Público**

1.3.1 Folio Real:

6-45505-000

1.3.2 Propietario / Cédula:

Banco Nacional de Costa Rica / Cédula jurídica: 4-000-001021

1.3.3 Área Según Registro:

109795.41 m<sup>2</sup>

1.3.4 Plano Catastrado:

P-1252995-2008

1.3.5 Área según plano relacionado:

109795.41 m<sup>2</sup>

1.3.6 Planos catastrados padres:

P-389707-1980

1.3.7 Fecha del estudio registral:

13/02/2018
**1.4 Descripción de linderos físicos**

1.4.1 Según estudio registral

Norte (m):

CALLE CON 161M 96CM Y FABIO VILLEGAS

Sur (m):

DAGOBERTO ELIZONDO Y MARCOS ROJAS

Este (m):

CALLE PUBLICA CON 318M 20CM Y OTRO

Oeste (m):

FABIO DANILO VILLEGAS ROJAS

1.4.2 Según inspección

Norte:

CALLE CON 161M 96CM Y FABIO VILLEGAS

Sur:

DAGOBERTO ELIZONDO Y MARCOS ROJAS

Este:

CALLE PUBLICA CON 318M 20CM Y OTRO

Oeste:

FABIO DANILO VILLEGAS ROJAS
**2. DATOS DE CAMPO**
**2.1 Auxiliar:**
Kolber Lizano Lopez
**2.2 Instrumental:**

- Navegadores personales, Garmin, Monterra
- Programas Móviles para visualizar archivos KML.
- MAPinr
- GPX Viewer
- Google Maps
- Google Earth Movil

**2.3 Calidad de los linderos:**
Rio Roman
**2.4 Naturaleza del inmueble:**
Bosque

### 3. CONCLUSIONES

- El primer paso para lograr ingresar a las fincas, fue realizar el montaje de planos involucrados con ayuda de las coordenadas obtenidas del Avaluó, y paralelo se procedió a realizar consultas a la Municipalidad de Golfito, solicitando la información que tienen en la zona.
- Confeccionado un montaje previo, se procede a realizar la inspección a los bienes para analizar la situación actual, linderos existentes y posibles invasiones, esto porque las 6 propiedades que comprenden el BT 4692 tienen más de 4 años de estar a nombre del Banco Nacional y no tienen ningún trámite para su colocación.
- Gracias a la Municipalidad de Golfito, se consigue pactar una reunión con algunos vecinos de la zona para comprobar los linderos y los colindantes de cada una de las fincas involucradas.
- Particularmente el plano catastrado P-1252995-2008 perteneciente al BT-4692-5, señala una calle publica en el lindero este, la cual no existe, la única manera de poder ingresar a la propiedad, es por medio del borde del Rio Román, que el día de la visita se encontraba seco.
- No se logra determinar la referencia a esquina, debido a que la calle publica no existe en campo. Pero gracias a la ubicación de planos colindantes se garantiza la ubicación de la misma.
- No se logra ingresar a la finca, por lo que no se garantiza que la misma se encuentre delimitada, ya sea por cercas, o por accidentes geográficos.
- Una parte de la propiedad está siendo afectada por el margen del Rio Román, por lo que se debe realizar un levantamiento Topográfico para determinar esta área afectada.
- Al igual que al BT 4692-1, la finca está siendo atravesada en más de la mitad de su área por el plano P-362273-1979, pero este último, no genera ninguna finca por lo que no genera ningún traslape.

### 4. RECOMENDACIONES

- Se recomienda poner disponible la propiedad con todas las advertencias antes mencionadas.
- Queda a criterio del comprador delimitar la propiedad tomando en cuenta los vértices y área del plano catastrado P-1252995-2008.
- En la lámina adjunta se detalla mejor las coordenadas establecidas según el montaje realizado por el suscrito.
- Se recomienda realizar un nuevo avalúo indicado todas estas advertencias.
- Se recomienda que el futuro propietario compruebe mediante un levantamiento topográfico, el área afectada por el margen del Rio Roman
- El acceso a la propiedad se da por medio un camino interno pasando por el BT 4692-3.
- Se recomienda que el futuro propietario compruebe ante la municipalidad, la legalidad del plano por Información Posesoria que traslapa con el plano P-1252995-2008 (finca 6-45505-000)

### 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: gmoragau@bnccr.fi.cr

#### 5.2 Datos profesionales

5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo

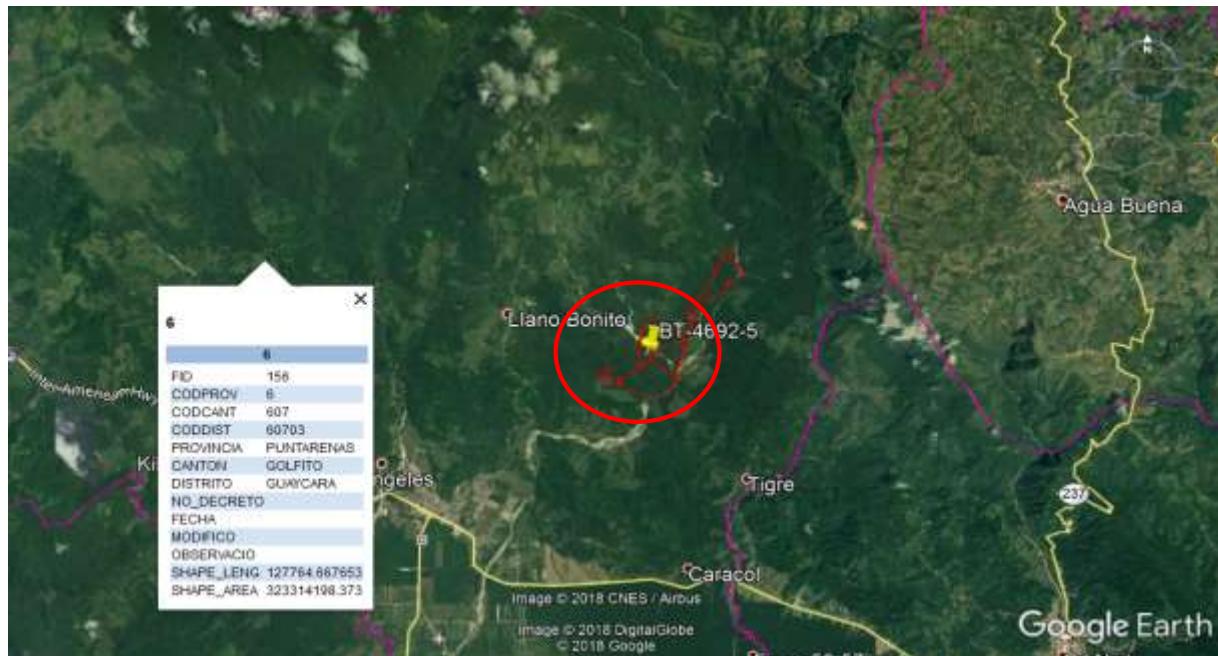
5.2.2 Carné N°: IT-25029



Firmado digitalmente por  
JUAN GABRIEL MORAGA  
UMAÑA (FIRMA)  
Ubicación: San José, Costa Rica  
Fecha: 2018.04.02 08:01:41  
-06'00'

Firma

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. MEMORIA FOTOGRÁFICA**

Ubicación espacial de las fincas que comprenden el BT-4692, imágenes generadas por Google Earth



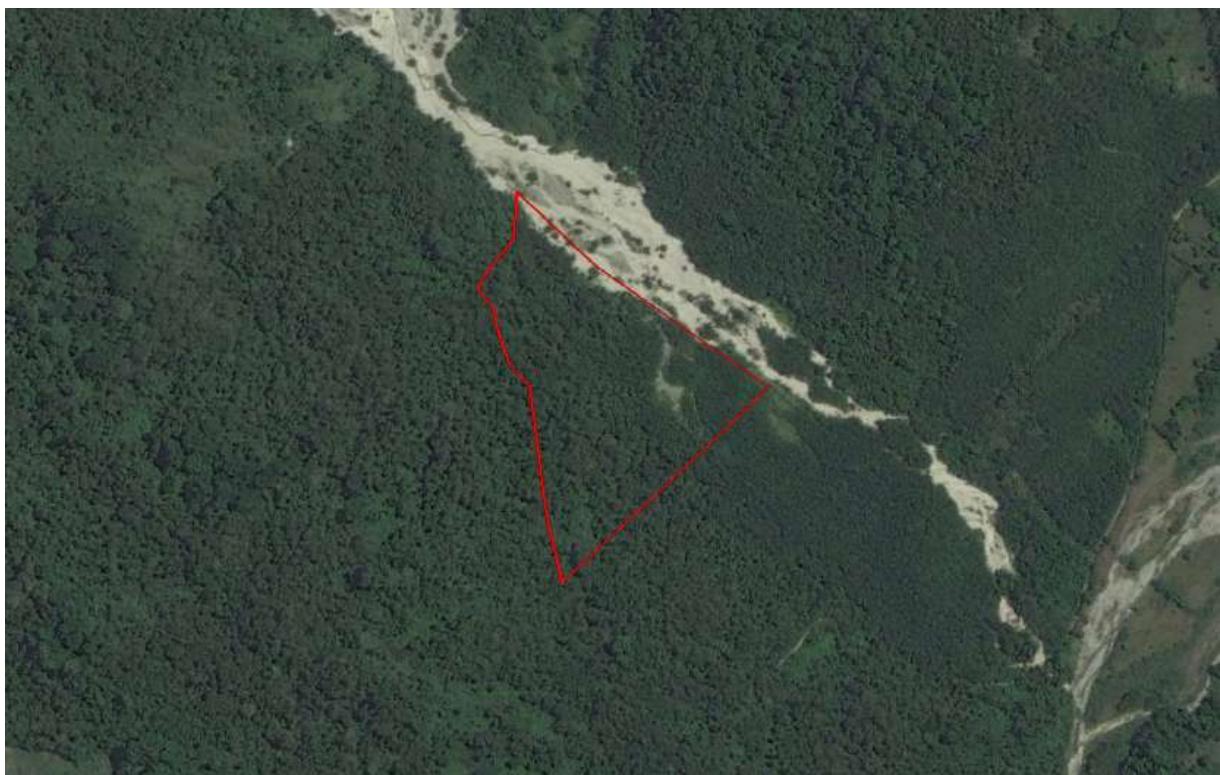
**6. MEMORIA FOTOGRÁFICA**

Imagen tomada de Google Earth, donde se muestra el polígono que corresponde al plano catastrado



Camino para llegar al BT-4692-5

**7. ANEXOS**

**7.1 Planos Catastrados: P-1252995-2008,**

**7.2 Estudios Registrales: FR: 6045505-000**

**7.3 Lamina: Lam BT4692-5 (2 Laminas)**

## 1. FICHA TÉCNICA TOPOGRÁFICA

**IT02-BT4692-6**
**1.1 Información General:**

1.1.1 Solicitante:

Administrador - Eduardo Cortez Carballo

1.1.2 Fecha de solicitud:

24/01/2018

1.1.3 Justificación:

El siguiente informe tiene la finalidad de advertir e informar todas las situaciones que existen en el bien 6 del exdeudor 4962, conocido como Manantial de Paz

1.1.4 Fecha de ejecución:

27/03/2018
**1.2 Ubicación del Inmueble**

1.2.1 División Administrativa:

Provincia:

6 Puntarenas

Cantón:

07 Golfito

Distrito:

03 Guayacara

1.2.2 Otras señas:

Del cruce de las Vegas 2 km noreste, margen izquierdo y derecho

1.2.3 Localización por Coordenadas

1.2.3.1 CRTM05

Este (m):

607579 m

Norte (m):

962802 m

1.2.3.2 Geográficas

Latitud (grados decimales):

8.7062292 °

Longitud (grados decimales):

-83.0223600°
**1.3 Información del Registro Público**

1.3.1 Folio Real:

6-46196-000

1.3.2 Propietario / Cédula:

Banco Nacional de Costa Rica / Cédula jurídica: 4-000-001021

1.3.3 Área Según Registro:

602062.64 m<sup>2</sup>

1.3.4 Plano Catastrado:

P-0457246-1981

1.3.5 Área según plano relacionado:

602062.64 m<sup>2</sup>

1.3.6 Planos catastrados padres:

-

1.3.7 Fecha del estudio registral:

13/02/2018
**1.4 Descripción de linderos físicos**

1.4.1 Según estudio registral

Norte (m):

FABIO DANILO VILLEGRAS Y OTROS

Sur (m):

CAMINO PUBLICO CON 709M 53CM Y OTROS

Este (m):

CAMINO PUBLICO CON 247M 55CM

Oeste (m):

GABRIEL CASTRO ZAMORA Y OTROS

1.4.2 Según inspección

Norte:

FABIO DANILO VILLEGRAS Y OTROS

Sur:

CAMINO PUBLICO CON 709M 53CM Y OTROS

Este:

CAMINO PUBLICO CON 247M 55CM

Oeste:

GABRIEL CASTRO ZAMORA Y OTROS

## 2. DATOS DE CAMPO

**2.1 Auxiliar:**
Kolber Lizano Lopez
**2.2 Instrumental:**

- Navegadores personales, Garmin, Monterra
- Programas Móviles para visualizar archivos KML.
- MAPInr
- GPX Viewer
- Google Maps
- Google Earth Movil

**2.3 Calidad de los linderos:**
Rio Claro
**2.4 Naturaleza del inmueble:**
Bosque

### 3. CONCLUSIONES

- El primer paso para lograr ingresar a las fincas, fue realizar el montaje de planos involucrados con ayuda de las coordenadas obtenidas del Avaluó, y paralelo se procedió a realizar consultas a la Municipalidad de Golfito, solicitando la información que tienen en la zona.
- Confeccionado un montaje previo, se procede a realizar la inspección a los bienes para analizar la situación actual, linderos existentes y posibles invasiones, esto porque las 6 propiedades que comprenden el BT 4692 tienen más de 4 años de estar a nombre del Banco Nacional y no tienen ningún trámite para su colocación.
- Gracias a la Municipalidad de Golfito, se consigue pactar una reunión con algunos vecinos de la zona para comprobar los linderos y los colindantes de cada una de las fincas involucradas.
- Particularmente el plano catastrado P-457246-1981 perteneciente al BT-4692-6, indica que colinda al este con una calle publica, la cual físicamente no existe, dicha calle fue destruida por las constantes crecidas del Rio Claro, por lo que la Municipalidad de Golfito se vio en la necesidad de abrir una calle por medio de la finca 6-46196-000 la cual pertenece al BT 4692-6.
- La calle antes descrita atraviesa la finca en estudio desde los vértices 4-5 y termina en el vértice 13. Dicha calle fue recorrida por el suscrito sin encontrar ninguna cerca aparente.
- Se realizan marcas en el margen de la calle por donde aparenta estar los linderos de la finca, las cuales no representan los vértices reales de la finca.
- La municipalidad correspondiente no le ha dado el mantenimiento adecuando a la calle pública, por lo que le corresponderá al dueño registral de la finca.

### 4. RECOMENDACIONES

- Se recomienda poner disponible la propiedad con todas las advertencias antes mencionadas.
- Queda a criterio del comprador delimitar la propiedad tomando en cuenta los vértices y área del plano catastrado P-457246-1981.
- En la lámina adjunta se detalla mejor las coordenadas establecidas según el montaje realizado por el suscrito.
- Se recomienda realizar un nuevo avalúo indicado todas estas advertencias.
- Se recomienda que el futuro propietario compruebe mediante un levantamiento topográfico, el área afectada por la creación de la calle que atraviesa la finca en estudio.
- El acceso a la propiedad se da por medio un camino interno y que se ingresa entre los vértices 4 y 5.
- Se recomienda que el futuro dueño, realice una actualización de planos, descartando el área de la calle pública y donándola a la Municipalidad correspondiente.

### 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: gmoragau@bnccr.fi.cr

#### 5.2 Datos profesionales

5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo

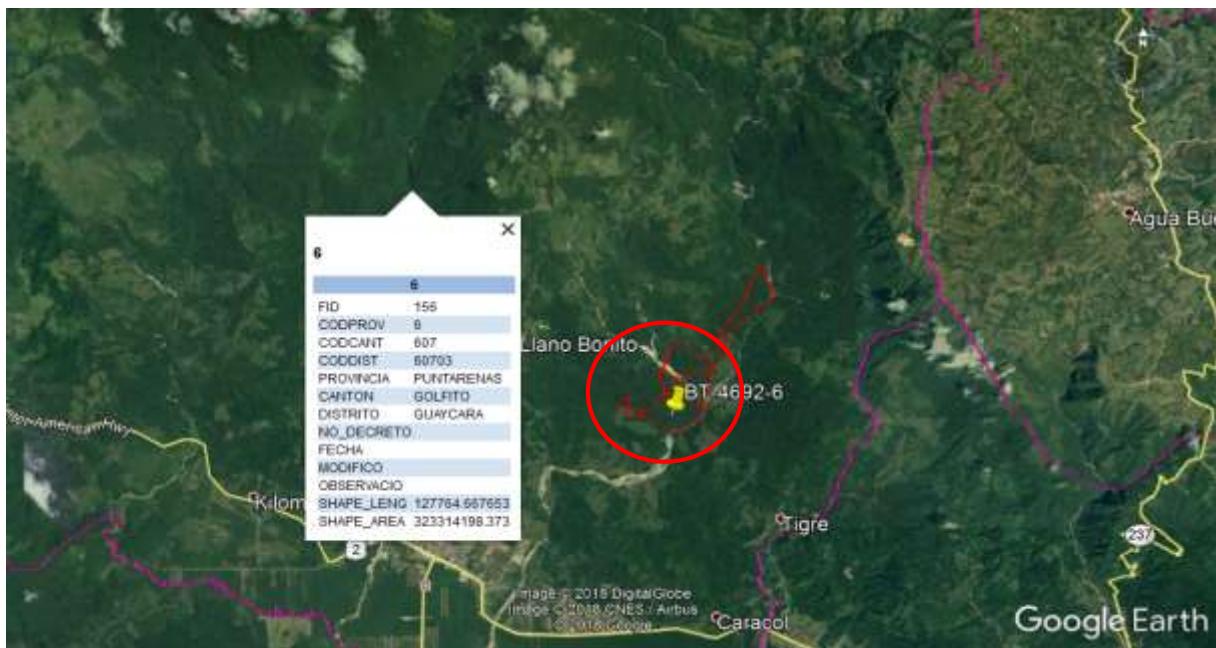
5.2.2 Carné N°: IT-25029



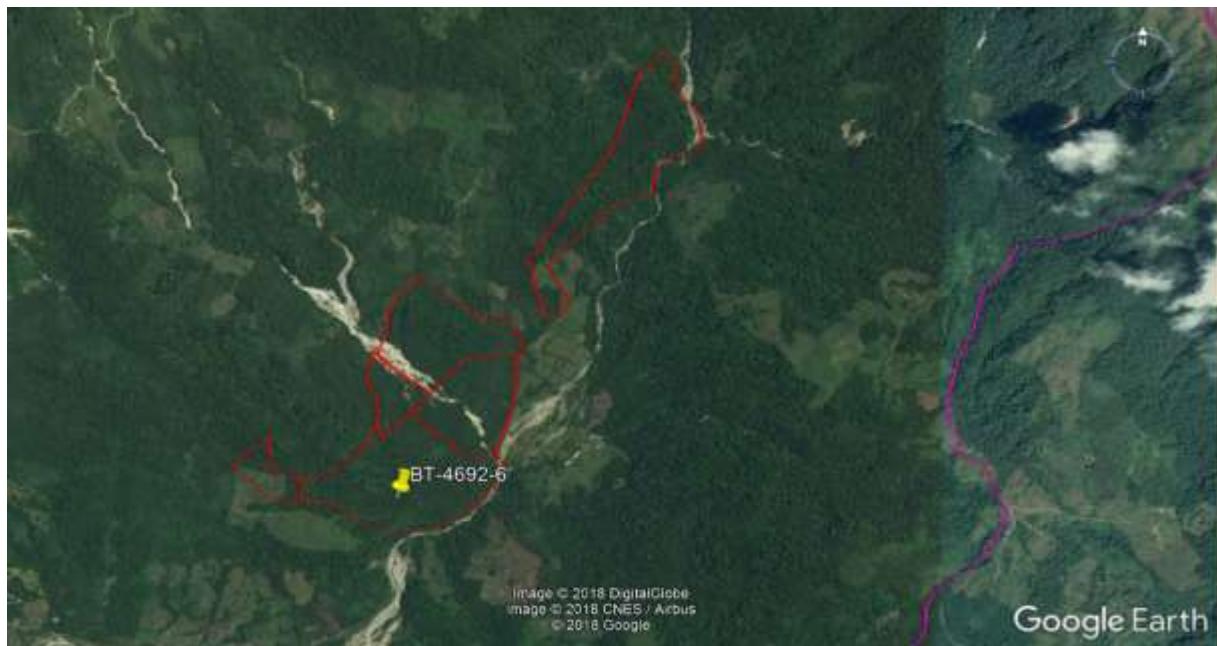
Firmado digitalmente por  
JUAN GABRIEL MORAGA  
UMAÑA (FIRMA)  
Ubicación: San José, Costa  
Rica  
Fecha: 2018.04.02 08:05:20  
-06'00'

Firma

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. MEMORIA FOTOGRÁFICA**

Ubicación espacial de las fincas que comprenden el BT-4692, imágenes generadas por Google Earth



**6. MEMORIA FOTOGRÁFICA**

Imagen tomada de Google Earth, donde se muestra el cauce del Rio Claro en el lindero este



Camino interno construido por la Municipalidad

**7. ANEXOS****7.1 Planos Catastrados: P-0457246-1981****7.2 Estudios Registrales: FR: 6046196-000****7.3 Lamina: Lam BT4692-6 (2 Laminas)**