

Catastro Nacional
 1-2321203

16/05/2008 08:02:52

Refrendado



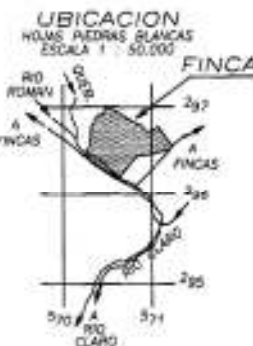
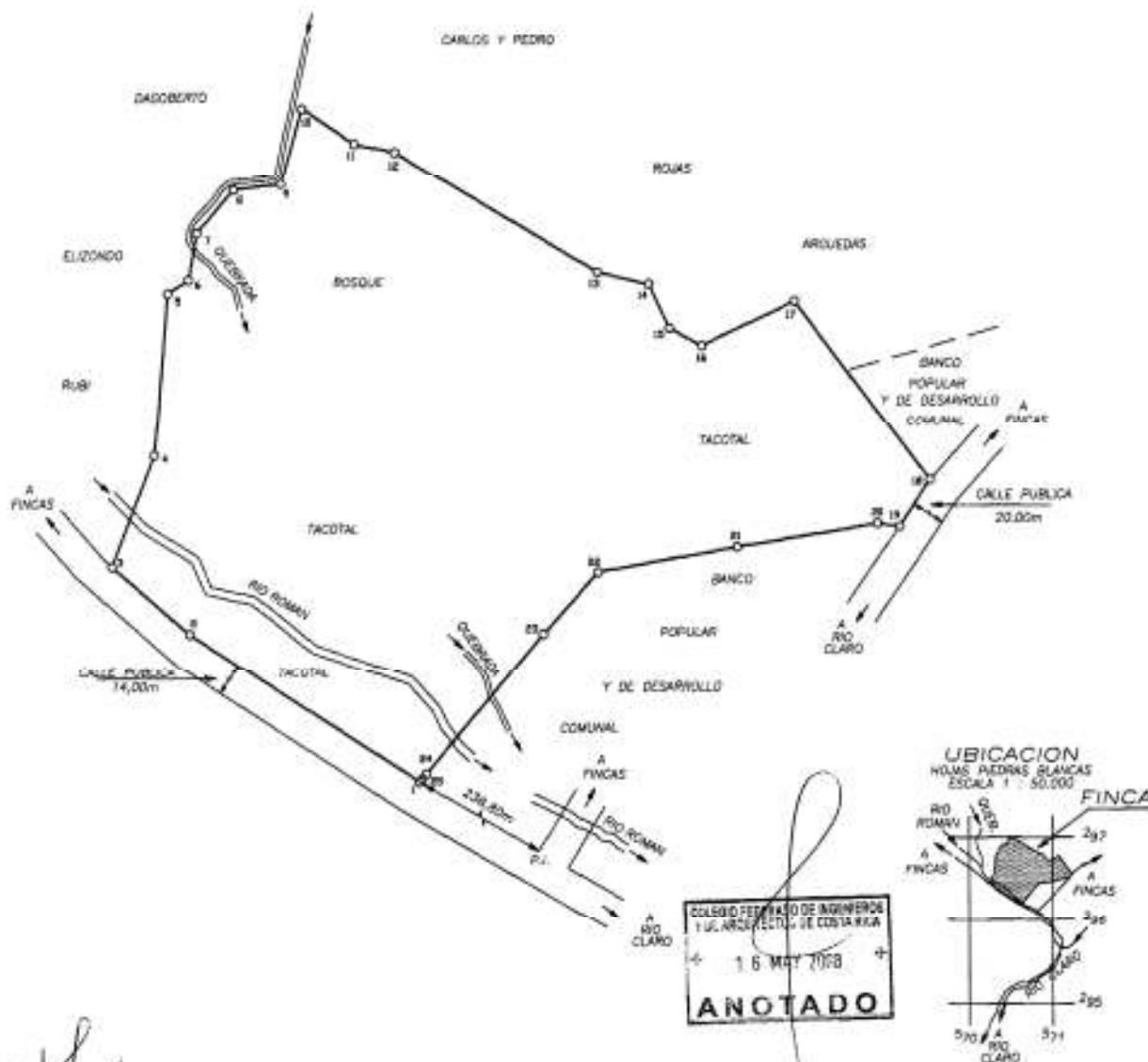
| LINEA | AL. HUI | DISTANCIA |
|-------|----------|-----------|
| 1-2 | 32° 35' | 326.20m |
| 2-3 | 31° 44' | 152.05m |
| 3-4 | 21° 11' | 142.21m |
| 4-5 | 4° 58' | 125.00m |
| 5-6 | 38° 14' | 29.59m |
| 6-7 | 10° 02' | 55.91m |
| 7-8 | 40° 32' | 68.00m |
| 8-9 | 82° 06' | 56.76m |
| 9-10 | 15° 33' | 54.16m |
| 10-11 | 89° 45' | 75.77m |
| 11-12 | 108° 10' | 45.24m |
| 12-13 | 20° 50' | 281.95m |
| 13-14 | 08° 33' | 62.96m |
| 14-15 | 154° 48' | 57.57m |
| 15-16 | 11° 50' | 43.93m |
| 16-17 | 64° 51' | 125.37m |
| 17-18 | 149° 09' | 268.17m |
| 18-19 | 21° 10' | 65.90m |
| 19-20 | 275° 06' | 27.04m |
| 20-21 | 260° 49' | 170.16m |
| 21-22 | 259° 57' | 168.99m |
| 22-23 | 229° 09' | 97.73m |
| 23-24 | 220° 10' | 217.93m |
| 24-25 | 220° 06' | 7.64m |
| 25-1 | 221° 12' | 4.90m |

NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONAL ABIERTA
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINA
 POR METODO USADO
 ERROR LINEAL ESTIMADO: 0.01m
 DDT PE DE QUE LOS LINDEROS
 SON EXISTENTES
 FRENTE A CALLE PUBLICA: DEL 7 AL 3 = 448.58m
 FRENTE A CALLE PUBLICA: DEL 18 AL 19 = 65.50 m
 MODIFICA AL PLANO No. P-389707-1980

NOTAS:

SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERAVICIO
 DE LOS DERECHOS DEL ESTADO PARA
 TODOS LOS EFECTOS DE LAS LIMITACIONES
 QUE LAS LEYES DE AGUAS Y CAMINOS Y
 ZONA MARITIMO-TERRESTRE ESTABLEZCAN.
 AFECTADO POR LA LEY FORESTAL
 NUMERO 7575 ARTICULO 33



COLEGIO FERNANDO DE ALMEIDA
 16 MAY 2008
 ANOTADO

DEPARTAMENTO DE INGENIERIA
 TOPOGRAFIA

BANCO POPULAR Y DE
 DESARROLLO COMUNAL

CEDELA JURIDICA No.
 4-000-042152

APCA

407.273,90 m²

ESCALA 1 : 5.000

SITUADO EN GUMYARA
 DISTRITO 3° GUMYARA
 CANTON 7° GOLFO
 PROVINCIA 5° PUNTARENAS

APTO 1239

INFORMACION REGISTRO PUBLICO
 FINCA COMPLETA
 FOLIO REAL
 6 045503-000
 AREA 407.273,90 m²

ARCHIVO PL

PROYECTO TOMO 15111

FOLIO 148

FECHA 08-05-2008

SECCION DE MICROFILM
 ROLLO 159 | INCHES 395
 FECHA 2 SET. 1983 | FIRMA

REGISTRO NACIONAL
 CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha sido elaborado por los peritos
 antes suscritos en virtud de la ley 17.334 de 1968
 expedida sobre el tema de catastro
 P513.865-23
 2-A AGO. 1983
 Fecha



DERROTERO

| LINEA | RUMBO | | DISTANCIA | |
|-------|-------|---------|-----------|--------|
| | S | N | M | KM |
| 1-2 | N | 80° 20' | E | 272.18 |
| 2-3 | E | 42° 24' | E | 40.50 |
| 3-4 | E | 20° 38' | E | 70.20 |
| 4-5 | E | 03° 32' | N | 21.30 |
| 5-6 | S | 08° 28' | E | 208.00 |
| 6-7 | E | 88° 28' | E | 198.80 |
| 7-8 | S | 28° 04' | E | 174.82 |
| 8-9 | S | 12° 18' | E | 161.82 |
| 9-10 | S | 21° 00' | N | 138.40 |
| 10-11 | E | 83° 22' | N | 100.00 |
| 11-12 | E | 90° 14' | N | 74.10 |
| 12-13 | E | 38° 18' | N | 174.28 |
| 13-14 | S | 28° 48' | N | 202.20 |
| 14-15 | S | 68° 34' | N | 311.57 |
| 15-16 | E | 52° 08' | N | 174.80 |
| 16-17 | E | 68° 36' | N | 22.00 |
| 17-18 | S | 52° 28' | N | 254.00 |
| 18-19 | E | 44° 18' | N | 208.20 |
| 19-20 | S | 37° 02' | N | 70.80 |
| 20-21 | E | 11° 00' | N | 38.50 |
| 21-22 | E | 38° 20' | E | 262.50 |
| 22-23 | E | 38° 38' | N | 61.80 |
| 23-24 | E | 40° 08' | N | 4.00 |
| 24-25 | E | 58° 04' | N | 9.60 |
| 25-26 | E | 90° 03' | N | 62.20 |
| 26-27 | E | 85° 00' | N | 7.20 |
| 27-28 | N | 94° 30' | E | 94.00 |
| 28-29 | N | 12° 30' | E | 8.00 |



SECCION DE MICROFILM

ROLLO 73

20 ABR. 1987

269

FIGURA

CATASTRO

No. P431283-81

24 ABR. 1981

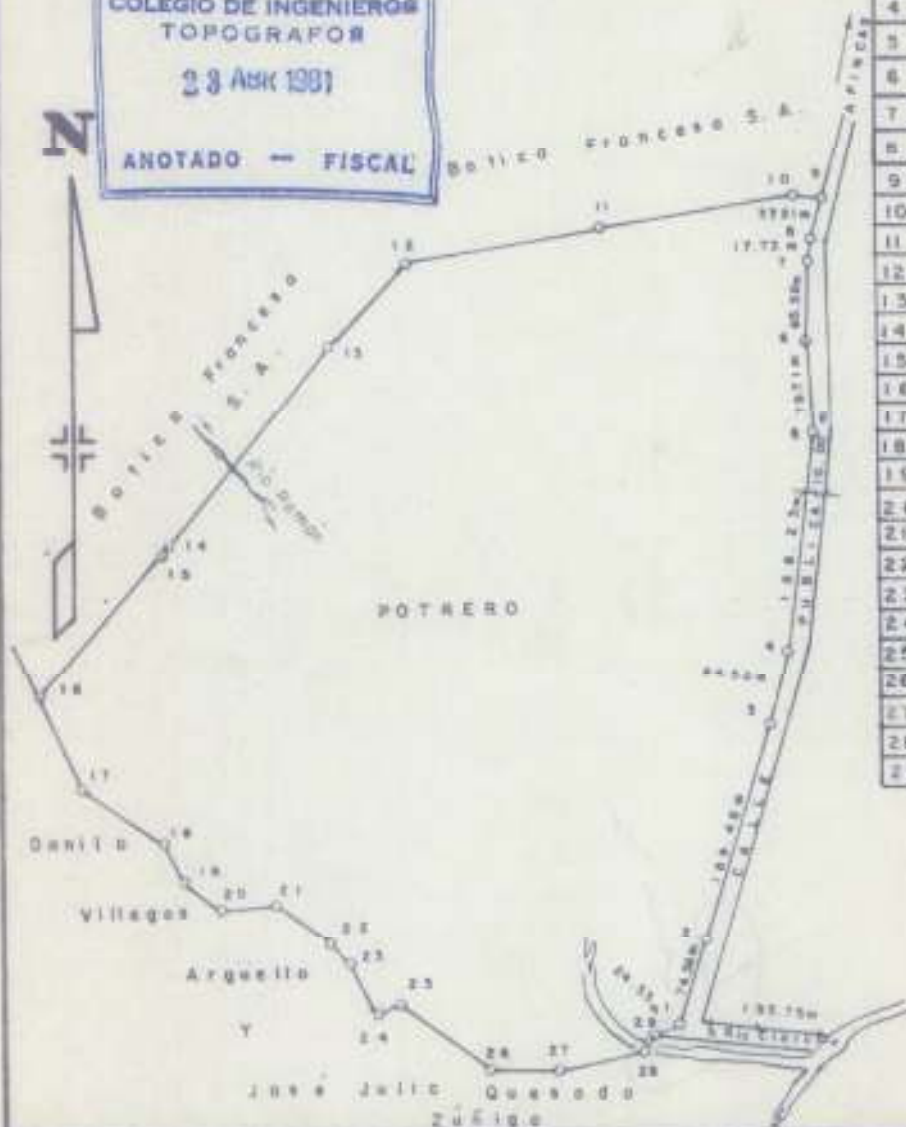
Jefe de Oficina Ejecutiva

NOTA: Este plano pertenece al Catastro No. P-425972-81

COLEGIO DE INGENIEROS
TOPOGRAFOS

23 ABR. 1981

ANOTADO -- FISCAL



| LINEA | RUMBO | DIST. |
|---------|-------------|--------|
| 1 - 2 | N 19° 07' E | 74.38 |
| 2 - 3 | N 16° 54' E | 189.48 |
| 3 - 4 | N 13° 35' E | 64.50 |
| 4 - 5 | N 06° 58' E | 186.23 |
| 5 - 6 | N 03° 15' W | 79.71 |
| 6 - 7 | N 01° 07' E | 65.52 |
| 7 - 8 | N 07° 43' E | 17.73 |
| 8 - 9 | N 18° 54' E | 37.21 |
| 9 - 10 | N 83° 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 86° 55' E | 46.51 |
| 21 - 22 | S 36° 20' E | 35.62 |
| 22 - 23 | S 46° 52' 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 | 24.33 |



PROPIEDAD DE MARCEL CORRALES AGUIA CEDULA No. 1-248-795

VENDE A BOTICA FRANCESA S.A.

ARRIMENDON ASOCIADO OBO

ARRIMENDON ASOCIADO OBO

PROTOCOLO

2275

FOLIO

86-88

AREA 32ha.7378.60m²

Area según Region 32ha.7378.60m²

ESCALA

1:5000

SITUADO EN Guayaquil

DISTRITO 3^{er} GUAYCO

TOMO 2943

CANTON 7^o Bolívar

FOLIO 237

PROVINCIA PASTAZA

NUMERO 39.581

ARCHIVO No.

FECHA

15-1-81

SECCION DE MICROFILM

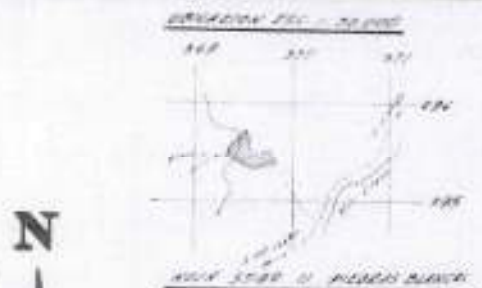
| | |
|--------------|--------|
| ROLLO | IMAGEN |
| 73 | 233 |
| FECHA | FECHA |
| 20 ABR. 1967 | |

CATASTRO

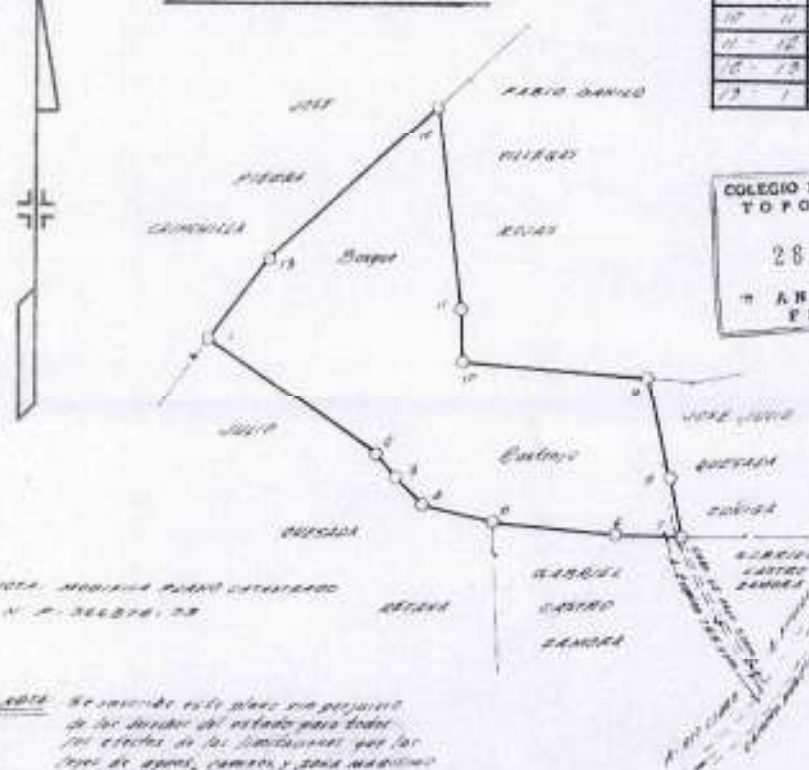
No. 40937-80

28 OCT 1980

File Semestre Catamates



| LINEA | HUMBO | DIST. |
|---------|-----------|--------|
| 1 - 2 | N 55 31 E | 211.15 |
| 2 - 3 | N 35 01 E | 208.80 |
| 3 - 4 | N 51 06 E | 172.85 |
| 4 - 5 | N 17 32 E | 168.03 |
| 5 - 6 | N 83 02 E | 104.10 |
| 6 - 7 | N 88 08 E | 68.05 |
| 7 - 8 | N 18 02 E | 89.82 |
| 8 - 9 | N 8 57 E | 105.08 |
| 9 - 10 | N 25 40 E | 100.80 |
| 10 - 11 | N 71 00 E | 58.82 |
| 11 - 12 | N 4 45 E | 204.82 |
| 12 - 13 | N 88 07 E | 228.40 |
| 13 - 1 | N 38 29 E | 97.40 |



COLEGIO DE INGENIEROS
TOPOGRAFOS

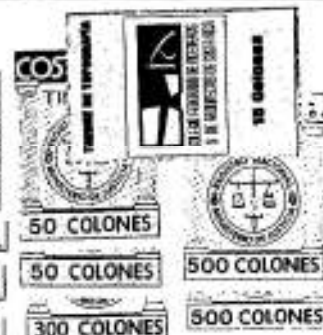
28 OCT 1980

ANOTADO
FISCAL

| | | | |
|--|-------|----------------------------------|----------|
| EN POSSESION DE JOSE JULIO QUESADA ZUNIGA | | SITUADO EN GUAYCARRA PARA | |
| CSDULA No. 9-009-968 | | DISTRITO 3° GUAYCARRA | |
| AREA 000.863423 m ² | | POSSESION | |
| CANTON 7° SOLITO | | PROVINCIA DE MONTAÑAS | |
| PROTOCOLO | FOLIO | ARCHIVO No. | FECHA |
| 1936 | 144 | 6.279 | OCT 1979 |

Se advierte a los usuarios que los planos inscritos a partir del 20 de setiembre del 2008 se encuentran sujetos a términos de provisionalidad, conforme al artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, N° 6545

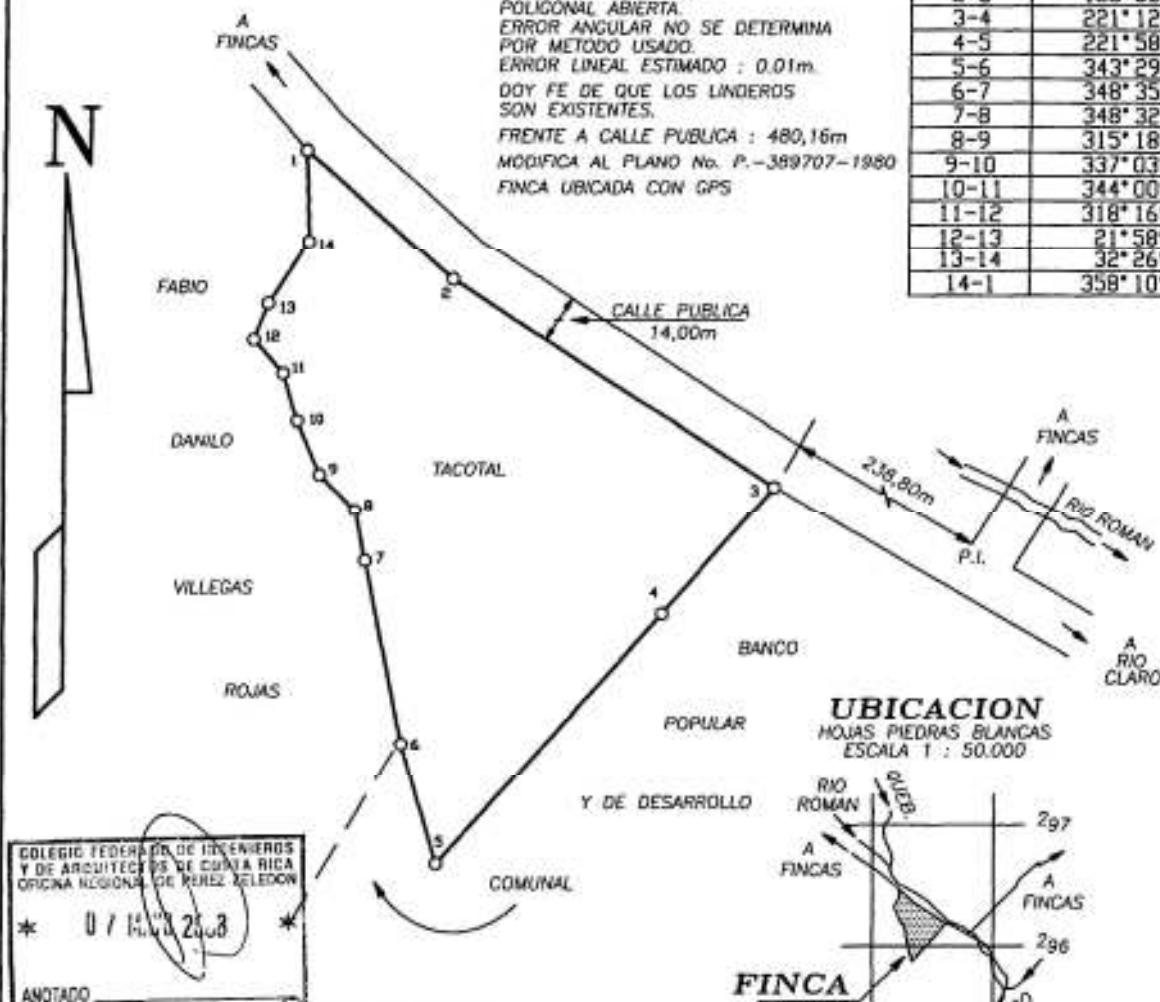
Dirección de Oficinas Regionales



NOTAS:

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 |



COLEGIO FEDERAL DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
ORIGINA REGIONAL DE PUEBLO TELECOM

* 0 / 1.2.3 2.3 *

ANDRADO

Catastro Nacional

1-2321201

08/05/2008 08:40:07

GEOVANNY SIBAJI BARRANTES
TOPOGRAFO ASOCIADO T.A.-3867

PROPIEDAD DE

CEDULA JURIDICA No.

AREA

BANCO POPULAR Y DE
DESARROLLO COMUNAL

4-000-042152

109.795,41 m.2

| | |
|----------|-------|
| PROTOCOL | |
| TOMO | 15311 |
| FOLIO | 145 |

INFORMACION REGISTRO PUBLICO
FINCA COMPLETA

FOLIO REAL
6 045505-000

AREA 109.7MS.41 m2

ESCALA
1 : 5.000

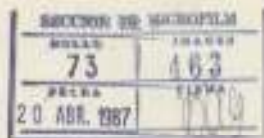
| | |
|-------|------------|
| FECHA | 06-05-2008 |
|-------|------------|

SITUADO EN GUAYCARA
DISTRITO 3° GUAYCARA
CANTON 7° GOLFITO
PROVINCIA 6° PUNTARENAS

ARCHIVO

PL

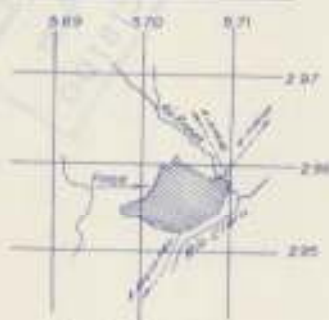
APTO 1239



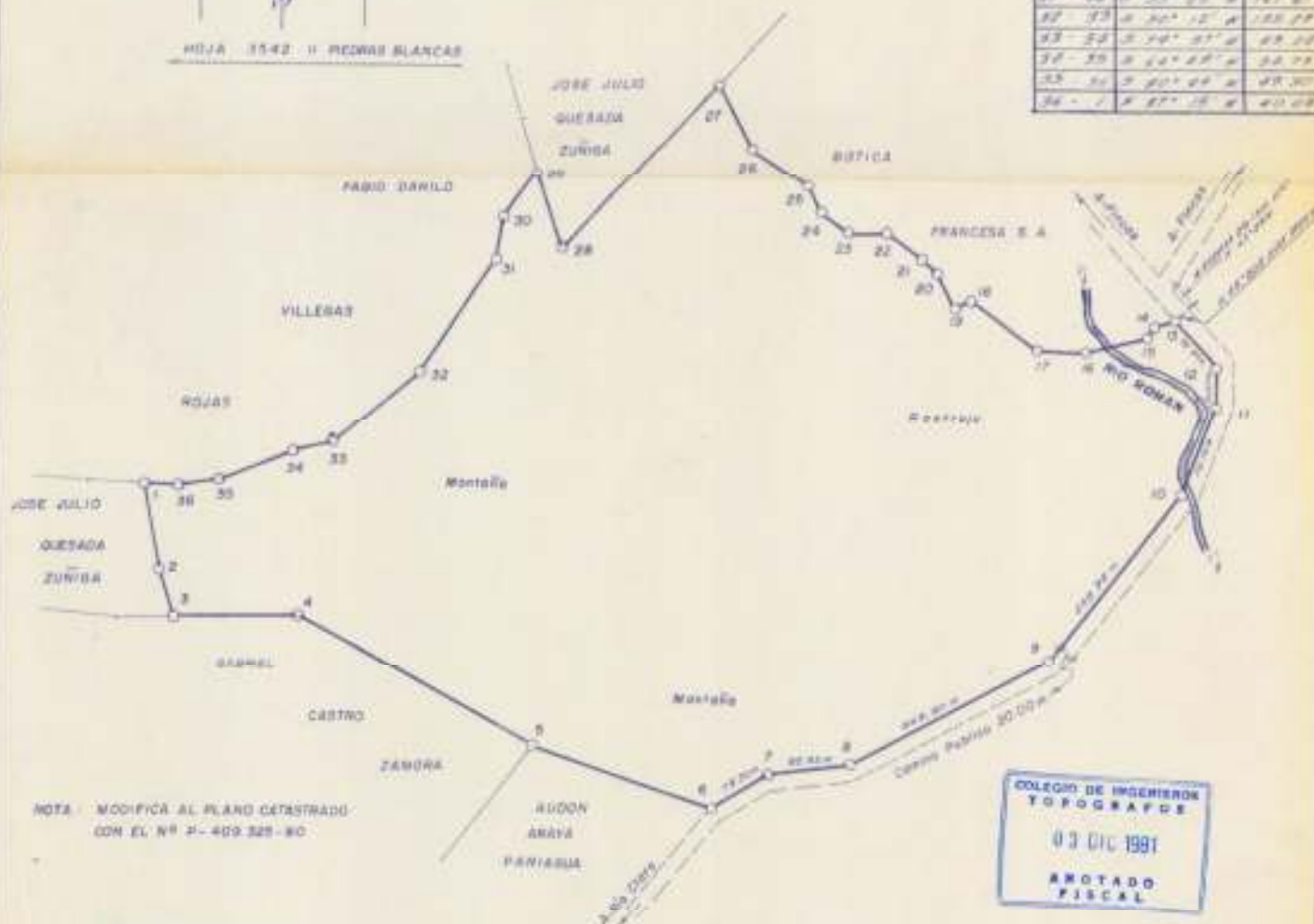
| LINEA | RUEDO | DIST. |
|---------|-------------|--------|
| 1 - 2 | 4 31° 37' E | 102.24 |
| 2 - 3 | 4 18° 40' E | 83.92 |
| 3 - 4 | 4 88° 26' E | 123.30 |
| 4 - 5 | 4 40° 40' E | 224.30 |
| 5 - 6 | 4 44° 24' E | 224.44 |
| 6 - 7 | 4 41° 14' E | 18.70 |
| 7 - 8 | 4 24° 28' E | 39.30 |
| 8 - 9 | 4 40° 12' E | 242.30 |
| 9 - 10 | 4 37° 48' E | 222.88 |
| 10 - 11 | 4 18° 32' E | 110.10 |
| 11 - 12 | 4 40° 22' E | 80.40 |
| 12 - 13 | 4 43° 31' E | 16.20 |
| 13 - 14 | 4 70° 34' E | 24.30 |
| 14 - 15 | 4 86° 47' E | 14.83 |
| 15 - 16 | 4 78° 44' E | 24.49 |
| 16 - 17 | 4 81° 47' E | 40.47 |
| 17 - 18 | 4 84° 33' E | 36.88 |
| 18 - 19 | 4 87° 22' E | 28.07 |
| 19 - 20 | 4 86° 12' E | 30.72 |
| 20 - 21 | 4 88° 32' E | 24.88 |
| 21 - 22 | 4 84° 40' E | 33.42 |
| 22 - 23 | 4 84° 45' E | 48.82 |
| 23 - 24 | 4 82° 55' E | 42.44 |
| 24 - 25 | 4 81° 44' E | 38.24 |
| 25 - 26 | 4 87° 10' E | 33.42 |
| 26 - 27 | 4 88° 33' E | 38.21 |
| 27 - 28 | 4 81° 48' E | 478.82 |
| 28 - 29 | 4 12° 31' E | 188.12 |
| 29 - 30 | 4 34° 38' E | 24.00 |
| 30 - 31 | 4 11° 34' E | 33.52 |
| 31 - 32 | 4 33° 25' E | 141.41 |
| 32 - 33 | 4 30° 12' E | 133.88 |
| 33 - 34 | 4 34° 31' E | 63.12 |
| 34 - 35 | 4 44° 48' E | 34.73 |
| 35 - 36 | 4 80° 44' E | 48.30 |
| 36 - 1 | 4 87° 15' E | 40.48 |

NOTA: Se inserta este plano sin perjuicio de los derechos del estado para todos los efectos de las limitaciones que las leyes de aguas, caminos y zona marítima terrestre establecen.

UBICACION E.S.C. 1:50,000



HOJA 1542 II PIEDRAS BLANCAS



EN POSESION DE: CED. N° 8-009-942
JOSE JULIO QUESADA ZUNIGA
 CARLOS ROBERTO GARCILAZO VIVES
 ABOGADO LIC. A.A. 082

AREA: 60ha 2062.84
 PERIMETRO: 2563
 POLIGONO: 36

SITUACION: GUAYCANA
 DISTRITO: 3° BUZYCARA
 CANTON: 7° BOLITO
 PROVINCIA: DE RUNTARENAS

ESCALA: 1:5 000
 FECHA: 03 DIC 1981
 ANOTADO FISCAL

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 m²
1.3.4 Plano Catastrado: 6-1255608-2008
1.3.5 Área según plano relacionado: 407273.90 m²
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: | <u>Kolber Lizano Lopez</u> |
| 2.2 Instrumental: | <ul style="list-style-type: none"> • Navegadores personales, Garmin, Monterra • Programas Móviles para visualizar archivos KML. <ul style="list-style-type: none"> o MAPinr o GPX Viewer o Google Maps o Google Earth Movil |
| 2.3 Calidad de los linderos: | <u>Parte en cercas y calle publica</u> |
| 2.4 Naturaleza del inmueble: | <u>Bosque</u> |

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 Avalúo, 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 Publica de 14 metros, entre los vértices 1 y 3, pero físicamente según visita previa, esta calle no existe y el Río 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 Río 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 genere 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 indicado 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@bncr.fi.cr

5.2 Datos profesionales

- 5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo
- 5.2.2 Carné N°: IT-25029

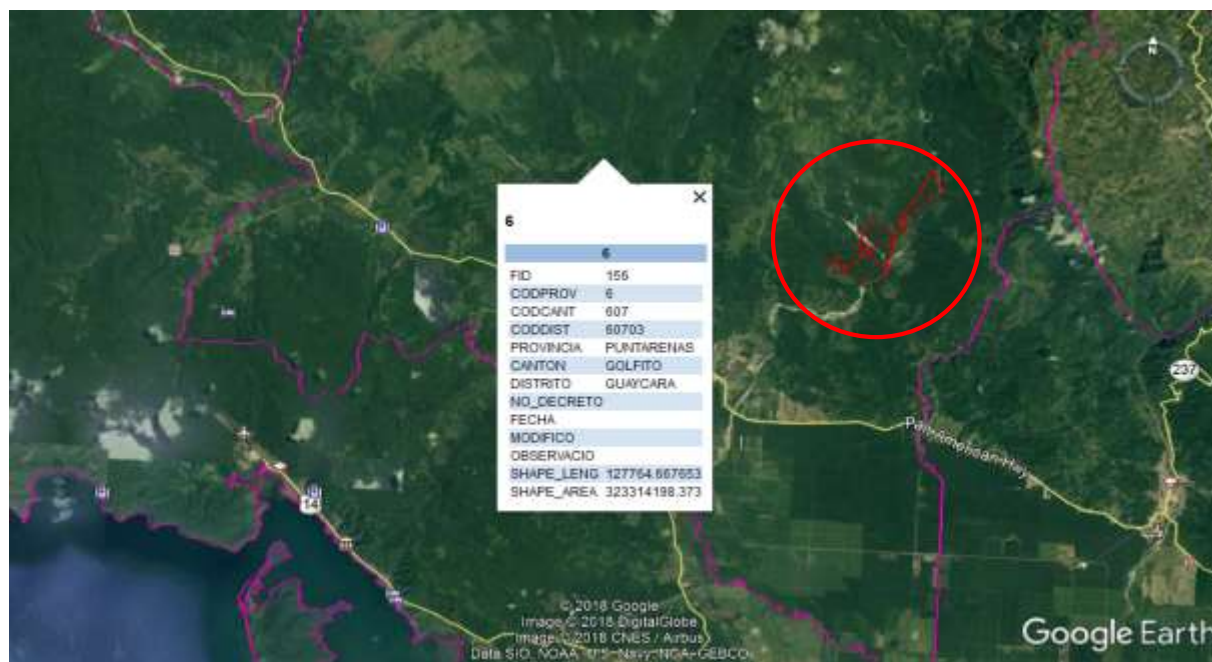


Firmado digitalmente por JUAN
GABRIEL MORAGA UMAÑA
(FIRMA)
Ubicación: San José, Costa Rica
Fecha: 2018.04.02 06:55:31
-06'00'

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



Ubicación espacial de las fincas que comprenden el BT-4692-1, imágenes generadas por Google Earth



6. MEMORIA FOTOGRÁFICA



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



Fotografía 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 m²
1.3.4 Plano Catastrado: 6-513865-1983
1.3.5 Área según plano relacionado: 532674.68 m²
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.
 - o MAPinr
 - o GPX Viewer
 - o Google Maps
 - o 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 Avalúo, 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.
- Según 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 avalúo 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@bncr.fi.cr

5.2 Datos profesionales

- 5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo
- 5.2.2 Carné N°: IT-25029

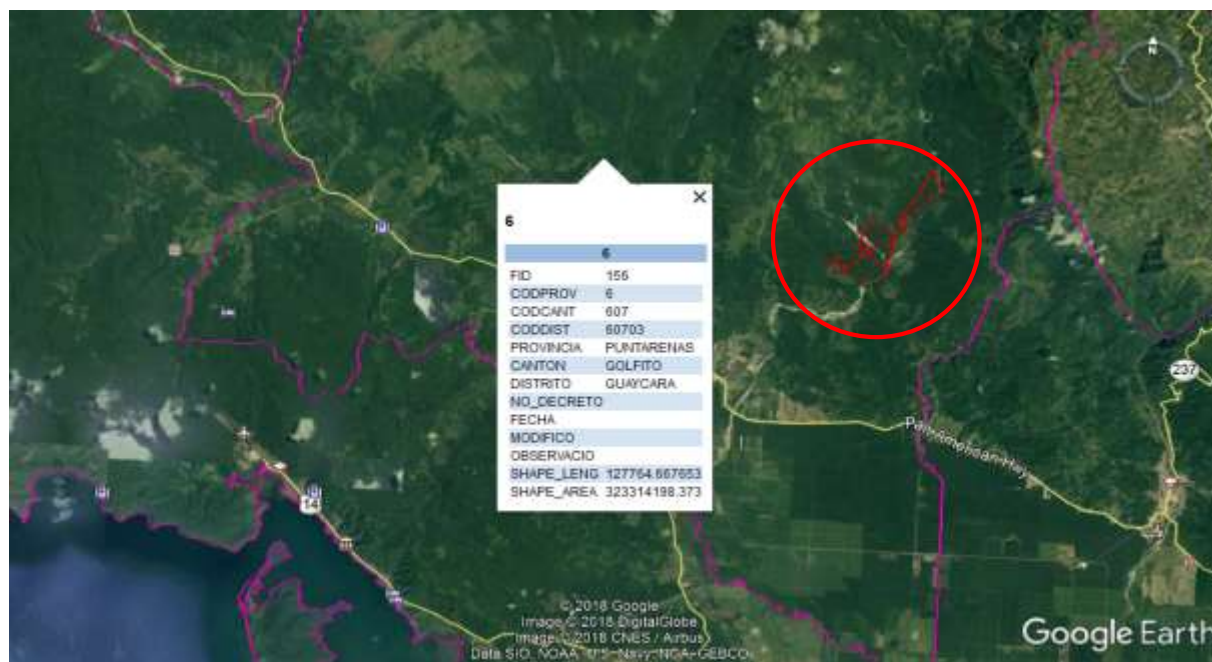


Firmado digitalmente por
JUAN GABRIEL MORAGA
UMAÑA (FIRMA)
Ubicación: San José, Costa Rica
Fecha: 2018.04.02 07:46:43
-06'00'

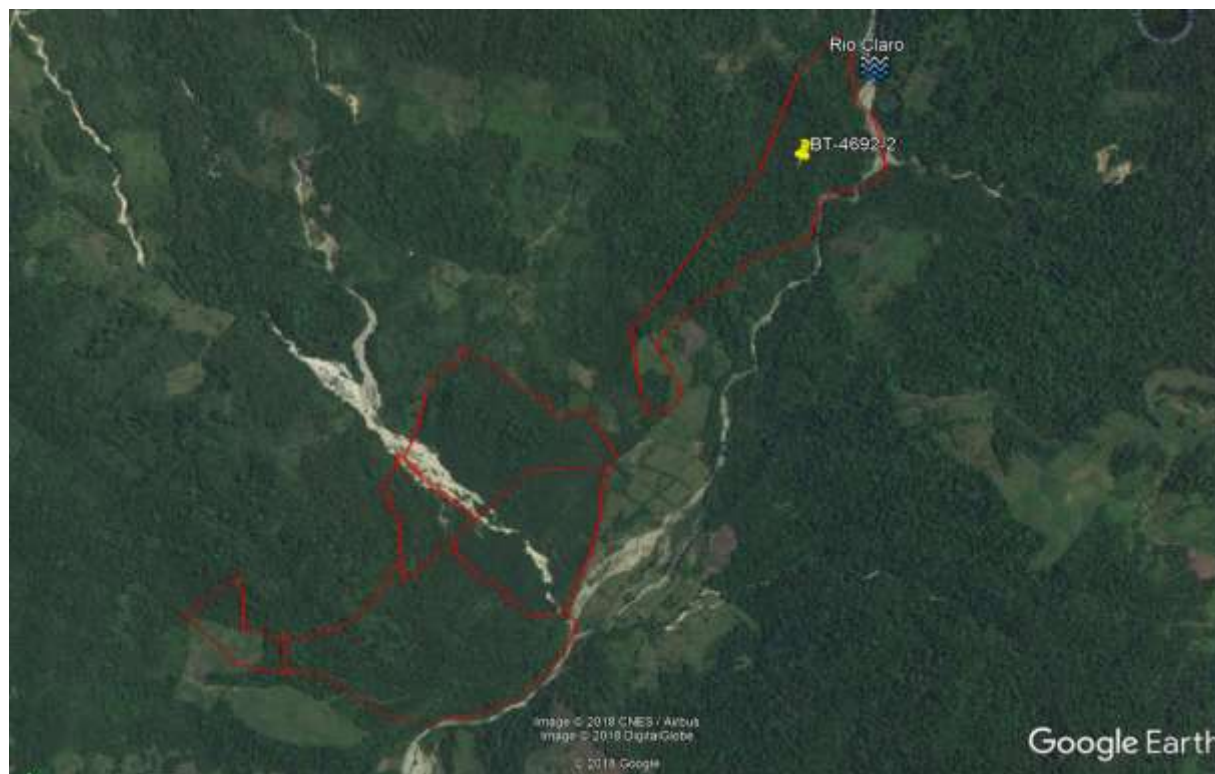
Firma

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.

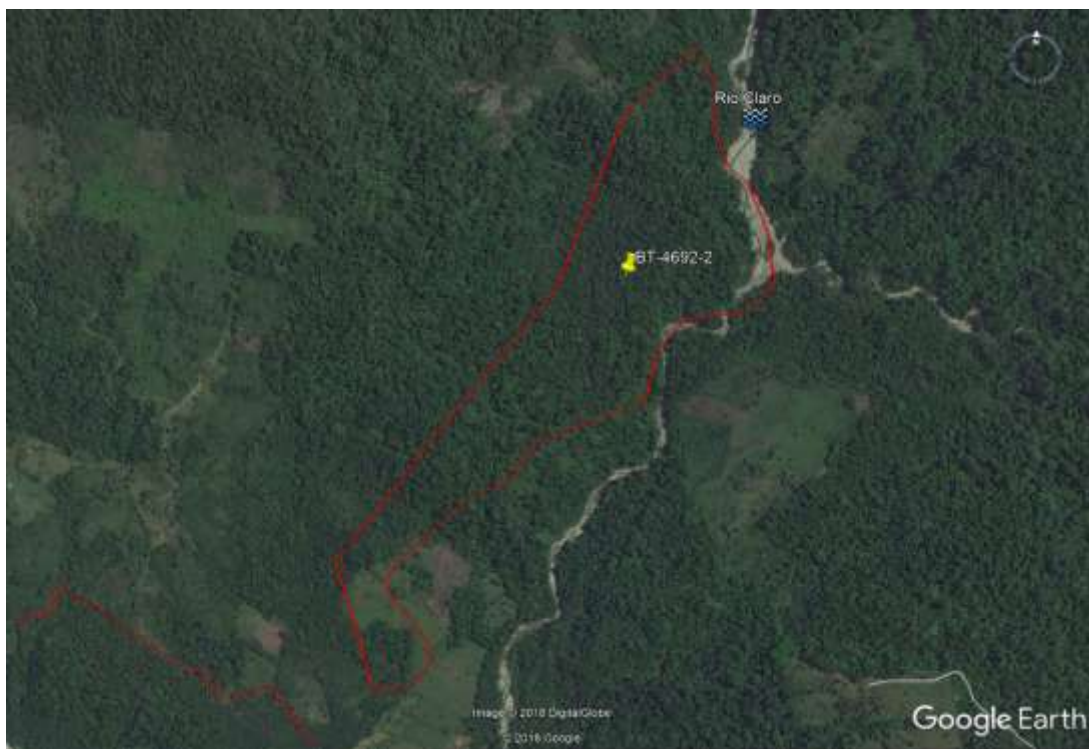
6. MEMORIA FOTOGRÁFICA



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



Fotografía 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 m²

1.3.4 Plano Catastrado: 6-431283-1981

1.3.5 Área según plano relacionado: 327378.60 m²

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.
 - o MAPinr
 - o GPX Viewer
 - o Google Maps
 - o 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 Avalúo, 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 ingreso parcialmente por medio de una servidumbre que atraviesa parte de la propiedad. Se atraviesa para llegar al lindero oeste donde colinda directamente con el Rio Román.
- El cauce del Rio Román está afectando en gran medida el área de la propiedad, ya que según planos, el rio 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 publica entre los vértices 29 y 9 según plano catastrado, esta calle publica 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 Rio 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 Rio 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@bncr.fi.cr

5.2 Datos profesionales

- 5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo
- 5.2.2 Carné N°: IT-25029

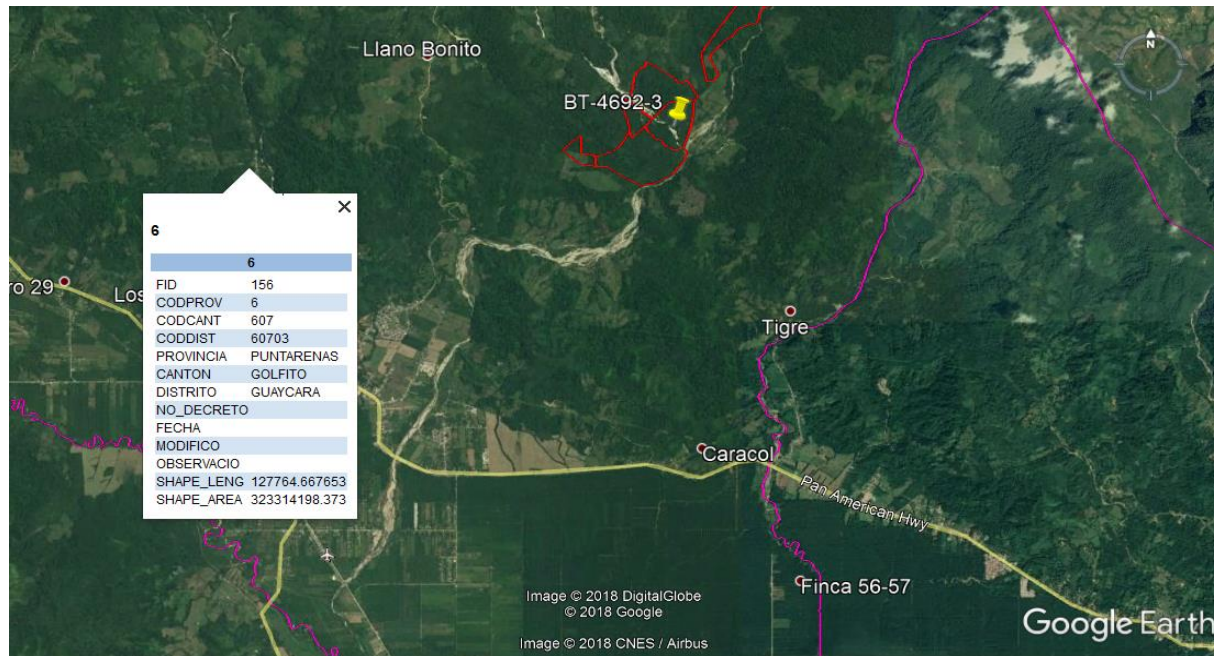


Firmado digitalmente por
JUAN GABRIEL MORAGA
UMAÑA (FIRMA)
Ubicación: San José, Costa Rica
Fecha: 2018.04.02 07:53:51
-06'00'

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



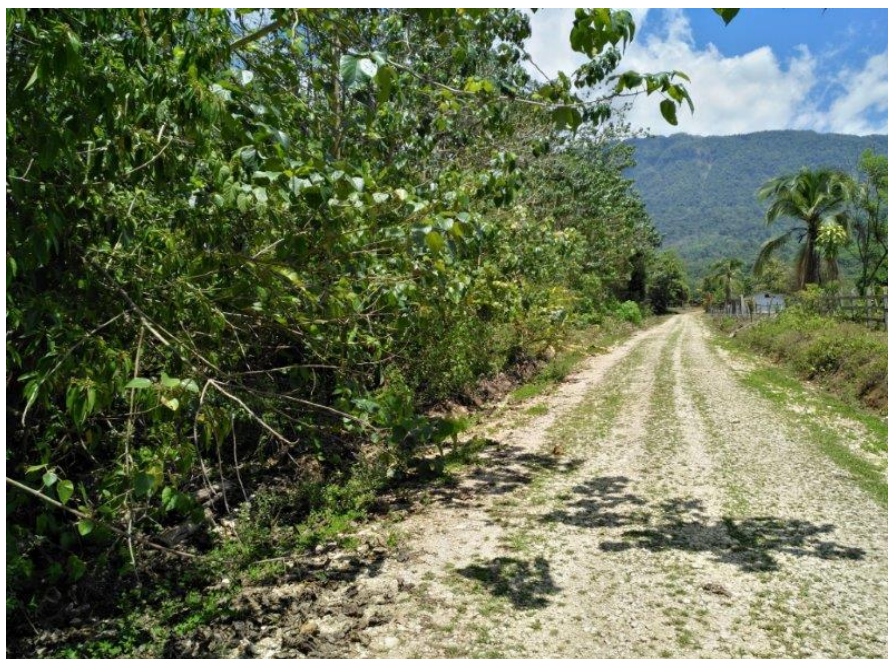
Ubicación espacial de las fincas que comprenden el BT-4692, imágenes generadas por Google Earth



6. MEMORIA FOTOGRÁFICA



Ubicación espacial de la finca en estudio



Fotografía 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 Guaycara

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 m²

1.3.4 Plano Catastrado: P-409327-1980

1.3.5 Área según plano relacionado: 88634.23 m²

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.
 - o MAPinr
 - o GPX Viewer
 - o Google Maps
 - o 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 Avalúo, 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@bncr.fi.cr

5.2 Datos profesionales

- 5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo
- 5.2.2 Carné N°: IT-25029

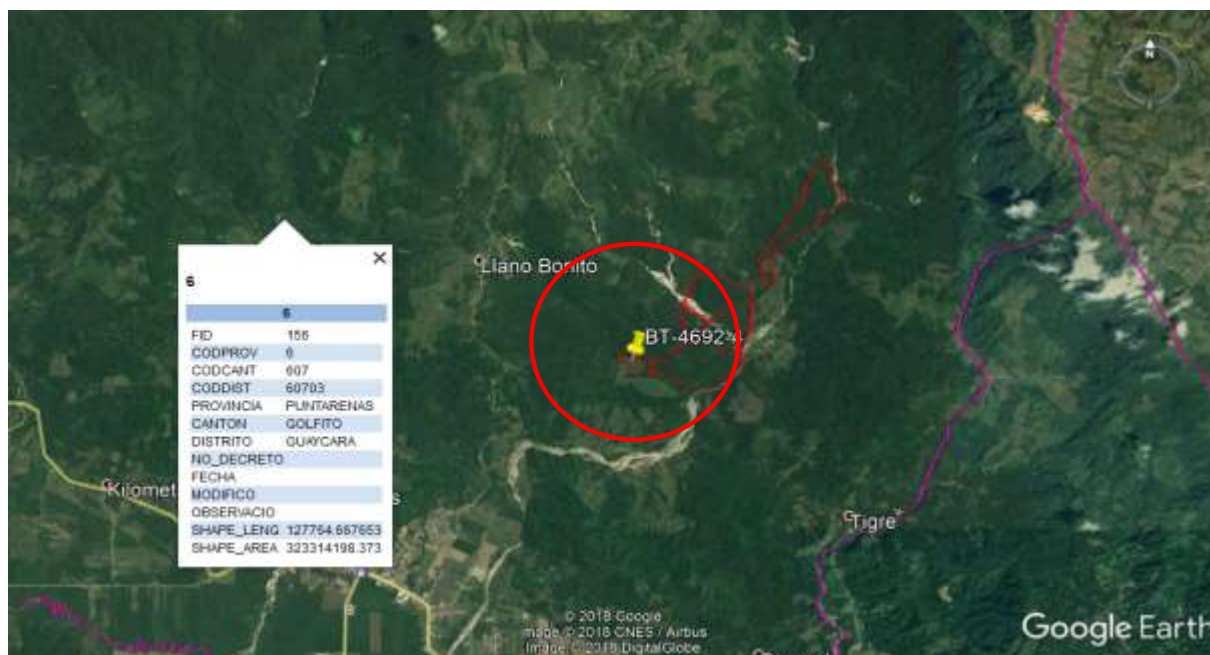


Firmado digitalmente por
JUAN GABRIEL MORAGA
UMAÑA (FIRMA)
Ubicación: San José, Costa
Rica
Fecha: 2018.04.02 08:08:28
-06'00'

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 catastrado 6-409327-1980

6. MEMORIA FOTOGRÁFICA



Area afectada por la finca 6-167668-000



Fotografía 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 Guaycara
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 m²
1.3.4 Plano Catastrado: P-1252995-2008
1.3.5 Área según plano relacionado: 109795.41 m²
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.
o MAPinr
o GPX Viewer
o Google Maps
o 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 Avalúo, 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@bncr.fi.cr

5.2 Datos profesionales

- 5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo
- 5.2.2 Carné N°: IT-25029

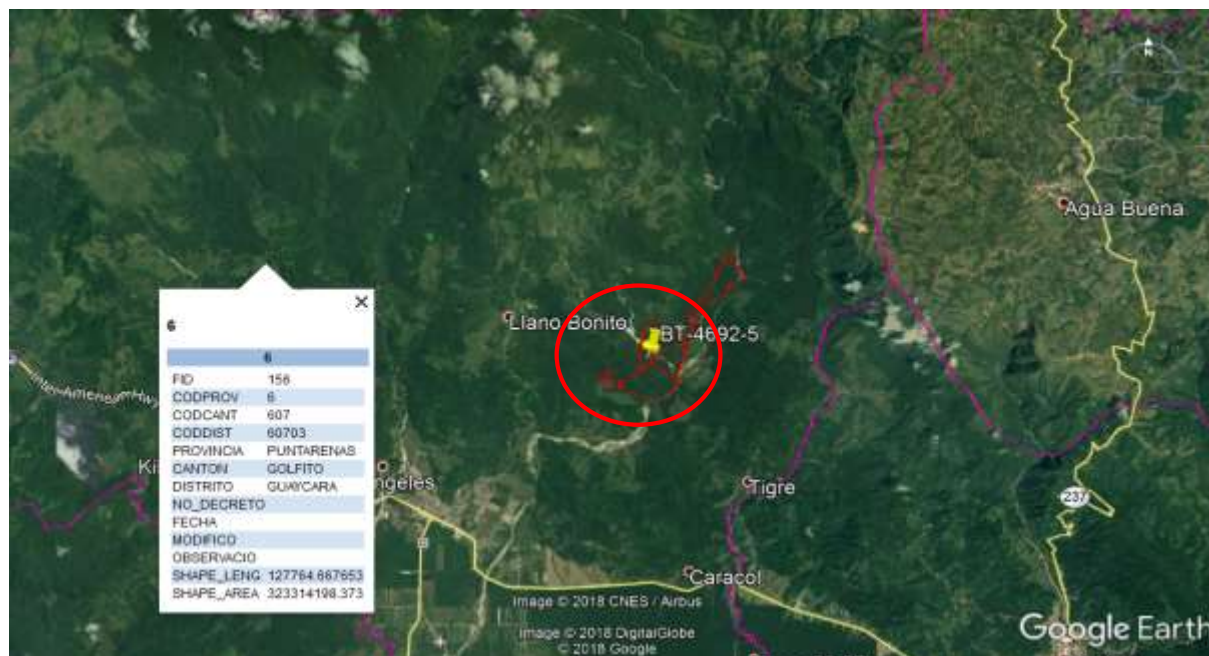


Firmado digitalmente por
JUAN GABRIEL MORAGA
UMAÑA (FIRMA)
Ubicación: San José, Costa Rica
Fecha: 2018.04.02 08:01:41
-06'00'

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 Guaycara

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 m²

1.3.4 Plano Catastrado: P-0457246-1981

1.3.5 Área según plano relacionado: 602062.64 m²

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 VILLEGAS 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 VILLEGAS 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.
 - o MAPinr
 - o GPX Viewer
 - o Google Maps
 - o 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 Avalúo, 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 pública, la cual físicamente no existe, dicha calle fue destruida por las constantes crecidas del Río 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 adecuado 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@bncr.fi.cr

5.2 Datos profesionales

- 5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo
- 5.2.2 Carné N°: IT-25029

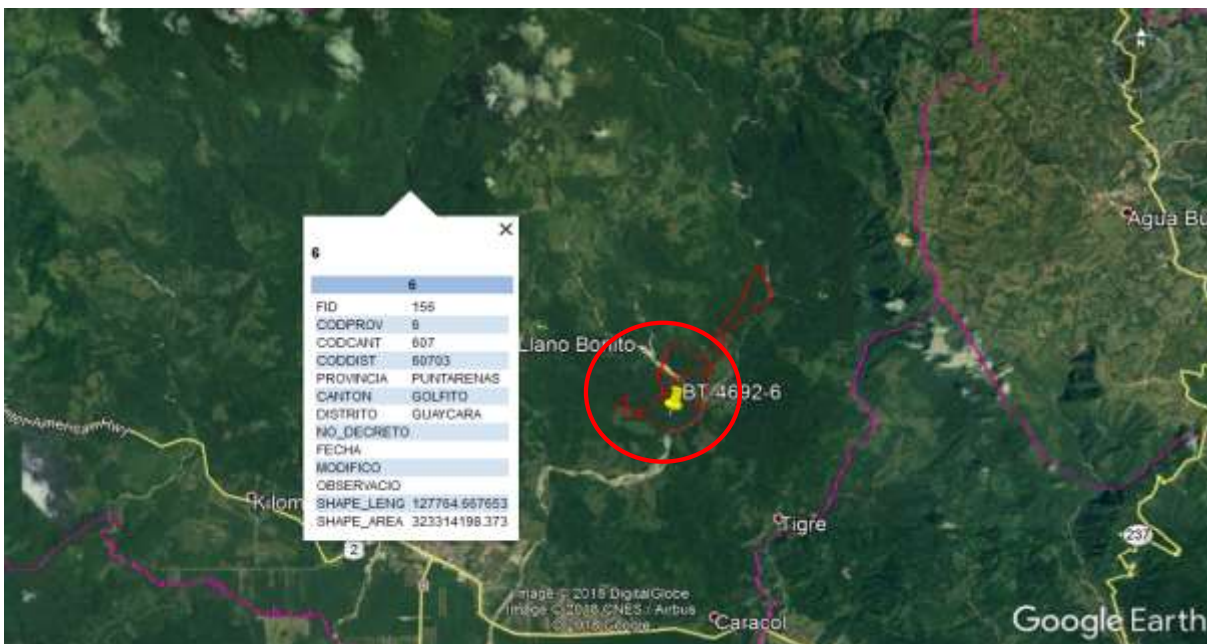


Firmado digitalmente por
JUAN GABRIEL MORAGA
UMAÑA (FIRMA)
Ubicación: San José, Costa
Rica
Fecha: 2018.04.02 08:05:20
-06'00'

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)