

**REPÚBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA**  
**MATRÍCULA: 209242---000**

---

PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 209242 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE CON UNA CASA DE HABITACION  
SITUADA EN EL DISTRITO 7-CORRALILLO CANTON 1-CARTAGO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO  
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA  
LINDEROS:

NORTE : LAS ELENAS R.C.G.S.A.

SUR : LAS ELENAS R.C.G.S.A.

ESTE : LAS ELENAS R.C.G.S.A.

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: NOVECIENTOS SESENTA Y UN METROS CON CUARENTA Y SIETE DECIMETROS  
CUADRADOS

PLANO:C-1157683-2007

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL:301070209242\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

<b>FINCA</b>	<b>DERECHO</b>	<b>INSCRITA EN</b>
300060743A	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 111,762,344.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL  
TRECIENTOS VEINTIDOS COLONES CON SETENTA Y UN CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2020-00493513-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 15-SEP-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 28-01-2026 a las 10:16 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

1. INFORME TOPOGRÁFICO	
<b>1.1 Información General:</b>	<b>IT-BT-6588-1</b>
1.1.1 Solicitante:	<u>Administrador- Jorgue Guido Gutierrez</u>
1.1.2 Fecha de solicitud:	<u>15/10/2020</u>
1.1.3 Justificación:	El Depositario Judicial solicita un análisis topográfico de la ubicación correcta del BT 6588-1, esto porque el exdeudor indica que el acceso vehicular (portón y calle) se encuentra fuera del plano catastrado y se ubica en otra propiedad.
1.1.4 Fecha de ejecución:	<u>15/10/2020</u>
<b>1.2 Ubicación del Inmueble</b>	
1.2.1 División Administrativa:	
Provincia:	<u>03-Cartago</u>
Cantón:	<u>01-Cartago</u>
Distrito:	<u>07-Corralillo</u>
1.2.2 Otras señas:	
1.2.3 Localización por Coordenadas	San Antonio, 600 metros sureste del Centro Educativo
1.2.3.1 CRTM05 (Acceso al fraccionamiento)	
Este (m):	<u>494586 m</u>
Norte (m):	<u>1081558 m</u>
1.2.3.2 Geográficas (Acceso al fraccionamiento)	
Latitud (grados decimales):	<u>9.7813025 °</u>
Longitud (grados decimales):	<u>-84.0493509°</u>
<b>1.3 Información del Registro Público</b>	
1.3.1 Folio Real:	<u>3-209242-000</u>
1.3.2 Propietario / Cédula:	<u>BANCO NACIONAL DE COSTA / 4-000-001021</u>
1.3.3 Área Según Registro:	<u>961.47 m<sup>2</sup></u>
1.3.4 Plano Catastrado:	<u>C-1157683-2007</u>
1.3.5 Área según plano relacionado:	<u>961.47 m<sup>2</sup></u>
1.3.6 Planos catastrados padres:	<u>C-638698-2000</u>
1.3.7 Fecha del estudio registral:	<u>15/10/2020</u>
<b>1.4 Descripción de linderos físicos</b>	
1.4.1 Según estudio registral	
Noreste:	<u>CALLE PUBLICA CON 7 MTS 22 CMS DE FRENTE</u>
Noroeste:	<u>URBANIZACION PACACUA S.A</u>
Sureste:	<u>CALLE PUBLICA CON 18 MTS 69 CMS DE FRENTE</u>
Suroeste:	<u>JOSE ALVARO MORA ROJAS</u>
1.4.2 Según inspección	
Noreste:	<u>Calle</u>
Noroeste:	<u>Lote</u>
Sureste:	<u>Calle</u>
Suroeste:	<u>Lote</u>
2. DATOS DE CAMPO	
<b>2.1 Auxiliar en el levantamiento:</b>	Ing. Topógrafo Rodrigo Barboza Acuña
<b>2.2 Instrumental:</b>	Estación Total Trimble M3, con software Trimble Access y todos los accesorios compatibles y necesarios. - Precisión del equipo en distancias: prisma +-(2+2 ppm x D) mm, sin prisma +-(3+2 ppm x D) mm. Basado en una desviación típica según ISO 17123-4. - Precisión del equipo en ángulos: 5" (1.0 mgon). Basado en una precisión DIN 18723 (horizontal y vertical).
<b>2.3 Calidad de los linderos:</b>	Tapias perimetrales en concreto y malla
<b>2.4 Naturaleza del inmueble:</b>	Casa de 3 plantas y zona verde

### 3. ANALISIS DE OFICINA

Primeramente, se revisa la información del avalúo confeccionado en el año 2017, por el ingeniero Francisco Calvo Piedra, donde señaló que, en conversación con el ocupante, la construcción se encuentra en parte dentro de su plano C-1157683-2007 y en parte en otra propiedad. Aporta fotografías e imágenes de pines que el ocupante GEOVANNY ROMERO UREÑA señaló como los límites “correctos” de la propiedad.

Tomando el plano catastrado C-1157683-2007 asociado a la finca 3-209242-000, confeccionado por el Topógrafo Asociado Marcos D. Navarro Valverde, este indica una referencia a esquina de 226 metros sobre la línea de propiedad. Siendo esta referencia la única para poder localizar correctamente la finca, ya que los colindantes norte, sur y este son los mismos (LAS ELENAS RCG SOCIEDAD ANONIMA) (véase el plano catastrado C-1157683-2007)

Por lo anterior señalado, se decide realizar un levantamiento topográfico de la propiedad y las referencias de su plano, esto para poder georreferenciar y ubicar correctamente los límites de la misma.

### 4. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

El día del levantamiento topográfico se tomó información de campo necesaria para poder determinar correctamente la ubicación de la propiedad, a mitad del levantamiento se apersonó el exdeudor Geovanny Romero Ureña, quien insistió en que midiéramos unas referencias (pines) que había colocado un topógrafo que él mismo había contratado. Se tiene que señalar que los pines que se midieron no son los mismos que el señor Geovanny le señaló al perito en el avalúo del año 2017. (véase anexo fotográfico)

Estos pines coincidían con relativa exactitud en forma con respecto al plano catastrado, pero la referencia a esquina no era la correcta, por lo que se tuvo que apersonar una semana después para completar el levantamiento y así obtener resultados más exactos.

### 5. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Inicialmente y según indicaciones del exdeudor Geovanny Romero se tenía la ubicación “A” del plano catastrado, el cual coincide con relativa exactitud con los pines señalados, pines que fueron colocados por un topógrafo contratado por el Señor Romero. Según esta ubicación el plano presenta una referencia a esquina de 212 metros, teniendo una diferencia de 14 metros menos de lo que señala el plano catastrado.

Después del segundo levantamiento y tomando la referencia que señala el plano catastrado de 226 metros, se obtiene una ubicación “B”, la cual no coincide con las afirmaciones del exdeudor .

La localización de las propiedades es determinada por la información que contenga su plano catastrado, ya sea, referencia a esquina, referencias a Hitos conocidos, colindancias, u otras referencias que el topógrafo considere como importante señalar. En este caso en concreto, el plano catastrado indica únicamente una referencia a esquina de 226 metros sobre la línea de propiedad, la cual este informe toma como correcta para ubicar el bien temporal 6588-1.

**Se recomienda analizar los resultados de este informe con los compañeros abogados, para determinar si es necesario la notificación al exdeudor o continuar con el proceso de la toma de posesión.**

**6. COLABORADOR RESPONSABLE**

**5.1 Datos de colaborador**

5.1.1 Nombre: Gabriel Moraga Umaña  
5.1.2 Empleado N°: 16166  
5.1.3 Cédula: 113110974  
5.1.4 Correo electrónico:

**5.2 Datos profesionales**

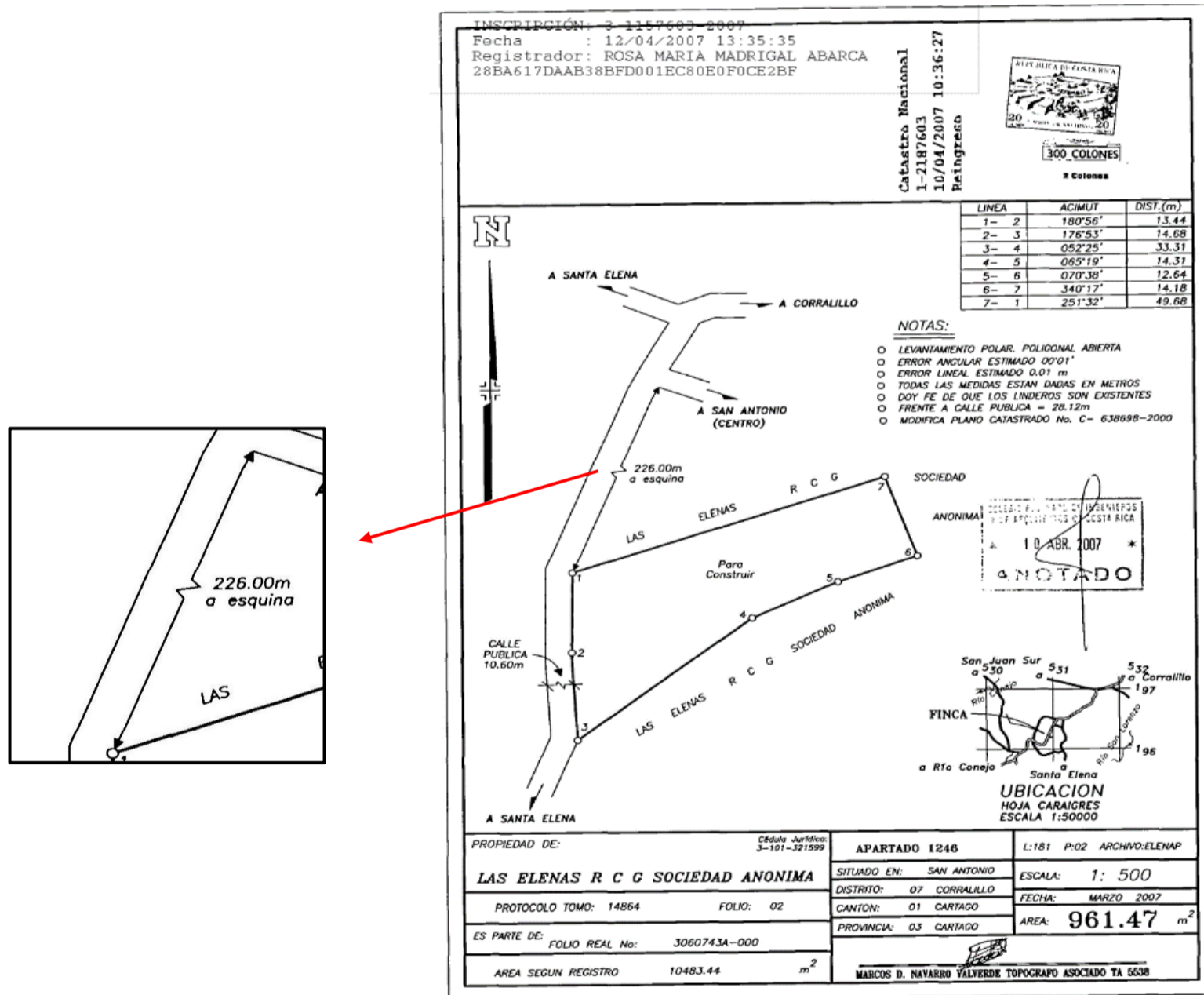
5.2.1 Profesión: Ingeniero Topógrafo  
5.2.2 Carné N°: IT-25029

**5.3 Fecha de informe:** 30/10/2020

Ingeniero Topógrafo  
Gabriel Moraga Umaña

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.

**7. ANEXOS**

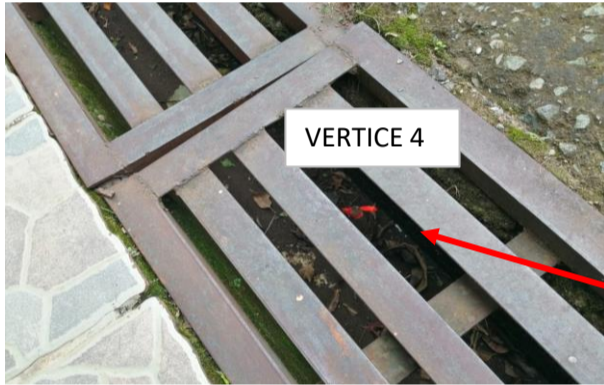


Plano catastrado y su referencia a esquina de 226 metros sobre línea de propiedad

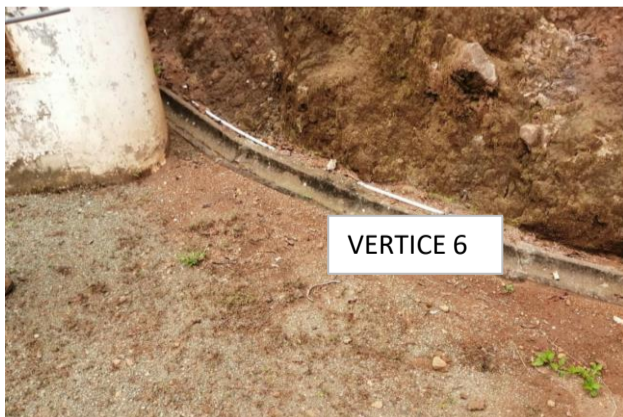
7. ANEXOS



*Arriba.* Fotografías tomadas del avalúo del año 2017, se observa la ubicación del PIN que el señor Geovanny Romero le señaló al perito



*Arriba y Abajo.* Fotografías tomadas el día del levantamiento, se observa la ubicación de los PIN que el señor Geovanny Romero indicó como vértice 4 y 6 del plano catastrado. Los pines difieren en ubicación con respecto a los señalados en el año



7. ANEXOS



*Arriba.* Ubicación "A", según información suministrada por el endeudador y según ubicación realizada por un profesional contratado por el señor Geovanny Romero, se observa que la construcción se encuentra 50% dentro del plano catastrado (polígono verde) y 50% en la colindancia sur. La referencia a esquina según esta ubicación es de 212 metros



*Arriba.* Ubicación correcta "B", tomando en cuenta referencia a esquina de 226 metros. Como se observa en la imagen, el portón se encuentra en la propiedad colindante sur y la mayor parte de la casa se encuentra dentro de los límites del plano catastrado. Resultados obtenidos del levantamiento topográfico.



*Arriba.* Las dos fotografías de arriba, fueron tomadas por el depositario judicial de la zona en una inspección realizada en mayo del 2019, se observa que anteriormente existía un portón improvisado al costado izquierdo de la tapia de block en la entrada principal, las líneas rojas señala aproximadamente el vértice 3 del plano catastrado.