

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 462729---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 462729 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SANTA MARIA CANTON 17-DOTA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON 9.50 METROS DE FRENTE

SUR : EVA VALVERDE ROJAS

ESTE : CALLE PUBLICA CON 24.23 METROS DE FRENTE

OESTE : PATRICIA ROBLES SANCHEZ

MIDE: DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CON QUINCE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:SJ-0398561-1997
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00449981	000	FOLIO REAL
1-00462729	001	FOLIO REAL
1-00462729	002	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 45,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA MIL QUINIENTOS
VEINTIDOS COLONES CON OCHENTA Y UN CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2021-00496023-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 05-AGO-2021

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

Emitido el 13-05-2026 a las 11:34 horas

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

1. INFORME TOPOGRÁFICO

1.1 Información General:

IT-001-BT 7824-1

1.1.1 Solicitante: Depositorio Judicial
1.1.2 Fecha de solicitud: 3/8/2022
1.1.3 Justificación:

Se solicita el levantamiento topográfico para la revisión de linderos ya que, desde que se confeccionó el archivo kml se detectó un error entre la construcción y el plano catastrado.

1.1.4 Fecha de ejecución: 17/1/2023

1.2 Ubicación del Inmueble

1.2.1 División Administrativa:

Provincia: 01 San Jose

Cantón: 17 Dota

Distrito: 01 Santa María

1.2.2 Otras señas: 275m al sur, 75m oeste y 25m norte de La Esquina NO del Parque de Santa María

1.2.3 Localización por Coordenadas

1.2.3.1 CRTM05

Este (m): 503176 m

Norte (m): 1067166 m

1.2.3.2 Geográficas

Latitud (grados decimales): 9.6511779 °

Longitud (grados decimales): -83.9710640°

1.3 Información del Registro Público

1.3.1 Folio Real: 1-462729 -000

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

1.3.3 Área Según Registro: 238.15 m²

1.3.4 Plano Catastrado: SJ-0398561-1997

1.3.5 Área según plano relacionado: 238.15 m²

1.3.6 Planos catastrados padres: -

1.3.7 Fecha del estudio registral: -

1.4 Descripción de linderos físicos

1.4.1 Según estudio registral

Norte (m): CALLE PUBLICA CON 9.50 METROS DE FRENTE

Sur: EVA VALVERDE ROJAS

Este (m): CALLE PUBLICA CON 24.23 METROS DE FRENTE

Oeste: PATRICIA ROBLES SANCHEZ

1.4.2 Según inspección

Noreste: CALLE PUBLICA CON 9.50 METROS DE FRENTE

Noroeste: EVA VALVERDE ROJAS

Sureste: CALLE PUBLICA CON 24.23 METROS DE FRENTE

Suroeste: PATRICIA ROBLES SANCHEZ

2. DATOS DE CAMPO

2.1 Auxiliar en el levantamiento:

Topógrafo asistente

2.2 Instrumental:

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

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

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

2.3 Calidad de los linderos:

No existen cercas, totalmente construido

2.4 Naturaleza del inmueble:

Construido.

3. ANALISIS CATASTRAL

Inicialmente se confecciona un montaje de planos desde oficina, esto para poder comparar la realidad física por medio del levantamiento topográfico y determinar las diferencias existentes.

La medición topográfico se realizó en dos giras , una el 28 de julio del 2022 y luego el 17 de enero del 2023. Se midieron puntos importantes de construcción y cercas existentes, también se tomó la referencia a la calle publica por medio de la servidumbre de paso.

Una vez realizado el levantamiento topográfico, se compara la informacion de campo con el montaje de planos y se obtuvieron diferentes resultados.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Del levantamiento se extrae que el área real en campo de la construcción es de 227 m2, y el área registral-catastral es de 238.15 m2. Ver fotos.

Existe una invasión por parte de la propiedad vecina, finca 1-465252-001-002 lindero oeste y además lindero norte servidumbre de paso. Ver fotos.

El plano del Banco y los planos vecinos no concuerdan con la realidad física de las construcciones, el futuro propietario deberá corregir el plano catastrado para que concuerde con la realidad física.

Además, la propiedad en estudio presenta un alero de aproximadamente 1.25 metros que sobresale e invade parte del techo del vecino colindante oeste. Ver fotos.

Con respecto a la referencia a esquina, según plano señala una referencia de 32.10 metros sobre calle pública de 6 metros de ancho hasta calle principal, y en la realidad es de 30.78 metros.

Se debe aclarar la situación de la invasión y de la construcción fuera del título en el cartel de venta, para que el futuro propietario haga las correcciones que correspondan.

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

5.3 Fecha de informe: 07/3/2023

Ing. Gabriel Moraga Umaña

Ingeniero Topógrafo

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

6. ANEXO FOTOGRÁFICO



Arriba, foto aérea donde se muestra el levantamiento topográfico en líneas celestes, Abajo el montaje de planos catastrados, siendo el polígono rojo mas intenso el del Banco Nacional.



6. ANEXO FOTOGRÁFICO



Arriba, se muestra como la construcción de la propiedad en estudio no coincide en nada con el plano catastrado, abajo con mas detalle, se observa que la propiedad vecina, colindante oeste invade en parte de su construcción la propiedad del BN.



6. ANEXO FOTOGRÁFICO



Arriba, fotografías sobre calle principal frente al acceso. Abajo, fotografías de la calle de acceso.



Abajo, fotos sobre calle publica de acceso frente a la propiedad en estudio.



6. ANEXO FOTOGRÁFICO



Arriba y abajo, fotos del frente norte de la propiedad.



6. ANEXO FOTOGRÁFICO



Arriba y abajo, fotos del frente este de la propiedad.



6. ANEXO FOTOGRÁFICO



Arriba y abajo, fotos de la propiedad vecina, donde existe la invasión de la construcción. Abajo se muestra como el alero de la propiedad del BN se sale aproximadamente 1.25 metros, el futuro propietario deberá realizar los arreglos necesarios.

