

17 de octubre de 2025
DPSC-IV-2025-3793

Jefaturas de custodia de Bienes temporales
Dirección de Procesamiento y Servicios de Crédito.

Asunto: Verificación de linderos y construcciones existentes en finca 3-152193, con base en levantamiento topográfico de precisión.

Propósito: Evaluar la correspondencia entre los límites físicos del terreno y el plano catastrado, así como identificar construcciones fuera de los linderos registrados.

1. Objetivo del informe

El presente informe tiene como finalidad documentar los resultados del levantamiento topográfico realizado en la finca [nombre o número], con énfasis en la verificación de sus linderos físicos y la identificación de construcciones existentes en relación con el plano catastrado vigente.

2. Metodología empleada

El levantamiento fue realizado utilizando equipos GNSS de alta precisión, operando bajo la metodología RTK (Real Time Kinematic). Para garantizar la exactitud posicional, los equipos fueron amarrados a estaciones de medición continua (CORS) autorizadas, lo que permitió obtener coordenadas georreferenciadas con precisión centimétrica en tiempo real.

Adicionalmente, se ejecutó un vuelo de dron con sistema RTK, el cual permitió generar una ortofoto de alta resolución del área de estudio. Esta ortofoto fue utilizada como base de comparación para validar los datos obtenidos en campo y verificar los linderos no medidos directamente, asegurando una representación más precisa y completa del terreno.

También se realizaron:

- Establecimiento de puntos de control georreferenciados con base en el sistema de coordenadas oficial.
- Comparación de los datos obtenidos con el plano catastrado registrado ante el Registro Nacional.
- Inspección visual y fotográfica de los linderos y construcciones existentes.

3. Resultados del levantamiento

- **Lindero norte:** Se encuentra claramente delimitado en campo, con presencia de cercas físicas y referencias visibles que coinciden con el plano catastrado.

- **Lindero sur:** No presenta una delimitación física formal. En su lugar, se identificaron únicamente anclas de varilla metálica que sirven como soporte para estructuras de protección de cultivos de chayote, las cuales no constituyen una referencia perimetral permanente ni precisa
- **Linderos oeste:** En el lindero oeste (fondo de la propiedad) se detectaron porciones de construcciones existentes que se extienden fuera del área delimitada en el plano catastrado. Estas construcciones abarcan un área aproximada de 48 m² y se encuentran en mal estado o sin concluir, lo que sugiere que podrían tratarse de estructuras informales, abandonadas o sin valor funcional actual.

4. Observaciones relevantes

- Las construcciones fuera del plano catastrado podrían representar una ampliación no registrada o una ocupación fuera de los límites legales.
- La ausencia de una delimitación física clara en el lindero sur representa un riesgo de interpretación errónea o conflicto de colindancias.
- La ortofoto generada mediante el vuelo de dron permitió identificar con mayor claridad las diferencias entre los límites físicos y los registrados, así como ubicar con precisión las construcciones existentes.
- Se adjunta plano topográfico actualizado, ortofoto georreferenciada, tabla de coordenadas y registro fotográfico de los puntos clave.

5. Conclusión

El levantamiento topográfico realizado en la finca 3-152193 permitió documentar el estado actual de sus linderos y construcciones. Se identificó una delimitación clara en el lindero norte, mientras que el lindero sur carece de una marcación física definida, presentando únicamente anclas de varilla utilizadas para sostener estructuras agrícolas.

En el sector oeste de la propiedad se observaron construcciones que se extienden fuera del área registrada en el plano catastrado, con una superficie aproximada de 48 m² y un estado físico deteriorado o inconcluso. Además, se efectuó un vuelo de dron con tecnología RTK, lo que permitió generar una ortofoto de alta resolución utilizada para verificar y complementar los datos obtenidos en campo.

6. Anexo fotográfico



Foto aérea realizada con Dron, en rojo se observan los planos de catastro.



Levantamiento topográfico representado con líneas celestes.



Comparativa entre el levantamiento topográfico (celeste) y los planos catastrados (rojo).



Fondo de la propiedad donde se observa las construcciones que se encuentran fuera del plano catastrado. Cabe señalar que este lindero no se encuentra delimitado.



Lindero sur, donde la delimitación son las anclas y arboles viejos que en apariencia corresponde de buena manera con el plano catastrado, no se considera como un lindero fiable.



Fotos de la construcción al fondo de la propiedad, se observa que esta sin terminar y solo se mantiene lo estructural.





Fotos de la otra estructura que se encuentra fuera del plano catastrado



Ing. Gabriel Moraga Umaña
Ingeniería y Valuación
Dirección de Procesamiento y Servicios de Crédito
Subgerencia General de Operaciones

Según el artículo 9 de la Ley 8454: "Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y la eficacia probatoria de su equivalente firmado en manuscrito."

Detalle de Certificaciones o Productos ★

[Bienes Monitoreados](#)

[Búsqueda Gráfica Marcas](#)

[Carrito de Compras](#)

[Consultas Gratuitas](#) ★

[Certificación Imágenes](#) ★

[Historial de Compras](#)

[Historial de Usos](#)

[Impuesto Personas Jurídicas](#)

[Índice Personas Físicas](#)

[Índice de Personas Jurídicas](#)

[Transitorio III Ley 9428](#)

[Mi Cuenta](#)

[Mi Inventario](#)

[Reserva de Matrícula](#)

[Solicitud de Placas](#)

[Consulta Salidas del País](#)

[Certificado Inmobiliario](#)

[Tarjeta de Salidas del País](#)

[Título de Propiedad](#)

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 152193---000**

PROVINCIA: CARTAGO **FINCA:** 152193 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA LA AGRICULTURA LOTE 19
SITUADA EN EL DISTRITO 2-SANTIAGO CANTON 2-PARAISO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

OESTE : COMPAÑIA AGROPECUARIA LA CABAÑA S.A.
NORESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE CUARENTA Y DOS PUNTO DIECIOCHO METROS
NOROESTE : CARLOS LUIS CALDERON SOLANO
SURESTE : CARLOS COTO RAMIREZ

MIDE: DOCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS
PLANO:C-1700150-2013
IDENTIFICADOR PREDIAL:302020152193__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
3-00138559 000		FOLIO REAL
3-00152193 001		FOLIO REAL
3-00152193 001		FOLIO REAL
3-00152193 002		FOLIO REAL
3-00152193 002		FOLIO REAL
3-00152193 003		FOLIO REAL
3-00152193 004		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 62,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES COLONES CON SETENTA Y UN CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2024-00552771-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-AGO-2024

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 406-18954-01-0900-001
FINCA REFERENCIA 00041868-000
AFECTA A FINCA: 3-00152193 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 425-01126-01-0168-001
AFECTA A FINCA: 3-00152193 -000
INICIA EL: 29 DE SEPTIEMBRE DE 1995
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 14-08-2024 a las 12:58 horas

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

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

