

05 de junio de 2026
DPSC-IV-2026-4296

Señora
Lcda. Tatiana Rivera García
Administradora de Cartera
Administración y Venta de Bienes
Subgerencia General de Operaciones

Asunto: Medición topográfica para la propiedad Bien 9319-2.

Estimada señora:

Aprovecho para saludarla cordialmente y a la vez informarle sobre la revisión topográfica efectuada en relación con las diferencias de medida identificadas entre el lindero físico existente y el plano catastrado, específicamente en el sector este de la propiedad identificada como Bien 9319-2.

PRIMERO: La propiedad corresponde al Bien Temporal 9319-2, finca **2-0392554-000**, plano de catastro **A-0444772-1997** a nombre de BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, ubicada según asiento registral y catastral en la provincia 02-Alajuela, cantón 10-San Carlos y distrito 07-La Fortuna.

REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA MATRÍCULA: 392554---000		ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA: FINCA DERECHO INSCRITA EN 2-00259746 000 FOLIO REAL	
PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 392554 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000 SEGREGACIONES: NO HAY		VALOR FISCAL: 40,000,000.00 COLONES	
NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA LINDEROS: NORTE : CARLOS LUIS MADRIGAL MENDEZ SUR : CALLE PUBLICA Y EN PARTE GILDA MARIA CORDERO QUESADA EN PARTE ESTE : EDI VARGAS GUZMAN,HUMBERTO CASTRO RAMIREZ Y EFRAIN CASTRO LARA OESTE : SERVIDUMBRE DE PASO DE 5.00 METROS MIDE: OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DOCE METROS CON SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS PLANO:A-0444772-1997 FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY		PROPIETARIO: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA CEDULA JURIDICA 4-000-001021 ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES DUEÑO DEL DOMINIO PRESENTACIÓN: 2024-00057324-01 CAUSA ADQUISITIVA: REMATE FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-ENE-2024 ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY RESERVAS Y RESTRICCIONES CITAS: 391-05883-01-0914-001 FINCA REFERENCIA 00259739-000 AFECTA A FINCA: 2-00392554 -000 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY Emitido el 07-05-2026 a las 15:27 horas	

Imagen #1. Estudio registral emitido el 07 de mayo de 2026, relativo a la finca 2-0392554-000.

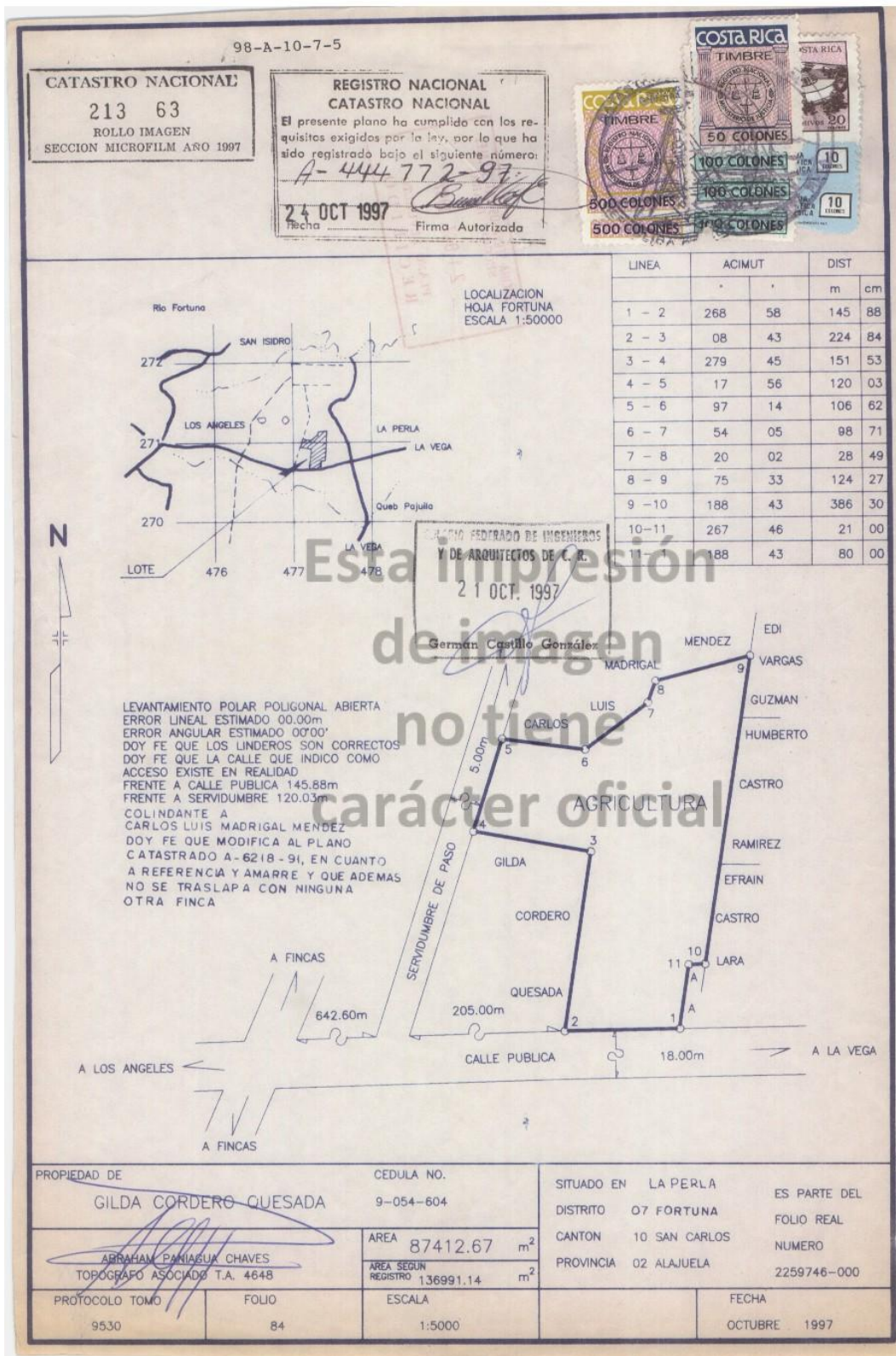


Imagen #2. Plano catastrado A-0444772-1997.

SEGUNDO: Con base en el levantamiento topográfico realizado los días 09 y 10 de abril de 2026, así como en el análisis del mosaico de los planos de catastro, y en atención a la solicitud planteada, se determina lo siguiente:

Los planos de catastro que presentan errores de confección, en particular por incumplimiento de las tolerancias establecidas para su derrotero, no constituyen insumo válido para la conformación de las fincas en el Mapa Catastral. En consecuencia, dichas fincas se consideran sin plano en el Mapa Catastral, por lo que no se tipifican traslapes parciales con estas dentro de dicho instrumento.

No obstante, del análisis efectuado se determina la existencia de un área de superposición (traslape) entre las fincas involucradas, lo que evidencia una duplicidad de área inscrita derivada de los planos indicados.

Para efectos del presente informe, la estimación del área traslapada se calcula a partir de la relación entre la realidad física observada y la representación gráfica del plano de catastro A-0444772-1997, vinculado a la finca 2-0392554-000.

Se señalan las diferencias identificadas en el sector este de la propiedad, el cual corresponde al objetivo de la solicitud. En dicho sector, el lindero físico no concuerda de manera significativa con el plano de catastro A-0444772-1997, vinculado a la finca del Banco Nacional.

En virtud de lo anterior, se determina una diferencia de medida en disminución entre el lindero consignado en el plano indicado y la realidad física, la cual asciende a aproximadamente 9029.59 m².

El detalle de esta diferencia se presenta a continuación (ver detalle en croquis, imágenes 4 y 5):

1. Traslape aproximado de 4109.17 m² con la finca 2-0413945-000, correspondiente al plano A-1023434-2005, inscrita a nombre de NEGOCIOS Y SOLUCIONES INNOVADORAS DZ AZUL S.A. El plano A-1023434-2005 no cumple con las tolerancias establecidas para su derrotero.
2. Traslape aproximado de 2918.34 m² con la finca 2-0400381-000, correspondiente al plano A-0893978-2003, inscrita a nombre de ELENA AURORA DEL SOCORRO VARGAS AGUILAR. El plano A-0893978-2003 no cumple con las tolerancias establecidas para su derrotero.
3. Traslape aproximado de 146.23 m² con la finca 2-0400380-000, correspondiente al plano A-0894096-2003, inscrita a nombre de ANA CRISTINA VARGAS AGUILAR. El plano A-0894096-2003 no cumple con las tolerancias establecidas para su derrotero.
4. Traslape aproximado de 1130.41 m² con el resto de finca 2-0215215-000, correspondiente al plano A-0492149-1982, inscrita a nombre de GILBERT ANTONIO CASTRO LARA.
5. Traslape aproximado de 294.36 m² con la finca 2-0633728-000, correspondiente al plano A-0055203-2023, inscrita a nombre de LUIS FELIPE MURILLO ZAMORA.
6. Traslape aproximado de 315.78 m² con la finca 2-0292676-000, correspondiente al plano A-0146424-1993, inscrita a nombre de CALISA JLH S.A. Adicionalmente, se determina que la finca analizada presenta una invasión aproximada de 115.30 m² sobre la finca 2-0392554-000, asociada al plano de catastro A-0444772-1997, inscrita a nombre del Banco Nacional.

Estas áreas de traslape y/o invasión comprometen parcialmente edificaciones secundarias ubicadas dentro de la finca 2-0292676-000. No obstante, no fue posible cuantificar el área correspondiente a dichas construcciones ni establecer su clasificación constructiva con base en los insumos disponibles. Esta propiedad se encuentra delimitada por medio de tapia de bloques de concreto.

TERCERO: Adicionalmente, se incorporan al presente informe los siguientes hallazgos (ver detalle en croquis, imágenes 4 y 5):

- (a) Invasión aproximada de 331.63 m² de la finca 2-302566-000, asociada al plano de catastro A-0162327-1994, inscrita a nombre de CALISA JLH S.A, sobre la finca 2-0392554-000, asociada al plano de catastro A-0444772-1997, inscrita a nombre del Banco Nacional. Esta invasión se constata por la posesión del área en cuestión, la cual se encuentra delimitada mediante cercas vivas y alambre de púa.
- (b) En el frente de la propiedad (colindancia con calle pública), el plano de catastro A-0444772-1997, a nombre del Banco Nacional, presenta una invasión aproximada de 92,25 m² sobre el derecho de vía definido en 18,00 m, conforme a los antecedentes catastrales.
Asimismo, el lindero físico en el sector oeste debe desplazarse al menos 1,30 m a fin de respetar el ancho reglamentario del derecho de vía.
- (c) Se localizaron vestigios de alambre de púa y cercas vivas que no concuerdan con el límite definido en el plano de catastro A-0444772-1997, relacionado con la propiedad del Banco Nacional, los cuales no constituyen una delimitación física contundente.
Estos se ubican en los tramos comprendidos entre los vértices 2 a 3 y 3 a 4 del plano indicado; para dichos sectores, el establecimiento del límite de propiedad corresponde al definido en los planos vigentes.
- (d) En la parte norte de la propiedad se identificó un paso de agua que atraviesa la propiedad del Banco Nacional en sentido oeste a este, ingresando mediante una alcantarilla de concreto y continuando por un cauce natural. Dicho paso de agua no se encuentra representado en el cuerpo del plano de catastro A-0444772-1997.
De acuerdo con la capa de Cauce y Drenaje a escala 1:25 000 del Instituto Geográfico Nacional - Registro Nacional, este corresponde a una quebrada intermitente. Durante la inspección de campo se observó el cauce con presencia de agua y zonas fangosas.
- (e) El plano de catastro A-0444772-1997, relacionado con la finca 2-0392554-000, inscrita a nombre del Banco Nacional, consigna una servidumbre de paso con un ancho de 5.00 m en la colindancia oeste, entre los vértices 4 a 5; sin embargo, dicha servidumbre no se encuentra inscrita, ni consta anotación alguna en el asiento registral de la finca.
Esta servidumbre no inscrita fue utilizada en el pasado para el ingreso vehicular y el aprovechamiento del sector norte del terreno, en virtud de que no existe acceso físico vehicular entre el frente de la propiedad y su parte posterior dentro del área descrita en el plano de catastro.
Para su inscripción, se requiere la anuencia de los titulares de los predios involucrados y el acuerdo correspondiente, a efectos de constituir el gravamen de servidumbre, con indicación de los respectivos fundos sirvientes y dominante.
En este caso, para la eventual inscripción de la servidumbre en favor de la propiedad del Banco Nacional, los fundos sirvientes corresponden a la finca 2-0259746-000 inscrita a nombre de GILDA CORDERO QUESADA y a la finca 2-0259745-000 inscrita a nombre de la UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CENTRO AMERICA.

QUINTO: Se adjunta documentación de referencia relacionada con lo expuesto en el presente informe:

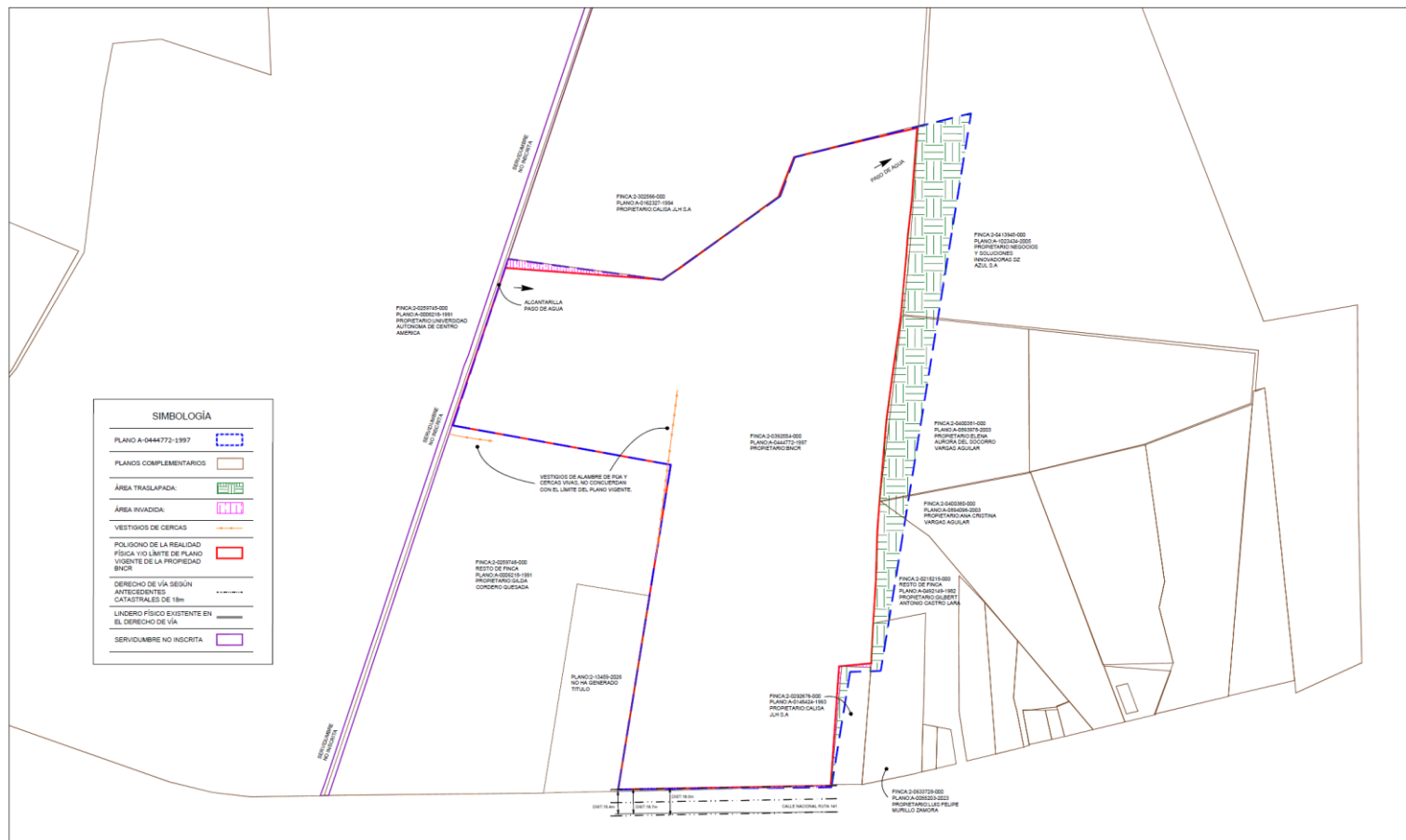


Imagen #3. Croquis general.

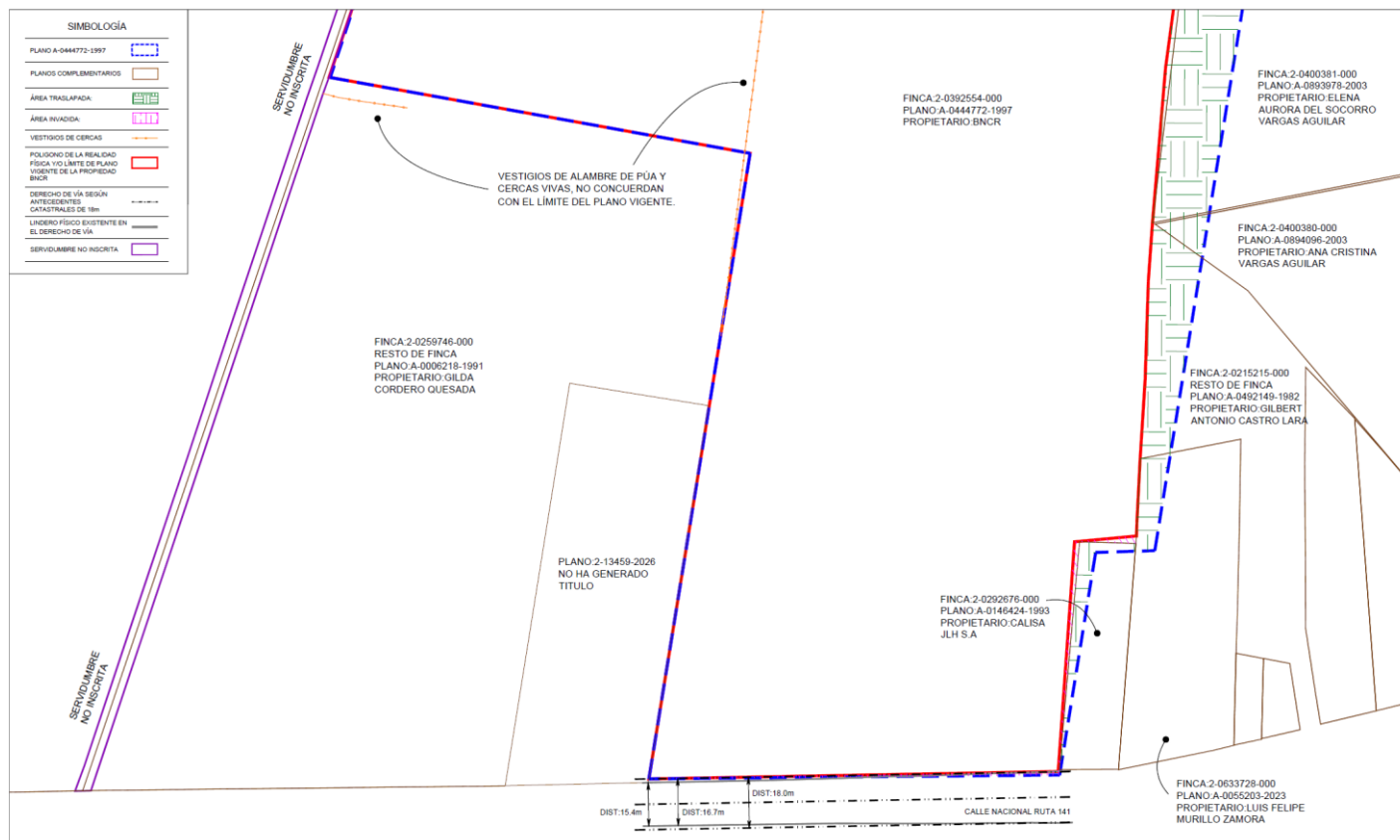


Imagen #4. Croquis - sección sur.

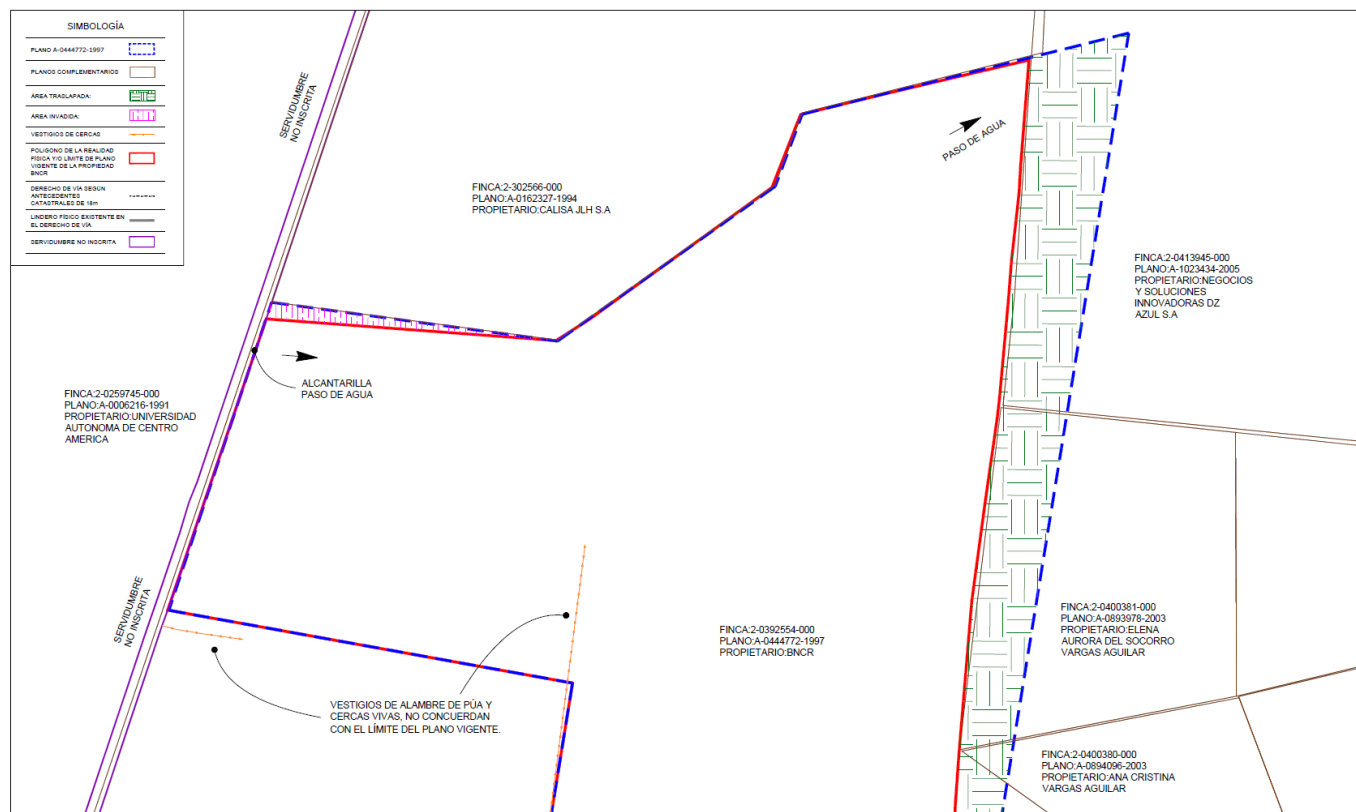


Imagen #5. Croquis - sección norte.

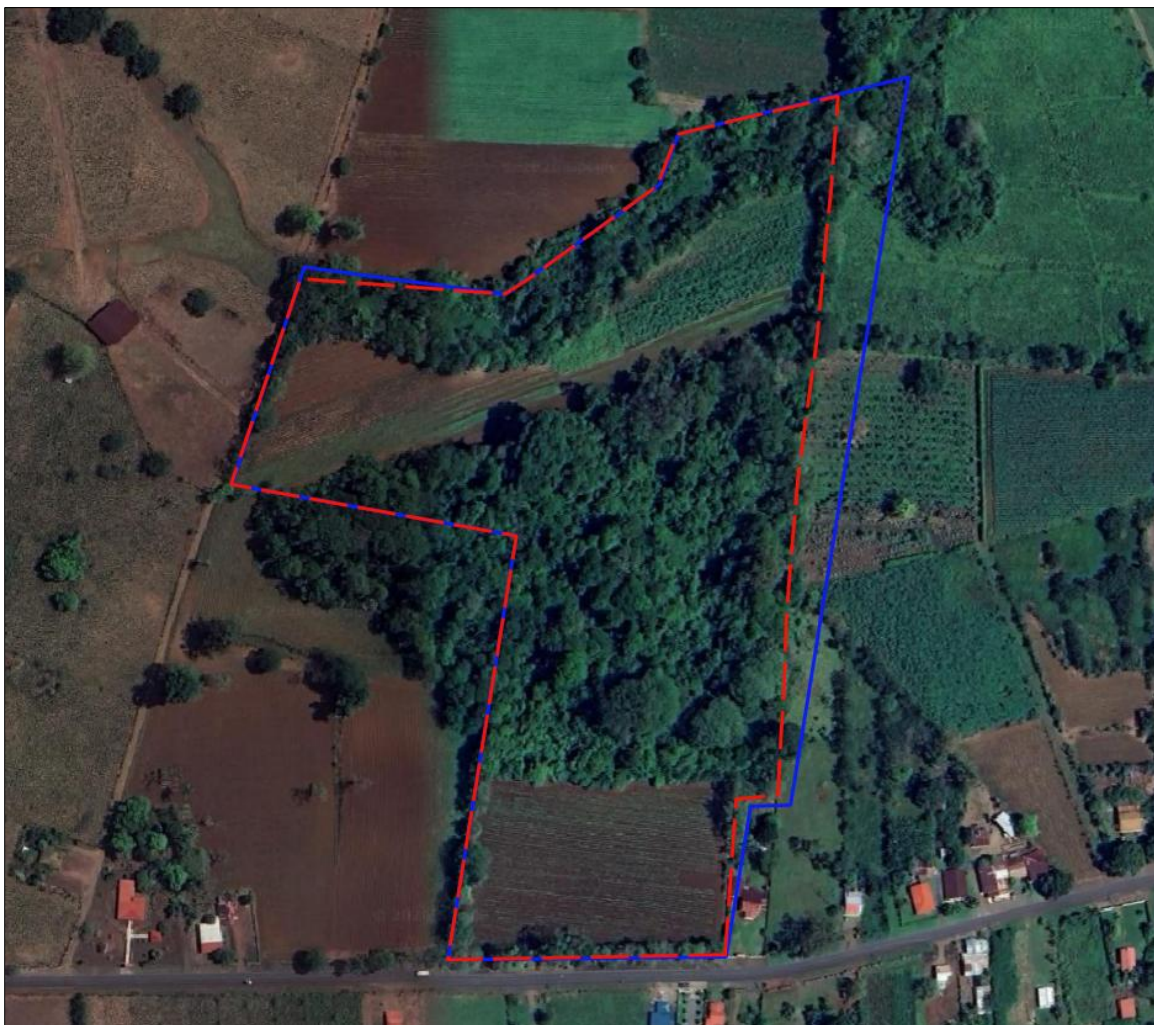


Imagen #6. Comparación entre la realidad física (color rojo) y el plano de catastro (color azul).

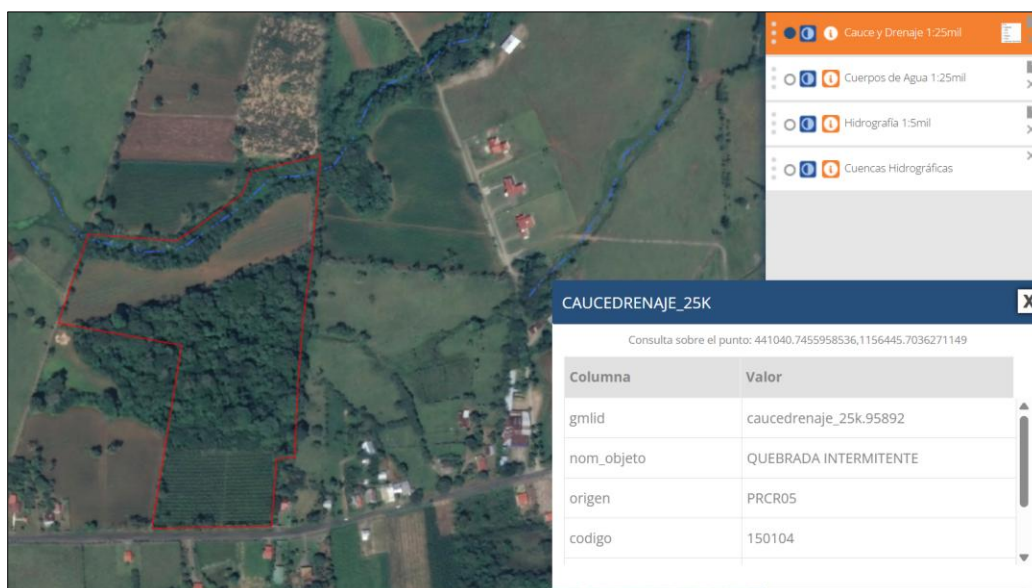


Imagen #7. Cauce y Drenaje a escala 1:25 000 del Instituto Geográfico Nacional – Registro Nacional.



Imagen #8. Linderos físicos con la finca 2-0292676-000.



Imagen #9. Parte de los linderos físicos en el sector este.



Imagen #10. Paso de agua en el sector norte de la propiedad.



Imagen #11. Sector de invasión de la finca 2-302566-000.

Cualquier consulta u observación adicional será bien recibida.

Cordialmente,



Leandro Arguedas Arguedas
Ingeniería y Valuación
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."

* LAA

C.c./: