



1 de enero del 2026
JFAC/CNV/01/01/01

Señor
Jorge Arias Santamaría
Alcalde de la Municipalidad de San Rafael de Heredia
Presente

**Asunto: Aclaración sobre terrenos del Cerro
Chompipe**

Estimados señores;

Quienes suscribimos, Isabel Arias Chavarría, cédula 204400760 y José Francisco Alfaro Carvajal, cédula 105180468, vecinos de San Rafael de Heredia, a título personal y a nombre del colectivo CONCEVERDE les saludamos de la manera más atenta y por este medio nos presentamos a manifestar y solicitar lo que a continuación indicamos:

1. La finca 4-156766, ubicada en el Cerro Chompipe, forma parte desde el 30 de julio de 1888 de la zona inalienable establecida por la Ley N.º 65 y, a partir de octubre de 2025, quedó incorporada al Parque Nacional Braulio Carrillo mediante el Decreto N.º 39259-MINAE. En consecuencia, constituye patrimonio natural del Estado; sin embargo, al no haberse realizado el traspaso correspondiente, ha estado bajo la tutela y administración de la Municipalidad de San Rafael.
2. Según el Registro de la Propiedad, la **finca 4-156766** que tiene un área de **1.548.722,03** m² (un millón quinientos cuarenta y ocho mil setecientos veintidós metros, con tres decímetros cuadrados), proviene de la reunión de las siguientes fincas:

Finca N° 4-115703, con una medida en metros cuadrados de: 765.852.27; le correspondía el plano catastrado H-649883-1986.

Finca N° 4-115704, con una medida de 254,395.68 metros cuadrados, a la que le correspondía el plano H- 649880-1986.

Finca N° 4-115705 con una medida de 528.474,08 metros cuadrados, le correspondía el plano H-649878-1986.

3. En el Acta No. 59-2011 de la Sesión del Concejo Municipal de San Rafael de Heredia, celebrada el 24 de enero de 2011, entre las páginas 8 y 15, consta el Oficio No. 019-OFCT-MSRH-2011, suscrito por el ingeniero José Chaves Hernández en su calidad de topógrafo



municipal. Dicho documento corresponde al “Estudio técnico sobre la naturaleza y ubicación de la finca municipal en Cerro Chompipe”. En él, en base a estudios registrales y los correspondientes planos catastrados, el ingeniero indica que la finca inscrita bajo el folio real 4-156766-000 resulta de la reunión de las fincas 4115703, 4115704-000 y 4115705-000.

4. En el acta del 59-2011, consta que el Concejo Municipal, aprobó en la sesión supra citada, el acuerdo N°. 1, derivado de la moción N°. 1 propuesta por el regidor Valerio Hernández, mediante la cual se acordó: “Solicitar al Alcalde Municipal informe al Concejo Municipal en la próxima Sesión Ordinaria, si la finca ubicada en el **CERRO CHOMPIPE**, está deslindada o invadida.
5. Al revisar el mosaico catastral del cantón de San Rafael de Heredia, específicamente en el área correspondiente al Cerro Chompipe, si bien figura la finca municipal inscrita bajo el Folio Real N.º 4-156766-000; en dicho mosaico se consigna una extensión de 492.040,03 m² (cuatrocientos noventa y dos mil cuarenta metros cuadrados con tres décímetros), cuando lo correcto, conforme al Registro de la Propiedad y sumando las áreas de las fincas reunidas, según ya se ha indicado, la cabida debería ser de 1.548.722,03 m² (un millón quinientos cuarenta y ocho mil setecientos veintidós metros cuadrados con tres décímetros).

Municipalidad de San Rafael

Mapa de Catastro

Miembro privado

Municipalidad de San Rafael de Heredia

Ver todos los detalles

Detalles

- Aplicación Web Experience
- 27 de mayo de 2025, 19:29:45 GMT-6
Fecha de actualización
- 3 de febrero de 2025, 20:28:44 GMT-6
Fecha de publicación
- Pública
Cualquiera puede ver este contenido
- Ninguna licencia proporcionada
Solicitar permiso para utilizar

Mapa de Catastro

Mosaico Catastral

PLANO	406498781986
DIRECCION	ALTO DEL ROBLE
USO	ZONA DE PROTECCION
OBSERVA	TERRENO DE RESERVA FORESTAL
AREA	492.040,03
COORD_X	491.953,97

2 de 4



6. Del análisis comparativo entre los planos catastrales correspondientes a las tres fincas que debieron ser reunidas y el mosaico catastral vigente, se desprende que, aparentemente lo que actualmente figura en dicho mosaico bajo titularidad de la Municipalidad corresponde únicamente a una de esas tres fincas que dieron origen a la finca 4.156766, concretamente la situada más al norte del Cerro Chompipe, la de Folio Real N.º 4-115705 y amparada en el plano catastrado H-649878-1986. En consecuencia, se evidencia que las otras dos fincas, la inscrita bajo el Folio Real N.º 4-115703 y N.º 4-115704, no habrían sido efectivamente incorporadas o reunidas con la primera para conformar la finca Folio Real N.º 4-156766, razón por la cual, de manera aparente, dichas propiedades podrían encontrarse bajo titularidad de particulares, lo que podría estarse configurando una invasión y/o usurpación de bienes estatales.

PETITORIA:

En atención a lo anterior, formulamos las siguientes petitorias:

1. Solicitamos, se nos informe por escrito, qué informó el alcalde en ejercicio a los regidores, en respuesta al Acuerdo N.º. 1, derivado de la moción N.º. 1 de la Sesión del Concejo Municipal de San Rafael de Heredia, celebrada el 24 de enero de 2011, en cuanto a que si la finca 4-156766 ubicada en el CERRO CHOMPIPE, está deslindada e invadida.
2. Se nos informe, por qué en el mosaico o mapa catastral del cantón de San Rafael de Heredia se indica que el área de la finca Folio Real 4-156766 es de sólo 492.040,03 m²; si del Asiento Registral de esta finca, y de la sumatoria de las áreas de las fincas 4-115703, 4-115704, 4-115705, que reunidas conformaron la finca 4-156766, se concluye que ésta debería tener una extensión de 1.548.722,03 m², y no lo que indica el mapa catastral.
3. Solicitamos se nos informe, en virtud de la evidente discordancia existente entre la medida registral de la finca inscrita bajo el número 4-156766, que consta en el Registro de la Propiedad con una extensión de 1.548.722,03 m², y la superficie consignada en el mosaico o mapa catastral del cantón de San Rafael, que señala únicamente 492.040,03 m², a qué obedece dicha diferencia; si ésta puede obedecer a una eventual invasión y/o usurpación de la finca. Lo anterior deberá valorarse tomando en cuenta la totalidad de la extensión que debería medir la finca 4-156766, como resultado de la reunión de las fincas números 4-115703, 4-115704 y 4-115705, y no en base a lo consignado por la municipalidad en su cartografía

ADJUNTAMOS:

- Informes registrales de las fincas 4-115703, 4-115704 y 4-115705 que conformaron la finca 4-156766, donde se indica el área de cada una, que sumadas dan una extensión de 1.548.722,03 m².



- Informe registral de la finca 4-156766 donde se indica, que debe tener una extensión de 1.548.722,03 m2.
- Copias de planos catastrales de las fincas 4-115703, 4-115704 y 4-115705 que conformaron la finca 4-156766.

Recibimos notificaciones en cualquiera de los siguientes correos: conceverde@gmail.com o josea@abogados.or.cr

Sin otro particular;

ISABEL ARIAS CHAVARRÍA

JOSÉ FRANCISCO ALFARO CARVAJAL

c.c. Concejo Municipal de San Rafael de Heredia
Ministerio de Ambiente y Energía, Franz Tatembach.
ACCVC, Ing. Meryll Arias
SALA CONSTITUCIONAL, Expediente 2023-017109
Contraloría General de la República
Prensa
Archivo

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 115703---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 115703 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ANGELES CANTON 5-SAN RAFAEL DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

MIDE: SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS
CON VEINTISIETE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:NO SE INDICA

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:405040115703__

*** FUE CERRADA ***

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO
DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 115703 Y ADEMAS PROVIENE DE 050346 000
SE REUNIÓ FORMANDO LA FINCA HEREDIA-156766

VALOR FISCAL: NO CONSTA

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 355-18169-01-0903-001

FINCA REFERENCIA: 00050346 000

AFECTA A FINCA: 4-00115703 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 01-01-2026 a las 12:05 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

NATURALEZA: NO ESPECIFICADA
SITUADA EN EL DISTRITO 4 ANGELES CANTON 5 SAN RAFAEL DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
SEGREGACIONES: NO HAY

MADE: CINCUENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: NO SE INDICA

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOJO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NÚMERO 115705 Y ADEMAS PROVINCIA DE 003048 000
SE REUNIO FORMANDO LA FINCA HEREDIA-156766

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES: SI HAY
SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 355-18169-01-0906-001
FINCA REFERENCIAL: 00050346 000
AFECTA A FINCA: 4-00115705-
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

*** ÚLTIMA LÍNEA ***

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 21-Enero-2011 a las 11.07.03 horas



REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 115704---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 115704 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ANGELES CANTON 5-SAN RAFAEL DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

MIDE: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CON SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:NO SE INDICA

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:405040115704__

*** FUE CERRADA ***

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 115704 Y ADEMAS PROVIENE DE 050346 000 SE REUNIÓ FORMANDO LA FINCA HEREDIA-156766

VALOR FISCAL: NO CONSTA

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 355-18169-01-0904-001

FINCA REFERENCIA: 00050746 000

AFECTA A FINCA: 4-00115704 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

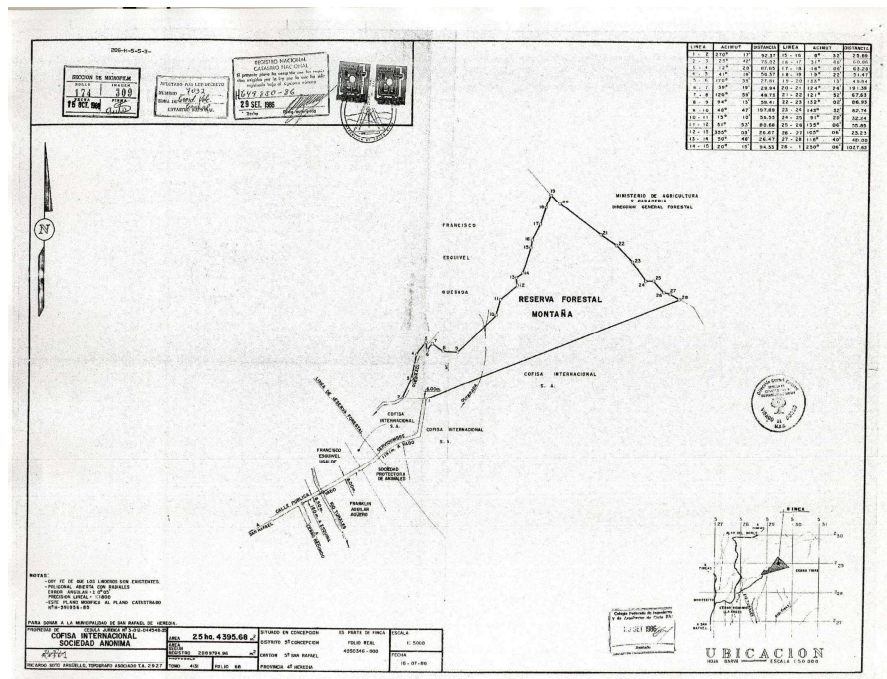
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 01-01-2026 a las 12:06 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)



Acta # 59-2011
24-01-2011

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 115705---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 115705 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ANGELES CANTON 5-SAN RAFAEL DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

MIDE: QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:NO SE INDICA

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:405040115705__

*** FUE CERRADA ***

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 115705 Y ADEMAS PROVIENE DE 050346 000 SE REUNIÓ FORMANDO LA FINCA HEREDIA-156766

VALOR FISCAL: NO CONSTA

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 355-18169-01-0906-001

FINCA REFERENCIA: 00050346 000

AFECTA A FINCA: 4-00115705 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

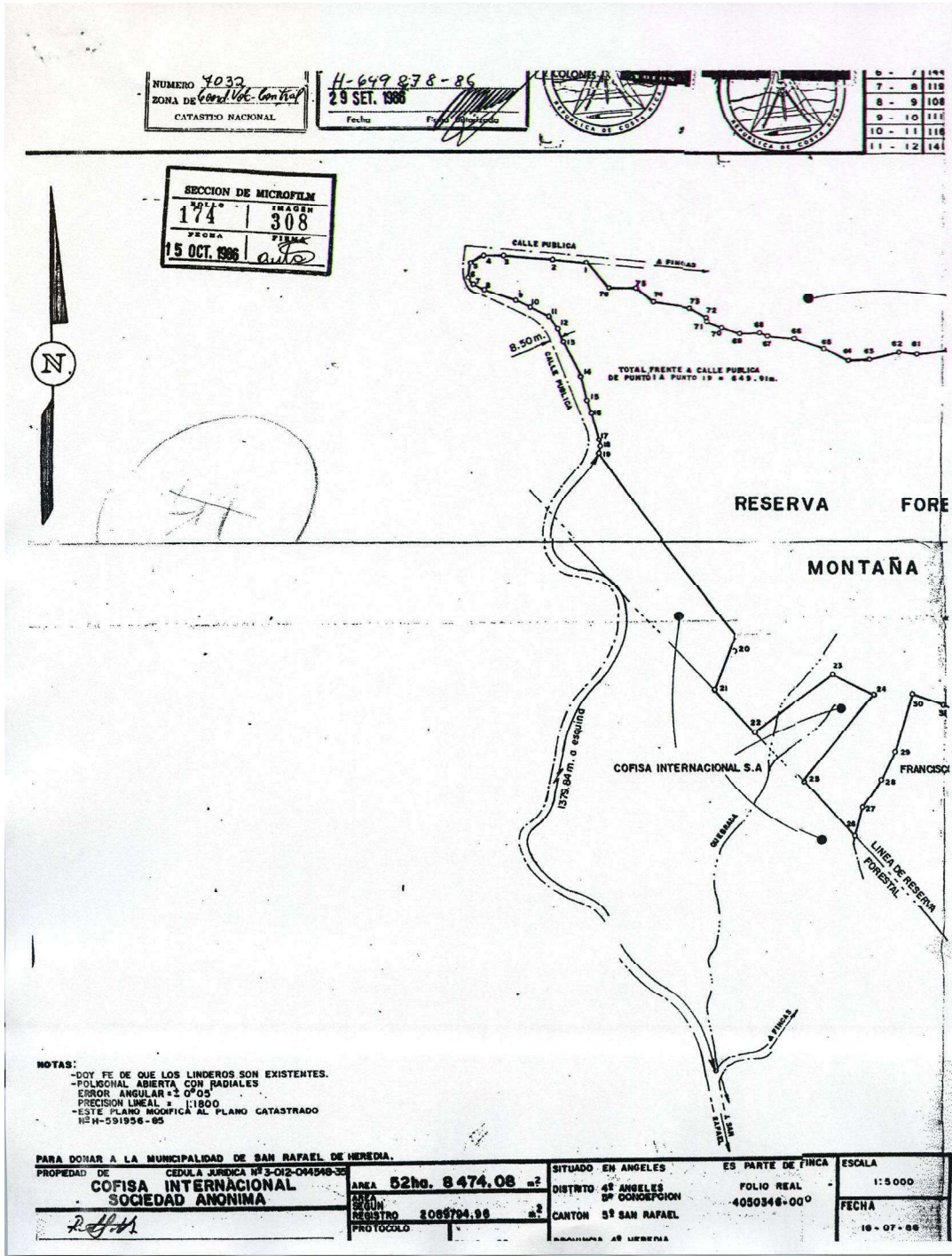
Emitido el 01-01-2026 a las 12:07 horas

[Imprimir](#)

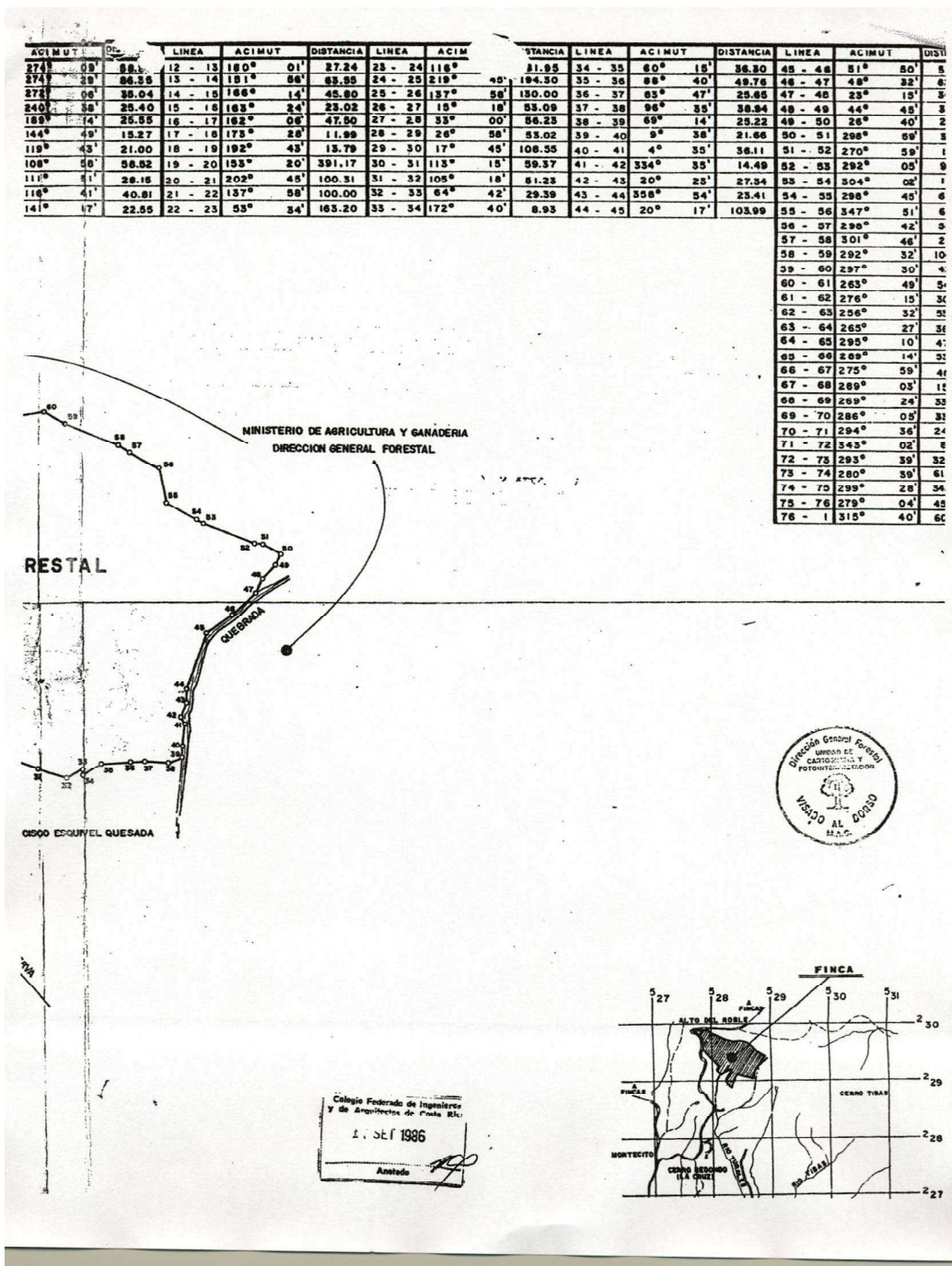
[Regresar](#)

[Comprar](#)

Acta # 59-2011
24-01-2011



Acta # 59-2011
24-01-2011



INFORME REGISTRAL DE FINCA 4 156766 RESULTANTE DE LA REUNION DE TRES FINCAS

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 156766---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 156766 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE RESERVA FORESTAL
SITUADA EN EL DISTRITO 4-ANGELES CANTON 5-SAN RAFAEL DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA Y EL MAG

SUR : FRANCISCO ESQUIVEL QUESADA Y COFISA INTERNACION S,A,

ESTE : MAG Y FRANCISCO ESQUIVEL QUESADA

OESTE : CALLE PUBLICA Y COFISA INTERNACIONAL S,A,

MIDE: UN MILLON QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTIDOS
METROS CON TRES DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:NO SE INDICA

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:405040156766__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

	FINCA	DERECHO INSCRITA EN
4-00115703 000	FOLIO REAL	
4-00115704 000	FOLIO REAL	
	VALOR FISCAL: 100.00 COLONES	
4-00115705 000	FOLIO REAL	

PROPIETARIO:
MUNICIPALIDAD
DE SAN RAFAEL

DE HEREDIA

CEDULA JURIDICA 3-014-042095

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0445-00000363-01 FECHA DE

INSCRIPCIÓN: 27-AGO-1997 OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 355-18169-01-0903-001

FINCA REFERENCIA 00050346 000

AFECTA A FINCA: 4-00156766 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 355-18169-01-0904-001
FINCA REFERENCIA 00050746 000 AFECTA
A FINCA: 4-00156766 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 355-18169-01-0906-001
FINCA REFERENCIA 00050346 000 AFECTA
A FINCA: 4-00156766 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

AVISO CATASTRAL
RESOLUCION DE LAS 12:15 HRS DEL 18/04/2024. EXP. 2020-1564-RIM
AFECTA A FINCA: 4-00156766 -000
INICIA EL: 18 DE ABRIL DE 2024
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 31-12-2025 a las 16:29 horas

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