



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 Nº 4-115703, con una medida en metros cuadrados de: 765.852.27; le correspondía el plano catastrado H-649883-1986.

Finca Nº 4-115704, con una medida de 254,395.68 metros cuadrados, a la que le correspondía el plano H- 649880-1986.

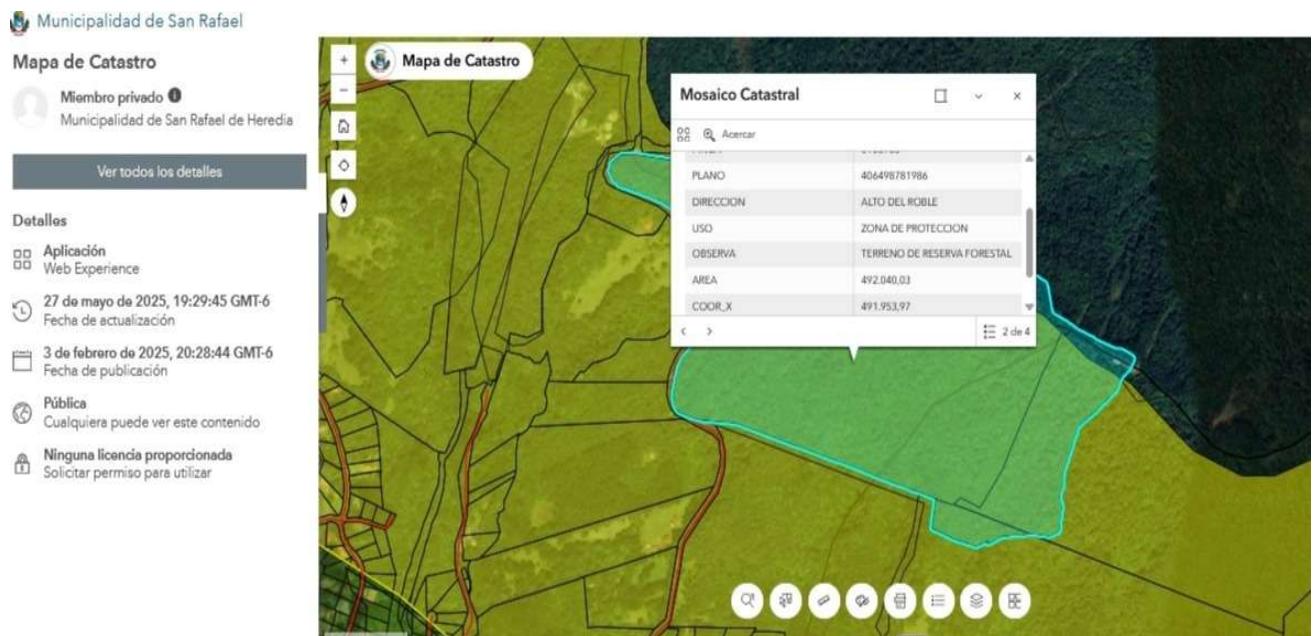
Finca Nº 4-115705 con una medida de 528.474,08 metros cuadrados, le correspondía el plano H-649878-1986.

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 decímetros), 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 decímetros).





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; sí 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:

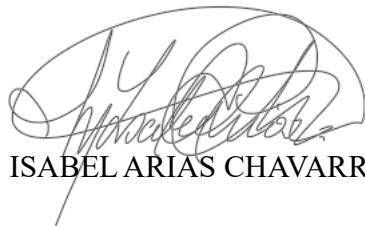
- Informes registrales de las fincas 4-115703, 4-115704 y 4-115705 que conformaron la finca 4-156766, donde se indica el área de cada una, que sumadas dan una extensión de 1.548.722,03 m².



- 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 ADEMÁS 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

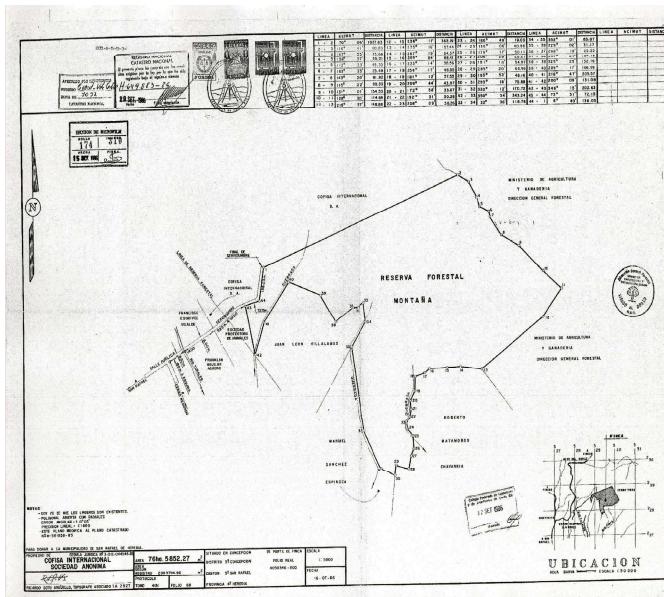
Emitido el 01-01-2026 a las 12:05 horas

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

Acta # 59-2011
24-01-2011

Consulta Por Número de Finca o Concesión

Página 1 de 1



Consulta por Número de Finca - Registro Nacional.
RESEÑA NÚMERO DE FINCA
FINCA HEREDIA FINCA 115705 PUBLICADO. HORIZONTAL: DERECHO-900
SISTEMA EN EL DISTRITO 4 ANGELES CANTON SAN RAFAEL DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
MIDE QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CON OCHO DECIMETROS
CUBICOS
PUEBLO NO SE INDICA
LOS ANTIGERENTES DE ESTA FINCA PEREN CONOCIDA COMO CERRADA ***
PERIODICO 115705 Y ACTUACIONES PROVINCIA DE GUADALCANAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE LA PROVINCIA DE
HEREDIA NÚMERO 115705 Y ACTUACIONES PROVINCIA DE GUADALCANAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE
LA PROVINCIA DE HEREDIA NÚMERO 115705
GRAVAMENES SI HAY
SISTEMA DE AGUA TRASLADO
OTRAS ACTIVIDADES NO HAY
FINCA REFERENCIA: 00000000000
OTRAS ACTIVIDADES AL DIA DE HOY NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY
SE REUNIÓ Y FIRMARON LA FINCA HEREDIA 18-6766
*** LA LINEA DE CERRADA ***
Ubicó se está consultando a una Base de Datos Regional, 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 ADEMÁS PROVIENE DE 050346 000
SE REUNIÓ FORMANDO LA FINCA HEREDIA-156766

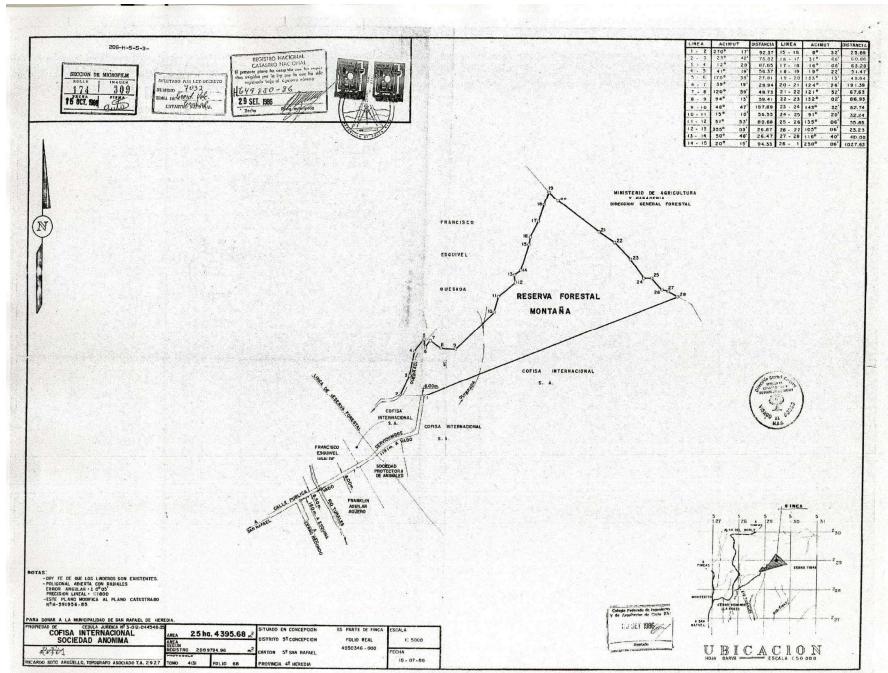
VALOR FISCAL: NO CONSTA

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 ADEMÁS 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

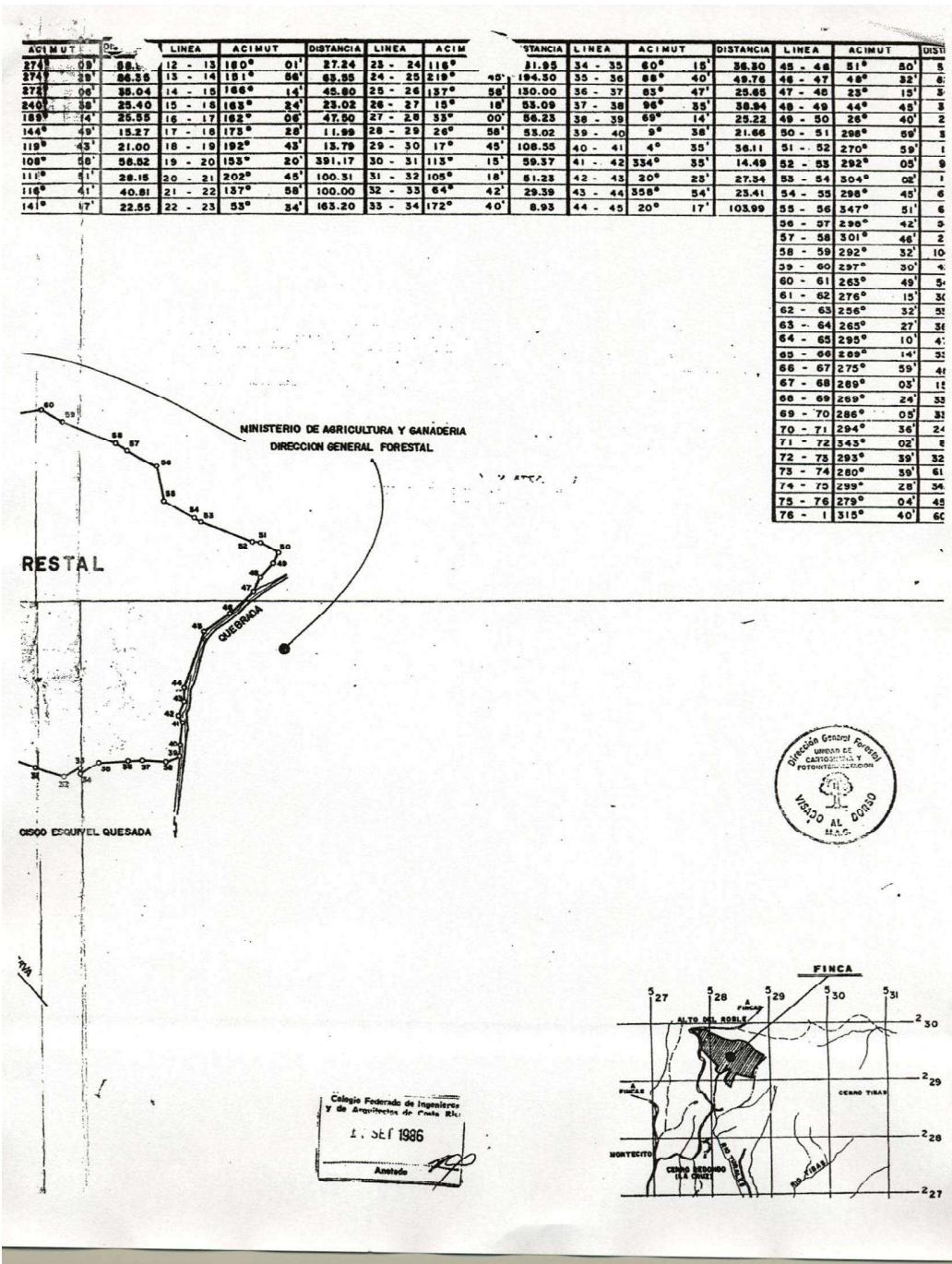
NUMERO 4032	H-649 878-86	COLONIAS DE CANTÓN	141
ZONA DE <i>Cordillera Central</i>	29 SET. 1986	COLONIA DE CANTÓN	110
CATASTRO NACIONAL	Fecha	COLONIA DE CANTÓN	100
	Foto digitalizada	COLONIA DE CANTÓN	111
		COLONIA DE CANTÓN	112
		COLONIA DE CANTÓN	141

SECCION DE MICROFILM
174 | IMAGEN 308
FECHA 15 OCT. 1986 auto

NOTAS:
 - Doy fe de que los linderos son existentes.
 - POLIGONAL ABIERTA CON RADIALES
 - ERROR ANGULAR = $\pm 0^{\circ}05'$
 - PRECISION LINEAL = 1:1800
 - ESTE PLANO MODIFICA AL PLANO CATASTRADO
 N° H-591958-85

PARA DONAR A LA MUNICIPALIDAD DE SAN RAFAEL DE HEREDIA.	PROPIEDAD DE CEDULA JURIDICA N° 3-012-044548-33	AREA 52 Ha. 8 474.08 m ²	SITUADO EN ANGELES	ES PARTE DE FINCA	ESCALA
COFISA INTERNACIONAL	AREA SEGUN REGISTRO 2065704.96 m ²	DISTRITO 4º ANGELES	FOLIO REAL 4050346-000	1:5000	
SOCIEDAD ANONIMA	CANTON 5º SAN RAFAEL	FECHA 16 - 07 - 86			
<i>Rafael</i>	PROTÓCOLO	DEPARTAMENTO DE HEREDIA			

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	PROPIETARIO:
4-00115703 000	FOLIO REAL		
4-00115704 000	FOLIO REAL	VALOR FISCAL: 100.00 COLONES	MUNICIPALIDAD
4-00115705 000	FOLIO REAL		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](#)