

# **Programa de Regularización de Catastro y Registro Ley 8154**

**Convenio de Préstamo No..1284  
República de Costa Rica –Banco Interamericano de Desarrollo**

**Ing. Jorge Avendaño Machado  
Director Catastro Nacional  
Registro Nacional**



## CONTENIDO:

- ↓ El problema a resolver
- ↓ Objetivos y concepcion básica del Programa
- ↓ Componentes del Programa
- ↓ Responsables de la ejecución
- ↓ Organizacion para la ejecución
- ↓ Modelo catastral-registral
- ↓ Reestructuración del Programa

## EL PROBLEMA A RESOLVER:

Inseguridad jurídica en los derechos de la  
propiedad inmueble en Costa Rica

(PROBLEMA DE ESTADO)

# CONSECUENCIAS DEL PROBLEMA:

- ↓ **Afecta el nivel de inversiones en el país**
- ↓ **Poco e inadecuado uso de información catastral (propósitos fiscales, planeación territorial, otros)**
- ↓ **Diferencias entre información registral y catastral**
- ↓ **Ausencia de catastro legal**
- ↓ **Afecta la convivencia pacífica entre los ciudadanos**

## CAUSAS DEL PROBLEMA:

- ↓ LEGALES (REGISTRO DECLARATIVO)
- ↓ TECNICAS E INSTITUCIONALES
- ↓ FINANCIERAS Y ECONOMICAS
- ↓ POLITICAS Y SOCIALES

## CONDICIONES FAVORABLES PARA RESOLVER EL PROBLEMA:

- ↓ Interés y decisión de la sociedad en su conjunto (Gobierno y sociedad civil - sectores público y privado) para resolverlo
- ↓ Interés de los municipios y gobiernos locales
- ↓ Interés del BID

# LOS OBJETIVOS DEL PROGRAMA

EL PROGRAMA TIENE COMO FIN :

**MEJORAR EL CLIMA DE  
INVERSIONES PUBLICAS Y  
PRIVADAS EN COSTA RICA**

# LOS OBJETIVOS DEL PROGRAMA

EL PROGRAMA TIENE EL PROPOSITO DE:

**MEJORAR LA SEGURIDAD  
JURIDICA DE LOS DERECHOS  
DE PROPIEDAD INMUEBLE EN  
COSTA RICA**

# OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Formar el catastro de la totalidad de los predios existentes en el país, debidamente georeferenciados, y compatibilizar esta información con el Registro de la Propiedad Inmueble.
- Apoyar la implementación de acciones para identificar, resolver y prevenir los conflictos de tenencia y uso de la tierra.
- Maximizar el recaudo municipal del impuesto sobre bienes inmuebles.

# La Propuesta Estratégica

Procesos  
institucionales

Sistemas de  
información

Necesidad de renovar el  
sistema catastral-registral, lo  
que permitirá lograr  
seguridad jurídica y acceso a  
información verídica.

Resolución de conflictos

Infraestructura  
legal

## LOS COMPONENTES DEL PROGRAMA:

- ↓ **1. Formación del Catastro Nacional de la propiedad inmueble y compatibilización con el Registro.**
- ↓ **2. Prevención y resolución expedita de conflictos en derechos sobre la propiedad inmueble**
- ↓ **3. Fortalecimiento municipal para el uso de la información catastral**

## **LOS COMPONENTES DEL PROGRAMA:**

### **1. Formación del Catastro Nacional de la propiedad inmueble y compatibilización con el Registro**

#### **ACTIVIDADES**

- **Actividades generales iniciales**
- **Conformación del sistema nacional de información territorial**
- **Toma y procesamiento de la fotografía aérea complementaria (producción de orto - foto - mapas)**
- **Saneamiento físico - legal de la información catastral y registral**
- **Bases para la actualización y mantenimiento del catastro y el registro**

## LOS COMPONENTES DEL PROGRAMA:

### **2. Prevención y resolución expedita de conflictos en derechos sobre la propiedad inmueble**

#### **ACTIVIDADES**

- **Cuadrillas de Resolución Administrativa de Conflictos (RAC) administrativo**
- **Establecimiento de la capacidad permanente de RAC en temas de propiedad inmueble**
- **Difusión del sistema de RAC para temas de propiedad**
- **Regularización de áreas bajo regímenes especiales de propiedad**

## LOS COMPONENTES DEL PROGRAMA:

### **3. Fortalecimiento municipal para el uso de la información catastral**

#### **ACTIVIDADES**

- **Apoyo al ONT**
- **Establecimiento de registro de contribuyentes en todos los municipios**
- **Asesoría a los municipios en aspectos de planeación y desarrollo territorial (urbano - rural)**

## LOS RESPONSABLES DE LA EJECUCION:

**1. Formación del Catastro Nacional de la propiedad inmueble y compatibilización con el Registro**  
**(Aproximadamente el 70% del costo total)**

↓ **Unidad Ejecutora del programa**

↓ **Ministerio de Justicia**

↓ **Registro Nacional (Catastro Nacional y Registro Público de la Propiedad Inmueble)**

## LOS RESPONSABLES DE LA EJECUCION:

### 2. Fortalecimiento municipal para el uso de la información catastral

(Aproximadamente el 10% del costo total)

↓ Unidad Ejecutora del programa

↓ IFAM

↓ ONT

↓ Municipios

## LOS RESPONSABLES DE LA EJECUCION:

### 3. Prevención y resolución expedita de conflictos en derechos sobre la propiedad inmueble (Aproximadamente el 20% del costo total)

↓ Unidad Ejecutora del Programa

↓ Ministerio de Justicia

↓ IDA

↓ MINAE

# ADECUACION DEL MARCO LEGAL, REGLAMENTARIO E INSTITUCIONAL

- a) *Reforma legal y reglamentaria*
- b) *Reforma institucional y administrativa*

# ORGANIZACION PARA LA EJECUCION:

**Ministerio de Justicia**

**Consejo Consultivo**

**(MJG, MINAE, IDA, IFAM, IGN, ONT, Municipios)**

**Unidad Coordinadora para la Ejecución**

**(Convenios interinstitucionales)**

## Coordinador General de la UE

Nombrado por el Ministerio de Hacienda

## Los demás Coordinadores

Seleccionados por el Coordinador General

## *El seguimiento del Programa por parte del Gobierno*

- (i) Un Consejo Consultivo de asesoría y orientación estratégica
- (ii) La Comisión Interinstitucional para el Fortalecimiento Municipal
- (iii) Los expertos designados por las entidades participantes para la supervisión técnica

## *Costo y financiamiento* (en millones de US\$)

<b>REGULARIZACIÓN DEL CATASTRO Y REGISTRO</b> (EN US\$ MILLONES)				
<b>CATEGORIAS</b>	<b>BID</b>	<b>LOCAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>
Administración <u>a/</u>	4,6	-	4,6	5,0
Formación catastro y Comp.Reg.	32,6	17,8	50,4	54,8
Prevención y Resolución de Confl.	5,3	4,0	9,3	10,1
Fortalecimiento Municipal	7,3	2,7	10,0	10,9
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>49,8</b>	<b>24,5</b>	<b>74,3</b>	<b>80,8</b>
Sin Asignación Especifica	4,3	1,3	5,6	6,1
Imprevistos	2,7	0,6	3,3	
Escalamiento	1,6	0,7	2,3	
Costos Financieros	10,9	1,2	12,1	13,1
Intereses	10,3	-	10,3	
Comisión de Crédito	-	1,2	1,2	
FIV	0,6	-	0,6	
<b>TOTAL</b>	<b>65,0</b>	<b>27,0</b>	<b>92,0</b>	
	70%	30%	100%	100%

a/ Incluye recursos para la Unidad Ejecutora, la evaluación intermedia, la evaluación ex-post y las auditorías operativas anuales.

# Estructura Organizacional del Registro Inmobiliario



# Estructura Propuesta

## Registro de Bienes Inmuebles



# Estructura Propuesta Catastro Nacional



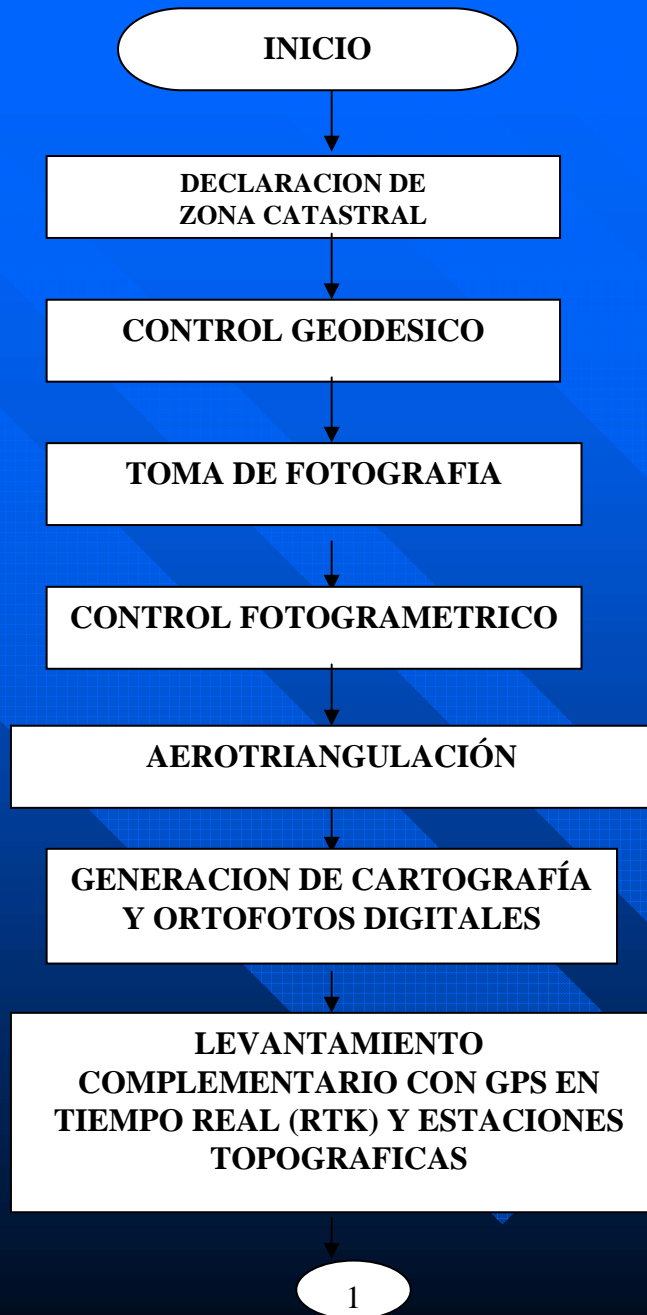
# PROCEDIMIENTO PARA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO

- ACTIVIDAD 1** Establecimiento del control geodésico (Definición y Oficialización del Sistema Nacional de Coordenadas)
- ACTIVIDAD 2** Toma de fotografía aérea digital
- ACTIVIDAD 3** Establecimiento del control fotogramétrico
- ACTIVIDAD 4** Aerotriangulación
- ACTIVIDAD 5** Generación de cartografía y ortofotos digitales
- ACTIVIDAD 6** Levantamientos complementarios con el sistema de posicionamiento global (GPS) en tiempo real (RTK) y estaciones topográficas totales.

# PROCEDIMIENTO PARA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO

<b>ACTIVIDAD 7</b>	Recopilación de antecedentes catastrales y registrales
<b>ACTIVIDAD 8</b>	Conciliación de la información registral y catastral
<b>ACTIVIDAD 9</b>	Formación de los expedientes digitales
<b>ACTIVIDAD 10</b>	Levantamiento y verificación catastral de campo
<b>ACTIVIDAD 11</b>	Mantenimiento
<b>ACTIVIDAD 12</b>	Validación del trabajo gráfico y administrativo
<b>ACTIVIDAD 13</b>	Saneamiento
<b>ACTIVIDAD 14</b>	Inclusión de la información en el Sistema Registral Inmobiliario SIRI

# FLUJOGRAMA DEL PROCESO



1

**RECOPIACIÓN DE ANTECEDENTES  
CATASTRALES Y REGISTRALES**

**CONCILIACIÓN JURIDICA  
DE LA INFORMACION REGISTRAL-  
CATASTRAL**

**FORMACIÓN DE LOS EXPEDIENTES  
DIGITALES**

**LEVANTAMIENTO Y  
VERIFICACIÓN CATASTRAL DE  
CAMPO**

**MANTENIMIENTO**

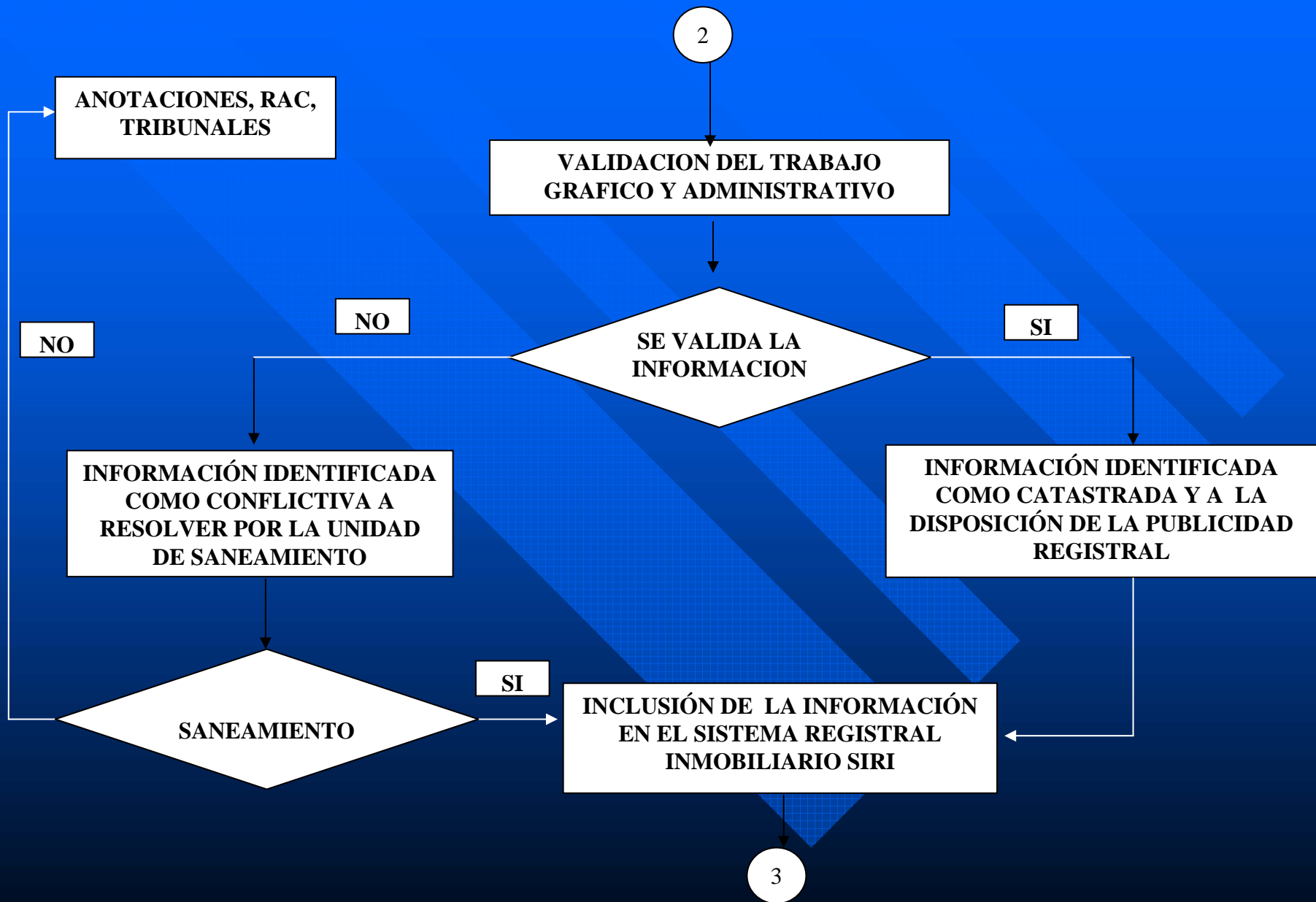
**PROCESO DE REGISTRACIÓN**

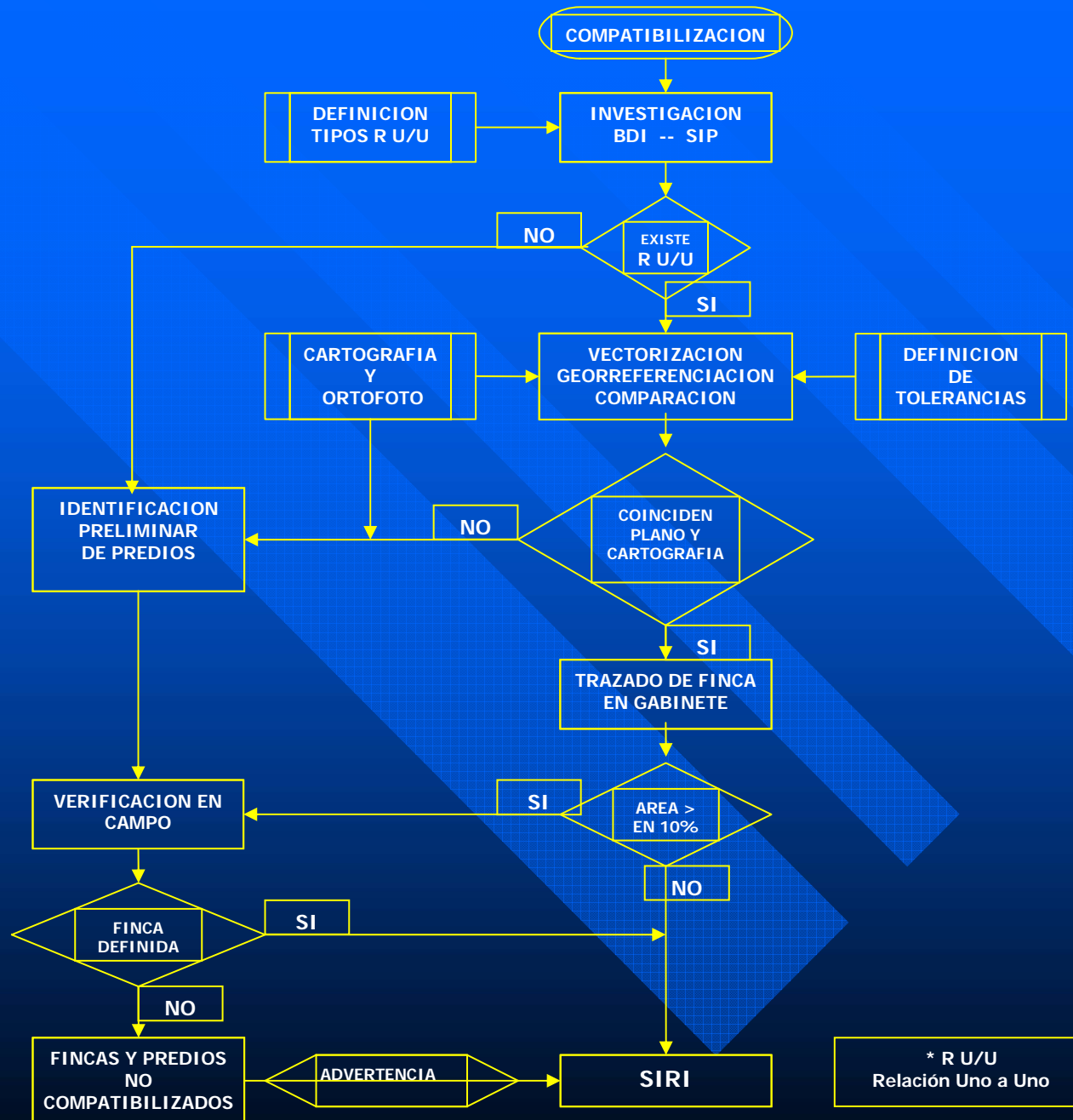
**REGISTRO**

**CATASTRO**

2

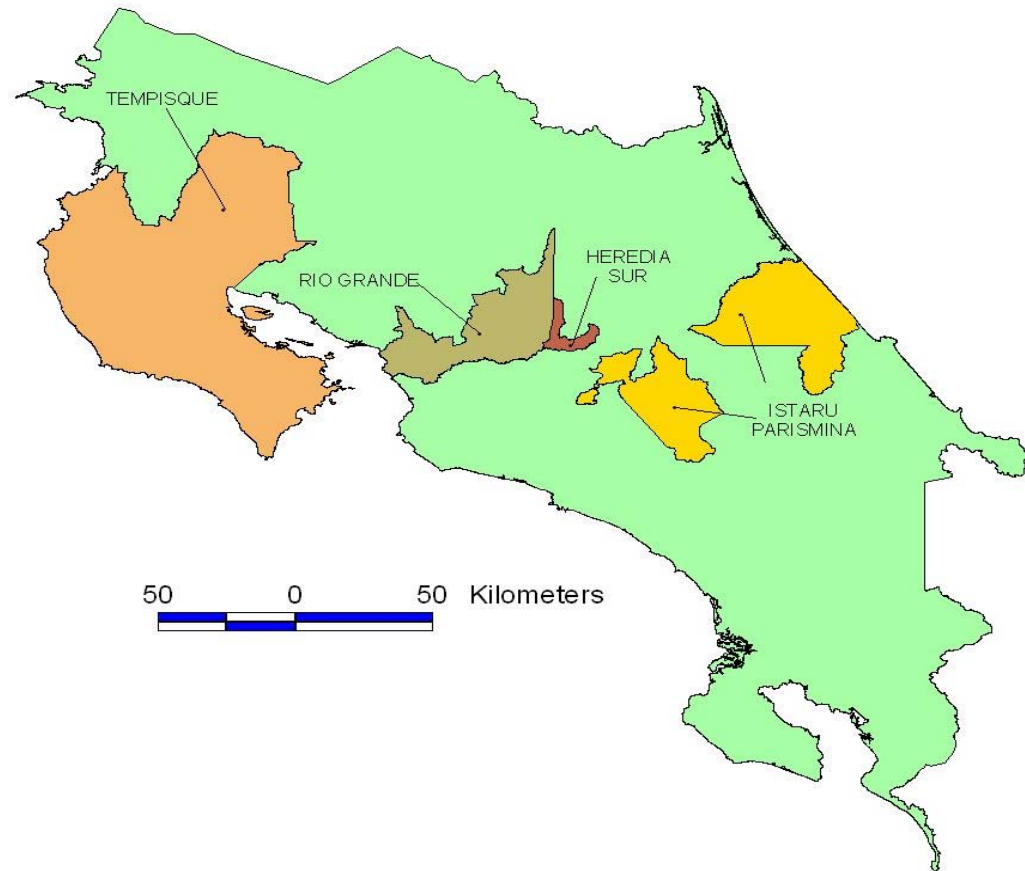
3



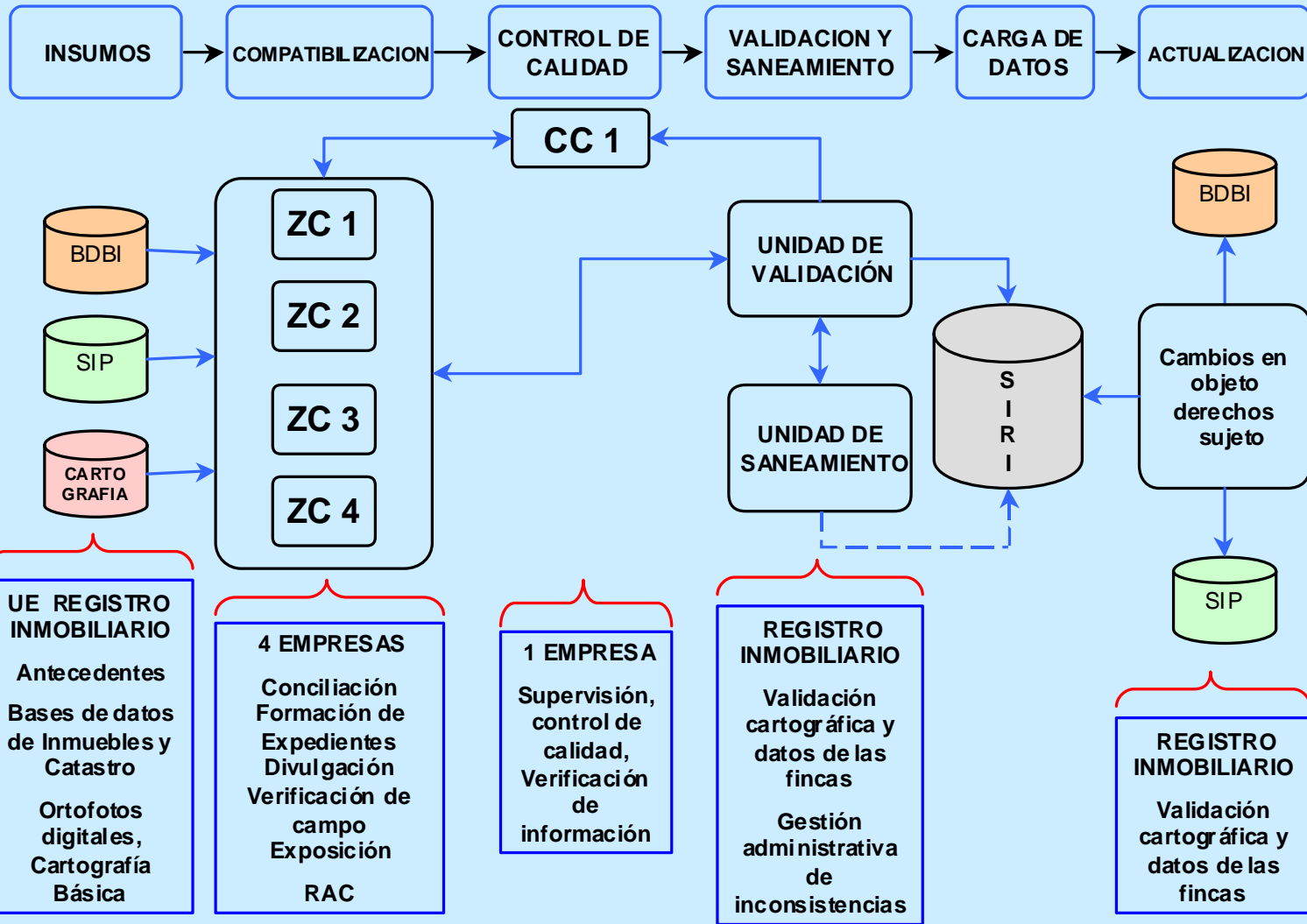


# PROGRAMA DE REGULARIZACION DEL CATASTRO Y EL REGISTRO

## ZONAS CATASTRALES PROPUESTAS PARA LA FASE UNO



## FLUJO DE INFORMACION EN LA IMPLEMENTACION DEL MODELO CATASTRAL REGISTRAL PARA LA COMPATIBILIZACION



# OBJETIVO DE LA COMPATIBILIZACION

El objetivo de la compatibilización del catastro y registro es determinar el plano catastrado que describe un asiento registral, específicamente una finca; lograr la ubicación y descripción física de esa finca, debidamente georreferenciada en la cartografía básica digital e implementar la información compatibilizada en el Sistema de Información del Registro Inmobiliario SIRI.

# **INSUMOS DE LA COMPATIBILIZACION**

El proceso de compatibilización de la información catastral registral y la consecuente formación de expedientes, se realiza a partir de tres fuentes de información básicas:

**i) Los datos jurídicos de las propiedades.**

Corresponde al contenido del Sistema de Bienes Inmuebles SBI en formato alfanumérico. Específicamente:

- **Provincia**
- **Cantón**
- **Distrito**
- **Número de Finca ó Concesión**
- **Duplicado**
- **Horizontal**

# INSUMOS DE LA COMPATIBILIZACION

- Derecho
- Tipo de derecho
- Nombre
- Número Identificación
- Número de plano
- Linderos

ii) Los datos de los planos catastrados contenidos en el Sistema de Información de Planos SIP.

Que corresponden a la imagen digital de un plano catastrado y el dato alfanumérico del número de plano con el que se inscribió.

# INSUMOS DE LA COMPATIBILIZACION

iii) La cartografía básica, que comprende archivos en formato vectorial con el trazado de los elementos topográficos y archivos de imágenes de las ortofotos.

La cartografía vectorial muestra los elementos naturales y artificiales del terreno, así como los límites administrativos. Particularmente es importante la información sobre distintos elementos que pueden conformar linderos de las propiedades.

# INSUMOS DE LA COMPATIBILIZACION

La Ortofoto digital es un documento cartográfico que proporciona al usuario gran cantidad de información geográfica, con todos los detalles de una fotografía aérea pero con las características métricas de la cartografía vectorial.

La compilación de estas tres fuentes de información en forma adecuada para su consulta corresponde con la actividad de *recopilación de antecedentes catastrales y registrales*.

## COMPATIBILIZACIÓN

Con base en los insumos antes descritos se desarrollarán los procesos técnicos necesarios para lograr la compatibilización de la información catastral y registral, estos se realizarán en ambiente de Sistema de Información Geográfica cuyas herramientas permitirán la conformación de la cartografía catastral.

La cartografía catastral será la capa de información que contendrá la descripción física de las propiedades y además de información gráfica, contendrá también información alfanumérica, que serán los atributos con los que se conformará un identificador único, que permitirá relacionar la representación gráfica de cada propiedad con los datos de los asientos registrales correspondientes, o con cualquier otra información literal que se considere necesaria.

# COMPATIBILIZACIÓN

La información de los insumos y los datos de cada propiedad a la que se aplique el proceso de compatibilización, estará almacenada en una base de datos que permitirá que toda la información sea consultada y administrada por un Sistema de Información Geográfica.

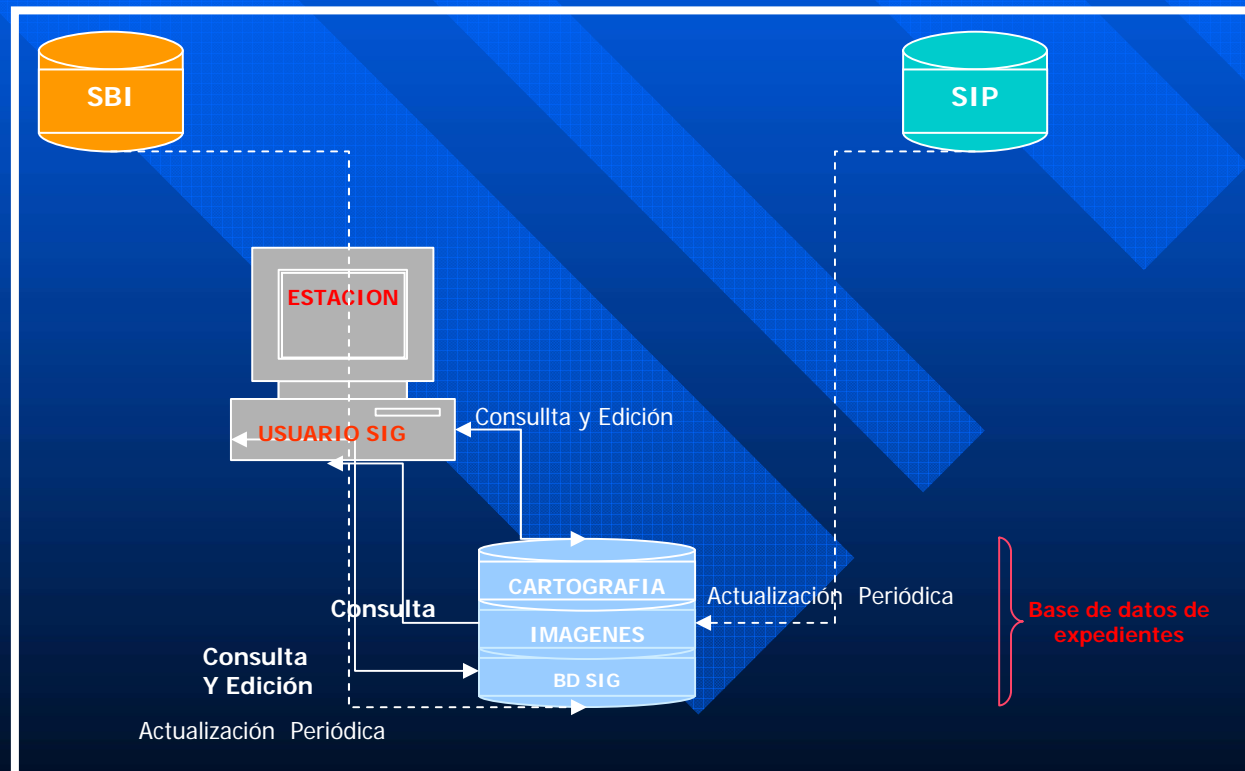
## **EXPEDIENTES DIGITALES**

**La Base de Datos de Expedientes contendrá:**

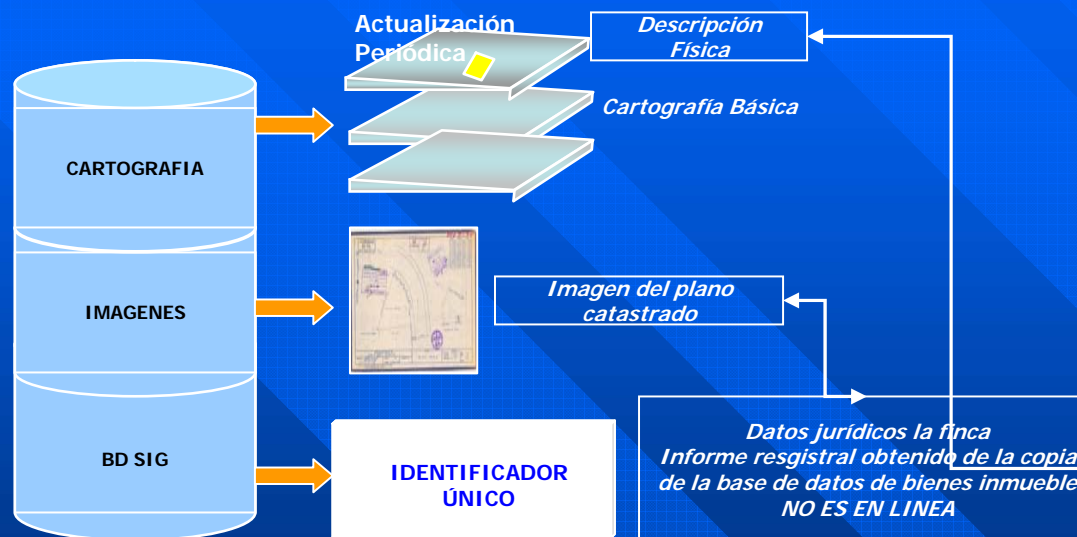
- i) la cartografía básica;**
- ii) las ortofotos digitales;**
- iii) la cartografía catastral;**
- iv) los datos alfanuméricos que se relacionen como atributos a la cartografía catastral;**
- v) imágenes de los planos catastrados;**
- vi) una copia o espejo de la Base de Datos de Bienes Inmuebles que se actualiza periódicamente.**

# ESQUEMA

El esquema siguiente muestra como se propone conformar la Base de Datos de Expedientes y su relación con el Sistema de Bienes Inmuebles y el Sistema de Información de Planos.



## INFORMACION DE UNA FINCA COMPATIBILIZADA EN LA BASE DE DATOS DE EXPEDIENTES



## **IMPLEMENTACIÓN DEL SIRI**

Los datos del catastro compatibilizado con el registro, posterior a su validación serán almacenados en el SIRI, sistema desde el cual se dispondrá la información para todas transacciones inmobiliarias, garantizando la integridad de los datos y las funciones del catastro y registro. El SIRI permitirá de igual forma los procesos de actualización de la información.

El Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI) se ha propuesto como el medio de almacenamiento y actualización de datos y además deberá garantizar la efectiva unificación de las funciones catastrales y registrales. Con el apoyo de consultorías especializadas y en coordinación con la Dirección Informática del Registro Nacional, se acordó una estrategia para el desarrollo e implementación del SIRI.



## IMPLEMENTACIÓN DEL SIRI

Esta propuesta estratégica sobre el SIRI propone que se conformen tres módulos principales: i) un Sistema de Información de Catastro (SIC) que contendrá la información gráfica vectorial que describe físicamente las propiedades y estará basado en una plataforma de Sistema de Información Geográfica (SIG), ii) el Sistema de Bienes Inmuebles (SBI), y iii) un Sistema de Interfases (SI) que integra los dos anteriores módulos y ofrece a los usuarios una visión unificada. Los tres módulos se pueden apreciar en la figura.



# Modelo SIRI

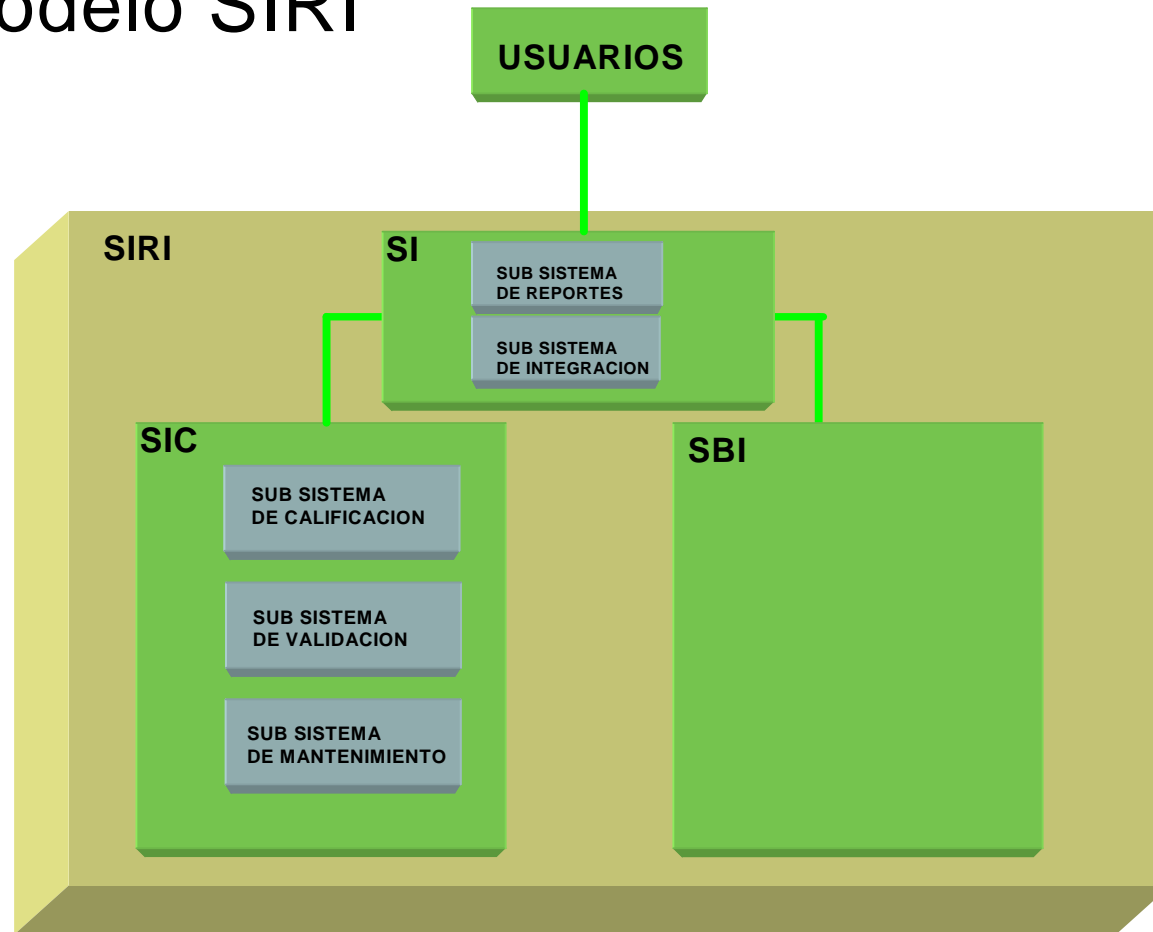


Figura: ESQUEMA DE LOS MODULOS DEL SIRI

# SISTEMA NACIONAL DE INFORMACION TERRITORIAL SNIT

## *OBJETIVO*

*Manejar la base única Catastral y Registral del país, con acceso para todas las Municipalidades del territorio nacional y otros usuarios públicos y privados, que debe también servir como uno de los elementos de vínculo y comunicación para el mantenimiento de la cartografía Catastral y de la información Registral del Programa.*

# Modelo conceptual SNIT

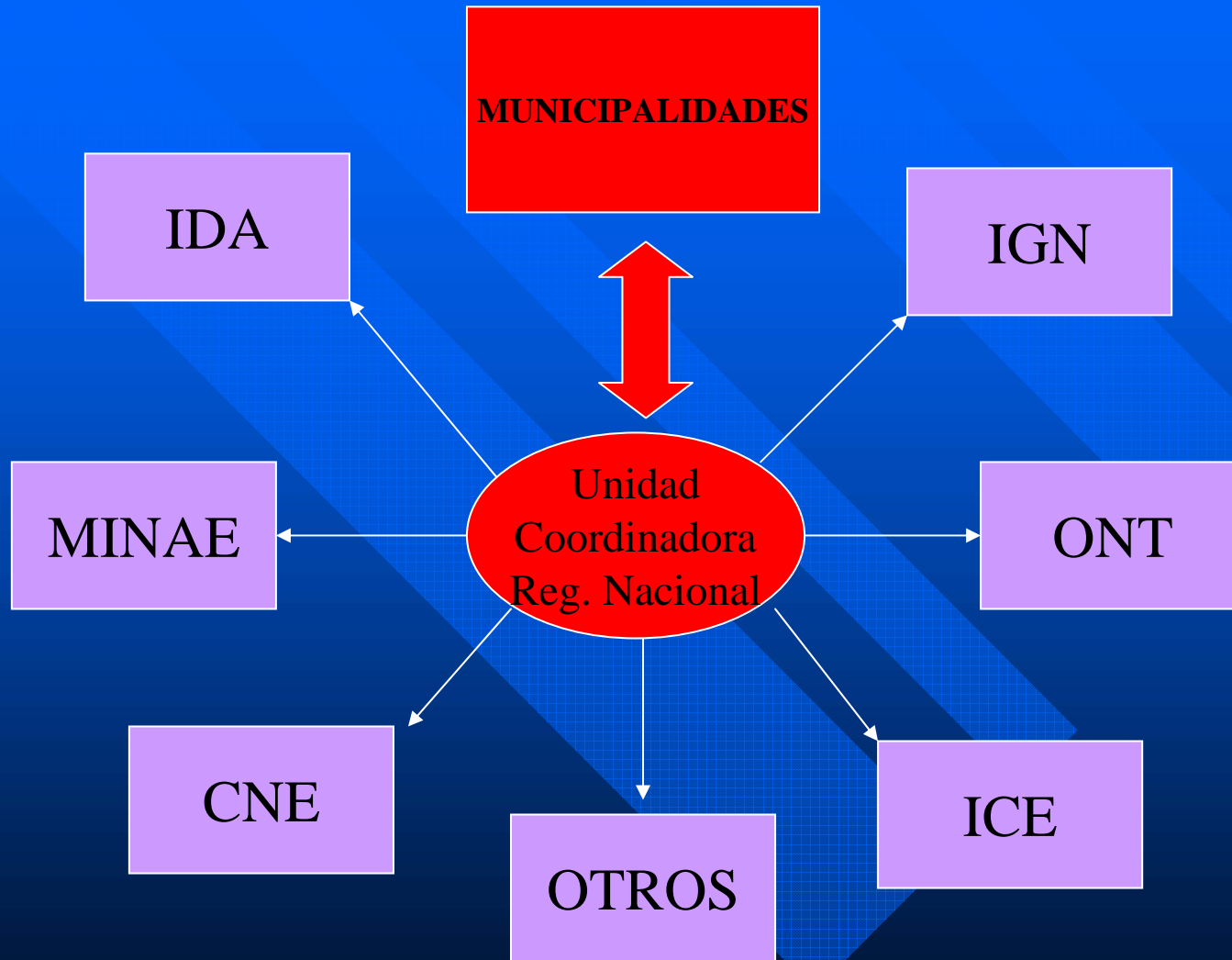
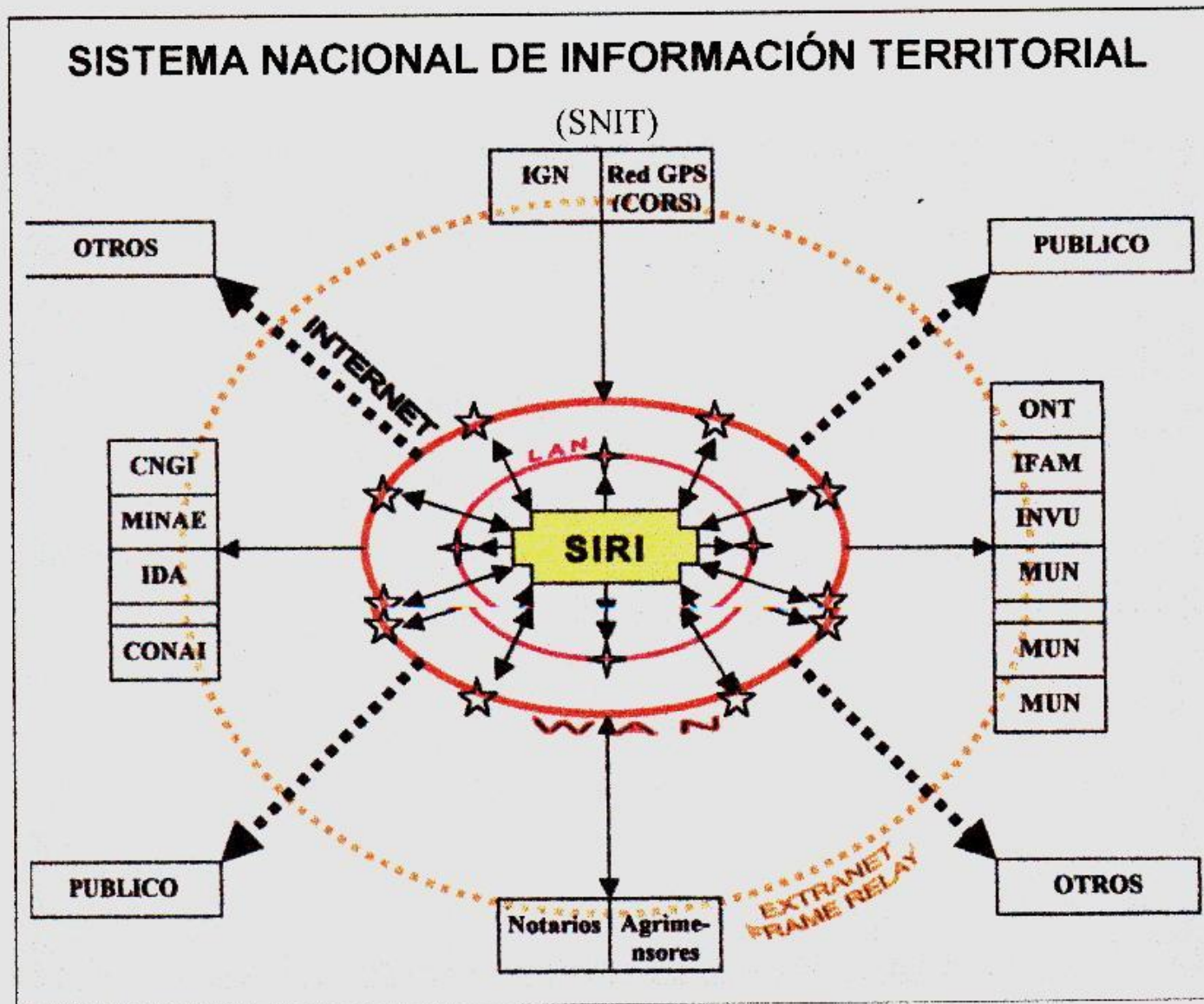
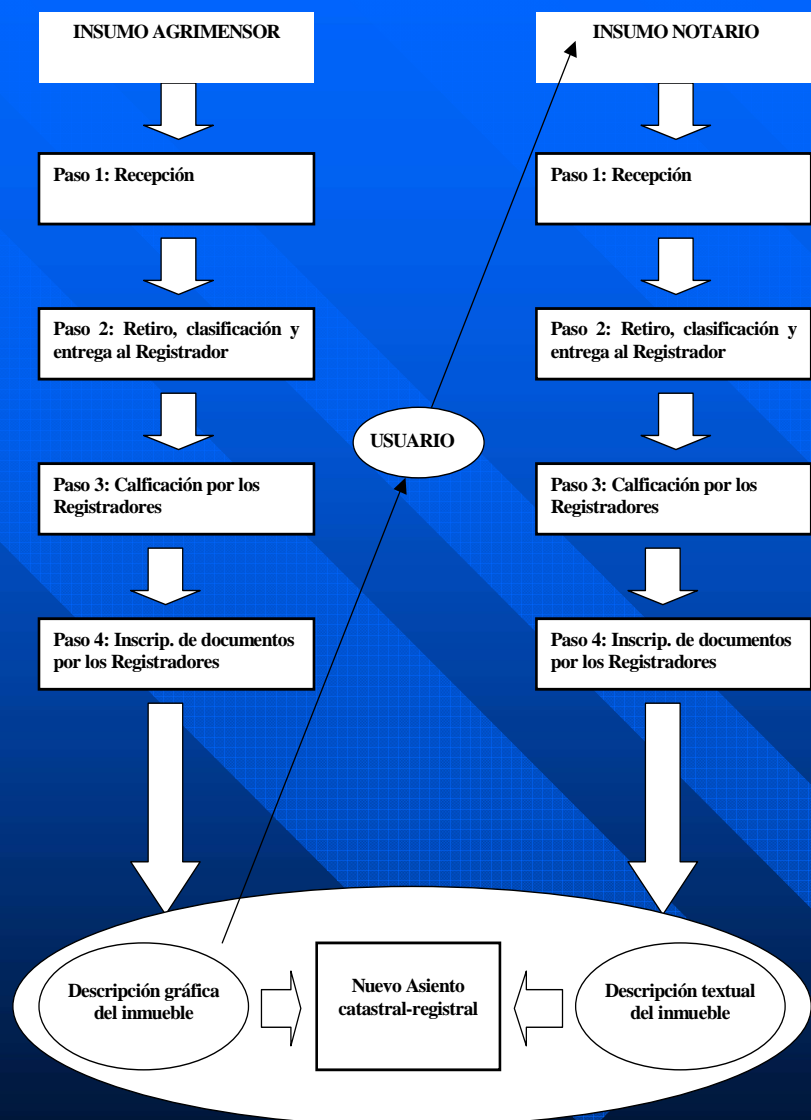


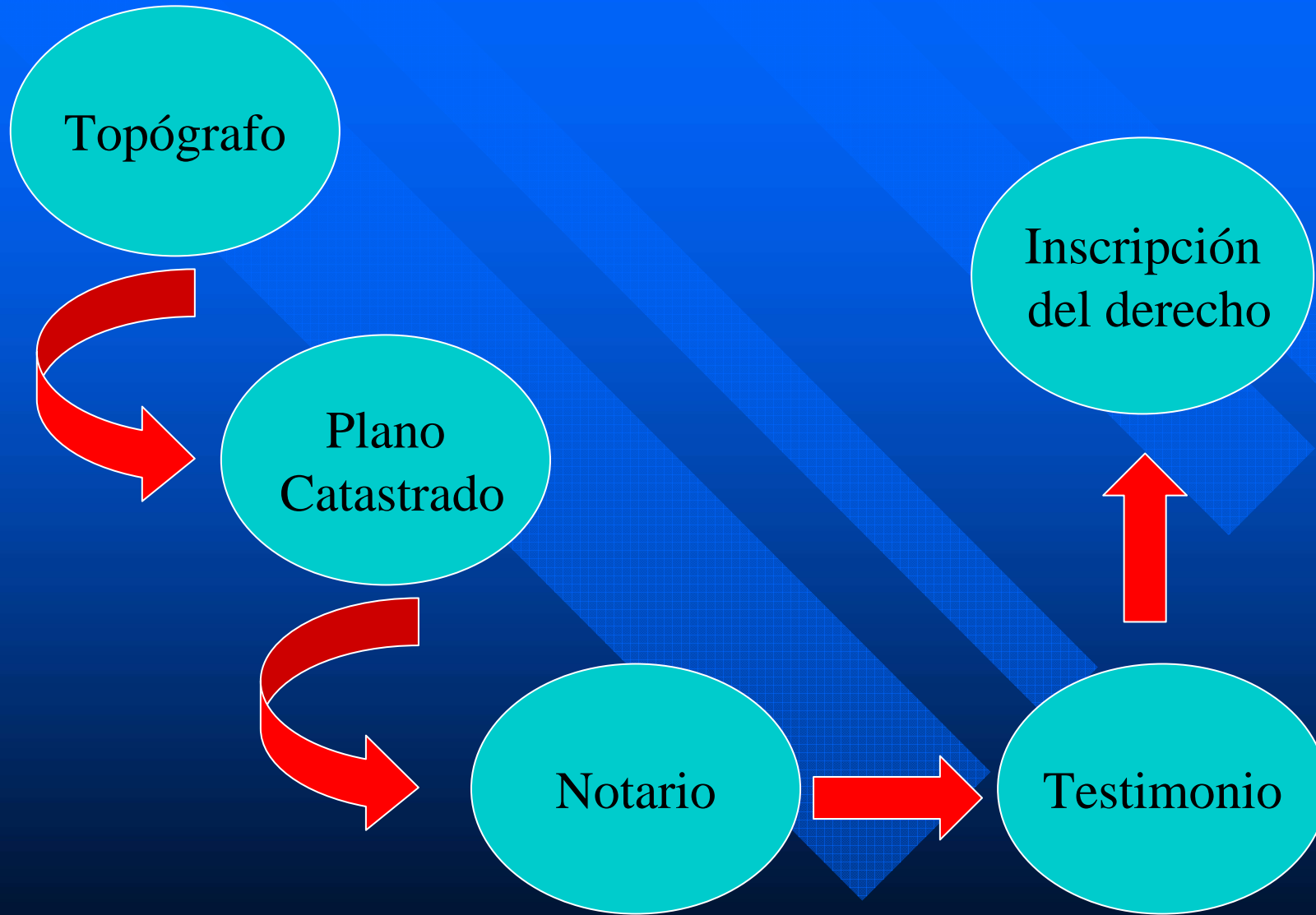
Figura 3.1: Modelo conceptual del SNIT propuesto



# NUEVO MODELO DE PROCESOS CATASTRO-REGISTRO



# *Proceso Registral*





## GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA


Este concepto responde a la ubicación y orientación de la parcela en el sistema de referencia. Los planos catastrados, hasta ahora inscritos, tienen una georreferenciación muy limitada. La ubicación ha sido gráfica, básicamente en cartografía análoga de escalas 1:10000 y 1: 50000 y, en lo relativo a la orientación, la misma se ha hecho en forma magnética utilizando brújula.


**Georreferenciación de la Parcela por interpretación de la ubicación y localización.**



# Notario







 **Bufete Villanueva & Arauz**  
Lc. Miguel Ángel Villanueva Arauz  
Puerto Jiménez, Golfito, Provincia de Osa  
Tel. 735-5384 - Fax 735-5157  
EMAIL: villanua@sol.racsa.co.cr



**NUMERO DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO - DOS-** Yo, Miguel Ángel Villanueva Arauz, Notario Público, con oficina abierta en Puerto Jiménez de Golfito, hago constar que hoy me ha sido presentado por la señora **MARIA ISABEL DIAZ JIMENEZ**, mayor, soltera, administradora del hogar, Cédula Número Seis – Doscientos Veintidós – Quinientos Sesenta y Ocho, vecina del caserío de Dos Brazos de Río Tigre, Puerto Jiménez, Golfito, Puntarenas, cien metros norte del teléfono público, Un documento privado de compraventa de Derechos de Posesión y Mejoras de un lote de terreno sin inscribir, mediante el cual por el precio de **Cien Mil Colones**, adquiere del señor **BELCEBI DIAZ QUESADA**, mayor, casado una vez, agricultor, Cédula Número Seis – Cero Sesenta y Cuatro – Quinientos Sesenta y Cuatro, vecino de Doz Brazos de Río Tigre, Puerto Jiménez, Golfito, Puntarenas, Linda al Norte:- Carmen Lidia Fernández Rojas - Sur; Río Tigre.- Este; Calle Pública con frente a ella de Treinta y ocho punto Setenta y Ocho metros lineales.- y Oeste; Río Tigre.- Mide **Una Hectárea Dos Mil Metros con Setenta y Cuatro Decímetros Cuadrados**, según su Plano Catastrado Número **P – Ciento Setenta y Cinco Mil Setecientos Noventa y Tres – Noventa y Cuatro**, y su naturaleza es terreno para agricultura sembrado con árboles frutales con una casa de habitación en madera, sito en Dos Brazos de Río Tigre, Distrito Segundo Puerto Jiménez, Cantón Sétimo Golfito, Provincia Sexta Puntarenas.- En el documento dejó la razón de ley, y firmo en la ciudad de Puerto Jiménez de Golfito a las Dieciséis horas del día Veintidós de Agosto del Año Dos Mil Uno.- Ilegible.....

**LO ANTERIOR ES COPIA FIEL DE LA ESCRITURA NUMERO DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO - DOS, INICIADA Y VISIBLE AL FOLIO CIENTO CINCUENTA Y UNO FRENTE DEL TOMO SEGUNDO DE MI PROTOCOLO.- CONFRONTADO CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LO EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DEL OTORGAMIENTO DE LA-ESCRITURA MATRIZ PARA LOS COMPARECIENTES.**.....

 6120914

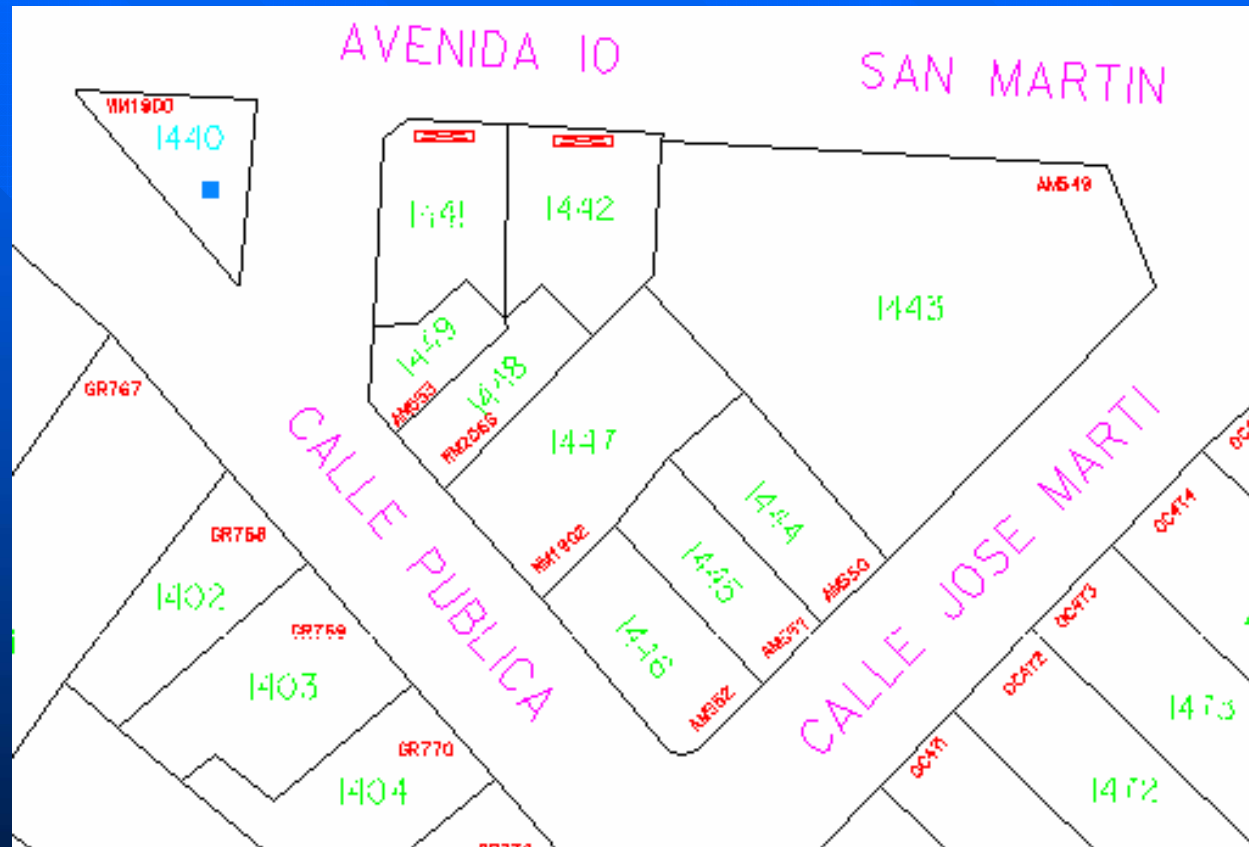
# *Recepción actual*



## *Ejemplo de un mapa catastral.*



# SEGREGACION



CATASTRO NACIONAL  
**126 03**  
ROLLO - IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 2001

REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL  
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**SJ-709676-2001**  
**20 MAY 2001**  
Fecha  
Firma Autorizada

**NOTAS:**  
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA. —  
**ERRORES ESTIMADOS:**  
ANGULAR 00'01" —  
LINEAL 0.01 m. —  
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES. —  
MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS  
SJ-5428-1972, SJ-817831-2000 Y SJ-817074-2000

DERROTERO			
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA
	°	'	
1-2	317	22	5 72
2-3	42	49	8 12
3-4	130	48	8 78
4-5	224	02	3 90
5-6	325	40	2 48
6-7	222	54	5 28
7-8	278	43	0 20
8-1	294	11	0 43

**UBICACION**  
NOJA SAN JOSE  
ESCALA 1: 12.500

PROPIEDAD DE:  
**HILMA VEGA JIMENEZ** CEDULA No. 5-050-602  
TRASPASA A:  
**ZEIDI VALVERDE VEGA**  
CEDULA No. 1-224-994

SITUADO EN **MILFLOR**  
DISTRITO 4º CATEDRAL  
CANTON 1º SAN JOSE  
PROVINCIA 1º SAN JOSE

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO  
ES PARTE DE:  
**FOLIO REAL 1096662-000**  
AREA 179,07 m<sup>2</sup>

AREA <b>63,00 m<sup>2</sup></b>	ESCALA 1: 200	PROTOCOLO TOMO 10.744	FECHA FOLIO 104 ENERO 2001
------------------------------------	------------------	--------------------------	-------------------------------

CATASTRO NACIONAL  
**126 02**  
ROLLO - IMAGEN  
SECCION MICROFILM AÑO 2001

REGISTRO NACIONAL  
CATASTRO NACIONAL  
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
**SJ-709677-2001**  
**20 MAY 2001**  
Fecha  
Firma Autorizada

**NOTAS:**  
LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA. —  
**ERRORES ESTIMADOS:**  
ANGULAR 00'01" —  
LINEAL 0.01 m. —  
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES. —  
MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS  
SJ-5428-1972, SJ-817074-2000  
FRENTE A CALLE PUBLICA, DEL VERTICE I AL VERTICE 9 = 22.54 m. —

DERROTERO			
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA
	°	'	
1-2	223	12	8 19
2-3	230	12	0 50
3-4	243	59	0 50
4-5	261	52	0 49
5-6	281	32	0 50
6-7	297	20	0 50
7-8	309	48	0 50
8-9	317	22	11 36
9-10	114	11	0 43
10-11	98	43	0 20
11-12	42	54	5 28
12-13	145	40	2 48
13-14	44	02	3 90
14-1	131	51	10 27

**UBICACION**  
NOJA SAN JOSE  
ESCALA 1: 12.500

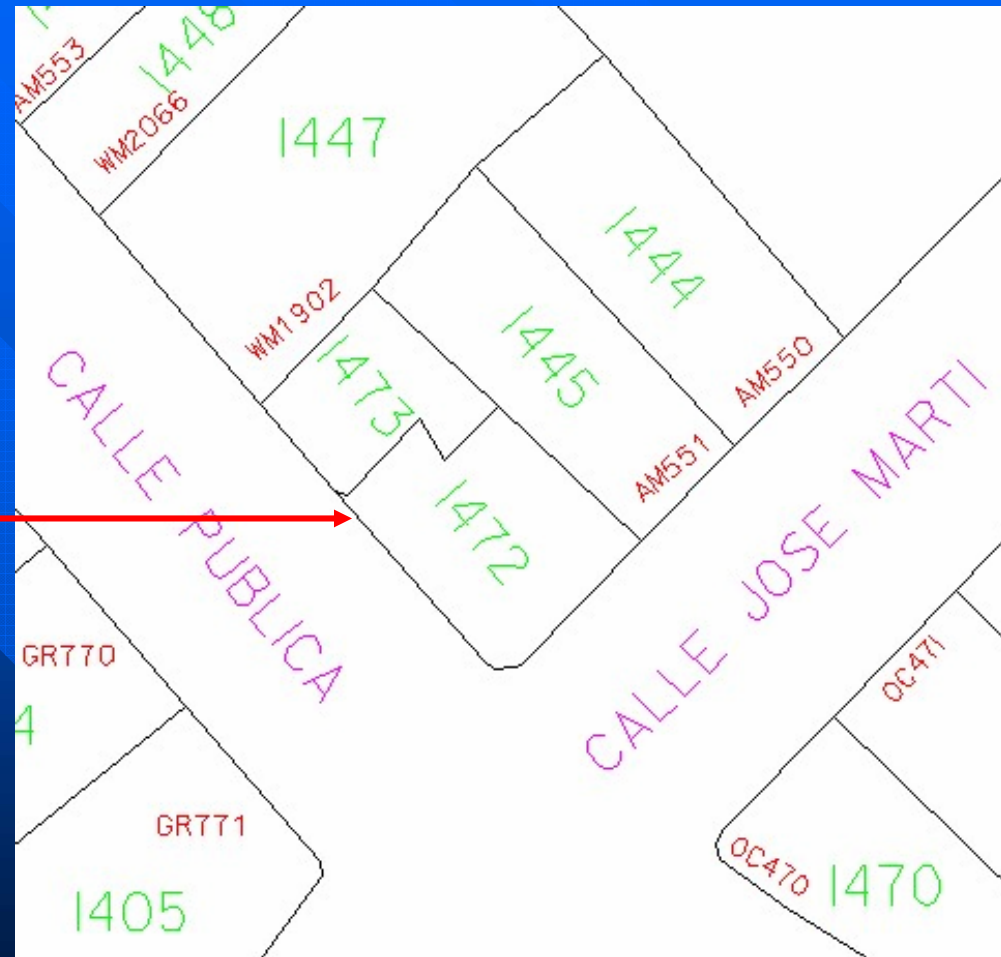
PROPIEDAD DE:  
**HILMA VEGA JIMENEZ** CEDULA No. 5-050-602  
TRASPASA A:  
**LELIO ANDRADE GARCIA**  
CEDULA DE RESIDENCIA 425-7712-9844

SITUADO EN **MILFLOR**  
DISTRITO 4º CATEDRAL  
CANTON 1º SAN JOSE  
PROVINCIA 1º SAN JOSE

INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO  
ES PARTE DE:  
**FOLIO REAL 1096662-000**  
AREA 179,07 m<sup>2</sup>

AREA <b>111,36 m<sup>2</sup></b>	ESCALA 1: 200	PROTOCOLO TOMO 10.744	FECHA FOLIO 104 ENERO 2001
-------------------------------------	------------------	--------------------------	-------------------------------

# PROCESO DE MANTENIMIENTO



## REUNION DE FINCAS



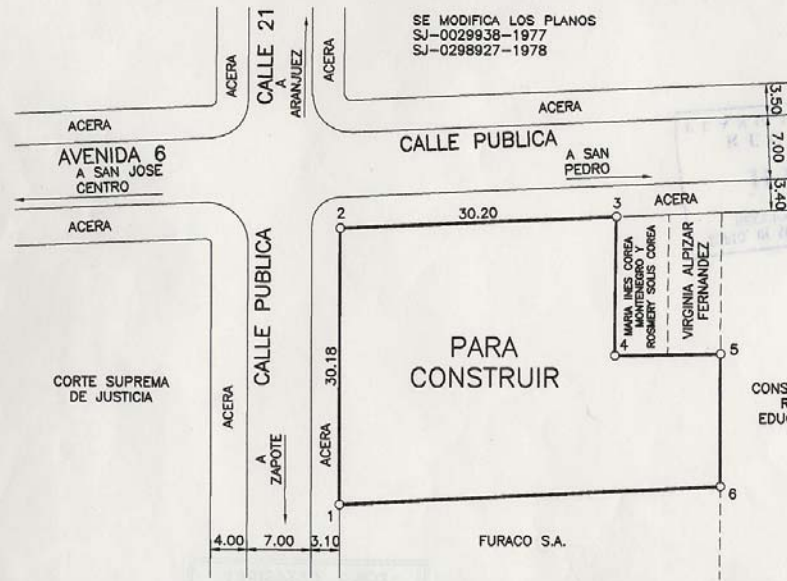


**CATASTRO NACIONAL**  
 130 02  
 ROLLO - IMAGEN  
 SECCION MICROFILM AÑO 2002

**REGISTRO NACIONAL**  
**CATASTRO NACIONAL**  
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:  
SJ-797403-2002  
**19 JUN 2002**  
 Fecha ..... Firma Autorizada



DERROTERO		
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA
1 - 2	00° 10'	30.18
2 - 3	87° 28'	30.20
3 - 4	180° 39'	15.151
4 - 5	88° 53'	11.539
5 - 6	180° 01'	14.498
6 - 1	267° 07'	41.673



SE MODIFICA LOS PLANOS  
 SJ-0029938-1977  
 SJ-0298927-1978

**COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA**  
 \* 18 JUN. 2002 \*  
**ANOTADO**

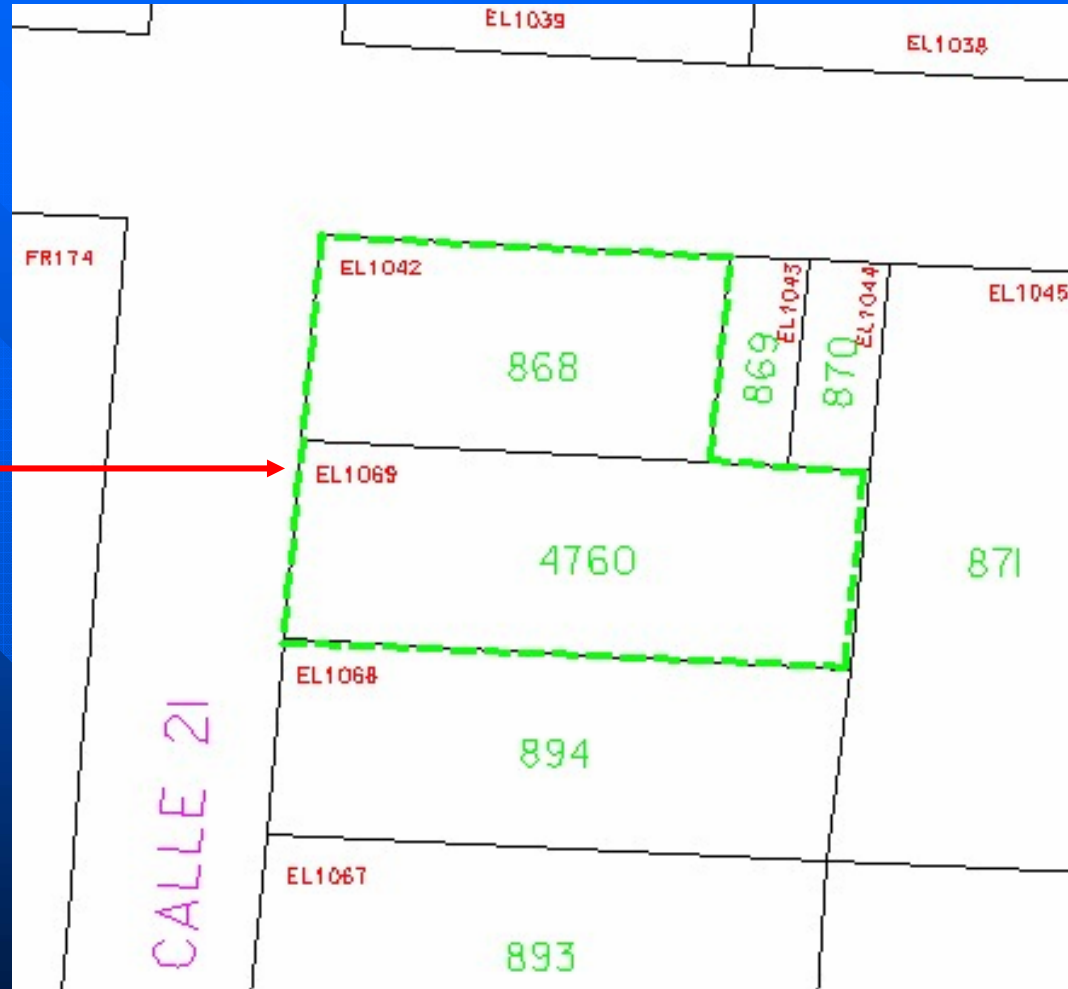
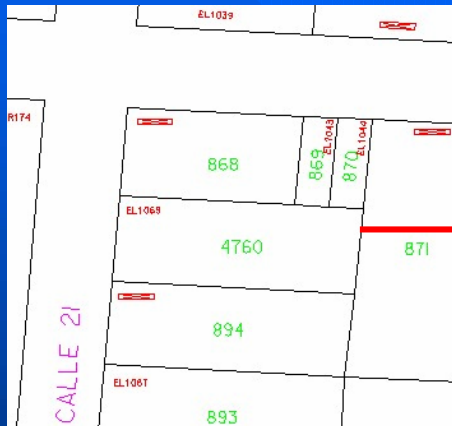


**LOCALIZACION**  
 HOJA SAN JOSE  
 ESCALA 1:12500

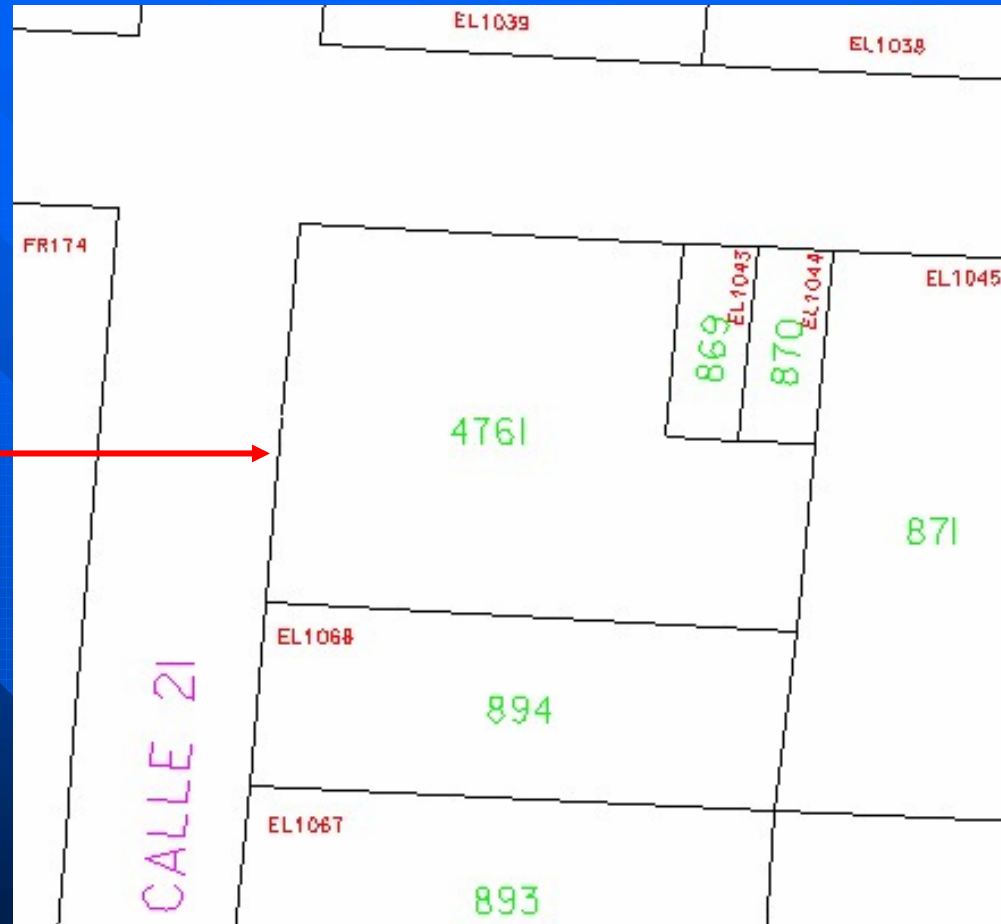
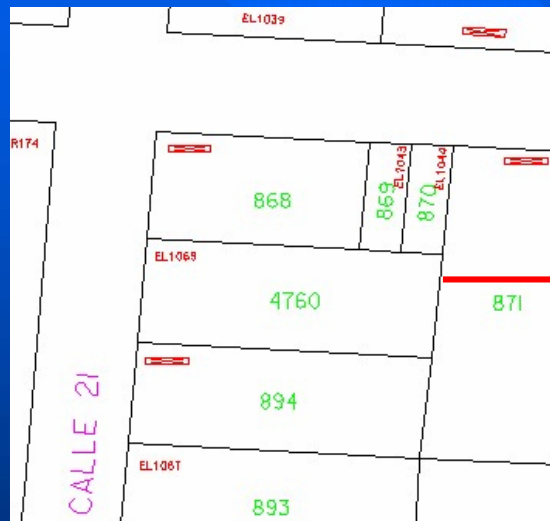
- DOY FE DE QUE NO MODIFIQUE LOS LINDEROS
- DISTANCIA DADAS EN METROS METODO POLAR
- POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS:  
 ANGULAR= 00' 02"  
 LINEAL= 0.03m

PROPIEDAD DE: <b>RESOLVE PROPERTIES LIMITED</b> <b>EDIFICACIONES E INVERSIONES S.A.</b>	CEDULA JURIDICA 3-012-274266 3-101-002182	AREA: <b>1074.53m<sup>2</sup></b>	SITA EN: GONZALEZ LAHMANN	SE REUNE
JORGE E. CASTRO UMAÑA PERITO TOPOGRAFO PT-2454	ESCALA 1:500 28 MAYO 2002	PROTOCOLO TOMO 11.263 FOLIO 076	DISTRITO: 4° CATEDRAL CANTON: 1° SAN JOSE PROVINCIA: 1° SAN JOSE	FOLIO REAL N° 1 048596-000 AREA 456.27m <sup>2</sup> N° 1 088944-000 AREA 618.26m <sup>2</sup>

# PROCESO DE MANTENIMIENTO



# PROCESO DE MANTENIMIENTO



# Acciones del Componente I

## Formación del Catastro

- Reestructuración del sistema registral-catastral – unificación y regionalización.
- Formación del catastro y compatibilización con el registro incluye:
  - diseño del modelo catastral-registral
  - establecimiento de la red geodésica Nacional,
  - toma de la fotografía aérea,
  - Cartografía y ortofoto digital
  - Levantamiento catastral
  - traslado de fincas al sistema folio real,
  - digitalización de mapas y planos catastrales,

## Acciones del Componente I Formación del Catastro

- Diseño integrado del SIRI y del SNIT
- Equipamiento para recepción de datos.
- Desarrollo de prueba piloto en zona rural y en zona urbana.
- Revisión del Marco Normativo para garantizar la seguridad jurídica inmobiliaria

## Acciones Componente II

### RAC Resolución alternativa de conflictos

- Tipologías de conflictos
- Diseño de la organización requerida para los centros RAC.
- Capacitación de formadores
- Equipamiento y acreditación

# Reestructuración del Programa

The background features a blue gradient that transitions from a lighter blue at the top to a darker blue at the bottom. Overlaid on this gradient are several diagonal stripes that run from the top-left towards the bottom-right. These stripes are semi-transparent and have a fine grid or dot pattern, creating a textured effect.

## **Condiciones de la Reestructuración:**

- 1. El objetivo general de mejorar la seguridad jurídica inmobiliaria con el propósito de lograr un mejor clima para la inversión y los objetivos por cada componente, se mantiene;**
- 2. Las metas de levantamiento catastral y alcance del componente II, se reducen de acuerdo con tiempos y un presupuesto más realista;**
- 3. Se establece una reprogramación en 2 fases para concluir la primera fase en el tiempo estipulado;**

## Condiciones de la Reestructuración:

- 4. Se replantea: la conceptualización del Programa, su programación operativa, su productividad en la ejecución su eficiencia presupuestaria;**
- 5. Se propone una estrategia para la conclusión del programa en una Segunda Fase, sus beneficios y los riesgos de no completarlo.**

# Justificación para la Reestructuración

- 1. Atrasos en la ejecución del Programa y disponibilidad de tiempo;**
- 2. El aumento en los costos respecto de los estimados originalmente en el 2000;**
- 3. Actividades técnicas necesarias para la formación del catastro no estuvieron programadas en el diseño original del Componente I;**

# Justificación para la Reestructuración

- 4. Diferencia estimada entre lo realmente requerido y lo originalmente presupuestado para la formación del catastro;**
- 5. Diferencias en el costo unitario de las actividades directas de formación del catastro;**
- 6. El Programa se enfrenta a problemas de liquidez (contrapartida nacional);**

# Justificación para la Reestructuración

- 7.** Aumento significativo en número de predios en estos últimos 6 años, ocasiona un faltante de efectivo;
- 8.** Razones de tiempo, desconocimiento de los costos para la contratación de las empresas de levantamiento y capacidad institucional para la validación y el saneamiento de la información inmobiliaria, redujo la predios objeto de la formación de catastro;
- 9.** La composición del financiamiento por fuentes y destinos no fue diseñada de manera eficiente para efectos administrativos y agilidad en la ejecución;

# Justificación para la Reestructuración

**10.** La falta de liquidez de los recursos financieros establece una limitación para realizar los gastos de las contrataciones de servicios requeridos;

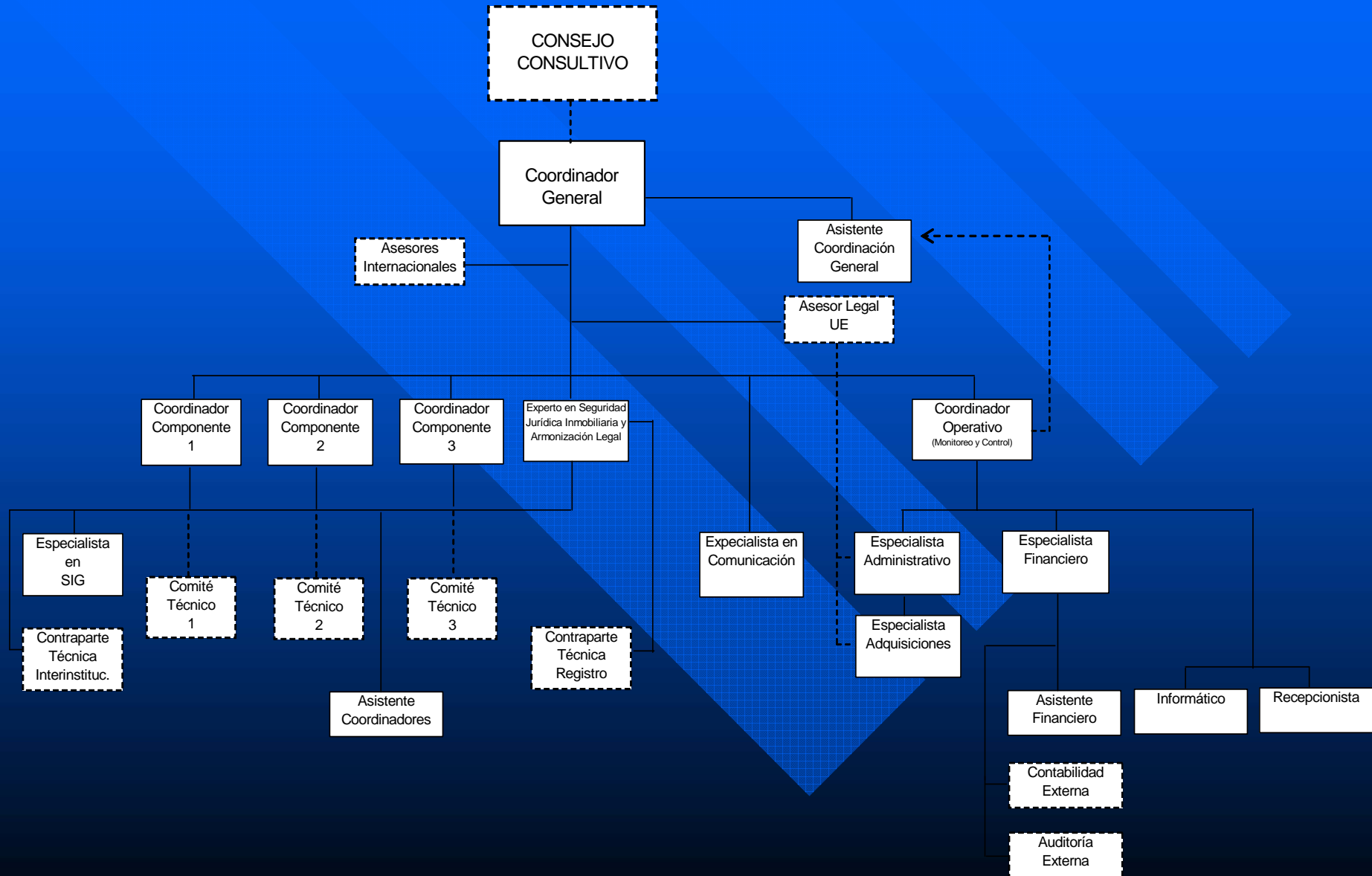
**11.** Las metas originales del Componente 2 de prevención y resolución de conflictos sobre derechos relacionados con la propiedad inmueble, fueron demasiado ambiciosas.

# Comparación entre metas originales y actuales para la primera fase

Componente 1	Meta Original (2000)	Reestructuración Primera Fase (2006-2007)	Pendiente para Segunda Fase (2008-2010)
1. Red geodésica actualizada y densificada	Todo el país	Todo el país	-
2. Red de estaciones permanentes	Todo el país	Todo el país	-
3. Fotografía aérea 1:25000	Todo el país	Todo el país	-
4. Fotografía aérea 1:6000	Zonas urbanas	zonas urbanas	-
5. Cartografía 1:5000	Todo el país	Todo el país	-
6. Levantamientos <sup>[1]</sup>	1.200.000	510.300 Predios	809.639 <sup>[2]</sup>
7. Almacenamiento en SIRI.	1.200.000	510.300 Predios	809.639
8. Regionalización.	12 oficinas	4 Oficinas	3
9. Reformas Legales.	Proyectos de Ley Aprobados	Medidas Administrativas y Proyectos de Ley Presentados a Asamblea Legislativa	Aprobación Asamblea Legislativa

Componente 2	<i>Meta Original (2000)</i>	<i>Reestructuración Primera Fase (2006-2007)</i>	<i>Pendiente para Segunda Fase (2008-2010)</i>
1. Diagnósticos censales, levantamiento catastral y consultas comunitarias en áreas protegidas.	250	19	N.D
2. Diagnósticos censales y levantamiento catastral en territorios IDA	208	16	N.D.
3. Diagnósticos censales en territorios indígenas	22	9	14 <sup>III</sup>
4. Pilotos	50-100	2	N.D.
5. Amojonamiento selectivo	1.000 Km	528.5 Km.	-
a) ZMT	-	80.0 Km.	
b) Territorios IDA	-	52.8 Km.	
c) Territorios indígenas	-	146.9 Km.	
d) Áreas protegidas	-	248.8 Km.	
6. RAC Administrativo	13 zonas	-	-
7. Centros RAC	3	1 Unidad Interinstitucional como alternativa a 3 establecidos	Seguimiento
8. Capacitación en RAC	30 personas	40 personas	Seguimiento

# Organigrama UE



# Prospectiva y Beneficios para completar el Programa

- **Posible Ampliación de la meta de levantamiento catastral y extensión del Programa;**
- **Beneficios de completar la cartografía y el catastro a nivel nacional.**

## Riesgos de no completar el Programa

- No completar el levantamiento catastral para todo el territorio. Los costos económicos no se limitan únicamente al costo de inversión realizada, sino también al costo de oportunidad de no conocer la situación predial e inmobiliaria del país, promoviendo grandes diferencias en el desarrollo social, ambiental y económico regional, manteniendo la inseguridad jurídica inmobiliaria;
- La fotografía tomada en el 2005 y 2006 para realizar la cartografía y ortofoto digital y el levantamiento catastral puede volverse obsoleta e implicar nuevos costos si no se realiza la segunda fase de manera continua sin interrupción;
- Existen economías de escala y curvas de aprendizaje que deben aprovecharse.

## Desafíos del Programa

- Debe propiciarse el apoyo y compromiso de las municipalidades para adoptar las transformaciones producto de las actividades a desarrollar en los Componentes I y III y garantizar su mantenimiento y sostenibilidad;
- Instituciones públicas participantes en el Programa tienen debilidades estructurales, que obligan a tomar medidas dirigidas para superar esos vacíos y evitar retrasos en el avance o en la obtención de resultados;
- Procurar el apoyo del nuevo Gobierno en la continuación del Programa, con la finalidad de no afectar las actividades previstas en el cronograma establecido.

## Desafíos del Programa

- Lograr la institucionalización y la sostenibilidad del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT).
- Lograr una verdadera coordinación interinstitucional y un cambio cultural del registro de la propiedad inmueble.
- Ejecutar una estrategia integral de comunicación que incluya las particularidades de cada uno de los Componentes y del levantamiento catastral con el fin de lograr el apoyo y la comprensión de la ciudadanía y grupos de interés.

*Muchas Gracias*

