



INMOBILIARIO

EL MAPA CATASTRAL

Ejemplos de su alcance en el sistema costarricense

Ing. Marlon Aguilar Chaves
Subdirector Catastral del Registro Inmobiliario



Ejecución y mantenimiento del Catastro

Ley de Catastro Nacional (No. 6545, marzo de 1981)

“Artículo 13. La ejecución y mantenimiento del Catastro es función del Estado, y su realización es potestad exclusiva del Catastro Nacional.”

El Catastro Nacional, hoy Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario Reforma al art. 2 de la Ley N° 5695, Creación del Registro Nacional

Delegación de funciones

“Artículo 13. ...el Catastro Nacional podrá contratar con empresas públicas o privadas, así como delegar parcialmente en otras instituciones estatales su realización; todo esto previa autorización de la Contraloría General de la República.”

DECRETO EJECUTIVO N°
LA PRESIDENTA DE LA REPUBLICA
Y EL MINISTRO DE JUSTICIA Y PAZ

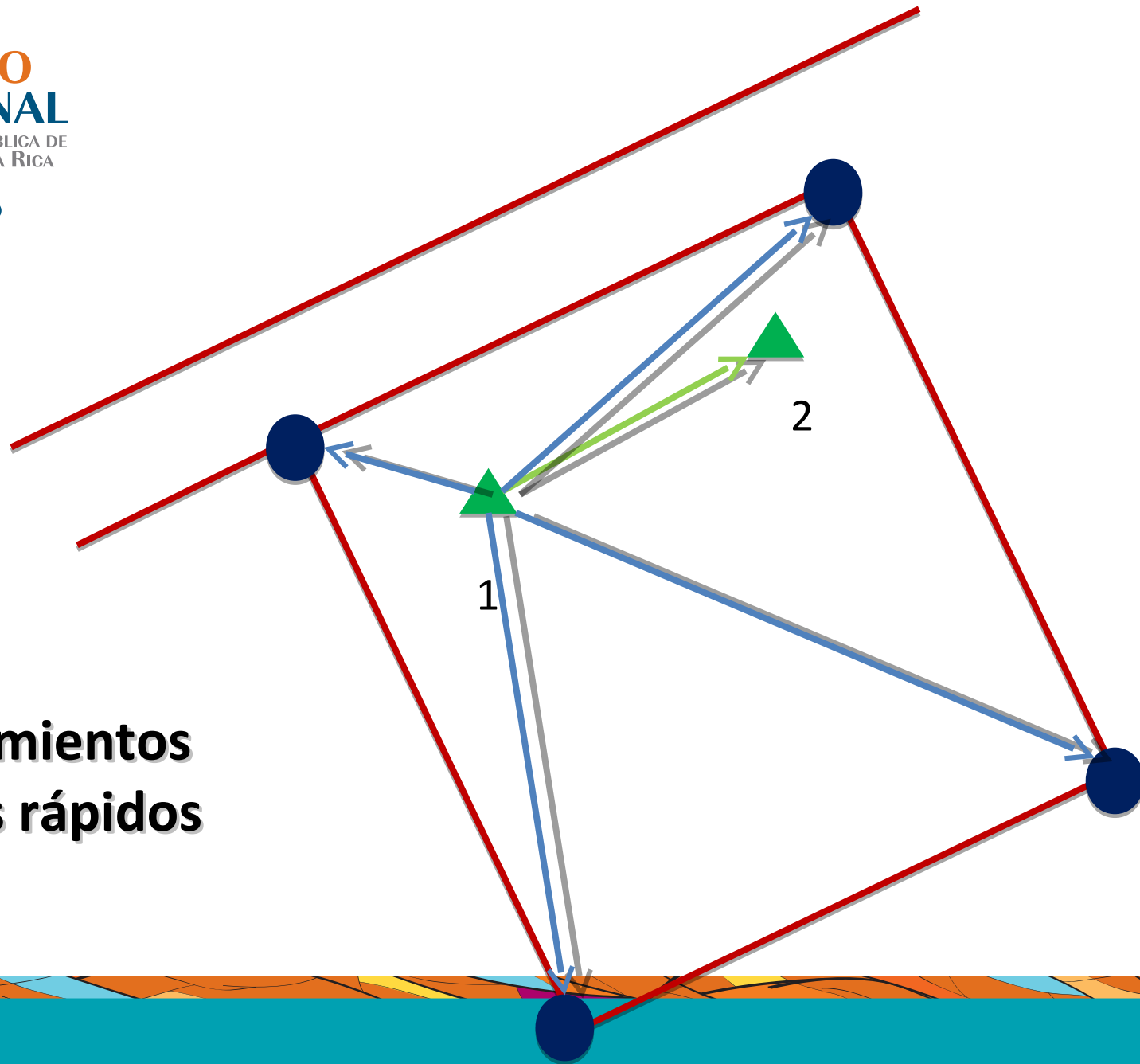
POR TANTO:

DECRETAN:
SE DECLARA ZONA CATASTRADA

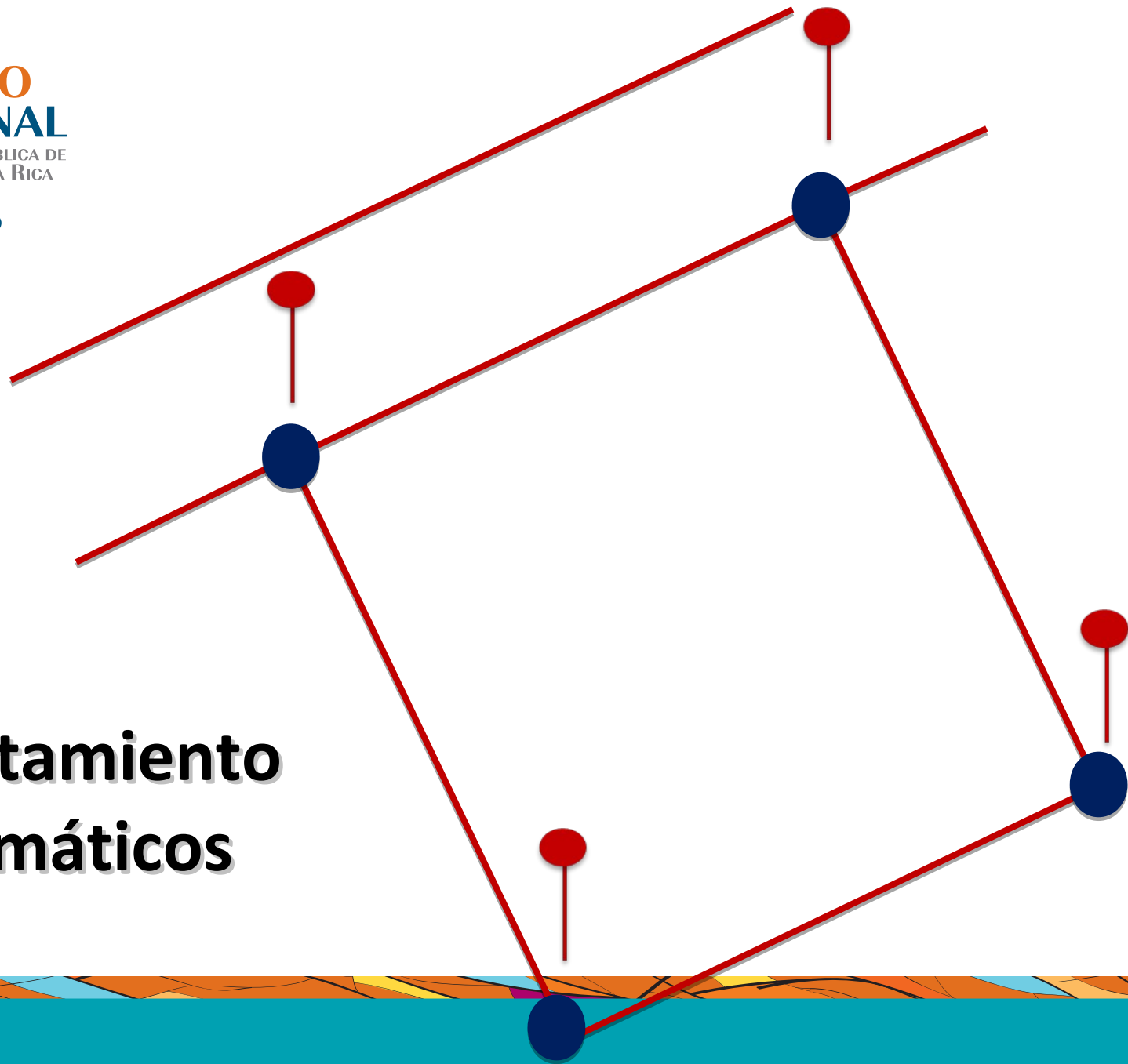


**Georreferenciación de un inmueble
utilizando un receptor y los datos
de las estaciones GNSS del RN.**

Levantamientos estáticos rápidos



Levantamiento cinemáticos



eorreferenciacion utilizando ortofotos



Map: 482663.71 , 1109929.21 --

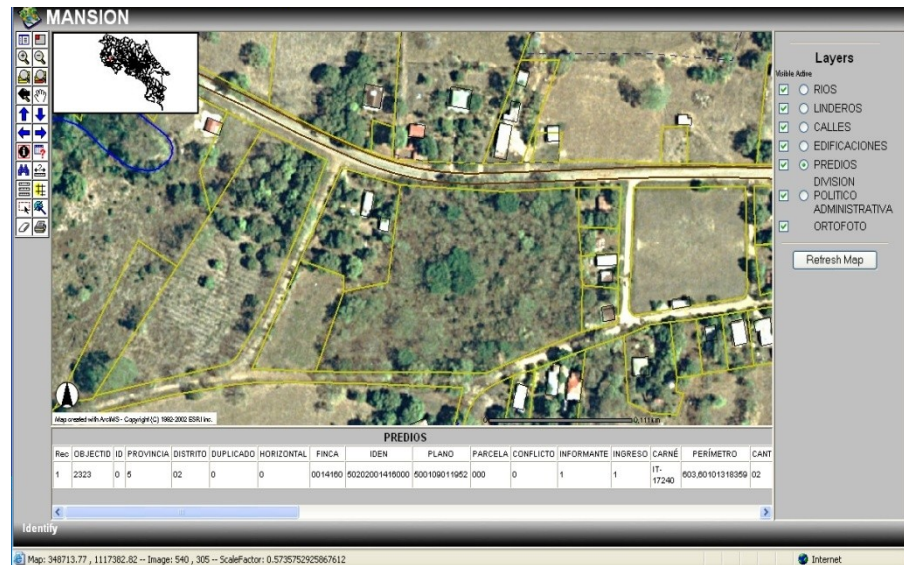
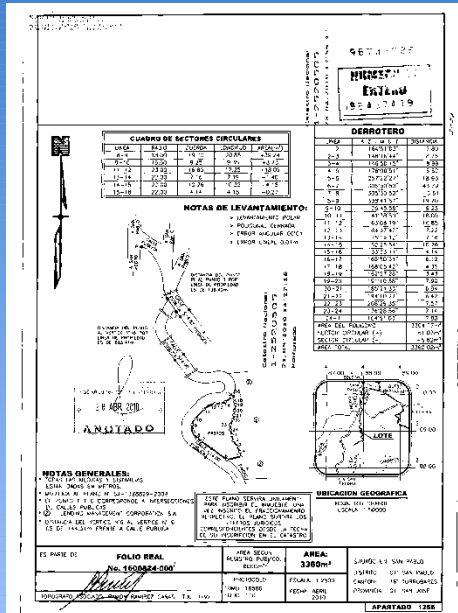


Map: 488443.83 , 1112249.29 --

Cambio en la Cultura usuarios

Planos individuales

Mapas





La función asesora del notario y del topógrafo



Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario

Decreto N° 35509-J del 30/09/2009

TÍTULO II:

De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento

Artículo 14.—Inexactitud de la publicidad registral. La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral.

Saneamiento constante

- 1- Modificación de los antecedentes catastrales de un plano para hacerlos coincidir con el asiento registral.
- 2- Cambio de imágenes de planos, que por error estaban asignadas a asientos catastrales diferentes en el Sistema de Información de Planos (SIP).

Otras acciones de saneamiento inmediatas

- 1-Cambio de situación geográfica con fundamento en ubicación en el mapa
- 2-Fincas sin plano catastrado relacionado

Objetivo de las resoluciones emitidas...

“Hacer coincidir plenamente la información gráfica del terreno, con la que consta en los asientos catastrales y con la información literal incorporada en el Sistema de Bienes Inmuebles, garantizando a terceros la exactitud y de integridad de los asientos...”

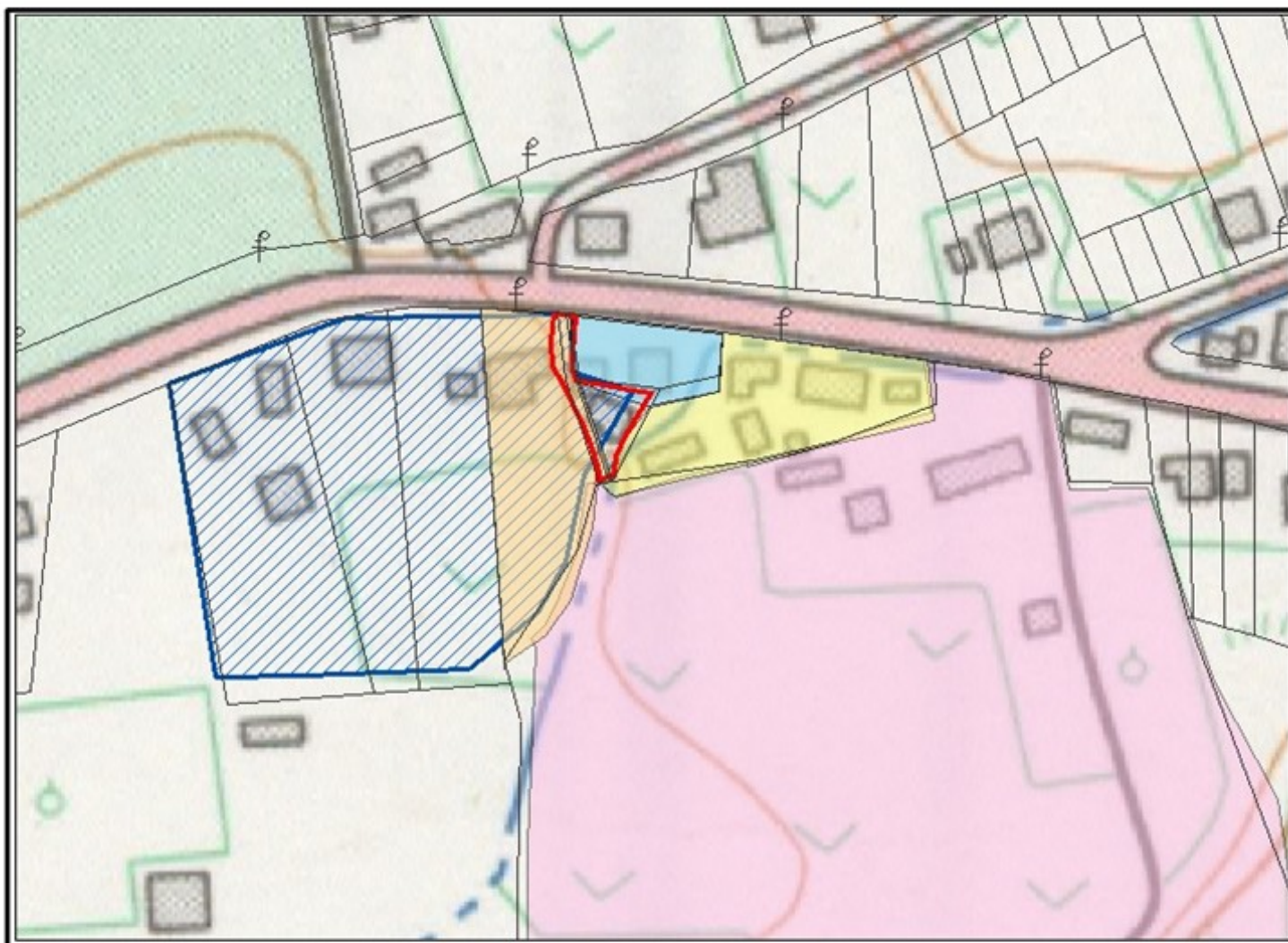


UBICACIÓN GEOGRÁFICA

HOJA 0000 ESCALA 1:10 000
ESCALA DE IMPRESIÓN: 1:22 500

NOTA:

Los planos se montaron de acuerdo al mapa catastral escala 1:25000 de alajuela; los polígonos se dibujaron de acuerdo al método de digitación del derrotero



Expediente 04-000136-0815-AG

ESCALA DEL MONTAJE 1:1500

Simbología

	A-437541-1997		A-807567-2002
	A-414903-1997		A-619427-1986
	A-7845-1947		A-179897-1994

Provincia: 02° Alajuela
Cantón: 01° Alajuela
Distrito: 08° San Rafael

División Catastral

Departamento Catastral Registral

Montaje realizado en la sección
Cartografía Digital y Estudios Registrales

Dirección del Montaje

Montajes-variosalajuela/
alajuela\SAN RAFAEL\AAA-783-2010

REGISTRO NACIONAL

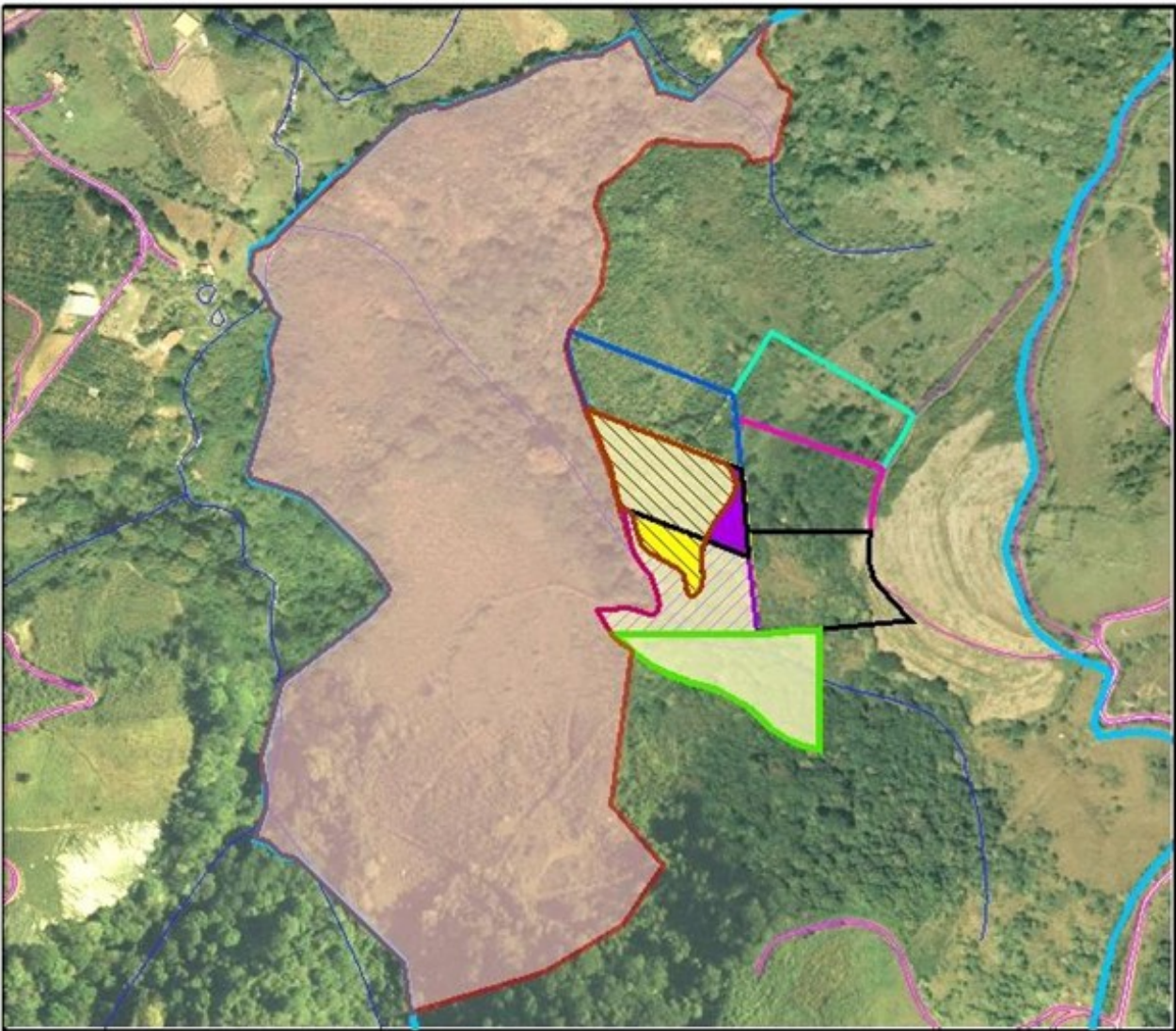
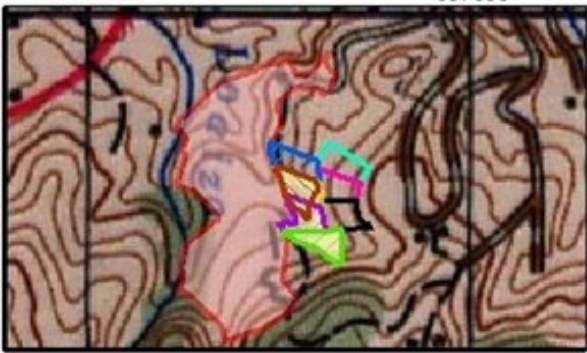


DIVISION CATASTRAL

200000

556000

557000



UBICACION GEOGRAFICA

HOJA CARTOGRAFICA
TAPANTI
ESCALA 1:50 000

ESCALA DEL MONTAJE
1:5 000

NOTAS:

Los planos se montaron respecto a los detalles de la ortofoto la referencia a esquina, y colindancias además los planos se dibujaron con el método de digitación del derrotero.

SIMBOLOGIA

	1-2575199		C-1340868-2009
	C-1417688-2010		C-1416541-2010
	C-1449146-2010		C-1387674-2009
	C-1417684-2010		C-1387678-2009
	C-1417686-2010		C-1387680-2009

SITUACION GEOGRAFICA

Distrito: 04° Cachi
Cantón: 02° Paraíso
Provincia: 03° Cartago

División Catastral

Departamento Catastral Técnico
Montaje realizado en la sección Cartografía Catastral y Conciliación Catastral.



Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (Decreto Ejecutivo No. 34331)

*Artículo 69.—**Planos previamente inscritos.** El Catastro inscribirá un plano nuevo aunque contradiga uno o más planos inscritos cuando corrija errores de levantamiento, localización, situación, ubicación geográfica o datos del asiento registral.*

No podrá registrarse o modificarse ningún plano cuando haya sido inscrito o anotado otro que contradiga la conciliación jurídica.

Razones por las cuales se pueden presentar problemas con la situación geográfica

1. Actualización y variación de la División Territorial Administrativa de Costa Rica (creación de nuevo distrito)

División Territorial Administrativa de la República de Costa Rica

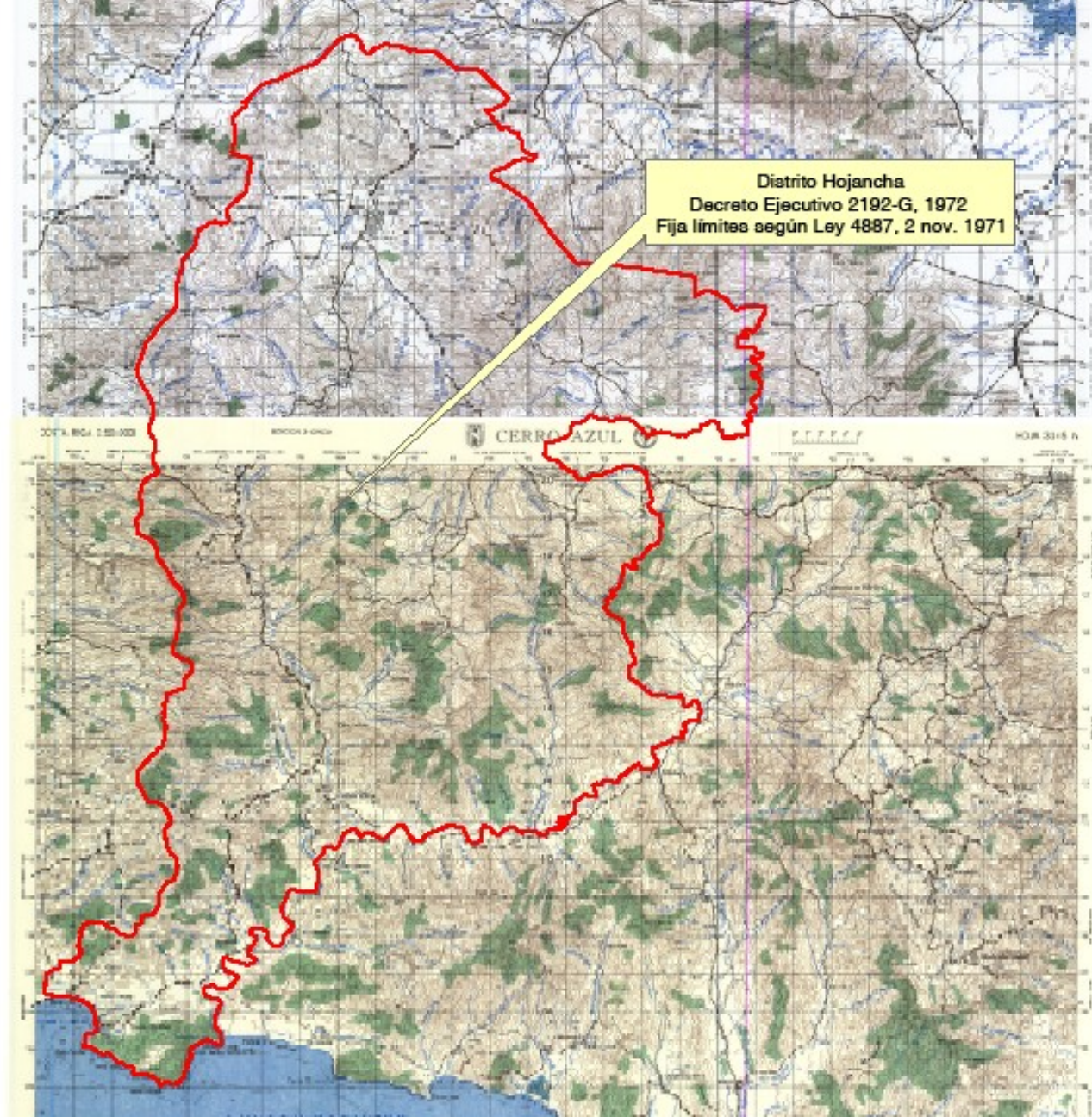
Comisión Nacional de División Territorial
Administrativa

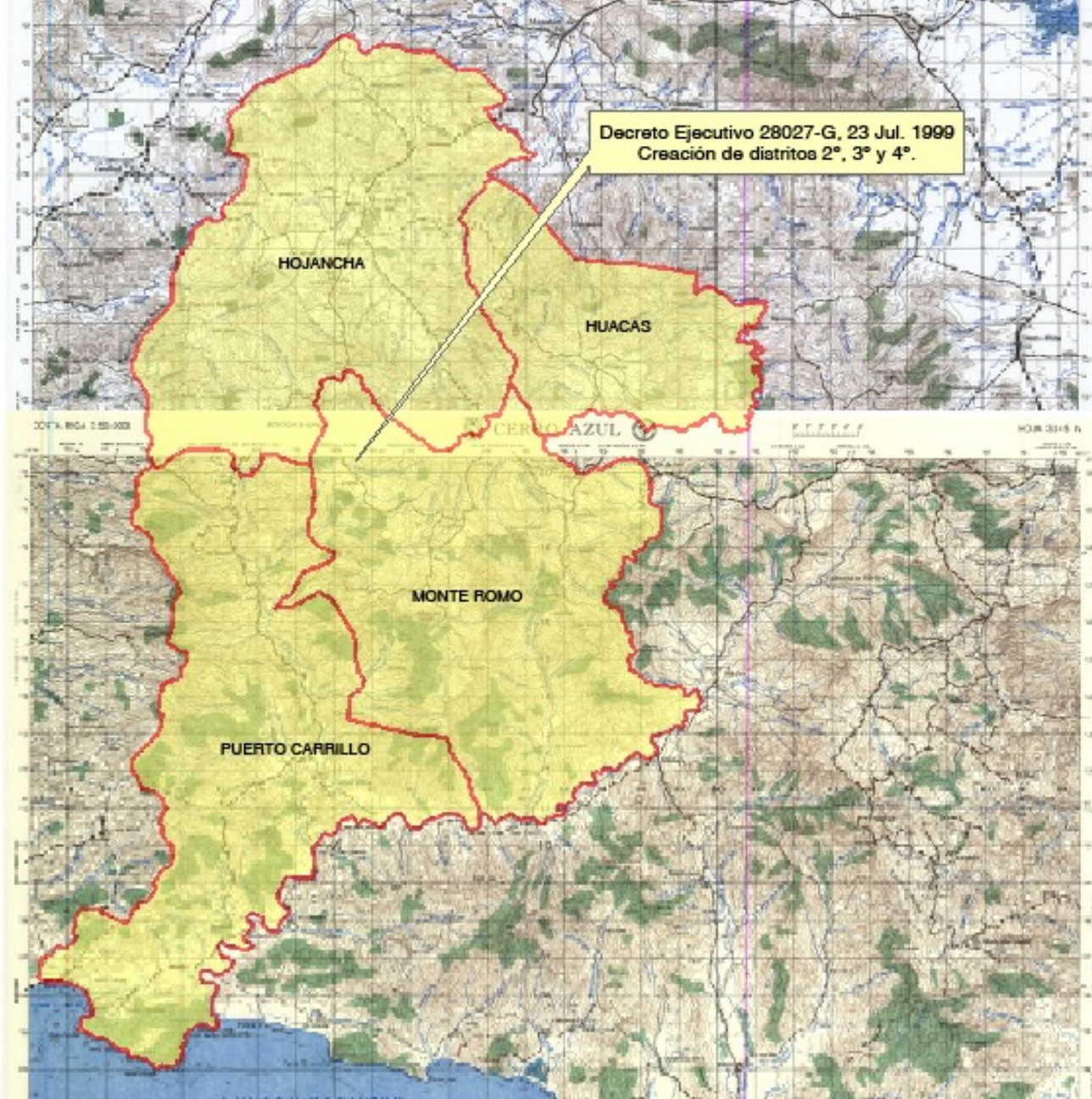
Comisión Nacional de Nomenclatura

IGN (Órgano Técnico Asesor y miembro
titular)

Razones por las cuales se pueden presentar problemas con la situación geográfica

Por existir error en la indicación de la unidad territorial administrativa en el momento de practicar el asiento





Situación geográfica

Proviene de la División Territorial Administrativa vigente

El plano debe ser coincidente con el mapa en cuanto a la situación y este a su vez con lo indicado en el asiento registral que se encuentra en el Sistema de Bienes Inmuebles.

(Principio de concordancia de los asientos catastrales y registrales, artículo 18 Ley 6545)

Situación geográfica

Aunque los asientos registrales muestran la situación, los asientos catastrales son los que permiten identificar en forma precisa dentro del territorio nacional, no sólo a través de coordenadas sino también, por medio de la División Territorial Administrativa.

Cuando se modifica la situación geográfica se deberá entender que no se modifican las condiciones geométricas del levantamiento como lo son: la forma, el derrotero o las dimensiones, su ubicación y localización.

SITUADO EN:

RITA

DISTRITO: 3° RITA

CANTON: 2° POCOCI

PROVINCIA: 7° LIMON

SITUACIÓN

Posibilidades en cambio de situación...

- Los cambios se pueden realizar, previo análisis, aún y cuando existieran gravámenes sobre las fincas (hipotecas).
- Problemática en el caso de que el cambio se refiera a distritos que pertenecen a cantones diferentes y / o provincias diferentes.

Ubicación Geográfica

Relacionada con la cartografía oficial mediante coordenadas y detalles geográficos



ENTERO NUMERO: 116120924

Catastro Nacional
1-2645008
23/08/2011 11:04:59
Reingreso

* EL PUNDO SIRVIENTE SE VA A CONSTITUIR SOBRE LA FINCA: 7130692-000 *

DERROTERO

LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA
1 - 2	180 55 29	1 50
2 - 3	093 16 56	4 50
3 - 4	180 55 29	19 21
4 - 5	272 39 31	16 50
5 - 6	359 04 44	13 98
6 - 1	093 16 56	12 49

COLINDANTES:
 (A) - GISELLE SOLANO MORA.
 (B) - ESTEFANIA ARROYO GONZALEZ.
 (C) - DANIEL ANTONIO MORA RAMIREZ.

NOTAS:
 -LEVANTAMIENTO POLAR DE UNA ESTACION, CON CIERRE AL HORIZONTE.
 -ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR: 0'00'05", LINEAL: 0.02m.
 -DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
 -DISTANCIA TOTAL DE FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO DEL VERTICE 1 LA 3: 61.0m.
 -L.P.: LÍNEA DE PROPIEDAD.
 -P.I.: PUNTO DE INTERSECCION DE LINEAS DE PROPIEDAD.
 -DISTANCIA DE REFERENCIA DEL VERTICE X O Y.: 93.35m.
 -MODIFICA AL PLANO CATASTRADO NUMERO: L-1066578-2006.
 -SERVIDUMBRE DE PASO CON UN ANCHO DE : 3.00m. Y UNA LONGITUD MAXIMA DE: 22.02m., DA ACCESO A DOS LOTES.

AREA: 224m²

INFORMACION REGISTRO PUBLICO
PARTE DE
FOLIO REAL NUMERO
7130692-000

SITUADO EN:
RITA

DISTRITO: 3° RITA
CANTON: 2° POCOCI
PROVINCIA: 7° LIMON

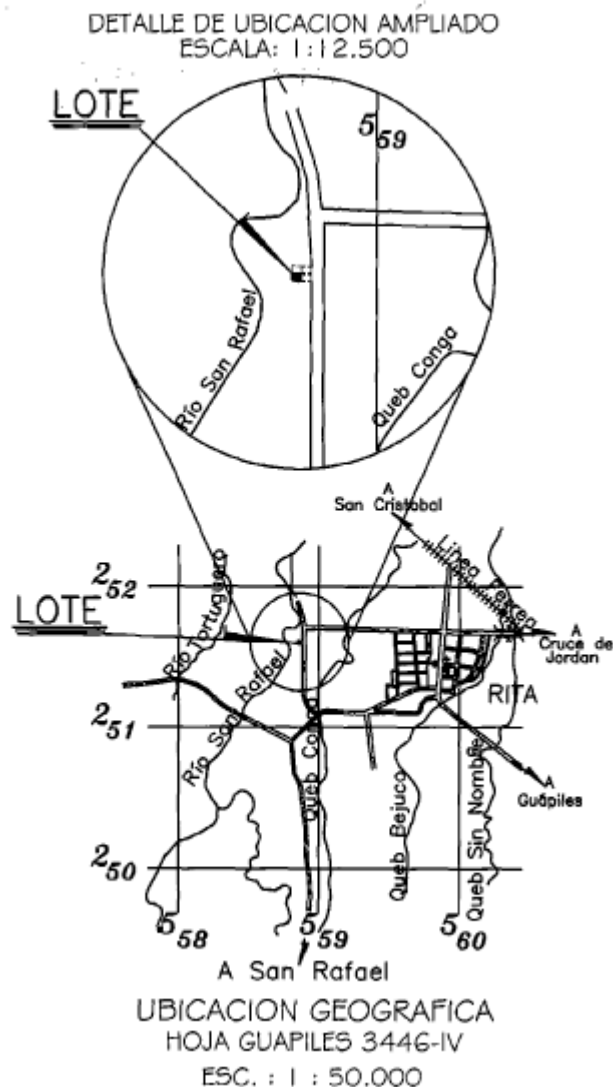
PROTOCOLO
TOMO: 17266
FOLIO: 046

AREAS SEGUN REGISTRO:
966.34m²

ESCALA: 1 : 500
FECHA: AGOSTO DEL 2011

ANDRÉS MEZA CALVO
TOPÓGRAFO ASOCIADO TA-1332

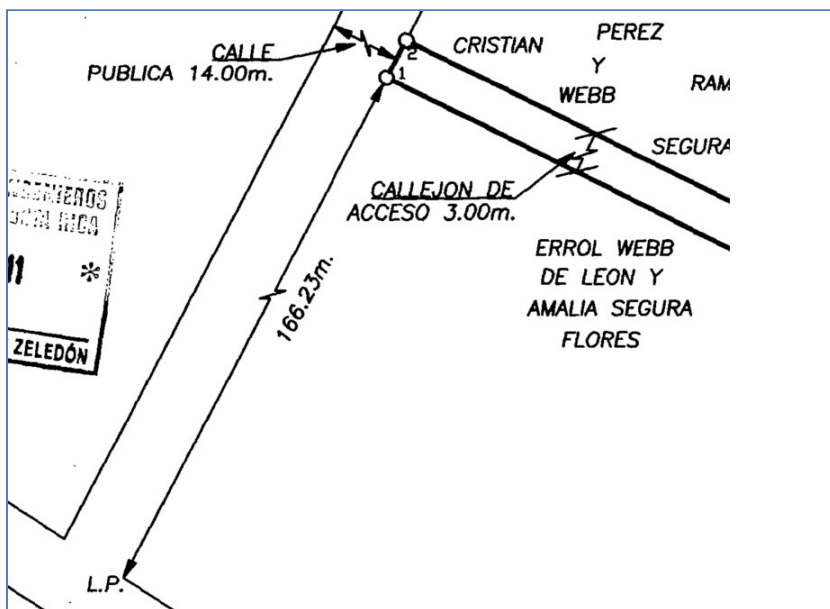
UBICACIÓN



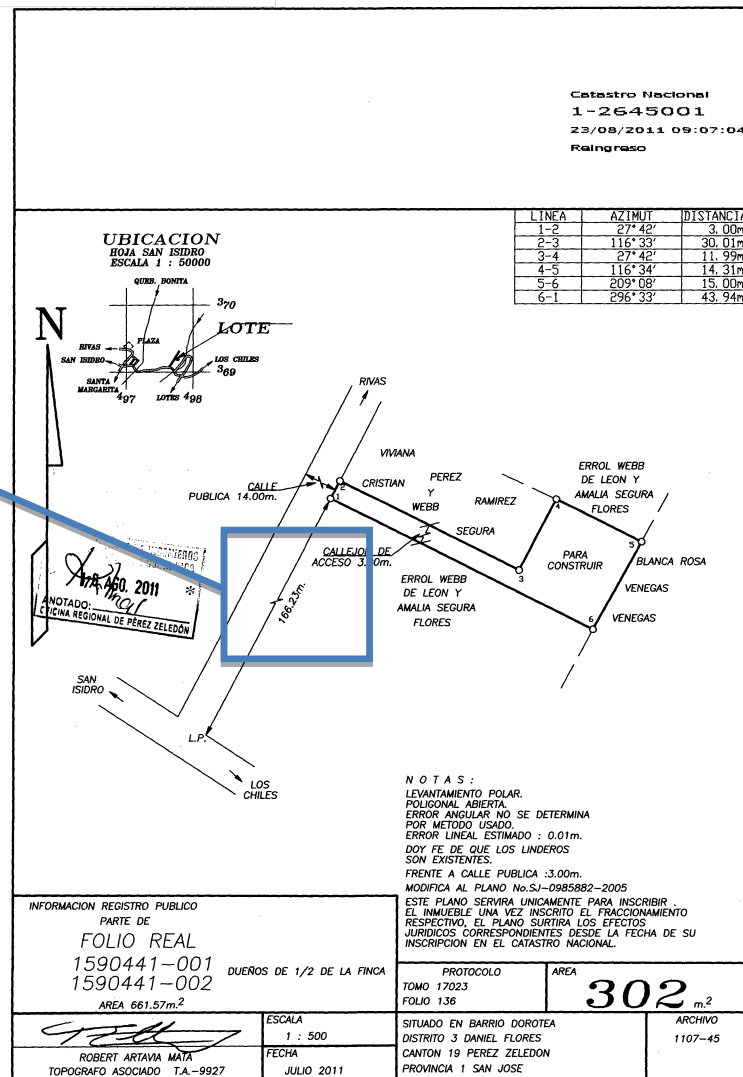
Localización geográfica

Se refiere a las distancias de enlace con puntos identificables en la cartografía de la región.

LOCALIZACIÓN



INSCRIPCION: 1-1521114-2011
Fecha: 30/09/2011 15:21:24
Registrador: ADICAT/ ACURA ALENAN
2744254700540500725H03CA01018AS



Rectificaciones de área

Como se puede utilizar la información del mapa catastral para rectificaciones de área de acuerdo a la Ley 6545 ?

Ley de Catastro Nacional

No. 6545

ARTÍCULO 22.- Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública, **aumentándola hasta la cantidad que indique el certificado catastral,** siempre que ésta no exceda del diez por ciento de la medida original. Estas rectificaciones en ningún caso perjudicarán a terceros, durante los tres años posteriores a la inscripción. Para consignar disminución de cabida del inmueble, sólo se requiere manifestación del propietario en escritura pública **y en concordancia con el certificado catastral. En todos los casos, el notario debe dar fe de que la nueva medida es la que indica el certificado** catastral.

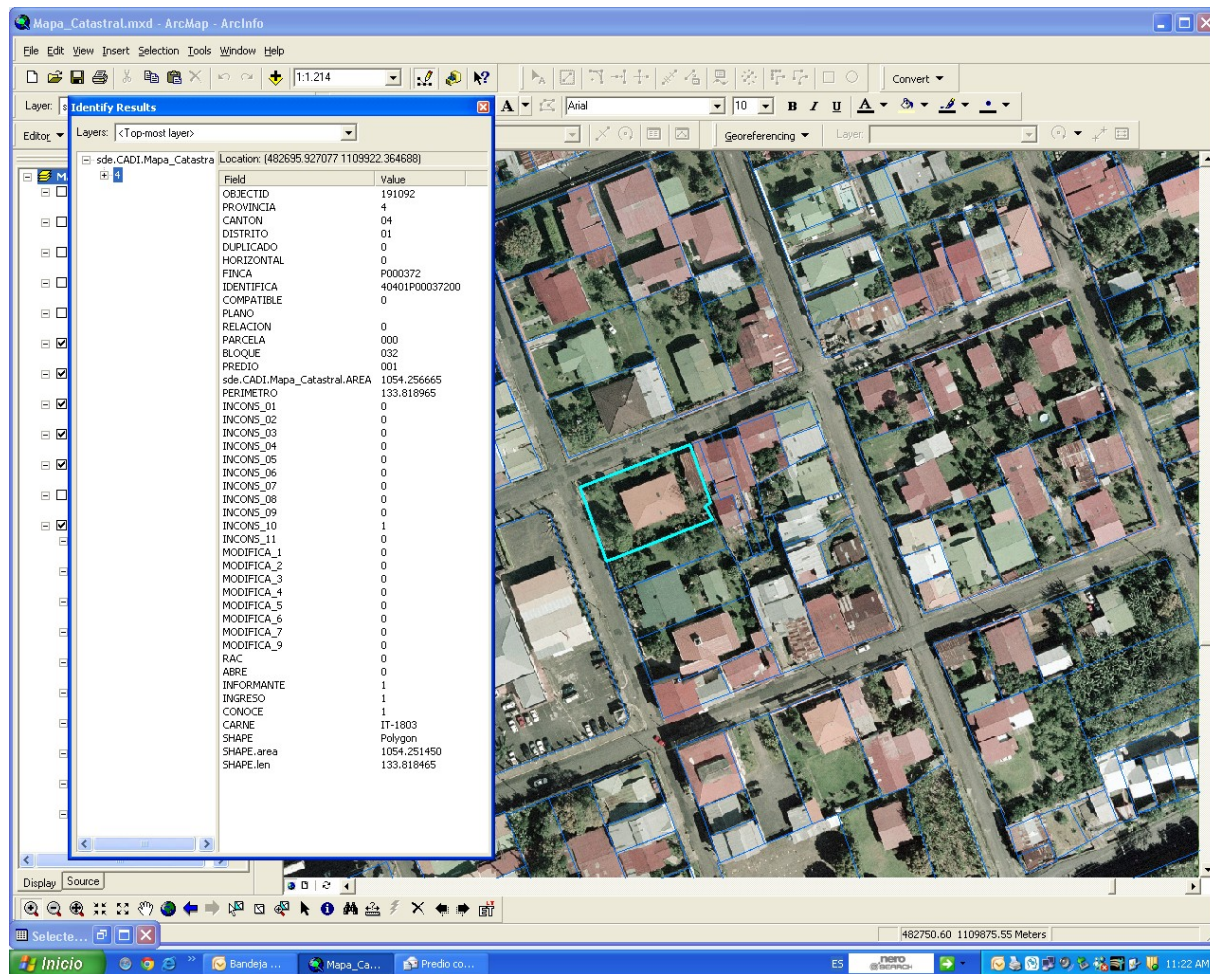
Certificación Inmobiliaria

CERTIFICADO CATASTRAL		11/8/2011 10:09:46
		
REPÚBLICA DE COSTA RICA VISTA GENERAL 		
INFORMACIÓN DEL PREDIO INCONSISTENCIAS: TIENE INCONSISTENCIAS: 3. MODIFICACIONES: NO TIENE MODIFICACIONES VER DETALLE AL DORSO		
		
UBICACION: DISTRITO: 02 - MANDI CANTÓN: 02 - NICOYA PROVINCIA: 5 - GUANACASTE		NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL 50202001189100
FINCA A CERTIFICAR: 011891 PLANO CATASTRADO:		CERTIFICADOR:
ÁREA PREDIO MAPA: 5375.59 m² ÁREA SEGÚN REGISTRO: 56535.9 m²		PARA INFORMACIÓN JURÍDICA DEBERÁ SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN RESPECTIVA

Ley de Catastro Nacional No. 6545

ARTÍCULO 23.- Declarada una zona catastrada, los notarios y funcionarios judiciales o administrativos, que autoricen títulos inscribibles en el Registro Público, procurarán fusionar o reunir las fincas que integran un predio.

Predio con varias fincas



Otros productos obtenidos del Mapa Catastral

Descripción de vías públicas

Con la consolidación del Mapa Catastral, se conocerá exactamente, no solo si es una vía pública o no, sino también el ancho del derecho de vía consolidado.

VIAS PUBLICAS



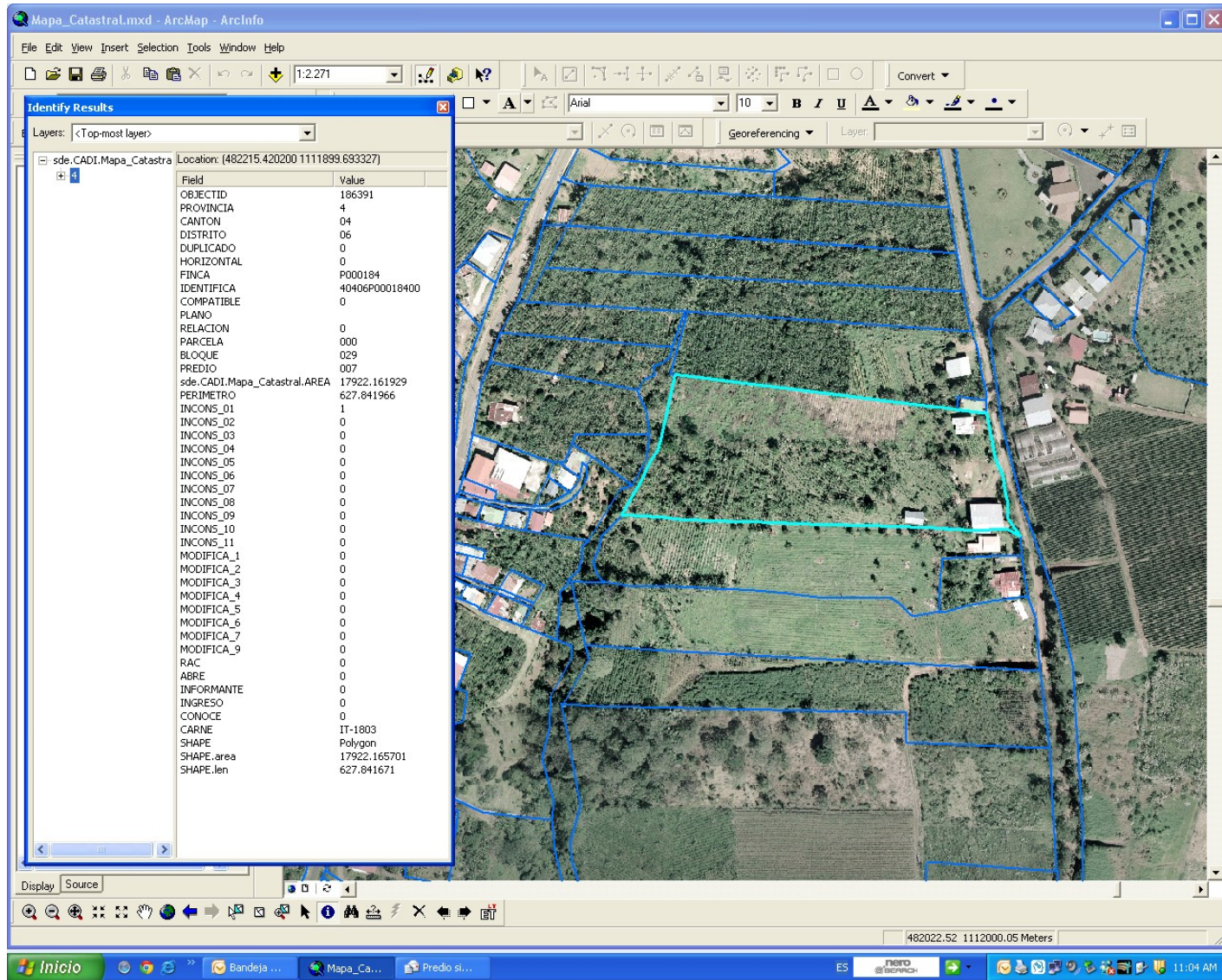
Predio sin información catastral ni registral

Ley de Informaciones Posesorias, indica como requisito:

Además, el titularante necesariamente deberá aportar:

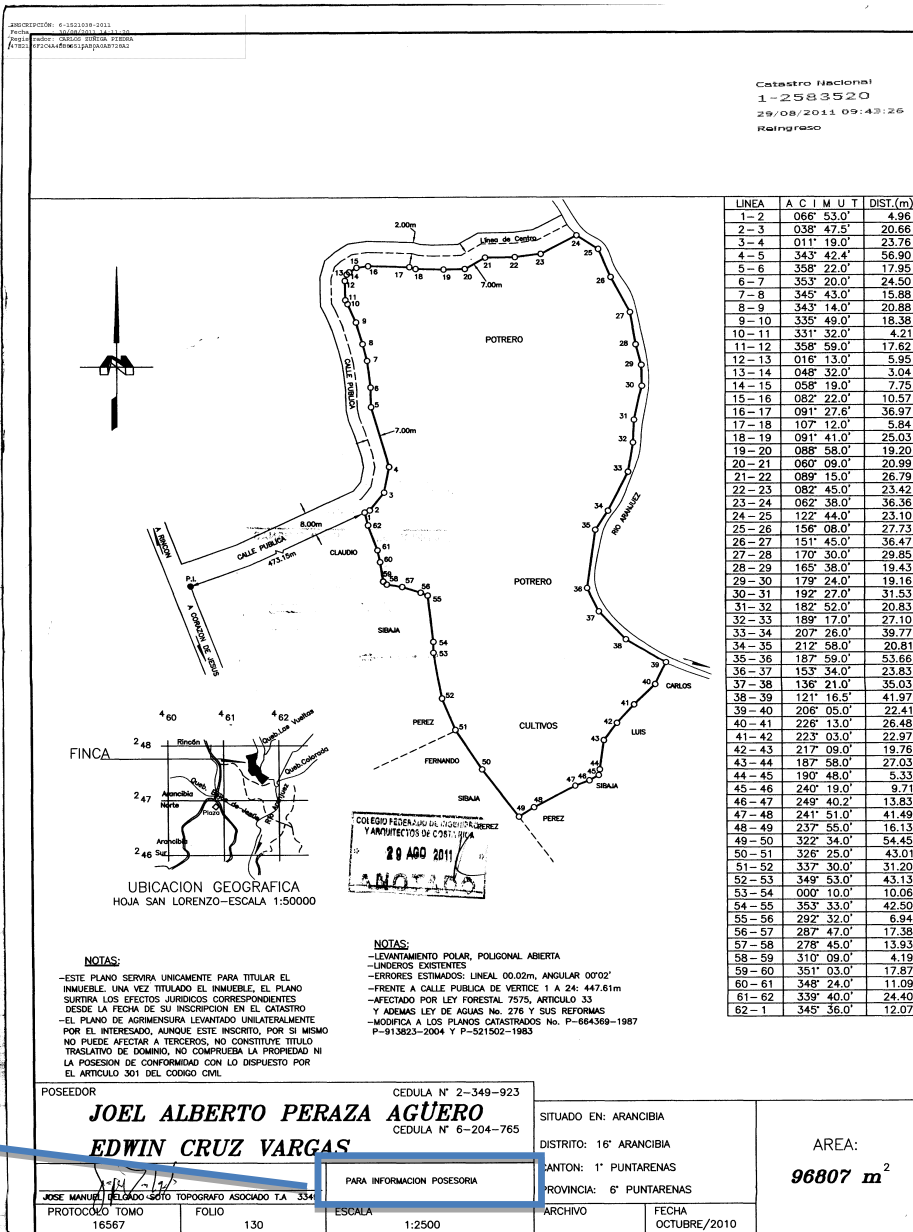
...b) Un plano inscrito en la Oficina del Catastro que determine la situación y medida superficial de la finca...

Predio sin información



Plano para Información Posesoria

PARA INFORMACION POSESORIA



MUCHAS GRACIAS...

Reconocimientos

Vivimos buscando un propósito...

Cuando Dios hace mucho tiempo
que ya lo tiene para nosotros...

Licda. Desireé Sáenz Paniagua
Coordinadora Asesoría Jurídica
Registro Inmobiliario

Ing. Ricardo Monge Garro
Coordinador Área Catastral Técnica
Subdirección Catastral

