

“LA INFORMACION CATASTRAL AL SERVICIO DE LAS POLITICAS PUBLICAS”

CATASTRO Y SEGURIDAD JURIDICA

Programa de Regularización de Catastro y Registro del
Gobierno de Costa Rica

Alexander González Salas
Montevideo Setiembre 2011

CONTENIDO

1. Introducción y conceptos básicos.
2. Situación histórica del país
3. Objetivo y Acciones del Programa.
4. Resultados y mejora de la seguridad jurídica inmobiliaria.
5. Apoyo al ordenamiento del territorio
6. Consideraciones finales

COSTA RICA



EXTENSION 51 100 KM²

AREAS SILVESTRES PROTEGIDAS 13 335 KM²

POBLACION 4 563 539

INGRESO PER CAPITA US\$ 7647

CRECIMIENTO ECONOMIA 4%

DESEMPLEO 7,8 %

POBREZA 24% (7%)

81 MUNICIPIOS (7 PROVINCIAS)

ESTIMADO DE PREDIOS 2,0 M

PROPIEDADES INSCRITAS 1,6 M

DERECHO DE PROPIEDAD

El Derecho de Propiedad se consolida por una decisión de la Sociedad que se convierte en norma.

La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, . . **.

**** ARTICULO 45 CONSTITUCION POLITICA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA**

¿SEGURIDAD JURIDICA?

La seguridad jurídica es, en el fondo, la garantía dada al individuo por el Estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos.*

* WWW.WIKIPEDIA.COM

Garantía del Derecho de Propiedad

REGISTRO

Descripción de derecho
de propiedad y
condiciones.



CATASTRO

Descripción física



En resumen, la seguridad jurídica sobre la propiedad inmueble esa «certeza del derecho» ...

REQUIERE DE LA RELACION / INTEGRACION CATASTRO REGISTRO.

El vínculo Catastro Registro puede darse en dos modelos:

Integrado: Una una sola institución. Una o dos bases de datos

Relacionado: Dos instituciones. Dos bases de datos

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

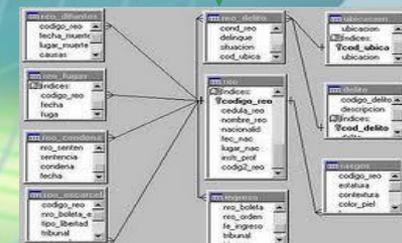
Tiene su origen en la Ley Hipotecaria N°31 del año 1865. El artículo 2 describe los actos que se inscribirán

Este modelo, adoptado para la inscripción de los bienes inmuebles, sería consolidado con la promulgación en 1888 del primer Código Civil en sus títulos II(Del Dominio) y VII (Del Registro Público) y prevalece hasta la actualidad.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

En esencia la función del Registro ha sido hasta la fecha la Los principales cambios a lo largo de los años se han dirigido a la modernización y automatización.

TOMOS → FOLIO REAL → SISTEMA DE BIENES INMUEBLES



CATASTRO NACIONAL

La actividad catastral en Costa Rica ha estado a lo largo de los años (desde 1916), regida por distintas instituciones y dependencias, las cuales han desarrollado procesos tendientes a disponer de la descripción física de las propiedades del país.

CATASTRO NACIONAL

Luego de diversos cambios de orientación y organización del catastro del país, en 1981 se promulga la ley N° 6545 que crea el Catastro Nacional como institución responsable de formar el catastro del país

“Representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional”.

CATASTRO NACIONAL

Artículo 18)

Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real. Asimismo, el Registro Público deberá enviar al Catastro, la información sobre los movimientos posteriores, que se refieran a transmisiones de dominio o modificaciones físicas.

¿CONCORDANCIA?

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 201534 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CONTRUIDO, SOLAR Y JARDIN
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ANTONIO CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

LINDEROS

NORTE: MUNICIPALIDAD DE BELEN
SUR: DOS ARBOLITOS SOCIEDAD ANONIMA, CLARA MURILLO DELGADO
ESTE: MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE BELEN EN PARTE Y MISAEI VENEGAS SEGURA
OESTE: CALLE PUBLICA CON 16,50 METROS DE FRENTE

MIDE: SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS
PLANO: H-1080690-2006

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00028652	000	
4-00028651	000	

VALOR FISCAL: NO VALUADO

PROPIETARIO:

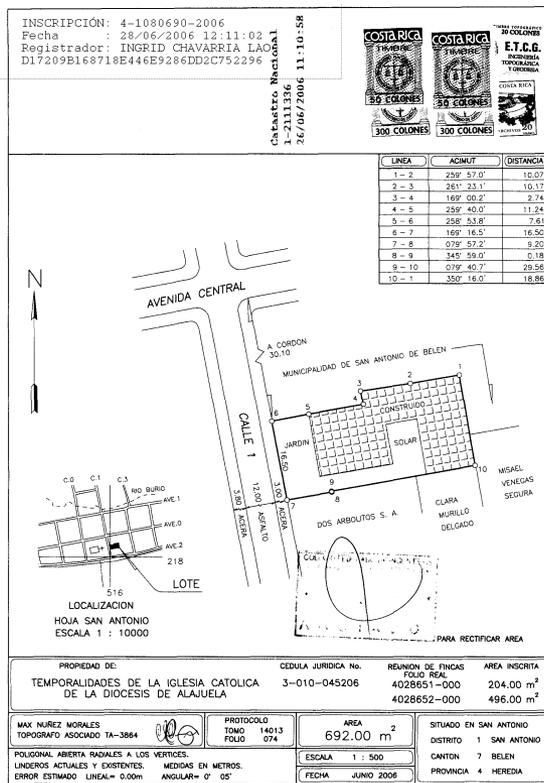
TEMPORALIDADES DE LA IGLESIA CATOLICA DE LA DIOCESIS DE ALAJUELA T I C D A
CEDULA JURIDICA: 3-010-045209
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0568-00036267-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 01 DE AGOSTO DE 2006

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

*** ULTIMA LINEA ***

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 12-Septiembre-2011 a las 18:59:41 horas



PROBLEMÁTICA CATASTRAL REGISTRAL

**Falta de unificación entre los datos del Catastro y el Registro.
Históricamente han operado separadamente con procesos y
sistemas de información independientes.**

No existe relación biunívoca entre planos y fincas

No existe relación biunívoca entre planos y fincas Para el año 2000 existían 1,2 M fincas y 1,6 M planos inscritos.

En la actualidad se encuentran inscritos aproximadamente 2,4 M planos (20.019 cancelados) y 1,6 M fincas (135.964 cerradas).

Falta de cartografía catastral oficializada (descripción de conjunto). El mapa catastral es el documento oficial del catastro.

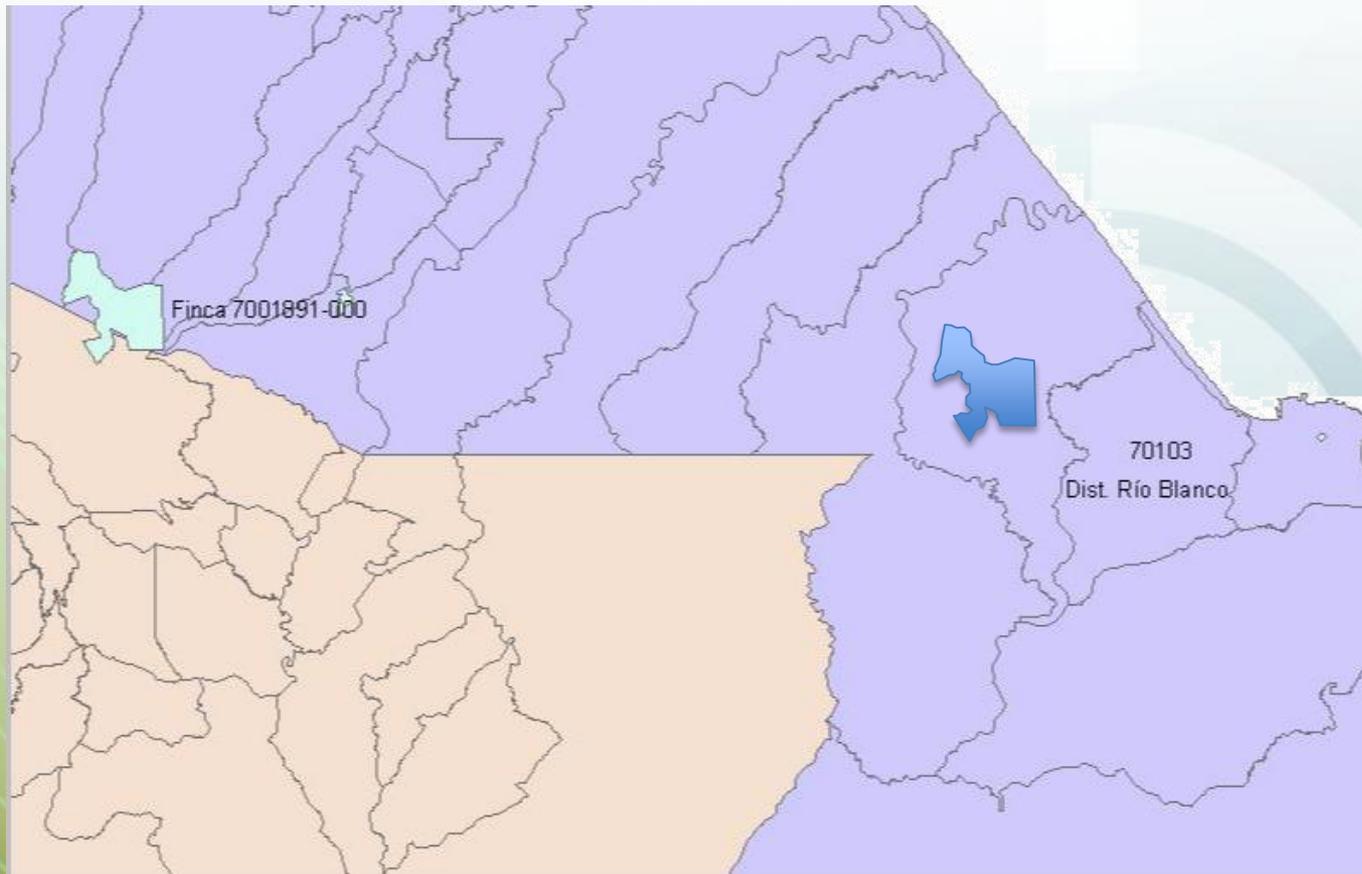
Tarea Pendiente

Consecuentemente se presentan inconsistencias, por ejemplo algunos planos que:

Se refieren al mismo inmueble (finca)

Describen informaciones posesorias (no registral) sobre terrenos que pertenecen a una propiedad inscrita (finca)

Indican equivocadamente la ubicación geográfica de la propiedad .



Igualmente la falta de relación biunívoca del catastro-registro hace que se presentan algunas fincas que:

- No es posible su ubicación física en el terreno (no tiene plano)
- Están inscritas en una jurisdicción que no es la correcta
- Están inscritas con el mismo plano

PROGRAMA DE REGULARIZACION DEL CATASTRO Y REGISTRO

Se plantea como objetivo principal, el mejoramiento de la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad inmueble, para contribuir a mejorar el clima para la realización de las inversiones públicas y privadas.

Componente 1: Formación del Catastro y Compatibilización con Registro

Reestructuración institucional del sistema catastral – registral y adecuación del marco legal y normativo

Formación del Catastro Nacional de la propiedad inmueble y su compatibilización con el Registro Nacional. Incluye la implementación del Sistema de información del Registro Inmobiliario (SIRI)

Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT)

Componente 2: Regularización de los derechos relacionados con la propiedad inmueble en áreas bajo regímenes especiales (ABRE)

Diagnóstico censal, Levantamiento Catastral y amojonamiento de las Zonas ABRE .

Identificación, prevención y resolución de los conflictos de tenencia y uso de la tierra relacionados con la propiedad inmueble en zonas ABRE.

Planes de desarrollo en la ZMT

Componente 3: Fortalecimiento municipal en el uso de la información catastral

Apoyo a la gestión municipal

Apoyo a la planificación y ordenamiento territorial municipal

En marzo del año 2009 se publicó en el Diario Oficial La Gaceta la ley N° 8710 que establece el Registro Inmobiliario (RI), integrando las funciones del Registro Público de la Propiedad y el Catastro Nacional.

"Artículo 2.-

Conforman el Registro Nacional, además de los que se adscriban por otras leyes, los siguientes registros:

- a) El Registro Inmobiliario, que comprende: propiedad inmueble, hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad en condominio, concesiones de zona marítimo-terrestre, concesiones del Golfo de Papagayo, registro de marinas turísticas y el Catastro Nacional.**
- b) El Registro de Personas Jurídicas, que comprende: mercantil, personas, asociaciones civiles, medios de difusión y agencias de publicidad y asociaciones deportivas.
- c) El Registro de Bienes Muebles, que comprende: vehículos automotores, prendas y buques.
- d) Los Registros de la Propiedad Intelectual, que comprende:

En la actualidad se ha enviado al Poder Ejecutivo la Ley General de Registro Inmobiliario.

Obligación de la inscripción (No constitutivo)

Fondo de Indemnización.

Inscripción de las afectaciones.

MODELO CATASTRAL REGISTRAL



RESULTADOS Y MEJORA EN LA SEGURIDAD JURIDICA.

La formación del catastro y compatibilización con el registro produce un expediente predial con la determinación de las posibles inconsistencias entre los datos del Registro Inmobiliario (físicos y jurídicos) y la situación del predio en el campo.

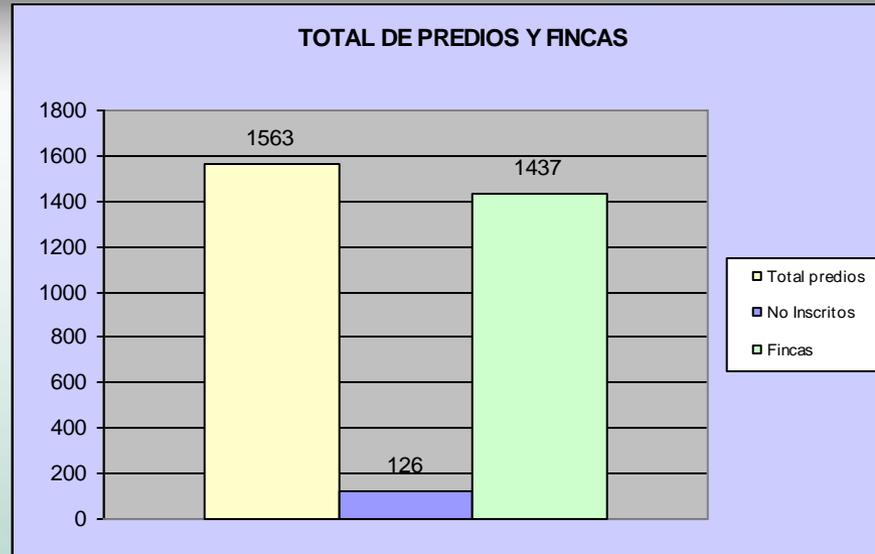
Este expediente es trasladado al Registro Inmobiliario para su aprobación e inicio de las acciones de gestión administrativa.

Finca 4-0148812
Plano
Catastrado:
4-0274714-1995



Simbología

 Mapa Catastral 40402





REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

CERTIFICADO CATASTRAL

12/9/2011 7:52:37

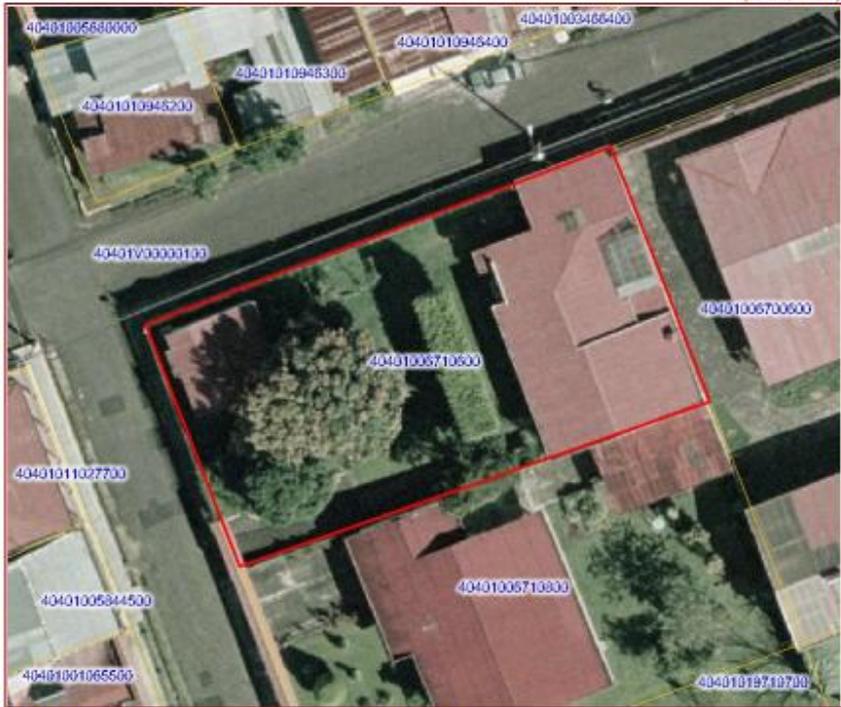
PROYECCIÓN CRTM 05

REPÚBLICA DE COSTA RICA

VISTA GENERAL







Escala no indicada

INFORMACIÓN DEL PREDIO	
INCONSISTENCIAS	NO TIENE INCONSISTENCIAS
MODIFICACIONES	NO TIENE MODIFICACIONES
VER DETALLE AL DORSO	

UBICACIÓN: DISTRITO: 01 - SANTA BARBARA CANTÓN: 04 - SANTA BARBARA PROVINCIA: 4 - HEREDIA	NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL <h2 style="margin: 0;">40401006710600</h2>	CERTIFICADOR:
--	---	---------------

FINCA A CERTIFICAR: 087106	AREA PREDIO MAPA: 843,94 m ²	PARA INFORMACIÓN JURÍDICA DEBERÁ SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN RESPECTIVA
PLANO CATASTRADO: 403147491926	AREA SEGÚN REGISTRO: 832,67 m ²	

MEDIDAS CAUTELARES

Nota de Advertencia

Inmovilización

Aviso Catastral (Publicidad Noticia)

08:41 PM	CONSULTA POR NUMERO DE FINCA	MATRICULA 068167---000
----------	------------------------------	------------------------

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 068167 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 2-MANSION CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS
NORTE: MARTA MENDOZA MENDOZA
SUR: ALEXIS ESPINOZA CORTES
ESTE: MARTA MENDOZA MENDOZA
OESTE: CAMINO PUBLICO

MIDE: DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: G-0889612-1990

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE NUMERO 068167 Y ADEMAS PROVIENE DE 15878 000

VALOR FISCAL: 3,154,420.00 COLONES

PROPIETARIO:
FLOR YINETTE MATARRITA MENDOZA
CEDULA IDENTIDAD: 5-0264-0242
ESTADO CIVIL: SOLTERO
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0379-00018372-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18 DE JULIO DE 1990

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY
ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA
CITAS:
PRESENTADA A LAS 10:07:00 DEL DIA 30 DE JULIO DE 1991
OTORGADA A LAS 12:00:00 DEL DIA 22 DE JULIO DE 1991

INMOVILIZACION POR ERROR INTERNO
CITAS:
PRESENTADA A LAS 10:07:00 DEL DIA 30 DE JULIO DE 1991

Consulta por Número de Finca - Registro Nacional-

12/sep/2011

REGISTRO NACIONAL

PARTIDO DE HEREDIA

08:31 PM

CONSULTA POR NUMERO DE FINCA

MATRICULA 060347---002

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 060347 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:002

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ANTONIO CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

LINDEROS

NORTE: CALLE PRIVADA

SUR: CALLE PRIVADA CON 17M Y OTRO

ESTE: JOSE ANGEL ARIAS CASTILLO Y OTRO

OESTE: CALLE PRIVADA CON 31M 45CM

MIDE: QUINIENTOS VEINTISIETE METROS CON NOVENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: H-0926455-1990

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 060347 Y ADEMAS PROVIENE DE 1982-545-008

VALOR FISCAL: 15,215,315.00 COLONES

PROPIETARIO:

CARLOS MARIO BARQUERO VARGAS
CEDULA IDENTIDAD: 2-0618-0360
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MIL COLONES
DUEÑO DE UN DIECIOCHOAVO EN LA NUDA PROPIEDAD
PRESENTACIÓN: 2009-00006729-01
CAUSA ADQUISITIVA: DONACION
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03 DE FEBRERO DE 2009

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 311-17364-01-0901-001
REFERENCIAS: 1982-545-008
AFECTA A FINCA: 4-00060347--
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

AVISO CATASTRAL

CITAS:
AFECTA A FINCA: 4-00060347--
INICIA EL: 01 DE SEPTIEMBRE DE 2010
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

*** ULTIMA LINEA ***

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 12-Septiembre-2011 a las 18.59.41 horas

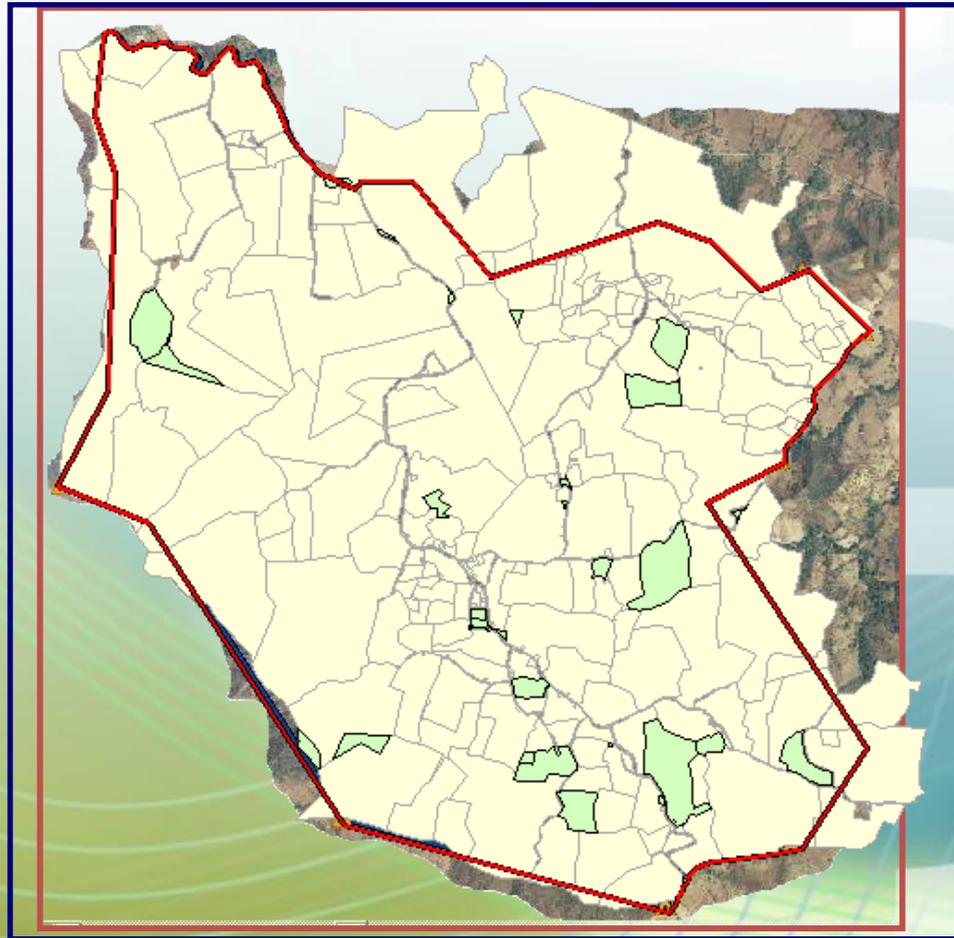
INSCRIPCIÓN Y OCUPACION DE LA TIERRA

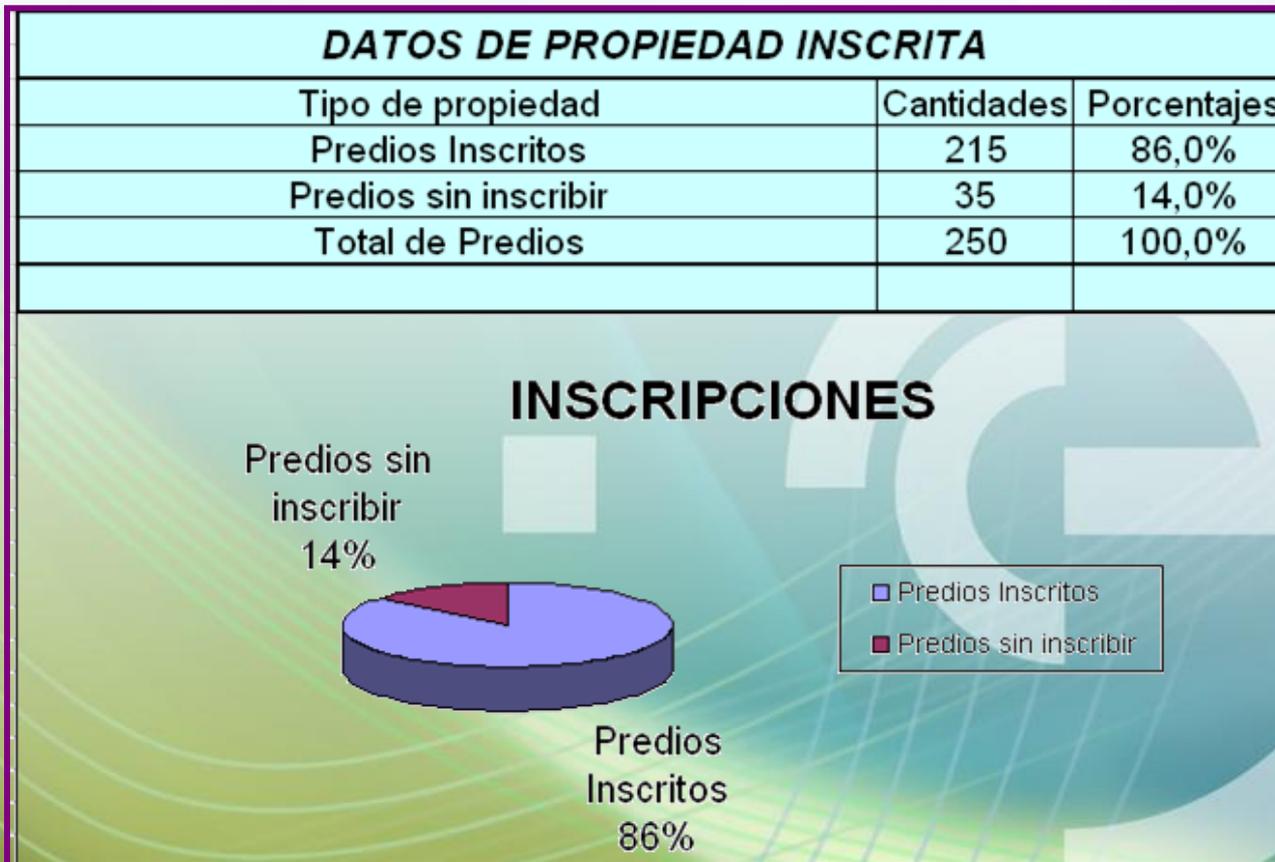
Territorio Indígena Matambú

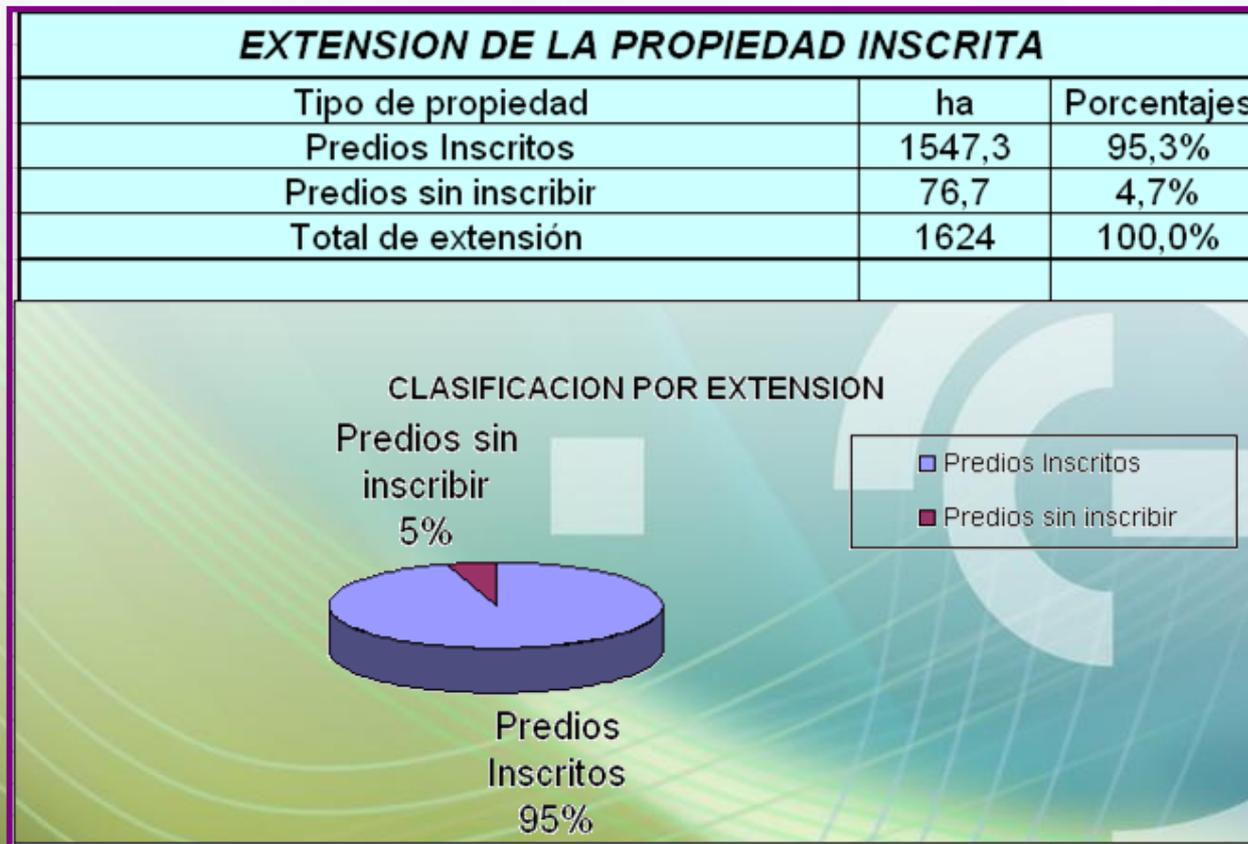
Conforme a la ley indígena la propiedad de la tierra es comunal.

Por distintas razones un porcentaje considerable de la tierra está inscrito (RPP) a nombre de particulares.

INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD







CALIDADES DE LOS PROPIETARIOS REGISTRALES		
Tipo de propietario	Cantidades	Porcentajes
IDA	6	2,8%
Banco Nacional	2	0,9%
Asociación de Desarrollo Integral	3	1,4%
Junta Educación Matambuguito de Nicoya	1	0,5%
Sociedades Anónimas	16	7,4%
Particulares	187	87,0%
Total de Propietarios	215	100,0%



LA NACIÓN EL PAÍS

8:37 A.M. MARTES 13 DE SEPTIEMBRE DEL 2011

PORTADA **EL PAÍS** DEPORTES SUCESOS ECONOMÍA TECNOLOGÍA ALDEA GLOBAL MUNDO VIVA OPINIÓN INVERSIÓN

Litigio de 18 años termina en demolición de hotel Las Palmas

CALIFICACIÓN: ★★★★★ COMENTAR 2 COMENTARIOS

DANIELA CERDAS | daniela.cerdas@nacion.com | 06:20 P.M. 28/07/2011

San José (Redacción).El conflicto en torno al complejo turístico hotel Las Palmas, en Punta Uva de Talamanca tiene un historia que data de 18 años.

NOTAS RELACIONADAS

- Autoridades ingresan a hotel de Talamanca para demolición
- Demolición de hoteles en refugio Manzanillo prevista para mañana
- Minaet toma posesión de dos hoteles en refugio de Manzanillo

A finales de los 80, el empresario de origen checo Jan Kalina hizo gestiones para la construcción de un hotel en la zona, dentro del refugio de Vida Silvestre Gandoca-Manzanillo.

Con este fin logró el 17 de junio de 1990 un permiso de uso con el compromiso de llevar a cabo el proyecto con estricto respeto a la Ley Forestal y a la Ley de Conservación de Vida Silvestre.

rio de
es
/ hotel Las
ar así una
onal desde
tuvo la
nas que
na
seis hijos



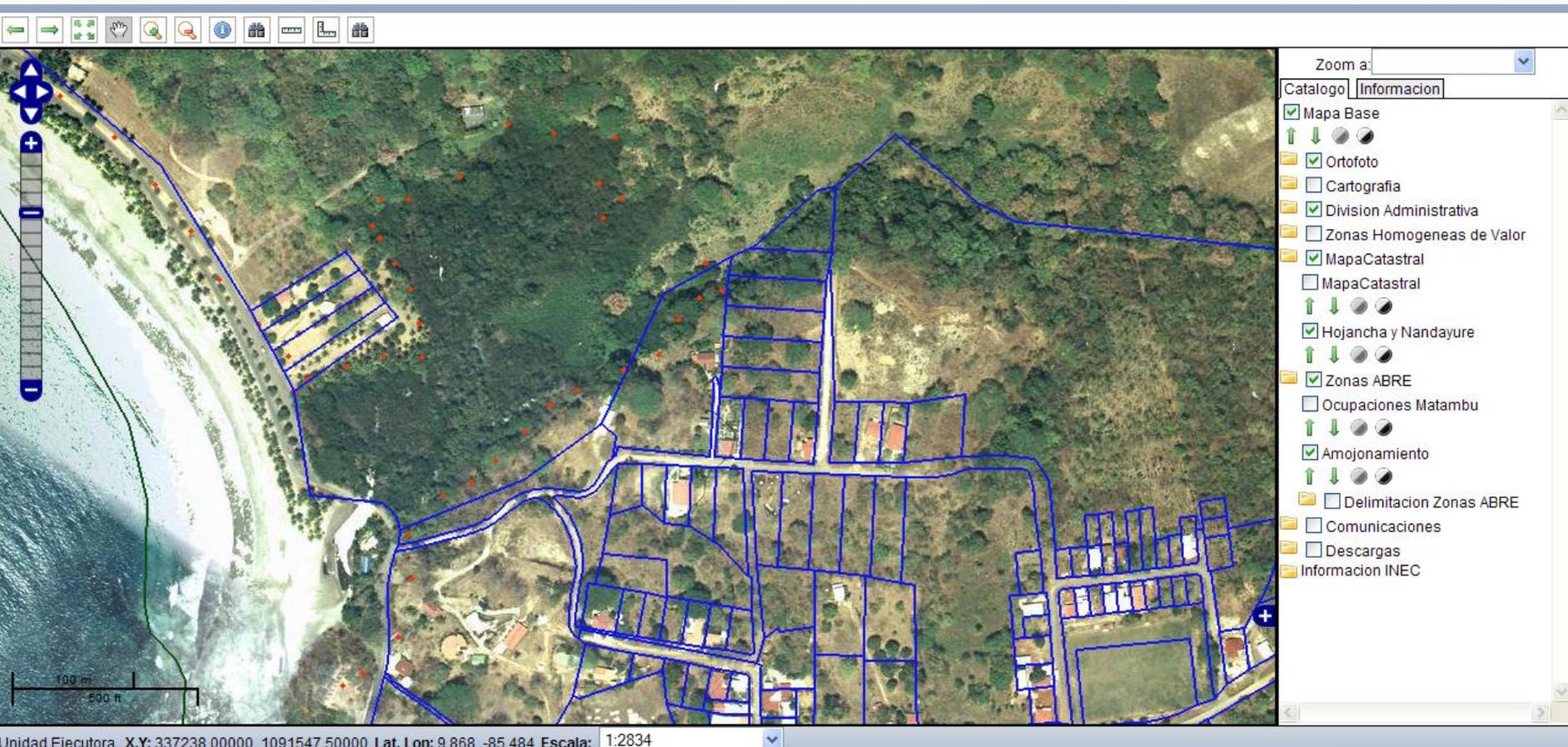


Unidad Ejecutora X,Y: 336800.00000, 1091206.00000 Lat, Lon: 9.865, -85.488 Escala: 1:5669

Zoom a: [dropdown]

Catalogo | Informacion

- Mapa Base
- Ortofoto
- Cartografia
- Division Administrativa
- Zonas Homogeneas de Valor
- MapaCatastral
- MapaCatastral
- Hojanca y Nandayure
- Zonas ABRE
- Ocupaciones Matambu
- Amojonamiento
- Delimitacion Zonas ABRE
- Comunicaciones
- Descargas
- Informacion INEC
 - UGMS
 - Rios
 - Localidades



Zoom a: [v]

Catalogo | Informacion

- Mapa Base
- Ortofoto
- Cartografia
- Division Administrativa
- Zonas Homogeneas de Valor
- MapaCatastral
- MapaCatastral
- Hojancha y Nandayure
- Zonas ABRE
- Ocupaciones Matambu
- Amojonamiento
- Delimitacion Zonas ABRE
- Comunicaciones
- Descargas
- Informacion INEC

Unidad Eleutora X.Y: 337238.00000, 1091547.50000 Lat. Lon: 9.868, -85.484 Escala: 1:2834

CONCLUSIONES !!!!!

La seguridad jurídica de la propiedad inmueble requiere de la relación / integración del catastro y el registro.

El catastro debe impulsar acciones de coordinación con otros agentes con competencias en el territorio.

Los responsables tienen el compromiso de responder a la sociedad. La revelación de los conflictos es una discusión que debe abordarse

Existe el reto para el catastro de mostrar Quién, Donde, Cuanto y COMO.



MUCHAS GRACIAS

