

VI Simposio del Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica

***“Información del Catastro, mecanismo de garantía y
seguridad en las transacciones inmobiliarias”
Experiencia del Programa de Regularización del
Catastro y Registro de Costa Rica***

**Alexander González Salas
Córdoba, Mayo 2013**

INICIATIVA DEL ESTADO

- **Base legal: Ley 8154 (2001)**
- **Responsabilidad de ejecución recae en una Unidad Ejecutora, que opera como Órgano adscrito al Ministerio de Hacienda y coordina el trabajo de 11 instituciones / dependencias**
- **Plantea como objeto principal “el mejoramiento de la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad inmueble. Con ello se busca contribuir a mejorar el clima para la realización de las inversiones públicas y privadas en Costa Rica”**

ANTECEDENTE

Mejora de la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad inmueble

Un nuevo conflicto por tierras en la comunidad de Pilón, cantón de Golfito, provocó -a las 5:35 p.m.- la muerte del estadounidense Max Dalton y de Almar Aguilar Vindas, de nacionalidad costarricense.

Periódico *La Nación* San José, Costa Rica. Viernes 14 de noviembre, 1997

ESTRATEGIA

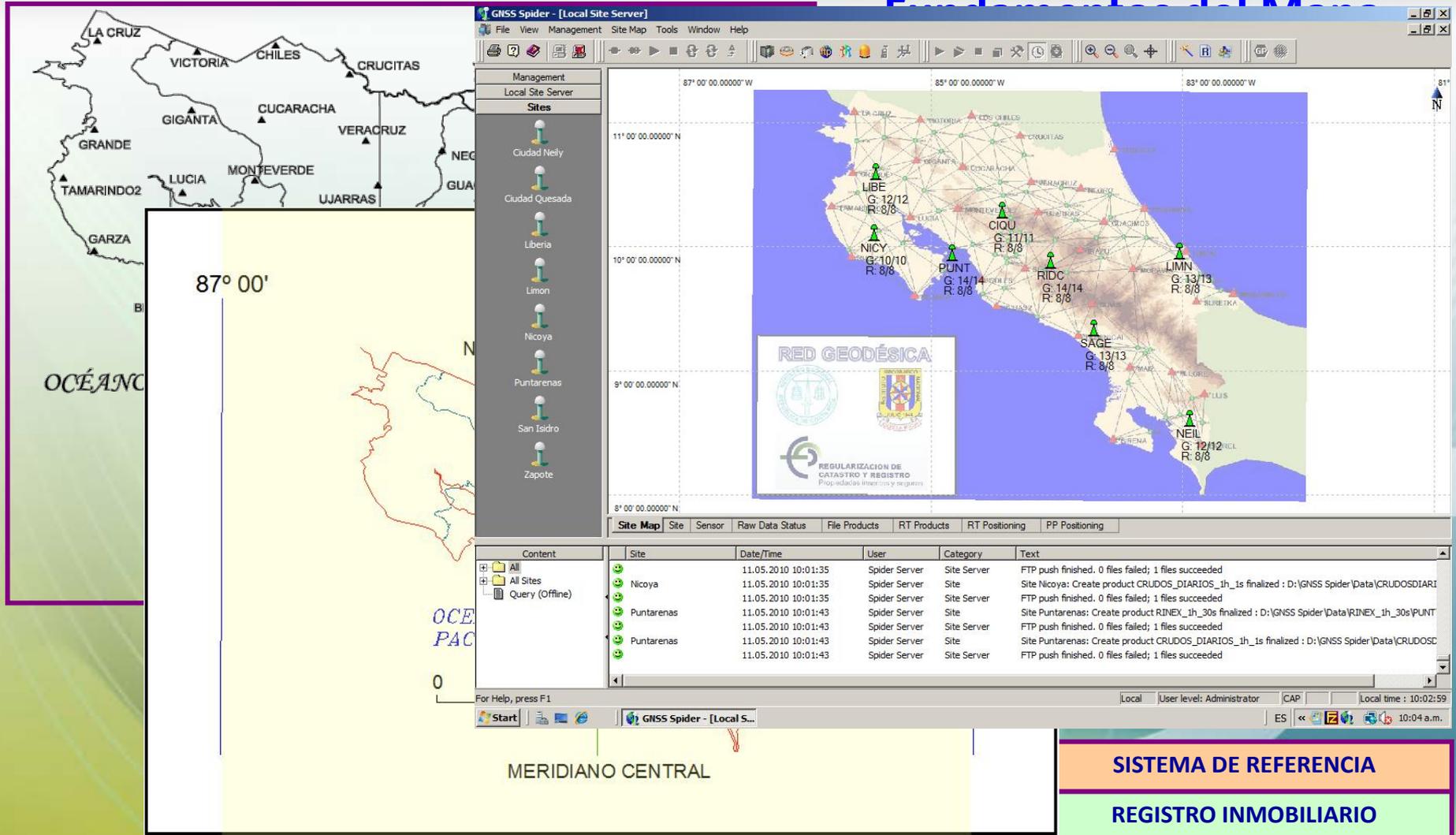
Mejora de la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad inmueble

Formación del Catastro Nacional de la propiedad inmueble y su compatibilización con el Registro.

FUNDAMENTO INSTITUCIONAL

Mejora de la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad inmueble

Mediante la ley N° 8710, se establece el Registro Inmobiliario, que integra Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional. Reforma institucional que fortalece aún mas la función del catastro, como información clave para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.



REGIÓN CENTRAL

LA CRUZ, VICTORIA, CHILES, CRUCITAS, GIGANTA, CUCARACHA, VERACRUZ, GRANDE, TAMARINDO2, LUCIA, MONTEVERDE, UJARRAS, GARZA

87° 00'

OCEANO

GNSS Spider - [Local Site Server]

File View Management Site Map Tools Window Help

Management
Local Site Server
Sites

- Ciudad Nelly
- Ciudad Quesada
- Liberia
- Limon
- Nicoya
- Puntarenas
- San Isidro
- Zapote

RED GEODÉSICA

REGULARIZACIÓN DE
CATASTRO Y REGISTRO
Propiedades inscritas y seguras

Content	Site	Date/Time	User	Category	Text
All	Spider Server	11.05.2010 10:01:35	Spider Server	Site Server	FTP push finished. 0 files failed; 1 files succeeded
All Sites	Nicoya	11.05.2010 10:01:35	Spider Server	Site	Site Nicoya: Create product CRUDOS_DIARIOS_1h_1s finalized : D:\GNSS Spider\Data\CRUDOSDIARI
Query (Offline)	Spider Server	11.05.2010 10:01:35	Spider Server	Site Server	FTP push finished. 0 files failed; 1 files succeeded
	Puntarenas	11.05.2010 10:01:43	Spider Server	Site	Site Puntarenas: Create product RINEX_1h_30s finalized : D:\GNSS Spider\Data\RINEX_1h_30s\PUNT
	Spider Server	11.05.2010 10:01:43	Spider Server	Site Server	FTP push finished. 0 files failed; 1 files succeeded
	Puntarenas	11.05.2010 10:01:43	Spider Server	Site	Site Puntarenas: Create product CRUDOS_DIARIOS_1h_1s finalized : D:\GNSS Spider\Data\CRUDOSDI
	Spider Server	11.05.2010 10:01:43	Spider Server	Site Server	FTP push finished. 0 files failed; 1 files succeeded

Site Map | Site | Sensor | Raw Data Status | File Products | RT Products | RT Positioning | PP Positioning

Local User level: Administrator CAP Local time: 10:02:59

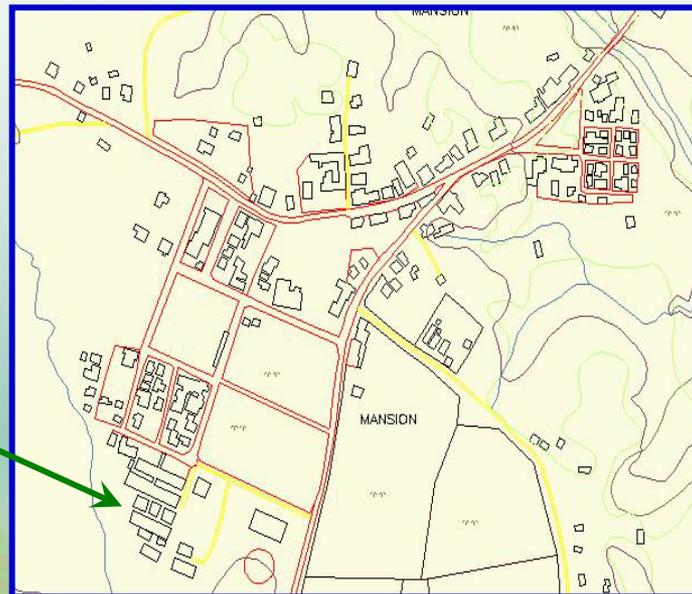
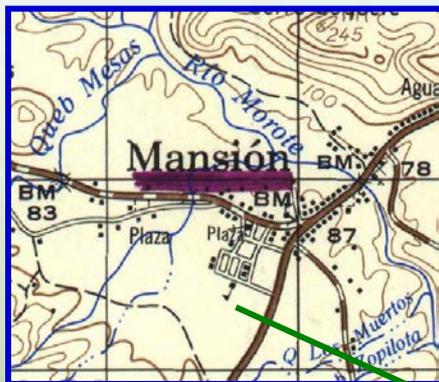
Start | GNSS Spider - [Local S... | ES | 10:04 a.m.

MERIDIANO CENTRAL

SISTEMA DE REFERENCIA

REGISTRO INMOBILIARIO

Fundamentos del Mapa Catastral



BASE CARTOGRAFICA

RED CORS

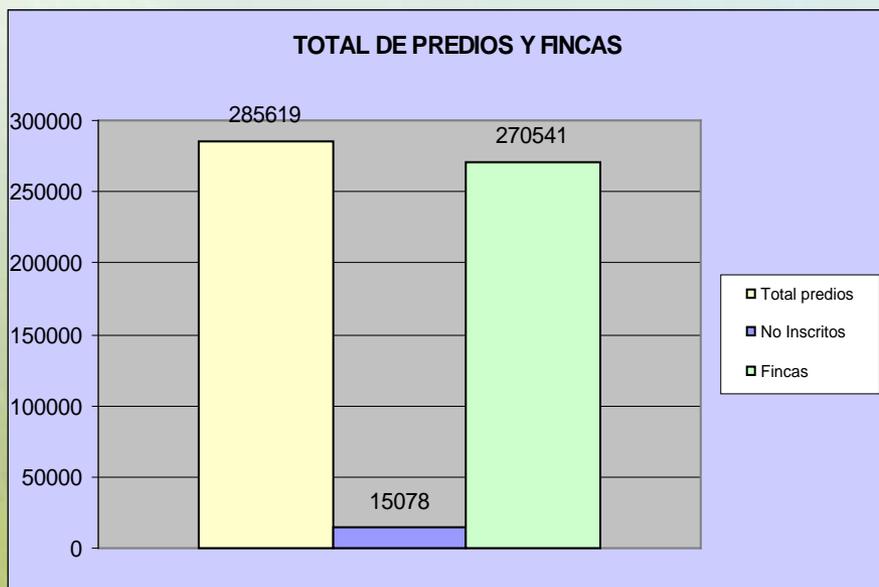
SISTEMA DE REFERENCIA

REGISTRO INMOBILIARIO



ALGUNAS ESTADÍSTICAS

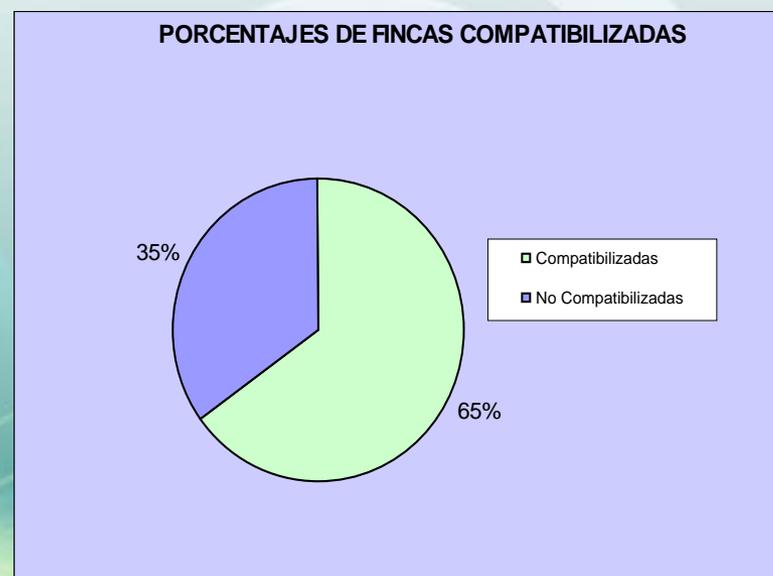
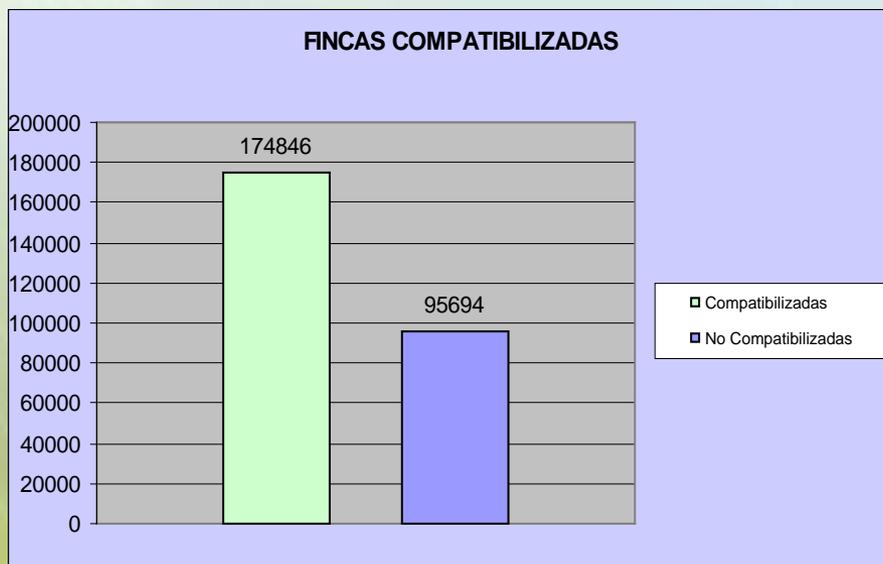
INSCRIPCIONES*



* 19 Municipios

ALGUNAS ESTADISTICAS

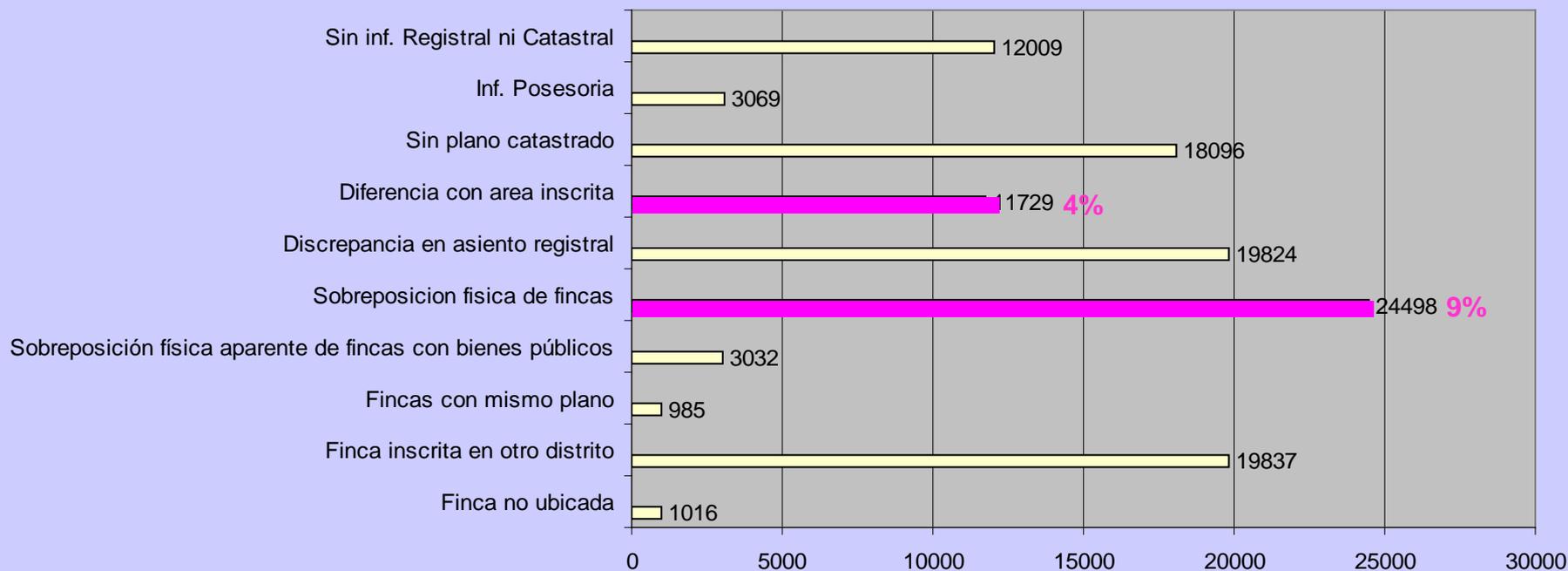
COMPATIBILIZACION



ALGUNAS ESTADÍSTICAS

INCONSISTENCIAS

CANTIDAD DE INCONSISTENCIAS



EL DERECHO DE PROPIEDAD

Mejora de la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad inmueble

Desde la década de los 70 del siglo anterior se presentó el desarrollo de una serie de leyes dirigidas a la creación, protección y consolidación de territorios de dominio público o comunal. Estas leyes corresponden a la planificación urbana (1968) terrenos forestales (1969), zona marítimo terrestre (1977), parques nacionales (1977) y ley de los territorios indígenas (1977).

FUNDAMENTO INSTITUCIONAL

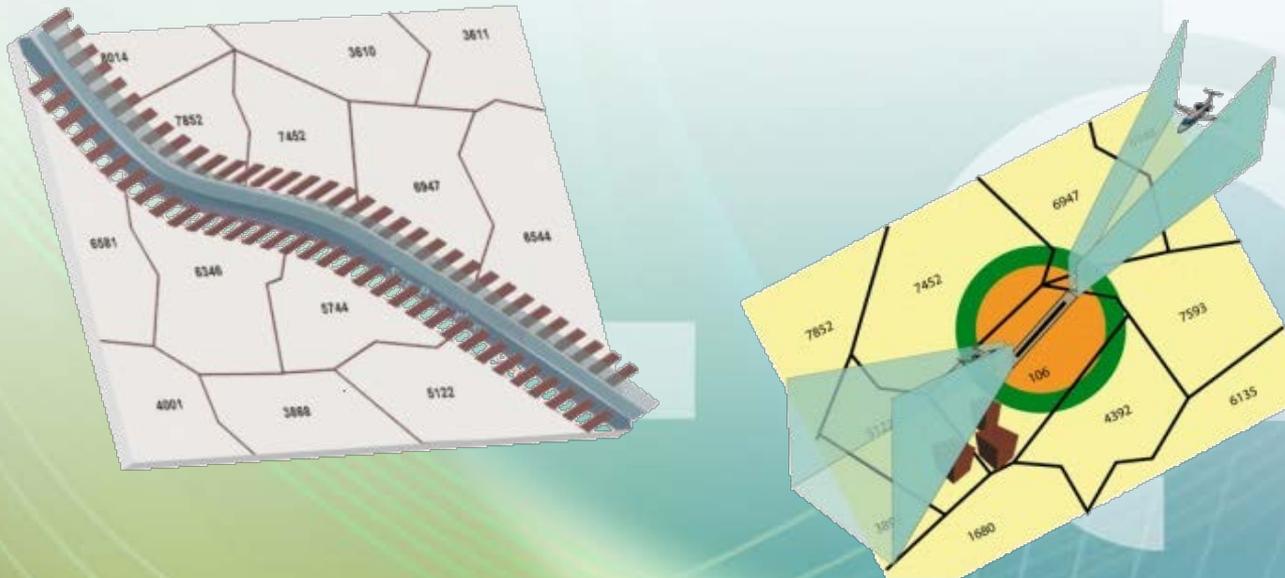
Mejora de la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad inmueble

Ajustar las normas y procedimientos de los entes estatales que manejan parte del territorio y/o tienen potestad de establecer afectaciones sobre predios para requerir que dichas afectaciones se inscriban en el registro

CATASTRO BASADO EN OBJETOS TERRITORIALES

Para contribuir efectivamente en la mejora de la seguridad jurídica y facilitar la gestión del territorio el catastro debe representar la situación legal completa del territorio, donde se reflejen las restricciones que diferentes responsables (del poder central o local) han establecido.

OBJETOS TERRITORIALES

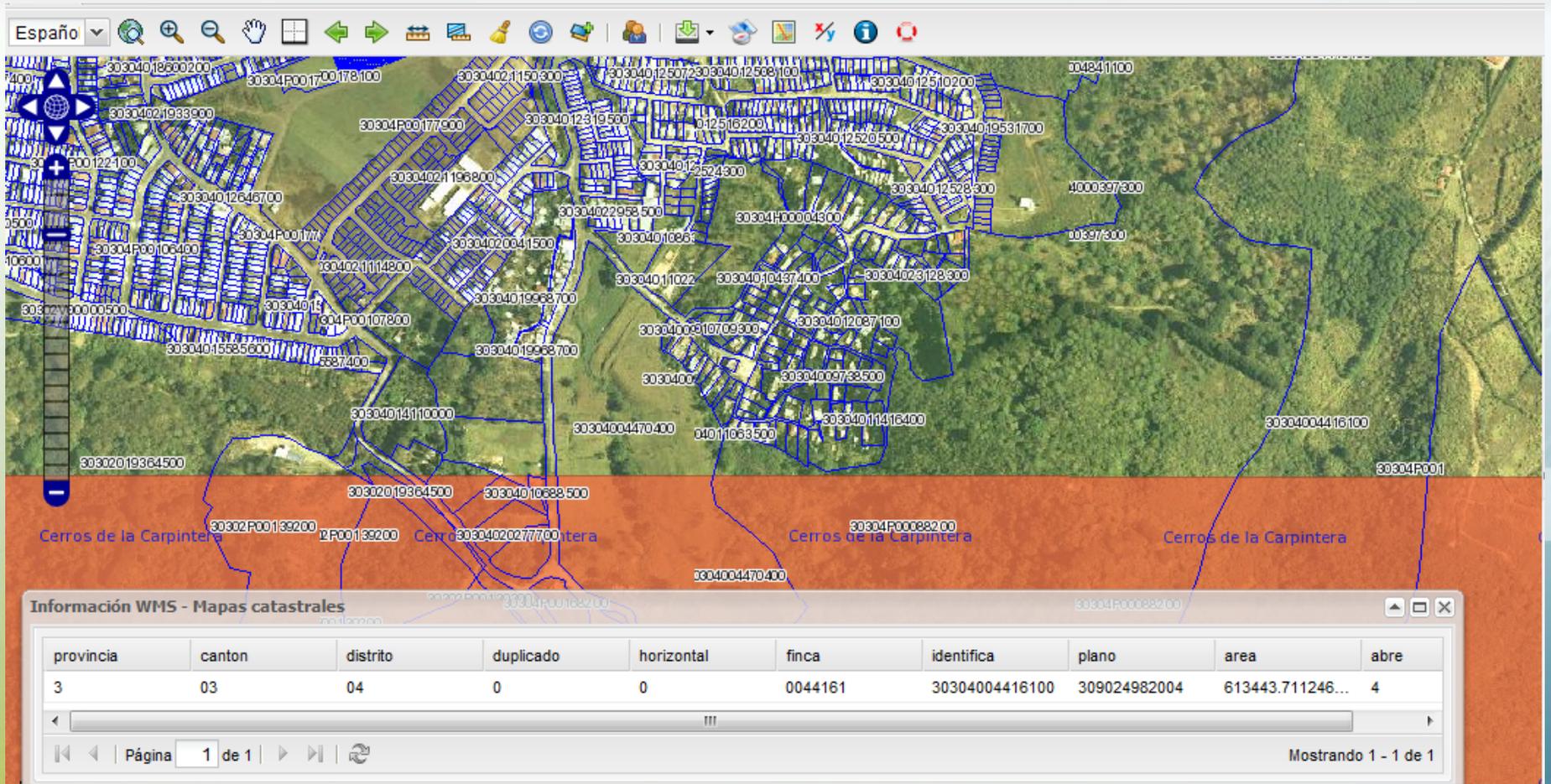


3D Cadastre in the Federal Countries of Latin America 1) Diego Alfonso ERBA and Mario Andrés PIUMETTO, Argentina. FIG 2012.

OBJETOS TERRITORIALES



PROPIEDADES EN ASP



The screenshot displays a web-based cadastral map interface. At the top left, there is a language dropdown menu set to 'Español' and a toolbar with various navigation and map control icons. The main map area shows an aerial view of a residential neighborhood with numerous property boundaries outlined in blue. Each boundary is labeled with a unique identification number, such as '30304012600200' or '30304004416100'. The map is overlaid on a grid. At the bottom of the map, a red-shaded area is labeled 'Cerros de la Carpintera'. Below the map, there is a window titled 'Información WMS - Mapas catastrales' which contains a table of property data and a pagination control.

provincia	canton	distrito	duplicado	horizontal	finca	identifica	plano	area	abre
3	03	04	0	0	0044161	30304004416100	309024982004	613443.711246...	4

Mostrando 1 - 1 de 1

PROPIEDADES EN ZMT

Identificar

Identificar desde: PD060202E2

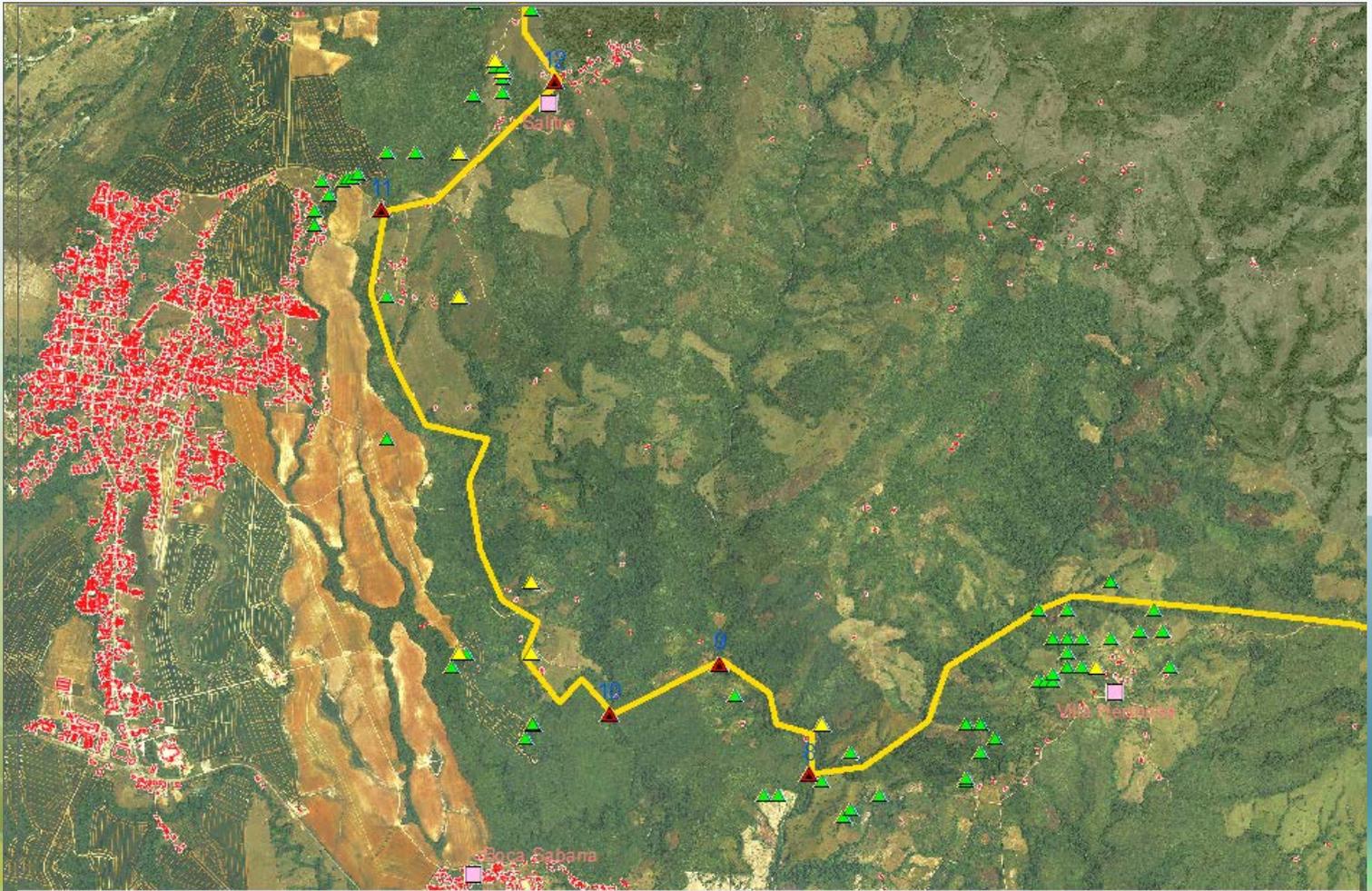
[-] PD060202E2
 6

Ubicación: 422,412.040 1,097,125.984 Metros

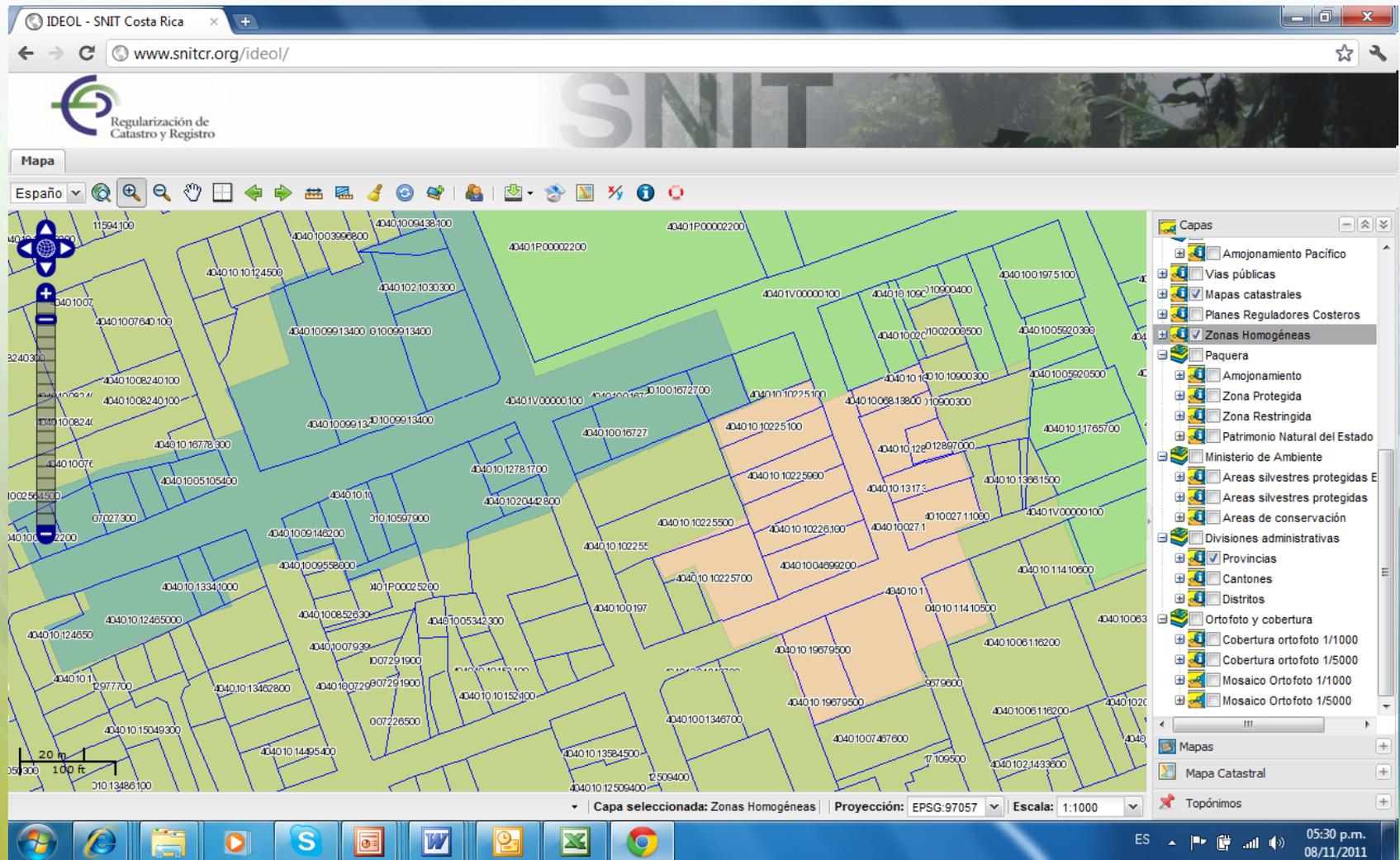
Campo	Valor
PROVINCIA	6
CANTON	02
DISTRITO	02
DUPLICADO	0
HORIZONTAL	0
FINCA	0084542
IDENTIFICA	60202008454200
COMPATIBLE	C
PLANO	606279731986
RELACION	1
PARCELA	000
BLOQUE	026
PREDIO	007
AREA	790.80835
PERIMETRO	117.437295
INCONS_01	0
INCONS_02	0
INCONS_03	0



TERRITORIOS INDÍGENAS



MAPA CATASTRAL/ZONA DE VALOR



The screenshot displays the IDEOL web application interface. At the top, the browser shows the URL www.snitr.org/ideol/. The application header includes the SNIT logo and the text "Regularización de Catastro y Registro".

The main map area shows a cadastral map with various colored zones and property boundaries. Numerous identification numbers (e.g., 40401006438100, 40401F00002200) are visible on the map. A scale bar at the bottom left indicates 20 meters or 100 feet. The map is titled "Mapa" and includes a toolbar with navigation and zoom controls.

On the right side, there is a "Capas" (Layers) panel with the following visible layers:

- Amojamiento Pacífico
- Vías públicas
- Mapas catastrales
- Planes Reguladores Costeros
- Zonas Homogéneas (selected)
- Paquera
- Amojamiento
- Zona Protegida
- Zona Restringida
- Patrimonio Natural del Estado
- Ministerio de Ambiente
- Áreas silvestres protegidas E
- Áreas silvestres protegidas
- Áreas de conservación
- Divisiones administrativas
- Provincias
- Cantones
- Distritos
- Ortofoto y cobertura
- Cobertura ortofoto 1/1000
- Cobertura ortofoto 1/5000
- Mosaico Ortofoto 1/1000
- Mosaico Ortofoto 1/5000

At the bottom of the application, there is a status bar showing "Capa seleccionada: Zonas Homogéneas", "Proyección: EPSG:97057", and "Escala: 1:1000". The system tray at the very bottom shows the date and time: "05:30 p.m. 08/11/2011".

INFORMACION INEC

IDEOL - SNIT Costa Rica

www.snitcr.org/ideol/

Regularización de Catastro y Registro

Mapa

Español

CUENCA ESTI

CUENCA SUR PLAN PILOTO

LA CUEVA DEL SA NUEVA ESPERANZA

PROYEC FINCA SAN JI

LA ES NUEVA

DEL NORTE LAS GRADAS

LC

Capas

- Vías públicas
- Mapas catastrales
- Planes Reguladores Costeros
- Zonas Homogéneas
- Paquera
- Amojonamiento
- Zona Protegida
- Zona Restringida
- Patrimonio Natural del Estado
- Ministerio de Ambiente
- Áreas silvestres protegidas E
- Áreas silvestres protegidas
- Áreas de conservación
- Divisiones administrativas
- Provincias
- Cantones
- Distritos
- Ortofoto y cobertura
- Cobertura ortofoto 1/1000
- Cobertura ortofoto 1/5000
- Mosaico Ortofoto 1/1000
- Mosaico Ortofoto 1/5000

Opacidad

Zoom

Eliminar

Grupo

Capa seleccionada: Mapas catastrales

Proyección: EPSG:97057

Escala: 1:24999

ES 05:52 p.m. 08/11/2011

CATASTRO BASADO EN OBJETOS TERRITORIALES

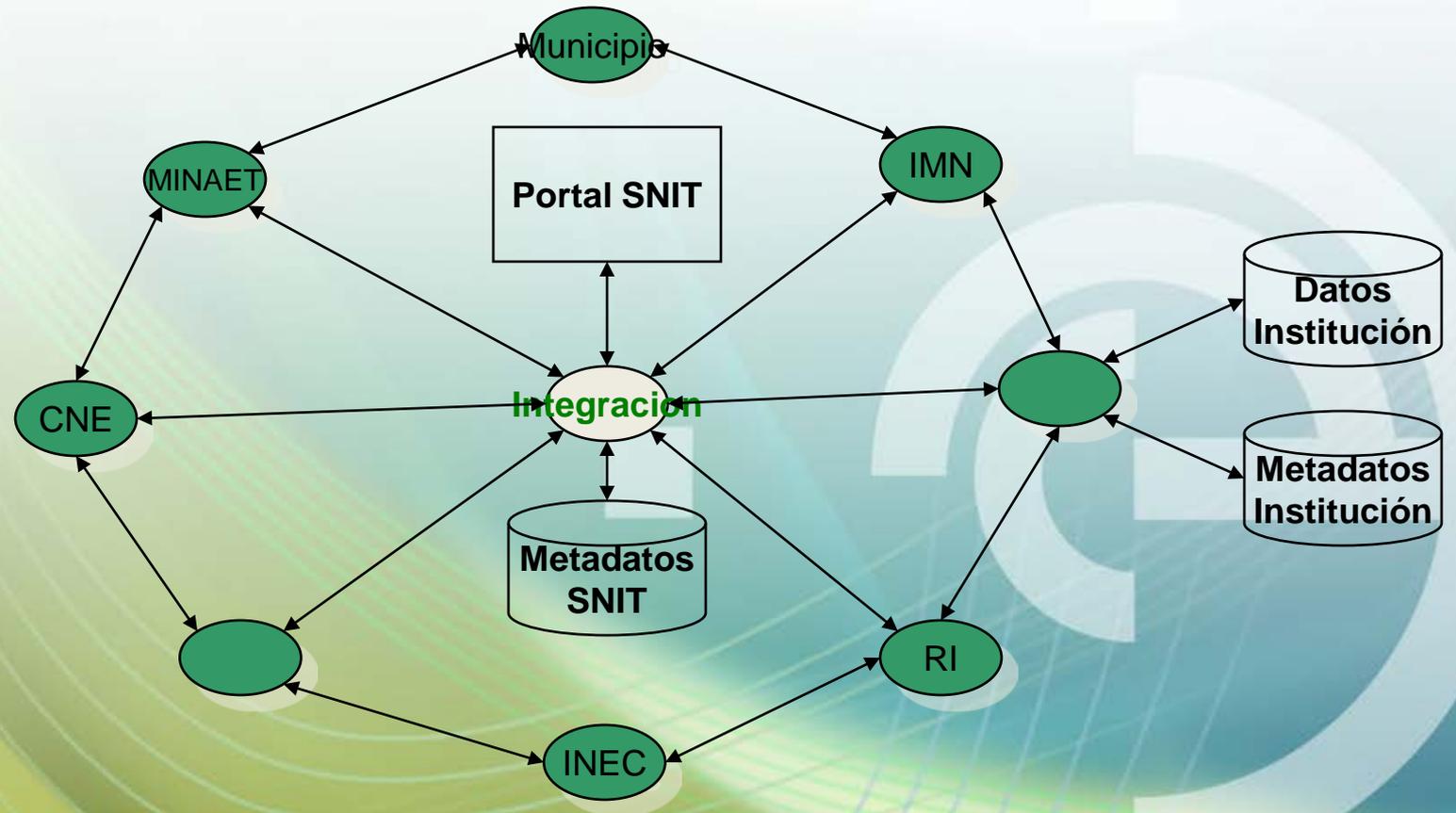
Desde esta perspectiva hay que entender que en el catastro intervienen diferentes actores con distintas competencias.

Esto significa participación de distintos sectores

INCORPORAR INFORMACIÓN DE DISTINTAS FUENTES.

Para lograr que el catastro refleje integrada la información que afecta la propiedad, la tecnología actual permite la implementación de las Infraestructuras de Datos Espaciales IDE's como mecanismo idóneo.

INFRAESTRUCTURAS DE DATOS ESPACIALES



INCORPORAR INFORMACIÓN DE DISTINTAS FUENTES.

Esta plataforma permite, con la implementación de estándares y políticas, que toda la información del territorio pueda integrarse lo cual representa:

- exactitud
- transparencia
- oficialidad

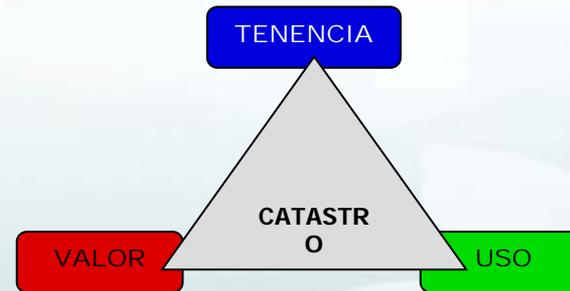
**INFORMACION REQUERIDA
PARA LA GESTION TERRITORIAL**

ALGUNAS CONCLUSIONES....

Solo con la participación activa de distintos actores, el catastro puede responder a la demanda de información que de seguridad a las transacciones inmobiliarias.

ALGUNAS CONCLUSIONES....

Los responsables del catastro deben trabajar de forma decidida en la integración de información. Siendo el catastro la información de mayor detalle del territorio debe necesariamente ser la base de información.



El catastro entonces necesita trascender sus datos básicos hacia información integrada para la administración del territorio, para lo cual ciertamente hay que considerar: la información, la tecnología y el marco legal.

STAKEHOLDERS



ALGUNAS CONCLUSIONES....

En todos los países el valor del mercado inmobiliario es un componente clave de la economía, la autoridad catastral debe promover que sus datos aporten mayor seguridad a ese mercado.

MUCHAS GRACIAS

“No moverás los linderos de tu prójimo, fijados por los antepasados, en la herencia que recibirás en la tierra que el SEÑOR tu Dios te da en posesión”

Deuteronomio 19:14.