



El saneamiento y una propuesta para la
implementación de medios relacionados
con la atención de conflictos en el
Registro Inmobiliario

Ing. Marlon Aguilar Chaves
X Simposio CPCI Paraguay 2017

Agenda

- 1- Introducción
- 2- El Registro Inmobiliario
- 3- Estado de situación actual
- 4- Saneamiento
- 5- Medios relacionados con la atención de Conflictos



INMOBILIARIO

Costa Rica

América Central

Extensión **51.100 Km²**

5.000.000 de Habitantes (estimación 2017)

7 provincias, 82 Cantones, 484 Distritos

82 Municipalidades y 8 Concejos de Distrito

Cantidad de planos (31 de julio 2017)

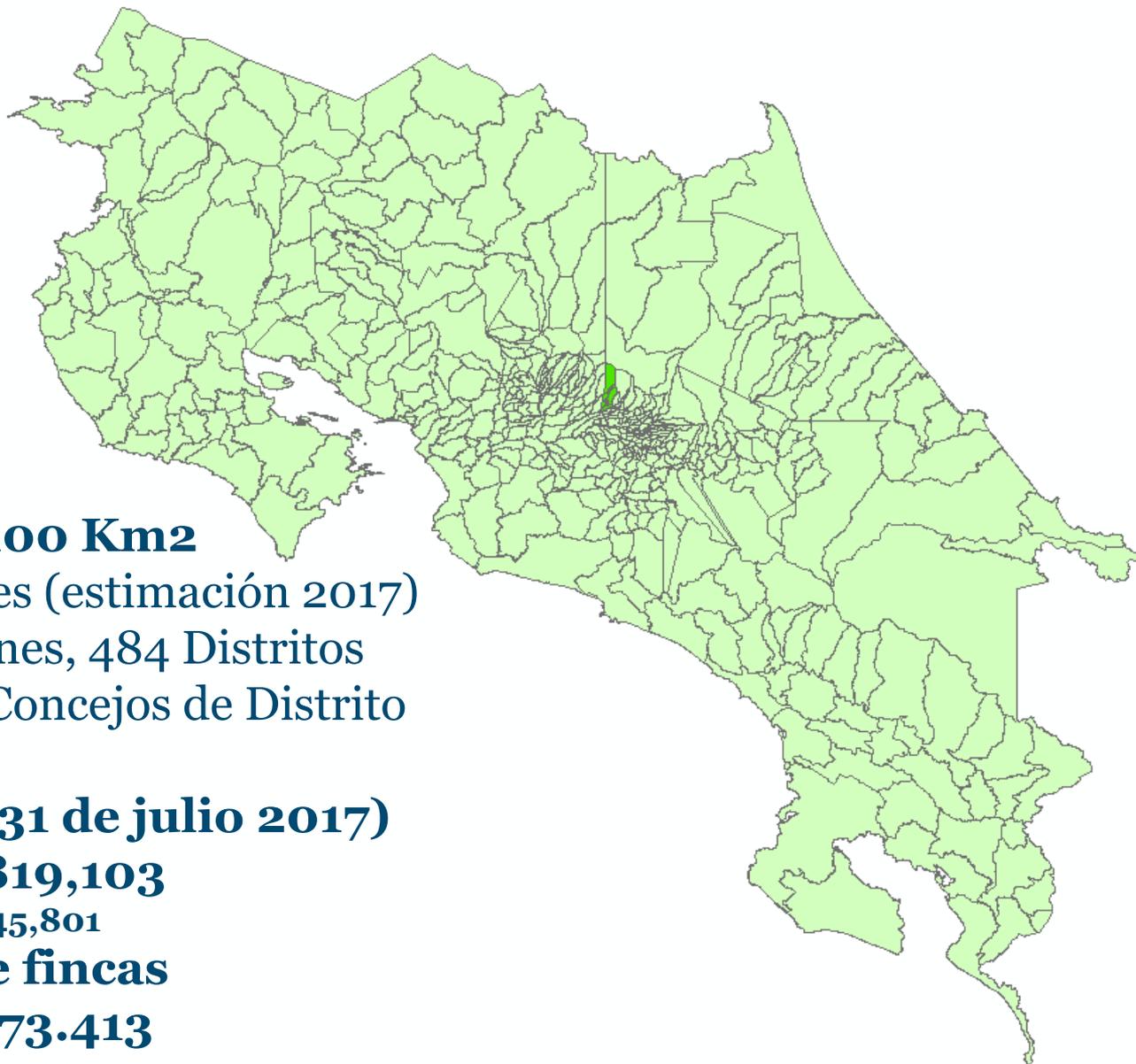
Inscritos: **2,819,103**

Cancelados: **145,801**

Cantidad de fincas

Inscritas **1.973.413**

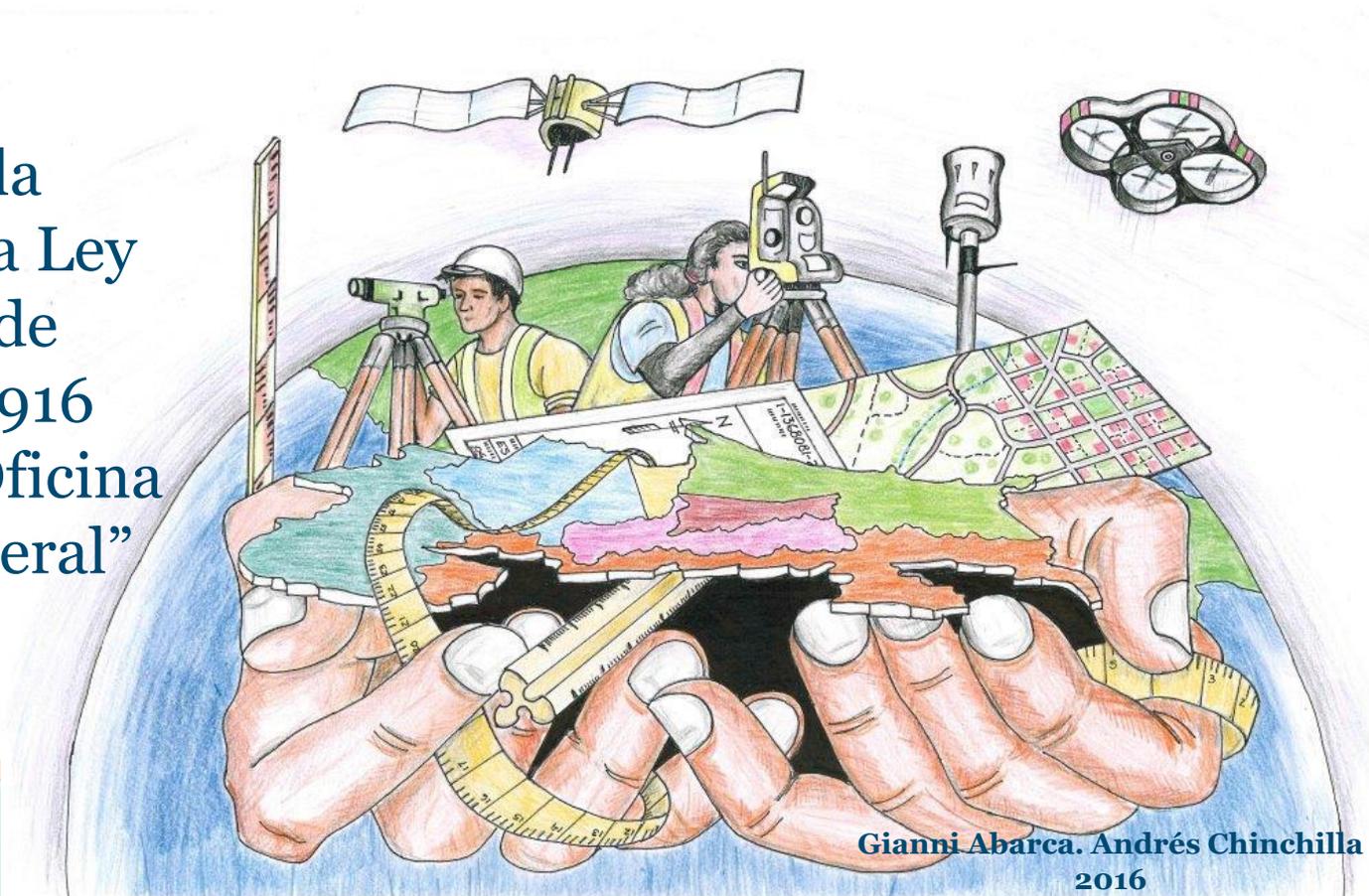
Cerradas **233.432**



**Registro
Inmobiliario
Año 2009**

**Año 2015
150 años de labor registral
en Costa Rica.
Promulgación de la Ley
Hipotecaria en 1865**

**Año 2016
100 años de la
publicación de la Ley
No. 70 de 18 de
diciembre de 1916
“Creación de la Oficina
de Catastro General”**



Ley 8710
Reforma al art. 1.
Ley de Catastro Nacional No. 6545

Publicado en La Gaceta No. 48 de 10 de marzo de 2009

“Artículo 1.-

La presente Ley tiene por objeto la creación y regulación del Catastro Nacional, **perteneciente al Registro Inmobiliario.**

Ley 8710
Reforma al art. 2.
Ley de Creación del Registro Nacional
No. 5695

Publicado en La Gaceta No. 48 de 10 de marzo de 2009

“Artículo 2.-

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

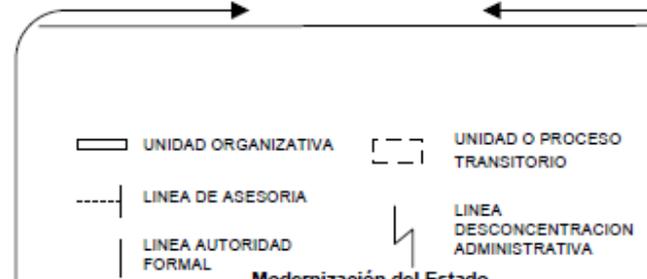
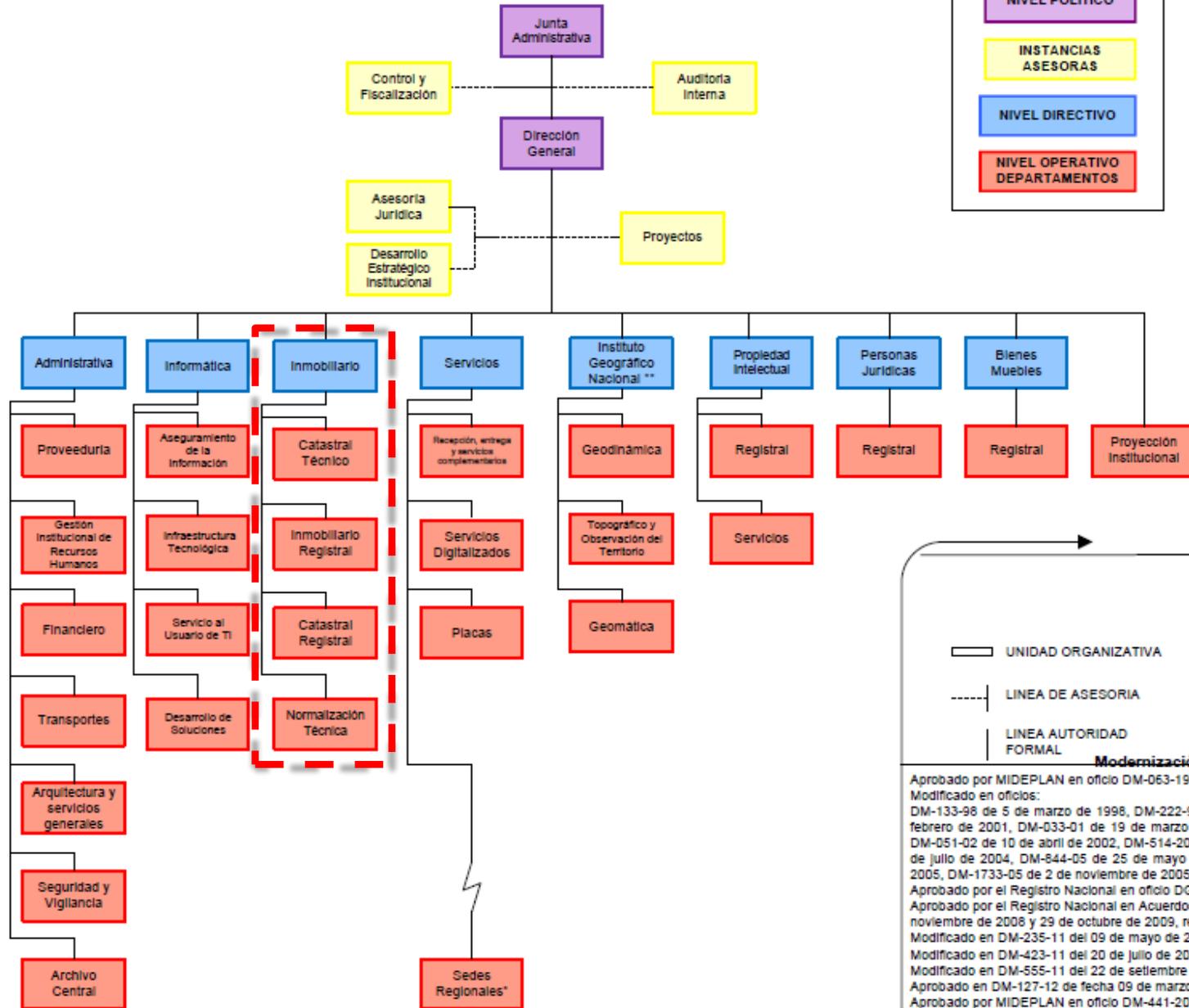
a) El Registro Inmobiliario, que comprende: **propiedad inmueble**, hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad en condominio, concesiones de zona marítimo-terrestre, concesiones del Golfo de Papagayo, registro de marinas turísticas y **el Catastro Nacional**.

ORGANIGRAMA REGISTRO NACIONAL

NIVEL
POLITICO

DIRECCIONES

DEPARTAMENTOS

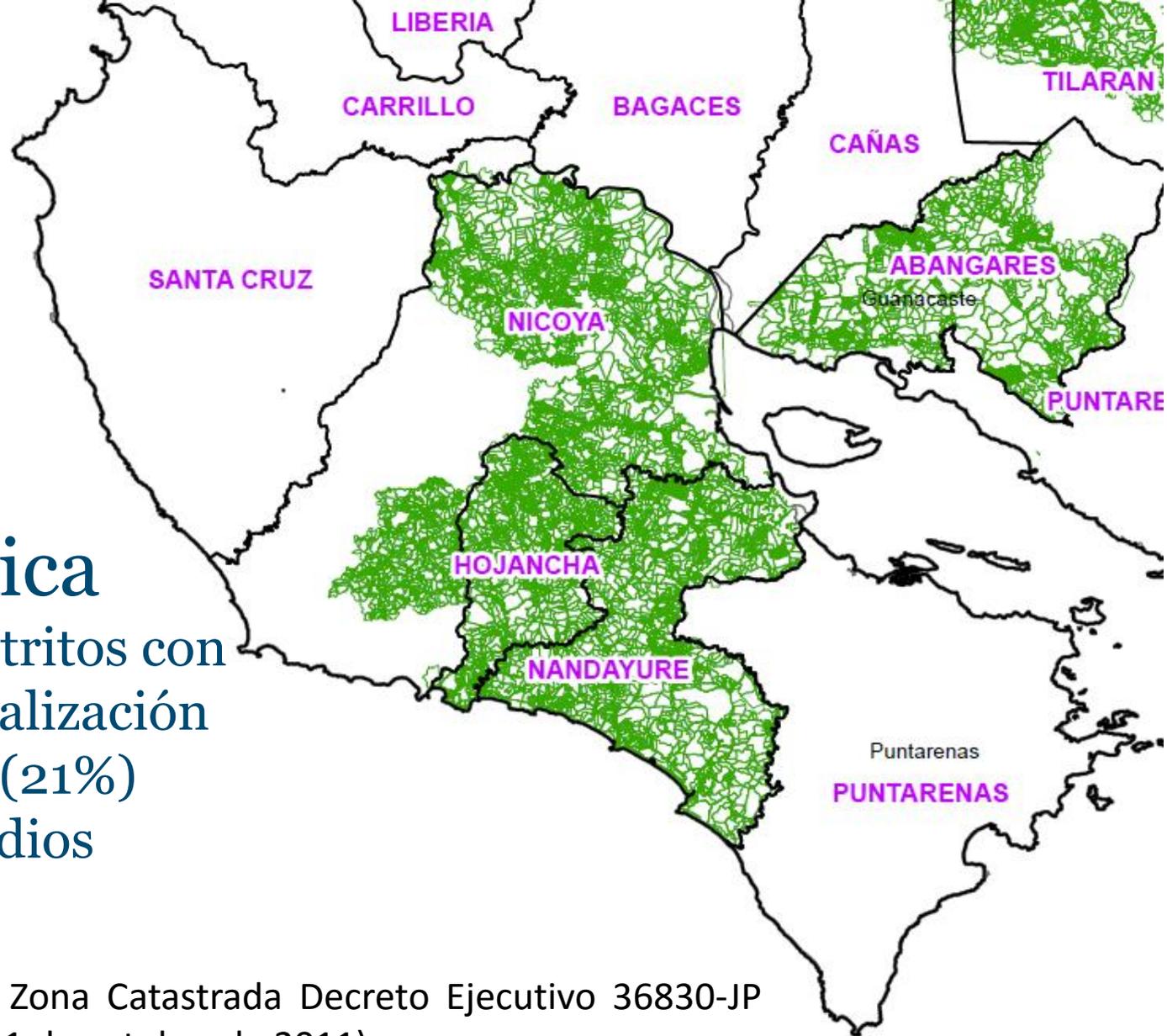


Modernización del Estado

Aprobado por MIDEPLAN en oficio DM-063-1998 del 29 de enero de 1998
 Modificado en oficios:
 DM-133-98 de 5 de marzo de 1998, DM-222-98 de 15 de abril de 1998, DM-007-01 de febrero de 2001, DM-033-01 de 19 de marzo de 2001, DM-012-02 de 2 de enero de 2002, DM-051-02 de 10 de abril de 2002, DM-514-2004 de 31 de mayo de 2004, DM-1037-0 de julio de 2004, DM-844-05 de 25 de mayo de 2005, DM-1472-2005 de 10 de octubre de 2005, DM-1733-05 de 2 de noviembre de 2005, DVMHV-036-2008 de 26 de febrero de 2008, DM-1733-05 de 2 de noviembre de 2005, DVMHV-036-2008 de 26 de febrero de 2008
 Aprobado por el Registro Nacional en oficio DGRN-0202-08 del 12 de febrero de 2008
 Aprobado por el Registro Nacional en Acuerdos de Junta Administrativa J663 y J599 de noviembre de 2008 y 29 de octubre de 2009, respectivamente.
 Modificado en DM-235-11 del 09 de mayo de 2011 (Unidad de Proyectos)
 Modificado en DM-423-11 del 20 de julio de 2011
 Modificado en DM-555-11 del 22 de setiembre de 2011
 Aprobado en DM-127-12 de fecha 09 de marzo de 2012
 Aprobado por MIDEPLAN en oficio DM-441-2012 del 18 de julio de 2012, corregido por DM-477-12
 Aprobado en DM-220-13, del 30 de abril de 2013
 Aprobado en DM-256-14, del 19 de febrero de 2014 (CIRN)



Sistema de Información de Planos (SIP)
Sistema de Información Registral (SIRE)
Sistema de información del Registro
Inmobiliario (SIRI)



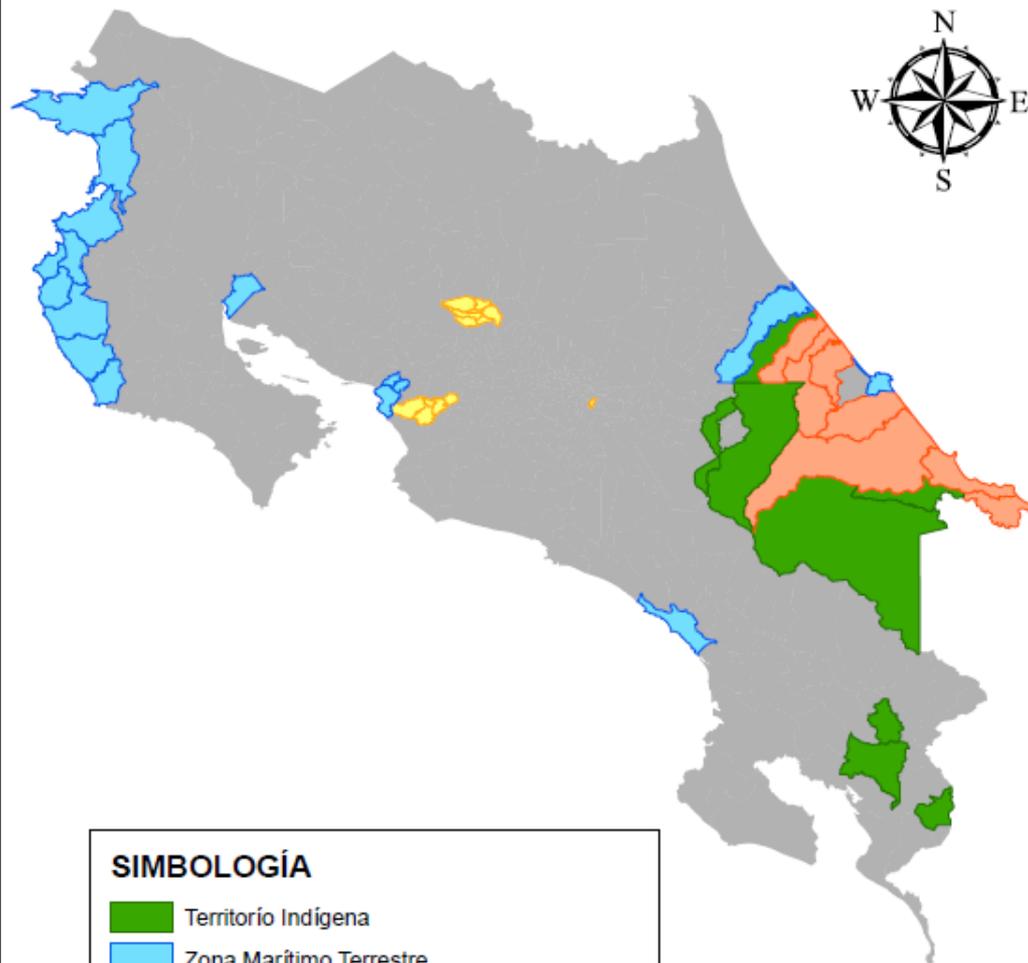
Costa Rica
Cobertura de Distritos con
Decreto de Oficialización
101 Distritos (21%)
327247 predios

Primera Declaratoria de Zona Catastrada Decreto Ejecutivo 36830-JP
(La Gaceta de fecha 31 de octubre de 2011)

38 distritos
100.744 predios

"Distritos de la contratación de la formación catastral y compatibilización de la información catastral y registral para los territorios indígenas y zona marítimo terrestre"

Licitación Pública 2015LN-000008-0005900001



SIMBOLOGÍA

-  Territorio Indígena
-  Zona Marítimo Terrestre
-  Territorio Indígena y Zona Marítimo Terrestre
-  Otros

**LICITACION PÚBLICA
2013LN-000002-00100**

**“CONTRATACIÓN PARA LA
TOMA DE IMÁGENES Y LA
PRODUCCIÓN DE
ORTOIMÁGENES Y
CARTOGRAFÍA DIGITAL DE
TODO EL TERRITORIO
NACIONAL”**

Avance vuelo 1:5000

Cobertura 99%



Comparación producto anterior 1:5000



Ejemplos cartografía 1:5000

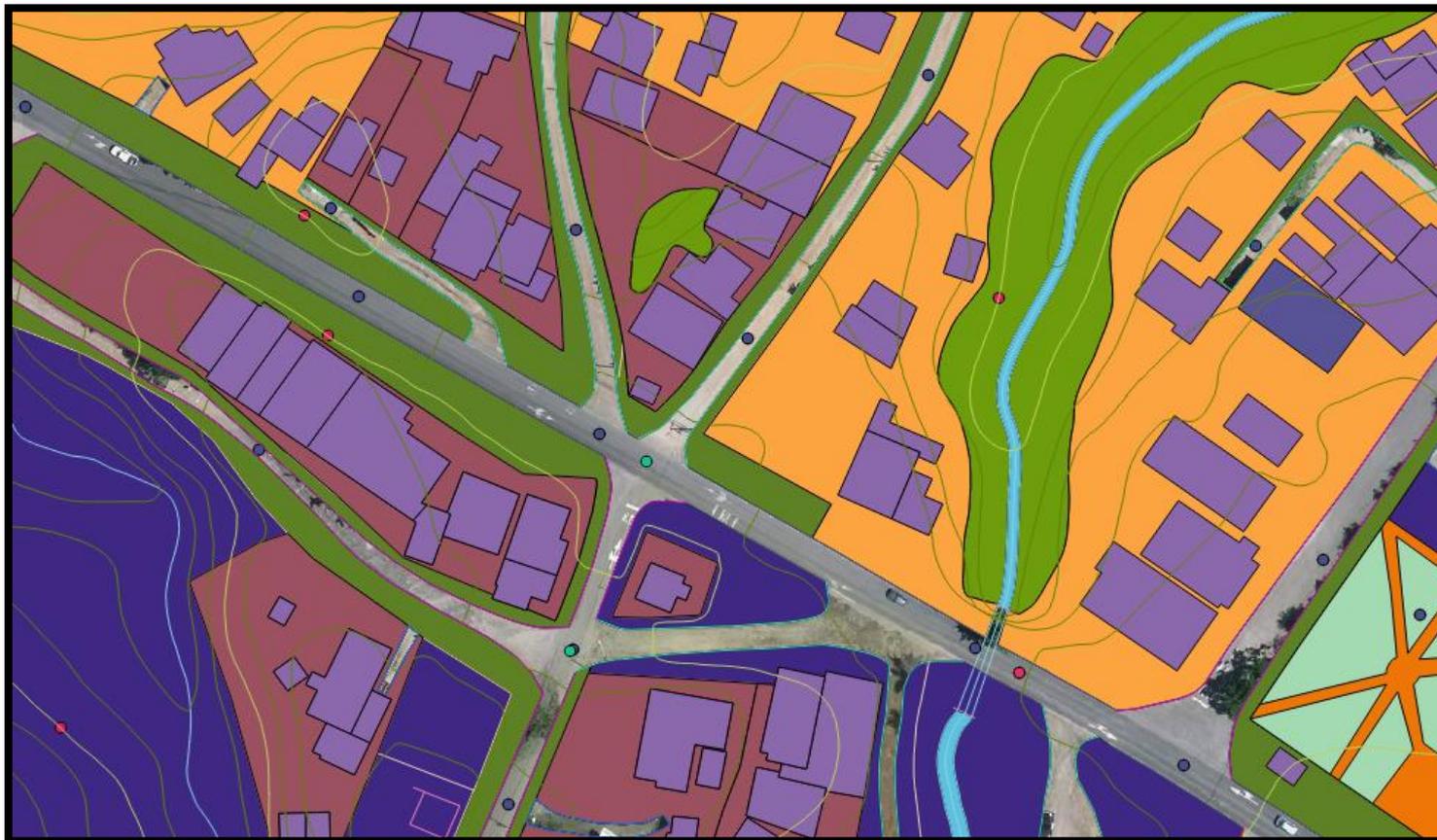


- ✘ CA_200303_3146_II_SW_16
- ✘ CA_200302_3146_II_SW_16
- ✘ CA_200301_3146_II_SW_16
- ✘ CA_200201_3146_II_SW_16
- ✘ TT_130119_3146_II_SW_16
- ✘ TT_130111_3146_II_SW_16
- ✘ TT_130108_3146_II_SW_16
- ✘ TT_130107_3146_II_SW_16
- ✘ TT_130106_3146_II_SW_16
- ✘ TT_130104_3146_II_SW_16
- ✘ TT_130102_3146_II_SW_16
- ✘ RE_120210_3146_II_SW_16
- ✘ RE_120106_3146_II_SW_16
- ✘ RE_120103_3146_II_SW_16
- ✘ RE_120102_3146_II_SW_16
- ✘ RE_120101_3146_II_SW_16
- ✘ NG_190511_3146_II_SW_16
- ✘ NG_190506_3146_II_SW_16
- ✘ NG_190502_3146_II_SW_16
- ✘ NG_190501_3146_II_SW_16
- ✘ NG_190312_3146_II_SW_16
- ✘ NG_190311_3146_II_SW_16
- ✘ NG_190202_3146_II_SW_16
- ✘ NG_190201_3146_II_SW_16
- ✘ NG_190103_3146_II_SW_16
- ✘ LI_160105_3146_II_SW_16
- ✘ LI_160104_3146_II_SW_16
- ✘ LI_160103_3146_II_SW_16
- ✘ EH_150218_3146_II_SW_16
- ✘ EH_150216_3146_II_SW_16

Comparación producto anterior 1:1000



Ejemplos cartografía 1:1000

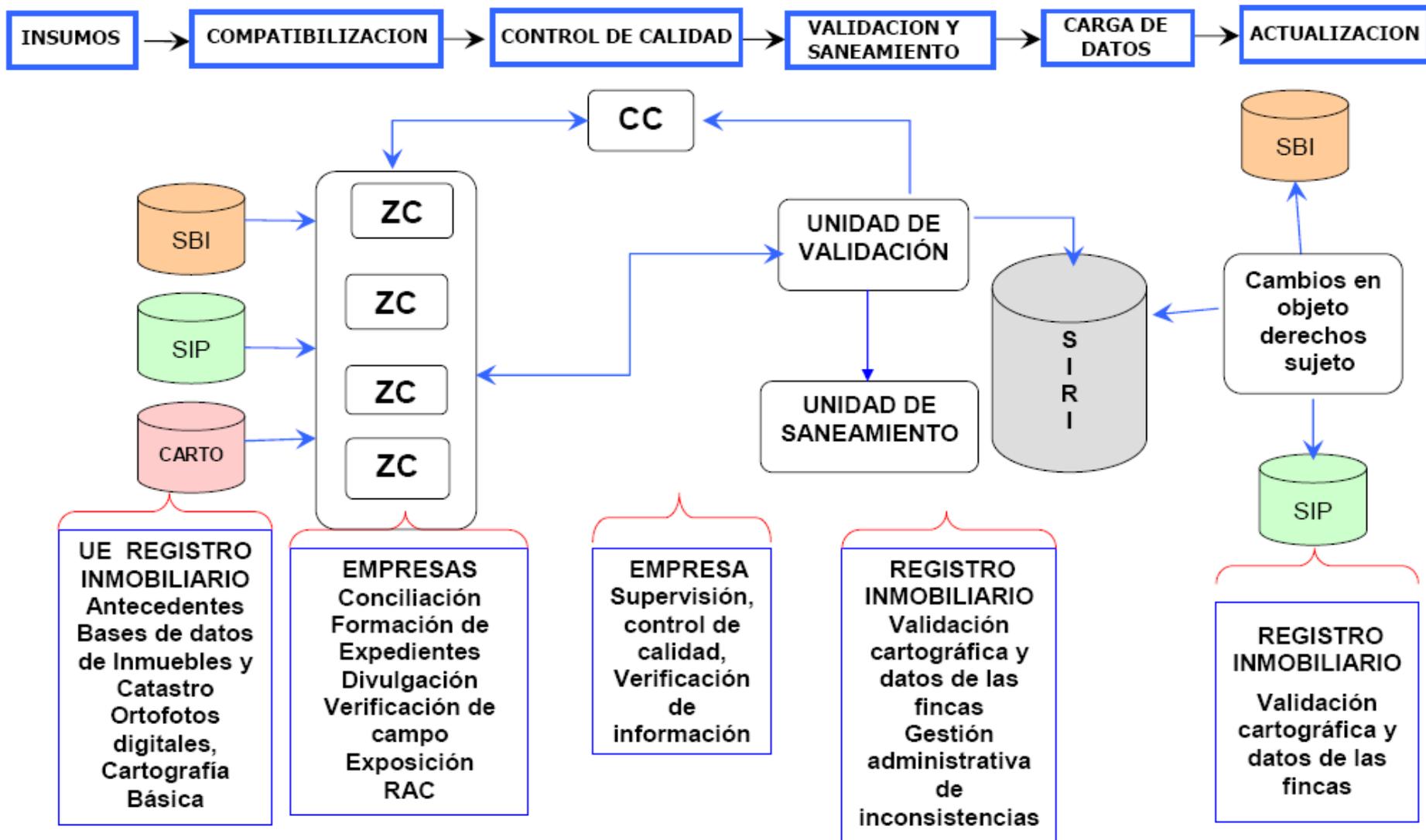


- ✘ ● NG_190103_476011435
- ✘ □ LI_160105_476011435
- ✘ □ LI_160104_476011435
- ✘ □ LI_160103_476011435
- ✘ ✘ EH_150218_476011435
- ✘ ✘ EH_150103_476011435
- ✘ ✘ EH_150102_476011435
- ✘ ✘ EH_150101_476011435
- ✘ ✘ EC_140261_476011435
- ✘ ✘ EC_140220_476011435
- ✘ ✘ EC_140216_476011435
- ✘ ✘ EC_140209_476011435
- ✘ ✘ EC_140208_476011435
- ✘ ✘ EC_140107_476011435
- ✘ ✘ EC_140105_476011435
- ✘ ✘ EC_140101_476011435
- ✘ ✘ CV_170103_476011435
- ✘ ✘ CV_170102_476011435
- ✘ ✘ CV_170101_476011435
- ✘ ✘ CA_200303_476011435
- ✘ ✘ CA_200302_476011435
- ✘ ✘ CA_200301_476011435

Modelo Catastral Registral

Manual de procesos requeridos para lograr la compatibilización de la información catastral registral

FIGURA 2-1 Flujo de Información en la Implementación del Modelo Catastral Registral para la Compatibilización



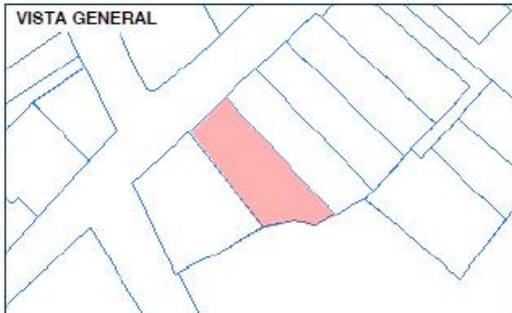
Estructura de la Base de Datos asociada al mapa catastral

NOMBRE DEL ATRIBUTO	CAMPO O COLUMNA	TIPO	CARACTERES O DIGITOS
PROVINCIA	PROVINCIA	Texto	1
CANTÓN	CANTÓN	Texto	2
DISTRITO	DISTRITO	Texto	2
DUPLICADO	DUPLICADO	Texto	1
HORIZONTAL	HORIZONTAL	Texto	1
FINCA	FINCA	Texto	7
IDENTIFICADOR PREDIAL	IDENTIFICA	Texto	14
COMPATIBILIZADO	COMPATIBLE	Texto	1
PLANO	PLANO	Texto	12
RELACION	RELACION	Texto	1
PARCELA	PARCELA	Texto	3
BLOQUE	BLOQUE	Texto	3
PREDIO	PREDIO	Texto	3
AREA	AREA	Texto	Doble precisión
PERIMETRO	PERIMETRO	Texto	Doble precisión
INCONSISTENCIAS	INCONS_00	Texto	1
MODIFICACIONES	MODIFICA_00	Texto	1
RAC	RAC	Texto	1
ABRE	ABRE	Texto	1
INFORMANTE	INFORMANTE	Texto	1
INGRESO	INGRESO	Texto	1
CONOCIMIENTO	CONOCE	Texto	1
CARNE	CARNE	Texto	8

TABLA 8-2 Clasificación de las inconsistencias.

Inconsistencia	Descripción
01	Predio sin información catastral ni registral.
02	Predio definido por información posesoria.
03	Finca sin un plano catastrado relacionado
04	Diferencia por exceso de área.
05	Discrepancia en el asiento registral
06	Sobreposición física de fincas (SOBREPOSICIÓN PARCIAL: TRASLAPE O SOBREPOSICIÓN TOTAL: DOBLE TITULACION)
07	Sobreposición física aparente de finca con bienes públicos
08	Fincas con el mismo Plano
09	Finca inscrita en otro distrito
10	Finca no ubicada
11	Incompatibilidad con la realidad física

VISTA GENERAL



NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL
40403012578000

UBICACIÓN DISTRITO: 03 - SAN JUAN
CANTÓN: 04 - SANTA BARBARA
PROVINCIA: 4 - HEREDIA

INFORMACIÓN DEL PREDIO
 INCONSISTENCIAS: 0 ANOTACIÓN: No
 MODIFICACIONES: 0 GRAVAMEN: Si
 ABRE: 0 MANTENIMIENTO: No
 AVISO CATASTRAL: No

PROYECCIÓN CRTM05

(482020.31 - 1108200.74)



(481050.81 - 1108242.10)

Escala 1:500

IDENTIFICADOR PREDIAL

PROVINCIA: 4 DISTRITO: 03 CANTÓN: 04
 4 0 4 0 3 0 1 2 5 7 8 0 0 0
 CANTÓN: NÚMERO DE FINCA: TIPO DE FINCA

PARA INFORMACIÓN JURÍDICA DEBERÁ SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN RESPECTIVA.
 INFORMACIÓN ACTUALIZADA A LAS 7 AM HORAS DEL DÍA DE HOY.
 ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO CONSTAN LOS DERECHOS Y
 TIEMPOS CANCELADOS EN LA SOLICITUD ADJUNTA.

FINCA A CERTIFICAR:
4-0125780-0-0
PLANO CATASTRADO:
405993731985

ÁREA SEGÚN REGISTRO:
386.59 m²
ÁREA PLANO CATASTRADO:
386.59 m²

CERTIFICADOR

Jorge Aguero Picon

LISTADO DE COORDENADAS
PROYECCIÓN CRTM05

Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)
482004.3681	1108259.4481
482001.7805	1108257.8953
482000.1810	1108256.9354
481997.4132	1108257.8249
481995.3496	1108257.9327
481988.8882	1108256.8515
481988.7714	1108256.5840
481972.7767	1108277.4050
481972.7691	1108277.4164
481973.1138	1108277.7284
481980.6440	1108285.2642
482004.3681	1108259.4481

CERTIFICADO CATASTRAL
DATOS GENERALES INFOMATIVOS

ABRE: Áreas Bajo Régimen Especial
 0 No se ubica en ABRE
 INCONSISTENCIAS
 0 No tiene.

MODIFICACIONES: CORRESPONDE A
DISCREPANCIAS EN LA INFORMACIÓN

0 No tiene.

CÓDIGOS ESPECIALES
IDENTIFICADOR PREDIAL

- * Primer carácter de Número de Finca
- V Predio de Vías
Ejemplo: 30802V0000002200
- H Predio de Hidrografía
Ejemplo: 30802H00001400
- P Predio conformado por consecutivo predial
Ejemplo: 10704P00005200
- N Predio del Estado
Ejemplo: 10101N00000100

CONCEPTO DE INEXACTITUD

(RORI - Decreto Ejecutivo 35509-J, de setiembre de 2009)

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, **en detrimento de la Seguridad del Tráfico jurídico de bienes inscribibles.**

Según su origen las inexactitudes pueden ser:

- REGISTRALES.**
- EXTRA REGISTRALES.**

Saneamiento

Comprende todas las acciones y modificaciones que se requieran en los asientos catastrales y registrales para establecer la debida coincidencia con la realidad física.

El saneamiento de la publicidad registral y catastral, es garantía de la transparencia y seguridad del tráfico jurídico de bienes Inmuebles.

Ejemplos de inconsistencias de la información

DATOS GENERALES

PROVINCIA **CARTAGO** FINCA **NÚMERO** **113946**

Naturaleza **TERRENO DIVIDIDO EN DOS PORCIONES QUE HOY SE DESCRIBE COMO TERRENOS PARA POLIDEPORTIVO DESTINADOS A PARQUE Y A EDIFICACIONES PARA LA PROMOCIÓN Y ORGANIZACION DE LA CULTURA Y EL DEPORTE**

Provincia **3-CARTAGO** Cantón **1-CARTAGO** Distrito **2-CARTAGO OCCIDENTAL**

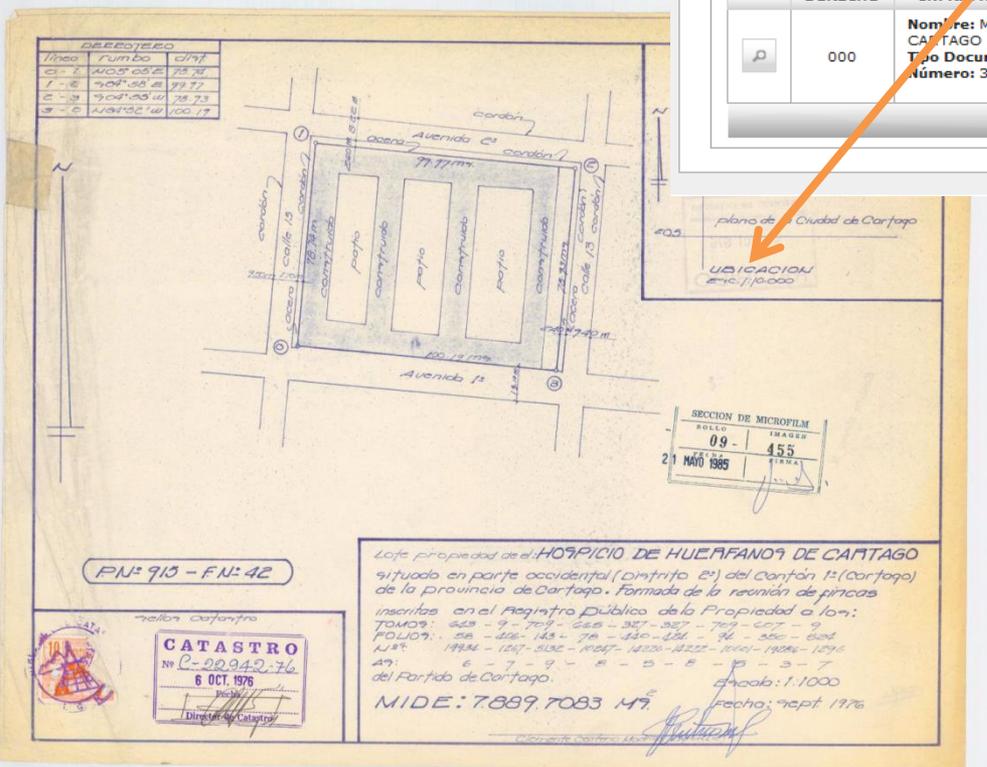
Área **11542.84** Metros Cuadrados

Valor Fiscal **20,000,000.00** Número de Plano **C-0022942-1976**

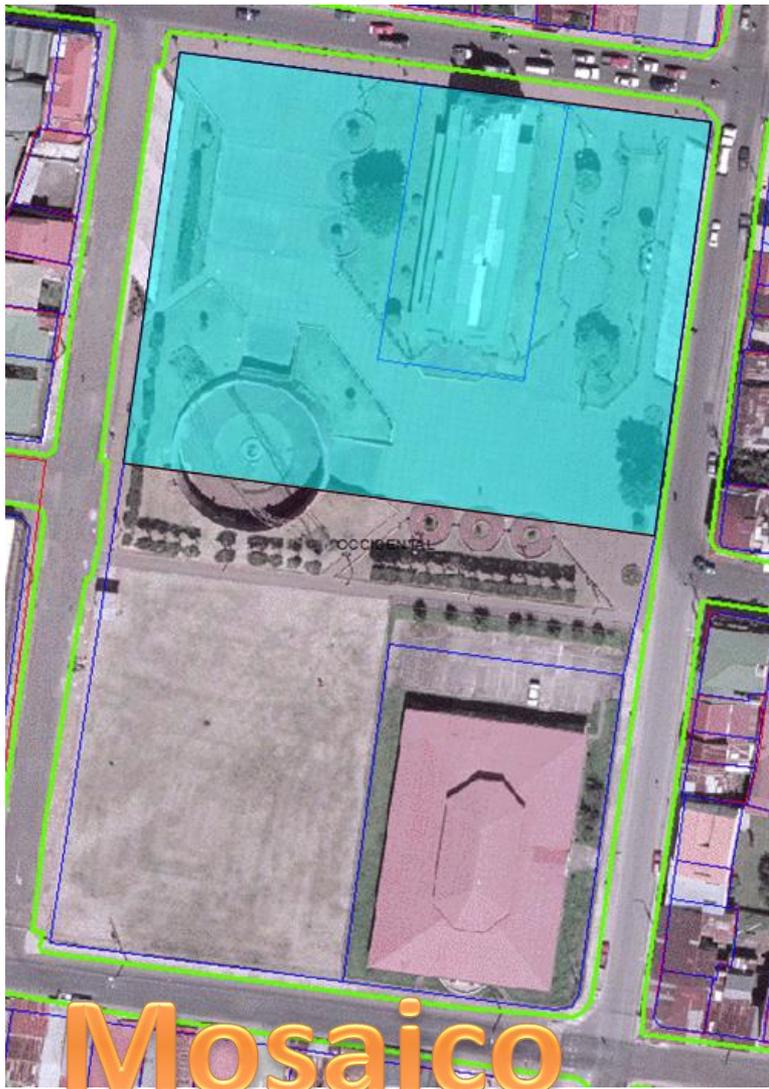
DERECHOS

DERECHO	INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO	CLASE/PROPORCIÓN	GRAV/AFEC	ANOTACIONES	OTROS
p 000	Nombre: MUNICIPALIDAD DE CARTAGO Tipo Documento: CÉDULA JURÍDICA Número: 3-014-042080		SI HAY	NO HAY	

1 (Registros: 1 - 1 de 1, Página: 1/1)



Inconsistencia 3
Modificación 9



Mosaico

Catastral



Mapa

Catastral



**UNIDAD DE VALIDACION
DE LA INFORMACIÓN
CATASTRAL-REGISTRAL**

PROGRAMA REGULARIZACIÓN CATASTRO-REGISTRO

**REPORTE DE LAS INCONSISTENCIAS DEL PREDIO
PARA LA UNIDAD DE SANEAMIENTO**

PROVINCIA: 03 CARTAGO
CANTON: 01 CARTAGO
DISTRITO: 02 OCCIDENTAL

Identificador: 30102011394600
Finca(s): 0113946
Plano: 300229421976

Bloque:066

Predio:002

Parcela: 000

Inconsistencia:03

Modificación(s):00

Caso:

DESCRIPCIÓN DEL CASO:

Aún cuando la finca indica en su asiento registral un número de plano catastrado, se determinó posteriormente al levantamiento catastral de campo que dicho plano no representa la realidad física de la finca, de ahí que el plano no se considera como insumo para definir el predio en el mapa catastral, por ende esta finca se trata como una sin un plano catastrado relacionado.

Inconsistencia 4



CONSULTA FINCA EN DERECHOS

PCA09
PCM05

DATOS GENERALES

PROVINCIA **CARTAGO** FINCA **NÚMERO** **130929**

Naturaleza **TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 CASA**

Provincia **1-CARTAGO** Cantón **1-CARTAGO** Distrito **2-CARTAGO OCCIDENTAL**

Área **193.79** Metros Cuadrados

Valor Fiscal **16,446,127.00** Número de Plano



**UNIDAD DE VALIDACION
DE LA INFORMACIÓN
CATASTRAL-REGISTRAL**
PROGRAMA REGULARIZACIÓN CATASTRO-REGISTRO

**REPORTE DE LAS INCONSISTENCIAS DEL PREDIO
PARA LA UNIDAD DE SANEAMIENTO**

PROVINCIA: 03 CARTAGO
CANTON: 01 CARTAGO
DISTRITO: 02 OCCIDENTAL

Identificador: 30102013092900
Finca(s): 0130929
Área del mapa: 286.285749m²

Bloque:061	Predio:019	Parcela: 000
Inconsistencia:04	Modificación(s):	Caso:

DESCRIPCIÓN DEL CASO:

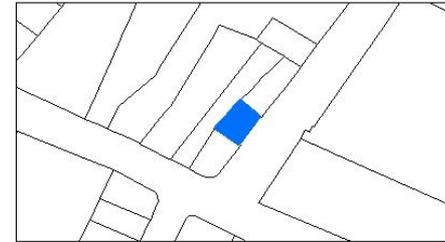
El área del predio definido en el mapa catastral excede en más del 10% con respecto al área que se indica en el asiento registral de la finca.



Mapa Catastral

Croquis de Planos

CROQUIS POSCAMPO



UBICACIÓN 1:1,500



SIMBOLOGÍA

-  Plano A
-  Plano B
-  Mapa Catastral



Inconsistencia 6
Sobreposición Parcial



CATASTRO NACIONAL
 69 124
 SECCION MICROFILM AÑO 1993

490-0-1-2-8
REGISTRO NACIONAL CATASTRO NACIONAL
 El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el folio número
5 MAR 1993
 Fecha Firma Autorizada

LOCALIZACION
 Hoja Ciudad de Cartago
 Escala 1:10.000

DERROTERO		
LINEA	RUMBO	DISTANCIA
		m cm
0 -		
1 - 2	S 55 04 E	8 50
2 - 3	S 34 56 W	20 00
3 - 4	N 60 36 W	9 64
4 - 1	N 37 07 E	22 00

NOTAS:
 Linderos existentes
 Error lineal estimado 00.00
 Error Angular estimado 0.01
 Método por Intersección
 Radiales en vértices
 Doy fe de que las calles que indico como acceso, existen en la realidad.

PLANO DEL TERRENO PROPIEDAD DE
VICTOR HUGO ELIZONDO OBANDO
 Cédula N° 3-167-317 vende a:
 VICTOR HUGO ELIZONDO COTO
 Cédula N° 3-304-473

SITUADO EN FATIMA
 DISTRITO 2° Occidental
 CANTON 1° CARTAGO
 PROVINCIA 3° CARTAGO

AREA	ESCALA	FECHA	PROTOCOLO
187,40 m ²	1:500	Noviembre 1992	TOMO 7088 FOLIO 30

CONSULTA FINCA EN DERECHOS

PCA09
 PCM05

DATOS GENERALES

PROVINCIA **CARTAGO** FINCA **NÚMERO** **166030**

Naturaleza **TERRENO PARA CONSTRUIR.**

Provincia **3-CARTAGO** Cantón **1-CARTAGO** Distrito **2-CARTAGO OCCIDENTAL**

Área **187.40** Metros Cuadrados

Valor Fiscal **2,450,020.00** Número de Plano **C-0104549-1993**



Mosaico Catastral

363-C-1-2-9

CATASTRO NACIONAL
170 163
 ROLLO IMAGEN
 SECCION MICROFILM AÑO 1996

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:
C-348016-96
27 AGO 1996
 Fecha Firma Autorizada

REPUBLICA DE COSTA RICA
OSTA RICA
 20 COLONES
 100 COLONES
 50 COLONES

UBICACION
 HOJA 3445-IV-17 OCHOMOGO
 ESCALA 1:10.000

LINEA	ACIMUT	DIST. (m.)
1 - 2	41° 55'	13.82
2 - 3	125° 48'	8.95
3 - 4	215° 49'	13.15
4 - 1	302° 32'	10.44

NOTA:
 ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRO CON EL NUMERO C-104548 POR ESTA SEGREGACION
 DOY FE DE QUE NO SE ESTABLECIERON LINDEROS NI AMONUAMIENTOS LEVANTAMIENTO POLAR CON TEODOLITO Y CINTA METRICA CON RADIALES A LOS VERTICES
 POLIGONAL ABIERTA
 ERROR ANGULAR NO SE DETERMINO POR EL METODO EMPLEADO
 ERROR LINEAL ESTIMADO 0,005m
 DOY FE DE QUE ESTE LOTE NO TRASLAPA NINGUNA PROPIEDAD

ACERA 2.00m
 15.43m CALLE 16.30m PUBLICA
 A EL CARMEN
 A CARTAGO

Colégio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica
14 AGO. 1996
ANOTADO

BONZALEZ	SITUADO EN: FATIMA	PARTE DE LA FINCA INSCRITA EN EL FOLIO REAL MATRICULA 3055877-000
AREA 130,06 m²	DISTRITO: 2º OCCIDENTAL	
ESCALA 1:400	CANTON: 1º CARTAGO	AREA: 489,97 m ²
	PROVINCIA 3º CARTAGO	
ARCHIVO. No.	FECHA	
	AGOSTO DE 1996	

CONSULTA FINCA EN DERECHOS

PCA09
PCM05

DATOS GENERALES

PROVINCIA **CARTAGO** FINCA **NÚMERO 157591**

Naturaleza **TERRENO PARA CONSTRUIR**

Provincia **3-CARTAGO** Cantón **1-CARTAGO** Distrito **2-CARTAGO OCCIDENTAL**

Área **130.06** Metros Cuadrados

Valor Fiscal **2,123,706.00** Número de Plano **C-0348016-1996**

**UNIDAD DE VALIDACION
DE LA INFORMACIÓN
CATASTRAL-REGISTRAL**
PROGRAMA REGULARIZACIÓN CATASTRO-REGISTRO

**REPORTE DE LAS INCONSISTENCIAS DEL PREDIO
PARA LA UNIDAD DE SANEAMIENTO**

PROVINCIA: 03 CARTAGO
CANTON: 01 CARTAGO
DISTRITO: 02 OCCIDENTAL

Identificador: 30102016603000
Finca(s): 0166030
Plano: 301045491993

Bloque:009 Predio:020 Parcela: 000
Inconsistencia:06 Modificación(s): Caso: A

DESCRIPCIÓN DEL CASO:

Los planos catastrados relacionados a estas fincas (3- 0166030, 3- 0157591) presentan un traslape entre ellos, lo cual provoca una sobreposición parcial entre las mismas.

**UNIDAD DE VALIDACION
DE LA INFORMACIÓN
CATASTRAL-REGISTRAL**
PROGRAMA REGULARIZACIÓN CATASTRO-REGISTRO

**REPORTE DE LAS INCONSISTENCIAS DEL PREDIO
PARA LA UNIDAD DE SANEAMIENTO**

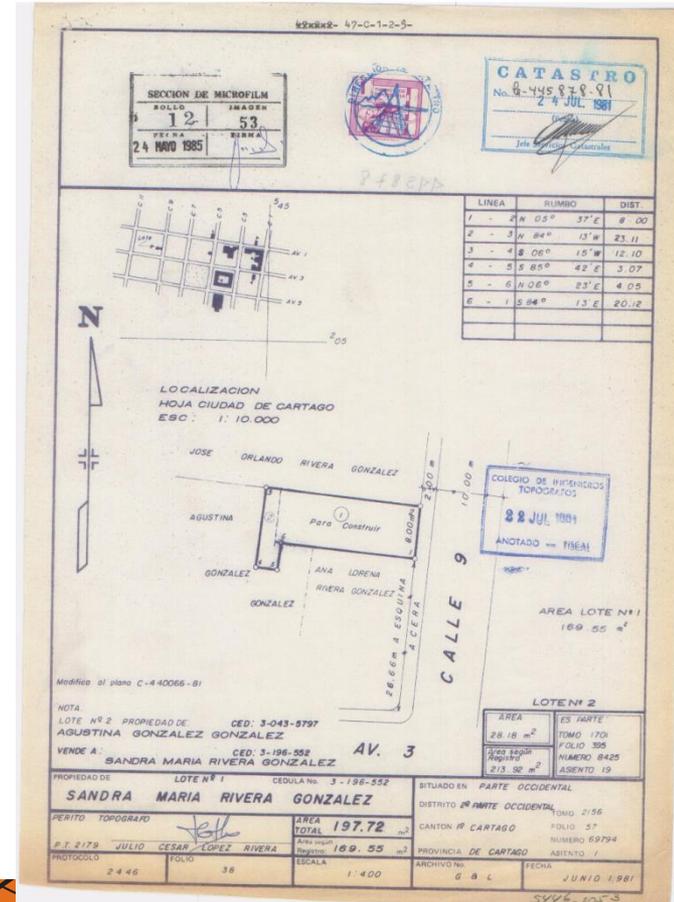
PROVINCIA: 03 CARTAGO
CANTON: 01 CARTAGO
DISTRITO: 02 OCCIDENTAL

Identificador: 30102015759100
Finca(s): 0157591
Plano: 303480161996

Bloque:009 Predio:021 Parcela: 000
Inconsistencia:06 Modificación(s): Caso: A

DESCRIPCIÓN DEL CASO:

Los planos catastrados relacionados a estas fincas (3-0166030, 3-0157591) presentan un traslape entre ellos, lo cual provoca una sobreposición parcial entre las mismas.



Inconsistencia 6

Sobreposición Total

DATOS GENERALES

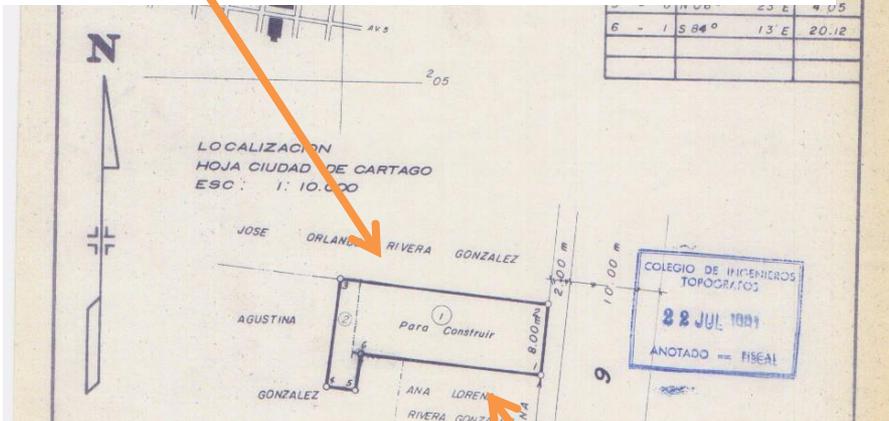
PROVINCIA **CARTAGO** FINCA **NÚMERO 69794**

Naturaleza **TERRENO PARA CONSTRUIR CON 1 CASA**

Provincia **3-CARTAGO** Cantón **1-CARTAGO** Distrito **2-CARTAGO OCCIDENTAL**

Área **197.72** Metros Cuadrados

Valor Fiscal **26,300,000.00** Número de Plano **C-0445878-1981**



CONSULTA FINCA EN DERECHOS

DATOS GENERALES

PROVINCIA **CARTAGO** FINCA **NÚMERO 103062**

Naturaleza **RESTO DE SOLAR**

Provincia **3-CARTAGO** Cantón **1-CARTAGO** Distrito **2-CARTAGO OCCIDENTAL**

Área **28.18** Metros Cuadrados

Valor Fiscal **1,672,512.00** Número de Plano **C-0445878-1981**

Modifica al plano (

NOTA:
LOTE Nº 2 PRO
AGUSTINA G

VENDE A:
SAND

PROPIEDAD DE
SANDRA

PERITO TOPOGRA

P.T. 2179 JULI

PROTOCOLO
2446

**UNIDAD DE VALIDACION
DE LA INFORMACIÓN
CATASTRAL-REGISTRAL**
PROGRAMA REGULARIZACIÓN CATASTRO-REGISTRO

**REPORTE DE LAS INCONSISTENCIAS DEL PREDIO
PARA LA UNIDAD DE SANEAMIENTO**

PROVINCIA: 03 CARTAGO
CANTON: 01 CARTAGO
DISTRITO: 02 OCCIDENTAL

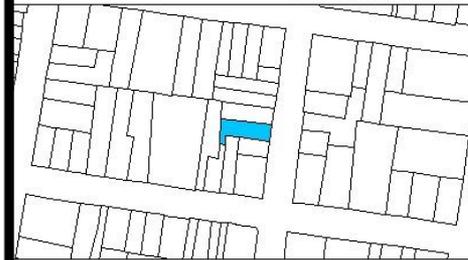
Identificador: 30102006979400
Finca(s): 0069794
Plano: 304458781981

Bloque:075 Predio:015 Parcela: 000
Inconsistencia:06 Modificación(s): Caso: B

DESCRIPCIÓN DEL CASO:

Estas fincas (3-0069794, 3-0103062) corresponden a un mismo espacio físico e indican en su asiento registral el mismo plano catastrado.

CROQUIS PRECAMPO



SIMBOLOGÍA

 Mapa catastral

UBICACIÓN 1:2,000



0 2.5 5 10 15 20 Metros

ESCALA 1:300

Cuál es el instrumento
necesario para que
jurídicamente se pueda
resolver la problemática?



Cómo resolver conflictos?

- Ley No 7727, Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social , del 9 de diciembre de 1997.
- Reglamento al Capítulo IV de la Ley No. 7727. Creación de la Dirección Nacional de Resolución Alternativa de Conflictos (DINARAC) adscrita al Ministerio de Justicia y Paz.

Procedencia de las resoluciones alternas relación con Derechos Reales

ARTÍCULO 2.- Solución de diferencias patrimoniales

Toda persona tiene el derecho de recurrir al diálogo, la negociación, la mediación, la conciliación, el arbitraje y otras técnicas similares, para solucionar sus diferencias patrimoniales de naturaleza disponible.

Equiparación de la Mediación y Conciliación en Costa Rica

ARTÍCULO 4.- Aplicación de principios y reglas

Los principios y las reglas establecidas para la conciliación judicial o extrajudicial se aplicarán, igualmente, a la mediación judicial o extrajudicial.

- La doctrina hace diferencias de ambas figuras sin embargo nuestro legislador las equipara.

Conciliación

- Es muy similar a la mediación.
- Existe un tercero involucrado en el proceso llamado Conciliador.
- El Conciliador NO tiene poder de decisión sobre la disputa pero **asesora** a las partes.
- Puede sugerir recomendaciones, posibles soluciones, acuerdos, actuaciones que logren o pretendan lograr una solución.

Conciliación Extrajudicial

- Art. 5 Ley RAC
- Es un medio alternativo al proceso judicial, es decir, mediante ésta las partes resuelven sus problemas sin tener que acudir a un juicio.
- Resulta un mecanismo flexible, donde el tercero que actúa o interviene puede ser cualquier persona (puede ser de un Centro de Conciliación) y llegan acuerdo.

Poema:
“Nocturno sin
patria”

Jorge Debravo
1938-1967

“Yo no quiero un cuchillo en manos
de la patria.
Ni un cuchillo ni un rifle para nadie:
la tierra es para todos,
como el aire.
Me gustaría tener manos enormes,
violentas y salvajes,
para arrancar fronteras una a una
y dejar de frontera solo el aire.
Que nadie tenga tierra
como tiene traje:
que todos tengan tierra
como tienen el aire...”



Aguihe ndebe Paraguay
Muchas Gracias por todo...



Mas la senda de los justos es como la luz de la aurora, que va en aumento hasta que el día es perfecto...
Proverbios 4 : 18