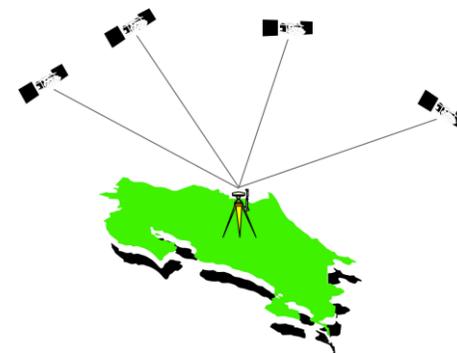




***“Conciliación jurídica-catastral, columna vertebral del mapa catastral, indispensable para saneamiento, mantenimiento, sostenibilidad y vigencia de la obra catastral costarricense”***

***Lic. Guillermo Rodríguez Rodríguez. Mag.***

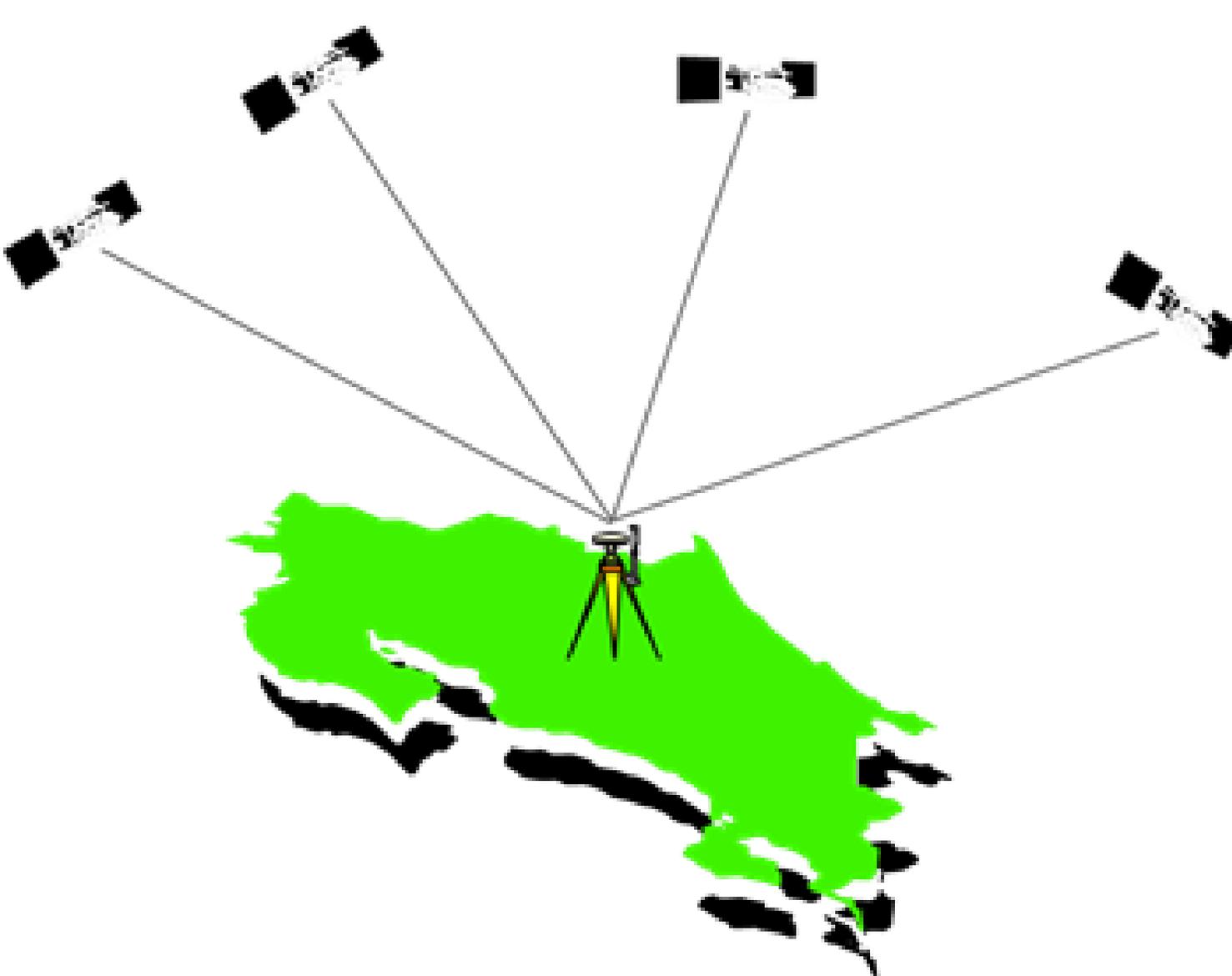
*Noviembre 2019*



## *Temática a desarrollar*

- Costa Rica Generalidades
- Costa Rica Verde
- Efemérides Registrales
- Mapa Catastral
- Evolución Registral Catastral
- Conciliación Jurídico-Catastral
- Fuentes de información
- Estado actual de la obra catastral
- Asentamientos humanos informales
- Conclusiones.





## **Costa Rica Generalidades**

**Extensión territorial: 51 100 Km<sup>2</sup>**

**Población: 5 057 000 habitantes**

**División territorial:**

- **7 Provincias.**
- **82 Cantones.**
- **487 distritos (8 Concejos de Distrito)**

▪ **Datos al 4 /11/2019**

- **Planos inscritos: 2,948,861**
- **Planos cancelados: 189,611**
- **Fincas Inscritas: 2,077,204**
- **Fincas canceladas: 261,197**

# Costa Rica Verde

## ÁREAS SILVESTRES PROTEGIDAS

LEY ORGÁNICA DEL AMBIENTE No. 7554

ARTÍCULO 32.- Clasificación de las áreas silvestres protegidas.

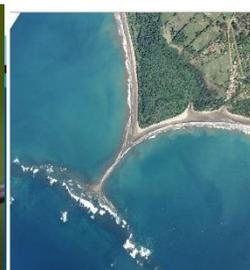
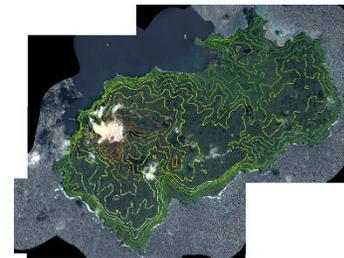
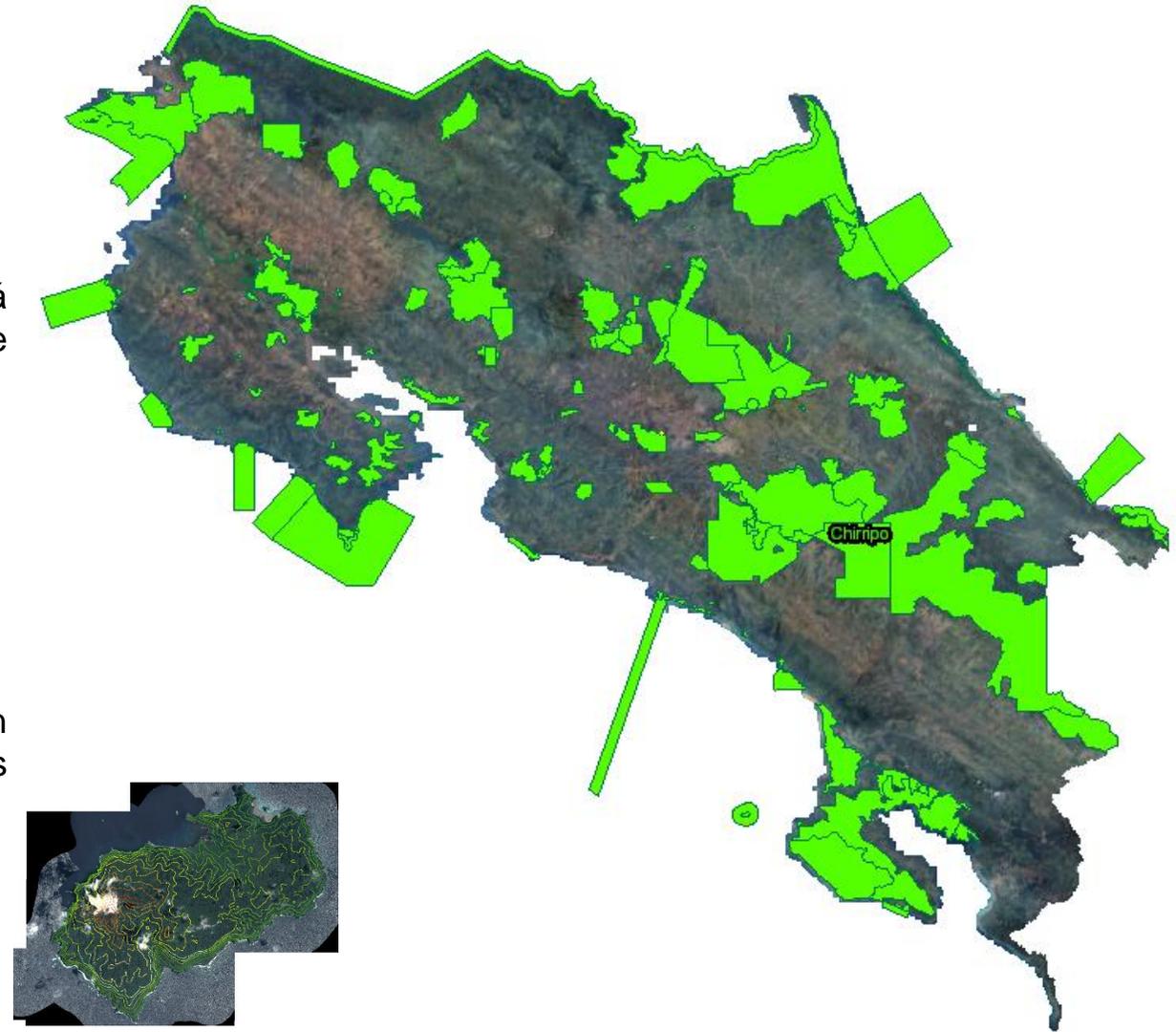
El Poder Ejecutivo, por medio del Ministerio del Ambiente y Energía, podrá establecer áreas silvestres protegidas, en cualquiera de las categorías de manejo que se establezcan y en las que se señalan a continuación:

- a) Reservas forestales.
- b) Zonas protectoras.
- c) Parques nacionales.
- d) Reservas biológicas.
- e) Refugios nacionales de vida silvestre.
- f) Humedales.
- g) Monumentos naturales.

Esas categorías de manejo y las que se creen en el futuro, serán administradas por el Ministerio del Ambiente y Energía, salvo las establecidas en el artículo 33 de esta ley.

Las municipalidades deben colaborar en la preservación de estas áreas.

**Aproximadamente el 25% del territorio Nacional continental se encuentra en alguna categoría de Área Silvestre protegida.**



## Efemérides Registrales

- 15 de septiembre de 1821 Independencia de España.
- Decreto del **27 de mayo de 1828**, se creó Oficio de **Agrimensor de El Estado**.
- Orden IV del 1º Febrero 1839, se establezcan los requisito para obtener el Despacho de Agrimensor.
- **1865 crea Registro Público**, basada en la Ley Hipotecaria Española comienza a funcionar el 2 de septiembre de 1867, día en que recibe el primer testimonio de escritura pública y cuya primera inscripción se efectúa el 4 de septiembre del mismo año.
- 1889 se crea el Instituto Físico Geográfico Nacional, en la sede del Instituto Meteorológico Nacional.
- **18 de diciembre de 1916 Ley Sobre Formación del Catastro, N° 70.**
- 1926- Se traslada el Catastro a la Secretaría de Fomento hoy MOPT.
- 23 de octubre de 1930 Ley No 20 reforma algunos artículos del Código de Procedimientos Civiles (ley 16 del 12 de diciembre de 1887), requisito del plano catastrado para procesos de información posesoria.
- 14 de julio de 1941 Ley de Informaciones Posesorias N° 139.
- Ley N° 59 de 1944, el Catastro pasa a ser un Departamento del Instituto Geográfico Nacional (IGN).
- 14 de octubre de 1961, Ley 2825, Se crea El **Instituto Costarricense de Tierras y Colonización (ITCO)**.
- 1965 se establece un Catastro con Énfasis fiscal y económico, ubicado en el Departamento de Tributación Directa Ministerio de Hacienda.



## Efemérides Registrales

- 28 de diciembre de 1970 se aprueba la estructura de la organización de la Dirección General de Catastro, bajo la responsabilidad del Instituto Geográfico Nacional.
- 1969 Con la Ley de presupuesto se crea el Catastro Jurídico como un departamento del Registro Público de la Propiedad, adscrito al Ministerio de Gobernación, Policía, Justicia y Gracia.
- **1971 Existían 3 entidades catastrales: Catastro Nacional - Ministerio de Transportes, Catastro Fiscal - Ministerio de Hacienda y Catastro Jurídico - Ministerio de Gobernación, se da la integración bajo la estructura del IGN del MOPT.**
- 1977 El Catastro pasa a ser parte del Registro Nacional, con la Reforma a la Ley N° 6934.
- **1981 Se promulga la Ley No. 6545, denominada Ley del Catastro Nacional.**
- 1982 Mediante Decreto Ejecutivo No. 13607-J, se reglamenta la ley.
- 1995 Ley N° 7509 Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se crea el impuesto predial local, a favor de las **Municipalidades.**
- 2003 El-01-07-2003 entra en operación el Sistema de Información de Planos (SIP), base de datos que contiene imágenes digitales de los planos catastrados.



## Efemérides Registrales

- 2007 El Decreto Ejecutivo N° 33797-MJ-MOPT, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 108, el 06 de junio de 2007, oficializó el nuevo Sistema de Coordenadas de Costa Rica CR05 y su proyección cartográfica CRTM05.
- 2008 Decreto Ejecutivo 34331-J Reglamento Ley de Catastro.
- 2009 Ley N° 8710 de (3-2-2009). Reforma artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional y artículos 1 y 39 de la Ley de Catastro Nacional, **Creación del Registro Inmobiliario**.
- Decreto Ejecutivo N° 35509-J Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. publicado en la Gaceta N° 198 del martes 13 de octubre de 2009.
- 01 de junio del 2010 entra en operación la Red Nacional Oficial de Estaciones GNSS, administrada por el Registro Inmobiliario hasta el 2013.
- Por medio del Decreto Ejecutivo N° 36830-JP, publicado en La Gaceta N° 208 del 31 de octubre del 2011, se declaran las **primeras Zonas Catastradas**, modificando sustancialmente la forma de ejercer la agrimensura y de comercializar la tierra a nivel nacional en procura de potenciar la seguridad jurídica inmobiliaria.



# Evolución Registral Catastral

## Conciliación

Literal (Tomos)



Literal digital

CONSULTA FINCA EN DERECHOS

Provincia: LIMON Finca: NÚMERO 53118

PARA AGRICULTURA N.329

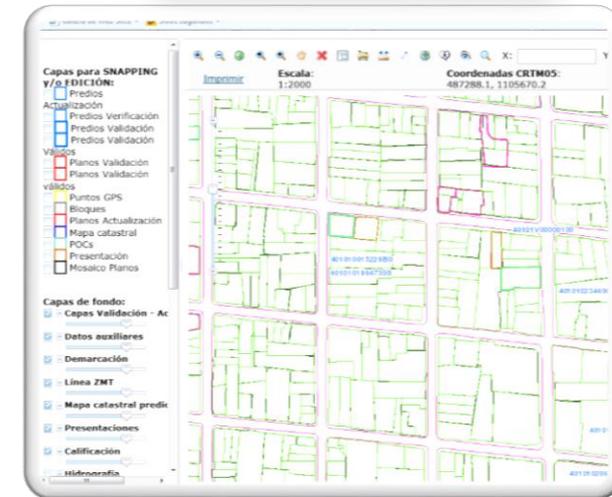
Provincia: 7-LIMON Cantón: 4-TALAMANCIA Distrito: 3-ESTERZA

Área: 242,849.18 Metro Cuadrado

Valor Finca: 99,828.00 Número de Parcela: 1-003040-1992

DERECHO	INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO	CLASE/PROPORCIÓN	GRAV/AFC	ANOTACIONES	OTROS
001	Nombre: LOS FERRAZO DEL BARCO GARFOS Tipo Documento: CÉDULA IDENTIDAD Número: 7-042-0018 Estado CMI: CANCELADA UNA VEZ	De UN MESO EN LA FINCA	SI/NO	NO/NO	
002	Nombre: ELENA ARREZA GONZALEZ Tipo Documento: CÉDULA IDENTIDAD Número: 2-045-0025 Estado CMI: CANCELADA UNA VEZ	De UN MESO EN LA FINCA	SI/NO	NO/NO	

Gráfica y literal

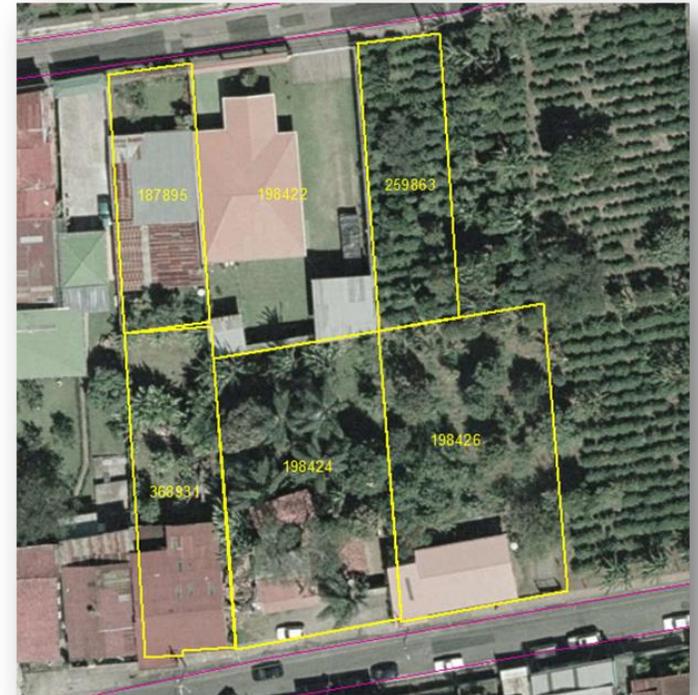


# Conciliación Jurídico-Catastral

Es el análisis y la comprobación de la conformidad de linderos de una finca (Unidad jurídica debidamente inscrita en el Registro Inmobiliario), localizada en un predio identificado en el mapa catastral o descrita de manera grafica por un plano catastrado, verificando la relación entre los asientos catastrales que componen el estado parcelario y su correspondiente inscripción registral.

Para determinar la correcta ubicación de un predio.

- Colindancias
- Antecedentes catastrales y registrales
- Referencias
- Ubicación Geográfica
- Ortofoto

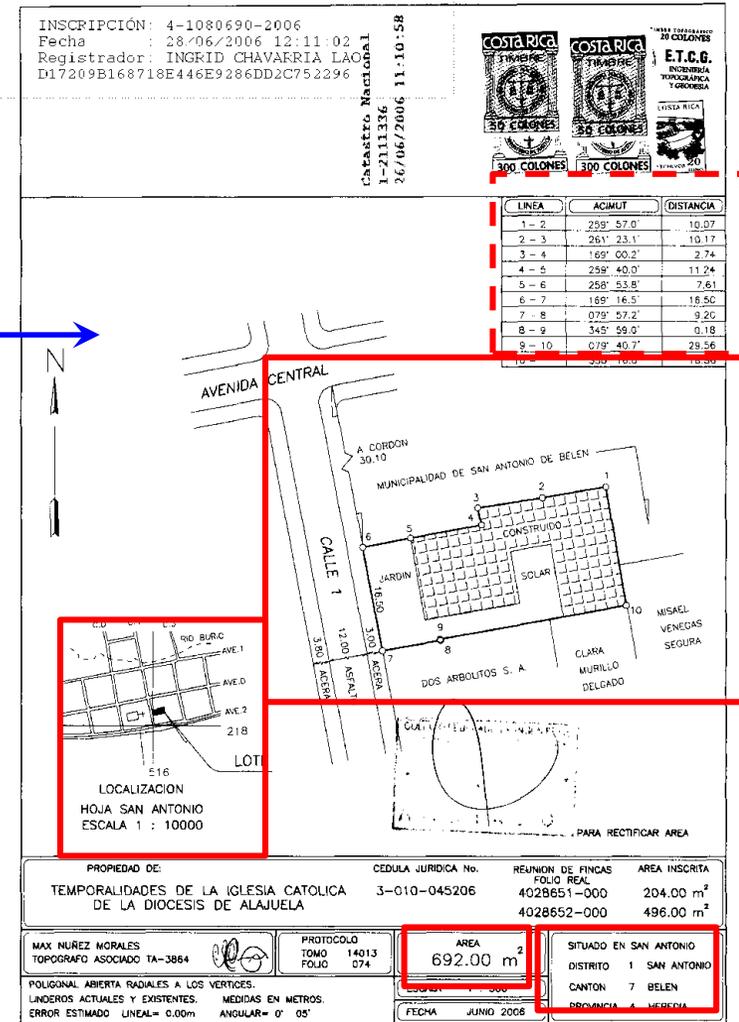


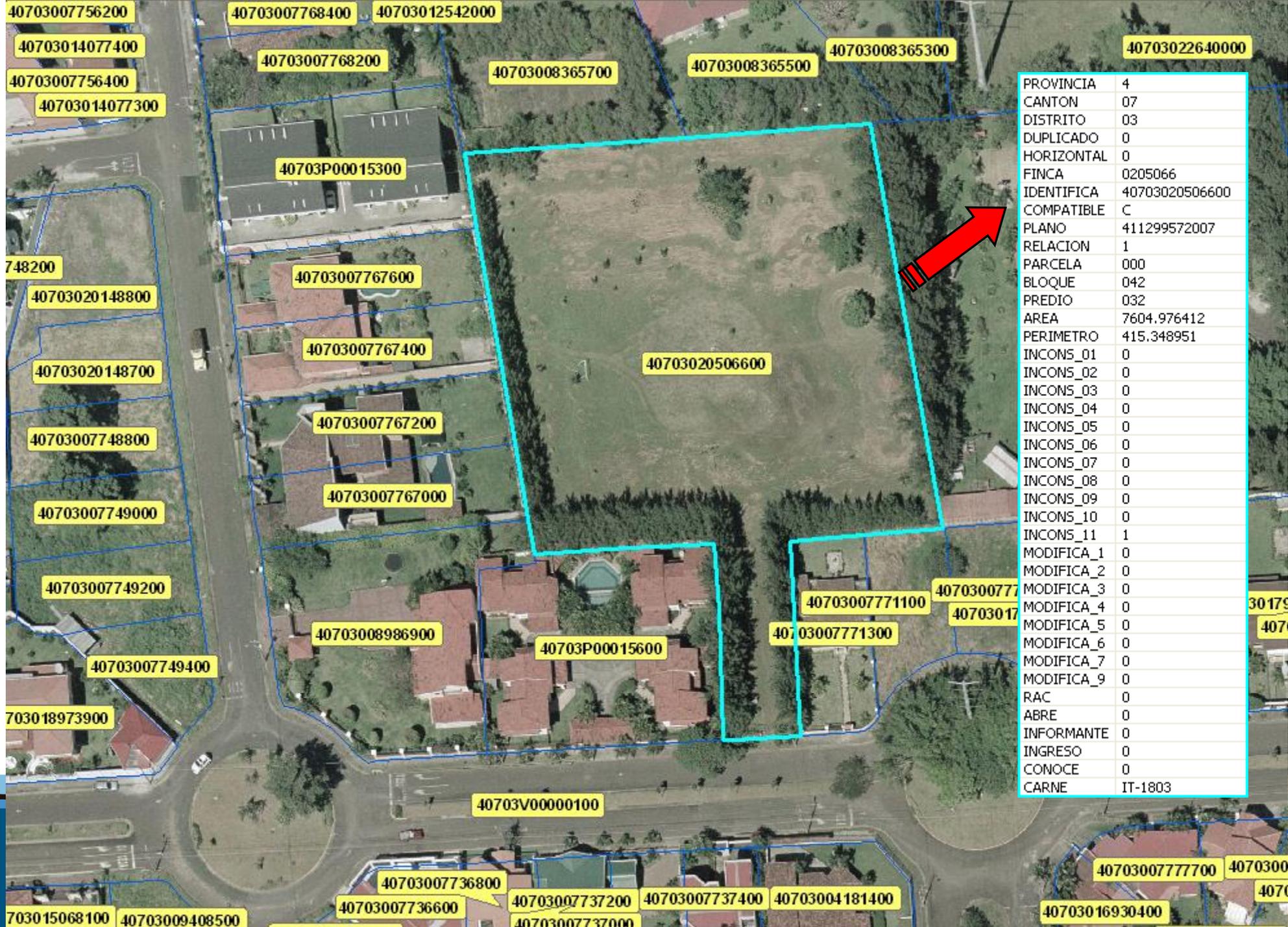
# INSUMOS

- ✓ Derrotero
- ✓ Area
- ✓ Ubicación
- ✓ Localización



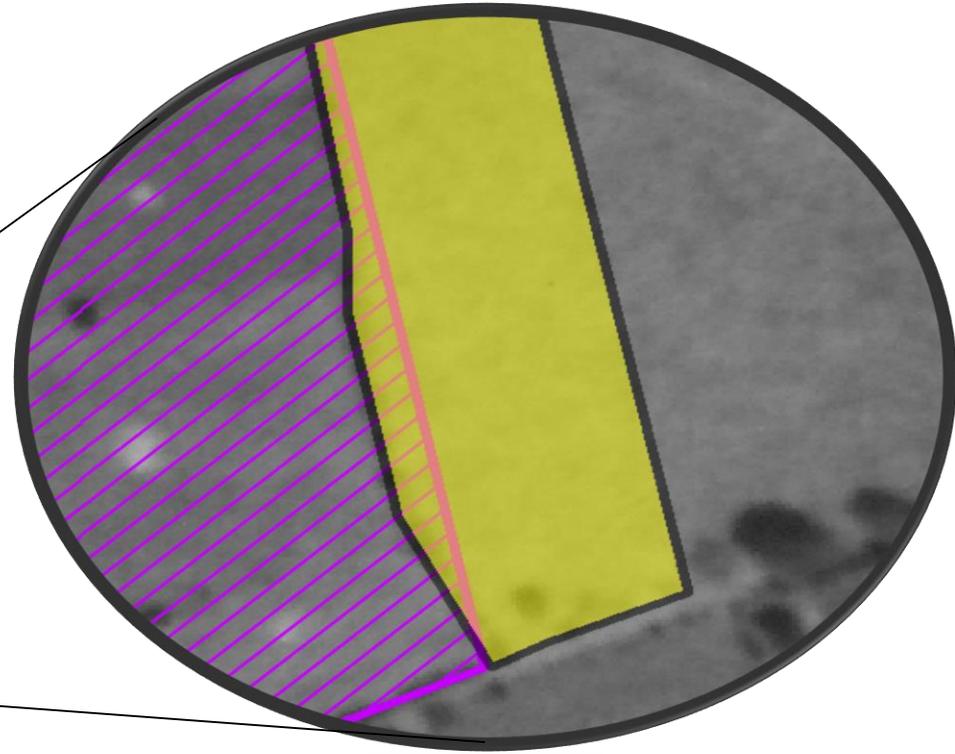
Datos gráficos  
Descripción física





PROVINCIA	4
CANTON	07
DISTRITO	03
DUPLICADO	0
HORIZONTAL	0
FINCA	0205066
IDENTIFICA	40703020506600
COMPATIBLE	C
PLANO	411299572007
RELACION	1
PARCELA	000
BLOQUE	042
PREDIO	032
AREA	7604.976412
PERIMETRO	415.348951
INCONS_01	0
INCONS_02	0
INCONS_03	0
INCONS_04	0
INCONS_05	0
INCONS_06	0
INCONS_07	0
INCONS_08	0
INCONS_09	0
INCONS_10	0
INCONS_11	1
MODIFICA_1	0
MODIFICA_2	0
MODIFICA_3	0
MODIFICA_4	0
MODIFICA_5	0
MODIFICA_6	0
MODIFICA_7	0
MODIFICA_9	0
RAC	0
ABRE	0
INFORMANTE	0
INGRESO	0
CONOCE	0
CARNE	IT-1803

Para Verificar traslapes parciales entre planos

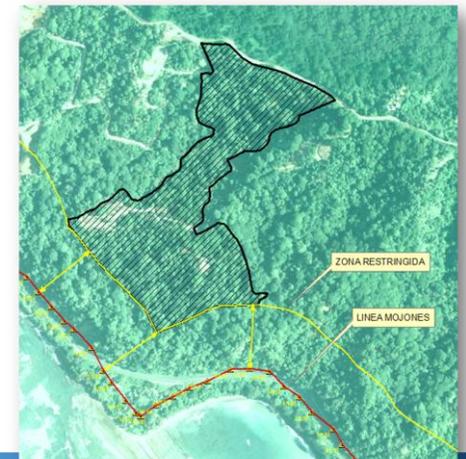


## Verificar traslapes totales entre planos y dobles titulaciones



## Verificar afectaciones a zonas bajo regímenes espaciales

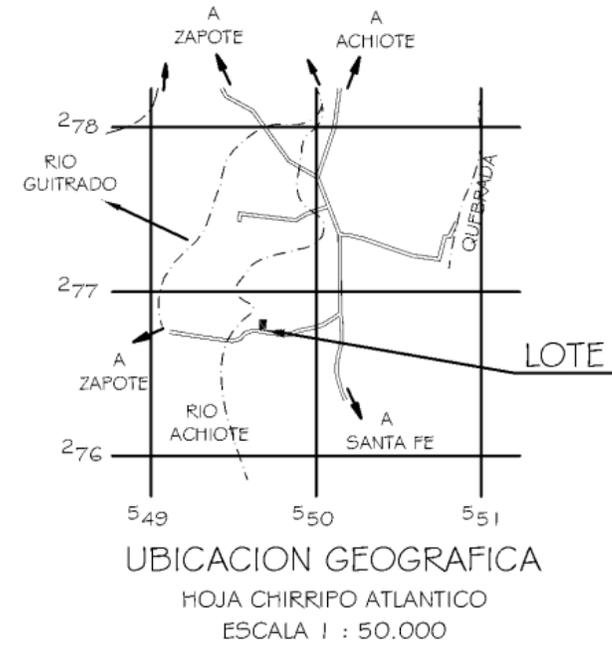
MINAET  
INDER  
CONAI  
ZMT



# Fuentes de información

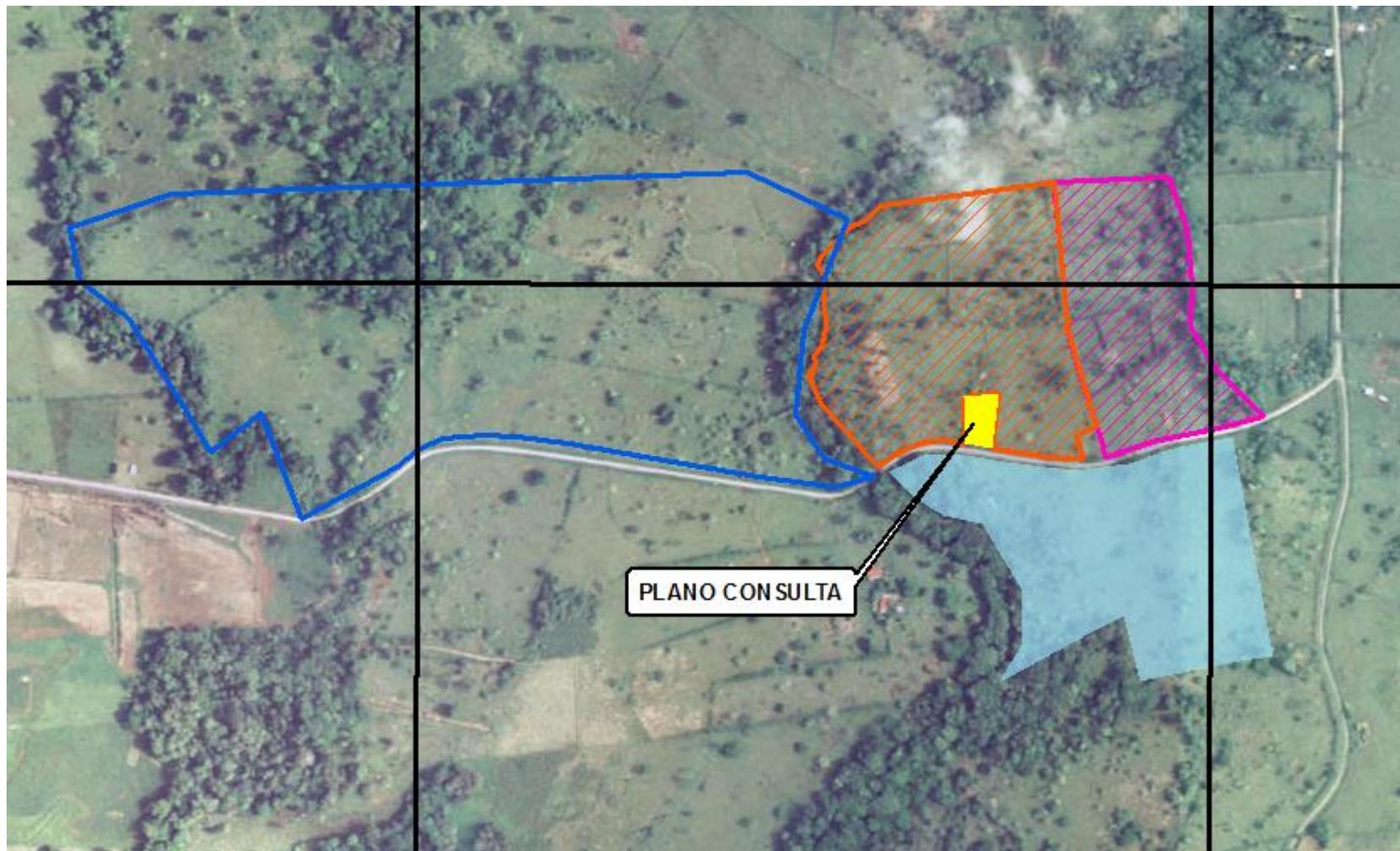
Sistema de información de planos (SIP)  
Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI)  
Sistema de Información Registral (SIRE)  
Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT)  
Sistema de Imágenes Unificadas  
Mapa catastral  
Mapa catastral análogo  
Hojas cartográficas  
Sistema de tomos  
Microfichas  
Ortofotos  
Fotografías aéreas distintas épocas  
Demarcaciones





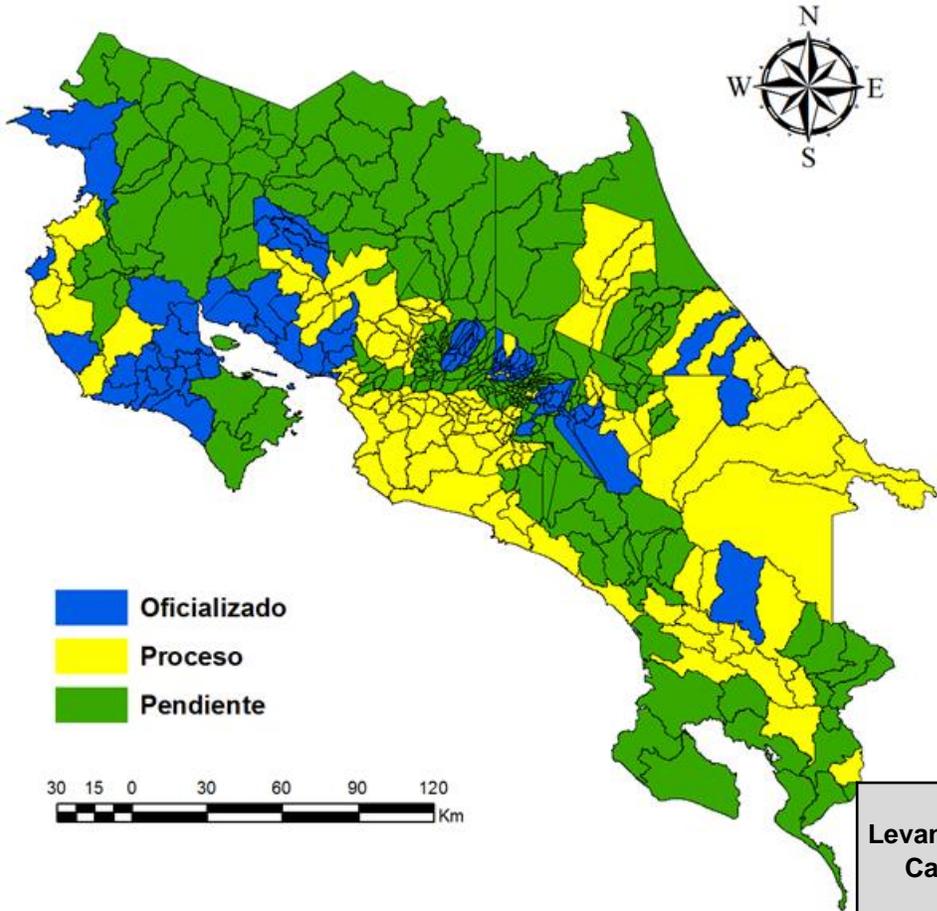
Extracto de la Ubicación geográfica del plano en consulta

Ubicación del plano en consulta sobre la ortofoto



Estado parcelario en torno al plano en consulta

# Estado actual de la obra catastral



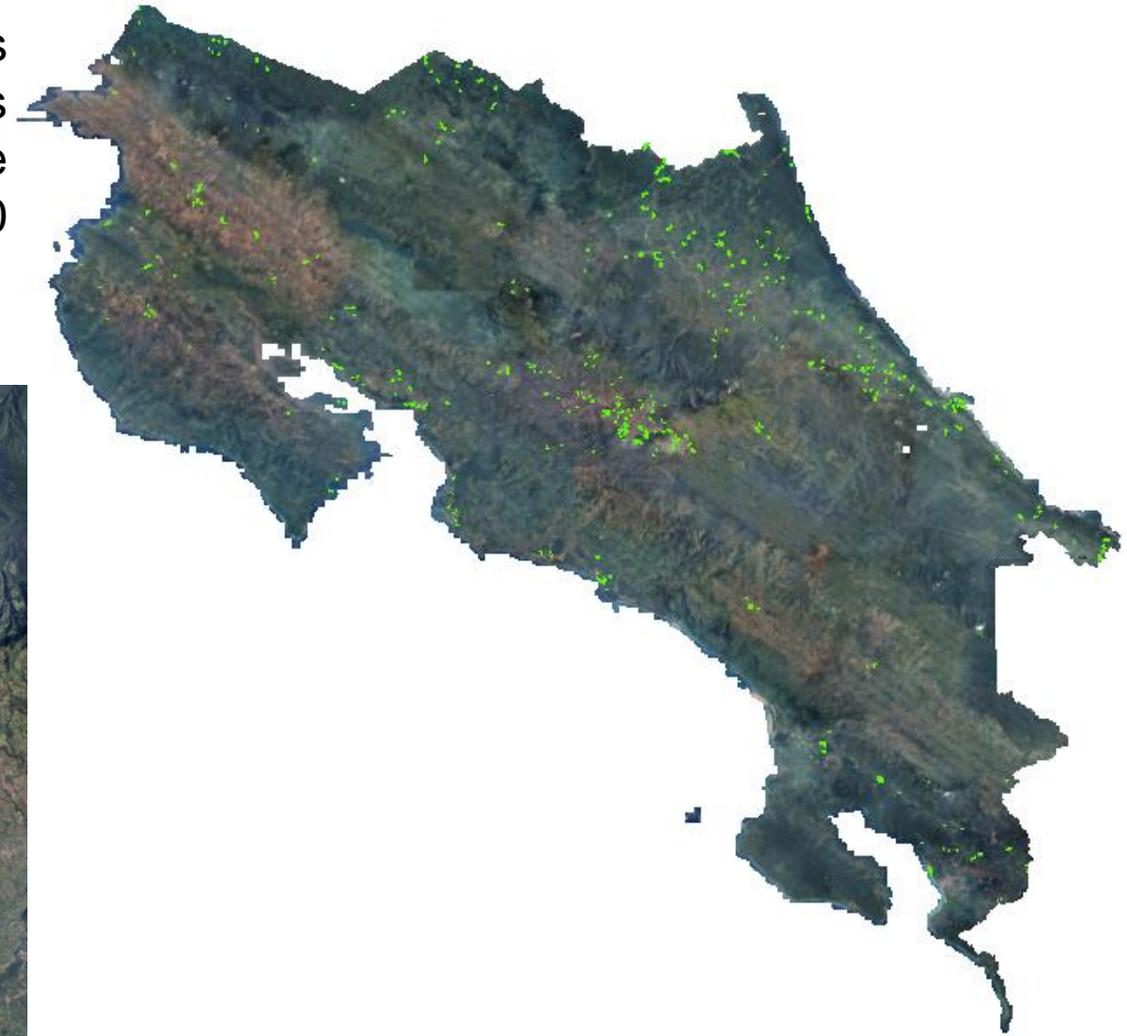
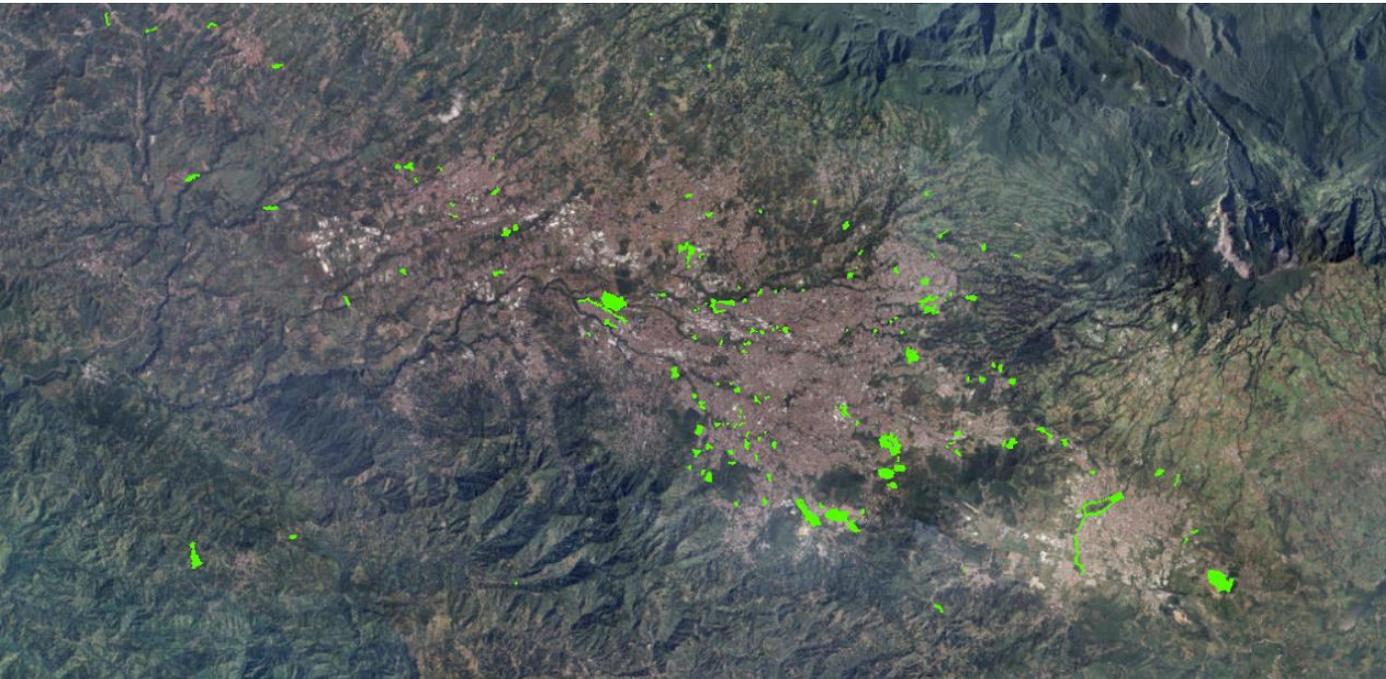
Fincas y Planos inscritos al 15 de julio 2019	
Descripción	Cantidad
Fincas	2.065.263
Planos	2.929.855

Levantamiento Catastral	Distritos		Área Km2		Predios	
	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje
Oficializado	116	24%	6,943	14%	367,961	20%
Proceso	133	27%	17,237	34%	436,727	23%
Pendiente	239	49%	26,986	53%	1,054,167	57%
<b>TOTAL</b>	<b>488</b>	<b>100%</b>	<b>51,166</b>	<b>100%</b>	<b>1,858,855</b>	<b>100%</b>

# Asentamientos humanos informales

Según datos del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), existen 395 asentamientos humanos informales en todo el territorio nacional, lo que corresponde aproximadamente a 76000 viviendas y poco más de 295000 personas

Gran Área Metropolitana



# Zona Caribe



# Conclusiones.

- ❑ El concepto registral y catastral en Costa Rica, ha evolucionado con el tiempo, los temas fiscales fueron delegados a la administración de los gobiernos locales. La normativa le brinda soporte a un Catastro que fortalece la seguridad jurídica de los bienes inscritos.
- ❑ La conciliación catastral y registral reviste una gran importancia en el proceso de formación del catastro en Costa Rica. Este proceso se realiza con fundamento en información relacionada con los derechos inscritos desde 1865.
- ❑ Las bases de datos de fincas y planos se encuentran en modo digital, por lo que el procesamiento y consulta de los datos se facilita, en tanto exista concordancia en la información.
- ❑ En los últimos años, con la participación del Registro Inmobiliario, el avance en la oficialización de distritos, ha sido notorio, prevaleciendo la necesidad de enfrentar las inexactitudes que el levantamiento catastral revela con respecto a las fincas y planos. Estas inexactitudes son analizadas y si la problemática lo requiere, los asientos son cautelados.
- ❑ Se estima que la contratación que se tramita en este momento, le permitirá al país, contar con un levantamiento catastral finalizado para el año **2024**.



**MUCHAS  
GRACIAS**