

XI CONFERENCIA Y ASAMBLEA ANUAL

de la Red Interamericana
de Catastro y Registro
de la Propiedad

LIMA 2025

#CONF CAT 25



Red Interamericana
de Catastro y Registro
de la Propiedad



OEA
Más derechos para más gente



GRUPO BANCO MUNDIAL



GOBIERNO
DE COSTA RICA



El procedimiento de mantenimiento catastral en Costa Rica: articulación en el Registro Inmobiliario para una gobernanza confiable del territorio

**Msc. Gabriela Carranza A.
Directora Registro Inmobiliario**

Contexto país

Extensión territorial de Costa Rica

- Área continental: **51 085,63 km²**
- Área insular: **83,29 km²**
- **Total: 51 179,92 km²**

División político-administrativa

- **7 provincias**
- **84 cantones**
- **492 distritos**



Marco institucional

Registro Nacional

- Órgano del Poder Ejecutivo
- Adscrito al Ministerio de Justicia y Paz
- Integrado, entre otros, por el Registro Inmobiliario

Registro Inmobiliario

- Creado en **2009**
- Resultado de la unión del Registro de Bienes Inmuebles y el Catastro Nacional
- Responsable de articular jurídica y geométricamente la información predial



Situación actual: ¿qué tenemos hoy?

- Predios distribuidos en tres zonas del mapa catastral
 - Estimación de hasta 196 000 mantenimientos anuales
 - Topología: 100% de predios reportados
 - Capas de información con planos catastrados georreferenciados y asociados a predios



Función del mantenimiento catastral

Gestionar la **conformación, actualización y mantenimiento** de los insumos cartográficos del mapa catastral.

Incluye:

- Definición de procesos técnicos del levantamiento
- Ejecución de levantamientos
- Implementación de acciones de actualización
- Uso de procedimientos científicos y tecnológicos
- Cumplimiento de legislación vigente y lineamientos institucionales



Objetivo: Saneamiento de asientos catastrales y registrales y depuración de información geoespacial confiable.

¿Qué es el mapa catastral?

- Instrumento ordenador con la ubicación y linderos oficiales de los predios
- Integra información geométrica y literal
- Permite identificar inconsistencias
- Se rige por el principio de continuidad espacial y temporal



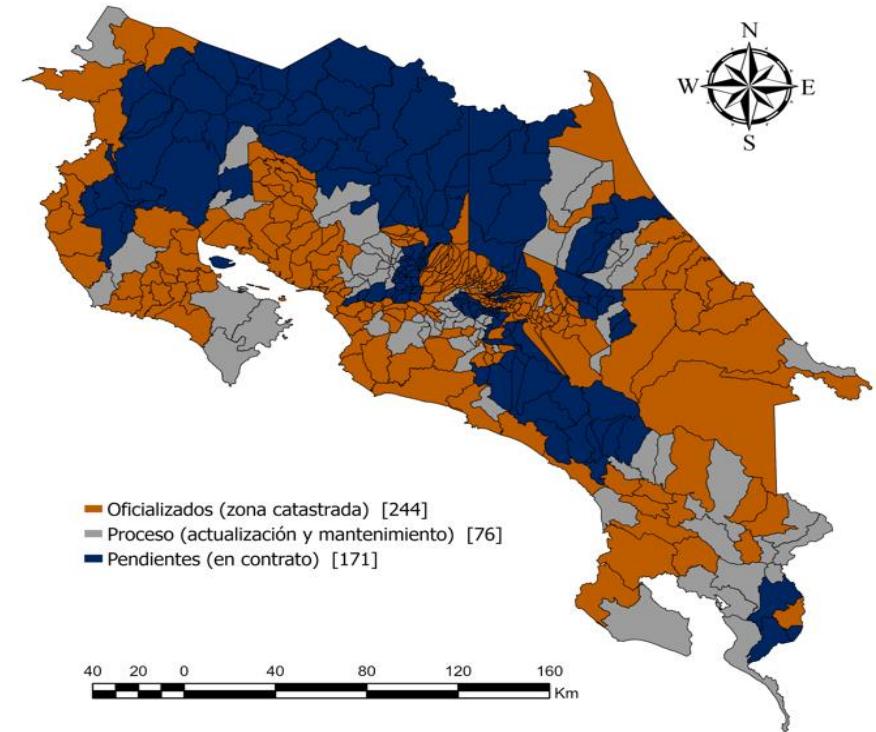
Zonas del mapa catastral del SIRI

Zona 1 – Zona Catastrada Oficializada

- Proceso catastral completado
- Declaratoria por decreto
- Geometría **oficial y vinculante**

Zona 2 – Distritos listos para declaratoria

- Levantamiento completo
- Ajustes y conciliaciones finales
- Geometría casi oficial (pendiente de decreto)



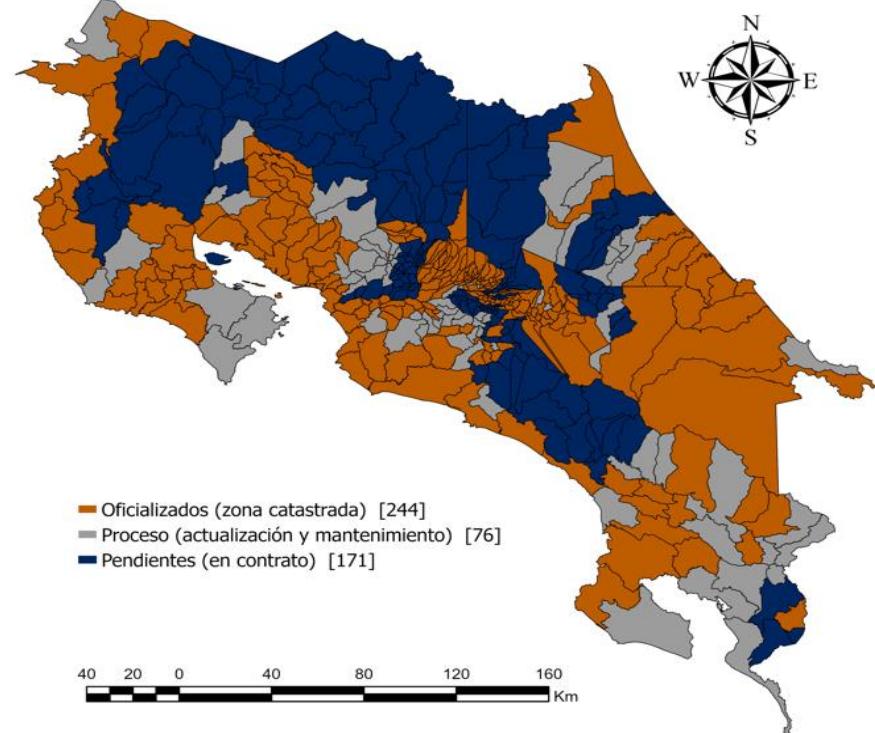
Zonas del mapa catastral del SIRI

Zona 3 – Distritos en levantamiento

- Control geodésico establecido
- Levantamientos de campo en ejecución
- Cartografía preliminar

Zona en Proceso

- Sin levantamiento completo
- Cartografía base o preliminar
- Requiere iniciar etapas catastrales



Sostenibilidad del Mapa Catastral



Corazón del proyecto de Levantamiento Catastral

Garantiza información actualizada y confiable mediante el mantenimiento continuo.



Mandato legal

El mantenimiento es obligatorio para emitir certificados catastrales válidos.



Protección de la inversión país

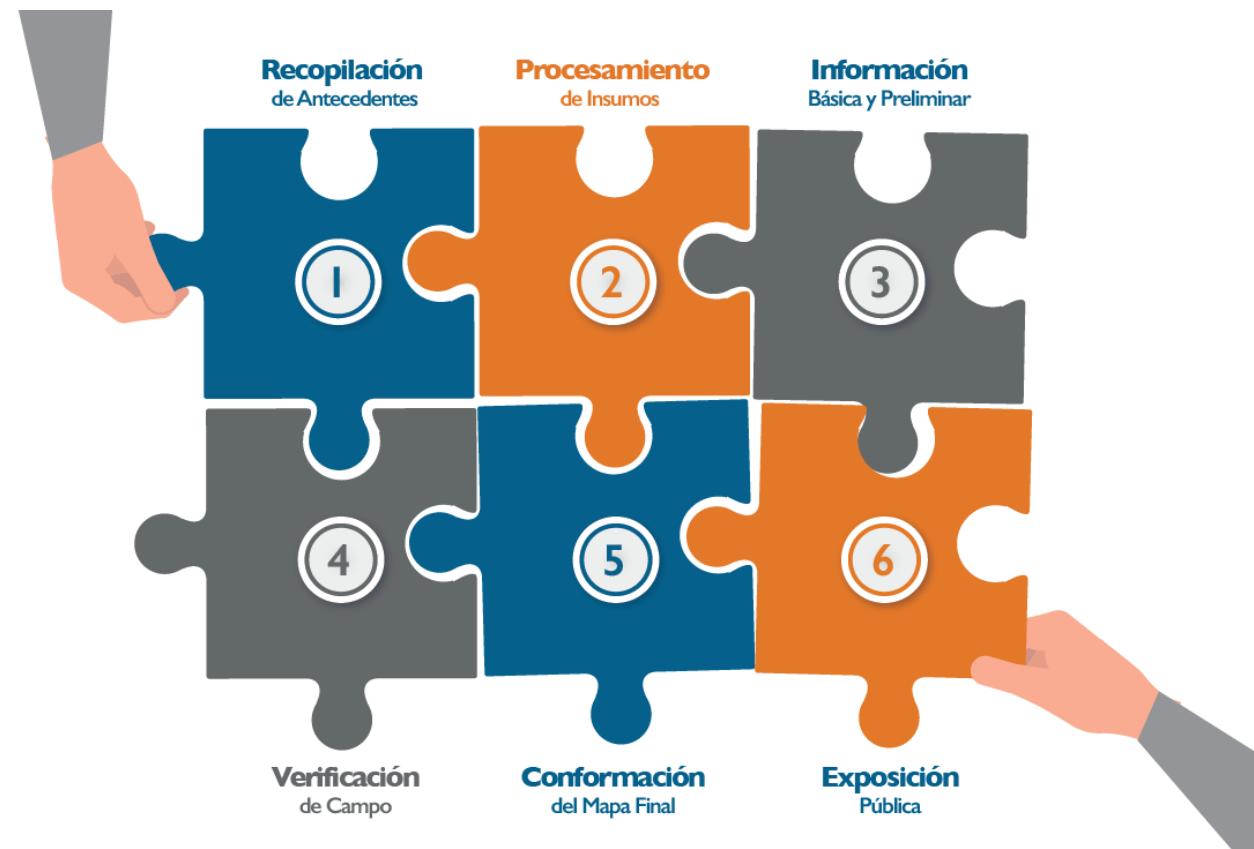
Mantiene vigente más de 20 años de inversión y evita que el mapa se vuelva obsoleto.



Personal especializado

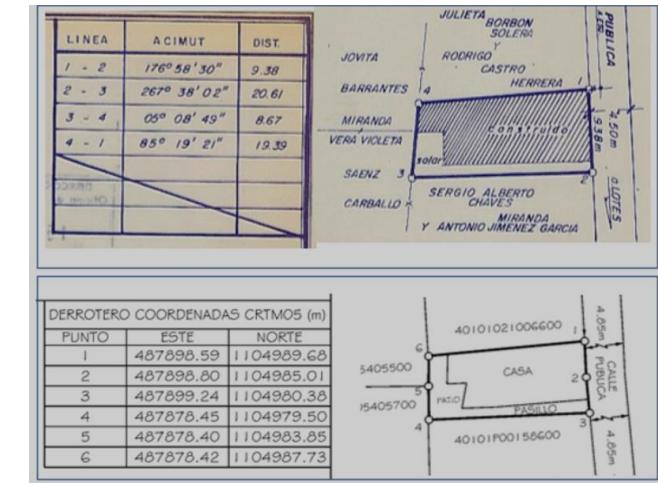
Su sostenibilidad depende de profesionales calificados en conciliación y análisis técnico.

Etapas básicas del levantamiento y conformación del mapa catastral



Criterios técnicos del mantenimiento del mapa catastral

- Actualizar y mantener la conformación del mapa
- Determinar exactitudes relativas y absolutas
- Relación entre plano catastrado y asiento registral
- Conformación del predio en el mapa
- Actualización de atributos
- Saneamiento
- Detección de inconsistencias
- Georreferenciación de asientos
- Compatibilización de predios
- Reconfiguración geométrica cuando corresponda
- Respeto del polígono del plano catastrado



Tipos de mantenimiento catastral

Mantenimientos literales

No afectan la geometría

- Modificación de linderos
- Modificación de medida
- Rectificación de situación
- Cambios exclusivos de atributos jurídicos

Mantenimientos gráficos

Implican alteración de la geometría

- Divisiones materiales
- Segregaciones
- Reuniones
- Rectificación de medida
- Otros ajustes geométricos

Definiciones técnicas adoptadas: Manual

Exactitudes:

- **Para predios $\leq 5000 \text{ m}^2$**
 - Se aplican exactitudes de **escala 1:1000**
- **Si existe cartografía a escala 1:1000**
 - Aunque el mapa original haya sido **1:5000**
 - **Se aplican tolerancias de 1:1000**
- **Si el plano fue inscrito antes de contar con 1:1000**
 - En la verificación del plano
 - **Se aplican tolerancias de 1:5000**

Levantamiento Topográfico convencional o geodésico			
Escala	Exactitud relativa	Exactitud absoluta	
1000	$\pm 6 \text{ cm}$	$\pm 10 \text{ cm}$	
5000	$\pm 20 \text{ cm}$	$\pm 20 \text{ cm}$	

Fuente: RIM-001-2012 apartado 10.1, 10.2

Uso de coordenadas de puntos objeto plenamente identificables en la cartografía o la ortofoto digital			
Escala	Exactitud relativa	Exactitud absoluta	
1000	$\pm 6 \text{ cm}$	$\pm 40 \text{ cm}$	
5000	$\pm 20 \text{ cm}$	$\pm 2 \text{ m}$	

Fuente: RIM-001-2012 apartado 10.1, 10.3

Definiciones técnicas adoptadas

- **Tolerancia del mapa catastral:** Es el error máximo permitido entre el valor medido y el valor verdadero de una magnitud.
- En la conformación del mapa catastral, el valor de la tolerancia en la escala 1: 1000, será de $\pm 0,85$ m., y el valor de la tolerancia en la escala 1 :5000, será de $\pm 4,25$ m.





GOBIERNO
DE COSTA RICA



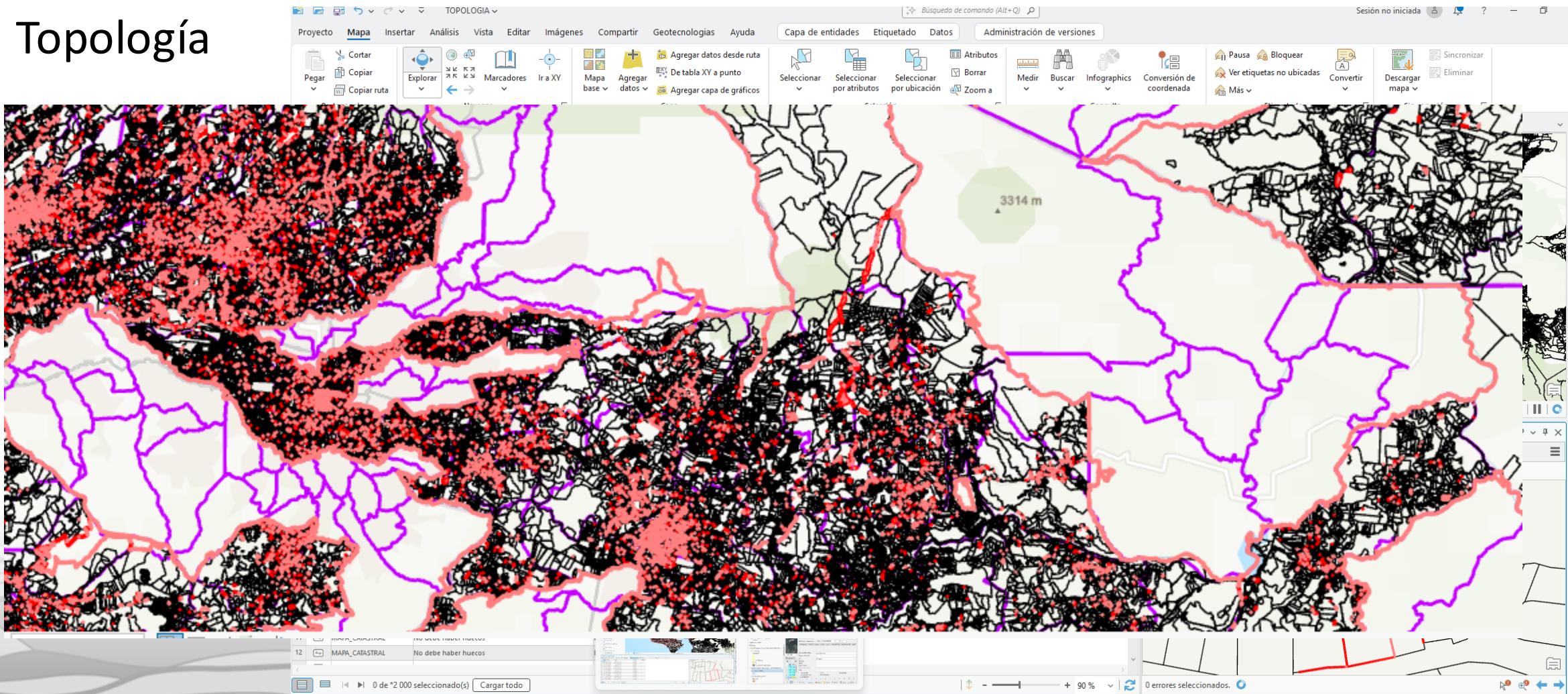
Vídeos complementarios a presentación Elaborados por Departamento de Mantenimiento Catastral

*Ing. Andrés Hernández Bolaños
Grupo 1 Mantenimiento Catastral*



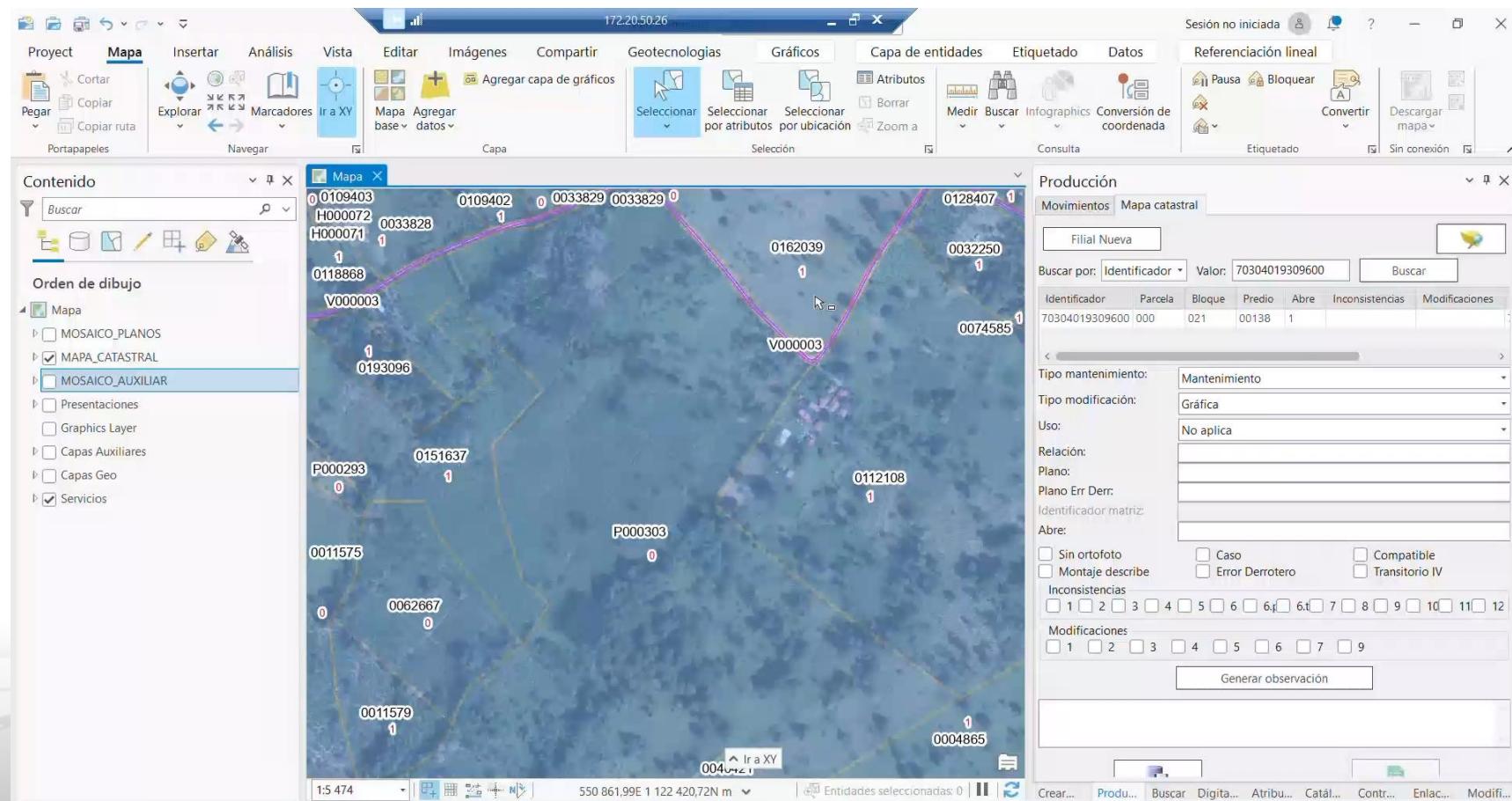
Justificación

- **Topología**

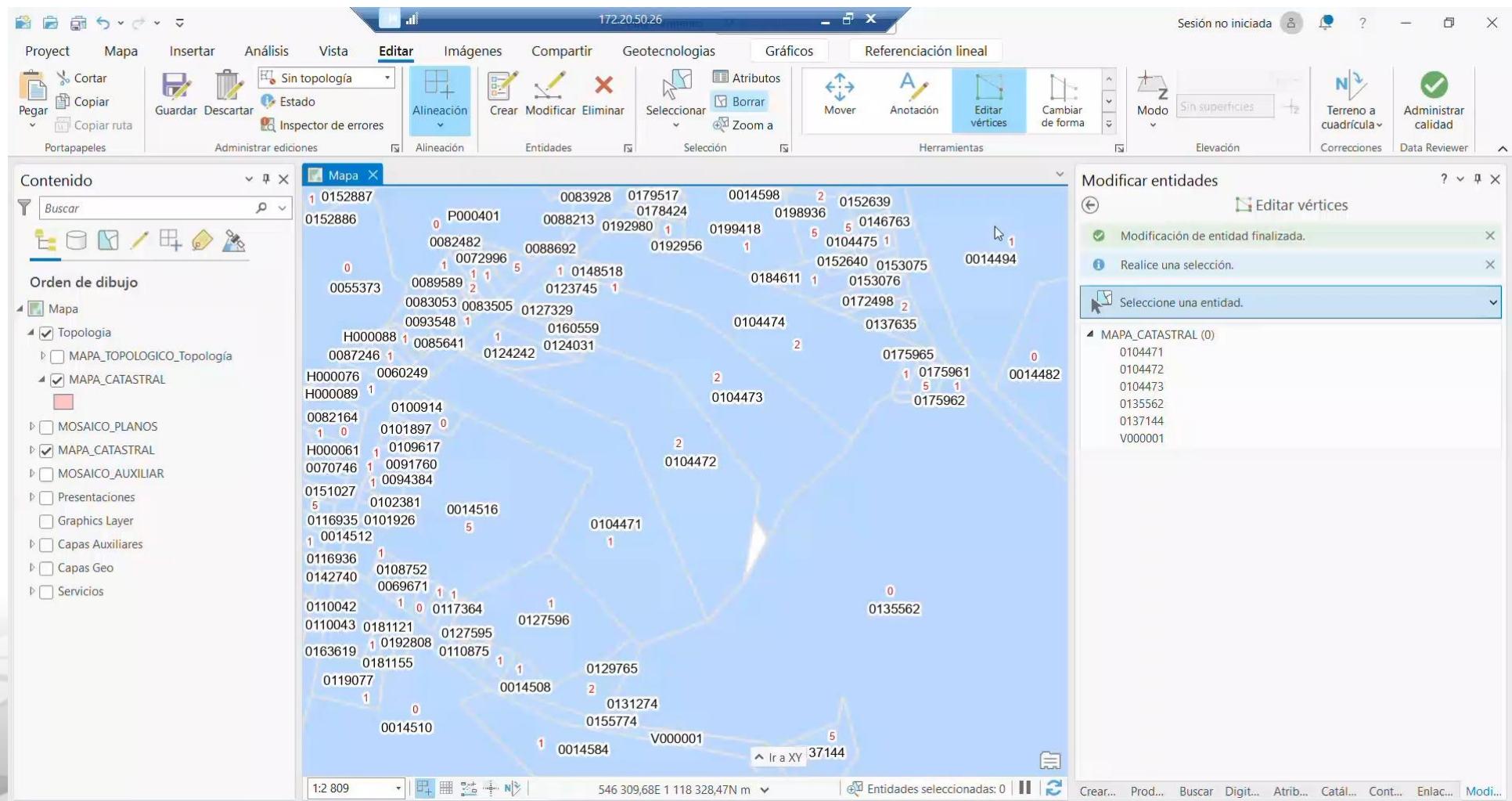




01 Validación App Mantenimiento Reportes

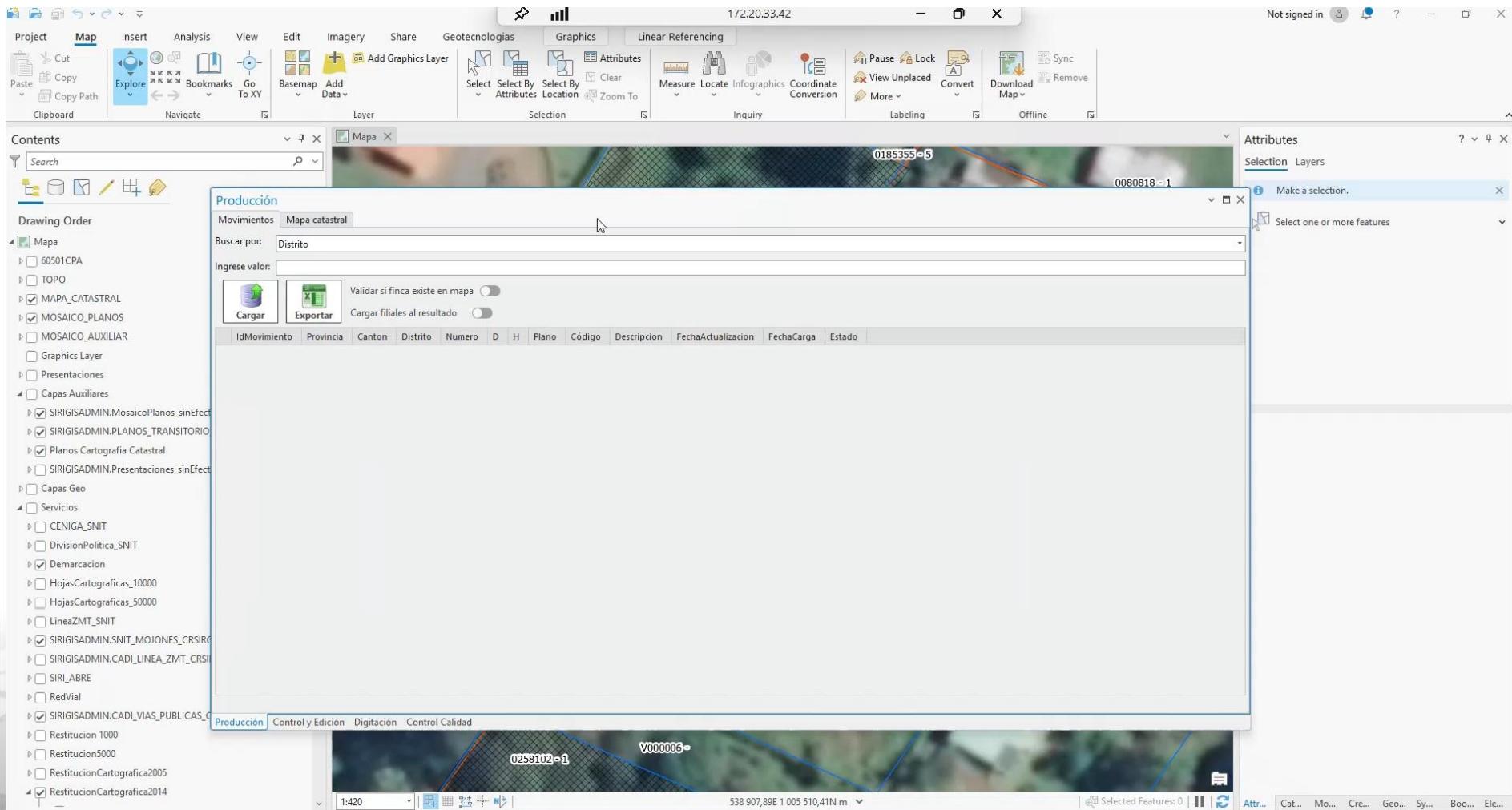


02 Revisión Topología Local





03 Control de Calidad Final del día





Ventana emergente uso Interno

The screenshot shows a GIS application interface with a map of a rural area in the background. The map displays various land parcels and roads. A legend on the left indicates that light green areas represent land parcels and blue lines represent roads. A status bar at the bottom left shows 'Entidades seleccionadas: 70'. The application has a ribbon menu with tabs like 'Selección', 'Consulta', 'Etiquetado', and 'Sin conexión'. A floating window titled 'Elemento emergente' is open, displaying a table of attributes for a selected parcel. The table is titled 'Tabla de atributos de predios en el Mapa Catastral' and includes columns for Identificador (2050103870350V), Provincia (2), Cantón (05), Distrito (01), Finca (0387035), Dup (0), Hor (V), Relación (0), Plano (0), Comp. (0), Z. ABRE (0), Trans. IV (<Nulo>), Bloque (033), Predio (034), and Parcela (000). The window also contains sections for 'Inconsistencia y Modificaciones' (with a row of green '1' and red '0' values for Inc1 to Inc11 and Mod1 to Mod9), 'Validador' (with a green '1' for Mod9), an error message 'Tabla de atributos: X 19. El atributo Horizontal debe ser 0, F, M', a note 'Mapa vrs Mosaico: No requiere validación' with a checked checkbox, and a note 'ABRE: No aplica validación (fuera de áreas demarcación INDER, CONAI, MINAE, JAPDEVA, ZMT)' with a checked checkbox. At the bottom, a 'Situación Geográfica' section shows the parcel is located in Alajuela, Atenas, Distrito 01. The bottom navigation bar includes buttons for 'Catálogo', 'Consultas RN', 'Símbolos', 'Elemento emergente' (which is currently selected), 'Buscar', and 'Modificar entidades'.

Tabla de atributos de predios en el Mapa Catastral			
Identificador	2050103870350V	Provincia	2
Cantón	05	Distrito	01
Finca	0387035	Dup	0
Hor	V	Relación	0
Plano	0	Comp.	0
Z. ABRE	0	Trans. IV	<Nulo>
Bloque	033	Predio	034
Parcela	000		
Identificador	2050103870350V	Provincia	2
Cantón	05	Distrito	01
Finca	0387035	Dup	0
Hor	V	Relación	0
Plano	0	Comp.	0
Z. ABRE	0	Trans. IV	<Nulo>
Bloque	033	Predio	034
Parcela	000		

Inconsistencia y Modificaciones

Inc1	0	Inc2	0	Inc3	1	Inc4	0	Inc5	0	Inc6	0	Inc7	0	Inc8	0	Inc9	0	Inc10	0	Inc11	0
Mod1	0	Mod2	0	Mod3	0	Mod4	0	Mod5	0	Mod6	0	Mod7	0	Mod8	0	Mod9	1	Mod10	0	Mod11	0

Validador

Tabla de atributos: X 19. El atributo Horizontal debe ser 0, F, M

Mapa vrs Mosaico: No requiere validación

ABRE: No aplica validación (fuera de áreas demarcación INDER, CONAI, MINAE, JAPDEVA, ZMT)

Situación Geográfica

Provincia	2	Alajuela
Cantón	05	Atenas
Distrito	01	Atenas, Zona: 0

Beneficios del mapa catastral

Seguridad Jurídica

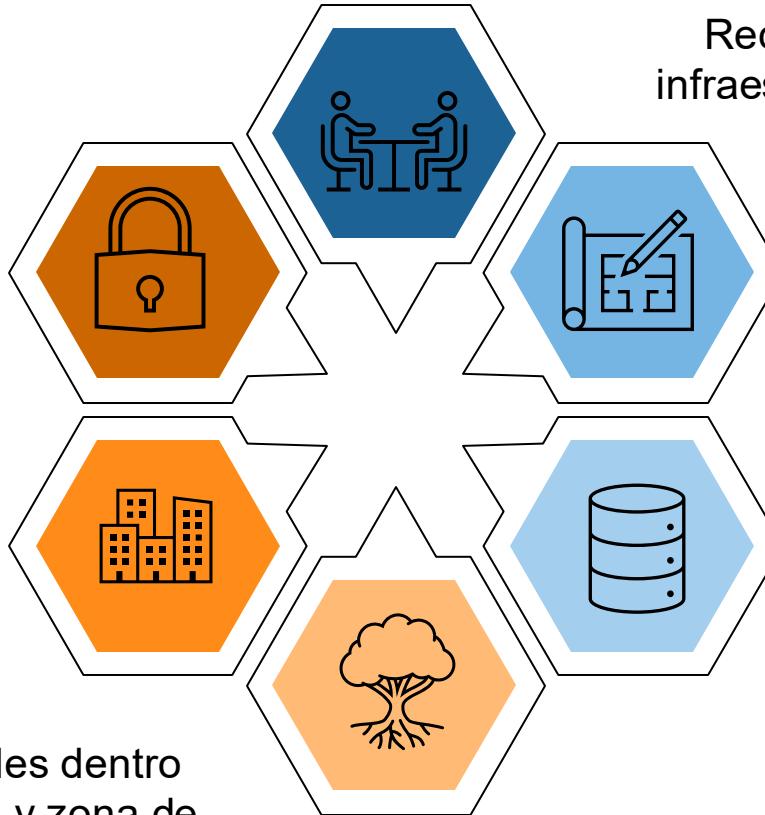
Fortalece la función del Registro Inmobiliario.

Ordenamiento Territorial

Contribuye a la Gestión Territorial.

Protección y Manejo del Medio Ambiente

Identificación de propiedades dentro áreas silvestres protegidas y zona de protección.



Proyectos Municipales

Recolección de basura, infraestructura y bienestar social, entre otros.

Integración de Bases de Datos

Capa de información fundamental, integrada en el SNIT.

Ejemplo coordinación interna entre funciones registrales y catastrales

- La articulación interna del Registro Inmobiliario asegura coherencia entre los cambios inmobiliarios —literales o gráficos— y su representación en el mapa catastral oficial.
- **Condición de "verificado"**
- Se concede a un asiento catastral compatible con la geometría del mapa oficializado.
- La persona registradora catastral examina los planos en zona oficializada.
- Puede otorgarse a planos previos si son congruentes con la geometría oficial.
- Instrucción a persona registradora del Departamento Inmobiliario Registral.
- **Finalidad:** Proveer información confiable derivada de los cambios inmobiliarios.

Conclusiones

- El mantenimiento catastral es una función estratégica y continua.
- La articulación Catastro–Registro garantiza coherencia jurídica y geométrica.
- La información del mapa debe mantenerse **actualizada, relevante y útil en el tiempo**, evitando que se vuelva obsoleta.
- El mapa catastral actualizado es base de una gobernanza territorial confiable.
- La sostenibilidad técnica del proceso es indispensable para el país.

- “Cuando Dios hizo el Edén pensó en América”

José Luis Armenteros y Pablo Herrero. Letra “América”.





Gracias

#CONFCAT25



OEA

Más derechos para más gente



GRUPO BANCO MUNDIAL