



Lic. Rolando Hidalgo Jimenez

**15** Años  
*de la función registral en C.R.*  
**YO SOY PARTE DE ESTA HISTORIA**



# Organización Administrativa del Registro Nacional

Ministerio de Justicia



Registro Nacional



Junta Administrativa



Director General

# Registro Nacional Objetivos

- **Unificar criterios de registración**
- **Coordinar Funciones**
- **Mejorar sistemas y técnicas de inscripción**
- **Facilitar los trámites al usuario**

# Junta Administrativa Integración

- Ministro de Justicia y Paz (Presidente)
- Dirección Nacional de Notariado
- Procuraduría General de la República
- Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica
- Colegio de Ingenieros Topógrafos
- ICODEN (Instituto Costarricense de Derecho Notarial)
- Notarios publicos en ejercicio

# Junta Administrativa

- **Junta Administrativa**
- La Junta Administrativa es el órgano rector del Registro Nacional, la cual deberá velar por el fiel cumplimiento de las políticas institucionales, para un mejor aprovechamiento de los recursos de que dispone la Organización.
- La labor que ejecuta este órgano colegiado es de gran relevancia dentro del marco institucional, por cuanto es el encargado de hacer cumplir las disposiciones que dictan los organismos estatales y de coadyuvar en el buen desenvolvimiento de la labor registral y administrativa que se lleva a cabo en el Registro Nacional.

# Director General

- El Director del Registro Nacional no podrá ser director de ninguno de los registros en particular
- Queda prohibido al Director del Registro Nacional avocar los asuntos que concierne resolver individualmente a cada uno de los registros

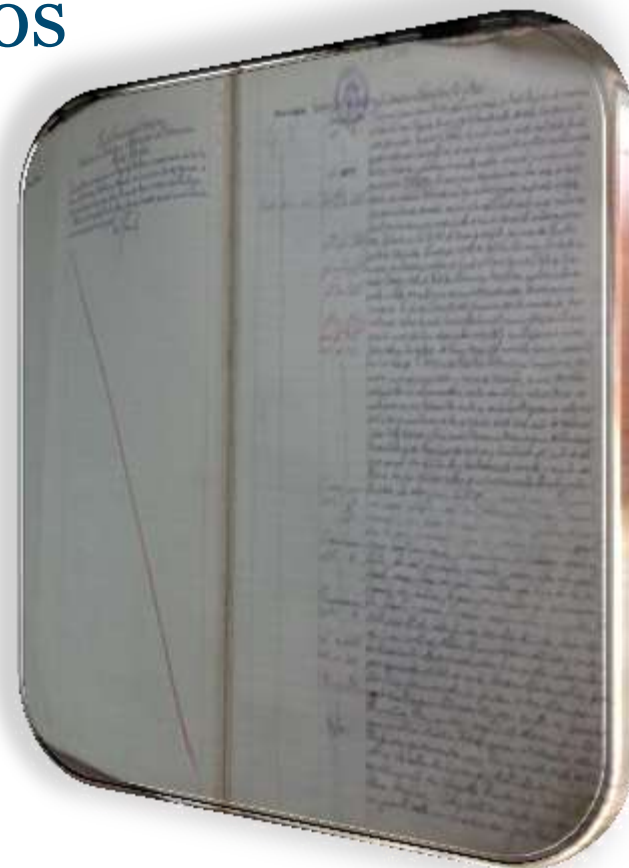


# Evolución

- El Registro Público nace con la Ley Hipotecaria, promulgada el 31 de octubre de 1865, la cual es una adaptación de la Ley Hipotecaria Española de 1861; se dictó con anterioridad al Código Civil de 1886. Esta Ley no se limitaba al asunto de hipotecas, sino que establecía y desarrollaba al Registro de la Propiedad como Institución Jurídica



# Tomos



## Descripción

Tomo uno de San José , 8 de junio 1867

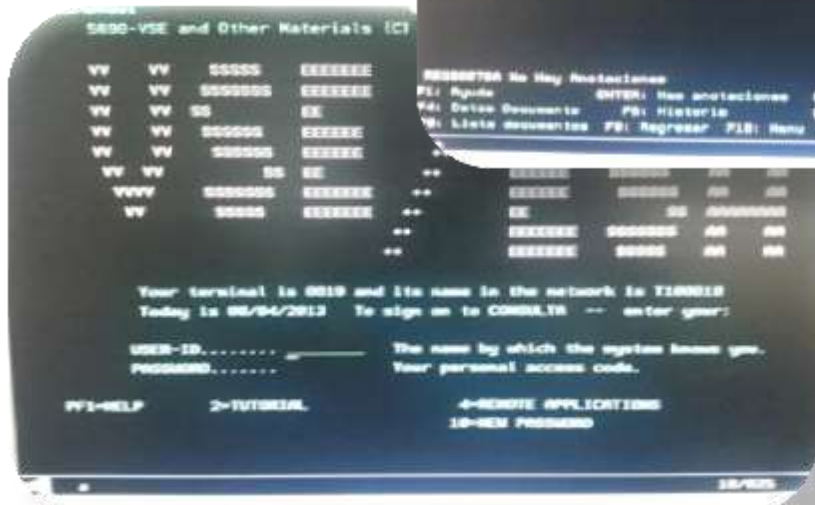
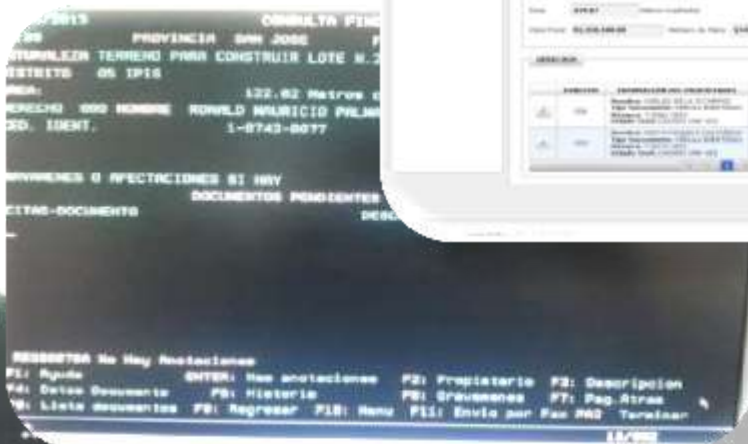
Finca número cuatro.

Hacienda de café, parte sin sembrar junto con una casa, **sito barrio San Juan**, lindero norte Don Joaquín Salazar en el centro y en lo demás calle pública, sur terreno del don...concluyendo con casa afuera...medida superficial ocho y media manzanas poco más o menos

# Folio Real



# Inicios de medios Informatizados



## INMOBILIARIO

### CONSULTA FINCA EN DERECHOS

PCA09

PCM05

#### Acciones

- [? Ayuda](#)
- [← Regresar](#)
- [🏠 Terminar](#)

#### DATOS GENERALES

PROVINCIA **HEREDIA** FINCA **NÚMERO** **238420**

Naturaleza

**TERRENO DE SOLAR CASA Y LOCAL PARA HABITACION ,CAFE**

Provincia **4-HEREDIA** Cantón **4-SANTA BARBARA** Distrito **1-SANTA BARBARA**

Área **1,154.00** Metros Cuadrados

Valor Fiscal **1,000.00** Número de Plano **H-1683441-2013** Certificado Catastral **404010238420\_\_**

#### DERECHOS

	DERECHO	INFRMACIÓN DEL PROPIETARIO	CLASE/PROPORCIÓN	GRAV/AFEC	ANOTACIONES	OTROS
	001	<b>Nombre:</b> HILDA GONZALEZ RAMIREZ <b>Tipo Documento:</b> CÉDULA IDENTIDAD <b>Número:</b> 4-0086-0268 <b>Estado Civil:</b> CASADO UNA VEZ	De UN MEDIO EN LA NUDA PROPIEDAD	NO HAY	NO HAY	
	002	<b>Nombre:</b> MARTHA ELENA MURILLO GONZALEZ <b>Tipo Documento:</b> CÉDULA IDENTIDAD <b>Número:</b> 4-0142-0153 <b>Estado Civil:</b> SOLTERO	De UN MEDIO EN LA NUDA PROPIEDAD	NO HAY	NO HAY	
		<b>Nombre:</b> OSCAR MURILLO OROZCO <b>Tipo Documento:</b> CÉDULA IDENTIDAD	DE USUFRUCTO SOBRE LA			



# Consultas por Internet





## Problemática: Relación del Catastro y Registro



2009



# REGISTRO INMOBILIARIO



# Reforma al art. 2. Ley de Creación del Registro 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**.

# Unión del Catastro y el Registro





INMOBILIARIO

# Área Registral.

- Se tiene previsto que para febrero del 2016 se inicie con el tramite de documentos de traspasos sencillos por la vía digital.
- Luego se incorporaran otros documentos como hipotecas etc.

# Área registral.



# Área registral.



# Área Catastral

## Mapa catastral analógico.

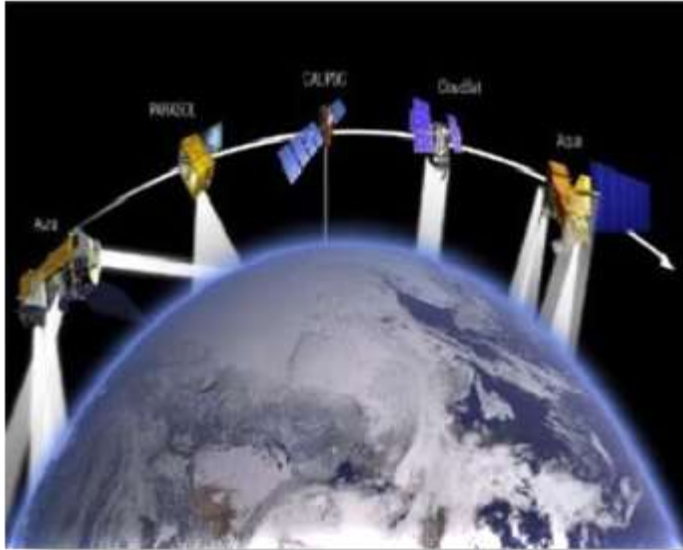


# Área Catastral. Archivos





# UTILIZAR NUEVOS INSUMOS





CARTOGRAFIA Y ORTOFOTOGRAFIA A ESCALA 1/5000

**Ámbito: Todo el territorio de la República de Costa Rica 51.100 Km<sup>2</sup>.**  
**Producto:** Cartografía a escala 1:5.000  
Ortofotografía  
**Escala de fotografía:** 1/25.000



**CARTOGRAFÍA Y ORTOFOTOGRAFÍA A ESCALA 1/1000**

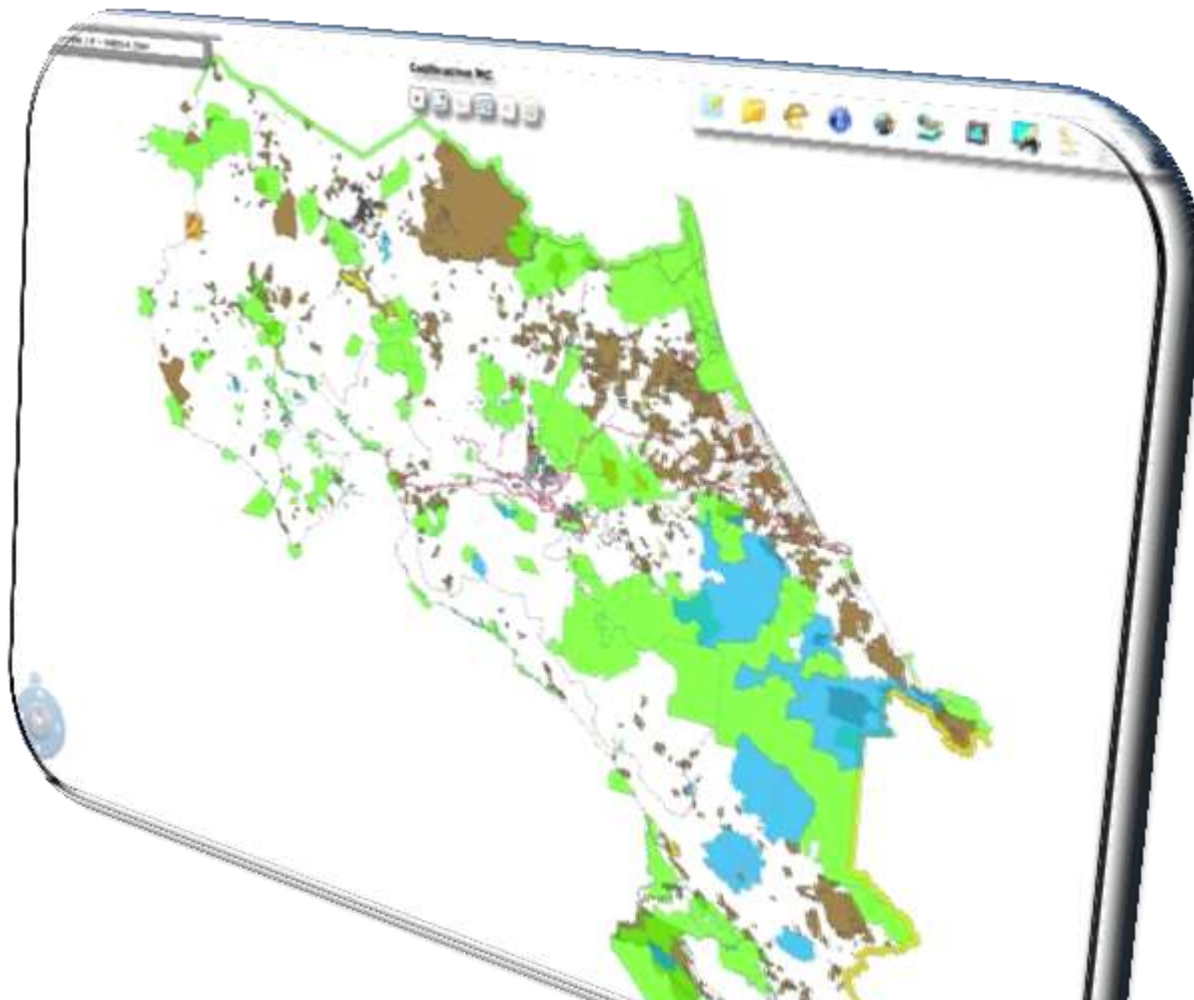
**Ámbito: Principales Núcleos Urbanos de Costa Rica 3050 km<sup>2</sup>**

**Producto: Cartografía a escala 1:1.000  
Ortofotografía**

**Escala de fotografía: 1/6.000**



## Consulta de Cartografía





# Ubicación de un predio en mapa catastrado Santa Bárbara (SIRI)

The screenshot displays the SIRI web application interface. On the left is a sidebar with a list of map layers, including 'Datos auxiliares', 'Demarcación', 'División política', 'Mapa catastral predios', 'Presentaciones', 'Calificación', 'Hidrografía', 'Vegetación', 'Red vial', 'Lineas', 'Urbano', 'Altimetría', and 'Hojas cartográficas'. The main map area shows an aerial view with cadastral overlays. A plot is highlighted in purple. The top navigation bar shows 'SRS: CRTM05', 'Escala: 1:1000', and coordinates 'X: 482690.8 Y: 1109890.0'. A data panel on the right provides the following information:

HORIZONTAL :	0
FINCA :	0238420
IDENTIFICA :	40401023842000
COMPATIBLE :	C
PLANO :	416834412013
RELACION :	1
PARCELA :	000
BLOQUE :	032
PREDIO :	020
INCONS_01 :	0
INCONS_02 :	0
INCONS_03 :	0
INCONS_04 :	0
INCONS_05 :	0

# Plano Ubicado en zona catastrada.

INSCRIPCIÓN: 4-TB83441-2013  
 Tomo: 17982 y 076  
 Folio: 076  
 Registrante: LAURA VARGAS GARCÍA, LD.  
 INMOBILIARIA VARGAS GARCÍA, LD.

Catastro Nacional  
 2013-69348-C  
 02/09/2013 12:11:07  
 Reingreso

ENTERO N°: 15782008

COORDENADAS CRTM/MS		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	482894.73	1109878.89
2	482874.42	1109923.11
3	482710.48	1109917.08
4	482716.31	1109908.08
5	482721.88	1109887.28
6	482722.63	1109892.43

**NOTAS**

- LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
- LINDEROS EXISTENTES
- ERRORES ANGULAR ESTIMADO: 00/01'
- ERRORES LINEAL ESTIMADO: ± 5 CM
- DIACENTRO RELATIVO: ± 0.30 M
- MODIFICA AL PLANO #1473001-1980 y #14073005-1980.
- EQUIDAD ABSOLUTA: ± 0.40 M
- ESCALA DEL MAPA CATASTRAL: 1:1000
- DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL AÑO 01-2011, PUBLICADO EN GACETA 148 DEL 28 DE JULIO DE 2011, DEL IGV Y EL REGISTRO INMOBILIARIO
- PLANO PARA REVISIÓN DE FISCAS.

BOLETO FIRMADO POR EL REGISTRANTE Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 02 SEP 2013  
**ANOTADO**

- ESTE PLANO SIRVIRA ÚNICAMENTE PARA INGRESAR EL INMUEBLE UNA VEZ INSCRITA LA RELACION RESPECTIVA AL PLANO ENTRE LOS EXISTENTES ANTERIORES CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO

INFORMACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO FORJA POLIG. REAL: <b>4056754-000</b> IDENTIFICADOR FISCAL: 404110007040 <b>4056752-000</b> IDENTIFICADOR FISCAL: 404110007020	ÁREA REGIÓN REGISTRO (m <sup>2</sup> ): 728.68 427.64	SITUADO EN SANTA BARBARA DISTRITO: SANTA BARBARA CANTON: SANTA BARBARA PROVINCIA: HEREDIA	PROYECTO: TOMO: 17982 FOLIO: 076 FECHA: AGOSTO 2013
--	--	---	--

# Planos en zona catastrada.

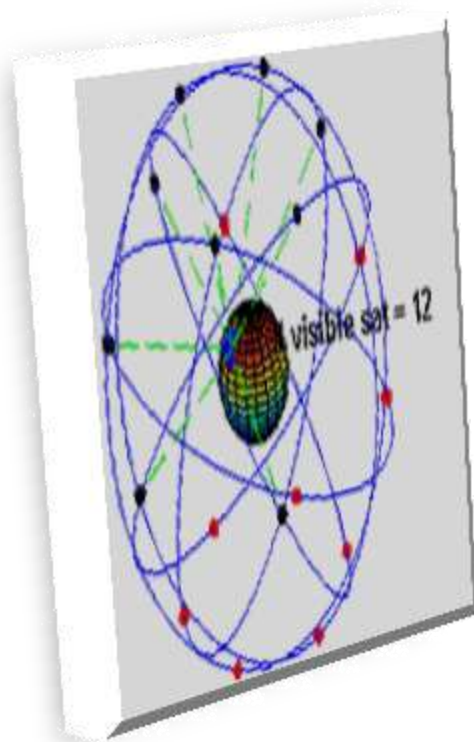
- Se califican con base en nuevos insumos, cartografía, mapas y ortofotos.
- Planos con coordenadas referidos al sistema de proyección cartográfica CRTM05.
- La definición de la georreferenciación y de las tolerancias permitidas que deben cumplir los levantamientos de agrimensura dentro del territorio nacional, están establecidas en directriz N° RIM-001-2012

# Consulta del mapa catastrado. (SIRI)





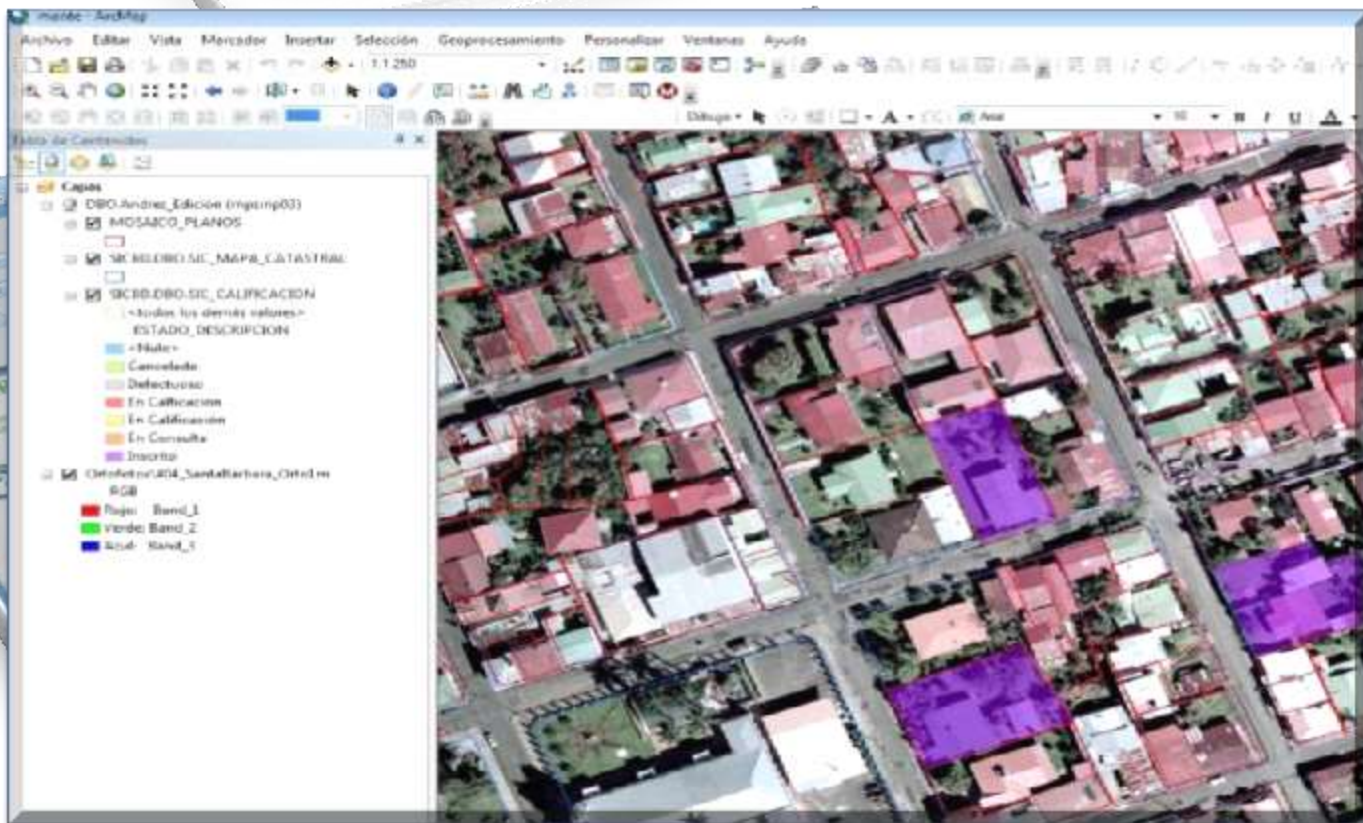
# Sistema Global de Navegación por satélite/Global Navigation Satellite (GNSS)



Es una estación de referencia fija que recolecta datos de los satélites continuamente







# Mapa Catastral

INM

**SIRI - Sistema de Información de Registro Inmobiliario**

Menú principal

LOCALIZACIÓN PROPRIETARIO

FREDD PLANO

FINCA

**ATRIBUTOS**

Identificador	40402023104500
Número	231645
Duplicado	
Horizontal	
Derecho	2
Provincia	4- HEREDIA
Cantón	4- SANTA BARBARA
Distrito	2- SAN PEDRO
Medida	5185
Plano	415024192011
Tipo ident.	Persona física nacional
Número ident.	4-0138-0710
Nombre	JORGE ENRIQUE
1º apellido	ALFARO
2º apellido	SOLORZANO
Nombre jurídico	
Aviso catastral	ff
Anotación	ff
Gravamen	ff

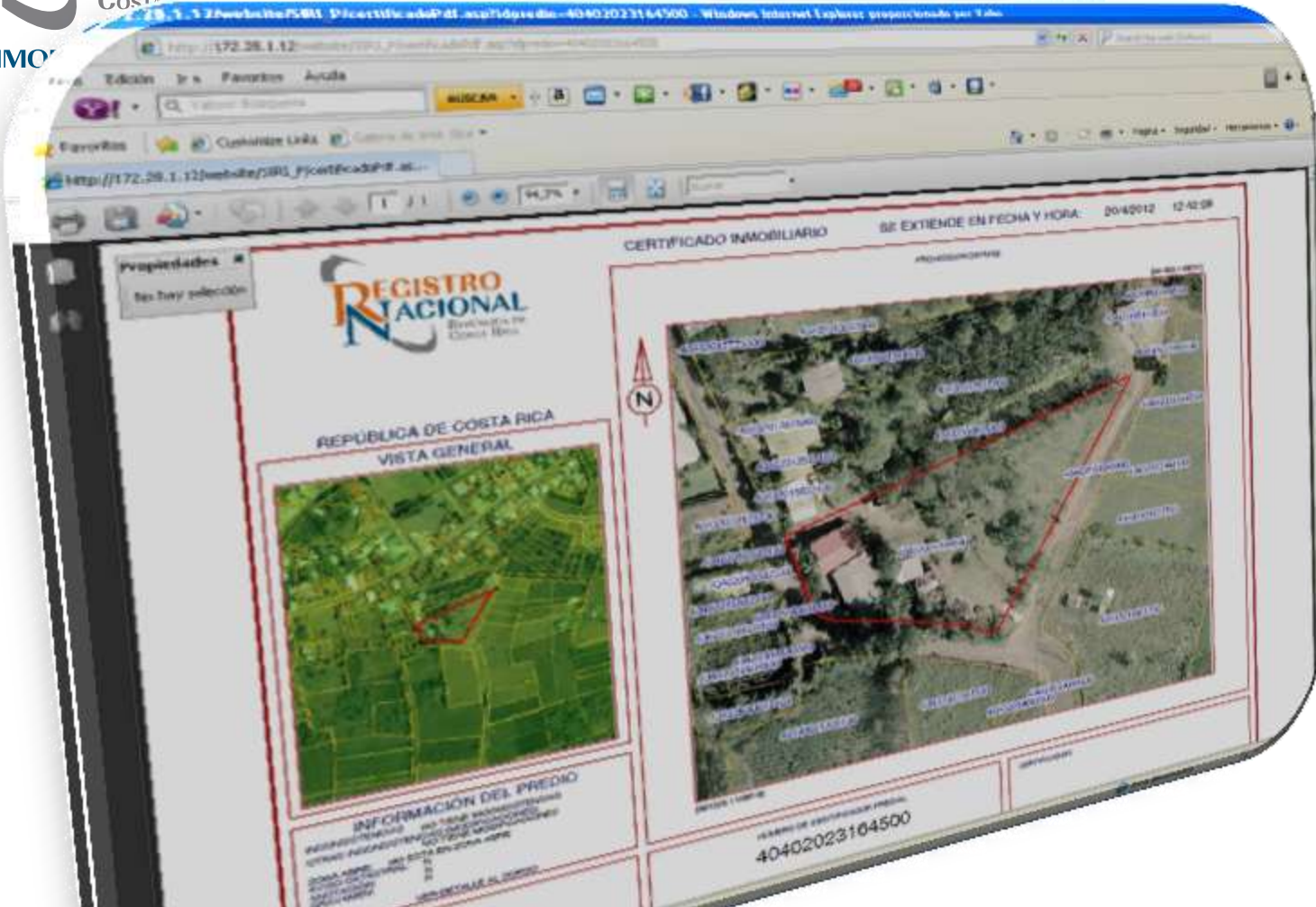
Generar Reporte PDF

Información predio

[http://172.26.1.12/webSite/SIRI\\_F/consultaPdf.asp?predio=40402023104500](http://172.26.1.12/webSite/SIRI_F/consultaPdf.asp?predio=40402023104500)



# Nuevo Producto: Certificado Catastral



# Consecuencias

- Medida del registro
- Medida del plano
- Medida del mapa catastral

# Ley del Catastro Nacional n° 6545

**ARTÍCULO 21.-** Una vez publicado el decreto que declara una zona catastrada, los datos derivados del Catastro, **referente a ubicación y medida de los predios, se tendrán como ciertos** y no podrán ser impugnados, excepto por la vía judicial.

Lo anterior no impide las rectificaciones que, de oficio o a gestión del propietario, practique posteriormente el Catastro Nacional para garantizar y mejorar la exactitud de los datos catastrales.

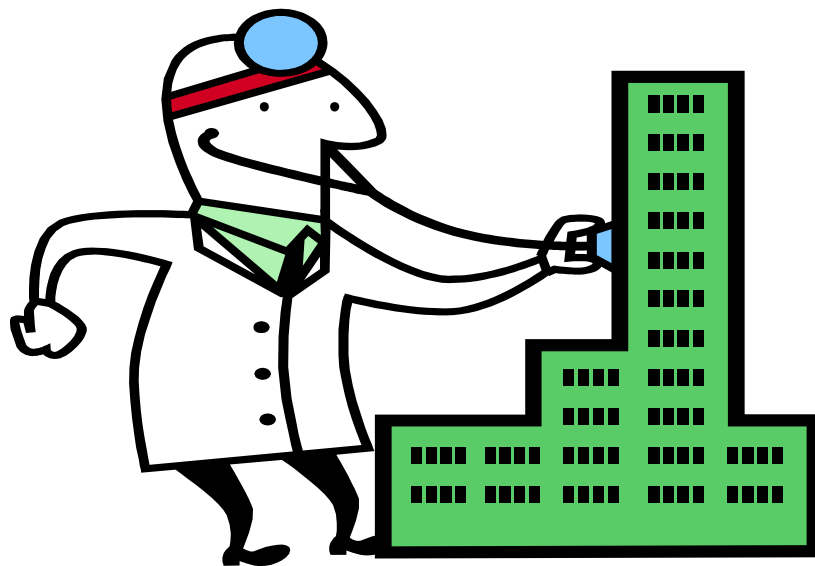
La gestión del propietario debe estar avalada por un profesional autorizado.

# Ley del Catastro Nacional n° 6545

ARTÍCULO 24.- Para autorizar cualquier título **que transmita o modifique físicamente inmuebles ubicados en una zona catastrada, los notarios y funcionarios, que ejerzan facultades notariales, están obligados a obtener el certificado catastral del predio respectivo, el cual deben adjuntar al documento que se presentará al Registro Público o a la Tributación Directa.**

Tratándose de fincas sin inscribir, deben hacer, además, una breve relación de la ficha catastral, en el original del documento notarial.

# Saneamiento de la Información



# INTEGRACION : Beneficios

Saneamiento de la información registral

- Nombre de propietarios
- Corrección de planos
- Corrección de linderos
- Situación (registral)
- Cierres de fincas (Duplicadas o Inexistentes)



# Modernización

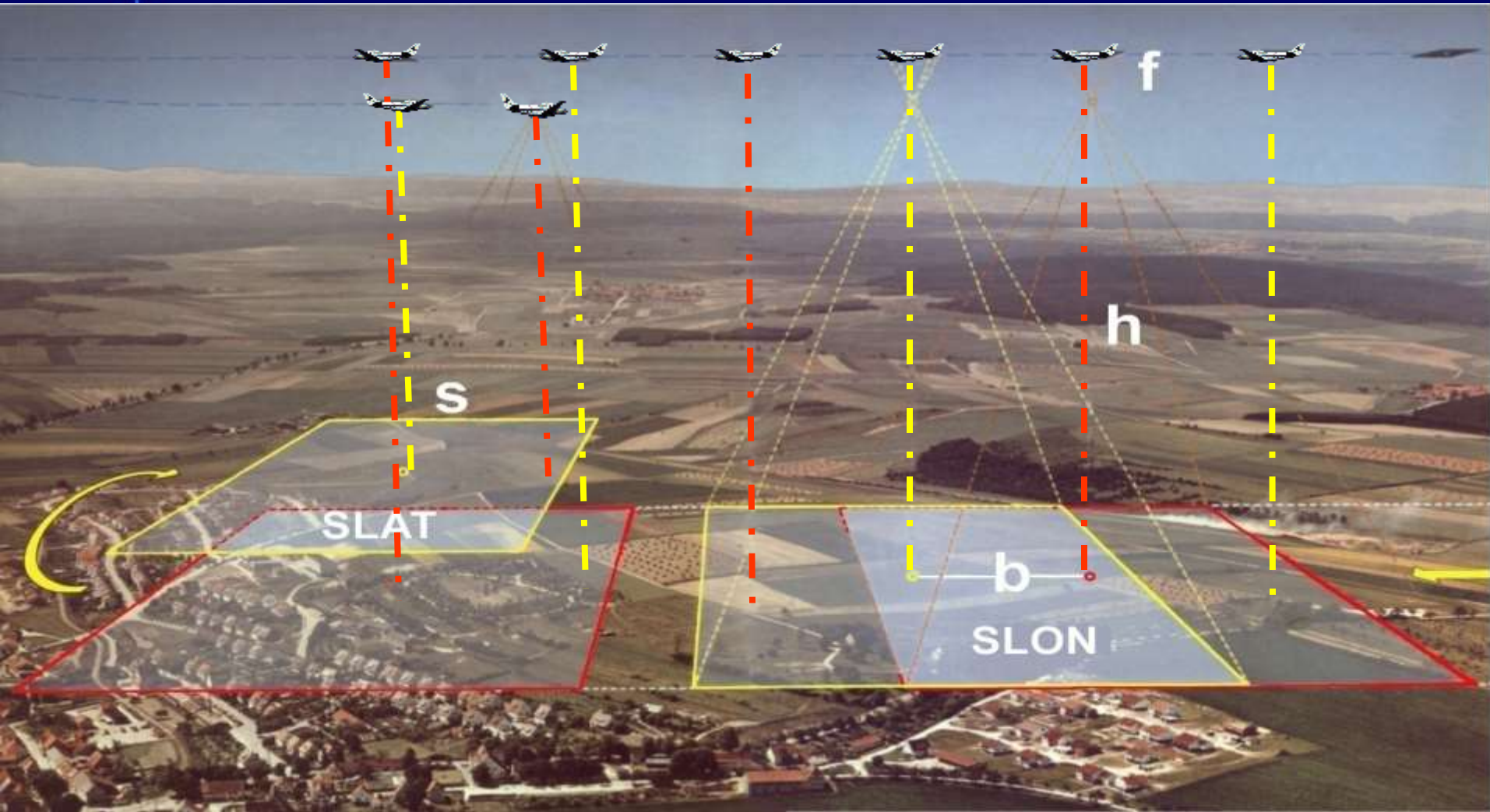
## Cambio continuo e inversión



# Actualizar ortofotos y cartografía

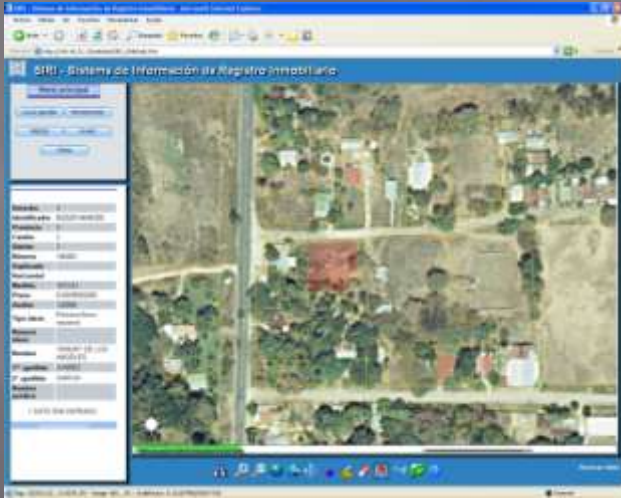


CONTRATACIÓN DE CARTOGRAFÍA A ESCALA 1:5000, PARA LA COMPLEMENTACIÓN DE LAS ZONAS QUE NO SE PUEDEN FOTOGRAFIAR POR CAUSA DE NUBOSIDAD Y FENÓMENOS ATMOSFÉRICOS PERMANENTES, PERMITIENDO EL USO DE IMÁGENES SATELITALES

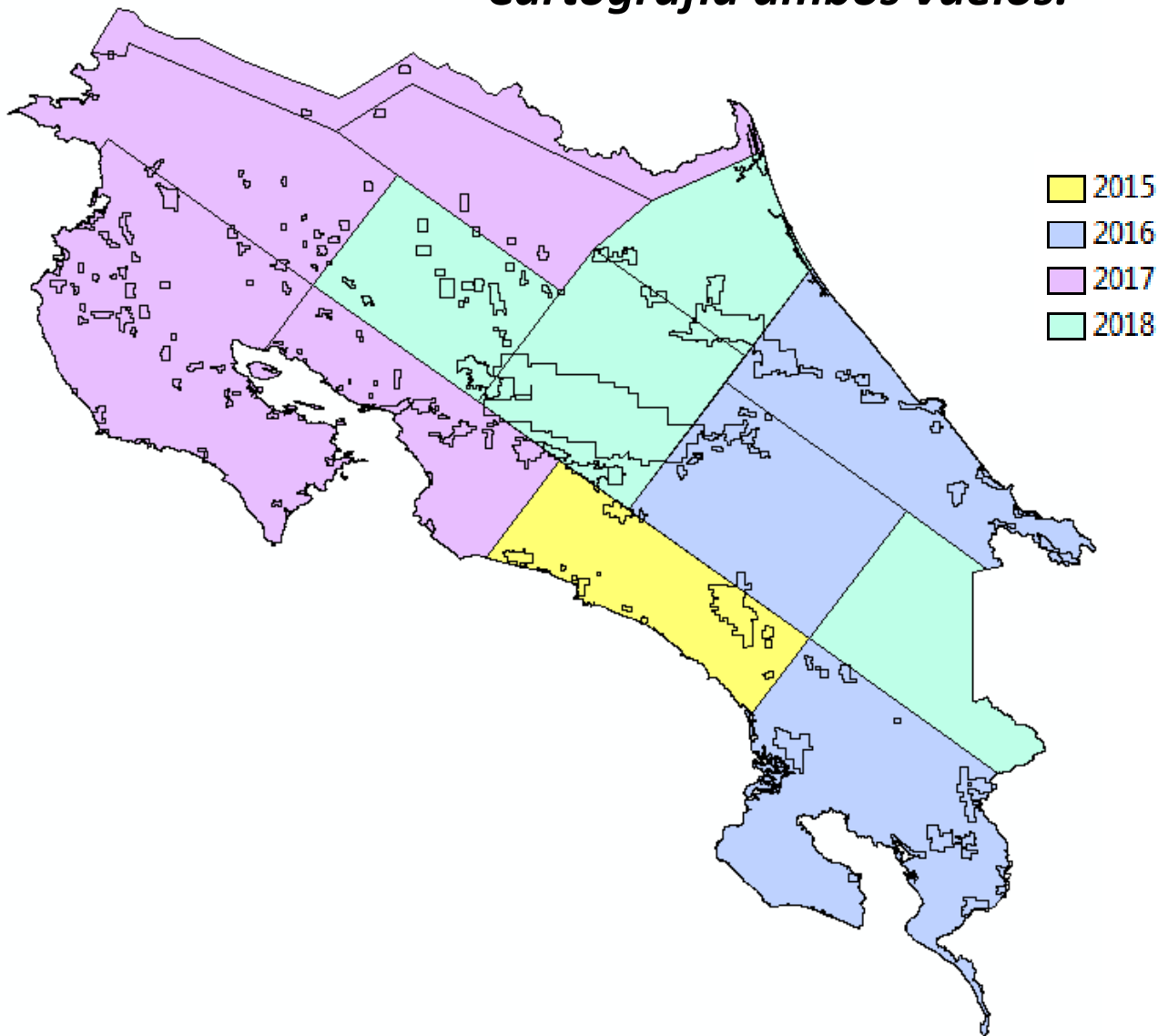




# LEVANTAMIENTO CATASTRAL DE LOS PREDIOS DE LOS CANTONES FALTANTES. (RN ASUME EL FALTANTE NO TRABAJADO POR LA UE ~ 1.087.000 PREDIOS)

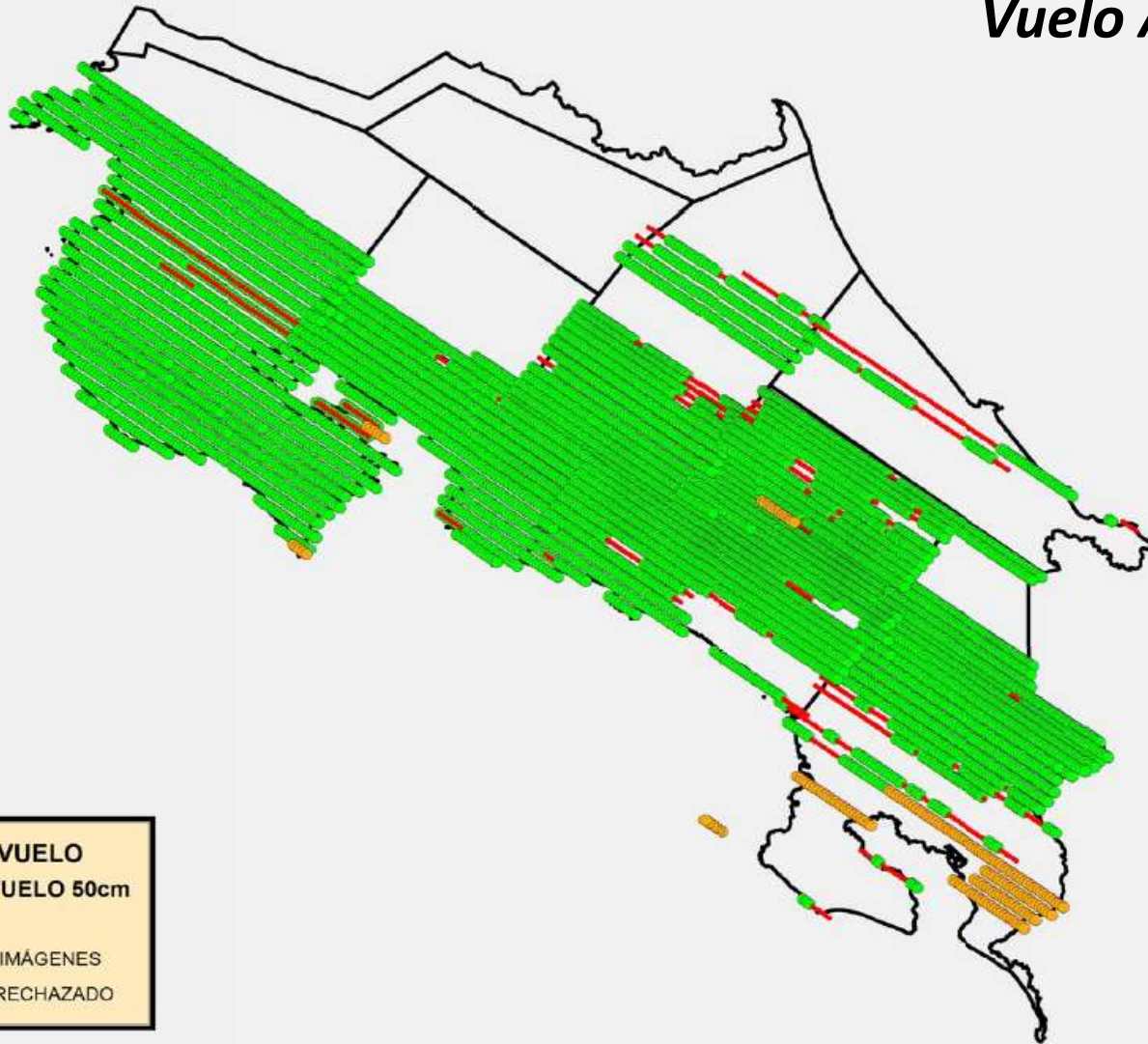


## Cartografía ambos vuelos.



**Vuelo Alto. 50 cm.**

**~60%**



**AVANCE DE VUELO**  
**AVANCE DE VUELO 50cm**

- ENTREGADO
- PROCESADO IMÁGENES
- SOBRANTE / RECHAZADO



# Vuelo Bajo. 12 cm.

~93%

## Simbología

-  Límite provincial
-  Bloques vuelo alto
- Estado de líneas de vuelo**
-  Líneas voladas
-  Líneas a revolar
-  Líneas por volar en 2015
-  Líneas no voladas

## Ubicación regional



Océano Pacífico

Proyección: CRTM 05  
Datum: WGS84

Fuente: Estado de vuelos realizados  
al día 13 de mayo de 2015

Cartografía digital:  
Consorcio AERODIVA - STEREOCARTO

Resultado para el Registro Nacional de Cosa Rica  
Proyecto de cartografía nacional 1:1000 y 1:5000

ESTADO DE VUELO	TOTAL DEL PROYECTO	PORCENTAJE DEL TOTAL	PLANIFICACIÓN A 2015	PORCENTAJE PLANIFICACIÓN 2015
FOTOS VOLADAS	9412	40.63	9412	98.00
FOTOS NO VOLADAS	13679	59.05	118	1.23
FOTOS A REVOLAR	74	0.32	74	0.77
<b>TOTAL</b>	<b>23165</b>	<b>100</b>	<b>9604</b>	<b>100</b>

0 12.5 25 50 75 100 km

330000

480000

630000

# MANTENIMIENTO Y RENOVACIÓN DEL SOFTWARE Y HARDWARE DEL SISTEMA DE LA RED DE ESTACIONES DE REFERENCIA DE OPERACIÓN CONTINUA GNSS - LEICA.



**CONSULTA A LA BASE DE DATOS**  
<http://201.195.230.145/SpiderWeb>





## Sistema APT

Usuario:

Contraseña:

Ingresar

Salir

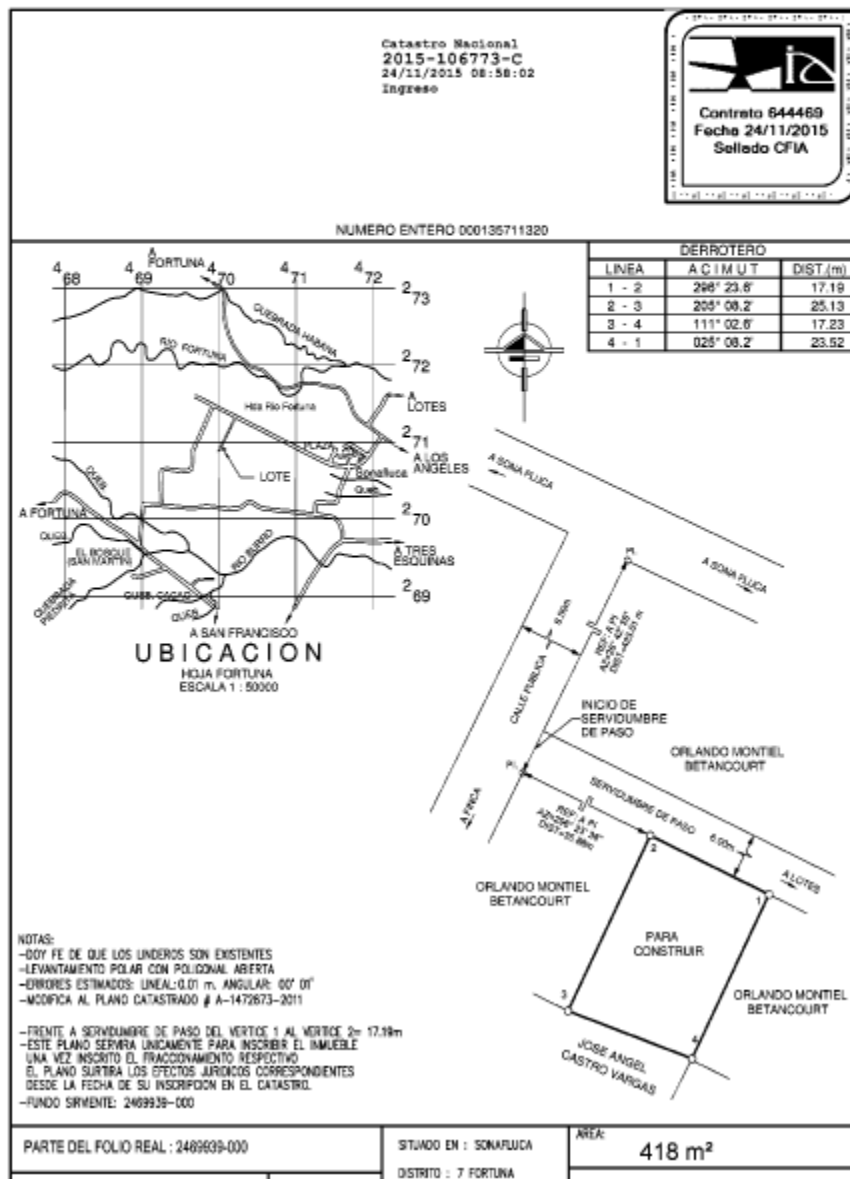
[¿Olvidó su  
contraseña?](#)

[Obtener Permisos](#)

[Crear  
Usuario](#)

Autenticación Digital

[Ayuda con Firma Digital](#)





# Propiedad en Condominio y Catastro 3D

**DERROTERO**  
**BODEGA 2-5A**

LÍNEA	A C I M U	DISTANCIA(m.)
1-2	176° 13'	1.92
2-3	266° 13'	1.51
3-4	356° 13'	1.92
4-1	086° 13'	1.51

**AREA = 2.92 m<sup>2</sup>**



**DERROTERO**  
**FINCA FILIAL 2-5A**

LÍNEA	A C I M U	DISTANCIA(m.)
1-2	247° 50'	2.14
2-3	157° 24'	2.63
3-4	247° 51'	1.11
4-5	398° 14'	0.22
5-6	247° 13'	0.38
6-7	158° 06'	0.10
7-8	247° 15'	0.22
8-9	157° 15'	0.34
9-10	247° 15'	2.43
10-11	337° 43'	4.42
11-12	247° 43'	0.25
12-13	157° 43'	0.55
13-14	247° 43'	1.47
14-15	337° 43'	3.38
15-16	067° 43'	1.47
16-17	157° 39'	0.41
17-18	067° 38'	0.25
18-19	337° 38'	0.65
19-20	247° 58'	4.76
20-21	338° 05'	0.97
21-22	248° 05'	0.25
22-23	158° 05'	0.15
23-24	248° 05'	0.37
24-25	337° 47'	2.77
25-26	068° 25'	0.25
26-27	158° 30'	0.15
27-28	068° 29'	0.25
28-29	338° 30'	0.96
29-30	067° 38'	1.83
30-31	157° 39'	0.30
31-32	067° 38'	0.63
32-33	337° 37'	0.30
33-34	067° 38'	2.05
34-35	157° 57'	2.95
35-36	067° 38'	0.25
36-37	337° 57'	2.95
37-38	068° 08'	1.73
38-39	337° 53'	0.25
39-40	248° 10'	0.16
40-41	338° 11'	0.37
41-42	067° 45'	2.28
42-43	157° 52'	0.37
43-44	247° 34'	0.16
44-45	157° 53'	0.25
45-46	067° 53'	0.28
46-47	158° 13'	1.11
47-48	067° 53'	2.80
48-1	157° 48'	8.02

**AREA = 99.59 m<sup>2</sup>**

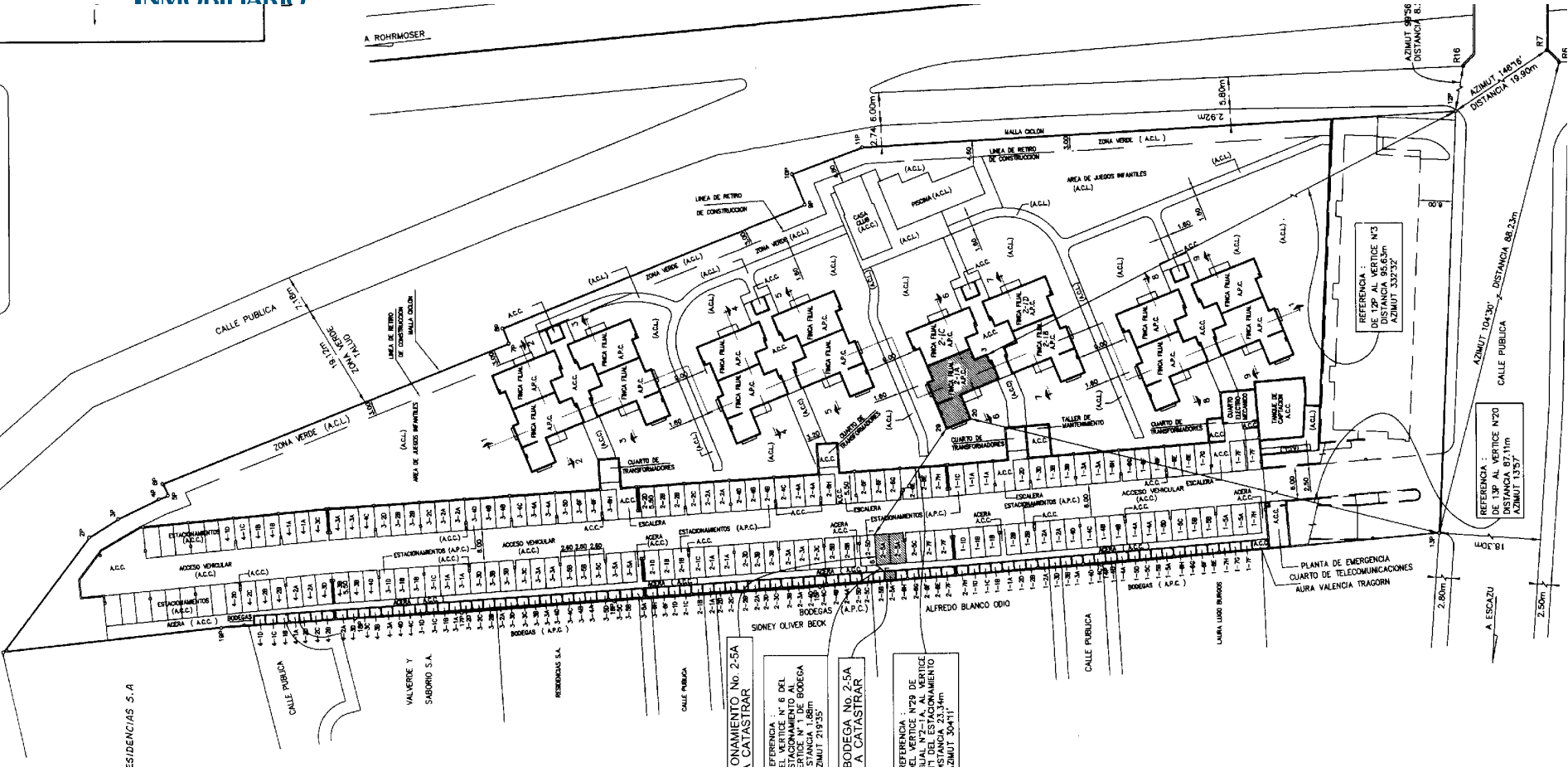
**DERROTERO**  
**ESTACIONAMIENTO 2-5A**

LÍNEA	A C I M U	DISTANCIA(m.)
1-2	176° 13'	5.20
2-3	266° 13'	1.55
3-4	176° 13'	0.20
4-5	266° 13'	3.95
5-6	356° 13'	5.40
6-1	086° 13'	5.50

**AREA = 29.39 m<sup>2</sup>**



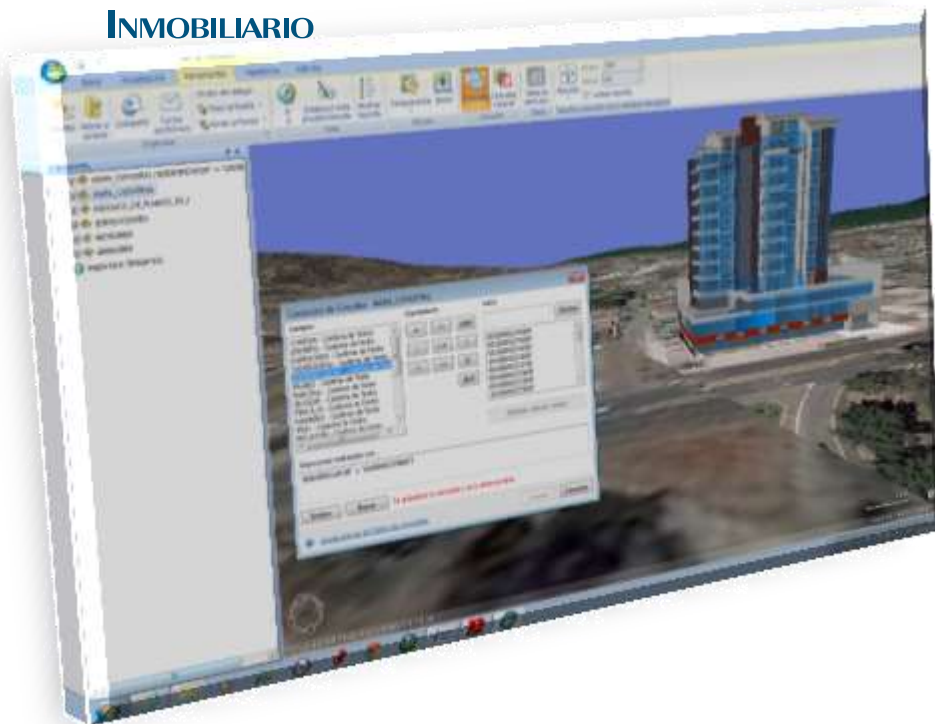
# Planos



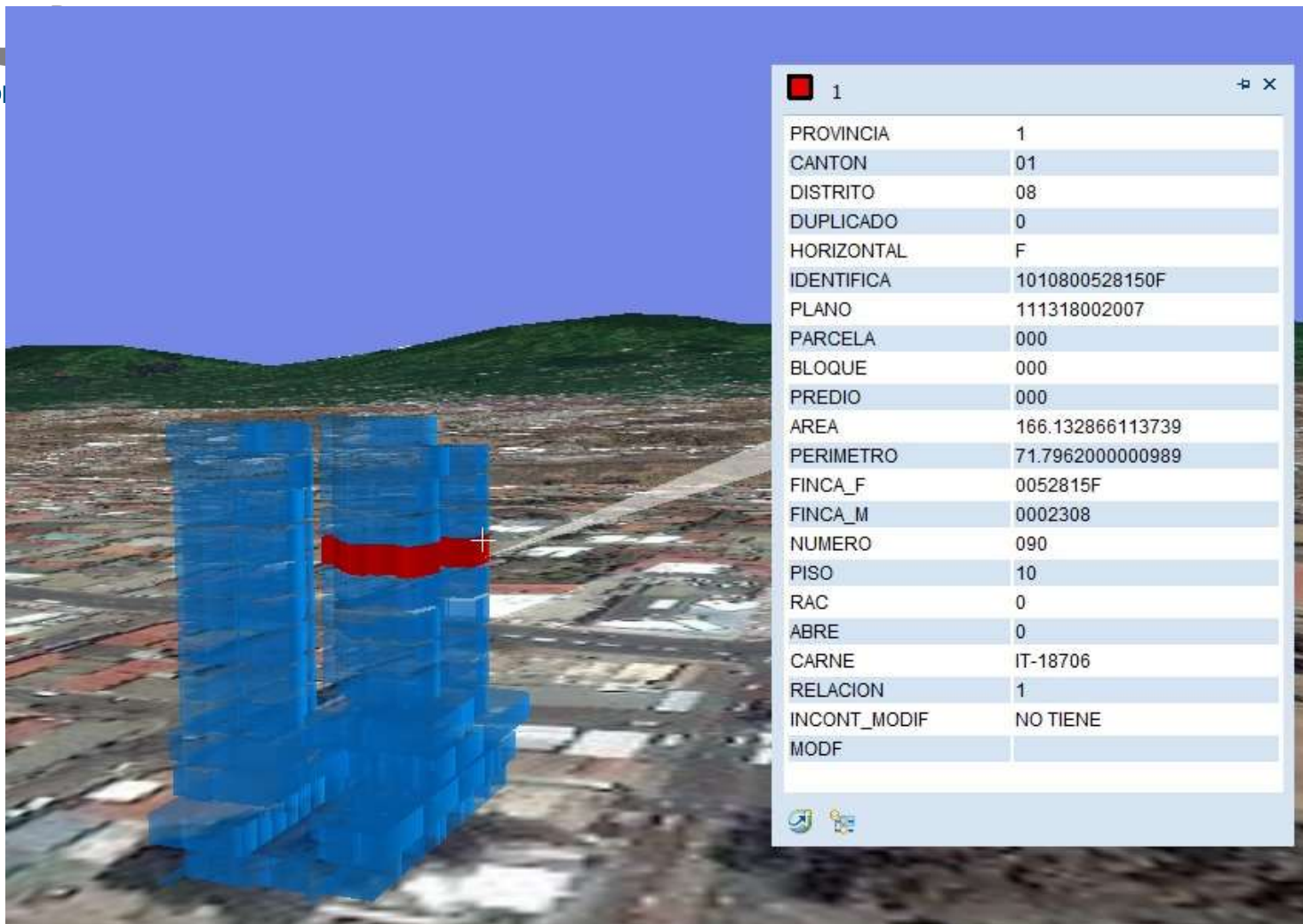
**ONAMIENTO No. 2-5A A CATASTRAR**  
 REFERENCIA : N° 6 DEL ESTACIONAMIENTO AL VERTICE N° 1 DE BODEGA DISTANCIA 219.35m AZIMUT 219.35°

**BODEGA No. 2-5A A CATASTRAR**  
 REFERENCIA : EL VERTICE N° 29 DE LA LAL N° 71-A, AL VERTICE N° 1 DEL ESTACIONAMIENTO DISTANCIA 304.11m AZIMUT 304.11°

# Pruebas de concepto



# Vinculación gráfica y jurídica



# Registrador área catastral. Plano de condominio.





# Documento electrónico

**RNP Fácil** | Registro Nacional | Digital

Inicio | Consultas | Información | Mapa del Sitio | Ayuda | Contacto

Compra-Venta de Bienes Inmuebles

1 2 3 4 5

1 Datos Generales 2 Datos de la Propiedad 3 Descripciones y Otros 4 Datos del Contrato 5 Revisar y Pagar

**Datos del Adquirente**  
Este campo permite ingresar los datos del adquirente del bien inmueble a vender.

Tipo de Identificación: **Cédula Identidad** | Nacionalidad:

Identificación:  | Estado Civil: **Seleccione un Estado Civil**

Fernito 1-800-800 | Dirección:

Nombre:  | Primer Apellido:  | Segundo Apellido:

[Anterior](#) [Siguiente](#)

Reservados los Derechos RNP Fácil 2014

1 2 3 4 5

1 Datos Generales 2 Datos de la Propiedad 3 Descripciones y Otros 4 Datos del Contrato 5 Revisar y Pagar

**Pago del Trámite**  
Este espacio permite realizar el pago correspondiente al trámite.

Formas de Pago: **Tarjeta Crédito/Debito**

Buscar:  | Número de Tarjeta:  | CVV2 code:  | Nombre de Expediente:

[Procesar Pago](#)

**Total a Pagar**

Monto a pagar			
		M. Bruto	M. Neto
<b>Trámites de Bienes Inmuebles</b>			
Tarifa de Registro Nacional	5,000.00	4,700.00	
Tarifa Agraria	1,500.00	1,500.00	
Tarifa Archivo Nacional	20.00	19.00	
Tarifa Fiscal	156.26	146.88	
Tarifa Colegio Abogados	1,000.00	940.00	
Impuesto de Trámites Inmueble	15,000.00	15,000.00	
		<b>Subtotal: 22,305.88</b>	
<b>Impuesto Municipal</b>			
		M. Bruto	M. Neto
Municipalidad de Puntarenas	2,000.00	1,800.00	
		<b>Subtotal: 1,800.00</b>	
<b>Otros</b>			
		M. Bruto	M. Neto
Gasto Operativo	500.00	500.00	
		<b>Subtotal: 500.00</b>	
		<b>Total: 24,745.77</b>	

[Anterior](#) [Siguiente](#)

Reservados los Derechos RNP Fácil 2014

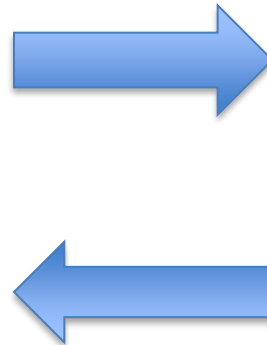


**INMOBILIARIO**

The screenshot shows the 'RNP Fácil' web portal. The main heading is 'Compra/Venta de Bienes Inmuebles'. A progress bar indicates the current step is '4' (Datos del Adquiriente). The form fields include:

- Tipo de Identificación: **Cédula Identidad** (dropdown)
- Identificación: [Empty field]
- Formato: 04000-0000
- Nombre: [Empty field]
- Primer Apellido: [Empty field]
- Segundo Apellido: [Empty field]
- Nacionalidad: [Empty dropdown]
- Estado Civil: **Seleccione un Estado Civil** (dropdown)
- Domicilio: [Empty text area]

Navigation buttons at the bottom include 'Anterior' and 'Siguiente'.



**Relación**



Muchas gracias

