



CATASTRAL TÉCNICO

Tema: Análisis Técnico Del Certificado Inmobiliario

Generalidades:

- Ley del Catastro Nacional N°6545 (año 1981), artículo 10, define el concepto de Certificado catastral.
- Certificado inmobiliario: consiste en la representación gráfica de una matrícula de folio real, así como la descripción y estado actual de la misma.
- El certificado inmobiliario es el asiento único, reúne la parte literal y la parte gráfica.
- La finca a consultar se encuentra en zona catastrada (oficializada).

CERTIFICADO INMOBILIARIO DE EXTIENDE EN FECHA Y HORA 08/02/2022 11:50 AM

NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL

UBICACIÓN DISTRITO: 04 - ANGELES
CANTÓN: 05 - SAN RAFAEL
PROVINCIA: 4 - HEREDIA

INFORMACIÓN DEL PREDIO
INCONSISTENCIAS: 3 ANOTACIÓN: No
MODIFICACIONES: 9 GRAVAMEN: Si
ABRE: 0
AVISO CATASTRAL: No

VISTA GENERAL

PROYECCIÓN CRTM05 (491616.41 - 1112025.49)

Escala 1:12500

FINCA A CERTIFICAR:

IDENTIFICADOR PREDIAL
PROVINCIA: 4 DISTRITO: 04 CANTÓN: 05
NÚMERO DE FINCA: 405040043675600
DUPPLICADO: NO
HORIZONTAL: SI

CERTIFICADOR(A)
Gustavo Adolfo Fernández Quirós

ÁREA SEGÚN REGISTRO: 293994.65 m²

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

CERTIFICADO INMOBILIARIO	LISTADO DE COORDENADAS PROYECCIÓN CRTM05		Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)	
	Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)	400780.3400	1111128.2263	
DATOS GENERALES INFORMATIVOS	ABRE: Áreas Bajo Régimen Especial	400007.8500	1111007.5000	400752.0701	1111108.2655
	0 No se ubica en ABRE	400870.8317	1111003.5705	400724.7313	1111000.1002
		400804.0031	1111004.1004	400710.0350	1111080.5410
		400000.3400	1111003.2788	400711.3004	1111100.7038
		400007.5030	1111003.1801	400702.7472	1111141.0302
		400010.8142	1111003.1182	400700.5707	1111150.4205
		400087.1300	1111001.0802	400691.2131	1111158.8310
		401000.0000	1111002.1527	400681.3050	1111101.2301
		401027.8342	1111002.5005	400632.0213	1111101.0823
		401047.3738	1111002.7540	400575.0503	1111158.0848
3 Finca sin un plano catastrado relacionado.	401055.8518	1111002.8020	400577.8030	1111108.0070	
	401110.8077	1111000.4021	400578.0518	1111213.8031	
	401134.4005	1111080.8100	400567.3730	1111237.5080	
	401105.4453	1111088.0070	400558.4805	1111203.4717	
	401200.0030	1111088.8705	400532.0732	1111205.0143	
	401205.5250	1111001.2470	400503.0002	1111317.8050	
	401204.7080	1111021.3307	400401.2108	1111325.5287	
	401202.5401	1111503.1300	400483.5752	1111327.0451	
	401202.8207	1111550.3511	400482.1288	1111320.0082	
	401205.5257	1111522.1432	400482.0221	1111327.0400	
MODIFICACIONES: CORRESPONDE A DISCREPANCIAS EN LA INFORMACIÓN	401100.4305	1111480.1281	400478.2505	1111337.3875	
	401105.8707	1111472.8544	400404.0800	1111341.4005	
	401100.1071	1111418.3503	400400.7843	1111343.7273	
	401152.1577	1111373.0730	400457.5701	1111340.5145	
	401134.1753	1111327.0100	400453.0458	1111340.3500	
	401110.0583	1111310.3003	400453.0090	1111353.1504	
	401005.8085	1111307.0550	400450.3372	1111357.5300	
	401000.4100	1111302.1241	400447.3873	1111300.1544	
	401040.4883	1111205.2003	400443.0203	1111371.7851	
	401000.4043	1111250.8407	400430.8010	1111300.8733	
0 Plano no representa la realidad del predio.	401000.0012	1111251.2014	400440.3008	1111401.0323	
	400073.0043	1111228.4303	400532.2001	1111438.0410	
	400071.2020	1111226.4113	400530.1110	1111442.0203	
	400057.7104	1111210.4010	400540.0401	1111455.3430	
	400037.5017	1111218.5478	400551.2817	1111404.7051	
	400010.4724	1111222.0747	400550.5237	1111474.1863	
	400000.0840	1111222.8703	400565.7403	1111400.1531	
	400892.0043	1111220.7401	400567.3053	1111500.0207	
	400881.4840	1111215.7553	400570.0023	1111523.0733	
	400872.0800	1111208.0847	400570.0757	1111524.8704	
V Predio de Vías	Ejemplo: 30302V0000000200	400807.0270	1111200.7005	400584.0820	1111548.4081
	Predio de Hidrografía	Ejemplo: 30302H000001400	400858.0500	1111180.8357	400502.0420
H Predio conformado por conveutivo predial	Ejemplo: 10704P00000200	400841.4427	1111173.0407	400503.2335	1111570.8805
	Predio del Estado	Ejemplo: 10101N00000100	400830.8210	1111100.5737	400507.8458
N		400810.3027	1111154.1107	400508.0001	1111000.0523
		400800.0570	1111151.1508	400001.2050	1111048.0320

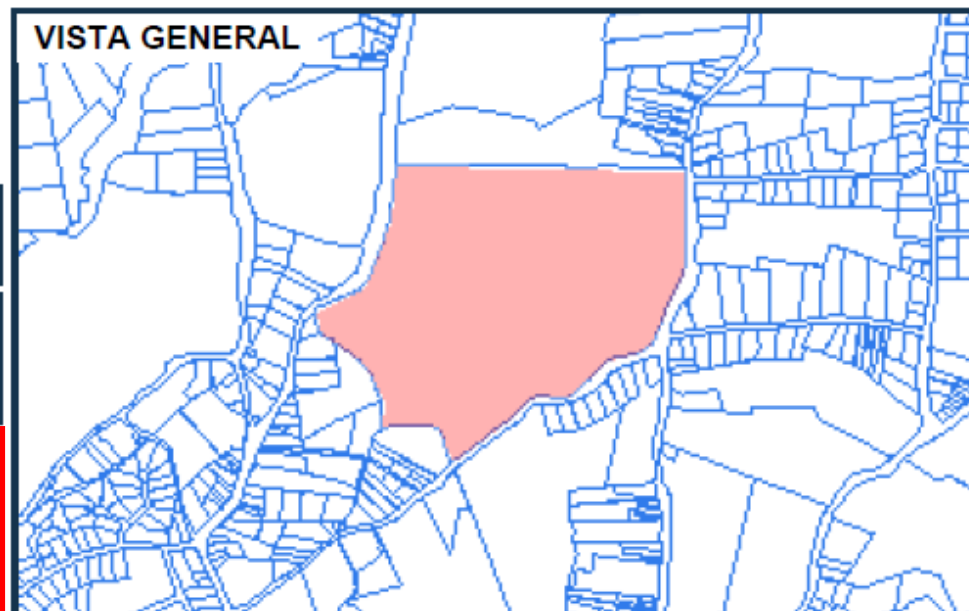
Información general del predio.

NÚMERO DE IDENTIFICADOR PREDIAL

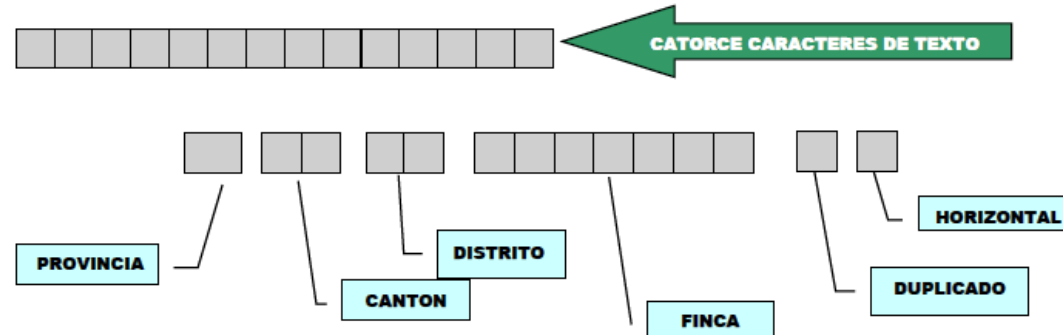
UBICACIÓN DISTRITO: 04 - ANGELES
CANTÓN: 05 - SAN RAFAEL
PROVINCIA: 4 - HEREDIA

INFORMACIÓN DEL PREDIO

INCONSISTENCIAS:	3	ANOTACIÓN:	No
MODIFICACIONES:	9	GRAVAMEN:	Si
ABRE:	0		
AVISO CATASTRAL:	No		



¿Qué es el identificador predial?



- 40504004675600
ejemplo id estándar
- 40504V00000100
ejemplo consecutivo para vías públicas
- 40504H00000100
ejemplo de ríos o quebradas.

- 405040046756A0
ejemplo de duplicado
- 405040046756Z0
ejemplo de concesión

- 4050400467560F
ejemplo de filial
- 4050400467560M
ejemplo de matriz

- 40504P00012300
ejemplo consecutivo utilizado para predios con inconsistencia 1 ó 10

¿Qué significa la inconsistencia, modificación o el ABRE que se le asigna al predio?

INFORMACIÓN DEL PREDIO			
INCONSISTENCIAS:	6	ANOTACIÓN:	No
MODIFICACIONES:	0	GRAVAMEN:	Si
ABRE:	0		
AVISO CATASTRAL:	No		

Al realizar la lectura de las inconsistencias, modificaciones o ABRE, se puede dar la combinación de varias inconsistencias y modificaciones que describen una situación única a subsanar, por ejemplo:

INCONSISTENCIAS: 5
MODIFICACIONES: 6

Ambos códigos describen
una situación ÚNICA para el
predio.

Estamos ante una permuta de
colindantes (se detallará más
adelante).

Se hará una breve descripción de algunas de estas combinaciones de inconsistencias con modificaciones, con el fin de brindar una guía que facilite al profesional o usuario una adecuada lectura del certificado inmobiliario, agilizando de esta manera la toma de decisiones.



A

INCONSISTENCIAS: 0
MODIFICACIONES: 0

Predio compatible



B

INCONSISTENCIAS: 3
MODIFICACIONES: 0

Finca sin plano en el asiento
registrar y no se le relacionó
ningún plano en el proceso.

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 15 UPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
[SEGREGACION](#)
NATURALEZA: TERRENO DE PASTO
SITUADA EN EL DISTRITO 2-PALMIRA CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
LINDEROS:
NORTE : AUF
SUR : ELIET
ESTE : AUF
OESTE : RI
MIDE: CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS
PLANO:NO SE INDICA

C

INCONSISTENCIAS: 3
MODIFICACIONES: 9

El plano indicado en el asiento registral presenta errores.

Caso 1: Al digitalizar el derrotero excede las tolerancias establecidas.

Caso 2: Otros.



INCONSISTENCIAS

3 Finca sin un plano catastrado relacionado.

MODIFICACIONES: CORRESPONDE A DISCREPANCIAS EN LA INFORMACIÓN

9 Plano no representa la realidad del predio.

CASO 1

LINEA	RUMBO	DISTANCIA
0-1	N 03°57' E	14 68
1-2	S 86°40' E	8 24
2-3	S 07°17' W	14 87
3-4	S 86°21' W	3 14
4-0	N 79°32' W	4 29

$$Tl = \pm 0,03m. * \sqrt{nl}$$

$$Ta = \pm 0,03m. * \sqrt{\sum lili}$$

No cumple con la tolerancia del área permitida.

Longitud total	3485,0000
Área	419746,1110
Rango tolerancia error cierre lineal	0,1944
Error cierre lineal derrotero	0,0091
Tolerancia para área	18,7583
Diferencia del área del derrotero	19,2310

Herramienta del SIRI

DERROTERO		
PUNTO	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)
1-2	314°0'7"	17.12
2-3	47°18'38"	22.63
3-4	129°22'30"	18.09
4-1	229°15'40"	24.16

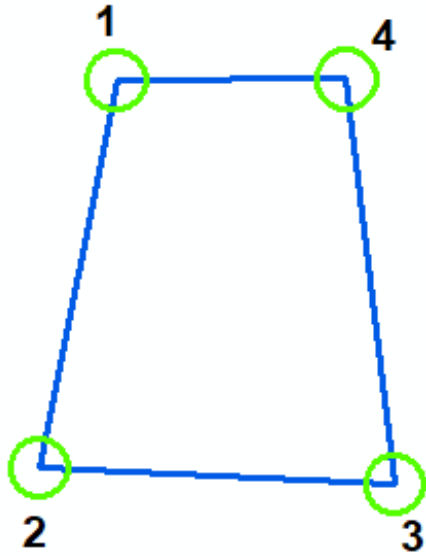


FIGURA #1

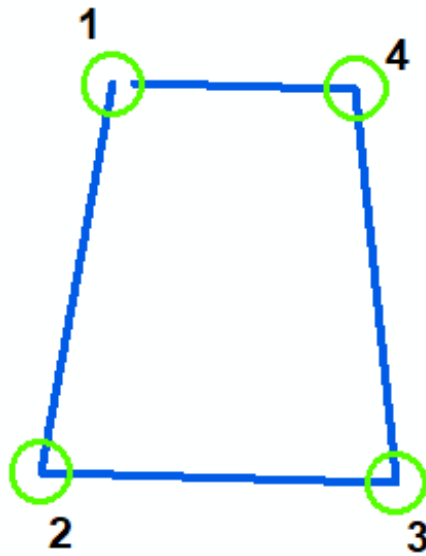


FIGURA #2

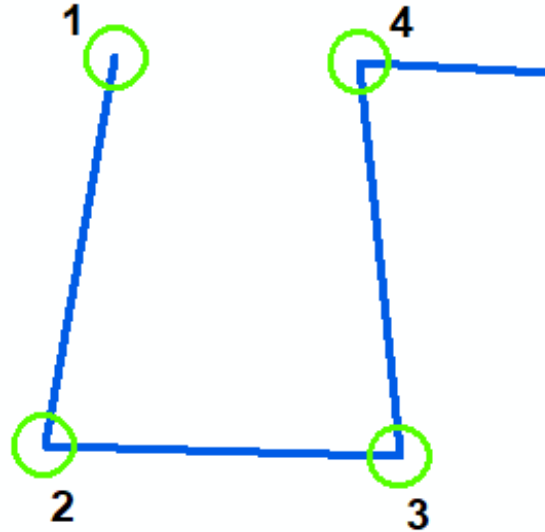


FIGURA #3

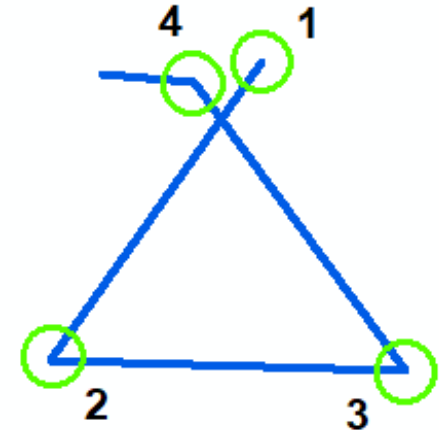
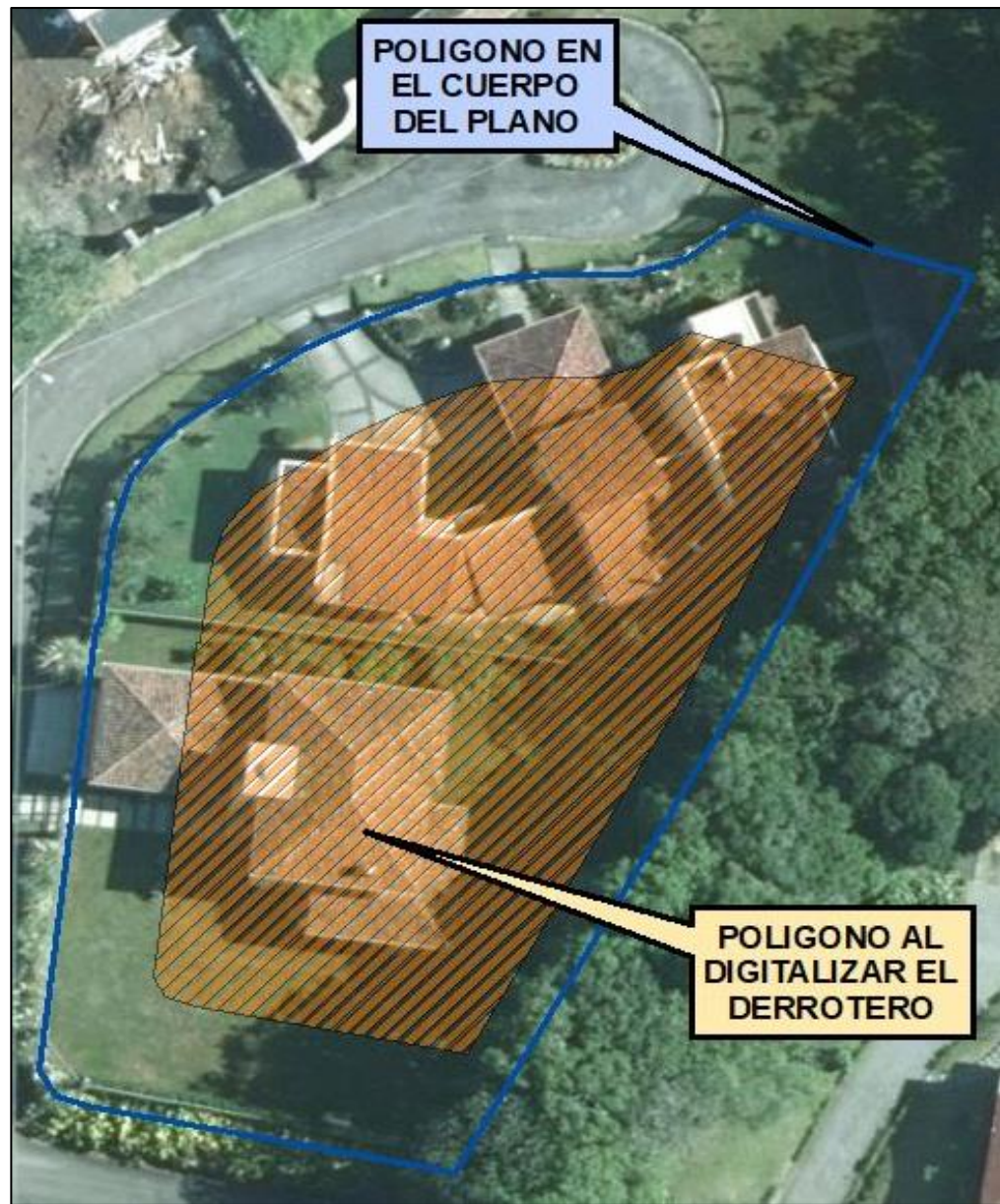


FIGURA #4

CASO 2



CASO 2



D

INCONSISTENCIAS: 5

MODIFICACIONES: 3

El número de plano en el asiento registral, se encuentra mal digitado o no le corresponde.

Plano correcto:

5-003565-1972

Plano indicado en el asiento registral:

5-003567-1972.



MIDE: CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CON CINCUENTA
PLANO: P-0794393-1989

E

INCONSISTENCIAS: 5

MODIFICACIONES: 4

La finca no indica plano en el asiento registral, pero se le relaciona uno que coincide en área y colindantes.

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

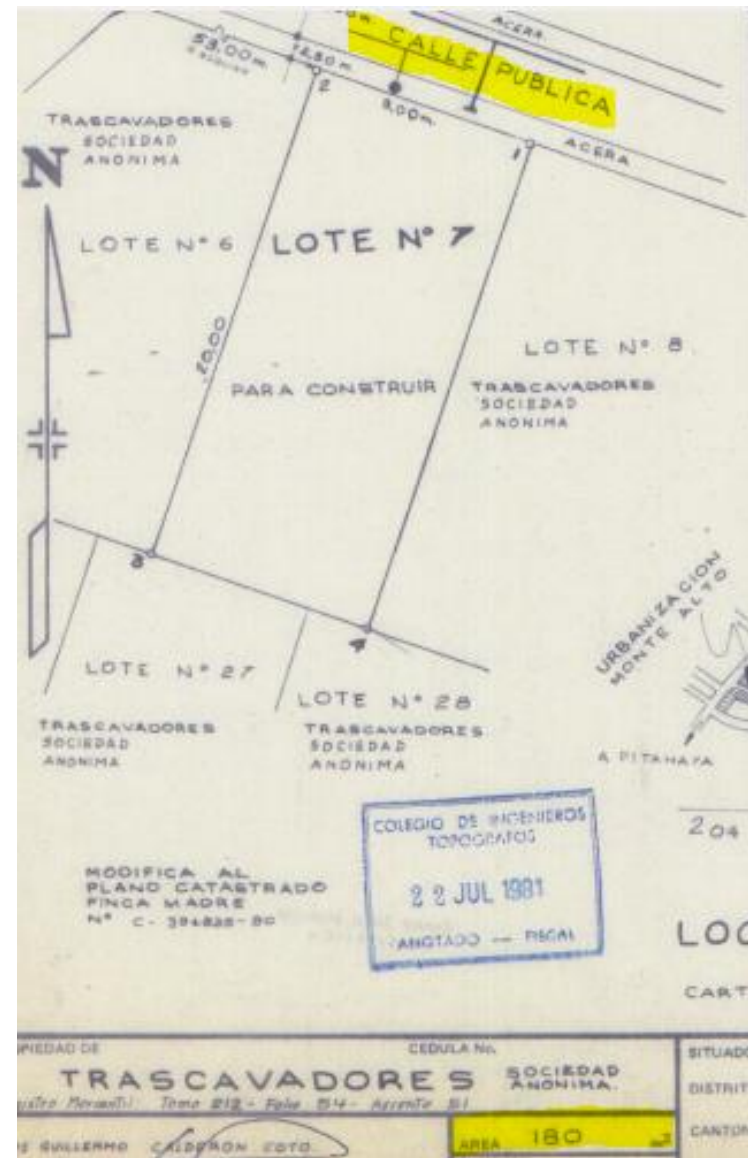
SUR : LOTE 27 Y CARLOS LUIS PEREZ

ESTE : JORGE FIGUEROA

OESTE : LOTE 6

MIDE: CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS

PLANO: NO SE INDICA



F

INCONSISTENCIAS: 5
MODIFICACIONES: 5

Se presume un error de digitación al indicar el área en el asiento registral.

Área de plano catastrado: 306.00 m²

Área indicada en el asiento registral: 360.00 m²

11 MAYO 2004
ANOTADO

UNICAMENTE PARA USO AGRICOLA

ESCALA: 1-: 2000	PROTOCOLO TOMO: 12879 FOLIO : 162
A R E A : 2 ha 2854.38m ²	

DISTRITO:
CANTON:

MIDE: VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:C-0925479-2004

G

INCONSISTENCIAS: 5

MODIFICACIONES: 6

Permuta de colindantes
(accesos y accidentes
geográficos) entre el plano
y el asiento registral.

Plano catastrado:

Norte: Juan Pérez / Sur: Calle pública

Asiento registral:

Norte: Calle pública / Sur: Juan Pérez



LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : JORGE RIVERA PIEDRA

ESTE : ULISES UREÑA UREÑA

OESTE : CALLE PUBLICA

¿Si un notario incluye un plano en el asiento registral, subsano tanto la inconsistencia como la modificación?

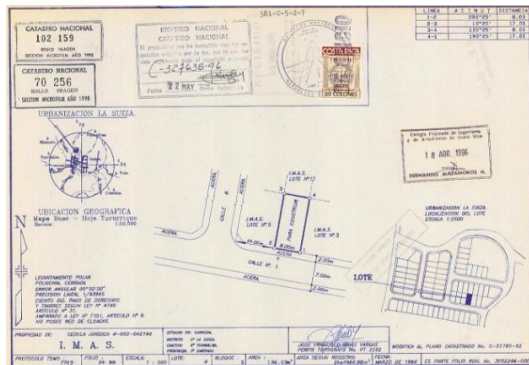


INCONSISTENCIAS

5 Discrepancia en el asiento registral.

MODIFICACIONES: CORRESPONDE A DISCREPANCIAS EN LA INFORMACIÓN

4 Plano catastrado relacionado a la finca no se indica en el asiento registral.



- Congruente con el mapa
- Verificado

Existen otras inconsistencias que se pueden indicar en conjunto o individualmente con los combos anteriores, estas son:

- Inconsistencia: 4
- Inconsistencia: 6
- Inconsistencia: 7
- Inconsistencia: 8 (no se detallará en esta presentación)
- Inconsistencia: 9 (se sanea de oficio)
- Inconsistencia 10

INFORMACIÓN DEL PREDIO			
INCONSISTENCIAS:	5,9	ANOTACIÓN:	No
MODIFICACIONES:	4	GRAVAMEN:	Si
ABRE:	0		
AVISO CATASTRAL:	No		

Combinación

INFORMACIÓN DEL PREDIO			
INCONSISTENCIAS:	6	ANOTACIÓN:	No
MODIFICACIONES:	0	GRAVAMEN:	Si
ABRE:	0		
AVISO CATASTRAL:	No		

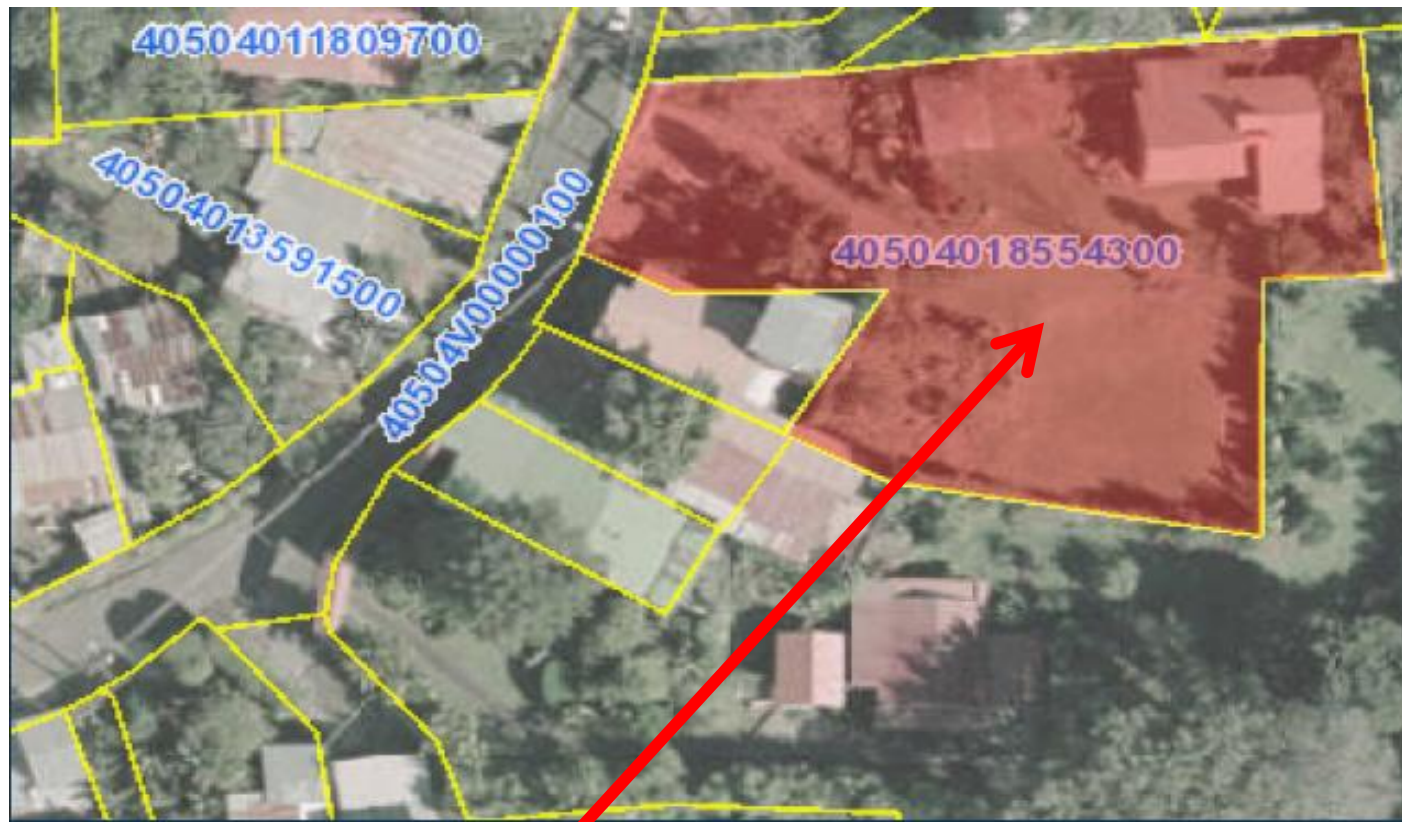
Única

H

INCONSISTENCIAS: 4

MODIFICACIONES: 0

El polígono conformado en el mapa catastral excede el 10% del área según registro.



(488270.04 - 1109314.79)

FINCA A CERTIFICAR:

PLANO CATASTRADO:

ÁREA SEGÚN REGISTRO:
1613.67 m²

IDENTIFICADOR PREDIAL

PROVINCIA

DISTRITO

DUPLICADO

CANTON

NUMERO DE FINCA

HORIZONTAL

5 5 4 3 0 0

PARA INFORMACIÓN JURÍDICA DEBERÁ SOLICITAR LA CERTIFICACIÓN RESPECTIVA.
INFORMACIÓN ACTUALIZADA A LAS 7 AM HORAS DEL DÍA DE HOY.

CEI

I

INCONSISTENCIAS: 6

MODIFICACIONES: 0

- Traslape parcial entre los planos relacionados a las fincas.
- Sobreposición total de planos.
- Doble titulación.





INCONSISTENCIAS: 7

MODIFICACIONES: 0

Sobreposición del plano
relacionado a la finca con la
vía pública.



INCONSISTENCIAS: 9

MODIFICACIONES: 0

La finca se ubica físicamente en un distrito distinto al que está inscrita.





¿Mi finca NO se encuentra conformada en el mapa catastral?

L

INCONSISTENCIAS: 1
MODIFICACIONES: 0

Predio sin información catastral ni registral, o en el proceso de levantamiento y conformación no se ubicó información.

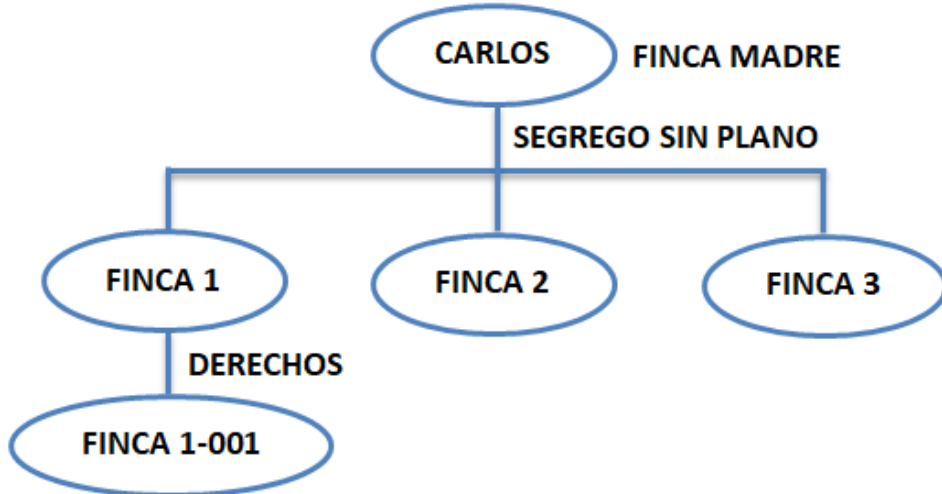


No se conforman informaciones posesorias, porque somos un registro de fincas y no de derechos

M

INCONSISTENCIAS: 10

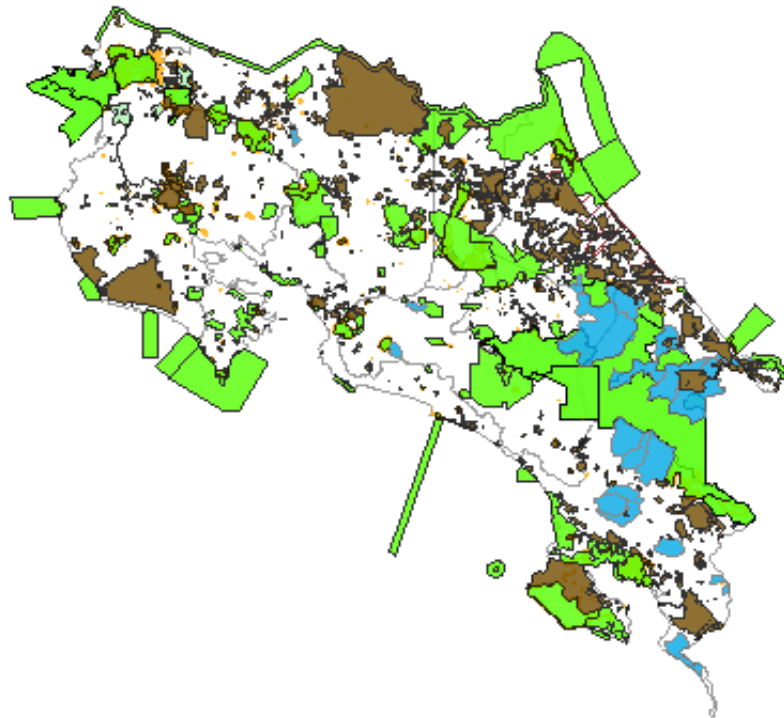
MODIFICACIONES: 0



Otros casos por los que no se logra emitir el certificado inmobiliario: El distrito donde se ubica físicamente el inmueble no es zona catastrada o las referencias del plano que se le relaciona a la finca no permiten ubicarlo en el mapa catastral.



Zona ABRE



INFORMACIÓN DEL PREDIO			
INCONSISTENCIAS:	6	ANOTACIÓN:	No
MODIFICACIONES:	0	GRAVAMEN:	Si
ABRE:	0		
AVISO CATASTRAL:	No		

CODIGO	DESCRIPCION
0	No se ubica en zona ABRE
1	IDA (Instituto de Desarrollo Agrario), o lo que actualmente es el INDER (Instituto de Desarrollo Rural)
2	Abarca parte de la zona restringida de ZMT (incluyendo zona restringida de rías y manglares)
3	CONAI (Comisión Nacional de Asuntos Indígenas)
4	MINAET (Ministerio DE Ambiente, Energía y Telecomunicación)
5	Abarca parte de la Zona Publica de la ZMT o abarca incluyendo manglares y rías.
6	JAPDEVA
7	El predio abarca mas de una zona ABRE

Otros datos del certificado inmobiliario

INFORMACIÓN DEL PREDIO	
INCONSISTENCIAS: 6	ANOTACIÓN: No *
MODIFICACIONES: 0	GRAVAMEN: Si
ABRE: 0	
AVISO CATASTRAL: No *	

Medida cautelar que se incluye a los asientos que tienen una inconsistencia, detectada por el levantamiento catastral.

FINCA A CERTIFICAR: PLANO CATASTRADO:	IDENTIFICADOR PREDIAL
ÁREA SEGÚN REGISTRO: 187.3 m ² ÁREA PLANO CATASTRADO: 187.3 m ²	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 TIMBRES CANCELADOS EN LA SOLICITUD ADJUNTA.

CERTIFICADO INMOBILIARIO DATOS GENERALES INFORMATIVOS	LISTADO DE COORDENADAS PROYECCIÓN CRTM05	
	Coordenada X (m)	Coordenada Y (m)
ABRE: Áreas Bajo Régimen Especial	490015.9381	1113903.1779
0 No se ubica en ABRE	490001.5655	1113905.4253
	490000.2014	1113905.6394
	490005.1271	1113914.5822
	490020.3951	1113918.9845
	490016.1698	1113903.9997
	490015.9381	1113903.1779
INCONSISTENCIAS		
0 No tiene.		

* Información del asiento registral.



- Principio de continuidad.
- Ley #34331, Art. 2°
Es el plano catastrado el que representa en forma gráfica y matemática un inmueble.
- El certificado inmobiliario, es un documento que solamente se emite de forma presencial, en cualquiera de las regionales.
- Mantenimiento del mapa catastral.

¡Gracias!



