

REGISTRO NACIONAL

República de Costa Rica

GUÍA DE CALIFICACIÓN

Registro Inmobiliario – Sub-Dirección
Catastral

II EDICION



ÍNDICE

Título	Pág.
Presentación	5
1. Contenido del Plano de Agrimensura	8
1.1 Dimensiones del marco del plano	8
1.2 Espacio para datos generales	9
1.3 Espacio para el derrotero	10
1.4 Espacio para pegar entero o indicar número de entero	10
1.5 Cuerpo del plano	10
1.6 Notas técnicas que debe llevar todo plano de agrimensura	14
2. Tipos de Plano de Agrimensura	16
2.1 Planos para rectificación de área	16
2.2 Planos de fraccionamiento	17
2.2.1 Planos de lotes en urbanizaciones	17
2.3 Planos para reunión de fincas completas	18
2.4 Planos para fraccionamiento(s) y reunión de finca(s) completa(s)	18
2.5 Planos para localización de derechos y parte de derecho	19
2.6 Planos para titulación o información posesoria	20
2.7 Planos para usucapión o prescripción positiva	21
2.8 Planos en zona marítimo terrestre	22
2.8.1 Planos para concesión en zona marítima terrestre (no inscritas)	23
2.8.2 Planos para concesión en zona marítima terrestre (inscritas)	24
2.8.3 Planos de fincas inscritas que incorporan terrenos de la zona marítimo Terrestre	24
2.9 Planos en condominio	25
3. Accesos	28
3.1 Acceso frente a carreteras, calles o caminos públicos	28
3.2 Acceso frente a servidumbre de paso y agrícolas	30
3.3 Acceso por vía fluvial	31
3.4 Acceso por caminos privados	31
4. Visados	32
4.1 Visado del INVU y Visado Municipal	32
4.2 Visado MINAE	32
4.3 Visado IGN	32
4.4 Visado CONAI	32
4.5 Visado ICT	33
4.6 De las formalidades de los visados	33
5. Citas de Registro	34
5.1 Citas de registro en tomos	34
5.2 Citas de registro en folio real	35
5.3 Citas de registro en folio real para propiedad en condominio	36

5.4 Citas de registro en folio real para concesiones inscritas	37
6. Planos Catastrados a modificar en Planos de Agrimensura	39
6.1 Planos a modificar para fincas inscritas	40
6.2 Planos a modificar para fincas no inscritas (informaciones posesorias, Concesiones, permisos de uso)	41
7. Planos de Agrimensura del Estado	44
8. Retiro de Planos sin inscribir	46
8.1 Caducidad de asientos de presentación en planos de agrimensura	46
9. De los Recursos de Oposición a la Calificación	47
9.1 Requisitos	47
10. Casos Especiales	49
10.1 Planos de agrimensura en Zona Fronteriza Sur	49
10.2 Planos de agrimensura en Zona Fronteriza Norte	49
10.3 Planos de agrimensura de concesiones de marinas y atracaderos turísticos	49
11. Diseño General de Urbanización	52
12. Planos de Agrimensura de Proyectos en cementerios	55
12.1 Plano general	55
12.1 Del plano a registrar por jardines, secciones, nichos o fosas	56
13. Presentación digital de planos a través del Administrador de Proyectos de Topografía (APT)	58
14. Planos de agrimensura en zona catastrada	61
14.1 Relaciones, inconsistencias y modificaciones de los Predios de zona catastrada	66
DEFINICIONES	70
ABREVIACIONES	77
SIMBOLOGÍA	78

*La función de calificación se constituye en un control de legalidad de un documento que ingresa al registro, y la ejecuta el registrador en dos momentos u etapas: una de tipo formal y otra de fondo. En la **calificación formal**, el registrador examina las formalidades extrínsecas del documento y verifica si este cumple la forma impuesta por la ley o por el propio Reglamento del Catastro, en cuanto a la solemnidad del instrumento público. En la segunda etapa, el registrador efectúa un **análisis de fondo** del documento a la luz de la normativa aplicable y la información que publicita el Registro Inmobiliario. Así, la función calificadora es la necesaria confrontación del documento con toda la información registral ajustada al bloque de legalidad.*

PRESENTACIÓN

El Registro Inmobiliario a través del Departamento Catastral Registral, de la Sub-Dirección Catastral, tiene bajo su responsabilidad, de acuerdo a lo especificado en el inciso (a) del artículo 12 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509:

“Artículo 12. —**Del Departamento Catastral Registral...**

a) Asignar, supervisar, controlar y evaluar las labores profesionales propias del proceso de calificación e inscripción de documentos públicos y privados...”

Es en este quehacer diario, que la institución está inmersa en la continua capacitación de sus funcionarios, con el objetivo de lograr la unificación de criterios necesaria para lograr cumplir con lo establecido en el artículo 41 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo No. 34331, donde dice:

“Artículo 41. —**Calificación de planos...**

Los registradores una vez que califiquen los planos respectivos, deberán indicar los defectos en un solo acto y debidamente fundamentado...”

Para cumplir con esta función, resulta indispensable contar con una “Guía de Calificación”, que muestre con claridad a los profesionales en agrimensura, los parámetros utilizados para la aplicación de lo normado en el Reglamento con respecto a la inscripción de planos de agrimensura.

En forma alguna, se pretende sustituir el análisis específico de cada caso, lo cual deberá tenerse por estrictamente necesario debido a lo amplio de la temática.

Por último, es necesario indicar que la presente Guía de Calificación, II Edición, es un documento dinámico, que siempre estará modificándose, buscando estar acorde con las normativas existentes y en respuesta a las necesidades actuales.

Estamos seguros de que el uso de este documento será de gran ayuda para el desarrollo de la agrimensura en nuestro país.

GUIA DE CALIFICACION.

La Sub-Dirección Catastral del Registro Inmobiliario: tiene bajo su competencia la ejecución y mantenimiento del catastro y la creación de un Registro Catastral mediante los procedimientos técnicos y tecnológicos de que disponga. Además, tendrá a cargo la función de calificación e inscripción de planos de agrimensura. (Art. 1 inc. a RLCN)

Plano de agrimensura: Es el plano, físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el Reglamento a la Ley de Catastro. (Art. 1 inc. q RLCN)

El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del Catastro, definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos; garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento.

Plano catastrado: Es el plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito en el Registro Inmobiliario. (Art. 1 inc. p RLCN)

El Sistema de Información de Planos (SIP), constituye un proceso de carácter técnico, donde los movimientos o los actos relacionados con los planos en proceso de calificación e inscripción, responden a una sistematización de las actividades enfrentadas por la Sub-Dirección Catastral del Registro Inmobiliario, entre ellas constituye primordial importancia la relacionada con la actividad de registración; además es en este sistema donde se registran y publicitan todos los movimientos que ha tenido los asientos catastrales , desde su constitución , modificación o hasta su cancelación , siendo los mismos el reflejo de lo que dispone y tutela el artículo 55 del Reglamento a la Ley de Catastro , -Principio de Tracto Sucesivo-es por ello que resulta improcedente cercenar información del sistema , cuando la misma constituye parte del historial de un asiento catastral.

PRESENTACION DE DOCUMENTOS

Los profesionales pueden presentar para su inscripción los planos de agrimensura en cualquier medio material, papel o digital, según lo disponga la Dirección respectiva.

Para la inscripción de planos de agrimensura será necesario presentar un original, que deberá ser nítido para efectos de su reproducción y contener lo siguiente:

- a. Firma del profesional de su puño y letra o su firma electrónica.
- b. Constancia de haber cancelado los aranceles e impuestos correspondientes.
- c. Aprobación de la fiscalía del Colegio de Ingenieros Topógrafos; y
- d. Los visados exigidos por ley. (Art.28-29-RLC

1. CONTENIDO DEL PLANO DE AGRIMENSURA

Cuerpo del plano de agrimensura: Se denomina cuerpo del plano, el espacio de formato libre para dibujar el polígono levantado, la localización, la ubicación, la lotificación o fraccionamiento, el diseño de sitio, el norte y las notas técnicas que fueran necesarias. (Art. 1 inc. e RLCN)

Todo plano de agrimensura que se presente a la Sub-Dirección Catastral del Registro Inmobiliario debe cumplir y contar con la siguiente información (Art. 32 del RLCN)

1.1 Dimensiones del marco del plano

TAMAÑO	ANCHO	LARGO
1	88	128
2	64	88
3	44	64
4	32	44
5	22	32
<i>Dimensiones en centímetros</i>		

El contenido del plano será distribuido de la siguiente forma:

1.2 Espacio para datos generales

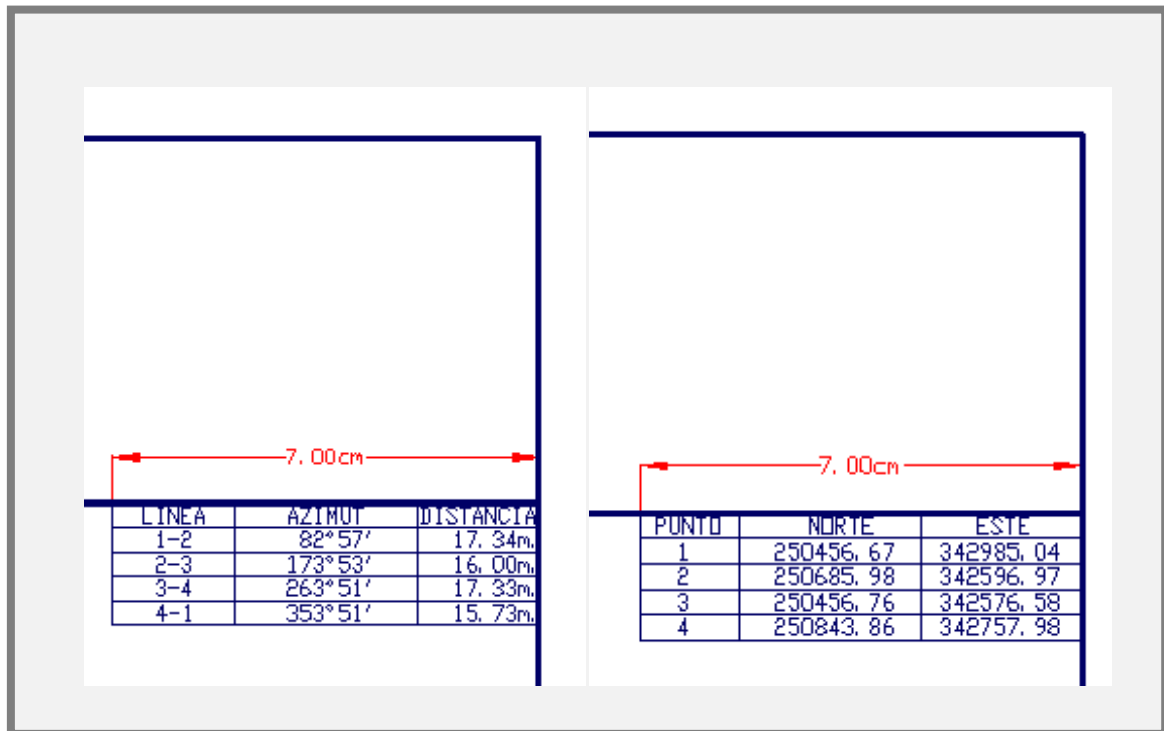
- **Situación geográfica:** barrio o caserío, distrito, cantón, provincia (Art. 33 inc. f del RLCN)
- **Escala:** (Art. 33 inc. e del RLCN)
- **Fecha del levantamiento:** (Art. 33 inc. c del RLCN)
- **Datos del profesional responsable con su firma:** (Art. 33 inc. a del RLCN)
- **Protocolo con sus números de tomo y folio:** (Art. 33 inc. b del RLCN)
- **Área del polígono que representa el predio:** no se consignará decimales en el área (Art. 33 inc. d del RLCN).

Es optativo, por parte del profesional indicar un espacio para el nombre del archivo digital el cual no podrá exceder los 10 caracteres alfanuméricos y no podrá ser indicativo del nombre del titular.

		AREA	
		275 m ²	
		PROTOCOLO	
		TOMO 1025786	
		FOLIO 020	
	ESCALA 1 : 500	SITUADO EN CAÑA FISTULA	
JOSE CAMPOS MENA TOPOGRAFO ASOCIADO TA-6000	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01-02-2009	DISTRITO: 09 TAMARINDO CANTON: 03 SANTA CRUZ PROVINCIA: 5 GUANACASTE	

1.3 Espacio para el derrotero: (Art. 35 del RLCN)

Un cajetín de 7cm de ancho ubicado en el extremo superior derecho del plano que debe contener la siguiente información:

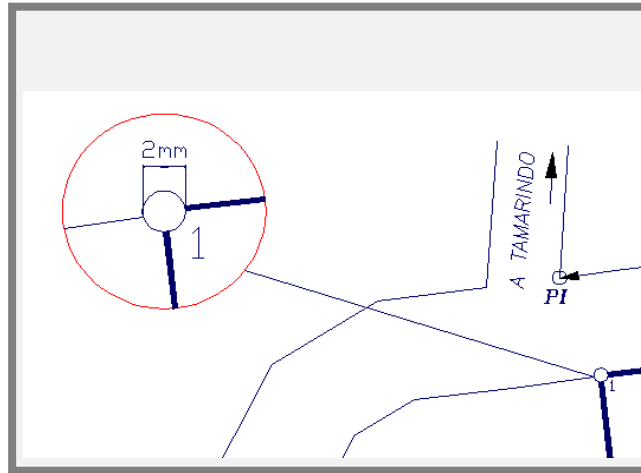


1.4 Espacio para pegar entero o indicar número de entero: (Art. 37 del RLCN)

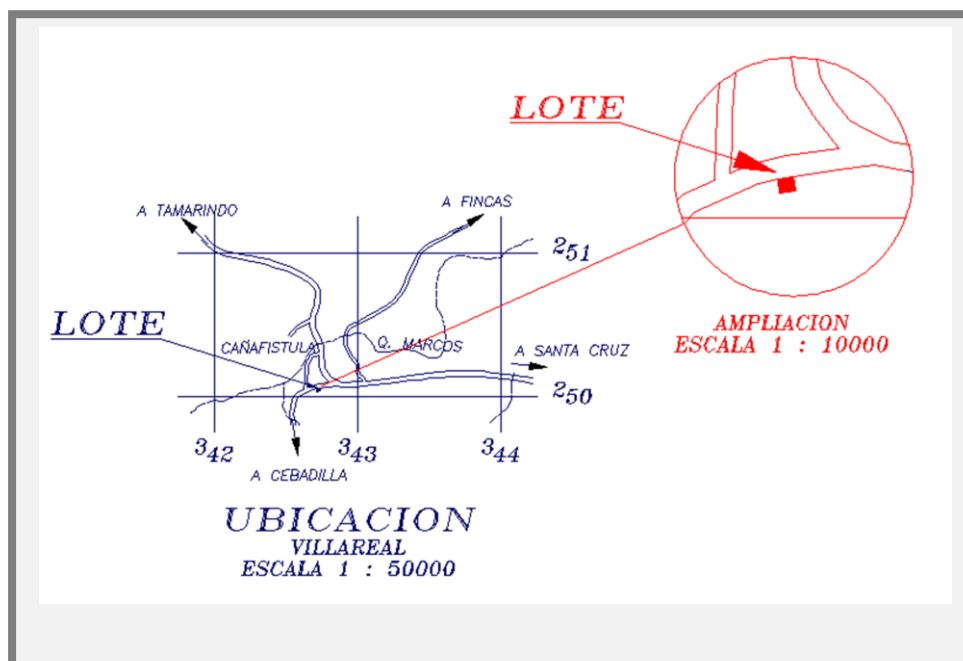
El entero indicado debe constar en el sistema de enteros del Banco de Costa Rica.

1.5 Cuerpo del plano: en el cuerpo del plano se debe aportar la siguiente información:

- **Vértices:** representados con un círculo de aproximadamente 2 mm de diámetro (Art. 34 inc. a del RLCN)

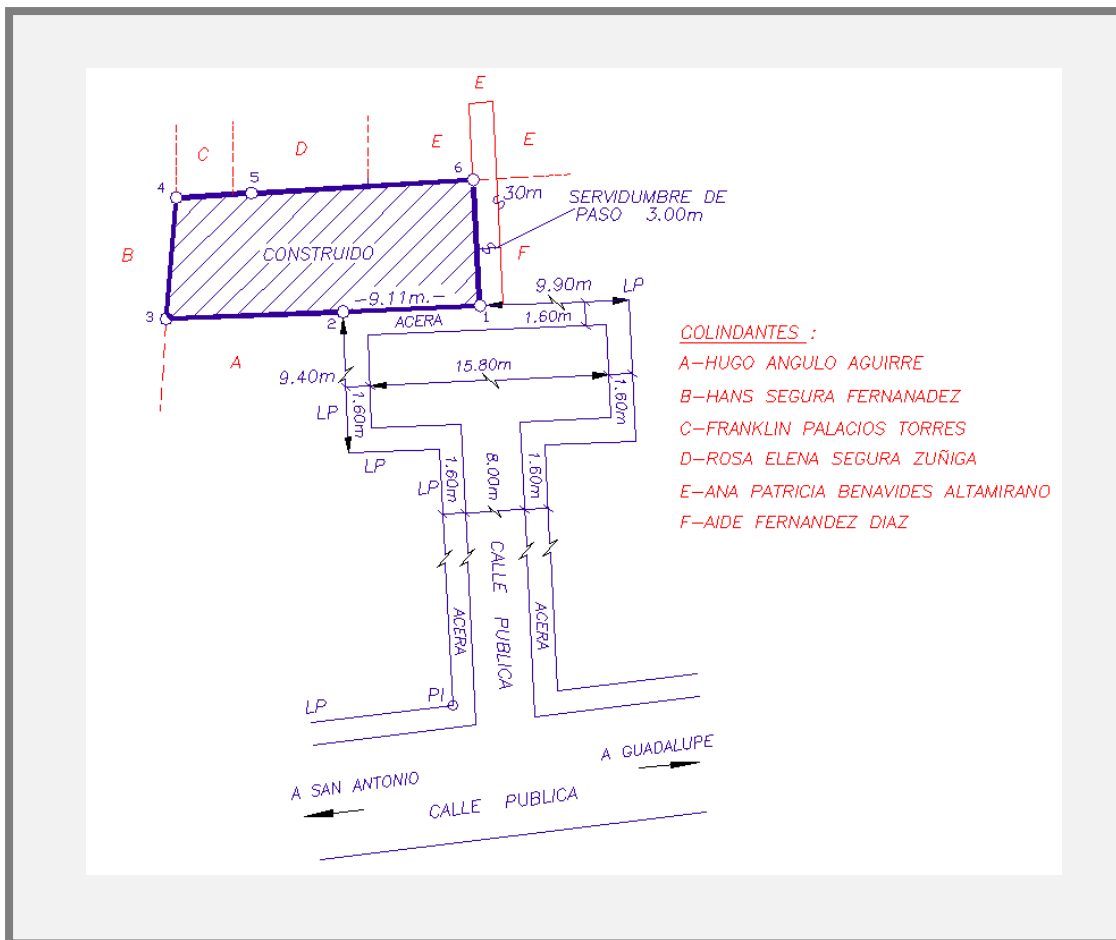


- **Ubicación geográfica:** en los casos en que la escala no permita una clara ubicación del predio, se permite hacer una ampliación o reducción de la hoja cartográfica en una escala reglamentaria a criterio del profesional (Art. 34 inc. b del RLCN); se utilizarán las coordenadas de la Red del Sistema Nacional de Coordenadas y sus actualizaciones, proyectadas en el Sistema Oficial para Costa Rica, tomadas de las ortofotos digitales de uso Catastral o las obtenidas mediante el enlace topográfico a dicho Sistema. Si no existiera información en algún sector del país, se utilizará a la escala más adecuada, la cartografía del Instituto Geográfico Nacional.

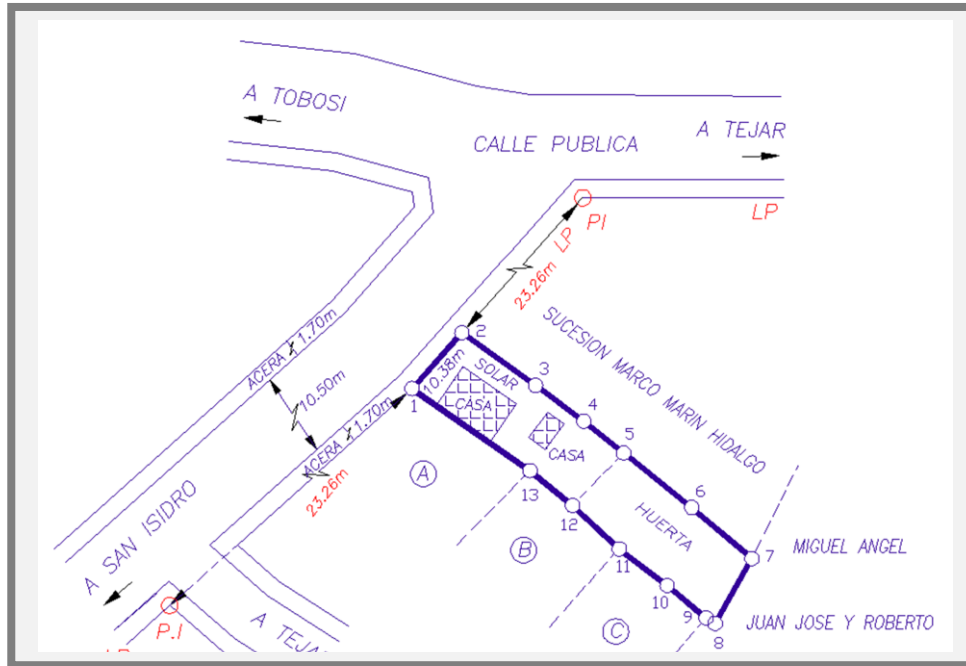


- **Colindantes:** nombre completo del colindante, destinos viales para los accesos y en caso urbano- si así se indica en la cartografía de referencia- números de calles y avenidas (Art. 34 in. c del RLCN).

Cuando el predio colinde con una servidumbre o un cuerpo de aguas sin nombre debe constar el nombre completo del colindante al otro lado de ese elemento.



- **Localización:** el plano del inmueble debe estar georreferenciado o enlazado mediante una distancia a un punto fijo (Art. 34 inc. d del RLCN)



- **Detalles:** el plano debe indicar gráfica y literalmente, cualquier accidente físico. Asimismo, debe indicar el uso del inmueble, dependiendo de la actividad de que se trate (Art. 34 inc. e del RLCN).
- **Acceso:** se debe de indicar el frente a la vía o vías de acceso y sus respectivos anchos, sea por nota o directamente sobre el elemento que se desea acotar. (Art. 34 inc. f del RLCN).
- **Orientación del plano:** debe indicar gráficamente dentro del cuerpo del plano por medio del norte magnético o geográfico (Art. 27, 32 inc. e del RLCN).
- **Planos a modificar:** de existir planos a modificar se deben indicar.
- **Espacio para razón de inscripción:** en este espacio se debe indicar en forma clara y concisa el propósito para el cual es confeccionado el plano, como:

- *Reunión de fincas*
- *Rectificación de área*
- *Segregación o fraccionamiento (parte de)*
- *Localizaciones de derecho o parte de derecho(s)*
- *Usucapión o prescripción positiva*
- *Para información posesoria*
- *Permiso de uso*
- *Concesiones*
- *Para expropiación*

1.6 Notas técnicas que debe llevar todo plano de agrimensura:

- Tipo de levantamiento
- Tipo de poligonal
- Errores y /o precisión angular y lineal. (Art.35 inc. c)

NOTAS ESPECIALES

En planos de agrimensura que colinden con cuerpos de aguas se debe indicar gráficamente la zona de protección de las aguas o la siguiente nota
“AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33”

Cuando el predio representado en el plano de agrimensura, es atravesado por cualquier cuerpo de agua, se debe verificar que además de lo indicado en el párrafo anterior, se indique la siguiente leyenda *“AFECTADO POR LEY DE AGUAS No. 276 Y SUS REFORMAS”*.

La Sub-Dirección Catastral del Registro Inmobiliario NO aceptará borrones, tachaduras, o enmiendas hechas sobre el plano, cuando se presente en forma material y rechazará los que contengan firmas copiadas por medio de máquinas o facsímile. Tampoco aceptará leyendas o rótulos que tengan carácter de propaganda. (Art.39 RLCN)

Las leyendas y rótulos que aparezcan en el plano, deben ser escritos con caracteres claros legibles e inconfundibles, de manera que puedan ser leídos en la posición normal del plano, es decir, con el norte apuntando hacia el margen superior del formato. (Art.38 RLCN)

La devolución de los planos se hará en la siguiente forma:

- a. Con las indicaciones claras y concisas de todos los defectos que contenga, con el fundamento técnico o normativo correspondiente; o**
- b. Debidamente inscritos.**

(Art.45 RLCN)

2. TIPOS DE PLANOS DE AGRIMENSURA

2.1 Planos para rectificación de área

Todo plano de agrimensura que sea “para rectificar área” deberá indicar además de lo citado en el punto 1, lo siguiente:

Las citas de inscripción del inmueble o los inmuebles (Art. 33 inc. i RLCN)

El área según registro. (Art.33 inc. g RLCN).

Indicar claramente en el cuerpo del plano o en el espacio para datos generales la siguiente leyenda **“PARA RECTIFICAR AREA”** o **“PARA RECTIFICAR MEDIDA”** o **“PARA RECTIFICAR CABIDA”** (Art. 32 RLCN)

Cuando la diferencia de área entre el levantamiento y el área de registro sea mayor del 10% se procederá de la siguiente forma:

Para los casos de fincas inscritas antes del 23 de octubre de 1930 o sus segregaciones, la cabida podrá ser rectificada hasta la cantidad que el plano indique, siempre y cuando no exceda los porcentajes que contempla el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias, debiéndose indicar la siguiente nota en el plano:

“Doy fe de que el presente levantamiento cumple con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias” (Art. 33 inc. g RLCN)

Cuando la superficie levantada supere los porcentajes citados anteriormente, respecto del área registral, se procederá a realizar diligencias de información posesoria por el excedente de área, tal y como lo dispone el artículo 14 de la Ley de Informaciones Posesorias, señalándose la siguiente nota en el plano:

“PARA RECTIFICACION DE AREA POR INFORMACION POSESORIA”

2.2 Planos de fraccionamiento

Todo plano de agrimensura que sea para fraccionamiento deberá indicar además de lo citado en el punto 1, lo siguiente:

Las citas de inscripción del inmueble o los inmuebles (Art. 33 inc. i RLCN)

El área según registro. (Art.33 inc. g RLCN).

Indicar claramente en el cuerpo del plano o en el espacio para datos generales la siguiente leyenda **“ES PARTE DE “o “PARA SEGREGAR”** (Art. 32 RLCN)

También debe indicar la siguiente nota (Art.32 inc.h.2 RLCN)

“Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.”

2.2.1 Planos de lotes en urbanizaciones

Además de lo indicado en el punto 1 y 2.2, debe de cumplir con la siguiente información:

Plano catastrado de la finca madre (Art.83 inc. a RLCN)

Números de cada uno de los lotes adyacentes (Art.83inc. b RLCN)

Diseño de sitio de la urbanización con su nombre oficial, a escala, indicando el lote dentro del mismo (Art.83inc. c RLCN)

Cuando la información contenida en el plano de agrimensura en cuanto a dimensiones, área, forma o usos no coincida con la indicada en el diseño de sitio, procederá la presentación de un nuevo diseño de sitio aprobado de conformidad con la Resolución 1-84 o la presentación de los visados correspondientes en el plano de agrimensura.

2.3 Planos para reunión de fincas completas

Todo plano de agrimensura que sea para reunión de fincas completas deberá indicar, además de lo citado en el punto 1, lo siguiente:

Las citas de inscripción del inmueble o los inmuebles (Art. 33 inc. i RLCN)

El área según registro de cada finca. (Art.33 inc. g RLCN).

Indicar claramente en el cuerpo del plano o en el espacio para datos generales la siguiente leyenda **“PARA REUNION DE FINCAS”**, además según sea el caso **“PARA RECTIFICAR AREA”** (Art. 32 RLCN).

Así mismo, se debe indicar tanto para los levantamientos en los que el área sea exactamente igual a la sumatoria de las áreas de registro, como para los levantamientos donde el área sea menor que la sumatoria de las áreas de registro la siguiente nota (Art.33 inc. h.2 RLCN):.

“Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrita la reunión respectiva, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.”

Cuando el área del levantamiento exceda el 10% de la sumatoria de las áreas de registro, además de la nota anterior se debe indicar lo siguiente:

“Doy fe de que el presente levantamiento cumple con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias”

2.4 Planos para fraccionamiento(s) con reunión de finca(s) completa(s)

Todo plano de agrimensura que sea para fraccionamiento y reunión de fincas deberá indicar además de lo citado en el punto 1, lo siguiente:

Las citas de inscripción del inmueble o los inmuebles (Art. 33 inc. i RLCN)

El área según registro de cada finca. (Art.33 inc. RLCN).

Indicar claramente en el cuerpo del plano o en el espacio para datos generales la siguiente leyenda **“ES PARTE DE”** o **“PARA SEGREGAR”** y reunir con **“FINCA (S) COMPLETA (S)”** (Art. 32 RLC RLCN)

Ejemplo:

Es parte de

Folio real 100234523-000 para reunir con

Finca completa 100342345-000

También debe indicar la siguiente nota (Art.32 inc.h.2 RLCN)

“Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento y la reunión respectiva, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.”

2.5 Planos para localización de derechos y parte de derecho

Todo plano de agrimensura que sea para localización de derecho deberá indicar además de lo citado en el punto 1, lo siguiente:

Las citas de inscripción del inmueble o los inmuebles (Art. 33 inc. i RLCN)

El área según registro. (Art.33 inc. g RLCN).

Indicar claramente en el cuerpo del plano o en el espacio para datos generales la siguiente leyenda **“PARA LOCALIZACION DE DERECHO(S)”** (art. 32 RLCN).En el caso

de parte(s) de derecho la nota a indicar será la siguiente **“PARA LOCALIZAR PARTE(S) DE DERECHO(S)”**

Además debe indicar la siguiente nota (Art.32 inc.h.2 RLCN)

“Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento respectivo, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.”

2.6 Planos para titulación o información posesoria

Todo plano de agrimensura que sea para titulación o información posesoria deberá indicar además de lo citado en el punto 1, lo siguiente:

El nombre(s) completo del Poseedor(es) (Art. 33 inc. i) y números de identificación.

Indicar claramente en el cuerpo del plano o en el espacio para datos generales la siguiente leyenda **“Para Información Posesoria”** (Art. 32 RLC).

La Sub-Dirección Catastral del Registro Inmobiliario no inscribirá planos con áreas superiores a trescientas hectáreas. (Art.77 y art. 2, de la ley No.139 Ley de Informaciones Posesorias).

Además debe indicar las siguientes notas (Art.33 inc.h.1 y Art.77)

“Este plano servirá únicamente para titular el inmueble. Una vez titulado el inmueble, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro”

“El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil”.

El plano de agrimensura para información posesoria que colinde con los 200 m de la zona marítimo terrestre, deberá indicar la distancia desde el vértice(s) más cercano(s) a la pleamar ordinaria o la distancia a mojones del Instituto Geográfico Nacional (IGN).

Los planos que describan fincas bajo el dominio del Instituto de Desarrollo Rural (INDER) deberán cumplir con los lineamientos que establece la Ley 2825, (Ley de Tierras y Colonización), no son sujetos a prescripciones positivas y deberá indicarse en el documento la nota siguiente:

“El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil”.

2.7 Planos para usucapión o prescripción positiva

Todo plano de agrimensura que sea para tramitar usucapiones deberá indicar además de lo citado en el punto 1, lo siguiente:

Las citas de inscripción del inmueble o los inmuebles (Art. 33 inc. i RLCN)

El área según registro de cada finca afectada. (Art.33 inc. g RLCN).

El propietario(s) registral de la finca(s) y números de identificación (criterio de calificación catastral DC-03-2008 por tanto segundo)

El nombre(s) completo del Poseedor(es) (Art. 33 inc. i RLCN) y números de identificación.

Indicar claramente en el cuerpo del plano o en el espacio para datos generales la siguiente leyenda **“Para tramitar usucapión”** (Art. 32 RLCN).

Además debe indicar las siguientes notas (Art.77 RLCN)

«El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil».

Los planos de usucapión o prescripción positiva NO requieren visado municipal, excepto cuando en el plano se indique la existencia de una vía pública, que no aparezca en la cartografía oficial, en el mapa de certificación de vías públicas o en los antecedentes catastrales y registrales, en este caso, si es requisito el visado de la Municipalidad respectiva si se trata de red vial cantonal o el visado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, si se trata de la red vial nacional.

2.8 Planos en zona marítimo terrestre

Zona marítimo terrestre:

Es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico, comprendida en dos secciones: 50 metros de zona pública y 150 metros de zona restringida.

La zona pública incluye además los manglares, esteros, rías, salinas e islas.

La zona restringida comprende también los doscientos metros a lo largo de cada orilla de los canales principales en la vertiente atlántica. (Art. 94 reglamento a la Ley ZMT)

No se aplica la ley de zona marítimo-terrestre en:

- *Áreas de las ciudades situadas en los litorales Puntarenas, Jacó, Quepos, Golfito, Limón (Art. 6 Ley ZMT).*

- *En los parques nacionales y reservas equivalentes (Art. 73 de Ley ZMT)*
- *Propiedades inscritas cuya legitimidad reconozca la ley. (Art. 6 Ley ZMT y Art. 78 de RLCN).*

*En todo el litoral atlántico **NO** proceden la rectificaciones de área en demasía para predios en los 200 m de zona marítimo terrestre (Decreto Ejecutivo 21487-MP-MOPT-MIVAH)*

2.8.1 Planos para concesión en zona marítima terrestre (no inscritas)

Todo plano de agrimensura que sea para tramitar concesiones deberá indicar además de lo citado en el punto 1 lo siguiente:

En administración de... (Art. 35 de la ley sobre la zona marítimo terrestre).

Indicar el nombre de la municipalidad correspondiente y su cédula jurídica.

Para concesión a... -nombre del concesionario y número de documento de identificación- (criterio de calificación catastral DC-03-2008 por tanto segundo)

Indicar claramente en el cuerpo del plano o en el espacio para datos generales la siguiente leyenda **“PARA CONCESION”** (Art. 32 RLCN)

Cuando se indique un plano catastrado a modificar y el concesionario indicado en él, difiere del mencionado en el plano a inscribir, será requisito para inscripción del nuevo documento lo siguiente:

- Visado o autorización donde la municipalidad respectiva manifieste que el plano se ajusta a la concesión otorgada. Además el registrador debe informar a la Asesoría Jurídica sobre los planos catastrados que se traslapan con el documento presentado para que se proceda de conformidad con lo que corresponda. (Circular DCR -017-2009.)

2.8.2 Planos para concesión en zona marítima terrestre (inscritas)

Todo plano de agrimensura que sea para tramitar concesiones deberá indicar además de lo citado en el punto 1 lo siguiente:

Las citas de inscripción de la concesión (Art. 33 inc. i)

El área según registro. (Art.33 inc. g RLC).

En administración de (Art. 35 de la ley sobre la zona marítimo terrestre)

Indicar el nombre de la municipalidad correspondiente y su cédula jurídica.

Nombre y cédula del concesionario indicado en las citas de inscripción de la concesión
- (criterio de calificación catastral DC-03-2008 por tanto segundo)

Indicar claramente en el cuerpo del plano o en el espacio para datos generales la siguiente leyenda **“PARA CONCESION”** (Art. 32 RLC)

2.8.3 Planos de fincas inscritas que incorporan terrenos de la zona marítimo terrestre

Todo plano de agrimensura de finca (s) inscrita(s) que incluya terrenos en la zona marítimo terrestre deberá indicar lo citado en el punto 1, además será procedente la registración siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

- La existencia de un plano catastrado que dé origen al título, así mismo, que el documento presentado se encuentre dentro del perímetro y coincida en ubicación y linderos con el plano inscrito.
- Que no conste en los asientos del Registro Público, marginales de advertencia, demandas ordinarias o inmovilizaciones que cuestionen la validez y eficacia de los asientos catastrales y registrales.

NO procederá la inscripción de planos de agrimensura que afecten los manglares y/o esteros identificados como tales en la cartografía oficial del IGN , salvo que se demuestre mediante documento idóneo de esa institución , que existe un error cartográfico en la hoja. (Criterio de calificación DC-03-2008).

2.9 Planos en condominio

Todo plano de agrimensura de propiedad en condominio deberá indicar además de lo citado en el punto 1, lo siguiente:

- Indicar que se trata de una “finca filial”.
- Indicar números de finca matriz o concesión y filial o subconcesión según sea el caso y sus áreas según registro.
- Número de plano catastrado en donde se asiente el condominio.
- En fincas filiales de lotes, dos acotes de la finca filial a vértices de la finca matriz y al menos un acote del condominio a puntos fijos externos al mismo.
- En condominios verticales dos acotes de la finca filial a puntos ubicados en las áreas comunes del nivel en donde se ubique la filial, además dos acotes del edificio a vértices de la finca matriz, además un acote del condominio a puntos fijos externos al mismo.
- Destino de la filial.
- En condominios de lotes indicar construcciones existentes y uso de áreas restantes.
- Nombre del condominio.
- Detalle general de planta con la distribución del nivel en donde se ubique la filial.
- Tipo de acceso directo a la filial y su frente. (Art. 72, 73 y 74 RLCN)
- Si el plano constructivo se encuentra en el sistema Administrador de Planos de Construcción (APC) se debe de indicar en el plano de agrimensura mediante nota el número de consecutivo o número de contrato del plano constructivo.

(Circular RIM-003-2013.)

Se inscribirán planos de fincas filiales aunque existan diferencias en forma y área con los planos constructivos y el asiento registral.

Se permitirán planos para reunir filiales, parte de filiales y rectificaciones de área siempre que no exceda el 10% del área inscrita. *(Para los dos casos anteriores siempre y cuando no exista afectación de las áreas comunes).*

Se inscribirán planos para cambio de naturaleza de la finca filial.

Se deberán descartar del área a inscribir los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los vestíbulos, las escaleras, las vías de acceso y cualquier otro que se considere como área común.

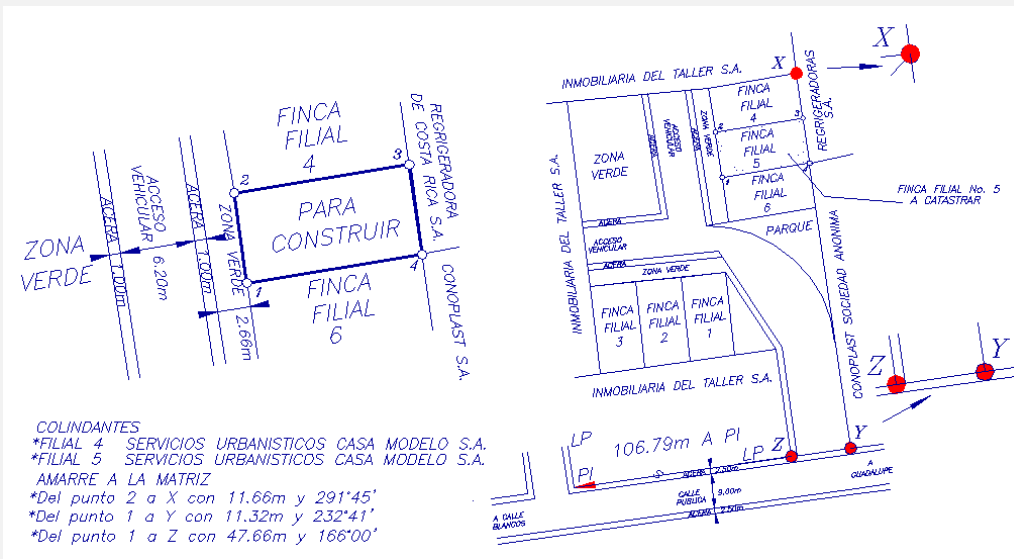
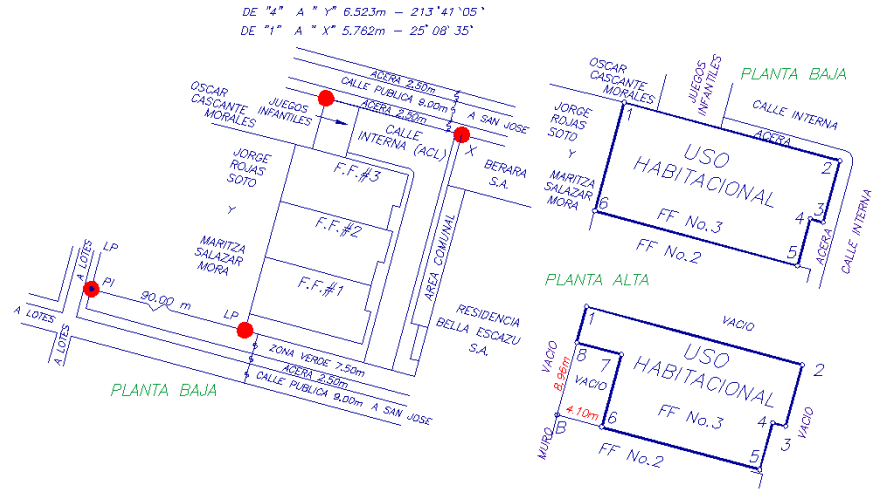
(Art. 75 y 76 del RLCN y art. 2 y 10 Ley reguladora de la propiedad en condominio)

En aquellos casos que no se cuente con planos constructivos que describan el condominio, podrá practicarse el asiento, y la responsabilidad de la afectación a áreas comunes será atribuible al profesional autorizante del documento.

El plazo de vigencia establecido para los diseños constructivos que constan en el sistema Administrador de Planos de Construcción (APC) no tiene efectos catastrales o registrales.

La inscripción practicada por el Partido de Propiedad en Condominio implica que los visados requeridos incluyendo el visado municipal, fueron verificados, por lo que no procede una nueva verificación de ese requisito por parte del registrador catastral.

(Circular RIM-003-2013.)



3. ACCESOS

Por acceso se entiende, la vía o vías existentes de carácter público frente al inmueble y que permiten la entrada o salida de ese inmueble. Esos accesos normalmente son calles, carreteras y caminos las estipuladas en la Ley General de Caminos Públicos y artículos 4 y 7 de la Ley de Construcciones. Excepcionalmente, se tiene como acceso: ríos navegables, servidumbres de paso y caminos privados inscritos en el Registro Público de la Propiedad. (Art. 34 inc. f RLCN)

3.1 Acceso frente a carreteras, calles o caminos públicos:

Para la inscripción del plano de agrimensura el acceso al inmueble debe constar en la cartográfica oficial de referencia, en el mapa de certificación de vías públicas o en los asiento registrales y catastrales, caso contrario, deberá aportar el visado de la municipalidad respectiva o del MOPT (Art. 79 inc. c del RLCN) según sea el caso.

Es permitido el registro de documentos -aún y cuando entre en contradicción con la información catastral-, que indiquen accesos que no aparecen en el mapa de certificación de vías, o que aparecen en lugares distintos a los mismos siempre y cuando el plano presentado contenga un visado municipal.

Cantones con Certificación de Vías Públicas	
PROVINCIA	CANTON
San José	Acosta, León Cortés, Mora, Puriscal, Turrubares, Aserrí
Alajuela	Palmares, San Ramón, Grecia, Atenas, Naranjo, Poás, Orotina, Valverde Vega, Alfaro Ruiz, San Mateo
Cartago	Cartago, Paraíso, La Unión, Jiménez, Alvarado
Heredia	Heredia, Santo Domingo, San Isidro, Belén, Flores, San Pablo, Santa Bárbara, San Rafael, Barva
Guanacaste	Abangares, Nicoya, Bagaces, Carillo, Cañas, Nandayure, Hojancha, Liberia, Santa Cruz, Tilarán
Puntarenas	Parrita, Puntarenas, Aguirre, Esparza, Montes de Oro, Monteverde, Garabito
Limón	Siquirres, Matina, Colorado

3.2 Acceso frente a servidumbre de paso y agrícolas.

Para la inscripción de planos de agrimensura que refieran a un fraccionamiento y que acceden por servidumbres de paso se procede de la siguiente manera: (Art.85 RLCN)

- Si la servidumbre de paso **no está inscrita** en el registro inmobiliario, una nota indicando:

“El fundo sirviente se va a constituir sobre la finca(s) folio real...” donde se mencione el número de finca sobre la cual se va a constituir el gravamen.

- Si la servidumbre de paso **está inscrita** en el registro inmobiliario se debe indicar mediante nota el fundo dominante y el fundo sirviente de conformidad con lo establecido en el asiento registral.
- En la servidumbre agrícola u otras servidumbres especiales se debe indicar según sea el caso en el cuerpo del plano la siguiente nota” **para uso agrícola**” **“para uso pecuario”** o **“para uso forestal”** según corresponda .En este tipo de servidumbres **no** deben indicarse información pertinente a fundos sirvientes ni a fundos dominantes. (Art.85 Inc. d. RLC y Art.2.1.6 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones)

Cuando exista inconsistencia en la clasificación del acceso indicado en el plano de agrimensura con los asientos catastrales o registrales se deberá aportar el visado de la municipalidad respectiva o del MOPT (Art. 79 inc. c del RLCN) según sea el caso.

3.3 Acceso por vía fluvial

Es procedente la registración de planos de fincas que acceden por ríos navegables, siempre y cuando se indique el área adyacente al río como zona inalienable, siendo esta de 50m de ancho. (Resolución Administrativa 2913-2006 Decreto No.4365-A de 28 de noviembre 1974)

3.4 Acceso por caminos privados

Se podrán admitir planos que acceden por caminos privados, siempre y cuando se trate de fincas completas y que los mismos consten en los asientos registrales.

4. VISADOS

4.1 Visado del INVU y Visado Municipal

(Art.79, 81, 84 y 85 inc. d RLCN, criterio de calificación catastral DC-03-2008)

Los visados se regirán de la siguiente forma:

- a. Para diseños de sitio y sus modificaciones los visados requeridos serán el del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y de la Municipalidad respectiva.
- b. **Para fraccionamientos**, en fincas menores de 5 ha, el visado requerido, es el de la municipalidad respectiva, independientemente si el fraccionamiento está ubicado en distrito urbano o rural.
- c. Para cualquier tipo de plano en el que se indique la existencia de una vía pública, que no aparezca en la cartografía oficial, en el mapa de certificación de vías públicas, en los antecedentes catastrales y registrales, debe aportarse el visado a la Municipalidad respectiva si se trata de red vial cantonal y el visado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, si se trata de la red vial nacional.”

4.2 Visado MINAE. (Art. 80 RLCN)

Para todo plano de agrimensura que se encuentre localizado en cualquier tipo de reserva o parques nacionales

4.3 Visado IGN (Art.78 RLCN)

Para todo plano de agrimensura relacionado a concesiones inscritas o no inscritas en la zona marítimo terrestre.

4.4 Visado CONAI

Para todo plano de agrimensura que se encuentre localizado en cualquier tipo de reserva indígena. (Art.3 Ley 5813)

4.5 Visado ICT

Para todo plano de agrimensura relacionado a concesiones en la zona marítima terrestre, en las áreas turísticas lo aprobará el ICT (Art. 42 de LZMT)

4.6 De las formalidades de los visados:

La verificación y responsabilidad sobre los visados y el cumplimiento de requisitos recaerá sobre la institución a la que compete darlo, no obstante, la Subdirección Catastral exigirá que los visados cuenten con las formalidades propias de una aprobación, como son: sello, nombre completo y firma de su puño y letra del funcionario estatal que emite el acto.

No se aceptarán tachaduras, borrones, ni los visados escaneados u otros que hagan dudar de la autenticidad del visado.

5. CITAS DE REGISTRO

El criterio de indicar las citas de inscripción o la matrícula de folio real, tal y como aparece en el Registro Inmobiliario, nos establece la obligación de lograr una inequívoca identificación de los inmuebles, con una estrecha y veraz concordancia entre la información contenida en los asientos del registro y la descripción gráfica contenida en los planos que se inscriben en la Sub-Dirección Catastral del Registro Inmobiliario, constituyendo esta relación el verdadero hilo unificado para el sistema inmobiliario costarricense.

5.1 Citas de registro en tomos (Art. 33inc. i RLCN)

Cuando en un plano de agrimensura se presente citas de registro en tomos, la información consignada en el documento sujeto de inscripción será:

- *Tomo*
- *Folio (se debe de indicar donde inicia el asiento)*
- *Número de finca*
- *Asiento*
- *Área de Registro*

Ejemplo:

Tomo 1323
Folio 54
Numero 123456
Asiento 3
Área de Registro

Si la finca se encuentra en copropiedad, se indican los asientos con sus derechos y proporciones.

Si se mencionan todos los derechos que suman la totalidad de la finca no es necesario indicar la proporcionalidad de los derechos que le corresponde a cada uno.

5.2 Citas de registro en Folio Real (Art. 33 inc. i RLCN)

Para todos los efectos registrales, la matrícula está formada por:

- Un dígito que representa la provincia en que está ubicado el inmueble.
- Ocho dígitos que constituyen el número correlativo que correspondió al inmueble en el momento de su inscripción. Pueden ir seguidos de una letra en aquellos casos en que por error se haya asignado el mismo número de matrícula a otro inmueble en la misma provincia.
- La sub-matrícula formada por tres dígitos servirá para determinar el dominio total o parcial sobre la finca.

Ejemplo:

100478900-000

Si se mencionan todos los derechos que suman la totalidad de la finca no es necesario indicar la proporcionalidad de derecho que le corresponde a cada uno.

No se aceptaran sub-matrículas que correspondan al usufructo de la finca.

Además el área según registro indicada en el documento debe coincidir con el área indicada en el asiento registral.

En aquellos casos que en los asientos registrales a los que se refiere la presentación se publiciten medidas cautelares, procederá la inscripción del documento si la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario lo autoriza, en cuyo caso los planos deberán ser remitidos en consulta por el Sistema de Información de Planos (SIP), debiendo acatar el Registrador lo indicado por el Asesor Jurídico.

En cuanto a lo de límites voluntarios, debe analizarse con vista a lo dispuesto en la resolución de las catorce horas del tres de setiembre del año dos mil catorce.

5.3 Citas de registro en folio real para propiedad en condominio (Art. 33 inc. i Art. 72 inc. b RLCN)

Para una finca inscrita en el Registro Inmobiliario en el sistema de bienes inmuebles (SIRE) para propiedad en condominio la matrícula está formada por:

- Un dígito que representa la provincia en que está ubicado el inmueble.
- Ocho dígitos que constituyen el número correlativo que correspondió al inmueble en el momento de su inscripción.
- La sub-matrícula formada por tres dígitos servirá para determinar el dominio total o parcial sobre la finca.

Al final de la matrícula se consigna la letra “M” o “F” según corresponda a matriz o filial.

Ejemplo:

100000900M-000
100002500F-000

El área según registro de la finca matriz y de la finca filial indicadas en el documento deben coincidir con las respectivas áreas según registro indicadas en el asiento registral.

En aquellos casos que en los asientos registrales a los que se refiere la presentación se publiciten medidas cautelares, procederá la inscripción del documento si la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario lo autoriza, en cuyo caso los planos deberán ser remitidos en consulta por el Sistema de Información de Planos (SIP), debiendo acatar el Registrador lo indicado por el Asesor Jurídico.

En cuanto a lo de límites voluntarios, debe analizarse con vista a lo dispuesto en la resolución de las catorce horas del tres de setiembre del año dos mil catorce.

5.4 Citas de registro en folio real para concesiones inscritas (Art. 33 inc. i RLCN)

Para una concesión inscrita en el Registro Inmobiliario en el sistema de bienes inmuebles (SIRE) la matrícula está formada por:

- Un dígito que representa la provincia en que está ubicado el inmueble.
- Ocho dígitos que constituyen el número correlativo que correspondió al

- inmueble en el momento de su inscripción.
- La sub-matrícula formada por tres dígitos servirá para determinar el dominio total o parcial sobre la finca.

Al final de la matricula se consigna la letra “Z”.

Ejemplo:

100043900Z-000

En aquellos casos que en los asientos registrales a los que se refiere la presentación se publiciten medidas cautelares, procederá la inscripción del documento si la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario lo autoriza, en cuyo caso los planos deberán ser remitidos en consulta por el Sistema de Información de Planos (SIP), debiendo acatar el Registrador lo indicado por el Asesor Jurídico.

En cuanto a lo de límites voluntarios, debe analizarse con vista a lo dispuesto en la resolución de las catorce horas del tres de setiembre del año dos mil catorce.

6. PLANOS CATASTRADOS A MODIFICAR EN PLANOS DE AGRIMENSURA

En este capítulo es importante considerar que las técnicas , los equipos de medición, las herramientas de dibujo y la cartografía, han evolucionado con el paso del tiempo, con lo que es de esperar que encontremos diferencias en los distintos elementos relacionados a la ubicación , la referencia y geometría de los planos , por lo que resulta indispensable darle el valor agregado a nuestra especialidad al analizar esas circunstancias en aras de lograr una calificación objetiva del documento.

La modificación de asientos catastrales, es la aplicación más pura del Principio de Tracto Sucesivo contenido en el artículo 55 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, principio que exige la concatenación de asientos catastrales. De los asientos existentes en el Registro Inmobiliario deberá resultar una perfecta secuencia del titular del plano y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones. Tenemos entonces , que siempre que un plano se registre y modifique a otro gráficamente o en cuanto a citas debe el profesional indicar mediante nota tal modificación, precisamente porque ese plano es coincidente gráficamente con el plano presentado. En el Sistema de Información de Planos (SIP), ese principio se manifestara al publicitar la relación de un asiento catastral con otro a través de los llamados planos “padres” y planos “hijos”, entendido este término para aquellos que mediante nota indican tal situación, actuación que encuentra sustento en los artículos 21 y 69 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. Aclaremos, estaremos en presencia de un plano hijo cuando este asiento se encuentre contenido dentro del polígono de un plano y exista una perfecta relación entre los antecedentes registrales; será plano padre, cuando se presente una segregación de ese polígono en cuyos caso el Sistema lo publicitara. No existirá esa “consanguinidad” cuando los documentos difieran en cuanto a la génesis de las fincas, estaríamos en este momento al frente de una sobreposición o traslape de asientos.

6.1 Planos a modificar para fincas inscritas.

Se indicaran los planos catastrados que consten en el asiento registral, salvo que en ese asiento se cite un número de plano que no corresponde al inmueble o que no se encuentre inscrito (Art. 64 del RLCN).

Además se debe realizar el estudio de los planos inscritos que tengan relación con las citas de registro indicadas en el plano de agrimensura, verificando la posible afectación y modificación de los mismos. Si se confirmara tal afectación, se realizara el estudio respectivo para determinar si estos generaron título o no.

Cuando en el plano de agrimensura se indiquen a modificar uno o más planos inscritos, se debe cumplir con lo siguiente:

- Que el plano(s) indicado a modificar exista(n) en el Sistema de Información de Planos (SIP).
- Que el polígono que describe el plano(s) indicado a modificar (s) corresponda total o parcialmente con el polígono del plano objeto de calificación.
- Que las citas de inscripción del plano objeto de calificación, correspondan directamente con las indicadas en el plano a modificar o en el caso de que el plano a modificar haya generado título, se revisará que la finca indicada en el plano en calificación proceda de la indicada en el plano a modificar. (Antecedente)
- Que en los casos que consten advertencias administrativas o inmovilizaciones sobre los planos catastrados a modificar, no se inscribirán planos de agrimensura, sin previa valoración (consulta) por parte del Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario. (Resolución Administrativa 367-2008).
- Que la ubicación geográfica del plano en calificación coincida con la indicada en el plano catastrado a modificar.

- Que la referencia del plano en calificación coincida con la indicada en el plano catastrado a modificar siempre y cuando este referido al mismo elemento.

6.2 Planos a modificar para fincas no inscritas (informaciones posesorias, concesiones, permisos de uso)

Cuando en el plano de agrimensura se indiquen a modificar uno o más planos inscritos, se debe cumplir con lo siguiente:

- Que el plano(s) indicado a modificar exista(n) en el Sistema de Información de Planos (SIP).
- Que el polígono que describe el plano(s) indicado a modificar corresponda total o parcialmente con el polígono del plano objeto de calificación.
- Que el o los planos indicados no hayan generado título.
- Que no sobrepongan a fincas localizadas dentro de la cartografía oficial y que sean del Estado y sus instituciones. No se afecte la zona marítimo-terrestre o áreas de zonas públicas de diseños de sitio (parque, áreas comunales, derechos de vía, juegos infantiles).
- Que además de los planos indicados, se verifique por los medios a su alcance (colindantes, rangos de coordenadas, sistema de información geográfico, cartografía oficial, antecedentes catastrales) la posible existencia de otros planos a modificar y si los mismos generaron título.

Tanto para los planos detectados en el estudio como los indicados a modificar se procederá a verificar lo siguiente:

- Que en los casos que consten advertencias administrativas o inmovilizaciones sobre los planos catastrados a modificar, no se inscribirán planos de agrimensura, sin previa valoración (consulta) por parte del Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario. (Resolución Administrativa 367-2008).

- Que la ubicación geográfica del plano en calificación coincida con la indicada en el plano catastrado a modificar
- Que la referencia del plano en calificación coincida con la indicada en el plano catastrado a modificar siempre y cuando este referido al mismo elemento.

AFECTACION AL ESTADO PARCELARIO

En el caso que el plano de agrimensura difiera en referencia o ubicación con los planos inscritos a modificar se debe realizar el estudio y la debida conciliación jurídica sobre el punto donde se ubica el nuevo plano, para determinar la posible afectación a otros predios. De no existir afectación del estado parcelario se aceptará la nueva referencia o ubicación conforme a la fe pública que le asiste al profesional de la agrimensura y topografía. (Art.21, Art. 69 RLCN)

Los registradores procederán a inscribir nuevos planos que contradigan uno o más planos inscritos cuando estos vengan a corregir errores de levantamiento, localización, situación, ubicación geográfica o datos del asiento registral siempre y cuando estos últimos no hayan originado movimientos registrales, debiendo el registrador verificar los antecedentes catastrales y registrales de la finca o el inmueble de que se trate el plano, a efecto de determinar la procedencia en la variación. (Criterio de calificación DC-003-2008 por tanto tercero)

Excepciones.

No procede la inscripción de planos de agrimensura que presenten las siguientes condiciones:

Planos que afecten terrenos correspondientes a la zona marítimo terrestre y a zonas o reservas protectoras, ya sea porque el plano que se pretende modificar estaba dentro de la reserva o zona marítimo terrestre y el nuevo plano no lo está, o bien por lo

contrario, que el nuevo documento las incluya. En esta situación el registrador no deberá registrar hasta tanto no se le aclare la afectación.

Los documentos que se presenten a calificación y describan permisionarios, poseedores y concesionarios con titulares distintos a los asientos que se traslapan; y donde no se haya probado el tracto sucesivo o no se haya descartado el traslape, se permitirá el registro del nuevo documento, siempre y cuando la presentación indique que modifica al plano inscrito con anterioridad en cuanto al titular, debiéndose necesariamente indicar el nombre del mismo en la nueva presentación, nota que deberá incluir el profesional autorizante del documento. Igual análisis y procedimiento se seguirá con los documentos para usucapión o prescripción positiva que indiquen poseedores distintos.

El registrador que practique el asiento deberá remitir informe mediante correo interno a la Coordinación de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario sobre el número de plano que se traslapa. (Circulares 018-2012 y DCR 004-2013)

Planos de agrimensura sobre fincas inscritas que modifiquen planos inscritos para información posesoria y que aún no hayan generado título no deben ser indicados a modificar, se debe hacer una notificación sobre estos planos inscritos a la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario. (Resolución Administrativa 1217-2006)

7. PLANOS DE AGRIMENSURA DEL ESTADO

Los planos que se tramiten y que sean de interés para el Estado, se calificarán con especial celeridad y tomando en cuenta la naturaleza del proyecto. (Art.44 RLC)

Además de lo indicado en los puntos 1 y 2 de esta guía, los planos de interés del Estado, deberán ser identificados por los profesionales responsables de los levantamientos con: (directriz catastral 04-2008 por tanto segundo)

- El logotipo de la institución estatal,
- Indicar en las notas técnicas dentro del cuerpo del plano la referencia a la finalidad del proyecto
- La norma que lo sustenta.

No se exigirán los visados que establecen los artículos 79 inciso b y 81 del Decreto Ejecutivo No. 34331-J. para lo correspondiente a terrenos de dominio público y expropiaciones de: (directriz catastral 04-2008 por tanto primero)

- Caminos
- Carreteras de la Red Nacional
- Reservas Nacionales
- Parques Nacionales
- Servidumbres de paso, eléctricas y de alcantarillado
- Proyectos de telecomunicación y energía
- Concesión de obra pública
- Proyectos de usos y conexiones de acueductos y alcantarillados.

Para los planos del Estado levantados por los funcionarios del catastro se podrán inscribir sin pago de derechos y timbres siempre y cuando en los documentos a registrar aparezca la autorización de la División Catastral Sub-Dirección del Registro Inmobiliario.(Criterio de Calificación Catastral 1187-2004)

8. RETIRO DE PLANOS SIN INSCRIBIR (Resolución Administrativa DCN-002-2005)

Por disposiciones administrativas, los retiros sin inscribir o cancelación de presentación de los planos de agrimensura, las seguirá realizando conforme a sus competencias, los señores registradores de la Sub-Dirección Catastral o eventualmente la Dirección del Registro Inmobiliario, cuando por circunstancias especiales esa instancia deba resolver.

Las gestiones de cancelación de presentaciones, o retiros sin inscribir de planos de agrimensura, autorizadas por los profesionales de la agrimensura, deberán:

- Realizarse por escrito o a maquina
- Se presentarán ante el Diario de Planos.
- Contener el sello de la Fiscalía del Colegio de Ingenieros o la firma deberá aparecer autenticada por Notario Público.
- Si es presentada por el titular de los derechos o propietario, debe presentarse en escritura pública, manifestando en forma clara y concreta, cuales son los planos objeto del retiro sin inscribir y cual profesional los autorizó.

La solicitud de retiro o cancelación de presentación deberá contener el nombre, calidades y número de carné del profesional responsable del documento, así como el Tomo y el Asiento de presentación del plano a retirar.

8.1 Caducidad de asientos de presentación en planos de agrimensura.

En aquellos planos presentados, cuyos defectos no hayan sido subsanados hasta en un año después de recibidos, serán cancelados en su presentación. De igual forma, quedará cancelada la presentación, cuando no se hayan satisfecho la totalidad de los derechos de inscripción y hayan transcurrido tres meses calendario desde el día de su presentación. (Criterio de calificación Catastral Registral DCAT-1734-2007)

Los derechos utilizados en planos de agrimensura cuya presentación se solicita cancelar o aquellos a los que se le aplicó caducidad, podrán ser utilizados nuevamente siempre y cuando se trate de un documento del mismo profesional. (Circular RIM-CT-881-2009-Circular 36-2000 Dirección de Registro Público Bienes Inmuebles.)

9. DE LOS RECURSOS DE OPOSICION A LA CALIFICACION.

Existe un procedimiento establecido en donde el profesional de la agrimensura se apersona ante la oficina de coordinadores a plantear su apelación a la calificación en forma verbal, debe de suministrar la información necesaria de manera tal que luego del análisis respectivo sea factible el levantamiento del defecto por parte del coordinador en el Sistema de Información de Planos. (Art.21 RLCN).

De igual manera si el agrimensor no estuviere de acuerdo con la calificación hecha por el Registrador, podrá solicitar la revocatoria de la calificación, por los medios técnicos utilizados por el Registro Inmobiliario. Al recibir el plano el registrador valorará la impugnación y en caso de mantener su criterio, inmediatamente lo elevará al Jefe de Registradores, quien podrá revocar el defecto y ordenar la inscripción del documento, bajo su responsabilidad; en caso de confirmar el defecto dictará una calificación técnica y elevará la calificación a la Dirección o a la Subdirección. (Art. 47-48 RLCN)

9.1 Requisitos (forma y fondo):

- Deben de recurrirse todos los defectos señalados en la calificación (activos) o bien corregir aquellos que no esta recurriendo.
- Fundamentarse técnica y jurídicamente (Montajes a escala , firmados por el profesional responsable y en la medida de lo posible referidos a una base cartográfica, copias de estudios realizados y cualquier otro documento que aporte certificados)
- Indicar nombre del titular o profesional en agrimensura y firma.
- Indicar lugar para notificaciones (teléfono, fax)

11 de Marzo del 2011
Catastro Nacional
Registrador Roberto Moreno Sánchez

Con base en el artículo 47 del reglamento a la ley del Catastro Nacional se solicita formal apelación escrita.

Solicito se evalué los defectos de la presentación 1-2596015:

Fundamento Jurídico: Art. 33 INC. H) punto 2) RLCN: PLANO DE FREACCO REUNION. INDICAR LEYENDA RESPECTIVA.

Observación: ROMORE (16/02/2011) INDICAR NOTA

Fundamento Jurídico: Art. 33 INC. I) RLCN: CITAS DE INSCRIPCCION NO CORRESPONDEN CON EL REGISTRO PUBLICO

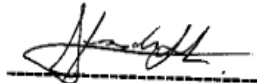
Observación: ROMORE (16/02/2011) INCOMPLETAS ES PARTE DE 3031212-000 RECTIFICACION NO PROCEDE.

Fundamento Jurídico: Art. 79 INC. B) RLCN: PLANO DE FRACCIONAMIENTO DEBE APORTAR VISADO DE LA MUNICIPALIDAD RESPECTIVA.

Observación: ROMORE (16/02/2011) POR SEGREGACION

Para lo cual apporto Montaje del levantamiento de campo versus planos catastrados existentes, acta de deslinde con la finca 631212-000. Del montaje se desprende que existe una demasía de área y que no traslapa con ninguna propiedad por lo tanto se solicita realizar la rectificación de medida. (adjunto planos catastrados e informes registrales)

Atentamente,



Ing. Jorge Segura López
IT-16632

10. CASOS ESPECIALES

10.1 Planos de agrimensura en Zona Fronteriza Sur.

Para el caso concreto los dos kilómetros fronterizos en la zona sur, se mantienen dentro del Patrimonio del Estado como terrenos inalienables e imprescriptibles (Art.7. Ley No.2825).

Para las fincas inscritas dentro de los dos kilómetros fronterizos en la **Zona Sur** se debe realizar el estudio respectivo para determinar que la finca haya nacido con anterioridad a la promulgación de la Ley No.2825. (14 de octubre 1961).

Los planos de agrimensura que se ubiquen geográficamente dentro de los dos kilómetros fronterizos de la zona sur NO será requisito para su inscripción el visado del MINAET

10.2 Planos de agrimensura en Zona Fronteriza Norte.

Para el caso concreto los dos kilómetros fronterizos en la zona norte, se mantienen dentro del Patrimonio del Estado como terrenos inalienables e imprescriptibles (Art.7. Ley No.2825).

Para el caso de los dos kilómetros fronterizos en la **Zona Norte** se mantiene el visado del MINAET, por tratarse estos terrenos de “Corredor Biológico”

10.3 Planos de agrimensura de concesiones de marinas y atracaderos turísticos.

La Sub-Dirección Catastral del Registro Inmobiliario inscribirá todos los planos de agrimensura concernientes a las concesiones de las marinas o atracaderos turísticos que se presenten al trámite de inscripción cuando los mismos cumplan con todos los

requisitos derivados de la Ley de Catastro Nacional , la Ley de Zona Marítimo Terrestre, la Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico del Golfo Papagayo y la Ley de Concesión y Operación de Marinas Turísticas, así como cualquier otra disposición normativa aplicable.

En el plano correspondiente a la concesión de la marina o atracadero turístico que comprende las áreas marítimo –terrestre y el área adyacente cubierta permanentemente por el mar, deben incluirse todos los elementos descriptivos usados en el régimen de propiedad ordinaria, y que se refieran a los inmuebles, las instalaciones y las vías de acceso entre otros. El plano describirá en forma concreta las áreas concesionadas, definiendo lo correspondiente al mar territorial o áreas recuperadas al mar, a la zona pública y a la zona restringida de la zona marítimo terrestre. Los bienes de dominio privado que se afecten a favor de la marina o atracadero turístico, se indicaran y describirán con sus áreas y derroteros correspondientes, quedando excluidos del área de la concesión.

Se considerarán parte de una marina, los inmuebles las instalaciones, las vías de acceso a las distintas áreas y los demás bienes en propiedad privada, destinado por sus dueños a brindar servicios a la marina turística, y que se hayan considerado en la concesión.

Deberá indicarse un cuadro de los puntos permanentes de control horizontal y vertical, el método y la exactitud, así como los valores de sus coordenadas ajustadas y de las correspondientes magnitudes de los semiejes de las elipses de error, además se indicará el error medio cuadrático de cada uno de los vértices que componen el polígono de la marina o atracadero.

El número de puntos de amarre necesarios para el establecimiento de estos proyectos, será como mínimo dos, intervisibles y de los cuales se tendrá que aportar la información de los mismos dentro del cuerpo del plano, estarán referidos a dos puntos testigos como mínimo.

En el plano se deberá indicar todos los usos dispuestos dentro de los límites de la concesión, en especial las áreas requeridas para usos públicos.

La Sub-Dirección Catastral del Registro Inmobiliario, no inscribirá ningún plano que no lleve el visto bueno del IGN en lo referente a la delimitación de la zona pública. En aquellos casos en que el IGN no este legitimado para amojonar, como en las ciudades, los administrados quedan relevados de tal requisito.

El profesional dejará constancia indicando en el plano una nota referida a la resolución del CIMAT que manifieste conformidad al amparo del artículo 10 de la ley 7744.

La Sub-Dirección Catastral del Registro Inmobiliario NO inscribirá planos de concesiones o atracaderos turísticos, que se sitúen en áreas de manglar, parques nacionales o reservas biológicas , o áreas protegidas equivalentes, de conformidad con la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos

11. DISEÑO GENERAL DE URBANIZACION.

Cuando se pretenda registrar planos de una urbanización, se deberá de previo, seguir el siguiente procedimiento:

El profesional autorizado presentará una copia nítida del plano general, en una escala no menor de uno a mil (1:1000), que deberá contener los siguientes datos:

- a. Nombre completo del propietario y el nombre oficial de la urbanización.
- b. Firma de puño y letra del profesional responsable de los trabajos topográficos y de mensura de la urbanización, indicando con caracteres claros su nombre completo, su título profesional y el número de su carné.
- c. Número de plano catastrado de la finca urbanizada.
- d. Situación geográfica de la urbanización con indicación del lugar, barrio o caserío, distrito, cantón y provincia, todo de acuerdo con la División Territorial Administrativa de Costa Rica vigente.
- e. La ubicación geográfica de la urbanización con base en un mapa del Instituto Geográfico Nacional o del Catastro Nacional, a la escala indicada en el mismo y con la cuadrícula de proyección Lambert con sus valores y detalles.
- f. Nombre completo de los colindantes. Cuando existan linderos naturales o artificiales como ríos, canales, quebradas, caminos, carreteras o calles, se consignará el nombre de los mismos. En el caso de caminos, su destino, y en áreas urbanas, el número de avenidas y calles.
- g. Los cuerpos de aguas, las servidumbres y restricciones que afecten la urbanización si las hubiere.

- h. La distribución de los lotes con su correspondiente numeración; todos sus frentes, fondos, áreas y uso propuesto, trazado y ancho de las calles, aceras y zonas verdes; así como el tamaño y forma de los bloques.

- i. Todas las operaciones de mensura y topografía de urbanización deberán estar referidas a un sistema único de puntos permanentes de control horizontal y vertical vinculando en lo posible con la red geodésica nacional, para lo cual se señalará el método utilizado. En cuanto a los puntos fijos, deberá indicarse en un cuadro resumen, el método y exactitud en la determinación de su posición horizontal y vertical, así como los valores de las coordenadas, las distancias y los ángulos ajustados.

Los puntos permanentes convenientemente amojonados estarán referidos a tres hitos testigo como mínimo. Deberá procurarse que los mojones estén expuestos al menor deterioro posible.

- j. Un dibujo a escala reglamentaria, señalando el sistema o red de puntos fijos y mostrando todas las posibles líneas de vinculación, la exacta ubicación y tipo de amojonamiento de los puntos permanentes.

- k. Rumbos o acimutes de los ejes de las calles, deflexiones de las intersecciones y estacionamientos, datos de curvas horizontales, si las hubiere, con las coordenadas de todos los PI (Punto de Intersección)

- l. La fecha, escala y orientación para lo cual se permitirá el uso de la meridiana astronómica o el de cuadrícula, cuando sea posible, mediante el enlace a hitos del Instituto Geográfico Nacional.

- ll. Las áreas y dimensiones deberán ser expresados en el sistema métrico decimal. Las medidas angulares en unidades del sistema sexagesimal o centesimal.

- m. Los visados del INVU, del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica y de la Municipalidad respectiva, este último deberá indicar claramente la aceptación de la urbanización en todas sus partes o por secciones debidamente terminadas.

- n. El número de tomo y de folio del Protocolo en donde consta el levantamiento y replanteo de la urbanización.

Las dimensiones de los planos generales de urbanización a que se refiere esta resolución, no podrán exceder de 88 cm. * 128 cm.

12. PLANOS DE AGRIMENSURA DE PROYECTOS EN CEMENTERIOS.

12.1 Plano general.

Para que se registren planos de tumbas por jardines o secciones, es necesario de previo que exista un **plano general** del cementerio y que este se presente por el Profesional autorizado, al Catastro, con los siguientes requisitos:

- a) Copia nítida del plano, en una escala no menor de 1:2000.
- b) Nombre completo del propietario y nombre oficial del cementerio.
- c) Firma digital o de puño y letra del profesional responsable de los trabajos topográficos y de mensura del cementerio indicando con caracteres claros su nombre completo, su título profesional y el número de su carné.
- d) Número del plano catastrado de la finca madre.
- e) Situación geográfica del cementerio, con indicación del lugar, barrio o caserío, distrito, cantón y provincia, todo de acuerdo con la División Territorial Administrativa de Costa Rica vigente.
- f) La ubicación geográfica del cementerio con base en un mapa del Instituto Geográfico Nacional, a la escala indicada en el mismo y con la cuadrícula de proyección oficial con sus valores y detalles.
- g) Nombre completo de los colindantes o números de identificador predial de los colindantes. Cuando existan linderos naturales o artificiales como ríos, canales, quebradas, caminos, carreteras o calles, se consignará el nombre de los mismos. En el caso de caminos, su destino, y en áreas urbanas, el número de avenidas y calles.
- h) Los cuerpos de agua, las servidumbres y restricciones que afecten al cementerio si las hubiere.
- i) La distribución de las tumbas o fosas con su correspondiente numeración, trazado y ancho de las calles, aceras y zonas verdes; así como el tamaño y forma de los bloques o jardines. Se incluirá además, cuadros de dimensión y cantidades de las tumbas o fosas y el cuadro de las áreas correspondientes.
- j) Todas las operaciones de mensura y topografía deberán estar referidas a un sistema único de puntos permanentes de control horizontal y vertical, para lo cual

se señalará el método utilizado. En cuanto a los puntos fijos, deberá indicarse en un cuadro resumen el método y exactitud en la determinación de su posición horizontal y vertical, así como los valores de las coordenadas, las distancias y los ángulos ajustados.

Los puntos permanentes convenientemente amojonados estarán referidos a dos hitos testigos como mínimo. Deberá procurarse que los mojones estén expuestos al menor deterioro posible.

- k) Las áreas y dimensiones deberán ser expresadas en el sistema métrico decimal. Las medidas angulares en unidades del sistema sexagesimal o centesimal.
- l) Las aprobaciones de los planos constructivos por parte del INVU, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Ministerio de Salud y de la Municipalidad respectiva y de esta última además, el visado de que la sección o etapa está debidamente terminada. Con respecto al visado del Ministerio de Salud si el mismo consta en los planos constructivos del cementerio no será exigido. No obstante el profesional responsable del plano general deberá aportar declaración jurada sobre esta autorización.
- ll) El número de tomo y de folio del protocolo en donde consta el levantamiento y replanteo del cementerio.

Las dimensiones de los planos generales del cementerio a que se refiere esta resolución, no podrán excederse de 88 cm * 128 cm.

12.2 Del plano a registrar por jardines, secciones, nichos o fosas.

Cuando se trate de registrar planos de cementerios se debe cumplir con:

- a) Todos los requisitos estipulados en el Título Tercero Capítulo I y II Reglamento de la Ley N° 6545.
- b) Cuadro de áreas discriminando los diferentes usos: tumbas, aceras, zonas verdes, calles y cualquier otro elemento.
- c) Indicar todos los usos señalando los anchos de accesos entre nichos o tumbas pudiendo utilizarse un detalle a escala reglamentaria que aclare la situación.

- d) Indicar claramente la numeración de los nichos, la numeración de las filas y /o columnas en las que se distribuya el cementerio.
- e) Localización del jardín o bloque por medio de distancias de enlace al sistema único de puntos permanentes de control horizontal o vertical del cementerio.
- f) El profesional deberá consignar, bajo su responsabilidad, dando fe, que las tumbas o fosas están debidamente amojonadas indicando el tipo de señal o signo material utilizado.

13. PRESENTACION DIGITAL DE PLANOS DE AGRIMENSURA A TRAVES DEL ADMINISTRADOR DE PROYECTOS DE TOPOGRAFIA (APT)

No se permitirá el uso de colores ni tonos de grises en los documentos digitales que contengan los levantamientos de agrimensura presentados bajo la plataforma APT; debiendo por tanto presentarse tales archivos, necesariamente en color negro en su totalidad.

Los planos de agrimensura que se presenten a través del APT deben de cumplir con:

- La aprobación del CFIA: Se cancelará la presentación de los documentos electrónicos que no cuenten con el correspondiente sello del CFIA. El profesional autorizante deberá reservar un lugar en la parte derecha del espacio para sellos y timbres con el objetivo de que el CFIA haga constar su aprobación.
- Firma del profesional de su puño y letra o su firma electrónica. De ahí que los planos que se presenten al proceso de calificación e inscripción, que no cuenten con la respectiva firma autógrafa del profesional autorizante, no se deberán cancelar, pues la validación realizada por el Colegio se asume como firma electrónica y debe ser aceptada por el calificador de turno.
- Del pago de derechos: Tal como se establece en el inciso c) del artículo 32 del Reglamento a la Ley 6545, el profesional debe indicar únicamente el número de entero bancario en el espacio dispuesto para ello en el APT y también en el plano, para lo cual se deberá utilizar el espacio de sellos y timbres, preferiblemente en el centro del espacio donde no se sobreponga a los sellos de inscripción o cancelación y de aprobación por parte del CFIA.

- Los visados: El profesional debe adjuntar el archivo digital en formato “pdf”, que contenga los documentos que demuestren el otorgamiento de la aprobación que requiere el plano para su inscripción. Este archivo deberá adjuntarse todas las ocasiones que requiera presentarse el plano y los documentos deberán corresponder sin lugar a duda, en tiempo y forma al plano que se presenta.

El documento presentado al CFIA y que éste remita al Registro Inmobiliario para su calificación respectiva, debe contener como mínimo los siguientes datos:

- Número de presentación
- Número de proyecto de APT (asignado por el CFIA)
- Área del plano
- Número de finca.
- Situación geográfica (provincia, cantón, distrito)
- Fecha de emisión
- Firma de responsable y sello de la respectiva institución.

En todos los casos que las instituciones no extiendan las autorizaciones o visados en el formato descrito para los planos de agrimensura, el profesional responsable podrá presentar el visado correspondiente en el cuerpo del plano o en un archivo digital en formato “pdf”; acompañado de una declaración jurada en formato .pdf, manifestando bajo la fe de juramento que la institución competente otorgó el visado correspondiente; misma que subirá al Administrador de Proyectos de Topografía (APT) en el apartado dispuesto para incluir información sobre los visados. La citada declaración deberá rendirse cada vez que se dé un nuevo ingreso del documento.

La declaración jurada que se presente al Registro Inmobiliario a través del APT, deberá contener como mínimo lo siguiente:

- Nombre completo del profesional y calidades.
- La manifestación que declara bajo juramento que la institución otorgó el visado o autorización, la fecha en que lo realizó, el funcionario e institución que lo

concede, y el número de oficio o de aprobación con que se otorgó, si lo tuviere.

- Fecha en que se expide la Declaración Jurada y firma del profesional.

El Registrador verificará que:

- **Los usos de escalas reglamentarias en la presentación de planos, pero que por razones propias del manejo de la información digital que transmite la Plataforma APT al SIP, el documento que se inscribe en el Registro Inmobiliario no va a estar a la escala que el profesional autorizante indica en el plano.**
- **Que es de acatamiento obligatorio, la verificación y corrección cuando sea requerido, de todos los datos anotados e imágenes publicitadas en el SIP.**
- **Los planos que se presenten cumpliendo con los requisitos establecidos en el uso de la plataforma APT, no pueden ser presentados en el Diario de Planos. De ocurrir esto, el Registrador suspenderá la calificación del documento, señalando la inconsistencia, con el objetivo de que el profesional proceda de conformidad.**

14. PLANOS DE AGRIMENSURA EN ZONA CATASTRADA

“ARTÍCULO 13. (Ley de Catastro)- La ejecución y mantenimiento del Catastro, es función del Estado y su realización es potestad exclusiva del Catastro Nacional (hoy Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario). Para lograr este objetivo, el Catastro Nacional podrá contratar con empresas públicas o privadas, así como delegar parcialmente en otras instituciones estatales su realización; todo esto previa autorización de la Contraloría General de la República.”

Zona catastrada: es aquella parte del territorio nacional en donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado. (Art.5 LCN)

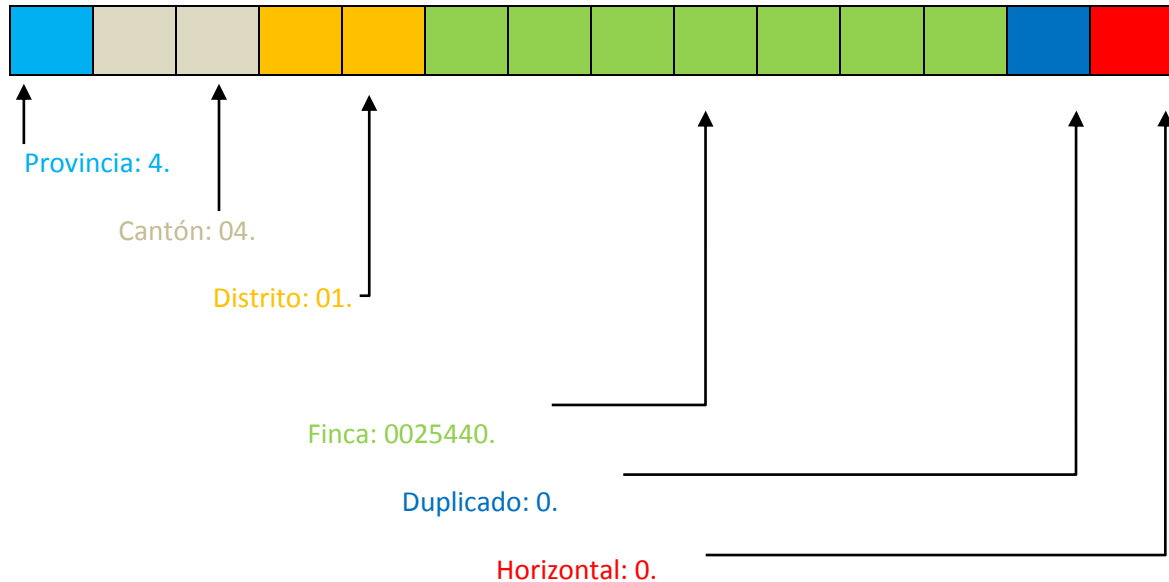
Zona catastral: es aquella parte del territorio nacional en el cual el levantamiento catastral está en proceso. (Art.4 LCN)

Dentro del cuerpo del plano los profesionales responsables de los levantamientos de agrimensura en zona catastrada deberán aportar la siguiente información: (circular RIM-012-2012)

- a) Deberá indicarse el o los números de identificadores prediales de los inmuebles vecinos al predio representado en el plano de agrimensura presentado, los cuales deberán coincidir con su correspondiente en el mapa catastral, así como los identificadores de los predios colindantes, eliminándose el uso de nombres de los titulares. El identificador predial que corresponde al predio que describe el plano, deberá señalarse en forma visible bajo el número de folio real o del nombre del titular en su condición de poseedor, concesionario o permisuario. Cuando existan linderos naturales o artificiales, como ríos, canales, quebradas, caminos, carreteras, calles, etc., se consignará el nombre de los mismos; y se expresará su destino. En áreas urbanas, el número de avenidas y calles. Las áreas y dimensiones deberán ser expresadas en el sistema métrico decimal. No se consignarán decimales en el área.

Identificador Predial: 40401002544000.

de provincia + # de cantón + # de distrito + # de finca + duplicado + horizontal



- b) Las escalas numéricas a utilizar serán conforme a lo dispuesto en el artículo 33 inciso b) del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.
- c) La situación geográfica del inmueble, debe estar en un todo de acuerdo con la División Territorial Administrativa de Costa Rica, actualizada a la fecha de presentación del plano.
- d) No se aceptará el croquis de ubicación, ni la localización geográfica indicada por medio de los enlaces a puntos de referencia fijos.
- e) Las citas de inscripción del inmueble o los inmuebles que conforman el levantamiento.
- f) Los detalles de cualquier accidente físico, tales como canales, ríos, quebradas, acequias, lagunas, embalses, esteros, tajos, túneles, puentes, diques, represas, alcantarillados, vertederos, cordones, cunetas, espaldones, calzadas y

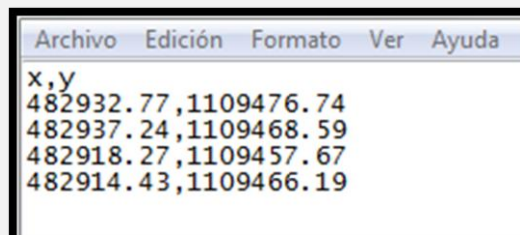
cualesquiera otros similares, excepto cuando colinden o atraviesen el lindero, en cuyo caso, será necesario realizar levantamiento detallado.

- g) Deberá verificarse que el área del polígono cierre con el área indicada del levantamiento del plano.
- h) El método de agrimensura utilizado para el levantamiento del mismo y para su enlace a la Red Oficial de Coordenadas.
- i) La exactitud relativa obtenida en el levantamiento del plano, especificando si se trata de zona que cuenta con mapeo a escala 1:1000 o 1:5000.
- j) La exactitud absoluta de los valores nominales de las coordenadas horizontales de los vértices del predio, serán indicadas con la cantidad de decimales acorde con sus exactitudes.
- k) Los accesos de carácter público y señalados por el profesional en sus documentos deberán constar en la cartografía oficial o la capa de información (certificación municipal de vías), suministrada por el municipio; de no encontrarse en ésta, podrá acudir a una autorización o visado de parte del Gobierno Local.
- l) El derrotero del plano indicado en la parte superior del plano indicando claramente todos los números de los vértices que determinan cada línea y sus coordenadas referidas al Sistema de la Red Oficial de Coordenadas del Decreto Ejecutivo N° 33797-MJ-MOPT (Red Geodésica Nacional de Referencia Horizontal CRO5 y Proyección Transversal de Mercator para Costa Rica CRTM05), indicando el sistema de referencia.
- m) En la presentación de los planos generales de urbanización, el registrador deberá constatar la existencia del archivo digital, que permita la carga de la información con las coordenadas de los vértices de todos los lotes resultantes del proceso urbanístico. Dicho archivo digital será remitido a los encargados del mantenimiento catastral para su respectiva carga y aplicación en el Sistema de Información Geográfica GIS.
- n) En la presentación de planos correspondientes a unidades de fincas filiales, el agrimensor deberá presentar igualmente el archivo digital donde consten las coordenadas de los vértices y cuando menos de 2 puntos de amarre externos y

pertenecientes a la finca matriz (Art. 72 incisos c) y d) del Reglamento) y referidas al sistema oficial de coordenadas, calculadas con la información de enlace a la Red Nacional de Coordenadas y los datos del levantamiento del inmueble, para el cual se ha utilizado metodología topográfica convencional, indicándose también la exactitud absoluta del enlace, la exactitud relativa del levantamiento topográfico convencional del inmueble y el tipo de proyección.

- o) En planos colindantes a áreas de zona marítimo terrestre, deberá indicarse igualmente el amarre de las coordenadas de los hitos testigos que demarcan dichas áreas y demarcar esa zona como área pública o restringida según corresponda.
- p) En planos ubicados colindantes a las áreas de reservas o parques nacionales deberá indicarse la distancia al límite de dicha zona de régimen especial y de ser posible, el señalamiento de hitos que demarquen dicha zona.
- q) Se deberá proporcionar el derrotero del o los planos de aplicación catastral, por medio de las coordenadas de todos sus vértices, correspondiente al polígono representado en cada plano de agrimensura en el Sistema de la Red Oficial de Coordenadas, debiendo aportar al momento de la presentación de cada plano, un archivo en formato tipo "csv" estándar (valores separados por comas) con dichas coordenadas. (circular RIM-016-2012)

El símbolo de separador de decimales debe estar configurado en un punto (.) y el separador de listas por medio de una coma (,).



```
Archivo Edición Formato Ver Ayuda
x,y
482932.77,1109476.74
482937.24,1109468.59
482918.27,1109457.67
482914.43,1109466.19
```


Referente a las tolerancias para la diferencia lineal entre un lado del plano de agrimensura y el correspondiente del predio en el mapa catastral, se tendrá:

- Para la escala 1:1000 el valor de la tolerancia es de $\pm 0,85$ m.
- Para la escala 1:5000 el valor de la tolerancia es de $\pm 4,25$ m.
- Para los levantamientos de inmuebles que se destinarán para urbanización, entendida esta como el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios, conforme lo indica el artículo 1 de la Ley N° 4240, que es la Ley de Planificación Urbana; y que se encuentren dentro del área mapeada a escala 1:5000, se utilizará la misma tolerancia relativa que en las áreas mapeadas a la escala 1:1000. La tolerancia absoluta a aplicar será la misma que corresponde a las áreas mapeadas a la escala 1:5000.

En caso de que un profesional de la agrimensura optativamente pretenda presentar sus documentos de forma georreferenciada en el resto del territorio nacional, ello será factible siempre y cuando se cumplan con los requisitos anteriores y los siguientes:

- a) Para la determinación de la exactitud relativa de los levantamientos de inmuebles con áreas menores a 5000 m^2 y que se encuentren dentro del área mapeada a escala 1:5000, se utilizará la misma exactitud que en las áreas mapeadas a la escala 1:1000.
- b) Para el caso anterior, la exactitud absoluta a aplicar será la misma que corresponde a las áreas mapeadas a la escala 1:5000.
- c) En el caso de levantamientos de inmuebles, que se encuentren dentro de las áreas de transición mapeadas entre las escalas 1:1000 y 1:5000, el agrimensor deberá ajustarse a los lineamientos de exactitud, establecidos para el área en el que se encuentre la mayor superficie de dicho levantamiento.

14.1 Relaciones, Inconsistencias y Modificaciones de los predios de Zona Catastrada.

Relaciones Plano Catastrado – Finca.

La finalidad de este proceso es establecer la relación que existe entre la información catastral y la registral para un mismo inmueble.

Relación	Descripción
0 No tiene un plano catastrado relacionado	Esto se debe a alguna de las siguientes situaciones: <ul style="list-style-type: none"> ↳ La finca NO indica un plano catastrado en su asiento registral y no se le logra relacionar alguno. ↳ Indica un plano catastrado que presenta errores o que no existe en el Sistema de Información de Planos (SIP). ↳ El plano catastrado que indica en su asiento registral o el relacionado no describe correctamente la finca.
1 Relación uno a uno	<ul style="list-style-type: none"> ↳ La finca indica en el SBI el número de plano catastrado. ↳ El área inscrita es coincidente con la indicada en el plano. ↳ Los colindantes del SBI y el plano no tienen contradicciones en cuanto a vías, accesos y ríos.
2 Segregaciones con planos	<ul style="list-style-type: none"> ↳ La finca indica en el SBI el número de plano catastrado. ↳ El área inscrita es menor que la indicada en el plano. ↳ Hay una o varias fincas segregadas, TODAS en condición (1). ↳ Los planos de las fincas segregadas y el de la finca madre son congruentes.
3 Rectificación de área	<ul style="list-style-type: none"> ↳ El número de plano catastrado no se indica para una finca en el SBI. ↳ La diferencia entre el área indicada por el plano catastrado y el área inscrita de la finca no supera el 10% del área inscrita. ↳ Los colindantes del SBI y el plano no tienen contradicciones en cuanto a vías, accesos y ríos.
4 Resello	<ul style="list-style-type: none"> ↳ El plano catastrado indica un número de finca por resello. ↳ La finca en el SBI no indica plano catastrado. ↳ El área inscrita es coincidente con la indicada en el plano. ↳ Los colindantes del SBI y el plano no tienen contradicciones en cuanto a vías, accesos y ríos.
5 Otros casos	Por la investigación del plano se le relaciona por alguno de los tipos anteriores, sin embargo, alguna de las condiciones requeridas y listadas no se cumple o no se puede comprobar. O bien se aplicara para los casos en que un predio cuente únicamente con plano catastrado relacionado y no un asiento registral. Ej: Planos para información posesoria que no han generado título.

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

Modificación	Descripción
0	No requiere modificaciones.
1 (Modificaciones en Nombres de Propietarios)	Ej: Nombre correcto: Juan Esteban Cárdenas Registro: Juan Esteban Cadenas
2 (Modificaciones en Números de Cédulas)	Números de cédulas permutadas o mal digitadas
3 (Modificaciones en Plano indicado)	El número de plano que se indica en el Registro esta mal digitado
4 (Incluir Plano)	Si se esta seguro que el plano representa la finca y concuerdan los datos entre el estudio registral y el plano se pone como inconsistencia 05 y se incluye esta modificación
5 (Modificación en área)	Cuando se determine un error del registro, "dedazos" Ej: Área indicada en Plano catastrado 306.00 m2 Área indicada en el asiento registral 360.00 m2
6 (Modificación en colindantes)	Cuando en el plano se señalen bien y en el registro se permutan, en cuanto a accesos y accidentes geográficos Ej: Plano indica: En el Registro: Norte: Río Norte: Cale pública Sur: Calle pública Sur: Río
7 (Origen no concuerda)	Cuando una segregación se realiza de una finca que no corresponde con la verdadera finca de origen
9 (Plano no representa la realidad del predio)	Al contrastar el plano con el resto de insumos utilizados tales como, levantamiento de campo, ortofotos, cartografía, el plano difiere considerablemente, variando el área en más de un 10% o cambiando su forma totalmente

LISTADO DE DISTRITOS DE ZONA CATASTRADA

LISTADO DE DISTRITOS DE ZONA CATASTRADA				
Provincia		Cantón		Distrito
5	Guanacaste	02	Nicoya	02 Mansión
4	Heredia	04	Santa Bárbara	01 Santa Bárbara
				02 San Pedro
				03 San Juan
				04 Jesús
				05 Santo Domingo
				06 Purabá
4	Heredia	07	Belén	02 La Ribera
				03 Asunción
4	Heredia	08	Flores	01 San Joaquín
				02 Barrantes
				03 Llorente
4	Heredia	03	Santo Domingo	01 Santo Domingo
				02 San Vicente
				03 San Miguel
				04 Paracito
				05 Santo Tomás
				06 Santa Rosa
				07 Tures
				08 Pará
		06	San Isidro	01 San Isidro
				02 San José
				03 Concepción
				04 San Francisco
				01 San Antonio
				07
6	Puntarenas	04	Montes de Oro	01 Miramar
				02 La Unión
				03 San Isidro
3	Cartago	03	La Unión	01 Tres Ríos
				02 San Diego
				03 San Juan
				04 San Rafael
				05 Concepción
				06 Dulce Nombre
				07 San Ramón
				08 Río Azul

DEFINICIONES

Acequia: Zanja o canal por el que discurren las aguas.

Acuífero: Formación geológica que contiene el suficiente material permeable saturado como para recoger cantidades importantes de agua que serán captadas en forma natural –manantiales – o en forma artificial – drenajes

Anotaciones: Movimiento que se encuentra en proceso de ser tramitado.

Área silvestre protegida: Espacio, cualquiera que sea su categoría de manejo, estructurado por el Poder Ejecutivo para conservarlo y protegerlo, tomando en consideración sus parámetros geográficos, bióticos, sociales y económicos que justifiquen el interés público, se clasifican en: **Reservas forestales, Zonas protectoras, Parques nacionales, Reservas biológicas, Refugios nacionales de vida silvestre, Humedales, Monumentos naturales.**

Atarjea: Conducto que lleva las aguas al sumidero.

Biodiversidad: Variabilidad de organismos vivos de cualquier fuente, ya sea que se encuentren en ecosistemas terrestres, aéreos, marinos, acuáticos o en otros complejos ecológicos.

Bosque: Ecosistema nativo o autóctono, intervenido o no, regenerado por sucesión natural u otras técnicas forestales, que ocupa una superficie de dos o más hectáreas, caracterizada por la presencia de árboles maduros de diferentes edades, especies y porte variado,

Bosques anegados: Ecosistema que está sometido a un régimen hídrico alto, pasa un período de cuatro o más meses inundado y presenta especies arbóreas típicas de ecosistemas de humedal.

Caducidad: Extinción de una facultad o de una acción por el mero transcurso de un plazo.

Calificación: Examinar que los documentos cumplan con los requisitos legales y técnicos.

Catastro: Representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional.

Conciliación jurídica: Es la comprobación de la conformidad de linderos e infraestructuras de una finca registrada en un plano, en relación con la correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Defectuoso: Documento sometido al proceso de calificación que debe ser corregido.

Gravámenes: Cargas u obligación que pesa o soporta un bien inmueble.

Inscrito: Registrar legalmente datos o documentos.

Ecosistema boscoso: Composición de plantas y animales diversos, mayores y menores, que interaccionan: nacen, crecen, se reproducen y mueren, dependen unos de otros a lo largo de su vida. Después de miles de años, esta composición ha alcanzado un equilibrio que, de no ser interrumpido, se mantendrá indefinidamente y sufrirá transformaciones muy lentamente.

Estero: son los canales o redes de canales influenciados por el flujo mareal hasta donde la concentración salina alcance determinado nivel, a partir del mar o de un curso de agua, que pueden formar parte de manglares o constituir ramales o extensiones de lagunas costeras, ríos, quebradas o arroyos.

Estuario: cuerpo de agua del litoral marítimo, semicerrado, bajo la influencia simultánea de las mareas y la descarga de ríos, arroyos o canales de agua dulce. Las bahías, boca de ríos, marismas, lagunas costeras y esteros de manglar, ubicados al abrigo de los estuarios, son ecosistemas delicados que sirven como criaderos, desovaderos y comederos para una parte importante de animales marinos; además, proveen abrigo y comida a multitud de aves y en general, de vida silvestre.

Ficha catastral: Documento en que se registra la información básica, numérica y literal de cada predio.

Finca: Porción de terreno inscrita como unidad jurídica en el Registro de Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza.

Humedal: Zona en la que el agua es el principal factor que controla el medio y la vida asociada. Los humedales son los ecosistemas con dependencia de regímenes acuáticos, naturales o artificiales, permanentes o temporales, dulces, salobres o salados, incluyendo las extensiones marinas hasta el límite posterior de fanerógamas marinas o arrecifes de coral o, en su ausencia, hasta seis metros de profundidad en marea baja.

Lagunas costeras: cuerpo de agua semicerrado, con una barrera o duna costera que detiene el agua dulce proveniente de tierra firme y que recibe la influencia de mareas altas, o se abren temporalmente por determinado punto en la duna. Presentan alguna estratificación salina por el intercambio de aguas oceánicas y continentales.

Manglares: Ecosistema dominado por grupos de especies vegetales pantropicales y típicamente arbóreas, arbustivas y vegetación asociada, las cuales cuentan con adaptaciones morfológicas, fisiológicas y reproductivas que permiten colonizar áreas sujetas al intercambio de mareas. El paisaje general está dominado por la presencia de bosques de diferentes especies de mangle, esteros y canales. Las concentraciones de salinidad varían según la estación climática y al aporte de aguas continentales, encontrándose valores de concentración de sales desde muy bajos hasta muy altos.

Marismas: Terreno bajo anegadizo, con fango arenoso, que se halla a la orilla del mar y los estuarios, con comunidades vegetales muy características y productivas. Son altamente sensibles a la contaminación, como todos los humedales.

Pantano: Ecosistemas de tierras bajas, inundadas con escorrentía continua o estacional. Son sistemas ecológicos abiertos al flujo de materia y energía, en las que los insumos de minerales se compensan con la salida de materia orgánica; esta pérdida es de gran valor para los ecosistemas acuáticos que reciben sus aguas; por eso, el secado

de pantanos ha traído consecuencias nocivas a otros ecosistemas vecinos. Los de agua salada se llaman marismas. Pertenecen a la clase de los humedales.

Parcela: Unidad catastral representada por una porción de terreno, que constituye una completa unidad física, y que se encuentra delimitada por la línea que, sin interrupción, regresa a su punto de origen.

Parques Nacionales: Las regiones establecidas para la protección y conservación de las bellezas escénicas naturales y de la flora y la fauna de importancia nacional, de las que el público pueda disfrutar mejor al ser puestas bajo la vigilancia oficial.

Plano de Agrimensura: Documento mediante el cual se representa, en forma gráfica, matemática, literal y jurídicamente, solo una finca, parcelas o predios, que cumple con las normas que establece el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional .

Plano catastrado: Es el plano de agrimensura que ha sido inscrito en el Catastro Nacional.

Parque Nacional: Un parque nacional es una categoría de área protegida que goza de un determinado estatus legal que permite proteger y conservar la riqueza de su flora y su fauna, se caracteriza por ser representativa de una región.

Patrimonio Natural del Estado: Constituido por los bosques y terrenos forestales de las reservas nacionales, de las áreas declaradas inalienables, de las fincas inscritas a su nombre y de las pertenecientes a municipalidades, instituciones autónomas y demás organismos de la Administración Pública.

Predio: Porción formada por una o varias parcelas continuas, interdependientes entre sí, y que, ubicada en una provincia, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores.

Prescripción: Modo de extinción de un derecho, a consecuencia de su falta de ejercicio.

Presentaciones: Citas que se asignan a documentos (tomo y asiento).

Prioridad: Preferencia que tienen los instrumentos por orden de presentación.

Propietario: Titular de un derecho real de propiedad.

Protocolo del Agrimensor: Conjunto de documentos donde se consignan los levantamientos de agrimensura y topografía, efectuados por el profesional autorizado por Ley.

Recursos marinos y costeros: Se entiende por recursos marinos y costeros, las aguas del mar, las playas, los playones y la franja del litoral, las bahías, las lagunas costeras, los manglares, los arrecifes de coral, los pastos marinos, es decir praderas de fanerógamas marinas, los estuarios, las bellezas escénicas y los recursos naturales, vivos o no, contenidos en las aguas del mar territorial y patrimonial, la zona contigua, la zona económica exclusiva, la plataforma continental y su zócalo insular.

Refugios nacionales de vida silvestre: Áreas que requieren intervención activa con fines de manejo para garantizar el mantenimiento de los hábitats, así como para satisfacer las necesidades particulares de determinadas especies, como sitios de reproducción y otros sitios críticos para recuperar o mantener las poblaciones de tales especies.

Reservas Nacionales: Las regiones establecidas para la conservación y utilización, bajo vigilancia oficial, de las riquezas naturales, en las cuales se dará a la flora y la fauna toda protección que sea compatible con los fines para los que son creadas estas reservas.

Rías: Sección de los ríos influenciada por el flujo mareal. La influencia del flujo mareal (como fenómeno físico o por concentración de sal hasta no menos de 0.5 ups) llega hasta donde se marca el nivel superior del agua por efecto de las mareas, medido por observación o por medición de la concentración salina de acuerdo con los criterios técnicos que emitan el Instituto Geográfico Nacional y el Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones.

Servidumbre: Es cuando un inmueble se grava en provecho de otro inmueble con el derecho de realizar ciertos actos de uso en el predio sirviente.

Salitrales: terrenos cercanos al mar o esteros donde la influencia mareal salina penetra en el suelo por infiltración o inundación y produce un incremento en la salinidad del mismo, al punto de elevar las concentraciones hasta 50 partes por mil.

Terrenos Forestales: Son las tierras ocupadas por ecosistemas boscosos, constituidos por bosques naturales intervenidos o no, los bosques secundarios, catívaes, manglares y yolillales.

Tracto sucesivo: Unión interrumpida de las inscripciones en el registro.

Usucapión. (Prescripción positiva): Adquisición de un derecho mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley.

Vado: lugar de un río, arroyo o corriente de agua con fondo firme y poco profundo, por donde se puede pasar.

Yolillal: Ecosistema tropical basal ubicado generalmente cerca de las costas y que se encuentra frecuentemente inundado. Está dominado por el yolillo y la palma.

Yurro: quebrada con flujo de agua constante.

Zona catastrada: Aquella parte del territorio nacional, donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado.

Zona catastral: Aquella parte del territorio nacional en el cual el levantamiento catastral está en proceso.

Zona Marítimo Terrestre: Es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deje el mar en descubierto en la marea baja.

Zona Protectora: Estarán formadas por los bosques y terrenos de aptitud forestal, en que el objetivo principal sea la protección del suelo, la regulación del régimen hidrológico y la conservación del ambiente y de las cuencas hidrográficas.

ABREVIACIONES

CONAI: Comisión Nacional de Asuntos Indígenas.

DCR: Departamento Catastral Registral.

ha: Hectáreas.

ICT. Instituto Costarricense de Turismo.

INDER: Instituto de Desarrollo Rural.

IGN. Instituto Geográfico Nacional.

IMAS: instituto Mixto de Ayuda Social.

INVU: Instituto nacional de vivienda y Urbanismo.

MINAE: Ministerio de Ambiente, Energía y Mares.

MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

SIP: Sistema de Información de Planos.

RLCN: Reglamento a la ley del Catastro Nacional.

SIMBOLOGÍA

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Autopista	
Carretera	
Camino	
Túnel, Puente	
Vereda	
Vía Férrea	
Red Vial Cantonal	
Carretera: Primaria; Secundaria; Terciaria	

LÍMITES ADMINISTRATIVOS Y LEGALES

División Nacional	
División Provincial	
División Cantonal	
División Distrital	
Áreas Silvestres Protegidas	
Territorios Indígenas	
Territorios IDA	


ALTIMETRÍA Y GEODESIA

Curva de nivel índice	
Curva de nivel intermedia	
Curva de nivel auxiliar	
Vértice Geodésico de Primer Orden	
Vértice Geodésico de Segundo Orden	
Punto fotogramétrico de cota	






COBERTURA VEGETAL

Bosque	
Pastizal	
Cultivos	
Humedales, Manglares	

OBRAS PÚBLICAS Y OTRAS FACILIDADES

Edificación privada	
Edificio Público	
Industria	
Edificio Gubernamental	
Edificio Municipal	
Escuela	
Áreas Culturales: Plaza, Estadio	
Iglesia	
Áreas de uso agropecuario: Invernadero, aserradero	
Hospital o Centro Médico	
Zona de recreo, Parque	

LÍNEAS DE CONDUCCIÓN

Línea de alta tensión	
Torre de transmisión, comunicaciones, transformador	
Oleoducto	
Tapia	
Alambrada	

ELEMENTOS HIDROGRÁFICOS

Ríos Principales	
Ríos Secundarios y Arroyos	
Cursos de agua no permanentes	
Línea de costa	
Lagos, lagunas	
Piscinas, estanques	
Canales	
Embalses	
Represas	
Acueductos	

ELEMENTOS PARA LA AGRIMENSURA

Punto de intersección	PI	
Punto de cambio	PC	
Línea de propiedad	LP	
Línea de centro	ℓ	
Lindero, colindancia		
Talud		
Torre, poste		
Acotes		
Curso de aguas, destinos viales		