

CIRCULAR RIM-012-2012

De: Lic. Marlon Aguilar Chaves
Subdirector Catastral

Para: Registradores, Profesionales, Coordinadores de la Subdirección Catastral y Coordinadora de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario.

Asunto: Calificación de planos de agrimensura sobre la cartografía catastral en zona catastrada.

Fecha: 28 de junio de 2012.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Ley del Catastro Nacional, No. 6545, dispone que la ejecución y mantenimiento del Catastro, es función del Estado y su realización es potestad exclusiva de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, permitiendo la citada norma delegar tal función en instituciones estatales y la contratación con empresas públicas o privadas. **SEGUNDO.** Que mediante el Decreto Ejecutivo N° 36830-JP, se declaran Zona Catastrada los distritos 1 Santa Bárbara, 2 San Pedro, 3 San Juan, 4 Jesús y 6 Purabá del cantón 4 Santa Bárbara de la provincia 4 Heredia. **TERCERO.** Que mediante Directriz RIM-001-2012, publicada en el Diario Oficial La Gaceta número 96 del 18 de mayo del 2012, la cual define su vigencia en 30 días naturales a partir de la publicación de la misma y suscrita por el máster Oscar Rodríguez Sánchez, Director del Registro Inmobiliario, definió el procedimiento de la georreferenciación y tolerancias permitidas para los levantamientos de agrimensura

dentro del territorio nacional. **CUARTO.** Que mediante la Circular No. 011-2012, de fecha 15 de junio de 2012, el licenciado Marlon Aguilar Chaves, Subdirector Catastral, extendió el plazo de vigencia de la citada Directriz, con la finalidad de realizar ajustes operativos atendiendo observaciones del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, postergando la entrada en vigencia de ésta hasta el día 2 de julio de 2012. **QUINTO.** Que al estar en presencia de normas novedosas, se constituye una necesidad dictar la presente Circular, a efecto de determinar la aplicabilidad y operabilidad de la Directriz de cita, a efecto de uniformar el proceso de calificación e inscripción de documentos en la Subdirección Catastral. **SEXTO.** Que 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. **SETIMO.** Que la lógica y la racionalidad deben imperar en las actividades y funcionamiento de cada uno de los registros que integran el Registro Nacional, por ello los actos deben estar ajustados a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia, conforme lo dispone el artículo 16 de la Ley General de la Administración Pública. Dentro de esta perspectiva resulta a todas luces, lógico y conveniente que la Administración Catastral emita las consideraciones de índole técnico que permitan instrumentalizar la Directriz No. RIM-001-2012, con el único objetivo de contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro. **OCTAVO.** Que el artículo, 8 inciso c) del

Decreto Ejecutivo número 35509-J, que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, establece que corresponde a la Dirección del Registro Inmobiliario, emitir y aprobar las directrices de funcionamiento operativo, técnico y administrativo en materia catastral y registral. **NOVENO.** Que de igual forma, al entrar en operación una nueva normativa, se requiere determinar los criterios de calificación que se emplearán a partir de la georreferenciación de levantamientos en el territorio nacional. **DECIMO.** Que si bien la Directriz contemplo la georreferenciación a nivel de todo el territorio nacional, la misma se ejecutará obligadamente como primera fase en las **zonas declaradas como catastradas**. Lo anterior, hasta tanto no se cuente con toda la información de la cartografía catastral del Registro Nacional, en el medio adecuado de consulta en todo el país para los profesionales en agrimensura.

POR TANTO:

En razón de lo anterior, se procede a definir el procedimiento para los funcionarios catastrales que tengan relación con la calificación de planos de agrimensura en zonas catastradas.

En cuanto al Apartado 4 de la Directriz **RIM-001-2012**, para los levantamientos de inmuebles de hasta 5000 m², aún y cuando la mayor porción de estos, se encuentre fuera de las áreas mapeadas, será necesaria su presentación cumpliendo con todos los requisitos correspondientes contenidos en la supracitada directriz y en la presente circular.

Respecto al apartado 7 de la directriz tantas veces mencionada, el registrador y el encargado de ejecutar, validar, sanear, mantener y actualizar la información catastral tendrá la responsabilidad de verificar que los profesionales de la agrimensura hayan aportado el archivo digital, que permite la carga de la información con todas las

coordenadas (Este, Norte), de los vértices del predio. Archivo que deberá presentarse cada vez que existan variaciones en la presentación original o en el levantamiento original y que así conste en el Protocolo del Agrimensor. En todo caso, el archivo digital será remitido a los encargados del mantenimiento catastral para su respectiva carga y aplicación en el Sistema de Información Geográfica GIS.

Dentro del cuerpo del plano los profesionales responsables de los levantamientos de agrimensura deberán aportar la siguiente información:

- a) Con relación a lo señalado en el Apartado 13 de la indicada directriz, no se aceptará el croquis de ubicación, ni la localización geográfica indicada por medio de los enlaces a puntos de referencia fijos.
- b) 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.
- c) Las escalas numéricas a utilizar serán conforme a lo dispuesto en el artículo 33 inciso b) del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

- d) 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.
- 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 y de no encontrarse en ésta, podrá acudir a los señalados en los asientos catastrales y registrales. Si un acceso público no consta en dicha información, se consignará el defecto respectivo, mismo que para su revocatoria deberá contarse con la

nueva certificación de vías emitida por el gobierno local. No podrán aceptarse visados municipales como medio probatorio del acceso en estos casos.

- 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.

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 este valor de la tolerancia es de \pm **0,85** m.
- Para la escala 1:5000 este 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 m² 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.
- d) Los requisitos suprimidos en el Apartado 13 de la Directriz RIM-001-2012, se mantendrán donde no exista mapa catastral.

Lic. Marlon Aguilar Chaves

Subdirección Catastral

RIM-CT-00370-2012

Curridabat, 28 de junio de 2012

Ingeniero
Marco Antonio Zuñiga Montero
Director Ejecutivo
Colegio Ingenieros Topógrafos

Estimado ingeniero:

Antecede a la presente un saludo. Para lo que corresponda me permito remitir Circular RIM-012-2012, emitida por esta Subdirección que viene a definir el procedimiento a aplicar por los funcionarios catastrales en zonas catastradas, a partir de la Directriz RIM-001-2012, dictada por el Registro Inmobiliario.

Atentamente

REGISTRO INMOBILIARIO

Lic. Marlon Aguilar Chaves
SUBDIRECTOR CATASTRAL