

CIRCULAR RIM-002-2014

De: MSc. Oscar Rodríguez Sánchez
Director Registro Inmobiliario

Para: Coordinadores de Subprocesos y Registradores del Departamento Catastral Técnico, Departamento de Asesoría Jurídica

Asunto: Desarrollo del procedimiento denominado "Análisis de estudios registrales catastrales realizados por los profesionales de la agrimensura".

Fecha: 28 de febrero 2014.

Firma:



Con la finalidad de facilitar el trámite de asuntos relacionados con los Subprocesos a su cargo, cuando la parte interesada aporte estudios catastrales y registrales, encomendado en su oportunidad al Subproceso de Fotogrametría Catastral, mediante oficio RIM-CT-0776-2013, de fecha 29 de octubre del 2013, suscrito por el Ing. Marlon Aguilar Chaves, Subdirector Catastral, hago extensivo a todos ustedes, para su conocimiento y aplicación en lo que corresponda, el procedimiento para el desarrollo del "Análisis de estudios registrales catastrales realizados por los profesionales de la agrimensura".

Este análisis de los estudios mencionados se fundamenta en el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.—Que dentro del diligenciamiento de los expedientes de gestión administrativa, oposiciones a la calificación, cursos, disconformidades con el mapa catastral solicitudes de estudios catastrales registrales y consultas, tramitadas por la Dirección del Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral y la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, en virtud de que los profesionales de la agrimensura están facultados para realizar informes técnicos (peritajes) que permitan esclarecer dichos diligenciamientos, se hace necesario que esos peritajes contengan una conciliación catastral registral, acompañada de los montajes de los gráficos correspondientes, acorde con requisitos mínimos nuestros, para facilitar su interpretación y aplicación, de tal manera que contribuyan a la resolución de cada caso específico.

El solicitante interno que instruye un caso específico dentro de dicho diligenciamiento y considere necesario una conciliación jurídica, estudio catastral registral, visita de campo, etc., lo remitirá directamente al Subproceso del

Departamento Catastral Técnico que corresponda, de conformidad al oficio RIM-CT-0070-2014, de fecha 14 de febrero del 2014, y el Registrador que se designe para atender dicho requerimiento, verificará que se cumplan los siguientes requisitos. En caso de que no se cumplieren devolverá el caso con el peritaje externo, justificando por escrito debidamente lo actuado.

2—Los estudios citados en el artículo anterior por el hecho de haber sido confeccionados y firmados por profesionales de la agrimensura, tienen implícita la fe pública que les asiste a éstos, por lo que toda información que en ellos se incluya referida a dimensiones, área y ubicación de los polígonos que representan los inmuebles, es considerada veraz. En ese sentido, esos documentos para todos sus efectos, adquieren un carácter pericial, así que al revestirse de validez técnica legal para resolver, la responsabilidad de los asuntos que de ellos se deriven serán igualmente atribuible al profesional responsable.

De igual forma, el profesional de la agrimensura es responsable de los datos insertados, no sólo los cobijados por la fe pública, sino también aquellos otros datos consignados en el documento, de conformidad con lo que dispone el artículo 12 de la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, No. 3663 de 10 de enero de 1966, y sus reformas.

3—Los informes rendidos por los profesionales de la Agrimensura, deberán contener como información mínima lo siguiente:

1. Firma del profesional acreditado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica.
2. En todos los casos los montajes de asientos catastrales y su contexto relacionado con el caso de que se trate, deberán ser referidos al Sistema de la Red Nacional de Coordenadas CR05 y a su Proyección en el Sistema Oficial para Costa Rica CRTM05, en concordancia a las actualizaciones o modificaciones que realice el Instituto Geográfico Nacional.
3. Aportarse el montaje en formato análogo y digital, debiéndose utilizar para su realización la ortofoto o cartografía catastral digital a escala 1:5.000 (aceptable en su ampliación hasta la escala 1:2.500) o 1:1.000 (aceptable en su ampliación hasta la escala 1:250) - si la hubiere -, los planos catastrados o propuestas de operación catastral y presentaciones de los mismos que correspondan. Cuando resulte necesario, el profesional realizará una visita al sitio de interés, para complementar el montaje.

De igual manera, deberá utilizar cuando se requiera, información oficial sobre la demarcación de la línea de pleamar de la zona marítimo terrestre, el mapa municipal de vías, la división política administrativa, las certificaciones sobre humedales del CINAC, la demarcación de reservas y zonas protegidas, así como cualquier otra clase de datos gráficos debidamente oficializados.

Se permite para realizar la base cartográfica del estudio, el levantamiento de agrimensura total de campo referido al Sistema de la Red Nacional de Coordenadas CR05 y a su Proyección en el Sistema Oficial para Costa Rica CRTM05, en concordancia a las actualizaciones o modificaciones que realice el Instituto Geográfico Nacional. Para lo anterior, se utilizarán los métodos y exactitudes que determinan la Ley 6545 del Catastro Nacional, su Reglamento y actualizaciones,

Se deberá dejar constancia sobre los planos catastrados o propuestas de operación catastral y presentaciones de los mismos que presenten errores de cierre en sus derroteros.

4—En los casos de montajes en formato denominado análogo, el Registrador destacado verificará, además de lo arriba indicado, lo siguiente:

a. Que se presente impreso dentro del rango de las escalas arriba indicadas, en forma tal que permita la fácil visualización y análisis de la información ahí contenida. Quedará al arbitrio del profesional la utilización de distintas láminas, en cuyo caso éstas deberán de numerarse de forma individual y secuencial.

b. La impresión deberá ser a colores irrepetibles para la representación de los diferentes documentos contenidos en el montaje (planos catastrados o propuestas de operación catastral y presentaciones de los mismos, planos generales de urbanización, condominio, cementerios, marinas, etc), y de levantamientos de campo complementarios que sean realizados. Caso de agotar la paleta de colores y que esto pueda llevar a confusión la visualización de los polígonos representados, se utilizará el relleno en algunos de los mismos, en forma de líneas llenas, a trazos, puntos y trazos, crucitas, etc.

c. En caso de existir diferentes elementos o polígonos sobrepuestos, que impiden un adecuado análisis y valoración de la información gráfica y numérica aportada, el profesional podrá hacer uso de varias láminas explicativas, de manera que guarden relación y congruencia entre sí, fáciles de identificar y que las bases cartográficas sean homogéneas.

d. No se admitirán láminas con información de polígonos en forma de sólido, salvo una representación con la utilización de la transparencia o sin fondo, a fin de no obstaculizar el análisis de la información sobrepuesta.

e. En cada lámina presentada, se deberá reservar un espacio mínimo de 3 cm x 19 cm, para señalar simbología y la relación de los polígonos con los asientos catastrales y de presentación dibujados; números de finca o identificadores prediales; planos generales de urbanización, condominio, marinas o cementerios; levantamientos de campo; escala de impresión; nombre del profesional, su firma de puño y letra, fecha, datos de la información cartográfica de referencia, datos de amojonamiento del IGN si existiera, datos de demarcación de líneas de áreas y reservas nacionales y del patrimonio natural del Estado, los ejes con los valores de las coordenadas de la proyección de referencia y situación geográfica.

- f. La letra a utilizar será No. 12.
- g. En inmuebles ubicados dentro de una Zona Catastrada deberá indicarse siempre el número de identificador predial asignado dentro del mapa catastral y aportarse el montaje de la información en formato Shape.
- h. El montaje deberá indicar gráfica y literalmente los accidentes físicos naturales o artificiales, tales como canales, ríos, quebradas, acequias, lagunas, embalses, esteros, tajos, túneles, puentes, diques, represas, alcantarillados, vertederos, cordones, cunetas, espaldones, calzadas y cualesquiera otros similares, y cuando atraviesen el lindero será necesario realizar levantamiento detallado de los mismos.
- i. No se admitirán tachones ni correcciones en los documentos, ni se permitirá incluir información a mano alzada o reimpresión sobre las láminas entregadas.
- j. Las láminas se podrán orientar hacia la parte superior de la hoja, de forma vertical u horizontal.
- k. Si alguno de los planos utilizados en el montaje contienen errores de cierre significativos o inaceptables, se deberá indicar tal situación mediante nota.
- l. En los montajes en formato denominado digital, deberá cumplirse con los mismos requisitos que se indicaron para los formatos análogos, salvo la entrega física de los documentos, entregándose el informe y los montajes en dispositivo DVD.
- m. En casos de que el archivo sea del tipo raster, se entregará uno por cada lámina representada, en alguno de los siguientes formatos TIFF, PDF o JPG. Los archivos raster que se utilicen como parte del montaje, deberán de estar debidamente georreferenciados.
- n. En casos de que se aporte un archivo Vectorial, se entregará uno por cada lámina representada, correspondientes a formatos de tipo DXF o SHAPE.

