



REGISTRO NACIONAL  
REPUBLICA DE COSTA RICA

## DIRECTRIZ-RIM-002-2012

**De:** Msc. Jorge Enrique Alvarado Valverde  
Director a.i. Registro Inmobiliario

**Para:** Subdirección Catastral, Subdirección Registral, Coordinación General, Jefes de Registradores, Asesoría Jurídica, Oficina de Normalización Técnica, Registradores, Oficina de Reconstrucción, Funcionarios de la Dirección.

**Asunto:** Procedimiento para la calificación de documentos referentes a Propiedades en Condominio incluyendo el trámite electrónico de planos para la construcción relacionados con propiedades sometidas al régimen de Propiedad en Condominio.

**Fecha:** 27 de setiembre del 2012

**Vo. Bo. Director a.i.**

La presente es una Directriz que se emite de conformidad con el Decreto Ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 117 del 17 de junio del 2011, referido al Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, el cual establece el nuevo sistema que permite obtener visados de las instituciones públicas competentes, relacionadas con el proceso de obtención del permiso de construcción en los proyectos de obras civiles, y la utilización de la plataforma electrónica desarrollada por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), para efectos de la obtención de dichos visados, y con el Convenio suscrito entre la Junta Administrativa del Registro Nacional y el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica para la implementación y operación del procedimiento para el trámite electrónico de planos, el día 17 de julio del 2012, aprobado mediante acuerdo firme número J.284 de Sesión Ordinaria N°25-2012, tomado por la Junta Administrativa del Registro Nacional en fecha 28 de junio del 2012, el cual pretende desarrollar e implementar el procedimiento de trámite electrónico de planos para la construcción relacionados con propiedad en condominio, con el fin de agilizar los procedimientos de inscripción de las escrituras constitutivas y planos de agrimensura de este régimen ante el Registro Inmobiliario.

Dicho Reglamento y el Convenio mencionado se aprueban con el fin de agilizar los trámites en beneficio del administrado, siempre resguardando las competencias y los intereses superiores que deben proteger los entes de la Administración, y de acuerdo con el siguiente marco legal:

1.- La Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley No. 8220 del 4 de marzo del 2012, ordena simplificar los trámites y requisitos establecidos por la Administración Pública frente a los ciudadanos, evitando duplicidades y garantizando en forma expedita el derecho de petición y el libre acceso a los departamentos públicos, contribuyendo de forma innegable en el proceso de reforzamiento del principio de seguridad jurídica del sistema democrático costarricense.

2.- La Ley de la Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, Ley N° 7472 del 20 de diciembre de 1994, establece que los trámites y los requisitos de control y regulación de las actividades económicas no deben impedir, entorpecer ni distorsionar las transacciones en el mercado interno ni internacional, y que la Administración Pública debe revisar, analizar y eliminar, cuando corresponda, esos trámites para proteger el ejercicio de la libertad de empresa y garantizar la defensa de la productividad.

3.- El Reglamento a la Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos, Ley No. 8454 del 30 de agosto de 2005, señala que con excepción de aquellos trámites que necesariamente requieran la presencia física del ciudadano, o que éste opte por realizarlos de ese modo, el Estado y todas las dependencias públicas incentivarán el uso de documentos electrónicos, certificados y firmas digitales para la prestación directa de servicios a los administrados, así como para facilitar la recepción, tramitación y resolución electrónica de sus gestiones y la comunicación del resultado correspondiente.

4.- La Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, Ley N° 3663 del 10 de enero de 1966, señala que el CFIA tiene, entre sus fines primordiales, el de cooperar con las instituciones estatales y privadas en todo aquello que implique mejorar el desarrollo del país y el de dar opinión y asesorar a los Poderes del Estado, organismos, asociaciones, e instituciones públicas y privadas, en materia de la competencia de los diferentes colegios que integran el CFIA.

5.- El Decreto Ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC del 17 de junio de 2011, establece la plataforma tecnológica para efectos de la obtención de visado de todo plano constructivo por parte de las instituciones públicas. Razón por la que, el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica ha desarrollado e implementado el Sistema Administrador de Proyectos de Construcción (APC), para el beneficio del administrado y en resguardo de las competencias y los intereses de la Administración.

Mediante el Convenio suscrito entre la Junta Administrativa del Registro Nacional y el CFIA se establecen los mecanismos eficaces y la ejecución de las tareas que se requieren para la implementación y operación del procedimiento de trámite digital de proyectos de construcción de obras civiles, entre ellos, la aprobación de los planos de proyectos en condominio, siendo necesario tomar las siguientes medidas:

- I. Los Registradores de Propiedad en Condominio de la Subdirección Registral y los Registradores de la Subdirección Catastral, tendrán acceso a la plataforma digital de tramitación de proyectos de construcción de obras civiles, con el fin de consultar planos, formularios y demás requisitos a través del sistema APC, por lo que el CFIA generará usuarios y claves de ingreso a dichos funcionarios registrales.
- II. Las escrituras públicas de constitución de propiedad en condominio deberán presentarse únicamente al Diario del Registro Inmobiliario, para ser sometidas al proceso de calificación e inscripción.
- III. Con fundamento en lo dispuesto en el transitorio 3 del Decreto Ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC, a partir del jueves 20 de diciembre de 2012, no se aceptará la presentación de planos de proyectos de construcción relacionados con propiedad en condominio en el Diario de Catastro, debiendo realizar el trámite electrónico de planos para la construcción de proyectos nuevos y sus modificaciones, exclusivamente mediante el APC.
- IV. Los notarios públicos deberán dar fe mediante razón notarial consignada en las escrituras públicas de constitución de propiedad en condominio, del número de consecutivo del plano constructivo asignado por el CFIA, con el fin de que los Registradores pueden consultar dicho proyecto en forma digital, y verificar que se haya concluido el proceso de aprobación por los medios electrónicos dispuestos para ello por el CFIA en el APC, por ser un requisito previo a la afectación del inmueble.

A falta de del número consecutivo del plano constructivo, el registrador con fundamento en el artículo 5 de la Ley de Propiedad en Condominio, deberá cancelar la presentación al documento.

- V. Con fundamento en el artículo 10 del Decreto Ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC, los visados del Ministerio de Salud y del INVU, serán sustituidos en el APC por las leyendas: "con observaciones institucionales" o "sin observaciones institucionales". Estas leyendas sustituirán los tradicionales visados de firma ológrafa.

- VI. Cuando en el APC o en la base de datos del Registro Inmobiliario, no conste el plano general de distribución y tabla de áreas, bastará para la inscripción de un plano de agrimensura, la coincidencia entre el área de levantamiento y la consignada en el asiento registral. Esto aplica únicamente, para los planos generales de distribución y tabla de áreas, que hayan sido presentados antes de la fecha de entrada en vigencia de la presente directriz.
- VII. Hasta tanto los registradores puedan verificar en el APC la existencia del visado municipal respectivo, los notarios públicos deberán dar fe mediante razón notarial consignada en las escrituras públicas de que el mencionado visado ha sido emitido.

**Disposición única transitoria**

Hasta el 20 de diciembre las solicitudes de afectación a condominio que no se sometan al APC, seguirán tramitándose según los requisitos que hasta la fecha se han solicitado.

Rige a partir de su publicación.

