

REGISTRO NACIONAL

República de Costa Rica

GUÍA DE CALIFICACIÓN CATASTRAL

Registro Inmobiliario – Sub-Dirección
Catastral

2025

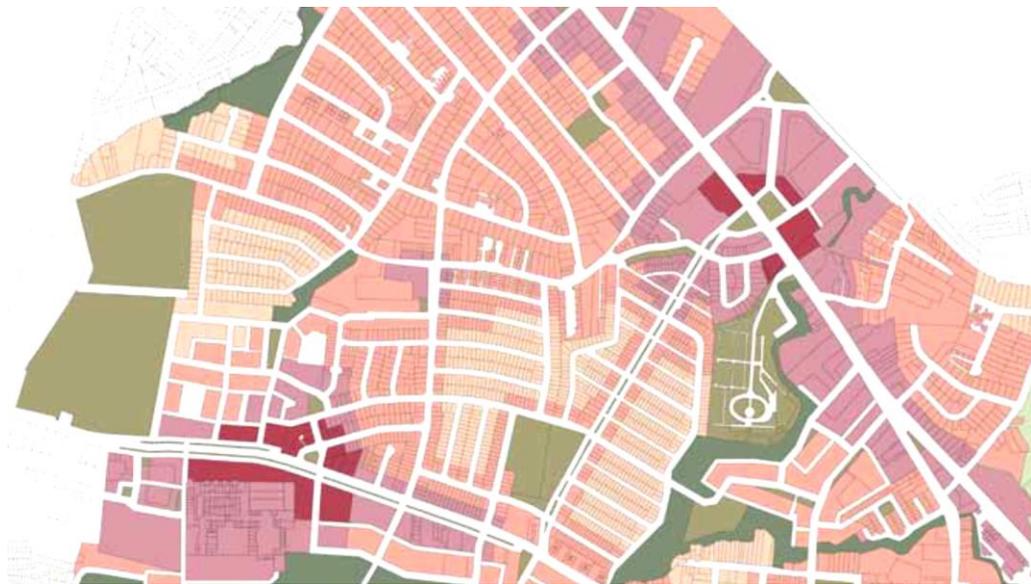


Tabla de Contenidos

PRESENTACIÓN	8
1. REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DE PLANOS DE AGRIMENSURA (Art. 84 RGRI):	10
2. CONTENIDO DEL PLANO DE AGRIMENSURA	11
2.1 Contenido del plano de agrimensura (Art. 84 inciso h RGRI):.....	11
2.2 Espacio para datos generales (Art. 84 inciso i RGRI):.....	11
2.3 Dimensiones del marco del plano de agrimensura (Art. 85 RGRI):.....	13
2.4 Cuerpo del plano (Art. 86 RGRI):	13
2.5 Listado de coordenadas (Art. 87 RGRI):	15
2.6 Área en los planos de agrimensura (Art. 88 RGRI):	15
ENTEROS BANCARIOS.....	17
NOTAS TECNICAS EN LOS PLANOS DE AGRIMENSURA	17
2.7 Notas técnicas en los planos de agrimensura	17
2.7.2 Notas técnicas para los planos en coordenadas nacionales (Art. 91 RGRI):	18
2.7.3 Notas referidas a la razón de inscripción (Art. 92 RGRI):	18
3. CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LOS PLANOS DE AGRIMENSURA (Art. 93 RGRI): .	20
3.1 Cancelación de los asientos de presentación de los planos de agrimensura (Art. 95 RGRI):	21
3.2 Planos de agrimensura de un mismo inmueble (Art. 97 RGRI):.....	22
3.3 Retiro sin inscribir de los planos de agrimensura (Art. 101 RGRI):	22
4. PLANOS CATASTRADOS A MODIFICAR EN PLANOS DE AGRIMENSURA.....	23
4.1 Principio de tracto sucesivo (Art. 33 RGRI):	23
4.2 Planos catastrados a modificar en fincas inscritas (Art. 33 RGRI):.....	23
4.3 Planos catastrados a modificar en Informaciones Posesorias, Concesiones y Permisos de Uso:	24
4.3.1 Informaciones Posesorias.....	24
4.3.2 Concesiones.....	25
4.3.3 Permisos de uso.....	25

4.3.4	Planos previamente inscritos (Art. 99 RGRI):	26
5.	VISADOS Y AUTORIZACIONES EN LOS PLANOS DE AGRIMENSURA	27
	Requisitos que deben de contener los visados y autorizaciones en los planos de agrimensura por parte de las autoridades administrativas.	27
5.1	Indicaciones generales para los visados en fraccionamientos y urbanizaciones (Art. 102 RGRI):.....	27
5.2	Indicaciones específicas para los visados en fraccionamientos y urbanizaciones (Art. 103 RGRI):.....	28
5.3	Inscripción de planos en reservas, parques nacionales y territorios indígenas (Art. 131 RGRI):	29
5.4	Sobre Planos que traslapan con fincas del INDER, IMAS e INVU (Art. 132 RGRI):	29
5.5	Inscripción de planos de agrimensura en zona fronteriza norte (Art. 134 RGRI):	29
6.	INSCRIPCIÓN DE PLANOS DE AGRIMENSURA	29
6.1	Planos de agrimensura del Estado y sus instituciones. (Art. 98, RGRI).....	29
6.2	En Fraccionamientos	31
6.3	En Rectificaciones.	32
6.4	Inscripción de planos de agrimensura de fraccionamientos (Art. 104 RGRI):	33
6.5	Inscripción de planos generales o diseños de sitio de urbanizaciones (Art. 105 RGRI):	34
6.6	Inscripción de planos de lotes de la urbanización (Art. 106 RGRI):	35
6.7	Variaciones del diseño general (Art. 107 RGRI):	37
7.	CEMENTERIOS.....	37
7.1.	Inscripción de planos generales de cementerios (Art. 108 RGRI):.....	37
7.2.	Inscripción de planos generales de cenizarios (Art. 109 RGRI):	38
7.3.	Combinación de nichos, tumbas, fosas y cenizarios (Art. 110 RGRI):	40
7.4.	Inscripción de planos individuales de nichos, tumbas, fosas y cenizarios (Art. 111 RGRI):	40
7.5.	Variaciones con el diseño (Art. 112 RGRI):.....	42
7.6.	Fincas que publicitan como naturaleza tumba o nicho y que cuentan con planos generales o diseños de sitio aprobados (Art. 113 RGRI):	42

7.7.	Fincas que señalan como naturaleza tumbas o nichos nacidas con anterioridad al 28 de octubre de 1982 (Art. 115 RGRI):	42
7.8.	Fincas que señalan como naturaleza tumbas o nichos nacidas con posterioridad al 28 de octubre de 1982 y que no cuentan con plano general o diseño de sitio aprobado (Art. 116 RGRI):.....	42
8.	PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	43
8.1.	Inscripción de planos de agrimensura de fincas filiales en la propiedad en condominio (Art. 117 RGRI):.....	43
8.2.	Diseño esquemático (Art. 118 RGRI):.....	44
8.3.	Condiciones para la inscripción de planos de agrimensura de fincas filiales (Art. 119 RGRI):.....	44
8.4.	Finca Matriz (Art. 120 RGRI):.....	45
9.	INFORMACIONES POSESORIAS	45
9.1.	Inscripción de planos de agrimensura de información posesoria (Art. 121 RGRI): 45	
9.2.	Inscripción de planos de agrimensura usucapión o prescripción positiva:.....	47
10.	ZONA MARÍTIMO TERRESTRE	48
10.1.	Inscripción de planos en concesiones en la zona marítimo terrestre (Art. 122 RGRI): 49	
	Planos para concesión en zona marítimo terrestre (No Inscritas).....	49
	Planos para concesión en zona marítimo terrestre (Inscritas)	51
10.2.	Planos relacionados con fincas inscritas situadas en la zona marítimo terrestre (Art. 123 RGRI):.....	52
10.3.	Planos situados en islas (Art. 124 RGRI):.....	53
10.4.	Planos en posesión situados en zona marítimo terrestre (Art. 125 RGRI):.....	53
10.5.	Planos que se ubican dentro del Desarrollo Turístico Golfo de Papagayo (Art. 126 RGRI):.....	53
10.6.	Planos que colindan con manglares, esteros, salinas y rías (Art. 127 RGRI):...	54
10.7.	Inscripción de planos de marinas y atracaderos turísticos (Art. 128 RGRI):	54
11.	JUNTA ADMINISTRATIVA PORTUARIA DE DESARROLLO ECONÓMICO DE LA VERTIENTE ATLÁNTICA (JAPDEVA)	56

11.1.	Inscripción de planos con fincas que se localizan dentro de territorios de la Junta Administrativa Portuaria de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA) (Art. 129 RGRI):.....	56
11.2.	Inscripción de planos en usucapión que se localizan dentro de territorios de la Junta Administrativa Portuaria de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA) (Art. 130 RGRI):.....	57
12.	PLANOS EN RESERVAS, PARQUES NACIONALES Y TERRITORIOS INDÍGENAS	57
12.1.	Inscripción de planos en reservas, parques nacionales y territorios indígenas (Art. 131 RGRI):.....	57
13.	PLANOS QUE TRASLAPAN CON FINCAS DEL INDER, IMAS E INVU.....	58
13.1.	Sobre los planos que traslapan con fincas del INDER, IMAS e INVU (Art. 132 RGRI):	58
14.	PLANOS DE AGRIMENSURA EN ZONA FRONTERIZA SUR Y NORTE.....	58
14.1.	Inscripción de planos de agrimensura en zona fronteriza sur (Art. 133 RGRI):	58
14.2.	Inscripción de planos de agrimensura en zona fronteriza norte (Art. 134 RGRI):	60
15.	ACCESOS	62
15.1.	Acceso a carreteras, calles o caminos públicos (Art. 135 RGRI):.....	62
15.2.	Servidumbres en los planos de agrimensura (Art. 136 RGRI):	62
15.3.	Acceso excepcional para uso residencial en los planos de agrimensura (Art. 137 RGRI):	63
15.4.	Visado del acceso excepcional para uso residencial en cuadrantes urbanos o zonas de expansión (Art. 138 RGRI):	64
15.5.	Acceso por vía férrea (Art. 139 RGRI):.....	64
15.6.	Acceso por vía fluvial (Art. 140 RGRI):.....	64
15.7.	Acceso por Mar (Art. 141 RGRI):	64
15.8.	Acceso por canales principales de Tortuguero (Art. 142 RGRI):	64
15.9.	Acceso por camino privado (Art. 143 RGRI):	65
15.10.	Acceso en terrenos del Polo Turístico Golfo de Papagayo (Art. 144 RGRI):	65
15.11.	Derecho de paso (Art. 145 RGRI):.....	65
15.12.	Fundos enclavados (Art. 146 RGRI):	65
16.	CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS PLANOS CATASTRADOS.....	65

16.1.	Procedencia (Art. 147 RGRI):.....	65
16.2.	Legitimación (Art. 148 RGRI):	66
16.3.	Requisitos para la cancelación de la inscripción de los planos catastrados (Art. 149 RGRI):.....	66
16.4.	Cancelación de planos que no publicitan identificación o la publicitan errónea (Art. 150 RGRI):.....	67
16.5.	Inscripción provisional de los planos catastrados (Art. 151 RGRI):.....	67
17.	MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVA.....	68
17.1.	Nota de aviso catastral (Art. 254 RGRI):.....	68
17.2.	Nota de advertencia administrativa (Art. 255 RGRI):.....	68
17.3.	Inmovilización (Art. 256 RGRI):.....	68
17.4.	Plazo para resolver el levantamiento o no de medidas cautelares administrativas. (Art. 260 RGRI):.....	69
17.5.	Plazo para resolver el levantamiento o no de medidas cautelares administrativas. (Art. 261 RGRI):.....	69
18.	IMPUGNACIÓN A LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.....	69
18.1.	Estudios técnicos catastrales. (Art. 78 RGRI):.....	69
18.2.	Validez de los estudios técnicos catastrales. (Art. 79 RGRI):	70
18.3.	Características de los estudios técnicos catastrales. (Art. 80 RGRI):	70
18.4.	Consulta referente a la consignación de defectos o cancelaciones de asientos provisionales. (Art. 42 RGRI):.....	70
18.5.	Oposición a la calificación de defectos o cancelaciones de asientos de presentación y sus requisitos (Art. 43 RGRI):.....	71
18.6.	Plazo para resolver la oposición a la calificación de defectos o cancelaciones de asientos de presentación. (Art. 45 RGRI):	73
18.7.	Procedencia del recurso (Art. 46 RGRI):	73
19.	TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS COMPLEJOS.....	74
19.1.	Criterio para determinar si un documento es complejo (Art. 51 RGRI):.....	74
19.2.	Cómputo del plazo de caducidad para el documento complejo (Art. 55 RGRI):	74

*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 con lo especificado en el artículo 8 del Reglamento General del Registro Inmobiliario Decreto Ejecutivo No. 44647

“Artículo 8. —Del Departamento Catastral Registral...

“En este departamento se lleva a cabo el proceso de calificación y registración de los planos de agrimensura, de conformidad al ordenamiento técnico y jurídico, conciliando y depurando la información inmobiliaria, como instrumento que contribuye a garantizar la publicidad y fortalecer la seguridad registral inmobiliaria.

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 93 del Reglamento General del Registro Inmobiliario Decreto Ejecutivo No. 44647, donde dice:

“Artículo 93. —Calificación de los planos de agrimensura:

“Consiste en el examen, censura, o comprobación sobre la legalidad de los planos presentados que debe hacer la persona registradora, antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender, cancelar o denegar los que no se ajusten a las disposiciones del ordenamiento jurídico, técnico y a la información a disposición del Registro Inmobiliario”.

Para cumplir con esta función, resulta indispensable contar con una “Guía de Calificación Catastral”, 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.

Por último, es necesario indicar que la presente Guía de Calificación Catastral, IV 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 Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario: tiene bajo su competencia la administración de las labores técnico-administrativas que se desarrollan en el Departamento Catastral Registral y el Departamento de Mantenimiento Catastral del Registro Inmobiliario, además, tendrá a cargo la función de calificación e inscripción de planos de agrimensura, así como las actividades relacionadas con el mapa catastral (Art. 15 RGRI)

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 General del Registro Inmobiliario. (Art. 2, punto 47 RGRI)

El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del mapa catastral, definir en forma gráfica, matemática e inequívoca el predio y dar publicidad a sus linderos; garantizando al Estado y a las personas titulares la ubicación exacta del predio. (Art. 57 RGRI)

Plano catastrado: Es el plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito en el Registro Inmobiliario y define en forma gráfica, matemática e inequívoca el predio, para efectos de publicidad. (Art. 2, punto 46 RGRI)

El Sistema de Información de Planos (SIP), constituye un proceso de carácter técnico, donde los movimientos o los actos relacionados con los planos en el proceso de calificación e inscripción, responden a una sistematización de las actividades enfrentadas por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, entre ellas la actividad catastral registral, ya que es en este sistema donde se registran los planos de agrimensura y se publicitan todos los movimientos que han tenido los asientos catastrales, desde su constitución, modificación o su cancelación, siendo los mismos el reflejo de lo que dispone y tutela el artículo 33 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, “Principio de Tracto Sucesivo”

y, es por ello que resulta improcedente cercenar información del sistema, cuando la misma constituye parte de la historia de cada asiento catastral.

1. REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DE PLANOS DE AGRIMENSURA (Art. 84 RGRI):

Los profesionales deben presentar para su inscripción los planos de agrimensura en formato digital, salvo los planos constructivos, planos generales o diseños de sitio de urbanizaciones y cementerios, que excepcionalmente y previa autorización de la Dirección del Registro inmobiliario, podrán ser presentados en formato físico ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional.

Para la presentación e inscripción de planos de agrimensura, será indispensable que estos se presenten en formato digital. Dicho formato debe garantizar una calidad nítida que permita su correcta reproducción y debe incluir los siguientes elementos:

- a. Estar georreferenciados, a excepción de los planos de condominios verticales (Art. 84 inciso a RGRI).
- b. Adjuntar los archivos digitales en el formato establecido por la Dirección del Registro Inmobiliario. Al ser parte de un requisito de admisibilidad, el plano de agrimensura no será aceptado a falta de cumplir este requisito (Art. 84 inciso b RGRI).
- c. Estar firmados digitalmente por la persona agrimensora (Art. 84 inciso c RGRI).
- d. Introducir los datos correspondientes a la información literal en las plataformas de ingreso de los documentos, la cual deberá corresponder en un todo a la información que se encuentra contenida en la imagen y cada vez que reingrese el documento. Este requisito aplica tanto para ingresos como reingresos (Art. 84 inciso d RGRI).
- e. Constancia de haber cancelado los aranceles o tasas correspondientes. Esta constancia consiste en indicar el número de entero cancelado en el anverso, en el espacio destinado para sellos y enteros (Art. 84 inciso e RGRI).
- f. Aprobación de la fiscalía del Colegio de Ingenieros y de Arquitectos (Art. 84 inciso f RGRI).

- g. Cumplir con las dimensiones del marco del plano de agrimensura, definidas en el artículo 85 de este reglamento (Art. 84 inciso g RGRI).
- h. Cumplir con la distribución del contenido en el plano de agrimensura (Art. 84 inciso h RGRI).
- i. Cumplir con la incorporación completa y correcta del contenido del cajetín en el plano de agrimensura (Art. 84 inciso i RGRI).
- j. Incluir las notas técnicas relativas a georreferenciación y razón de inscripción (Art. 84 inciso j RGRI).
- k. Los visados exigidos por ley en el Reglamento General del Registro Inmobiliario

2. CONTENIDO DEL PLANO DE AGRIMENSURA

Cuerpo del plano de agrimensura: Es el espacio de formato libre para dibujar el polígono levantado, mostrando su localización, la lotificación o fraccionamiento, el diseño de sitio y las notas técnicas necesarias. (Art. 2, punto 17 RGRI)

Todo plano de agrimensura que se presente a la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario debe cumplir y contar con la siguiente información:

2.1 Contenido del plano de agrimensura (Art. 84 inciso h RGRI):

1. Espacio para sellos y número de entero bancario. Para la distribución de este espacio se debe considerar que el sello de inscripción del documento se estampa en el extremo izquierdo.
2. Espacio para el cuerpo del plano.
3. Espacio para datos generales (cajetín).
4. Espacio para razón de inscripción.
5. Espacio para el derrotero en los planos de condominios verticales.

2.2 Espacio para datos generales (Art. 84 inciso i RGRI):

- **Protocolo del agrimensor** con sus números de tomo y folio: (Art. 84 inc. i. 1, RGRI).
- **Fecha del levantamiento:** (Art. 84 inc. i. 2, RGRI).

- **Área y dimensiones:** expresadas en el sistema métrico decimal. Deberá indicarse el área obtenida del levantamiento con sus decimales. (Art. 84 inc. i. 3).
- **Escala:** (Art. 84 inc. i. 4, RGRI).
- **Situación geográfica:** nombre y números de los distritos, cantón y provincias según la División Territorial Administrativa de Costa Rica (Art. 84 inc. i. 5, RGRI).

Cuando se indiquen dos o más situaciones (provincias, cantones, distritos), deberá publicitarse todas en el asiento (Art. 89, RGRI).
- **Citas de inscripción:** números de finca o fincas asociadas (Art. 84 inc. i. 6, RGRI).
- **Datos del profesional responsable con su firma (Art. 84 inciso c RGRI).** El plano de agrimensura deberá firmarse digitalmente. La validación de la firma digital no será sujeto de calificación.

Art. 84 h1		 Contrato 1147669 Fecha 27/07/2024 Visado CFIA																																					
NUMERO DE ENTERO BANCARIO: 568851803																																							
Art. 84 h2	Art. 84 h5		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">COORDENADAS NACIONALES CRTMOS</th> </tr> <tr> <th>VERTICE</th> <th>ESTE (m)</th> <th>NORTE (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>548483.06</td><td>1008805.54</td></tr> <tr><td>2</td><td>548484.56</td><td>1008804.42</td></tr> <tr><td>3</td><td>548490.51</td><td>1008800.15</td></tr> <tr><td>4</td><td>548496.93</td><td>1008795.16</td></tr> <tr><td>5</td><td>548502.64</td><td>1008789.14</td></tr> <tr><td>6</td><td>548503.98</td><td>1008785.17</td></tr> <tr><td>7</td><td>548499.05</td><td>1008774.20</td></tr> <tr><td>8</td><td>548458.84</td><td>1008789.17</td></tr> <tr><td>9</td><td>548472.32</td><td>1008798.59</td></tr> <tr><td>10</td><td>548480.36</td><td>1008803.65</td></tr> </tbody> </table>	COORDENADAS NACIONALES CRTMOS			VERTICE	ESTE (m)	NORTE (m)	1	548483.06	1008805.54	2	548484.56	1008804.42	3	548490.51	1008800.15	4	548496.93	1008795.16	5	548502.64	1008789.14	6	548503.98	1008785.17	7	548499.05	1008774.20	8	548458.84	1008789.17	9	548472.32	1008798.59	10	548480.36	1008803.65
COORDENADAS NACIONALES CRTMOS																																							
VERTICE	ESTE (m)	NORTE (m)																																					
1	548483.06	1008805.54																																					
2	548484.56	1008804.42																																					
3	548490.51	1008800.15																																					
4	548496.93	1008795.16																																					
5	548502.64	1008789.14																																					
6	548503.98	1008785.17																																					
7	548499.05	1008774.20																																					
8	548458.84	1008789.17																																					
9	548472.32	1008798.59																																					
10	548480.36	1008803.65																																					
Art. 84 h3	Art. 84 i5																																						
Art. 84 c Firmado digitalmente por: INGENIERA TOPOGRAFIA:	Art. 84 h4 INFORMACIÓN DE REGISTRO PUBLICO ES PARTE DEL FOLIO REAL 1 679297-000 Art. 84 i6	Art. 84 i1 Art. 84 i4 Art. 84 i2	Art. 84 i5 SITUADO EN: ZAPOTE DISTRITO 07' PEJIBAYE CANTON 19' PEREZ ZELEDON PROVINCIA 01' SAN JOSE																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4	Art. 84 i2																																				
Art. 84 i1		Art. 84 i4																																					

2.3 Dimensiones del marco del plano de agrimensura (Art. 85 RGRI):

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

2.4 Cuerpo del plano (Art. 86 RGRI):

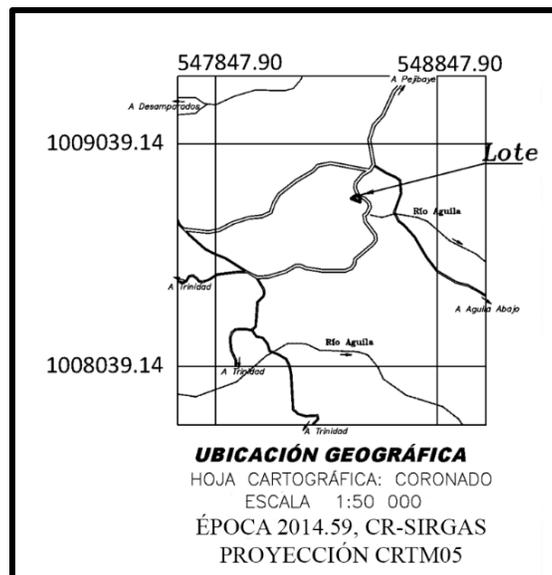
- a) **Vértices:** representados con un círculo de aproximadamente 2 mm de diámetro (Art. 86 inc. a, RGRI).
- b) **Colindantes:** En zona catastral se señalará la persona titular y si el documento colinda con ríos, canales, calles públicas y cuerpos de agua, se indicará el nombre de estos si así consta en la cartografía oficial emitida por el Instituto Geográfico Nacional. Cuando esas colindancias se den en zona catastrada se indicará el identificador predial correspondiente (Art. 86 inc. b, RGRI).

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.

- c) **Localización:** Todos los planos de agrimensura que se presenten para su debida calificación e inscripción deberán ser georreferenciados y corresponder a

levantamientos que han sido enlazados al Sistema de Referencia Oficial para Costa Rica, Proyección CRTM05 (Art. 86 inc. c, RGRI).

- d) **Detalles:** el plano debe indicar gráfica y literalmente, cualquier accidente físico tales como los indicados en el Artículo 86 inciso d del RGRI. Asimismo, debe indicar el uso o usos del predio y las construcciones existentes (Art. 86 inc. d, RGRI).
- e) **Accesos:** Se deben indicar todos los frentes de los inmuebles y sus accesos y se deben acotar, cuando existieren, los anchos de aceras, zonas verdes, espaldones, calzadas o bien el ancho total del derecho de vía existente (Art. 86 inc. e, RGRI).
- f) **Ubicación geográfica:** podrá seguir presentándose en el anverso del plano, además debe contar con las siguientes formalidades:
 - a. Elaborada con base en la cartografía oficial del IGN (Transitorio V, RGRI).
 - b. Escala de la hoja cartográfica, en caso de que el profesional requiera realizar reducciones o ampliaciones, deberá indicar la escala original y la escala de la reducción o ampliación en su defecto (Transitorio V, RGRI).
 - c. Cuadrícula con los valores de coordenadas ¹ correspondientes a la Red del Sistema Nacional de Coordenadas y sus actualizaciones, proyectadas en el Sistema Oficial para Costa Rica (Transitorio V, RGRI).



¹ Los valores de coordenadas de la cuadrícula de la ubicación geográfica deben ser coincidentes con la época de medición en la que se encuentra referido el listado de coordenadas.

2.5 Listado de coordenadas (Art. 87 RGRI):

El listado de coordenadas deberá seguir presentándose en el anverso del plano y además indicar los vértices del polígono levantado (Transitorio V, RGRI).

La figura geométrica y el área debe ser coincidente con la generada, a partir de la información del valor de las coordenadas aportadas.

Listado de Coordenadas		
VERTICE	ESTE (m)	NORTE (m)
1	548483.06	1008805.54
2	548484.56	1008804.42
3	548490.51	1008800.15
4	548496.93	1008795.16
5	548502.64	1008789.14
6	548503.98	1008785.17
7	548499.05	1008774.20
8	548458.84	1008789.17
9	548472.32	1008798.59
10	548480.36	1008803.65

2.6 Área en los planos de agrimensura (Art. 88 RGRI):

El área indicada en los datos generales debe coincidir con el área derivada del archivo digital aportado por la persona agrimensora, la cual será responsable de las consecuencias derivadas de la inexactitud entre el listado de coordenadas y el área indicada.

A continuación, se ilustra el resumen de artículos referentes al contenido del plano de agrimensura mediante la siguiente imagen:



Art. 84 h1
"sellos y número entero"

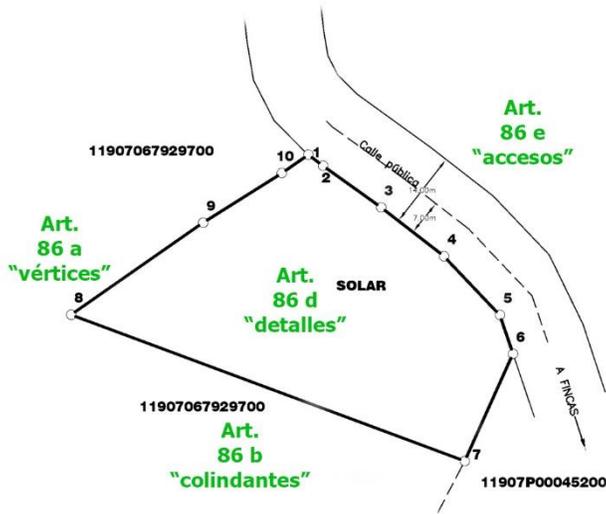
NUMERO DE ENTERO BANCARIO:
568851803

Listado de Coordenadas		
VERTICE	ESTE (m)	NORTE (m)
1	548483.06	1008805.54
2	548484.56	1008804.42
3	548490.51	1008800.15
4	548496.93	1008795.16
5	548502.64	1008789.14
6	548503.98	1008785.17
7	548499.05	1008774.20
8	548458.84	1008789.17
9	548472.32	1008798.59
10	548480.36	1008803.65

Art. 84 h2
"cuerpo plano"

Art. 84 h5
"espacio derrotero"

Art. 87
"listado coordenadas"



Art. 84 h3
"cajetin"

Art. 88 "Área"

Art. 84 i5
"situación geográfica"

<p>Art. 84 c "firma"</p> <p>Firmado digitalmente por:</p> <p>INGENIERA TOPOGRAFA:</p>	<p>INFORMACIÓN DE REGISTRO PUBLICO</p> <p>Art. ES PARTE DEL FOLIO REAL</p> <p>84 h4 1 679297-000</p> <p>"espacio razón inscripción"</p> <p>Art. 84 i6 "citas y área registro"</p>	<p>ÁREA:</p> <p>719 m²</p>	<p>SITUADO EN: ZAPOTE</p> <p>DISTRITO 07 PEJIBAYE</p> <p>CANTON 19º PEREZ ZELEDON</p> <p>PROVINCIA 01º SAN JOSE</p>	
		<p>PROTOCOLO:</p> <p>TOMO: 23629</p> <p>FOLIO: 074</p>	<p>ESCALA</p> <p>1:1000</p>	<p>AÑO LEV:</p> <p>2024</p>

Art. 84 i1

Art. 84 i4

Art. 84 i2

ENTEROS BANCARIOS

Sobre la utilización, reutilización y cancelación relacionada a los enteros bancarios se enuncian los siguientes puntos:

- Indicarse en el espacio para sellos y número de entero bancario. (Art. 84 inc. h,1, RGRI).
- Los aranceles utilizados en planos de agrimensura cuya presentación se solicita cancelar (retiro sin inscribir) o aquellos a los que se le aplicó caducidad, podrán ser utilizados nuevamente siempre y cuando, se trate del mismo documento (levantamiento y profesional).
- Cuando la sociedad titular del plano de agrimensura sometido a análisis se encuentre morosa con el pago del impuesto a la Ley del Impuesto de Personas Jurídicas, Ley 9428, en el primer ingreso del documento (Art. 95 inc. a, RGRI). Se podrá reutilizar el entero bancario
- Cuando el entero digitado en la imagen del cuerpo del plano difiere del anotado en la plataforma de ingreso del documento, no podrá cancelarse el documento, siendo así, indicar el defecto fundamentado en el Art. 93, RGRI.
- El monto mínimo de timbres a pagar por cada documento que se presente para su inscripción corresponderá a 5000 colones conforme al Reglamento de Tarifas para la Inscripción de Planos en el Catastro Nacional Decreto Ejecutivo: 35046.

NOTAS TÉCNICAS EN LOS PLANOS DE AGRIMENSURA

2.7 Notas técnicas en los planos de agrimensura

Las notas técnicas que se incorporen en el plano de agrimensura deben ser escritas con caracteres claros, legibles e inconfundible, y el tamaño de la letra deberá ser concordante con la escala numérica regulada en el artículo 84, inciso i), punto 4, del Reglamento General del Registro Inmobiliario (Art. 90 RGRI).

2.7.2 Notas técnicas para los planos en coordenadas nacionales (Art. 91 RGRI):

- a) Indicar la siguiente nota relacionada con la época del sistema de referencia: "*Época 2014.59, sistema CR-SIRGAS, Proyección CRTM05*" (Art. 91 inc. a, RGRI).
- b) Si para el levantamiento y/o enlace utiliza puntos de la ortofoto indicará lo siguiente: "*Datos tomados de la ortofoto oficial CR-SIRGAS, época 2014.59*"; cumplirá con las exactitudes absoluta y relativa (Art. 91 inc. b, RGRI).
- c) Si el levantamiento y/o enlace se realiza con equipo GNSS (Sistema Global de Navegación por Satélite), se indicará mediante nota la metodología de georreferenciación enlazada al sistema oficial de referencia (Art. 91 inc. c, RGRI).
- d) La escala de la ortofoto y/o mapa catastral corresponderá igualmente a la respectiva según la cartografía oficial y la ubicación del predio (Art. 91 inc. d, RGRI).

2.7.3 Notas referidas a la razón de inscripción (Art. 92 RGRI):

1. En fraccionamientos, se debe indicar como razón de inscripción: "Parte de...". En caso de que se segreguen dos o más fincas y se reúnan, se deberá indicar como razón de inscripción: "*para segregar y reunir*", señalando por nota las áreas a segregar de cada una de ellas. En caso de reuniones de inmuebles relacionados con fraccionamientos de fincas y fincas inscritas, cuando el área del levantamiento de la finca inscrita difiera al área registral, se deberá indicar como razón de inscripción "*para segregar, reunir y rectificar área*" (Art. 93, RGRI).
2. En rectificaciones de área, se debe indicar como razón de inscripción: "*Para rectificar área*". En estos casos se debe indicar el área según el asiento registral. Corresponde a la persona agrimensora verificar los porcentajes y los estudios referidos en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias, Ley 139, o en el artículo 22 de la Ley de Catastro Nacional, Ley 6545 (Art. 92 inc. 1, RGRI).
3. En el caso que el aumento de área supere el porcentaje regulado en el artículo 22 de la Ley de Catastro Nacional, Ley 6545, se debe indicar la siguiente nota: "*Doy fe*

que el presente levantamiento cumple con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias" (Art. 92 inc. 2, RGRI).

4. En aquellos casos que la rectificación de área sea en disminución, **no se incluye nota** y se procederá a practicar el asiento, al dejar restos de finca, siempre y cuando no se violente la Ley de Planificación Urbana, Ley 4240 (Art. 92 inc. 3, RGRI).
5. En rectificaciones de área por información posesoria, cuando la superficie levantada supere los porcentajes que dispone la Ley de Informaciones Posesorias, Ley 139, respecto del área indicada en el asiento registral, se procederá a la inscripción del plano siempre y cuando se indique como razón de inscripción: *"Para rectificación de área por información posesoria "* (Art. 92 inc. 4, RGRI).
6. En titulaciones, se debe indicar como razón de inscripción: *"Para información posesoria"*, agregar: "En posesión de ... " indicando el nombre de la persona titular y su número de identificación (Art. 92 inc. 5, RGRI).
7. En usucapiones, se debe indicar como razón de inscripción: *"Para usucapición"*, agregar "En propiedad de ... " indicando el nombre de la persona titular, el número de identificación y el número de finca, *"En posesión de ... "* indicando el nombre del usucapiente y el número de identificación (Art. 92 inc. 6, RGRI).
8. En concesiones, se debe indicar como razón de inscripción: *"Para Concesión"*, agregar: "En administración de ... " indicando la municipalidad y el número de cédula jurídica, y "En concesión para ... " indicando el nombre de la persona concesionaria y el número de identificación (Art. 92 inc. 7, RGRI).
9. Para permiso de uso, se debe indicar como razón de inscripción: *"Propiedad del Estado"*, indicando el número de cédula jurídica, agregar: "En administración de ... " indicando la institución que corresponda con su número de cédula jurídica, y "Para permiso de uso de ... " indicando el nombre de la persona permisionaria y el número de identificación (Art. 92 inc. 8, RGRI).
10. Para localizaciones de derecho, se debe indicar como razón de inscripción: *"Para localizar derecho"*, sea en parte o la totalidad, así como la proporción que debe ser congruente con el asiento registral (Art. 92 inc. 9, RGRI).

11. En planos de agrimensura localizados en territorios bajo la administración del INDER en la zona fronteriza norte y sur, se debe indicar como razón de inscripción: *"Patrimonio del Estado, en administración del INDER"* y *"Para concesión ... "* indicando el nombre de la persona concesionaria y el número de identificación (Art. 92 inc. 10, RGRI).
12. Cuando existan cuerpos de agua que atraviesen o colinden con el polígono del levantamiento, la persona agrimensora deberá indicar la nota de afectación de la Ley Forestal, Ley 7575, y/o Ley de Aguas, Ley 276 (Art. 92 inc. 11, RGRI).
13. En marinas, atracaderos y muelles: En los documentos correspondientes a concesiones de marinas o atracaderos turísticos, que comprendan las áreas marítimo-terrestre, áreas adyacentes cubiertas permanentemente por el mar, áreas de lagos, ríos, embalses y canales navegables, se debe consignar la siguiente nota: *"Se inscribe este plano sin perjuicio de los derechos del Estado para todos los efectos de las limitaciones que establecen las leyes de: Aguas, Caminos Públicos, Zona Marítimo Terrestre y Concesión y Operación de Marinas, y demás leyes aplicables"* (Art. 92 inc. 12, RGRI).
14. En aquellos casos que el acceso sea por vía fluvial, se debe indicar la siguiente nota: *"El acceso de este plano es por vía fluvial"* (Art. 92 inc. 13, RGRI).
15. Cuando se requiera la inscripción de planos de agrimensura propiedad del INDER, se debe indicar, *"Propiedad del INDER"* con su cédula jurídica y *"Para concesión ... "* indicando el nombre de la persona concesionaria y el número de identificación.

3. CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LOS PLANOS DE AGRIMENSURA (Art. 93 RGRI):

La persona registradora procederá a calificar los documentos de conformidad con lo que se dispone en el Reglamento General del Registro Inmobiliario, la legislación vigente, la información a disposición del Registro Inmobiliario y la guía de calificación catastral (Art. 93 RGRI).

3.1 Cancelación de los asientos de presentación de los planos de agrimensura (Art. 95 RGRI):

Procede la cancelación de los asientos de presentación de los planos de agrimensura, en los siguientes casos:

- a) Cuando la sociedad titular del plano de agrimensura sometido a análisis se encuentre morosa con el pago del impuesto a la Ley del Impuesto de Personas Jurídicas, Ley 9428, en el primer ingreso del documento (Art. 95 inc. a, RGRI).
- b) Se suspende la inscripción del documento según la Ley 9416 (Ley para mejorar la lucha contra el fraude fiscal), entidad jurídica de la finca se encuentra incumplidora. (Art. 93, RGRI).
- c) Cuando el plano de agrimensura no hubiese subsanado los defectos al año de presentación, por aplicación del plazo de caducidad establecido en el artículo 468, inciso 5), del Código Civil (Art. 95 inc. b, RGRI).
- d) Cuando no se hubiesen cubierto los aranceles registrales en el término de tres meses, contado a partir de la fecha de presentación del documento, según lo establece el artículo 3, de la Ley de Aranceles del Registro Público. Ley 4564 (Art. 95 inc. c, RGRI).
- e) A solicitud de la persona profesional responsable del levantamiento o de la persona titular del inmueble al que se refiere el documento (Art. 95 inc. d, RGRI).
- f) Procede la cancelación del documento cuando la imagen se presenta en blanco o sin contenido (Art. 93, RGRI).
- g) La cancelación procede si el documento no cuenta con sello de la Fiscalía del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (Art. 93, RGRI).
- h) Se cancela el documento sí el número de entero indicado le pertenece a un asiento de presentación activo o asiento catastral inscrito (Art. 93, RGRI).
- i) Cuando el Estado de la entidad se indique como Fusionada, deberá realizarse la consulta de la nueva entidad en que se transformó, con el fin de verificar si esta nueva entidad aparece al día o morosa con la Ley del Impuesto de Personas Jurídicas, Ley 9428, en caso de estar morosa procede la cancelación, de igual forma

indicar el defecto en relación con la Ley 9416 (Ley para mejorar la lucha contra el fraude fiscal), en caso de estar incumplidora.

- j) En reingreso de documentos, no procede la cancelación cuando se incluyan nuevas citas de inscripción en los datos del cuerpo del plano de agrimensura relacionadas a personas jurídicas y esta se encuentre morosa con la Ley del Impuesto de Personas Jurídicas, Ley 9428.

3.2 Planos de agrimensura de un mismo inmueble (Art. 97 RGRI):

En el Departamento Catastral Registral se suspenderá la registración de planos de agrimensura que describan porciones de terrenos que estén contenidas en otras presentaciones (misma finca), en tales casos señalará el defecto.

3.3 Retiro sin inscribir de los planos de agrimensura (Art. 101 RGRI):

Los retiros sin inscribir podrán ser solicitados por las personas agrimensoras o la persona usuaria legitimada ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional. Cuando sea solicitado por los agrimensores, debe realizarse mediante formulario que tiene a disposición el Colegio de Ingenieros Topógrafos, reingresándolo por cancelación. Cuando sea solicitado por el propietario o poseedor, debe realizarse por escritura pública, indicando nombre, cédula y número de carné de la persona profesional responsable del documento, tomo y asiento de la presentación a cancelar o del plano a retirar sin inscribir, y debe satisfacer las obligaciones de pago, en la misma cantidad requerida para la inscripción del plano.

4. PLANOS CATASTRADOS A MODIFICAR EN PLANOS DE AGRIMENSURA

4.1 Principio de tracto sucesivo (Art. 33 RGRI):

En los asientos registrales debe existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones, modificaciones, cancelaciones o extinciones. Para la calificación de los planos de agrimensura, además de lo anterior, se realiza una conciliación jurídica-catastral.

4.2 Planos catastrados a modificar en fincas inscritas (Art. 33 RGRI):

Se indicarán los planos catastrados a modificar que consten en el asiento registral, salvo que en ese asiento se cite un número de plano que no corresponde al inmueble o que se no se encuentre inscrito.

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 estos. Si se confirmara tal afectación, se realizará 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.
- Que el polígono que describe el plano(s) indicado a modificar corresponda total o parcialmente con el polígono del levantamiento.
- 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).
- En los casos que conste advertencia administrativa sobre el plano o planos catastrados a modificar deberá proceder conforme al artículo 259 del RGRI.
- En los casos que conste Inmovilización en el plano o planos catastrados a modificar, deberá proceder conforme lo indicado en el artículo 256 del RGRI.

4.3 Planos catastrados a modificar en Informaciones Posesorias, Concesiones y Permisos de Uso:

4.3.1 Informaciones Posesorias.

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.
- Que el polígono que describe el plano(s) indicado a modificar corresponda total o parcialmente con el polígono del levantamiento.
- Que el o los planos catastrados indicados no hayan generado título.
- Que no se sobrepongan a fincas localizadas dentro de la cartografía oficial (demarcación e insumos para la calificación en los sistemas de procesamiento electrónico de las bases de datos del Registro Inmobiliario) y que sean del Estado y sus Instituciones. No se afecten áreas públicas de diseños de sitio (parque, áreas comunales, derechos de vía, juegos infantiles).
- No se inscribirán planos en posesión que afecten la zona marítimo terrestre, áreas de manglar, ecosistemas coralinos, esteros y rías que sean Patrimonio Natural del Estado. (Art. 125 RGRI).
- No procede indicar a modificar planos que se refieran a fincas inscritas o concesiones. Cuando se modifiquen planos inscritos a nombre de otras personas titulares distintas a las que indica la presentación, procederá la inscripción siempre y cuando se indique la nota de modificación en cuanto a la persona titular (Art. 121 inc. c, RGRI).
- En los casos que conste advertencia administrativa sobre el plano o planos catastrados a modificar deberá proceder conforme al artículo 259 del RGRI.
- En los casos que conste Inmovilización en el plano o planos catastrados a modificar, deberá proceder conforme lo indicado en el artículo 256 del RGRI.

4.3.2 Concesiones.

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.
- Que el polígono que describe el plano(s) indicado a modificar corresponda total o parcialmente con el polígono del levantamiento.
- Que el o los planos catastrados indicados no hayan generado título en concesiones no inscritas.
- Se procederá el registro de documentos que describan presuntos derechos de concesión que no se refieran a fincas (concesión no inscrita) y que modifiquen otros planos catastrados que indican una persona concesionaria diferente, siempre y cuando el Municipio apruebe ese asiento de presentación. (Art. 122, RGRI).
- En los casos que conste advertencia administrativa sobre la finca, el plano o planos catastrados a modificar deberá proceder conforme al artículo 259 del RGRI.
- En los casos que conste Inmovilización en la finca, el plano o planos catastrados a modificar, deberá proceder conforme lo indicado en el artículo 256 del RGRI.

4.3.3 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.
- Que el polígono que describe el plano(s) indicado a modificar corresponda total o parcialmente con el polígono del levantamiento.
- Que el o los planos catastrados indicados no hayan generado título.
- Cuando los planos describan titulares de permisos de uso con titulares distintos a los planos que se traslapan y cuando no se haya probado el tracto sucesivo o

descartado el traslape, se permitirá el registro siempre y cuando la presentación indique que modifica al plano inscrito con anterioridad en cuanto a la persona titular indicando el nombre de este en el nuevo plano (Art. 99 inc. e, RGRI).

- En los casos que conste advertencia administrativa sobre la finca, el plano o planos catastrados a modificar deberá proceder conforme al artículo 259 del RGRI.
- En los casos que conste Inmovilización en la finca, el plano o planos catastrados a modificar, deberá proceder conforme lo indicado en el artículo 256 del RGRI.

4.3.4 Planos previamente inscritos (Art. 99 RGRI):

Se inscribirá un plano nuevo, aunque contradiga uno o más planos inscritos, cuando corrija errores de levantamiento, localización, situación y ubicación geográfica o datos del asiento registral. En aquellos casos que proceda la inscripción, deberá indicarse únicamente la modificación de los documentos.

Se exceptúa de lo anteriormente expuesto, los siguientes casos:

- a) Cuando de la conciliación jurídica catastral, se desprende que el plano de agrimensura a calificar afecta el estado parcelario (Art. 99 inc. a, RGRI).
- b) Cuando los planos de inmuebles que en sus orígenes colindaban con la ZMT y el nuevo levantamiento afecta terrenos demaniales (Art. 99 inc. b, RGRI).
- c) Cuando los planos que se ubicaron dentro de áreas y reservas nacionales y el nuevo levantamiento pretende desplazarlos afuera o viceversa (Art. 99 inc. c, RGRI).
- d) Planos para solicitar concesiones con una persona titular distinta a la que se indica en el plano a modificar, la registración será factible siempre y cuando el documento presentado contenga un visto bueno del gobierno local y se manifiesta la anuencia (Art. 99 inc. d, RGRI).
- e) Cuando los planos describan titulares de permisos de uso o poseedores con titulares distintos a los planos que se traslapan y cuando no se haya probado el tracto sucesivo o descartado el traslape, se permitirá el registro siempre y cuando la presentación indique que modifica al plano inscrito con anterioridad en cuanto a la persona titular indicando el nombre de este en el nuevo plano. Mismo análisis para

planos de usucapión o prescripción positiva que indique poseedores distintos (Art. 99 inc. e, RGRI).

5. VISADOS Y AUTORIZACIONES EN LOS PLANOS DE AGRIMENSURA

Requisitos que deben de contener los visados y autorizaciones en los planos de agrimensura por parte de las autoridades administrativas.

- Las instituciones conceden el visado o autorización y relacionan el número de presentación (tomo y asiento) en el oficio mediante el cual otorgan la autorización.
- Las autoridades administrativas que otorgan visados en línea lo estamparán en el anverso u otorgarán el oficio correspondiente.
- El profesional deberá adjuntar el archivo digital (formato .pdf) del visado en el sistema de recepción de planos de agrimensura.
- Debe verificarse la concordancia entre el tomo y asiento que señala el oficio que concedió el visado y el número de presentación que indica el documento sometido a su análisis.
- No se requerirá aportar en ningún caso declaraciones juradas.

5.1 Indicaciones generales para los visados en fraccionamientos y urbanizaciones (Art. 102 RGRI):

Solo se inscribirán los planos que se ajusten a las disposiciones legales expresamente admitidas por la respectiva municipalidad y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, de conformidad con las siguientes indicaciones generales:

- a) No se solicitará los visados cuando los planos correspondan a fincas completas o rectificaciones de áreas o derechos de posesión (Art. 102 inc. a, RGRI).
- b) La autorización o visado de un plano de agrimensura, cuando sea requerida, es previa a su inscripción en el Departamento Catastral Registral (Art. 102 inc. b, RGRI).
- c) Todo fraccionamiento requiere visado de la municipalidad respectiva, independientemente del área (Art. 102 inc. c, RGRI).

5.2 Indicaciones específicas para los visados en fraccionamientos y urbanizaciones (Art. 103 RGRI):

Los visados en fraccionamientos y urbanizaciones deberán ajustarse a las siguientes indicaciones específicas:

- a) Cuando se trate de urbanizaciones, se requerirá el visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y la municipalidad respectiva (Art. 103 inc. a, RGRI).
- b) Cuando se trate de fraccionamientos, se requerirá el visado de la municipalidad respectiva (Art. 103 inc. b, RGRI).
- c) Fraccionamientos de fines urbanísticos, se solicitará el visado municipal, y corresponderá al gobierno local determinar si requiere de previo el visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (Art. 103 inc. c, RGRI).
- d) Cuando se trate de fraccionamientos con acceso excepcional para uso residencial se requerirá el visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, previo al visado Municipal. Cuando el fraccionamiento se sitúe dentro de un cuadrante urbano o área de expansión, la municipalidad deberá indicar en su visado esta condición (Art. 103 inc. d, RGRI).
- e) Cuando en el plano se indique la existencia de una vía pública, que no aparezca en la cartografía oficial o en los asientos catastrales y registrales, se solicitará el visado de la municipalidad respectiva si se trata de red vial cantonal y visado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes para una red vial nacional (Art. 103 inc. e, RGRI).
- f) Cuando se trate de fraccionamientos con servidumbres agrícolas, ecológicas o forestales, se solicitará el visado municipal por fraccionamiento (Art. 103 inc. f, RGRI).
- g) Cuando se trate de fraccionamientos con acceso por servidumbre de paso que no está constituida en los asientos registrales, se solicitará el visado municipal, el cual debe señalar expresamente que la servidumbre que se indica como acceso está conforme al plan regulador vigente (Art. 103 inc. g, RGRI).

5.3 Inscripción de planos en reservas, parques nacionales y territorios indígenas (Art. 131 RGRI):

No se inscribirán documentos de inmuebles que se encuentren localizados en cualquier tipo de reservas y parques nacionales, excepto cuando exista aprobación previa del MINAE y deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 84 y 86 del Reglamento General del Registro Inmobiliario.

Cuando sean planos **parte de finca, finca completa o rectificaciones** que se localicen dentro de un Territorio Indígena, el plano deberá contar con la aprobación del INDER y cumplir con el artículo 84 y 86. **NO** se inscribirán posesiones localizadas en territorios indígenas.

5.4 Sobre Planos que traslapan con fincas del INDER, IMAS e INVU (Art. 132 RGRI):

Procederá la inscripción de planos de agrimensura que describen fincas inscritas y que traslapan con fincas del INDER, IMAS e INVU sin relación de antecedentes, siempre y cuando el plano cuente con la previa autorización otorgada por la instancia administrativa competente.

5.5 Inscripción de planos de agrimensura en zona fronteriza norte (Art. 134 RGRI):

Para los planos de agrimensura que se sitúen geográficamente en los 2km de frontera norte, se requiere para su inscripción el visado del MINAE además de cumplir con los artículos 84 y 86 del Reglamento General del Registro Inmobiliario.

6. INSCRIPCIÓN DE PLANOS DE AGRIMENSURA

6.1 Planos de agrimensura del Estado y sus instituciones. (Art. 98, RGRI).

Los documentos que se tramiten y que sean de interés para el Estado, municipalidades e instituciones descentralizadas, se calificarán con especial celeridad, tomándose en cuenta el interés público que revisten.

No se aplicarán las disposiciones del artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, Ley 4240, a los planos en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de esa misma ley.

Debe indicar en las notas técnicas del cuerpo del plano, la norma que sustenta que se encuentre exento del pago de aranceles.

Todo plano de agrimensura que sea para interés del estado deberá cumplir con lo citado en los artículos 84 y 86 del RGRI, además de lo siguiente:

- Cita(s) de inscripción. **(Art. 84 inc. i, 6, RGRI).**
- Área (s) de registro. **(Art. 84 inc. i, 6, RGRI).**
- Identificador(es) predial(es) correspondiente al predio que describe el plano de agrimensura en zona catastrada. **(Art. 93, RGRI)**
- Cuando se trate fraccionamiento(s) y reunión de finca (s), debe indicar mediante nota el área a segregar de cada una de ellas. **(Art. 93, RGRI)**
- Número de plano catastrado de la finca madre si lo hubiera **(Art. 104 inc. b, RGRI).**
- Leyenda "Parte de..." o "Para Segregar". **(Art. 93, RGRI).**
- Notas técnicas:
 - Época de referencia "Época 2014.59, sistema CR-SIRGAS, Proyección CRTM05" **(Art. 91 inc. a, RGRI).**
 - Levantamiento o enlace con ortofoto, "Datos tomados de la ortofoto oficial CR-SIRGAS, época 2014.59". **(Art. 91 inc. b, RGRI).**
 - Enlazado mediante equipo GNSS, debe indicar nota sobre metodología de enlace, exactitudes absoluta y relativa. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
 - Escala Ortofoto/Mapa Catastral. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
- Método de levantamiento. **(Art. 75, RGRI).**
- Exactitudes del levantamiento. **(Art. 76, RGRI).**
- Listado de coordenadas según el Transitorio V del RGRI. **(Art. 87, RGRI).**

- Cualquier tipo de reserva y parques nacionales, autorización del MINAE. **(Art. 131, RGRI).**
- Cuando se indique la existencia de un acceso público que no aparezca en la cartografía oficial o antecedentes catastrales y registrales, requiere visado de la municipalidad respectiva o MOPT en caso de red vial nacional. **(Art. 103 inc. e, RGRI).**
- Parte de finca, finca completa o rectificación en Territorio Indígena, aprobación del INDER. **(Art. 131, RGRI).**

6.2 En Fraccionamientos

Todo plano de agrimensura que sea para fraccionamiento deberá cumplir con lo citado en los artículos 84 y 86 del RGRI, además de lo siguiente:

- Cita(s) de inscripción. **(Art. 84 inc. i. 6, RGRI).**
- Área (s) de registro. **(Art. 84 inc. i. 6, RGRI).**
- Identificador(es) predial(es) correspondiente al predio que describe el plano de agrimensura en zona catastrada. **(Art. 93, RGRI)**
- Cuando se trate fraccionamiento(s) y reunión de finca (s), debe indicar mediante nota el área a segregarse de cada una de ellas. **(Art. 93, RGRI)**
- Número de plano catastrado de la finca madre si lo hubiera **(Art. 104 inc. b, RGRI).**
- Leyenda "Parte de..." o "Para Segregar". **(Art. 93, RGRI).**
- Leyenda "Para Localizar Derecho", sea en parte o en la totalidad, así como la proporción que debe ser congruente con el asiento registral. **(Art. 92 inc. 9, RGRI).**
- Notas técnicas:
 - Época de referencia "Época 2014.59, sistema CR-SIRGAS, Proyección CRTM05" **(Art. 91 inc. a, RGRI).**
 - Levantamiento o enlace con ortofoto, "Datos tomados de la ortofoto oficial CR-SIRGAS, época 2014.59". **(Art. 91 inc. b, RGRI).**
 - Enlazado mediante equipo GNSS, debe indicar nota sobre metodología de enlace, exactitudes absoluta y relativa. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**

- Escala Ortofoto/Mapa Catastral. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
- Método de levantamiento. **(Art. 75, RGRI).**
- Exactitudes del levantamiento. **(Art. 76, RGRI).**
- Listado de coordenadas según el Transitorio V del RGRI. **(Art. 87, RGRI).**
- Cuando se trate de fraccionamientos, visado de la municipalidad respectiva. **(Art. 103 inc. b, RGRI).**
- Cualquier tipo de reserva y parques nacionales, autorización del MINAE. **(Art. 131, RGRI).**
- Cuando se indique la existencia de un acceso público que no aparezca en la cartografía oficial o antecedentes catastrales y registrales, requiere visado de la municipalidad respectiva o MOPT en caso de red vial nacional. **(Art. 103 inc. e, RGRI).**
- Parte de finca, finca completa o rectificación en Territorio Indígena, aprobación del INDER. **(Art. 131, RGRI).**

6.3 En Rectificaciones.

Todo plano de agrimensura que sea para fraccionamiento deberá cumplir con lo citado en los artículos 84 y 86 del RGRI, además de lo siguiente:

- Cita(s) de inscripción. **(Art. 84 inc. i. 6, RGRI).**
- Área (s) de registro. **(Art. 104 inc. b, RGRI).**
- Identificador(es) predial(es) correspondiente al predio que describe el plano de agrimensura en zona catastrada. **(Art. 93, RGRI)**
- Número de plano catastrado de la finca madre si lo hubiera **(Art. 104 inc. b, RGRI).**
- Leyenda "Para Rectificar". **(Art. 92 inc. 1, RGRI).**
- En caso de que el aumento de área supere el porcentaje regulado, "Doy fe que el presente levantamiento cumple con los dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias" **(Art. 92 inc. 2, RGRI).**

- "Para rectificación de área por información posesoria" cuando la superficie levantada supere los porcentajes que dispone la Ley de Informaciones Posesorias. **(Art. 92 inc. 4, RGRI).**
- Notas técnicas:
 - Época de referencia "Época 2014.59, sistema CR-SIRGAS, Proyección CRTM05" **(Art. 91 inc. a, RGRI).**
 - Levantamiento o enlace con ortofoto, "Datos tomados de la ortofoto oficial CR-SIRGAS, época 2014.59". **(Art. 91 inc. b, RGRI).**
 - Enlazado mediante equipo GNSS, debe indicar nota sobre metodología de enlace, exactitudes absoluta y relativa. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
 - Escala Ortofoto/Mapa Catastral. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
- Método de levantamiento. **(Art. 75, RGRI).**
- Exactitudes del levantamiento. **(Art. 76, RGRI).**
- Listado de coordenadas según el Transitorio V del RGRI. **(Art. 87, RGRI).**
- Cualquier tipo de reserva y parques nacionales, autorización del MINAE. **(Art. 131, RGRI).**
- Parte de finca, finca completa o rectificación en Territorio Indígena, aprobación del INDER. **(Art. 131, RGRI).**
- Cuando se indique la existencia de un acceso público que no aparezca en la cartografía oficial o antecedentes catastrales y registrales, requiere visado de la municipalidad respectiva o MOPT en caso de red vial nacional. **(Art. 103 inc. e, RGRI).**

6.4 Inscripción de planos de agrimensura de fraccionamientos (Art. 104 RGRI):

Corresponde a la municipalidad donde se sitúe el inmueble otorgar el visado, además la municipalidad asumirá la responsabilidad de verificar el cumplimiento de requisitos para cada tipo de fraccionamiento, debido a lo anterior debe cumplirse:

Cumplir con lo establecido en los artículos 84 y 86 del Reglamento General del Registro Inmobiliario (Art. 104 inc. a, RGRI).

Para fraccionamientos de fincas inscritas en el Registro Inmobiliario, deberá indicar el plano catastrado de la finca madre si lo hubiere y su área registral (Art. 104 inc. b, RGRI).

Urbanizaciones, se solicitará el plano general debidamente georreferenciado y firmado por el profesional de agrimensura, visado por el INVU y la municipalidad respectiva, que indique la distribución de los lotes, su correspondiente numeración y toda la información necesaria. Cuando se refiera a proyectos urbanísticos deberá indicar el nombre oficial de la urbanización (Art. 104 inc. c, RGRI).

Cuando se trate de fraccionamientos con fines urbanísticos, se aplicará lo indicado en el artículo 103-c del Reglamento General del Registro Inmobiliario (Art. 104 inc. d, RGRI).

6.5 Inscripción de planos generales o diseños de sitio de urbanizaciones

(Art. 105 RGRI):

El plano general o diseño de sitio para su aprobación deberá cumplir con los siguientes requerimientos:

- a) Cumplir con lo establecido en el artículo 84 del Reglamento General del Registro Inmobiliario (Art. 105 inc. a, RGRI).
- b) Nombre completo de la persona propietaria y el nombre oficial de la urbanización (Art. 105 inc. b, RGRI).
- c) Aportar la firma digital de la persona profesional responsable de los trabajos topográficos y mensura de la urbanización (Art. 105 inc. c, RGRI).
- d) Indicar el número de plano catastrado de la finca urbanizada (Art. 105 inc. d, RGRI).
- e) Señalar la situación geográfica de la urbanización de acuerdo con la DTA (División Territorial Administrativa) vigente (Art. 105 inc. e, RGRI).
- f) Nombre completo de las personas colindantes o Identificadores prediales, linderos naturales o artificiales, en caminos su destino, número de avenidas y calles en área urbanas (Art. 105 inc. f, RGRI).

- g) Mencionar los nombres de los cuerpos de agua, las servidumbres y restricciones que afecten la urbanización si las hubiere (Art. 105 inc. g, RGRI).
- h) Indicar en forma gráfica 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, junto con el archivo digital a efecto de ser incorporado a los sistemas de referencia espacial (Art. 105 inc. h, RGRI).
- 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 vinculado a la red geodésica nacional, enlazado al sistema nacional de coordenadas oficial, además cumplir con las precisiones y exactitudes establecidas en este reglamento (Art. 105 inc. i, RGRI).
- j) Aportar las autorizaciones del INVU, Municipalidad y sello del CFIA (Art. 105 inc. j, RGRI).
- k) Número de tomo y folio del protocolo en donde consta el levantamiento y replanteo de la urbanización (Art. 105 inc. k, RGRI).

Para su aprobación, el diseño de sitio de urbanización debe ingresar a la plataforma de ingreso de los documentos mediante el tipo de plano “Plano General de Urbanización”

6.6 Inscripción de planos de lotes de la urbanización (Art. 106 RGRI):

Los planos individuales de cada uno de los lotes de la urbanización deben cumplir con:

- a) Cumplir con lo establecido en los artículos 84 y 86 del Reglamento General del Registro Inmobiliario (Art. 106 inc. a, RGRI).
- b) Indicar el número de plano catastrado de la finca madre (Art. 106 inc. b, RGRI).
- c) Señalar los números de cada uno de los lotes adyacentes o Identificador Predial (Art. 106 inc. c, RGRI).
- d) Aportar el diseño de sitio de la urbanización con su respectivo nombre. Cuando no exista una lámina del diseño de la urbanización aprobada por el Registro

Inmobiliario, se debe aportar los visados de la municipalidad respectiva y del INVU (Art. 106 inc. d, RGRI).

- e) Cuando los lotes de la urbanización sean concordantes con el diseño de sitio, no será necesario que los planos individuales contengan visados si estos se encuentran en ese diseño (Art. 106 inc. e, RGRI).

Además de lo anterior, deberá cumplir con:

- El documento deberá registrarse en el sistema de recepción de planos como “Plano simple de fraccionamiento”, siendo concordante los datos relativos al código de fraccionamiento asignado al diseño, bloque, etapa y número de lote, con los indicados en el cuerpo del plano. **(Art. 84 inc. d, RGRI).**
- Cita(s) de inscripción. **(Art. 84 inc. i, 6, RGRI).**
- Área (s) de registro. **(Art. 104 inc. b, RGRI).**
- Identificador(es) predial(es) correspondiente al predio que describe el plano de agrimensura en zona catastrada. **(Art. 93, RGRI)**
- Número de plano catastrado de la finca madre si lo hubiera **(Art. 104 inc. b, RGRI).**
- Notas técnicas:
 - Época de referencia "Época 2014.59, sistema CR-SIRGAS, Proyección CRTM05" **(Art. 91 inc. a, RGRI).**
 - Levantamiento o enlace con ortofoto, "Datos tomados de la ortofoto oficial CR-SIRGAS, época 2014.59". **(Art. 91 inc. b, RGRI).**
 - Enlazado mediante equipo GNSS, debe indicar nota sobre metodología de enlace, exactitudes absoluta y relativa. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
 - Escala Ortofoto/Mapa Catastral. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
- Método de levantamiento. **(Art. 75, RGRI).**
- Exactitudes del levantamiento. **(Art. 76, RGRI).**
- Listado de coordenadas según el Transitorio V del RGRI. **(Art. 87, RGRI).**

6.7 Variaciones del diseño general (Art. 107 RGRI):

No se registrará ningún plano de lotes de urbanizaciones que afecte el plano general de la misma, cualquier variación en ese sentido, implicará una aprobación del gobierno local y del INVU en la presentación, sin que resulte importante que se trate de fincas completas.

7. CEMENTERIOS

7.1. Inscripción de planos generales de cementerios (Art. 108 RGRI):

Proyectos que incluyan nichos, tumbas y fosas, para su aprobación se solicitará un diseño general firmado por el profesional de la agrimensura, aprobado por el CFIA, Ministerio de Salud y la municipalidad, deberá cumplir con:

- a) Cumplir con lo establecido en el artículo 84 del Reglamento General del Registro Inmobiliario (Art. 108 inc. a, RGRI).
- b) Indicar nombre oficial del proyecto (Art. 108 inc. b, RGRI).
- c) Señalar el número de plano catastrado de la finca madre (Art. 108 inc. c, RGRI).
- d) Indicar situación geográfica acorde con la DTA (Art. 108 inc. d, RGRI).
- e) Colindancias, nombre completo de las personas colindantes, identificadores prediales, linderos naturales o artificiales, caminos, calles. Si el inmueble se encuentra en distrito oficializado aportará los números de identificadores prediales (Art. 108 inc. e, RGRI).
- f) Mencionar los nombres de los cuerpos de aguas, servidumbres y restricciones que afecten el proyecto y notas de afectación (Art. 108 inc. f, RGRI).
- g) Incluir en forma gráfica la distribución geométrica de los nichos, tumbas y fosas con su numeración, trazado y ancho de calles, aceras y zonas verdes, tamaño, forma y número de filas y nombre de los bloques o jardines. Se incluirá los cuadros de dimensiones, cantidades y numeración de los nichos, tumbas y fosas, para lo cual deberá acompañarse del archivo digital, a efecto de que se incorpore a los sistemas de información de referencia espacial (Art. 108 inc. g, RGRI).

- h) Contar con un sistema único de puntos permanentes de control horizontal y vertical vinculado a la red geodésica nacional, enlazado al sistema nacional de coordenadas oficiales. Deberá aportar el cuadro de las coordenadas de los puntos de referencia indicando el tipo de monumentación (Art. 108 inc. h, RGRI).
- i) Adjuntar las aprobaciones de los planos constructivos por parte del CFIA, Ministerio de Salud y Municipalidad. Cuando el desarrollo se dé por etapas, el visado de las instituciones competentes debe indicar que la misma se encuentra debidamente terminada (Art. 108 inc. i, RGRI).
- j) Declaración jurada manifestando que el área rectora de salud otorgó el visado correspondiente, el documento debe contener nombre completo y calidades de la persona profesional responsable, fecha en que el área rectora de salud otorgó la autorización al proyecto, nombre y firma de la persona funcionaria que lo concede, o número de oficio de aprobación con que se otorgó (Art. 108 inc. j, RGRI).
- k) En relación con el visado municipal, podrá estar contenido en los planos generales sometidos a análisis o aportar declaración jurada en los términos del artículo anterior (Art. 108 inc. k, RGRI).
- l) Tomo y folio del protocolo en donde consta el levantamiento o replanteo (Art. 108 inc. l, RGRI).
- m) Indicar el uso (nicho, fosa o tumba) (Art. 108 inc. m, RGRI).
- n) Incluir el detalle geométrico con las dimensiones de los nichos, tumbas y fosas (Art. 108 inc. n, RGRI).

Para su aprobación, el plano general de diseño de cementerios debe ingresar a la plataforma de ingreso de los documentos mediante el tipo de plano “Plano General de Urbanización”

7.2. Inscripción de planos generales de cenizarios (Art. 109 RGRI):

Proyectos que incluyan cenizarios, se solicitará para su aprobación un plano general firmado por el profesional de la agrimensura, aprobado por el CFIA, visado por el Ministerio de Salud y la municipalidad respectiva, el mismo deberá cumplir con:

- a) Cumplir con lo establecido en el artículo 84 del Reglamento General del Registro Inmobiliario (Art. 109 inc. a, RGRI).
- b) Indicar el nombre oficial del proyecto (Art. 109 inc. b, RGRI).
- c) Señalar el número de plano catastrado de la finca madre (Art. 109 inc. c, RGRI).
- d) Indicar situación geográfica acorde con la DTA (Art. 109 inc. d, RGRI).
- e) Colindancias, nombre completo de las personas colindantes, identificadores prediales, linderos naturales o artificiales, caminos, calles. Si el inmueble se encuentra en distrito oficializado aportará los números de identificadores prediales (Art. 109 inc. e, RGRI).
- f) Mencionar los nombres de los cuerpos de aguas, servidumbres y restricciones que afecten el proyecto y notas de afectación (Art. 109 inc. f, RGRI).
- g) Incluir en forma gráfica la distribución geométrica de los cenizarios con su numeración, trazado y ancho de calles, aceras y zonas verdes, tamaño, forma y número de filas y nombre de los bloques o jardines. Se incluirá los cuadros de dimensiones, cantidades y numeración de los nichos, tumbas y fosas (Art. 109 inc. g, RGRI).
- h) Contar con un sistema único de puntos permanentes de control horizontal y vertical vinculado a la red geodésica nacional, enlazado al sistema nacional de coordenadas oficiales. Deberá aportar el cuadro de las coordenadas de los puntos de referencia indicando el tipo de monumentación (Art. 109 inc. h, RGRI).
- i) Adjuntar las aprobaciones de los planos constructivos por parte del CFIA, Ministerio de Salud y Municipalidad. Cuando el desarrollo se dé por etapas, el visado de las instituciones competentes debe indicar que la misma se encuentra debidamente terminada (Art. 109 inc. i, RGRI).
- j) Declaración jurada manifestando que el área rectora de salud otorgó el visado correspondiente, el documento debe contener nombre completo y calidades de la persona profesional responsable, fecha en que el área rectora de salud otorgó la autorización al proyecto, nombre y firma de la persona funcionaria que lo concede, o número de oficio de aprobación con que se otorgó (Art. 109 inc. j, RGRI).

- k) En relación con el visado municipal, podrá estar contenido en los planos generales sometidos a análisis o aportar declaración jurada en los términos del artículo anterior (Art. 109 inc. k, RGRI).
- l) Tomo y folio del protocolo en donde consta el levantamiento o replanteo (Art. 109 inc. l, RGRI).
- m) Indicar como uso cenizario (Art. 109 inc. m, RGRI).
- n) Incluir el detalle geométrico con las dimensiones de los cenizarios (Art. 109 inc. n, RGRI).

Para su aprobación, el plano general de cenizarios debe ingresar a la plataforma de ingreso de los documentos mediante el tipo de plano “Plano General de Urbanización”.

7.3. Combinación de nichos, tumbas, fosas y cenizarios (Art. 110 RGRI):

Podrán admitirse planos generales que incluyan combinaciones de jardines que contengan distribuciones de nichos, tumbas o fosas y cenizarios, siempre y cuando se presenten a la escala que indica el artículo (Art. 84 inc. i, 4. RGRI) y que permita la legibilidad.

7.4. Inscripción de planos individuales de nichos, tumbas, fosas y cenizarios (Art. 111 RGRI):

Los planos de agrimensura que describan los jardines y/o bloques en cuanto a nichos, tumbas, fosas y cenizarios para su inscripción deben cumplir con:

- a) Cumplir con lo establecido en el artículo 84 y 86 del Reglamento General del Registro Inmobiliario (Art. 111 inc. a, RGRI).
- b) Indicar el número de plano catastrado de la finca madre (Art. 111 inc. b, RGRI).
- c) Señalar el nombre de los jardines, bloques y filas donde se ubiquen las fosas, tumbas, o nichos o cenizarios, así como el número correspondiente de cada uno de ellos, a una escala adecuada (Art. 111 inc. c, RGRI).

- d) Incluir en forma gráfica el plano general del proyecto con su respectivo nombre oficial, utilizando una escala acorde a lo indicado en el artículo Art. 84 inc. i, 4. RGRI. (Art. 111 inc. d, RGRI).
- e) Constar en el plano general los visados correspondientes, no siendo necesario que los planos individuales los contengan (Art. 111 inc. e, RGRI).
- f) Indicar la naturaleza del plano individual (Art. 111 inc. f, RGRI).
- g) Estar conforme a las exactitudes y precisiones definidas en este reglamento (Art. 111 inc. g, RGRI).
- h) Cuando un conjunto de cenizarios se encuentren dentro de un jardín de figura circular, deberá aportar adicionalmente tres datos como mínimo, de la circunferencia donde se localizan estos (Art. 111 inc. h, RGRI).

Además de lo anterior, deberá cumplir con:

- El documento deberá registrarse en el sistema de recepción de planos como “Plano simple de fraccionamiento”, siendo concordante los datos relativos al código de fraccionamiento asignado al diseño, jardín, fila, bloque y número de lote, con los indicados en el cuerpo del plano. **(Art. 84 inc. d, RGRI).**
- Cita(s) de inscripción. **(Art. 84 inc. i, 6, RGRI).**
- Área (s) de registro. **(Art. 104 inc. b, RGRI).**
- Identificador(es) predial(es) correspondiente al predio que describe el plano de agrimensura en zona catastrada. **(Art. 93, RGRI)**
- Notas técnicas:
 - Época de referencia "Época 2014.59, sistema CR-SIRGAS, Proyección CRTM05" **(Art. 91 inc. a, RGRI).**
 - Levantamiento o enlace con ortofoto, "Datos tomados de la ortofoto oficial CR-SIRGAS, época 2014.59". **(Art. 91 inc. b, RGRI).**
 - Enlazado mediante equipo GNSS, debe indicar nota sobre metodología de enlace, exactitudes absoluta y relativa. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
 - Escala Ortofoto/Mapa Catastral. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
- Método de levantamiento. **(Art. 75, RGRI).**

- Listado de coordenadas según el Transitorio V del RGRI. **(Art. 87, RGRI).**

7.5. Variaciones con el diseño (Art. 112 RGRI):

Los planos se calificarán en concordancia con la distribución y dimensiones que se establecen en los planos generales. No podrá variarse el uso, numeración, cantidad y naturaleza de los inmuebles, menos aún cambiar el uso y naturaleza de nichos, tumbas y fosas por cenizarios. Cualquier variación implicará un nuevo visado de las instituciones competentes en los documentos a inscribir.

7.6. Fincas que publicitan como naturaleza tumba o nicho y que cuentan con planos generales o diseños de sitio aprobados (Art. 113 RGRI):

En estos casos los planos que se sometan a calificación deberán ser concordantes con la distribución y dimensiones que se establecen en los planos generales constructivos de estos desarrollos.

7.7. Fincas que señalan como naturaleza tumbas o nichos nacidas con anterioridad al 28 de octubre de 1982 (Art. 115 RGRI):

Todo plano que se presente de fincas nacidas con anterioridad al 28 de octubre del año 1982 podrá registrarse aún y cuando no exista plano general del cementerio.

7.8. Fincas que señalan como naturaleza tumbas o nichos nacidas con posterioridad al 28 de octubre de 1982 y que no cuentan con plano general o diseño de sitio aprobado (Art. 116 RGRI):

Todos los camposantos que hayan generado inmuebles registralmente sin planos generales o diseños de sitio deberán presentar las láminas generales que describan los nichos o tumbas que se hayan segregado, para iniciar el proceso de saneamiento y publicitar las mismas en las bases de datos. Una vez que se incorporen a la publicidad formal las citadas láminas, será procedente la inscripción de planos que correspondan a fincas que señalen

como naturaleza tumbas y nichos, siempre y cuando sean coincidentes con la lámina aportada.

8. PROPIEDAD EN CONDOMINIO

8.1. Inscripción de planos de agrimensura de fincas filiales en la propiedad en condominio (Art. 117 RGRI):

Deberán contener los siguientes requisitos:

- a) Cumplir con lo establecido en el artículo 84 y 86 del Reglamento General del Registro Inmobiliario (Art. 117 inc. a, RGRI).
- b) Indicar que se trata de una filial (Art. 117 inc. b, RGRI).
- c) Mencionar los números de la finca o fincas matrices y de la filial, con sus respectivas áreas de registro, nombre del condominio, número o nombre del edificio, el nivel o número de piso donde se ubica la filial (Art. 117 inc. c, RGRI).
- d) Indicar el destino de la filial (Art. 117 inc. d, RGRI).
- e) Indicar el código OC (Art. 117 inc. e, RGRI).

En aquellos casos que no se cuente con planos constructivos que describan el condominio, podrá practicarse el asiento catastral, tomando en consideración que la responsabilidad de la afectación a las áreas comunes será atribuible a la persona profesional responsable del documento. (Art. 119, RGRI).

- f) En condominios verticales, presentar el derrotero con el contorno de cada polígono contemplado en el plano, indicando los números de los vértices (Art. 117 inc. f, RGRI).
- g) En el caso de condominios verticales, indicar al menos 1 acote de la finca filial a puntos o vértices externos a dicha filial, ubicados en áreas comunes del mismo nivel. Acotar al menos 2 vértices del edificio principal a puntos del lindero de la finca madre donde se ubica la matriz (Art. 117 inc. g, RGRI).

Además de lo anterior, deberá cumplir con:

- El documento deberá registrarse en el sistema de recepción de planos como “Plano simple de fraccionamiento”, siendo concordante los datos relativos al código de fraccionamiento asignado al diseño, etapa, número de filial, número de piso, bloque, número de lote, edificio o torre, con los indicados en el cuerpo del plano. **(Art. 84 inc. d, RGRI).**
- Número de plano catastrado de la finca madre en que se ubique la finca matriz **(Art. 33, RGRI).**
- Identificador(es) predial(es) correspondiente al predio (filial y matriz) que describe el plano de agrimensura en zona catastrada. **(Art. 93, RGRI)**
- Notas técnicas:
 - Época de referencia "Época 2014.59, sistema CR-SIRGAS, Proyección CRTM05" **(Art. 91 inc. a, RGRI).**
 - Levantamiento o enlace con ortofoto, "Datos tomados de la ortofoto oficial CR-SIRGAS, época 2014.59". **(Art. 91 inc. b, RGRI).**
 - Enlazado mediante equipo GNSS, debe indicar nota sobre metodología de enlace, exactitudes absoluta y relativa. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
 - Escala Ortofoto/Mapa Catastral. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
- Método de levantamiento. **(Art. 75, RGRI).**
- Listado de coordenadas según el Transitorio V del RGRI. **(Art. 87, RGRI).**

8.2. Diseño esquemático (Art. 118 RGRI):

En todo plano de agrimensura de fincas filiales, se deberá incluir un diseño esquemático con la distribución del piso o nivel, resaltar con sombreado la filial a catastrar.

8.3. Condiciones para la inscripción de planos de agrimensura de fincas filiales (Art. 119 RGRI):

Procederá la inscripción aún y cuando existan diferencias del área inscrita, forma del polígono, colindancias y números de filiales en los planos constructivos. Será factible la

inscripción de documentos que reúnan, rectifiquen o fracciones fincas filiales, siempre y cuando esas propuestas no afecten las áreas comunes, en cuyo caso la inscripción estará sujeta a las regulaciones del artículo 87 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley 7933.

8.4. Finca Matriz (Art. 120 RGRI):

No procederá el registro de planos de agrimensura correspondientes a fincas matrices, como tampoco a la reunión de finca matriz con finca común.

9. INFORMACIONES POSESORIAS

9.1. Inscripción de planos de agrimensura de información posesoria (Art. 121 RGRI):

Para efectos de la Ley de informaciones posesorias, Ley 139, no se inscribirán planos con áreas superiores a 300ha excepto si se trata de terrenos del estado o sus instituciones y solo se inscribirán los planos que correspondan a posesiones que se ajusten a las disposiciones legales admitidas en dicha Ley y que cumplan con:

- Cumplir con lo establecido en el artículo 84 (a excepción del artículo 84 inc.i, 6) y 86 del Reglamento General del Registro Inmobiliario (Art. 121 inc. a, RGRI).
- En el caso de planos que describan presuntos derechos de posesión y que se sitúen dentro de una zona catastrada se deberá señalar el número de ID predial asignado en el mapa catastral, indicar el nombre de la persona poseedora con su número de identificación, dentro o fuera de una zona catastrada (Art. 121 inc. b, RGRI).
- No procede indicar a modificar planos que se refieran a fincas inscritas o concesiones. Cuando se modifiquen planos inscritos a nombre de otras personas titulares distintas a las que indica la presentación, procederá la inscripción siempre y cuando se indique la nota de modificación en cuanto a la persona titular (Art. 121 inc. c, RGRI).

Verificar lo relacionado en cuanto planos a modificar según lo indicado en el apartado 4.3.1 de la presente guía.

Además de lo anterior, deberá cumplir con:

- Leyenda “Para Información Posesoria” e indicar “En Posesión de:” nombre de la persona titular con su número de identificación **(Art. 92 inc. 5, RGRI)**.
- Notas técnicas:
 - Época de referencia "Época 2014.59, sistema CR-SIRGAS, Proyección CRTM05" **(Art. 91 inc. a, RGRI)**.
 - Levantamiento o enlace con ortofoto, "Datos tomados de la ortofoto oficial CR-SIRGAS, época 2014.59". **(Art. 91 inc. b, RGRI)**.
 - Enlazado mediante equipo GNSS, debe indicar nota sobre metodología de enlace, exactitudes absoluta y relativa. **(Art. 91 inc. c, RGRI)**.
 - Escala Ortofoto/Mapa Catastral. **(Art. 91 inc. c, RGRI)**.
- Método de levantamiento. **(Art. 75, RGRI)**.
- Exactitudes del levantamiento. **(Art. 76, RGRI)**.
- Listado de coordenadas según el Transitorio V del RGRI. **(Art. 87, RGRI)**.
- Cualquier tipo de reserva y parques nacionales, autorización del MINAE. **(Art. 131, RGRI)**.
- Cuando se indique la existencia de un acceso público que no aparezca en la cartografía oficial o antecedentes catastrales y registrales, requiere visado de la municipalidad respectiva o MOPT en caso de red vial nacional. **(Art. 103 inc. e, RGRI)**.
- No proceden posesiones en Territorios Indígenas. **(Art. 131, RGRI)**.
- Cuando se presenten planos en posesión que colindan con manglares, esteros, salinas y rías, deberá dejarse la distancia correspondiente a la zona restringida de la zona marítimo terrestre, acotando la distancia referente a la zona restringida. **(Art. 127, RGRI)**.

- Cuando se colinde con los 200m de la Zona Marítimo Terrestre, deberá indicar la distancia desde el vértice (s) más cercano (s) la distancia a mojones o línea digital georreferenciada de zona pública del Instituto Geográfico Nacional. **(Art. 93, RGRI).**
- No procede la inscripción de planos en posesión que afecten ZMT, áreas de manglar, ecosistemas coralinos, esteros y rías que sean Patrimonio Natural del Estado. **(Art. 125, RGRI).**
- No proceden informaciones posesorias en las zonas demarcadas como INDER dentro de los insumos para la calificación.

9.2. Inscripción de planos de agrimensura usucapión o prescripción positiva:

Plano de agrimensura cuya razón de inscripción sea para usucapión o prescripción positiva deberá contener lo siguiente:

- Leyenda “Para Usucapión” e indicar “En Propiedad de” indicando nombre, número de identificación y número de finca de la persona titular, además “En Posesión de:” nombre de la persona usucapiante con su número de identificación **(Art. 92 inc. 6, RGRI).**
- Área (s) de registro. **(Art. 104 inc. b, RGRI).**
- Identificador(es) predial(es) correspondiente al predio que describe el plano de agrimensura en zona catastrada. **(Art. 93, RGRI)**
- Notas técnicas:
 - Época de referencia "Época 2014.59, sistema CR-SIRGAS, Proyección CRTM05" **(Art. 91 inc. a, RGRI).**
 - Levantamiento o enlace con ortofoto, "Datos tomados de la ortofoto oficial CR-SIRGAS, época 2014.59". **(Art. 91 inc. b, RGRI).**
 - Enlazado mediante equipo GNSS, debe indicar nota sobre metodología de enlace, exactitudes absoluta y relativa. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
 - Escala Ortofoto/Mapa Catastral. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
- Método de levantamiento. **(Art. 75, RGRI).**

- Exactitudes del levantamiento. **(Art. 76, RGRI).**
- Listado de coordenadas según el Transitorio V del RGRI. **(Art. 87, RGRI).**
- Cualquier tipo de reserva y parques nacionales, autorización del MINAE. **(Art. 131, RGRI).**
- Cuando se indique la existencia de un acceso público que no aparezca en la cartografía oficial o antecedentes catastrales y registrales, requiere visado de la municipalidad respectiva o MOPT en caso de red vial nacional. **(Art. 103 inc. e, RGRI).**
- Cuando se colinde con los 200m de la Zona Marítimo Terrestre, deberá indicar la distancia desde el vértice (s) más cercano (s) la distancia a mojones o línea digital georreferenciada de zona pública del Instituto Geográfico Nacional. **(Art. 93, RGRI).**
- Cuando los planos describan titulares de usucapientes con titulares distintos a los planos que se traslapan y cuando no se haya probado el tracto sucesivo o descartado el traslape, se permitirá el registro siempre y cuando la presentación indique que modifica al plano inscrito con anterioridad en cuanto a la persona titular indicando el nombre de este en el nuevo plano. (Art. 99 inc. e, RGRI).
- No procede la inscripción si se da afectación a áreas correspondientes a bienes patrimoniales y demaniales del estado según los insumos para la calificación.
- Procede la inscripción de planos en posesión sobre la finca 96658 de Limón, dentro de territorios de JAPDEVA. Indique que es para usucapir y se señale en las citas de inscripción de dicha finca y propiedad de JAPDEVA.

10. ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

No se aplica la Ley de Zona Marítimo Terrestre (Ley 6043) en:

- Áreas de las ciudades situadas en los litorales, Puntarenas, Jacó, Quepos, Golfito, Limón. (Art. 6 Ley de ZMT).
- En los parques nacionales y reservas equivalentes. (Art. 73 Ley de ZMT).
- Propiedades inscritas cuya legitimidad reconozca la ley. (Art. 6 Ley de ZMT).

- En todo el litoral atlántico NO proceden las rectificaciones de área en demasía para predios en los 200 metros de zona marítimo terrestre (Decreto Ejecutivo 21487-MP-MOPT-MIVAH)
- Accesos dentro de la zona marítimo terrestre deben ser públicos, no se permite gravar los terrenos del estado con servidumbres.

10.1. Inscripción de planos en concesiones en la zona marítimo terrestre (Art. 122 RGRI):

- a) Cumplir con lo establecido en el artículo 84 y 86 del Reglamento General del Registro Inmobiliario.
- b) Se podrán inscribir planos sin el visto bueno del IGN en lo referente a la delimitación de la zona pública, cuando este oficializado e incorporado el levantamiento digital de la delimitación en los sistemas. Cuando no se cuente con dicha información se solicitará la autorización del IGN según el artículo 63 del reglamento a la Ley de ZMT, Ley 6043.
- c) Se procederá el registro de documentos que describan presuntos derechos de concesión que no se refieran a fincas y que modifiquen otros planos catastrados que indican una persona concesionaria diferente, siempre y cuando el Municipio apruebe ese asiento de presentación.
- d) Cuando la concesión se encuentre registrada, se indicarán las citas correspondientes, sea parte o finca completa. Cuando el área consignada en el plano de agrimensura difiere de la registral, se indicará la nota "PARA MODIFICAR ÁREA" y no se aplicará la Ley de Planificación urbana.

Planos para concesión en zona marítimo terrestre (No Inscritas)

Todo plano de agrimensura que sea para fraccionamiento deberá cumplir con lo citado en los artículos 84 y 86 del RGRI, además de lo siguiente:

- Leyenda "Para Concesión" e indicar "En Administración de" Indicando la Municipalidad y número de cédula jurídica, además de "En Concesión para"

indicando nombre del concesionario con su número de identificación **(Art. 92 inc. 7, RGRI)**.

- Se procederá el registro de documentos que describan presuntos derechos de concesión que no se refieran a fincas (concesión no inscrita) y que modifiquen otros planos catastrados que indican una persona concesionaria diferente, siempre y cuando el Municipio apruebe ese asiento de presentación. **(Art. 122, RGRI)**.
- Identificador(es) predial(es) correspondiente al predio que describe el plano de agrimensura en zona catastrada. **(Art. 93, RGRI)**
- Notas técnicas:
 - Época de referencia "Época 2014.59, sistema CR-SIRGAS, Proyección CRTM05" **(Art. 91 inc. a, RGRI)**.
 - Levantamiento o enlace con ortofoto, "Datos tomados de la ortofoto oficial CR-SIRGAS, época 2014.59". **(Art. 91 inc. b, RGRI)**.
 - Enlazado mediante equipo GNSS, debe indicar nota sobre metodología de enlace, exactitudes absoluta y relativa. **(Art. 91 inc. c, RGRI)**.
 - Escala Ortofoto/Mapa Catastral. **(Art. 91 inc. c, RGRI)**.
- Método de levantamiento. **(Art. 75, RGRI)**.
- Exactitudes del levantamiento. **(Art. 76, RGRI)**.
- Listado de coordenadas según el Transitorio V del RGRI. **(Art. 87, RGRI)**.
- Cualquier tipo de reserva y parques nacionales, autorización del MINAE. **(Art. 131, RGRI)**.
- Cuando se indique la existencia de un acceso público que no aparezca en la cartografía oficial o antecedentes catastrales y registrales, requiere visado de la municipalidad respectiva o MOPT en caso de red vial nacional. **(Art. 103 inc. e, RGRI)**.
- Indicar la distancia desde el vértice (s) más cercano (s) la distancia a mojones o línea digital georreferenciada de zona pública del Instituto Geográfico Nacional. **(Art. 93, RGRI)**.

Planos para concesión en zona marítimo terrestre (Inscritas)

Todo plano de agrimensura que sea para fraccionamiento deberá cumplir con lo citado en los artículos 84 y 86 del RGRI, además de lo siguiente:

- Cita(s) de inscripción. **(Art. 84 inc. i, RGRI).**
- Área (s) de registro. **(Art. 104 inc. b, RGRI).**
- Identificador(es) predial(es) correspondiente al predio que describe el plano de agrimensura en zona catastrada. **(Art. 93, RGRI)**
- Cuando la concesión se encuentre registrada, se indicarán las citas correspondientes, sea parte o finca completa. Cuando el área consignada en el plano de agrimensura difiere de la registral, se indicará la nota "PARA MODIFICAR ÁREA" y no se aplicará la Ley de Planificación urbana.
- Leyenda "Para Concesión" e indicar "En Administración de" Indicando la Municipalidad y número de cédula jurídica, además de nombre y cédula del concesionario indicado en las citas de inscripción de la concesión **(Art. 92 inc. 7, RGRI).**
- Número de plano catastrado de la finca madre si lo hubiera **(Art. 104 inc. b, RGRI).**
- Notas técnicas:
 - Época de referencia "Época 2014.59, sistema CR-SIRGAS, Proyección CRTM05" **(Art. 91 inc. a, RGRI).**
 - Levantamiento o enlace con ortofoto, "Datos tomados de la ortofoto oficial CR-SIRGAS, época 2014.59". **(Art. 91 inc. b, RGRI).**
 - Enlazado mediante equipo GNSS, debe indicar nota sobre metodología de enlace, exactitudes absoluta y relativa. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
 - Escala Ortofoto/Mapa Catastral. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
- Método de levantamiento. **(Art. 75, RGRI).**
- Exactitudes del levantamiento. **(Art. 76, RGRI).**
- Listado de coordenadas según el Transitorio V del RGRI. **(Art. 87, RGRI).**

- Se procederá el registro de documentos que describan presuntos derechos de concesión que no se refieran a fincas (concesión no inscrita) y que modifiquen otros planos catastrados que indican una persona concesionaria diferente, siempre y cuando el Municipio apruebe ese asiento de presentación. **(Art. 99 RGRI).**
- Cuando se indique la existencia de un acceso público que no aparezca en la cartografía oficial o antecedentes catastrales y registrales, requiere visado de la municipalidad respectiva o MOPT en caso de red vial nacional. **(Art. 103 inc. e, RGRI).**
- Indicar la distancia desde el vértice (s) más cercano (s) la distancia a mojones o línea digital georreferenciada de zona pública del Instituto Geográfico Nacional. **(Art. 93, RGRI).**

10.2. Planos relacionados con fincas inscritas situadas en la zona marítimo terrestre (Art. 123 RGRI):

Planos relacionados con fincas inscritas situadas en la zona marítimo terrestre procederá a la registración siempre y cuando, se cumpla con lo siguiente:

- No conste en los asientos registrales marginales de advertencia o inmovilizaciones que cuestionen la validez y eficacia de los asientos con respecto a esas áreas demaniales.
- Verificar que el documento se ajusta a los descrito en el plano catastrado utilizado en el origen del título y sus notas técnicas.
- No serán aplicables las disposiciones del art 4 del reglamento a la ley sobre ZMT a fincas inscritas que hayan nacido en forma legítima con anterioridad a la promulgación de dicho reglamento y el documento presentado sea congruente con el plano del título.
- Si del estudio al asiento primero se desprende que la finca nace de un proyecto de Titulación del INDER, se debe indicar como defecto, la afectación a la zona marítimo terrestre. Según Ley de Tierras y Colonización (ITCO-INDER) 2825, Artículo 7 inciso b.

10.3. Planos situados en islas (Art. 124 RGRI):

Los planos que correspondan a islas no necesitarán visado del IGN como tampoco de la asamblea legislativa para su inscripción. En aquellos casos que no se cuente con la delimitación de la zona pública se solicitará autorización a que alude el art 63 del reglamento a la ley de ZMT.

Para los planos de agrimensura situados en la Isla Palo Seco deberán cumplir con lo siguiente:

Indicar “Patrimonio del Estado” y número de cédula jurídica, en “En Administración de” Indicando la Municipalidad y número de cédula jurídica, además de “En Concesión para” indicando nombre del concesionario con su número de identificación (Art. 93, RGRI).

10.4. Planos en posesión situados en zona marítimo terrestre (Art. 125 RGRI):

No se inscribirán planos en posesión que afecten ZMT, áreas de manglar, ecosistemas coralinos, esteros y rías que sean Patrimonio Natural del Estado.

10.5. Planos que se ubican dentro del Desarrollo Turístico Golfo de Papagayo (Art. 126 RGRI):

Los planos que correspondan a concesiones situadas dentro del Desarrollo Turístico Golfo de Papagayo deberán contener autorización del Instituto Costarricense de Turismo en donde se manifieste que el plano está conforme al plan maestro.

No se debe indicar como defecto en planos de agrimensura correspondientes al proyecto turístico golfo de papagayo, que existen dobles inmatriculaciones y contradicciones en los asientos catastrales y registrales.

10.6. Planos que colindan con manglares, esteros, salinas y rías (Art. 127 RGRI):

Cuando se presenten planos en posesión que colindan con manglares, esteros, salinas y rías, deberá dejarse la distancia correspondiente a la zona restringida de la zona marítimo terrestre.

10.7. Inscripción de planos de marinas y atracaderos turísticos (Art. 128 RGRI):

En el Departamento Catastral Registral se inscribirán 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 contenidos en la Ley de Catastro Nacional, Ley 6545, la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley 6043, la Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Instituto Geográfico Nacional en lo referente a la delimitación de la zona pública, cuando esa Dirección haya oficializado el levantamiento digital de la delimitación y conste en los sistemas de información geográfica de la Dirección del Registro Inmobiliario.

Deberá cumplir con lo citado en los artículos 84 y 86 del RGRI, además de lo siguiente:

- Leyenda “Para Concesión” e indicar “En Administración de” Indicando la Municipalidad y número de cédula jurídica, además de “En Concesión para” indicando nombre del concesionario con su número de identificación **(Art. 92 inc. 7, RGRI)**.
- Se procederá el registro de documentos que describan presuntos derechos de concesión que no se refieran a fincas (concesión no inscrita) y que modifiquen otros planos catastrados que indican una persona concesionaria diferente, siempre y cuando el Municipio apruebe ese asiento de presentación. (Art. 122, RGRI).
- Identificador(es) predial(es) correspondiente al predio que describe el plano de agrimensura en zona catastrada. **(Art. 93, RGRI)**
- Notas técnicas:

- Época de referencia "Época 2014.59, sistema CR-SIRGAS, Proyección CRTM05" **(Art. 91 inc. a, RGRI).**
- Levantamiento o enlace con ortofoto, "Datos tomados de la ortofoto oficial CR-SIRGAS, época 2014.59". **(Art. 91 inc. b, RGRI).**
- Enlazado mediante equipo GNSS, debe indicar nota sobre metodología de enlace, exactitudes absoluta y relativa. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
- Escala Ortofoto/Mapa Catastral. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
- Método de levantamiento. **(Art. 75, RGRI).**
- Exactitudes del levantamiento. **(Art. 76, RGRI).**
- Listado de coordenadas según el Transitorio V del RGRI. **(Art. 87, RGRI).**
- Cualquier tipo de reserva y parques nacionales, autorización del MINAE. **(Art. 131, RGRI).**
- Cuando se indique la existencia de un acceso público que no aparezca en la cartografía oficial o antecedentes catastrales y registrales, requiere visado de la municipalidad respectiva o MOPT en caso de red vial nacional. **(Art. 103 inc. e, RGRI).**
- Indicar la distancia desde el vértice (s) más cercano (s) la distancia a mojones o línea digital georreferenciada de zona pública del Instituto Geográfico Nacional. **(Art. 93, RGRI).**

Además de lo anterior, deberán considerarse los siguientes requisitos:

- Contener 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. **(Art. 128 inc. b, RGRI).**
- Describir 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, según corresponda. **(Art. 128 inc. c, RGRI).**

- Cuando los bienes de dominio privado se afecten a favor de la marina o atracadero turístico, se indicarán y describirán con sus áreas, quedando excluidos del área de la concesión. **(Art. 128 inc. d, RGRI).**
- Indicar todos los usos dispuestos dentro de los límites de la concesión, en especial las áreas requeridas para usos públicos. **(Art. 128 inc. e, RGRI).**
- Adjuntar la aprobación de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (CIMAT). **(Art. 128 inc. f, RGRI).**
- Indicar el número de resolución emitida por la Comisión Interinstitucional de Marina y Atracaderos Turísticos (CIMAT) que aprobó el desarrollo. **(Art. 128 inc. g, RGRI).**
- Podrá permitirse el registro de documentos correspondientes a marinas y atracaderos turísticos que su acceso sea por el mar, siempre y cuando sea aprobado por la municipalidad respectiva y la Comisión Interinstitucional de Marina y Atracaderos Turísticos (CIMAT). **(Art. 128 inc. h, RGRI).**
- En aquellos casos de documentos que describan concesiones de las marinas o atracaderos turísticos, ubicados en las áreas de la zona marítimo-terrestre y el área permanentemente cubierta por el mar, no se solicitará el visto bueno de la Dirección del Instituto Geográfico Nacional en lo referente a la delimitación de la zona pública, cuando esa Dirección haya oficializado el levantamiento digital de la delimitación y conste en los sistemas de información geográfica de la Dirección del Registro Inmobiliario. **(Art. 128 inc. i, RGRI).**

11.JUNTA ADMINISTRATIVA PORTUARIA DE DESARROLLO ECONÓMICO DE LA VERTIENTE ATLÁNTICA (JAPDEVA)

11.1. Inscripción de planos con fincas que se localizan dentro de territorios de la Junta Administrativa Portuaria de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA) (Art. 129 RGRI):

Podrán registrarse planos de fincas inscritas que estén contenidas dentro del polígono del plano catastrado L-1-1977, cuando la finca a la que se refiere el plano presentado haya

nacido con anterioridad a la creación de la finca 96658, del Partido de Limón. Además, se deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 84 y 86, del Reglamento General del Registro Inmobiliario.

11.2. Inscripción de planos en usucapión que se localizan dentro de territorios de la Junta Administrativa Portuaria de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA) (Art. 130 RGRI):

Procede la inscripción de planos en posesión sobre la finca 96658, del Partido de Limón, siempre y cuando se indique que es para "usucapir" y se señale en las citas de inscripción de dicha finca, propiedad de la Junta Administrativa Portuaria de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA), además "En Posesión de:" nombre de la persona usucapiente con su número de identificación **(Art. 92 inc. 6, RGRI)**.

Además, se deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 84 y 86, del Reglamento General del Registro Inmobiliario.

12.PLANOS EN RESERVAS, PARQUES NACIONALES Y TERRITORIOS INDÍGENAS

12.1. Inscripción de planos en reservas, parques nacionales y territorios indígenas (Art. 131 RGRI):

No se inscribirán documentos de inmuebles que se encuentren localizados en cualquier tipo de reservas y parques nacionales, excepto cuando exista aprobación previa del Ministerio de Ambiente y Energía, en cuyo caso se deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 84 y 86, del Reglamento General del Registro Inmobiliario.

Cuando se presenten planos correspondientes a parte de finca, fincas completas o rectificaciones de áreas, que se localicen dentro de un territorio indígena, el plano deberá contar con la aprobación del Instituto de Desarrollo Rural, además se deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 84 y 86, del Reglamento General del Registro Inmobiliario.

No se inscribirán documentos que correspondan a posesiones localizadas en territorios indígenas.

13.PLANOS QUE TRASLAPAN CON FINCAS DEL INDER, IMAS E INVU

13.1. Sobre los planos que traslapan con fincas del INDER, IMAS e INVU (Art. 132 RGRI):

Procederá la inscripción de planos de agrimensura que describen fincas inscritas y que traslapan con fincas del Instituto de Desarrollo Rural (INDER). Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) e Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) sin relación de antecedentes, siempre y cuando el plano cuente con la previa autorización otorgada por la instancia administrativa competente.

14.PLANOS DE AGRIMENSURA EN ZONA FRONTERIZA SUR Y NORTE

14.1. Inscripción de planos de agrimensura en zona fronteriza sur (Art. 133 RGRI):

Procederá la registración de planos de agrimensura en fincas inscritas dentro de los dos kilómetros fronterizos en la zona sur, cuando al realizar el estudio técnico respectivo se determina que la finca ha nacido con anterioridad a la promulgación de la Ley de Tierras y Colonización, Ley 2825. Además, se deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 84 y 86, del Reglamento General del Registro Inmobiliario.

- Leyenda “Para Concesión” e indicar “Patrimonio del Estado” y número de cédula jurídica, en “En Administración del Instituto de Desarrollo Rural” y número de cédula jurídica, además de “Para Concesión” indicando nombre del concesionario con su número de identificación **(Art. 92 inc. 10, RGRI)**.
- Excepciones para instituciones públicas, se exceptúan para el trámite de concesión a las instituciones del Estado, pudiendo ingresar:

- Leyenda “Patrimonio del Estado” e indicar “Patrimonio del Estado” y número de cédula jurídica, en “En Administración del Instituto de Desarrollo Rural” y número de cédula jurídica, no siendo necesario la calidad de la persona física o jurídica según sea concesión, permiso de uso. **(Art. 93, RGRI).**
- Se procederá el registro de documentos que describan presuntos derechos de concesión que no se refieran a fincas (concesión no inscrita) y que modifiquen otros planos catastrados que indican una persona concesionaria diferente, siempre y cuando se indique la nota de modificación en cuanto a la persona titular **(Art. 93, RGRI).**
- Identificador(es) predial(es) correspondiente al predio que describe el plano de agrimensura en zona catastrada. **(Art. 93, RGRI)**
- Notas técnicas:
 - Época de referencia "Época 2014.59, sistema CR-SIRGAS, Proyección CRTM05" **(Art. 91 inc. a, RGRI).**
 - Levantamiento o enlace con ortofoto, "Datos tomados de la ortofoto oficial CR-SIRGAS, época 2014.59". **(Art. 91 inc. b, RGRI).**
 - Enlazado mediante equipo GNSS, debe indicar nota sobre metodología de enlace, exactitudes absoluta y relativa. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
 - Escala Ortofoto/Mapa Catastral. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
- Método de levantamiento. **(Art. 75, RGRI).**
- Exactitudes del levantamiento. **(Art. 76, RGRI).**
- Listado de coordenadas según el Transitorio V del RGRI. **(Art. 87, RGRI).**
- Cualquier tipo de reserva y parques nacionales, autorización del MINAE. **(Art. 131, RGRI).**
- Cuando se indique la existencia de un acceso público que no aparezca en la cartografía oficial o antecedentes catastrales y registrales, requiere visado de la municipalidad respectiva o MOPT en caso de red vial nacional. **(Art. 103 inc. e, RGRI).**

- Indicar la distancia desde el vértice (s) más cercano (s) la distancia a mojones o línea digital georreferenciada de zona pública del Instituto Geográfico Nacional. **(Art. 93, RGRI).**

14.2. Inscripción de planos de agrimensura en zona fronteriza norte (Art. 134 RGRI):

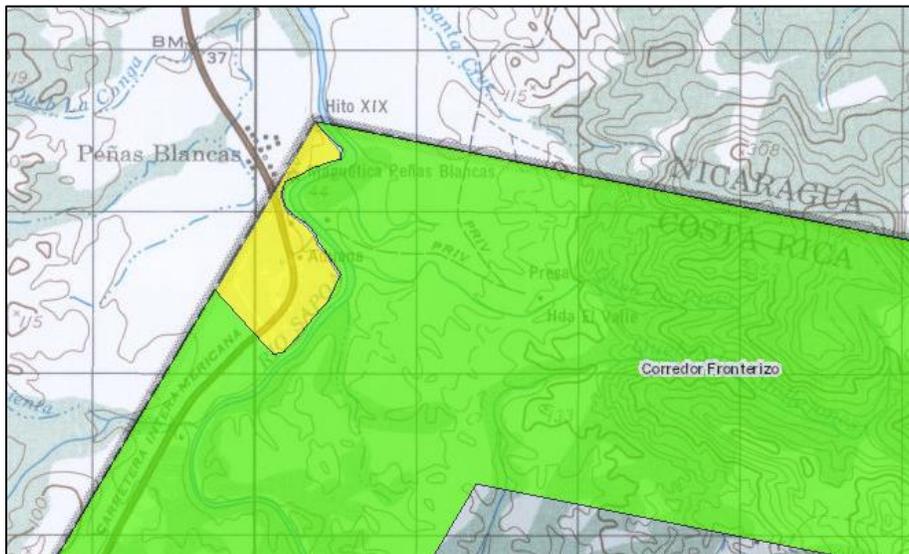
Para los planos de agrimensura que se sitúen geográficamente dentro de los dos kilómetros fronterizos de la zona norte se requiere para su inscripción el visado del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE). Además, se deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 84 y 86, del Reglamento General del Registro Inmobiliario.

- Leyenda "En Administración del Instituto de Desarrollo Rural" y número de cédula jurídica, además de "Para Concesionar a favor de" indicando nombre del concesionario con su número de identificación **(Art. 134, RGRI).**
- Se procederá el registro de documentos que describan presuntos derechos de concesión que no se refieran a fincas (concesión no inscrita) y que modifiquen otros planos catastrados que indican una persona concesionaria diferente, siempre y cuando se indique la nota de modificación en cuanto a la persona titular **(Art. 93, RGRI).**
- Identificador(es) predial(es) correspondiente al predio que describe el plano de agrimensura en zona catastrada. **(Art. 93, RGRI)**
- Notas técnicas:
 - Época de referencia "Época 2014.59, sistema CR-SIRGAS, Proyección CRTM05" **(Art. 91 inc. a, RGRI).**
 - Levantamiento o enlace con ortofoto, "Datos tomados de la ortofoto oficial CR-SIRGAS, época 2014.59". **(Art. 91 inc. b, RGRI).**
 - Enlazado mediante equipo GNSS, debe indicar nota sobre metodología de enlace, exactitudes absoluta y relativa. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
 - Escala Ortofoto/Mapa Catastral. **(Art. 91 inc. c, RGRI).**
- Método de levantamiento. **(Art. 75, RGRI).**

- Exactitudes del levantamiento. **(Art. 76, RGRI).**
- Listado de coordenadas según el Transitorio V del RGRI. **(Art. 87, RGRI).**
- Cualquier tipo de reserva y parques nacionales, autorización del MINAE. **(Art. 131, RGRI).**
- Cuando se indique la existencia de un acceso público que no aparezca en la cartografía oficial o antecedentes catastrales y registrales, requiere visado de la municipalidad respectiva o MOPT en caso de red vial nacional. **(Art. 103 inc. e, RGRI).**
- Indicar la distancia desde el vértice (s) más cercano (s) la distancia a mojones o línea digital georreferenciada de zona pública del Instituto Geográfico Nacional. **(Art. 93, RGRI).**

Con relación a la demarcación sobre la Ley 7774 “Segrega Terrenos del Refugio de Vida Silvestre de la Frontera Norte”, proceden las concesiones indicando la Leyenda “Para Concesión” e indicar “En Administración de xxx”, además de “En Concesión para” indicando nombre del concesionario con su número de identificación **(Art. 92 inc. 7, RGRI).**

En la siguiente imagen se ilustra la zona demarcada en el Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI):



Coordenadas, Norte: 1240234.8 y Este: 323965.8

15.ACCESOS

15.1. Acceso a carreteras, calles o caminos públicos (Art. 135 RGRI):

Vía o vías existentes de carácter público frente al inmueble y que permiten la entrada o salida de este (Art. 2 inc. 1, RGRI).

Todo fraccionamiento que accede por calles o caminos públicos que no consten en la cartografía oficial, en el mapa de vías públicas o en los asientos registrales y catastrales, deberá contar con la autorización de la municipalidad respectiva. Igualmente deberá aportar el visado en planos de fincas completas, rectificar área, en posesión, usucapión, permisos de uso y en concesión donde no aparezca el acceso indicado en la presentación.

En los fraccionamientos que el acceso sea a través de una carretera nacional, deberá aportarse siempre la autorización del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

15.2. Servidumbres en los planos de agrimensura (Art. 136 RGRI):

En los planos cuyos inmuebles soporten servidumbres constituidas en los asientos registrales o materializadas en el terreno, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Indicar literalmente la identificación del fundo dominante y sirviente, cuando se encuentren inscritos, así como la ubicación de estos en aquellos lugares en que crucen los linderos.

Estos puntos de intersección deben estar georreferenciados (para servidumbres de paso y agrícolas) (Art. 136 inc. a, RGRI).

b) Indicar las notas técnicas según corresponda en los siguientes casos:

1. Planos de posesión con acceso por servidumbre sobre finca inscrita se debe indicar: *"El acceso de este inmueble es por la finca ..."* e indicar el número de finca (Art. 136 inc. b.1, RGRI).

2. Planos de posesión con acceso por servidumbre sobre finca no inscrita, indicar *"El acceso de este inmueble será concedido por la autoridad judicial"* (Art. 136 inc. b.2, RGRI).

3. Planos en posesión con acceso por servidumbre forzosa de paso, se debe indicar *"El acceso de este inmueble será concedido por la autoridad judicial"* (Art. 136 inc. b.3, RGRI).
4. Planos para usucapión con acceso por servidumbre sobre finca inscrita, se debe indicar *"El acceso de este inmueble es por la finca"* e indicar el número de finca (Art. 136 inc. b.4, RGRI).
5. Planos para usucapión con acceso por servidumbre sobre finca no inscrita, indicar *"El acceso de este inmueble será concedido por la autoridad judicial"* (Art. 136 inc. b.5, RGRI).
6. En el caso de finca completa con acceso por servidumbre forzosa de paso, deberá indicar en la nota técnica el fundo sirviente y el fundo dominante (Art. 136 inc. b.6, RGRI).

15.3. Acceso excepcional para uso residencial en los planos de agrimensura (Art. 137 RGRI):

Los accesos excepcionales para uso residencial se permiten únicamente dentro de los cuadrantes urbanos y en sus áreas de expansión, deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Indicar literalmente la identificación del fundo dominante y sirviente, cuando se encuentren inscritos, así como la ubicación de estos en aquellos lugares que crucen los linderos. Estos puntos de intersección deben estar georreferenciados (Art. 137 inc. a, RGRI).
- b) Constar dentro de los polígonos de los lotes resultantes (Art. 137 inc. b, RGRI).
- c) Indicar en forma gráfica y debidamente georreferenciada el acceso excepcional para uso residencial hasta su intersección con la vía pública (Art. 137 inc. c, RGRI).
- d) Indicar las notas de longitud, ancho y referencias del acceso excepcional para uso residencial (Art. 137 inc. d, RGRI).

- e) Contener el Visado de la municipalidad respectiva y del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, indistintamente de la razón de inscripción del documento a calificar (Art. 137 inc. e, RGRI).

15.4. Visado del acceso excepcional para uso residencial en cuadrantes urbanos o zonas de expansión (Art. 138 RGRI):

Todo plano que señale un acceso excepcional para uso residencial en cuadrantes urbanos o zonas de expansión deberá contar previo a la inscripción con el visado de la municipalidad respectiva y de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, sin importar si es parte o totalidad de la finca, en posesión o usucapión.

15.5. Acceso por vía férrea (Art. 139 RGRI):

Para registrar un plano de agrimensura que describa un fraccionamiento y que accede mediante vía férrea, el mismo debe contar con la aprobación del Instituto Costarricense de Ferrocarriles.

15.6. Acceso por vía fluvial (Art. 140 RGRI):

Es procedente la registración de planos que acceden por ríos navegables, siempre y cuando se indique la distancia adyacente al río como zona de protección con el ancho que indica el ordenamiento jurídico.

15.7. Acceso por Mar (Art. 141 RGRI):

Es procedente la registración de planos correspondientes a islas marítimas, marinas y atracaderos turísticos, cuando el acceso sea por mar.

15.8. Acceso por canales principales de Tortuguero (Art. 142 RGRI):

Es procedente siempre y cuando se indique la distancia adyacente al canal como zona inalienable correspondiente a los 200m de la zona marítimo terrestre.

15.9. Acceso por camino privado (Art. 143 RGRI):

Es procedente siempre y cuando se traten de fincas completas y que ese acceso conste en los asientos registrales.

15.10. Acceso en terrenos del Polo Turístico Golfo de Papagayo (Art. 144 RGRI):

Los accesos públicos que señalen planos que se ubiquen dentro del Polo Turístico Golfo de Papagayo, serán avalados por el Instituto Costarricense de Turismo (ICT), a partir del visado de dicho polo turístico.

15.11. Derecho de paso (Art. 145 RGRI):

Procederá la inscripción siempre y cuando se aporte la sentencia judicial debidamente certificada que constituyó el acceso o bien la información registral que se desprenda que ese acceso está constituido.

15.12. Fondos enclavados (Art. 146 RGRI):

Procederá la inscripción de planos de agrimensura que no contengan acceso, siempre y cuando correspondan a fincas completas y se compruebe de la información registral que es un fundo enclavado.

16.CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS PLANOS CATASTRADOS

16.1. Procedencia (Art. 147 RGRI):

Procederá la cancelación de un plano catastrado conforme lo establece el artículo 474 del Código Civil, en los siguientes casos:

- a) Cuando lo solicita la parte legitimada (Art. 147 inc. a, RGRI).
- b) Por orden judicial (Art. 147 inc. b, RGRI).
- c) Por vencimiento del plazo de vigencia de la inscripción provisional (Art. 147 inc. c, RGRI).

16.2. Legitimación (Art. 148 RGRI):

Están legitimados para solicitar la cancelación de un plano catastrado las siguientes personas:

- a) A Las personas titulares registrales de la finca o fincas relacionadas al plano catastrado que se solicita cancelar. En los asientos registrales en los que existen anotaciones provisionales vigentes, deberá analizarse si en alguno de esos documentos se está indicando el plano que se pretende cancelar, si así fuera, se cancelará el asiento de presentación de la solicitud de cancelación del plano catastrado.
- b) Las personas titulares del derecho de posesión del plano catastrado para información posesoria. Si el titular del derecho de posesión traspasó los derechos, deberá probarse el tracto sucesivo con los testimonios de disposición de los derechos de posesión que indiquen expresamente los datos del plano catastrado a cancelar.
- c) Las personas concesionas del plano catastrado que describe derechos de concesión en la zona marítimo terrestre.
- d) Las personas poseedoras del plano que describe derechos en fincas cuyo propietario registral es el INDER aún y cuando las fincas estén cerradas.
- e) Las personas permisuarías del plano catastrado que se refiera a permisos de uso.
- f) Las personas usucapientes del plano catastrado para usucapir.

16.3. Requisitos para la cancelación de la inscripción de los planos catastrados (Art. 149 RGRI):

Para la cancelación de la inscripción de un plano catastrado, se deberá cumplir con:

- a) Comparecencia de la persona legitimada en escritura pública, solicitando expresamente la cancelación de la inscripción, indicando el número de plano o planos catastrados.
- b) Adjuntar el pago de los rubros tributarios de ley.

- c) Presentar testimonio ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional.
- d) En caso de cancelación de la inscripción de planos para expropiar y planos cuyo titular registral de los asientos a los que se relaciona el plano catastrado es El Estado y sus instituciones, la solicitud la realizará el representante de la institución por escrito, el cual deberá ser emitido en papel membretado y sellado, con la boleta de seguridad respectivo y presentarse ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional. Si la entidad estatal no tiene asignadas boletas de seguridad, la solicitud de cancelación de la inscripción del plano catastrado deberá presentarse ante la Dirección del Registro Inmobiliario.
- e) La cancelación del plano catastrado será procedente siempre y cuando el documento no haya sido utilizado para generar un asiento registral.

16.4. Cancelación de planos que no publicitan identificación o la publicitan errónea (Art. 150 RGRI):

En planos catastrados que no indican número de identificación o no exista coincidencia con el número de identificación indicado en el plano y el que corresponde a la persona interesada, deberá declarar bajo fe de juramento que se trata de la misma persona que ruego la cancelación.

16.5. Inscripción provisional de los planos catastrados (Art. 151 RGRI):

Los planos de agrimensura se inscribirán provisionalmente y tendrán una vigencia de 1 año contado a partir de la fecha de su inscripción, salvo los siguientes casos:

- a) Planos de información posesoria, para usucapir y para localizar derechos tendrán una vigencia de 3 años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva, excepto aquellos planos que se encuentran en trámites judiciales y lo comuniquen así la autoridad jurisdiccional.
- b) Los planos para concesión tendrán una vigencia de 3 años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva, excepto aquellos que se encuentran en trámites de

otorgamiento de concesión y lo indique así la autoridad administrativa, sea el gobierno local competente.

- c) Los planos de interés para El Estado y sus Instituciones no estarán sujetos a provisionalidad alguna.

Transcurrido el plano de provisionalidad del plano catastrado, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva.

17. MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVA

17.1. Nota de aviso catastral (Art. 254 RGRI):

Medida cautelar que se consigna en asientos catastrales y/o registrales para efecto de brindar publicidad noticia, sobre las inconsistencias detectadas en el levantamiento, actualización y mantenimiento de la información catastral.

17.2. Nota de advertencia administrativa (Art. 255 RGRI):

Medida cautelar que se consigna en los asientos registrales y/o catastrales para efecto de brindar publicidad noticia, mientras se encuentra en trámite un procedimiento de gestión administrativa.

17.3. Inmovilización (Art. 256 RGRI):

Medida cautelar que se consigna en los asientos catastrales y/o registrales, cuando al finalizar el procedimiento de gestión administrativa no se pueda realizar la corrección de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria, por oposición de las personas interesadas o afectadas, o cuando la rectificación eventualmente causare algún perjuicio a terceras personas que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral inmobiliaria.

La inmovilización implica la total suspensión de movimientos en los asientos afectados, salvo casos de excepción previamente valorados y autorizados por la persona directora o subdirectora competente.

El saneamiento de las inmovilizaciones debe ser gestionado a través del profesional de la agrimensura, quien tiene la responsabilidad de presentar las pruebas que demuestran que la presentación constituye al saneamiento de la medida cautelar consignada en los asientos catastrales y/o registrales.

17.4. Plazo para resolver el levantamiento o no de medidas cautelares administrativas. (Art. 260 RGRI):

El plazo para dictar la resolución que ordena el levantamiento o no de medidas cautelares administrativas será de dos meses, contado a partir de la presentación del documento ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional o ante el sistema informático de recepción de planos, y suspenderá el plazo de vigencia del asiento provisional respectivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 468, inciso 5, del Código Civil.

17.5. Plazo para resolver el levantamiento o no de medidas cautelares administrativas. (Art. 261 RGRI):

Además de las medidas contempladas en el presente reglamento, la persona directora o subdirectora competente, podrán adoptar las medidas cautelares administrativas de carácter excepcional y temporal que sean necesarias para evitar que, con la inscripción de un documento se generen daños a terceros registrales de buena fe y a la publicidad registral inmobiliaria, sujeta al plazo máximo de un año contado a partir de la primera presentación del documento a la corriente registral, y tendiente a suspender su trámite de inscripción.

18. IMPUGNACIÓN A LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.

18.1. Estudios técnicos catastrales. (Art. 78 RGRI):

Las personas agrimensoras están facultadas para rendir conciliaciones jurídicas-catastrales en las gestiones administrativas², apelaciones y oposiciones, para lo cual deberán cumplir

² Procedimiento administrativo de carácter especial, mediante el cual se pone en conocimiento de terceras personas interesadas o afectadas, la existencia de una inexactitud registral o catastral, con el propósito de

técnicamente con lo que señala este reglamento. En las gestiones administrativas, será necesario contar con el aval de las personas titulares registrales.

18.2. Validez de los estudios técnicos catastrales. (Art. 79 RGRI):

Los estudios técnicos catastrales, por el hecho de haber sido confeccionados y firmados por las personas agrimensoras, tienen implícita la fe pública que les asiste, en ese sentido, esos documentos adquieren un carácter pericial, al revestirse de validez técnica legal y la responsabilidad de los asuntos que de ellos se deriven serán atribuibles a la persona profesional responsable.

18.3. Características de los estudios técnicos catastrales. (Art. 80 RGRI):

Los estudios técnicos catastrales rendidos por las personas agrimensoras, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Firma digital de la persona profesional responsable.
- b) Los montajes de asientos catastrales deberán ser referidos al sistema constituido por la Red Geodésica Nacional de Referencia Horizontal CR-SIRGAS, Proyección Transversal de Mercator CRTM05, conforme lo dispone el Decreto ejecutivo N°40962-MJP.
- c) Montaje en montaje digital.

18.4. Consulta referente a la consignación de defectos o cancelaciones de asientos provisionales. (Art. 42 RGRI):

Los documentos presentados para inscripción ante el Departamento Catastral Registral, adicionalmente deberá la persona profesional autorizante presentar la conciliación jurídica-catastral y/o las pruebas correspondientes. De no cumplirse el anterior requisito, quedarán facultadas las coordinaciones de las personas registradoras para denegar la consulta.

realizar la corrección con su debido consentimiento o proceder con la consignación de la medida cautelar en los asientos registrales o en los planos catastrados.

Las coordinaciones de las personas registradoras podrán revocar los defectos consultados bajo su responsabilidad, haciendo constar su decisión en la base de datos respectiva.

En el caso de la cancelación del asiento provisional, las coordinaciones de las personas registradoras del Departamento Catastral Registral valorarán y de ser procedente, reactivarán las citas de presentación, para que la persona profesional autorizante reingrese el documento por apelación, para su tramitación en forma prioritaria.

Se atenderán consultas única y exclusivamente solicitadas por las personas profesionales autorizantes, y restringidas a la evacuación de dudas referidas a la calificación del documento.

Las coordinaciones de las personas registradoras no podrán indicar las formas de subsanación de los defectos consignados al documento o evacuar consultas de cualquier otro tipo, ya que la asesoría referente a la formulación de los actos y contratos, y también al levantamiento de los planos de agrimensura, compete únicamente a las personas profesionales responsables.

18.5. Oposición a la calificación de defectos o cancelaciones de asientos de presentación y sus requisitos (Art. 43 RGRI):

Si la persona profesional responsable no estuviere de acuerdo con la calificación hecha por la persona registradora, podrá interponer como primer recurso formal, la oposición a la calificación, la cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Presentar solicitud por escrito fundamentada citando las normas jurídicas y/o aportando los estudios técnicos³ aplicables al caso concreto, por medio de las plataformas de ingreso de los documentos.
- b) Al momento de presentar la oposición a la calificación del documento deberán estar corregidos todos los defectos no recurridos. en aplicación del principio de calificación unitaria. Excepción a lo anterior, es la solicitud de visados, en el caso de

³ Artículos 78 y 80 del RGRI

los documentos presentados para inscripción ante el Departamento Catastral Registral.

- c) Cuando la oposición a la calificación se refiera a la consignación de defectos en el Departamento Catastral Registral la solicitud deberá ser presentada en el sistema informático de recepción de planos, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación provisional. Si los defectos que se impugnan hacen referencia a contradicciones parcelarias, la persona profesional responsable deberá presentar la prueba técnica y/o jurídica que sustenta su argumentación.

Sobre el proceder de la persona registradora en la atención al recurso formal de oposición a la calificación:

- Verificar que la solicitud por escrito se encuentre fundamentada citando las normas jurídicas, Art. 43, RGRI.
- En caso de afectaciones parcelarias o cuestionamientos al mapa catastral, presentar los estudios técnicos referentes a montajes en formato digital de asientos registrales referidos al sistema Nacional de Referencia Horizontal CR-SIRGAS, Proyección Transversal de Mercator CRTM05.
- Deberán estar corregidos todos los defectos no recurridos, con excepción a la solicitud de visados.
- La solicitud por escrito y los estudios técnicos (montajes) deberán estar firmados por el profesional responsable e indicar medio para notificaciones.
- Verificar el documento georreferenciado correspondiente a la presentación cargue correctamente al sistema de calificación cumpliendo con requisitos correspondientes.
- Verificar que la razón de inscripción se indique claramente en el cuerpo del plano de agrimensura.
- Si al analizar el recurso de oposición a la calificación, se considera que el defecto o defectos recurridos, pueden ser subsanados, la persona registradora podrá revocar el defecto consignado.

- Si al analizar el documento, se mantiene la argumentación con relación a los defectos indicados, se deberá fundamentar exponiendo formalmente y por escrito el razonamiento, trasladando el documento de inmediato a la coordinación de la persona registradora.

18.6. Plazo para resolver la oposición a la calificación de defectos o cancelaciones de asientos de presentación. (Art. 45 RGRI):

El plazo para resolver la oposición a la calificación será de hasta dos meses, contado a partir de la presentación del recurso formal, y suspenderá el plazo de vigencia del asiento provisional respectivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 468, inciso 5, del Código Civil.

18.7. Procedencia del ocurso (Art. 46 RGRI):

Si la persona profesional responsable no se conformare con la resolución dictada por la persona subdirectora competente, en el recurso formal de oposición a la calificación, podrá promover el ocurso como segunda instancia formal.

Cuando el ocurso se refiera a la consignación de defectos en documentos presentados para inscripción ante el Departamento Catastral Registral, la solicitud deberá ser presentada en el sistema informático de recepción de planos, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación provisional, exponiendo los motivos, razones legales o técnicas en que se sustenta.

Si los defectos que se impugnan hacen referencia a contradicciones parcelarias, se deberá presentar la conciliación jurídica-catastral o la prueba que corresponde en la cual sustenta su argumentación.

19. TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS COMPLEJOS.

19.1. Criterio para determinar si un documento es complejo (Art. 51 RGRI):

Documento complejo es aquel que no puede ser estudiado junto con el grupo de documentos que se califican en forma regular y cotidiana, debido a que, por su contenido jurídico o catastral, la persona registradora requiere remitirlo en consulta, para realizar estudios, análisis sobre afectaciones parcelarias, o bien, realizar un cotejo administrativo.

También es considerado complejo, cuya cantidad de número de fincas, planos a modificar, o proyectos grandes de planos de agrimensura, sea mayor a la que puede tramitar la persona registradora en el plazo de ocho días naturales.

Es considerado proyecto grande, los planos que describan propuestas de futuros movimientos registrales que corresponden a una cantidad mayor o igual a 30 correspondientes a cementerios, urbanizaciones, condominios, fraccionamientos o fraccionamientos en vías de urbanización, indistintamente del contrato profesional sea el mismo o no.

19.2. Cómputo del plazo de caducidad para el documento complejo (Art. 55 RGRI):

El cómputo del plazo de caducidad para el documento complejo será de seis meses contado a partir de la fecha del asiento de presentación, si al documento se le consignan defectos de índole tributario; y de un año y tres meses, contado a partir de la fecha del asiento de presentación, si al documento se le consigna cualquier otro defecto que impida su inscripción.