



Registro Inmobiliario

Mayor causa de devoluciones en el Mapa Catastral

Expositor: Ernesto Araya Cerda

Ley de Catastro Nacional (No. 6545, marzo de 1981)

- **Artículo 2** - El Catastro consiste en la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional. Su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos
- **Artículo 3** - Los documentos fundamentales del Catastro son:
 - a) Los mapas catastrales que mostrarán la ubicación, identificación y linderos de las parcelas.
- **Artículo 13** - La ejecución y mantenimiento del Catastro, es función del Estado y su realización es potestad exclusiva del Catastro Nacional.

Reglamento a la Ley de Catastro Nacional

- **Artículo 21 - Estudio previo al levantamiento.**
- Comprobar en el Registro Inmobiliario los títulos de propiedad y la existencia de derechos.
- Conciliar la información en los mapas y registros catastrales.
- Verificar los planos catastrados con anterioridad y cualquier otra información complementaria, oficialmente publicitada.

Directriz RIM-001-2012

Circular RIM-012-2012

- PLANOS DE AGRIMENSURA EN ZONA CATASTRADA
- Define las tolerancias permitidas en los levantamientos de agrimensura de los inmuebles localizados dentro del territorio nacional y **requisitos**.
- Detalla la información que los profesionales responsables de los levantamientos de agrimensura deberán aportar dentro del cuerpo del plano.

Escala y Exactitudes

- Escala 1:1000
 - Exactitud Relativa +/- 6 cm
 - Exactitud Absoluta +/- 40 cm

- Escala 1:5000
 - Exactitud Relativa +/- 20 cm
 - Exactitud Absoluta +/- 2 m

Método utilizado para el levantamiento y su enlace a la Red Oficial de Coordenadas

- Enlace a red oficial de coordenadas CRTM05
- DATOS TOMADOS DE LA ORTOFOTO OFICIAL AVISO 01-2011, PUBLICADO EN LA GACETA 146 DE 29 JULIO DE 2011, DEL IGN Y EL REGISTRO INMOBILIARIO

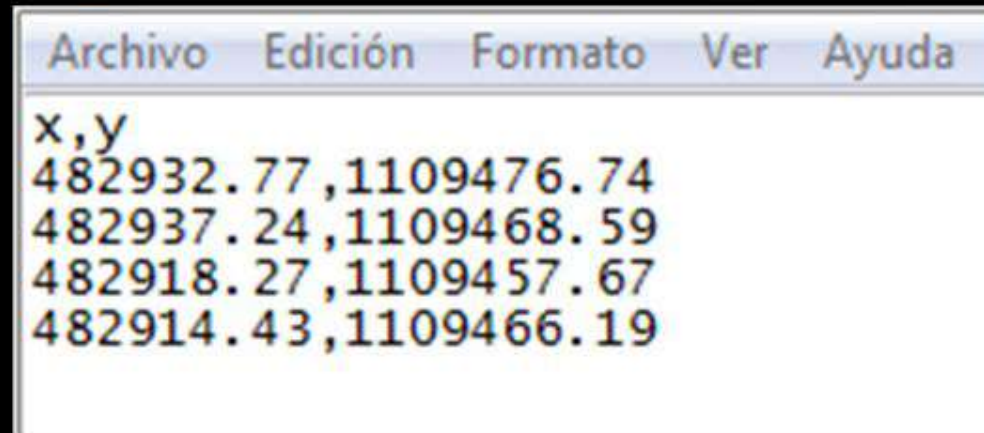
**-LEVANTAMIENTO POR MEDIO DE GPS DOBLE FRECUENCIA.
-POST-PROCESO ENLAZADO A LA ESTACIÓN CORS DE
MEDICION CONTINUA DE EDIFICIO PRINCIPAL DE
REGISTRO INMOBILIARIO**

Carga y formato de archivo .csv

- Deberá verificarse que el área del polígono cierre con el área indicada del levantamiento del plano (verificación automática carga masiva SIRI)
- Coordenadas en el cuerpo del plano no coincide con el archivo de coordenadas .csv
- NO SE REALIZA LA CARGA
 - Errores lineales
 - Errores de área
 - Error en el formato del archivo
 - Coordenadas de la geometría fuera del extend de Costa Rica
- **Sectores Circulares, Parcelas

Carga y formato de archivo .csv

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



The image shows a screenshot of a text editor window displaying a CSV file. The menu bar at the top includes 'Archivo', 'Edición', 'Formato', 'Ver', and 'Ayuda'. The data is organized into four rows, with the first row serving as a header for the columns 'x' and 'y'. The data points are as follows:

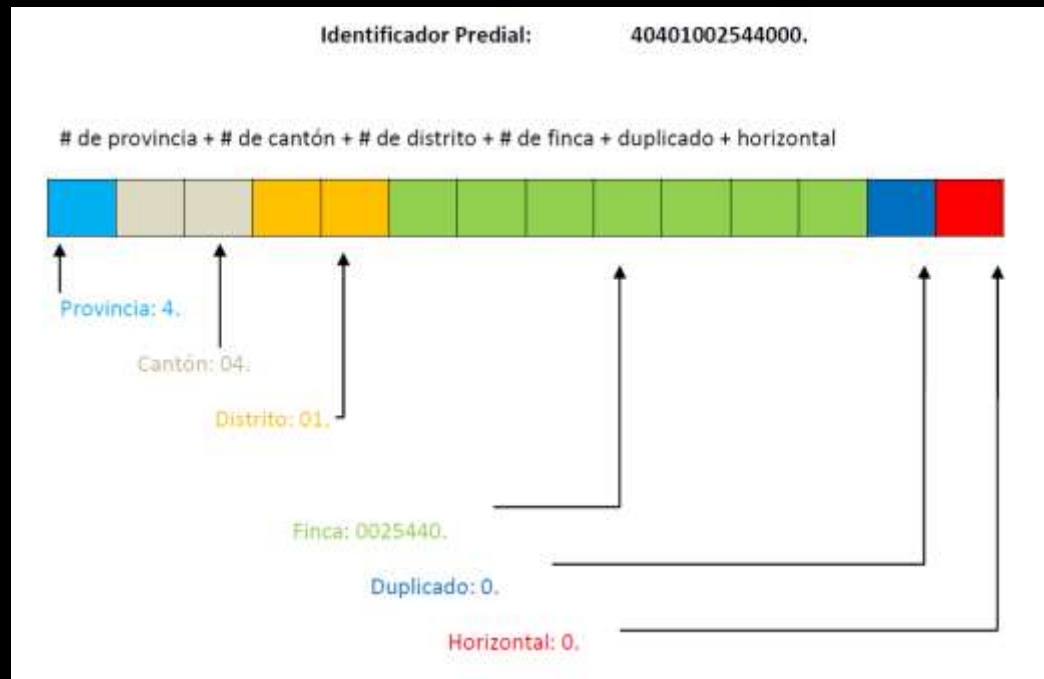
x	y
482932.77	1109476.74
482937.24	1109468.59
482918.27	1109457.67
482914.43	1109466.19

Datos APT

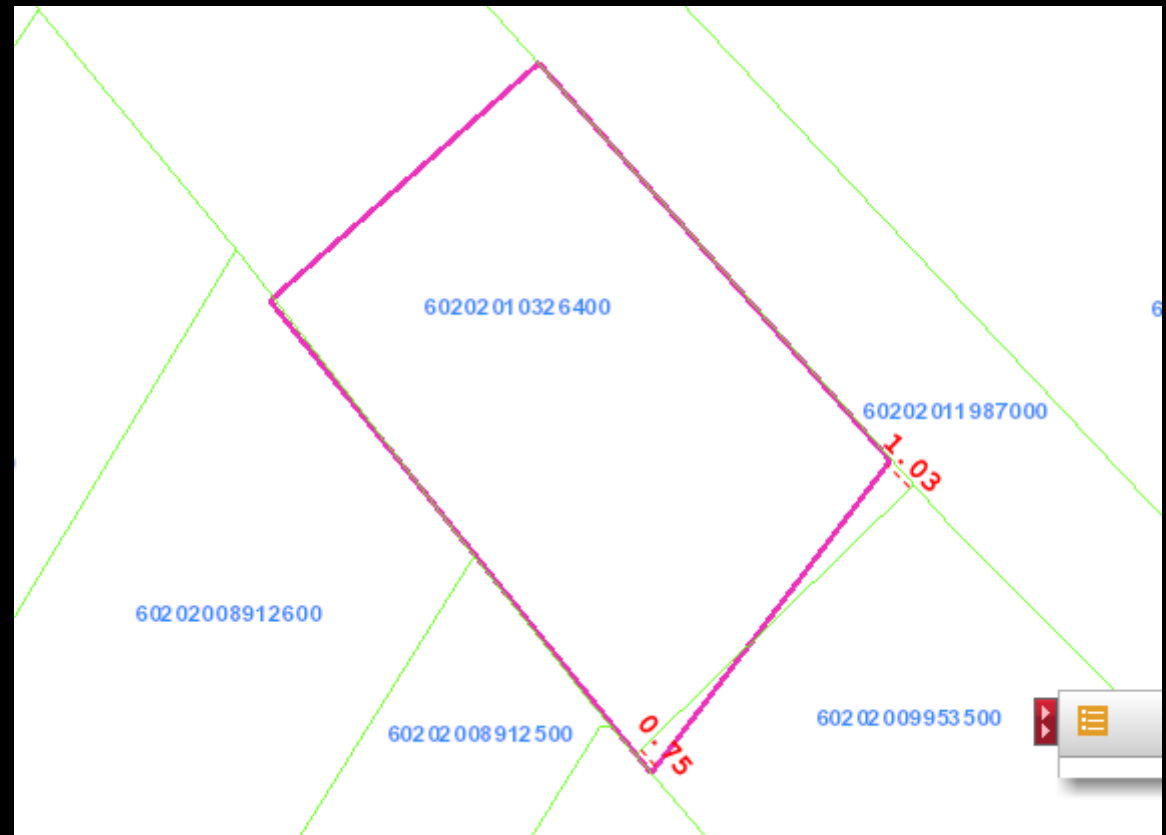
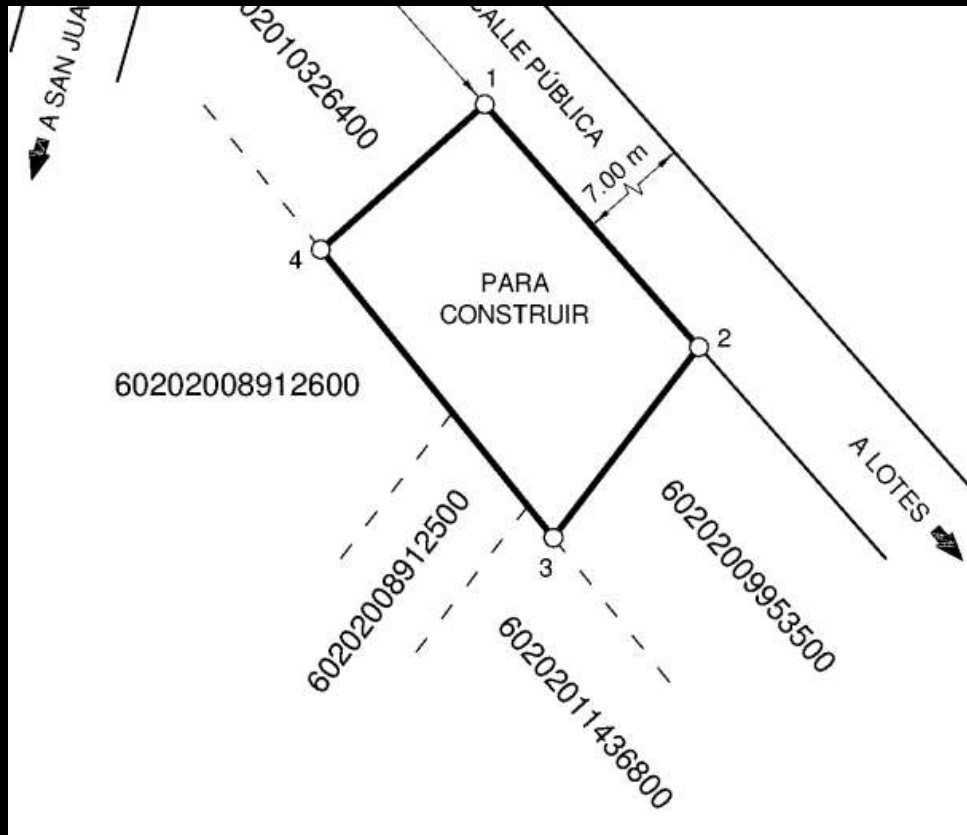
- DIRECTRIZ RIM-001-2014
- **k.** De la responsabilidad del profesional: Los profesionales en agrimensura tienen la obligación de velar porque toda la información aportada, cumpla con las especificaciones establecidas para el uso correcto del APT y las indicadas en esta Directriz. Serán responsables, además de los datos insertados, no solo los cobijados por la fe pública, sino también aquellos otros datos consignados en el documento...

Identificador predial del inmueble y colindantes

- Deberá señalarse en forma visible bajo el número de folio real o del nombre del titular en su condición de poseedor, concesionario.
- Consecutivos.



Identificador predial del inmueble y colindantes



Información a considerar

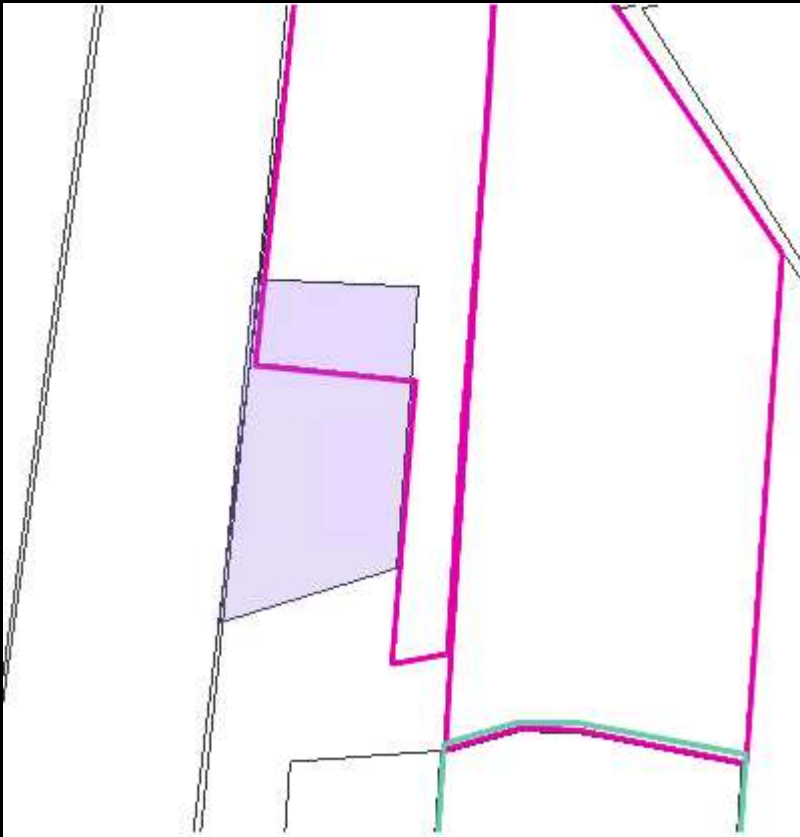
- Vértices
 - “numerados en orden secuencial y creciente en el sentido de las manecillas del reloj”
- Acceso por servidumbre
 - La servidumbre debe de estar georreferenciada a dos puntos como mínimo
- Ubicación Geográfica
 - Coordenadas de grilla deben de ser CRTM05

Afectaciones Parcelarias

- Traslapes parciales
- Sobre posición total
- Restos

- Tolerancias establecidas
 - Para la escala 1:1000 el valor de la tolerancia es de $\pm 0,85$ m.
 - Para la escala 1:5000 el valor de la tolerancia es de $\pm 4,25$ m.

Aplicación de tolerancias en el Mapa Catastral



Aplicación de tolerancias en el Mapa Catastral



Conclusiones

- Realizar estudios preliminares
- Seguir lineamientos de las circulares y directrices
- Aplicación de tolerancias
- Criterios de conformación del mapa y sus atributos
- Mapa Catastral no es un insumo infalible, tiene sus defectos.
- Se puede corregir, siempre y cuando sea de la forma establecida por el ordenamiento jurídico