

**DE:** Lic. Marlon Aguilar Chaves

**Director a.i. Registro Inmobiliario**

**PARA:** Colegio de Ingenieros Topógrafos (CIT), MOPT, Municipalidades, Concejos de Distrito, MINAET, SINAC, INVU, IGN, INCOFER, ICT, Polo Turístico Papagayo, CIMAT, CONAI, ICE, INDER, ICAA, IMAS, Dirección de Servicios Registrales, Subdirección Catastral, Coordinador General Departamento Catastral Registral, Coordinadores de Registradores, Registradores, Coordinador General Departamento Catastral Técnico, Asesoría Jurídica.

**ASUNTO:** Presentación digital de planos de agrimensura, sometidos al proceso de calificación e inscripción en el Registro Inmobiliario, a través del Administrador de Proyectos de Topografía (APT) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA).

**FECHA:** 21 de febrero del 2014

**FIRMA:**

---

Con fundamento en los avances tecnológicos y sistemas de seguridad diseñados como parte de las reformas para el mejoramiento de la eficiencia en la prestación de los servicios y siendo consecuentes con:

- El “Convenio entre La Junta Administrativa del Registro Nacional Y El Colegio Federado De Ingenieros Y Arquitectos de Costa Rica para la Implementación y Operación del Procedimiento para el Trámite Electrónico de Planos”, según acuerdo firme J284 de Sesión Ordinaria N° 25-2012.
- Los artículos 2 y 8 de la Ley N° 8220, que es la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, en el que se señala que en cualquier trámite que se deba efectuar ante la administración Pública deben prevalecer los principios de presentación única de documentos y de coordinación institucional e interinstitucional.
- El artículo 4 del Reglamento a la Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos, señala en lo que interesa:

“Con excepción de aquellos trámites que necesariamente requieran la presencia física del ciudadano, o que éste opte por realizarlos de ese modo, el Estado y todas las dependencias públicas incentivarán el uso de documentos electrónicos, certificados y firmas digitales para la prestación directa de servicios a los administrados, así como para facilitar la recepción, tramitación y resolución electrónica de sus gestiones y la comunicación del resultado correspondiente.”

El Artículo 28 de Reglamento a la Ley de Catastro indica: “Medios para la presentación de planos. Los profesionales pueden presentar para su inscripción los planos de agrimensura en cualquier medio material, papel o digital, según lo disponga la Dirección respectiva.

Cuando el Catastro Nacional disponga de los medios técnicos y tecnológicos, la presentación de planos de agrimensura se podrá hacer por cualesquiera medios tecnológicos, de acuerdo con las disposiciones que establezca el Director respectivo, con la previa aprobación de la Junta Administrativa del Registro Nacional.”

Resulta conveniente y necesario para el Registro Inmobiliario emitir la presente directriz, de conformidad con los alcances de las normas contenidas en los incisos f) y g) del artículo 8 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, a efecto de establecer los requisitos básicos para la presentación de planos de agrimensura para su registración catastral, por medio de la plataforma informática del APT. En ese sentido, se toman las siguientes disposiciones:

a.- De la aprobación del CFIA: Se cancelará la presentación de los documentos electrónicos que no cuenten con el correspondiente sello del CFIA. El profesional autorizante deberá reservar un lugar en la parte derecha del espacio para sellos y timbres con el objetivo de que el CFIA haga constar su aprobación.

b.- De la firma del profesional responsable: El artículo 29 del Reglamento a la Ley de Catastro señala en el inciso a:

“Artículo 29. Requisitos para la presentación de planos de agrimensura. Para la inscripción de planos de agrimensura será necesario presentar un original, que deberá ser nítido para efectos de su reproducción y contener lo siguiente:

a. Firma del profesional de su puño y letra o su firma electrónica.”

De ahí que los planos que se presenten al proceso de calificación e inscripción, que no cuenten con la respectiva firma autógrafa del profesional autorizante, no se deberán cancelar, pues la validación realizada por el Colegio se asume como firma electrónica y debe ser aceptada por el calificador de turno.

Debemos recordar que la firma electrónica es un concepto jurídico, equivalente electrónico al de la firma manuscrita, donde una persona acepta el contenido de un mensaje electrónico a través de cualquier medio electrónico válido. Como la firma con un lápiz electrónico al usar una tarjeta de crédito, usando una tarjeta de coordenadas o usuario y contraseña, que es el caso de los profesionales en topografía con la plataforma Informática del APT. Distinto es la firma digital que es un mecanismo criptográfico que permite al receptor de un mensaje firmado digitalmente determinar la entidad originadora de dicho mensaje (autenticación de origen y no repudio), y confirmar que el mensaje no ha sido alterado desde que fue firmado por el originador (integridad) y en el que interviene un ente certificador.

Asimismo la junta Administrativa del Registro en el convenio adoptado por acuerdo firme J284 de Sesión Ordinaria N° 25-2012 en la cláusula novena señala: “es aceptado que la clave de acceso o el dispositivo de autenticación, es un medio de identificación sustitutivo de la firma autógrafa, de ahí

que producirá los mismos efectos que las leyes le otorgan a los documentos firmados de puño y letra”.

El Registro Inmobiliario no aceptará leyendas o rótulos que tengan carácter de propaganda.

c.- Del pago de derechos: Tal como se establece en el inciso c) del artículo 32 del Reglamento a la Ley 6545, el profesional debe indicar únicamente el número de entero bancario en el espacio dispuesto para ello en el APT y también en el plano, para lo cual se deberá utilizar el espacio de sellos y timbres, preferiblemente en el centro del espacio donde no se sobreponga a los sellos de inscripción o cancelación y de aprobación por parte del CFIA.

d.- De los visados: El profesional debe adjuntar el archivo digital en formato “pdf”, que contenga los documentos que demuestren el otorgamiento de la aprobación que requiere el plano para su inscripción. Este archivo deberá adjuntarse todas las ocasiones que requiera presentarse el plano y los documentos deberán corresponder sin lugar a duda, en tiempo y forma al plano que se presenta.

El documento presentado al CFIA y que éste remita al Registro Inmobiliario para su calificación respectiva, debe contener como mínimo los siguientes datos:

Número de presentación

Número de proyecto de APT (asignado por el CFIA)

Área del plano

Número de finca.

Situación geográfica (provincia, cantón, distrito)

Fecha de emisión

Firma de responsable y sello de la respectiva institución.

Las instituciones tendrán acceso al APT mediante usuarios y contraseñas asignados por el CFIA, con el objetivo de que el funcionario encargado de la institución respectiva, verifique la solicitud del visado requerido.

#### Procedimientos generales

e.- Del archivo con las coordenadas del derrotero: Tal y como dispone la Directriz RIM-001-2012, de fecha 17 de abril 2012, publicada en la Gaceta Nº 96 de 18 de mayo siguiente, es de acatamiento obligatorio para zonas catastradas, adjuntar un archivo en formato “.csv” que contenga las coordenadas de todos los vértices correspondientes al polígono representado en cada plano, de conformidad con el Sistema de la Red Oficial de Coordenadas, vigente al momento del levantamiento. Este requerimiento es de resorte voluntario del profesional en zonas catastrales.

f.- De la prohibición del uso de colores o tonos de grises en las presentaciones: De acuerdo con lo dispuesto en la Directriz 002-2011 de fecha 07 de julio de 2011, no se permitirá el uso de colores ni tonos de grises en los documentos digitales que contengan los levantamientos de agrimensura presentados bajo la plataforma APT; debiendo por tanto representarse tales archivos, necesariamente en color negro en su totalidad.

g- De la escala del plano: El profesional está en la obligación de cumplir con lo establecido en el artículo 33 y otros del Reglamento a la Ley de Catastro, donde se especifican los usos de escalas apropiadas en la presentación de planos, pero por razones propias del manejo de la información

digital que transmite la plataforma APT al SIP, el documento que se inscribe en el Registro Inmobiliario no va a estar a la escala que el profesional autorizante indica en el plano, como tampoco lo estarán las reproducciones que sean emitidas por la Plataforma Digital de la Dirección de Servicios Registrales del Registro Nacional.

h.- Del comprobante de inscripción: Para demostrar la inscripción de un plano, de conformidad con lo que al efecto dispone el artículo 68 del Reglamento a la Ley de Catastro, se emitirá por parte de Registro Inmobiliario un comprobante que corresponde a la imagen del plano inscrito con el respectivo número de inscripción, la fecha, hora y nombre del registrador responsable, así como una leyenda que indica lo siguiente:

"Comprobante de Inscripción Catastral - No sustituye los Efectos Jurídicos de una Certificación".

Los profesionales autorizantes tendrán acceso a los comprobantes consultando el proyecto correspondiente a través del APT.

i.- De los planos devueltos: Los planos que se presenten al Registro Inmobiliario, serán tramitados por su orden de presentación y serán devueltos al interesado dentro de un plazo no mayor de ocho días hábiles posteriores. La información de los defectos indicados en la minuta de calificación del SIP, serán remitidos al profesional a través del APT, donde podrá visualizarlos en la pestaña "Consultas al Registro Nacional" que se encuentra bajo el "Administrador de Proyectos".

j.-De la responsabilidad del registrador: Además de cumplir con toda la normativa vigente, se les recuerda a las y los señores registradores que es de acatamiento obligatorio, la verificación y corrección cuando sea requerido, de todos los datos anotados e imágenes publicitadas en el SIP.

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, de conformidad con lo que dispone el artículo 12 de la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, N° 3663 del 10 de enero de 1966 y sus Reformas.

l.- Del horario de recepción de documentos en el SIP del Registro Inmobiliario: La Fiscalía del CFIA será la encargada de remitir al Registro Inmobiliario, los documentos de acuerdo al orden de trabajo establecido y el Sistema de Información de Planos (SIP), asignará los números de presentación únicamente en los horarios oficiales que comunique la institución.

m.- De la obligación de hacer las presentaciones en la plataforma APT: Se permitirá la presentación de planos en formato físico de primer ingreso y reingreso ante el Diario del Catastro y en formato digital mediante la plataforma del APT. Los planos que se presenten cumpliendo con los requisitos establecidos en el uso de la plataforma APT, no pueden ser presentados en el Diario de Planos. De ocurrir esto, el Registrador suspenderá la calificación del documento, señalando la inconsistencia, con el objetivo de que el profesional proceda de conformidad.

El Registro Inmobiliario comunicara oportunamente, la fecha a partir de la cual la presentación de planos se realizará únicamente por medio de la plataforma APT del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

Rige a partir del día 17 de marzo de 2014.