



REGISTRO NACIONAL  
REPUBLICA DE COSTA RICA

o/c  
R/15/3/2005  
3: PM

PARA: **SEÑORES Y SEÑORAS REGISTRADORES.**  
Departamento Catastral Registral.

DE: Ing. Max Bonilla Barrantes .  
Coordinador de Proceso Catastral.

FECHA: 11-03-2005

ASUNTO: **PARA SU CONOCIMIENTO Y ACATAMIENTO**

---

---

Para su conocimiento, acatamiento me permito hacer llegar el Criterio de Calificación Catastral No. 01-2005, referente a la inscripción de planos de agrimensura de *Concesiones de Marinas y Atracaderos Turísticos*.

Ing. Guillermo Alvarado Araya.  
Ing. Rolando Rojas Rojas.  
Ing. Guillermo Rodríguez Rodríguez.  
Coordinadores de Proceso Catastral.



**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

## **CRITERIO DE CALIFICACION 01-2005**

**DIRECCION DEL CATASTRO NACIONAL A LAS DIEZ HORAS DEL OCHO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CINCO.**

**PROCEDIMIENTO PARA LA INSCRIPCION DE PLANOS DE AGRIMENSURA DE CONCESIONES DE MARINAS Y ATRACADEROS TURÍSTICOS.**

**SE EMITE LA PRESENTE RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE CATASTRO NACIONAL NUMERO 6545 Y SU REGLAMENTO, LA LEY REGULADORA DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO DEL GOLFO PAPAGAYO Y, LA LEY DE CONCESION Y OPERACION DE MARINAS TURÍSTICAS Y SU REGLAMENTO.**

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** De conformidad con la Ley número 7744, del 6 de febrero de 1998, sobre Concesión y Operación de Marinas Turísticas, se autoriza a las Municipalidades, para que otorgue concesiones en las áreas marítimo-terrestre y el área adyacente cubierta permanentemente por el mar.

**SEGUNDO.** Que el catastro consiste en la representación 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, conforme lo dispone el Artículo 2 de la Ley del Catastro Nacional.



**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

**TERCERO.** Que el objetivo primordial del plano de agrimensura, es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definiendo en forma inequívoca la parcela o predio, dando publicidad a sus linderos, garantizando al propietario y al Estado la corrección técnica del documento, conforme lo dispone el Artículo 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, principios que deben respetar los planos que contengan levantamientos de marinas o atracaderos turísticos.

**CUARTO.** Que el Catastro Nacional adolece en su normativa, de reglas concretas sobre la inscripción de planos de concesiones de marinas o atracaderos turísticos, de allí que se constituya en una necesidad, emitir directrices que regulen lo concerniente a la presentación e inscripción de los planos de agrimensura correspondientes.

**QUINTO.** Que el Reglamento de la Ley de Catastro Nacional número 6545, dispone en su artículo 94 que:

*"...El Catastro Nacional llevará un registro de los bienes inmuebles que pertenezcan al Estado, sea que se encuentren localizados en el área terrestre o marítima del territorio nacional".*

**SEXTO.** Que tratándose de concesiones para marinas o atracaderos turísticos, se encuentra implícito el carácter demanial de las áreas sujetas a concesión, de allí que resulte una obligación, el establecer con claridad no solo la extensión sino la ubicación y los distintos regímenes de propiedad, que se pueden dar alrededor de las áreas concesionadas.

**SETIMO.** Que el Catastro Nacional inscribirá planos de concesiones de las marinas o atracaderos turísticos, aún y cuando involucren distintos regímenes de propiedad, y exigirá que sean determinados con sus distintas áreas e identificación, para lo cual deben respetarse los requisitos de inscripción de los planos de agrimensura contenidos en el **Capítulo Quinto del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.**



**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

**OCTAVO.** Que el artículo 110 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, antes citada, establece que: “ los casos no previstos en este Reglamento se resolverán de acuerdo con los principios generales del derecho registral o por lo que el uso o costumbre determinen”, y que al estar en presencia de una situación no prevista reglamentariamente, nos obliga a conocer y resolver con fundamento en los principios generales del Derecho Registral.

**NOVENO.** Que al amparo de la disposición del artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, así reformado por el artículo 174 del Código Notarial vigente, se establece que en todo movimiento registral debe citarse un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de la citada ley, de igual forma dispone, que ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional. En consecuencia, las concesiones de las marinas o atracaderos turísticos, deben contar con un plano registrado ante el Catastro Nacional, con el objeto de que el mismo surta los efectos jurídicos propios de dichos documentos, y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Concesión y Operación de las Marinas y Atracaderos Turísticos.

**DECIMO.** Que en el quehacer registral se dan situaciones, que requieren de la Administración, representada en este caso, por el Catastro Nacional, el dictado de criterios de calificación, donde se aplique la lógica jurídica y los Principios del Derecho Registral, en especial cuando se encuentran de por medio intereses del Estado Costarricense, tal es el caso de los planos correspondientes a las concesiones de las marinas o atracaderos turísticos, que incluyen las concesiones en las áreas de la zona marítimo terrestre y el área adyacente cubierta permanentemente por el mar.

**DECIMO PRIMERO.** Que el artículo 49 inciso b) establece la facultad del Catastro Nacional, para dictar resoluciones de tipo general, las cuales deben ser acatadas por los profesionales de la agrimensura.



**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

**DECIMO SEGUNDO.** Que en razón de todo lo anterior, procede dictar los requisitos y especificaciones de carácter técnico y jurídico, necesarios para que el Catastro Nacional registre los planos concernientes a las concesiones de marinas o atracaderos turísticos, conforme lo establece el ordenamiento jurídico.

**POR TANTO:**

Se hace del conocimiento de todos los funcionarios del Catastro Nacional, con actividades y responsabilidades de carácter registral, así como de los profesionales de la agrimensura, lo siguiente:

**PRIMERO.** El Catastro Nacional inscribirá todos 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 derivados de la Ley de Catastro Nacional, la Ley de Zona Marítimo Terrestre, la Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico del Golfo Papagayo, y la Ley de Concesión y Operación de Marinas Turísticas, así como cualquier otra disposición normativa aplicable.

**SEGUNDO:** El Catastro Nacional no inscribirá planos de concesiones o atracaderos turísticos, que se sitúen en áreas de manglar, parques nacionales o reservas biológicas, o áreas protegidas equivalentes, de conformidad con la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, de referencia, y o asientos catastrales.

**TERCERO:** Los planos correspondientes a concesiones de las marinas o atracaderos turísticos, que comprendan las áreas marítimo-terrestre y el área adyacente cubierta permanentemente por el mar, deberán consignar la siguiente leyenda: "Se inscribe este plano sin perjuicio de los derechos del Estado para todos los efectos de las limitaciones que las leyes de: Aguas, Caminos Públicos, Zona



**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

Marítimo Terrestre y Concesión y Operación de Marinas, y demás leyes aplicables, establecen”.

**CUARTO:** En el plano correspondiente a la concesión de la marina o atracadero turístico que comprende las áreas marítimo-terrestre y el área adyacente cubierta permanentemente por el mar, deben incluirse 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. El plano describirá 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. Los bienes del dominio privado que se afecten a favor de la marina o atracadero turístico, se indicarán y describirán con sus áreas y derroteros correspondientes, quedando excluidos del área de la concesión.

**QUINTO:** Que para los efectos de la presente resolución y con fundamento en la Ley No. 7744, se consideran parte de una marina, los inmuebles, las instalaciones, las vías de acceso a las distintas áreas y los demás bienes en propiedad privada, destinados por sus dueños a brindar servicios a la marina turística, y que se hayan considerado en la concesión, conforme lo dispone el artículo segundo párrafo segundo de la Ley de Concesión y Operación de Marinas Turísticas.

**SEXTO:** En los planos de las concesiones de marinas o atracaderos turísticos, según sea su propia denominación, los titulares del asiento catastral serán, aquellas personas físicas o jurídicas que se consideren concesionarios o a los titulares registrales, cuando se incluyan áreas de propiedad privada afectadas a la concesión de la marina o atracadero turístico.

**SETIMO.** Se deberá de diseñar y establecer en forma permanente una red de puntos fijos de control horizontal y vertical vinculada en lo posible a la Red Geodésica Nacional, que permita su densificación para distintos fines, entre otros, la realización de futuras ampliaciones,



**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

modificaciones o en su defecto replanteos del área de interés. Todo lo anterior, con el fin de garantizar al concesionario y al Estado la corrección técnica del plano de agrimensura.

**OCTAVO.** En lo referente a puntos de control, todas las operaciones de mensura, topografía y geodesia, correspondientes a los trabajos en las marinas y los atracaderos turísticos, deberán estar referidas a un sistema único de puntos permanentes de control horizontal y vertical, vinculado en lo posible a la Red Geodésica Nacional, para lo cual se señalará el método utilizado. En cuanto a estos puntos, deberá indicarse en un cuadro resumen, el método y la exactitud en la determinación, en su posición horizontal y vertical, así como los valores de sus coordenadas ajustadas y de las correspondientes magnitudes de los semiejes de las elipses de error.

El número de puntos de amarre necesarios para el establecimiento de estos proyectos, será como mínimo dos, intervisibles y de los cuales se tendrá que aportar la información de los mismos dentro del cuerpo del plano.

Los puntos de amarre, debidamente amojonados, estarán referidos a dos puntos testigos como mínimo. Deberá procurarse que los mojones estén expuestos al menor deterioro posible.

**NOVENO.** En lo referente a la identificación y ubicación de los vértices de las concesiones de las marinas o atracaderos turísticos, ubicados en las áreas de la zona marítimo-terrestre y el área permanentemente cubierta por el mar, deberán estar debidamente amojonados, lo que debe permitir su permanencia, identificación y fácil localización o replanteo o replanteo.

La materialización de los vértices de la concesión (marina o atracadero), ubicados dentro de las aguas nacionales, estará definida de forma tal, que se garantice la posición relativa de dichos vértices, conforme al método de levantamiento utilizado.



**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

El profesional deberá garantizar la permanencia en sitio de los vértices, indicando la naturaleza o tipo de éstos.

La monumentación a emplear, para los puntos de control en el área terrestre, será una obra de hormigón, constituida por un mojón de forma piramidal truncada de 40 cm de altura, 25 cm en la base y 15 cm en la cara superior, con placa metálica empotrada, con el punto centro marcado y el número correspondiente, que será enterrado en el suelo y asegurado con mezcla de concreto, sobresaliendo 10 cm la rasante del terreno circundante, de acuerdo con su ubicación.

**DECIMO.** Sobre la información general a suministrar, se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, en lo particular y que concierna, se adicionarán los datos sobre: áreas y derroteros de cada una de las porciones de las concesiones de la marina o atracadero turístico, como pueden ser: mar territorial o áreas recuperadas al mar y zona marítimo terrestre, y la localización geográfica que podrá estar basada en las coordenadas nacionales de los vértices del polígono.

En el plano se deberá indicar todos los usos dispuestos dentro de los límites de la concesión, en especial las áreas requeridas para usos públicos.

El acceso será la vía o vías existentes de carácter público, frente a la concesión y que permita la entrada o salida de dicha concesión, salvo islas. Este acceso deberá estar conforme a lo dispuesto en el Plan Regulador Costero o Plan Maestro de la zona que se trate.

En el cuadro resumen respectivo, se deberá indicar el error medio cuadrático en posición de cada uno de los vértices que componen el polígono de la marina o atracadero, a efecto de que se facilite el replanteo.

Deberán consignarse los valores de las exactitudes planimétricas y altimétricas para los semiejes de las elipses de confianza al 95 % de probabilidad, que deberá ser de  $\pm 0.10$  m en las redes de precisión y



**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

$\pm 0.15$  m en las de densificación, cuando estén vinculadas a la Red Geodésica Nacional. Tratándose de redes locales serán siempre de precisión.

Estas exactitudes tienen tolerancias de un valor, que corresponde aproximadamente al triple del error medio cuadrático, o sea  $\pm 0.03$  m y  $\pm 0.05$  m, respectivamente.

**DECIMO PRIMERO.** El Catastro Nacional, no inscribirá ningún plano que no lleve el visto bueno del Instituto Geográfico Nacional, en lo referente a la delimitación de la zona pública.

**DECIMO SEGUNDO:** La inscripción del plano referente a las concesiones de las marinas o atracaderos turísticos, en la zona marítimo terrestre y el área adyacente cubierta de forma permanente por el mar o de las áreas recuperadas al mar, para el funcionamiento de las marinas y los atracaderos turísticos, estará conforme con la resolución del CIMAT, a que se refiere el artículo 10 de la ley 7744, de lo cual quedará constancia en el plano.

**TRANSITORIO.** El procedimiento que se establece en este Criterio, con el objeto de inscribir planos de concesiones para las marinas y atracaderos turísticos, se aplicará en lo que corresponda y beneficie en todos los planos presentados con anterioridad.

Rige a partir del 8 de abril del año 2005.

**NOTIFIQUESE.**

**CATASTRO NACIONAL**

Ing. Jorge Avendaño Machado  
Director





REGISTRO NACIONAL  
REPUBLICA DE COSTA RICA

24/6/05

## **CRITERIO DE CALIFICACION 03-2005**

**DIRECCION DEL CATASTRO NACIONAL A LAS NUEVE HORAS Y DIEZ MINUTOS DEL VEINTIUNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL CINCO.**

**REFORMA AL CRITERIO DE CALIFICACION CATASTRAL NUMERO 01-2005 DE LAS 10 HORAS DEL 8 DE MARZO DE 2005, QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA INSCRIPCION DE PLANOS DE AGRIMENSURA DE CONCESIONES DE MARINAS Y ATRACADEROS TURÍSTICOS.**

**SE EMITE LA PRESENTE RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE CATASTRO NACIONAL NUMERO 6545 Y SU REGLAMENTO, LA LEY REGULADORA DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO DEL GOLFO PAPAGAYO Y, LA LEY DE CONCESION Y OPERACION DE MARINAS TURÍSTICAS Y SU REGLAMENTO.**

### **CONSIDERANDO UNICO:**

De conformidad con las facultades que el ordenamiento ha establecido para el Instituto Geográfico Nacional a partir de la Ley 6043, de Zona Marítimo Terrestre, así como la normativa que le es propia, compete a esa institución, la determinación, por amojonamiento, de los cincuenta metros de la zona pública, sin embargo, por disposición de la misma ley 6043, en su artículo 6, se exoneran de su aplicabilidad las zonas y áreas determinadas como ciudades, y como consecuencia, no tiene facultades, aquella institución, para realizar esas determinaciones, con el objeto de inscribir los planos de concesiones de las marinas o



**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

atracaderos turísticos que se vayan a construir, ubicados en las ciudades costeras, y como consecuencia, el Catastro Nacional, no puede exigir el visado del Instituto Geográfico Nacional en los planos de agrimensura a inscribir para concesiones de marinas o atracaderos turísticos, situados en esas ciudades, y por ello procede modificar el Criterio 01-2005, en lo que corresponda, evitando se vean afectados los administrados con exigencias que no pueden cumplir.

**POR TANTO**

Modifícase el por tanto décimo del Criterio de Calificación 01-2005, para que se lea así:

**DECIMO.** El Catastro Nacional no inscribirá ningún plano que no lleve el visto bueno del Instituto Geográfico Nacional en lo referente a la delimitación de la zona pública. En aquellos casos en que el Instituto Geográfico Nacional no este legitimado para amojonar, como en las ciudades, los administrados quedan relevados de tal requisito.

Rige a partir de este fecha

**NOTIFIQUESE.**

**CATASTRO NACIONAL**

Ing. Jorge Aveniño Machado  
Director





**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

## **CRITERIO DE CALIFICACION 04-2005**

**DIRECCION DEL CATASTRO NACIONAL A LAS DIEZ HORAS Y CINCO MINUTOS DEL VEINTISIETE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL CINCO.**

**REFORMAS A LOS CRITERIOS DE CALIFICACION CATASTRAL NUMERO 01-2005 Y 03-2005, SOBRE EL PROCEDIMIENTO PARA LA INSCRIPCION DE PLANOS DE AGRIMENSURA DE CONCESIONES DE MARINAS Y ATRACADEROS TURÍSTICOS.**

**SE EMITE LA PRESENTE RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE CATASTRO NACIONAL NUMERO 6545 Y SU REGLAMENTO, LA LEY REGULADORA DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO DEL GOLFO PAPAGAYO Y, LA LEY DE CONCESION Y OPERACION DE MARINAS TURÍSTICAS Y SU REGLAMENTO.**

### **CONSIDERANDO:**

De conformidad con las atribuciones propias de la Dirección del Catastro Nacional, se emitieron directrices de carácter técnico para el proceso de presentación, calificación e inscripción de los planos de agrimensura de concesiones de las marinas o atracaderos turísticos, de conformidad con la ley número 7744 de Concesión y operación de Marinas Turísticas que se vayan a construir.

Que en la referencia a las disposiciones normativas, existen errores de impresión que pueden llevar a diversas interpretaciones, por lo que se hace necesario modificar ambos criterios en la forma en que se dispone.



**REGISTRO NACIONAL**  
REPUBLICA DE COSTA RICA

## **POR TANTO**

Modifícase el por tanto del Criterio de Calificación 03-2005 de las 9:10 horas del 21 de junio de 2005, para que se lea correctamente que es el por tanto **DECIMO PRIMERO** el que se modifica y no el DECIMO, como por error se indicó.

De igual forma, en el Criterio 01-2005 de las 10 horas del 8 de marzo de 2005, en el por tanto **DECIMO SEGUNDO**, deber leerse en forma correcta, que la resolución del CIMAT, es a la que se refiere el artículo 10 de la ley 7744 y no el 12 como por error se indicó.

Rige a partir de esta fecha.

**NOTIFIQUESE.**

**CATASTRO NACIONAL**

Ing. Jorge Avendaño Machado  
**Director**

