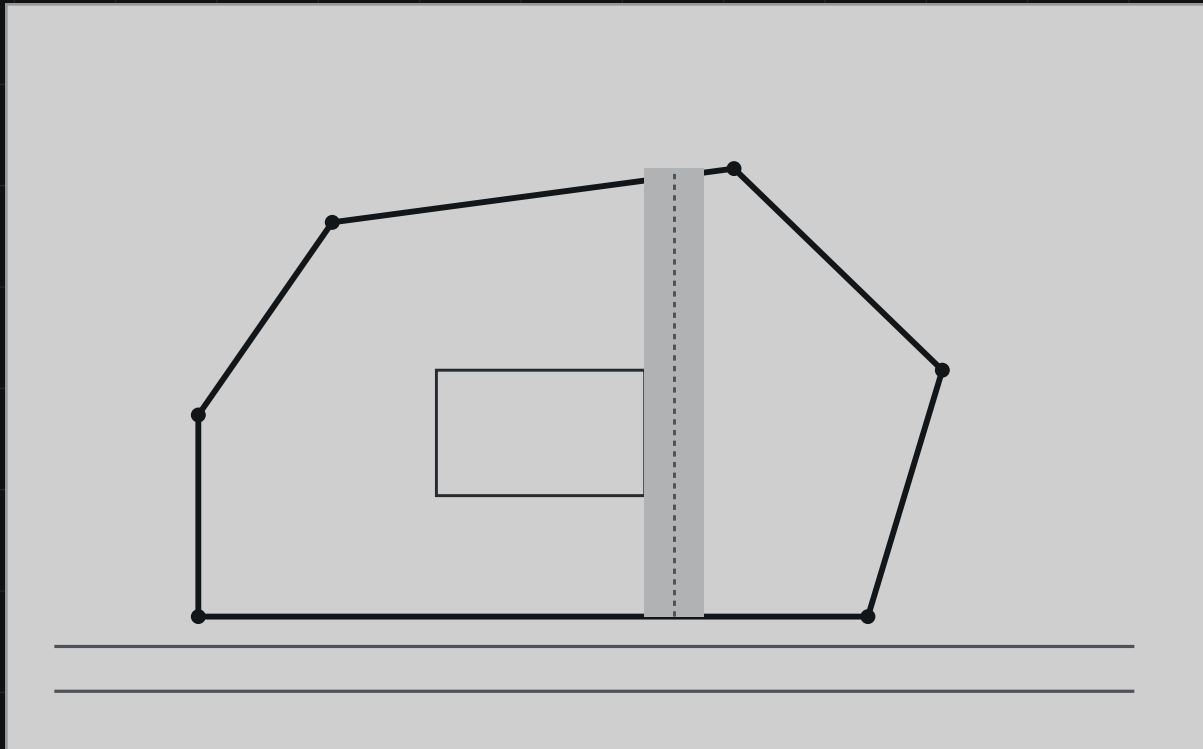




**DELTA TOPOGRAFÍA**

BIBLIOTECA TÉCNICA DELTA



# ALTA/NSPS LAND TITLE SURVEY ESTÁNDAR 2026

límites · título · servidumbres · acceso · Table A · certificación

GUÍA PARA CLIENTES EN MÉXICO QUE REQUIEREN UN ALTA/NSPS

# ¿QUÉ ES UN ALTA/NSPS LAND TITLE SURVEY?

Es un levantamiento especializado orientado a operaciones de título, financiamiento y aseguramiento. Integra investigación documental, trabajo de campo, resolución del límite, relación con servidumbres y derechos de vía, un plano o mapa técnico y una certificación específica.



## ESTÁNDAR VIGENTE

Los requisitos 2026 entraron en vigor el 23 de febrero de 2026 y sustituyeron las versiones anteriores.



### DOCUMENTOS

Title commitment / evidencia de título y descripción registral.



### CAMPO

Monumentos, accesos, ocupación, edificios, servidumbres y elementos observados.



### PLANO

Representación del límite, dimensiones, documentos y relaciones relevantes.



### TABLE A

Responsabilidades y especificaciones opcionales seleccionadas por el cliente.

## NO ES “SOLO UN PLANO TOPOGRÁFICO”

Su valor está en relacionar lo que se mide en campo con la documentación de título y con los requisitos del cliente, lender e insurer.

# ALTA/NSPS VS. LEVANTAMIENTO CONVENCIONAL

## CONVENCIONAL

### OBJETIVO

Medir y representar un predio.

### DOCUMENTOS

Según alcance contratado.

### LÍMITE

Se establece con evidencia técnica disponible.

### SERVIDUMBRES

Pueden incluirse si se solicitan.

### ENTREGA

Plano / coordenadas / reporte.

### USO

Diseño, área, topografía, catastro.

## ALTA/NSPS

### OBJETIVO

Atender necesidades de título, lender e insurer.

### DOCUMENTOS

Evidencia de título y documentos relevantes son parte central.

### LÍMITE

Se resuelve con principios de boundary law y estándares aplicables.

### SERVIDUMBRES

Se relacionan con documentos de título y evidencia observada.

### ENTREGA

Plat o map + certificación + Table A seleccionada.

### USO

Transacciones, financiamiento y seguro de título.

## CUANDO EL CLIENTE DICE “NECESITO UN ALTA”

Conviene confirmar desde el inicio que se requiere específicamente un “2026 ALTA/NSPS LAND TITLE SURVEY” y qué ítems de Table A deben incorporarse.

# ANTES DE EMPEZAR: ¿QUÉ DEBE DEFINIR EL CLIENTE?

1

## SOLICITUD ESCRITA

Confirmar que se requiere un 2026 ALTA/NSPS Land Title Survey.

2

## TITLE COMMITMENT

Entregar el compromiso de título más reciente o evidencia de título aceptable.

3

## DESCRIPCIÓN REGISTRAL

Proporcionar la descripción vigente del inmueble o del predio matriz cuando corresponda.

4

## DOCUMENTOS

Servidumbres, covenants, derechos de vía y documentos no registrados que deban considerarse.

5

## TABLE A

Seleccionar por escrito los ítems opcionales realmente necesarios.

6

## ACCESO

Gestionar permisos para ingresar al predio, colindancias u offsite easements cuando sean necesarios.

### REGLA PRÁCTICA

Mientras más completa llegue la documentación inicial, menos incertidumbre habrá en investigación, alcance, plazo y cotización.

# INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL: EL PLANO EMPIEZA ANTES DEL CAMPO



| DOCUMENTO                 | ¿QUÉ APORTA?                                    | ¿CÓMO SE REFLEJA?                              |
|---------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Title commitment          | Excepciones, servidumbres y materias de título. | Notas, referencias y elementos ploteables.     |
| Descripción registral     | Geometría y llamadas de la descripción.         | Record vs measured; cierre y base de bearings. |
| Plats / maps              | Contexto de lotes, ROW y subdivisiones.         | Colindancias, restricciones y documentación.   |
| Documentos no registrados | Información adicional indicada por el cliente.  | Referencia cuando el alcance lo exige.         |

## DOCUMENTO + EVIDENCIA + MEDICIÓN

Un ALTA/NSPS no resuelve el predio únicamente con coordenadas: requiere relacionar la medición con la evidencia documental disponible.

# TRABAJO DE CAMPO: ¿QUÉ SE OBSERVA Y LOCALIZA?



## MONUMENTOS

Puntos encontrados o colocados, líneas de control y evidencia del límite.



## ACCESO / ROW

Calles, accesos físicos, curb cuts, caminos y evidencia relevante.



## OCUPACIÓN

Muros, cercas, edificios y mejoras próximas al perímetro.



## SERVIDUMBRES

Evidencia documentada, usos no documentados e indicios superficiales.



## UTILIDADES

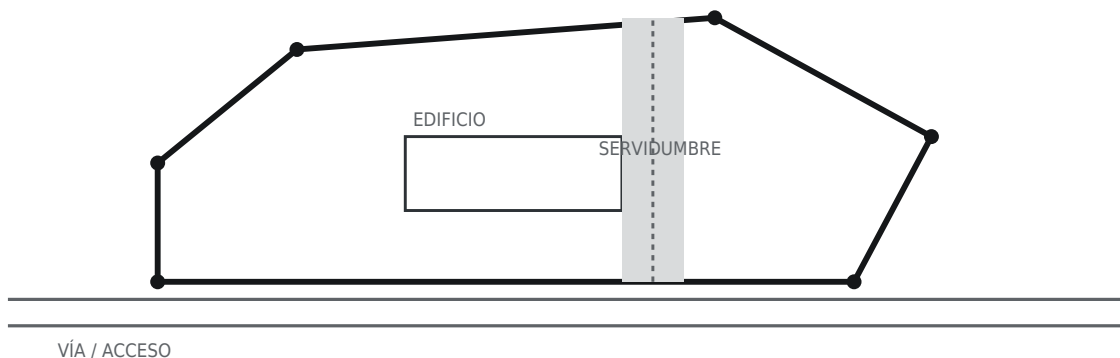
Elementos visibles que puedan indicar servicios sobre o bajo superficie.



## AGUA / OTROS

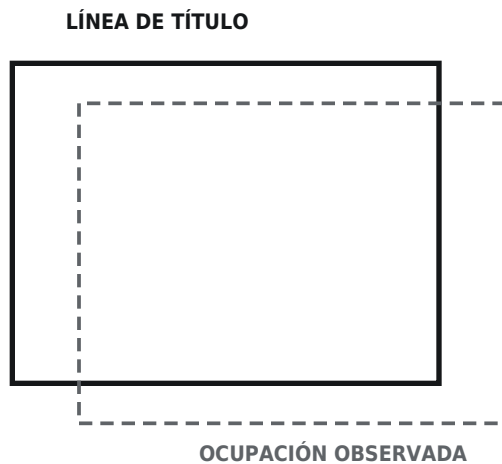
Elementos de agua, cementerios u otras condiciones cuando correspondan.

### LÍMITE MEDIDO



# LÍMITE, OCUPACIÓN Y POSIBLES CONFLICTOS

## DOS REALIDADES QUE DEBEN COMPARARSE



### GAP / OVERLAP

Se identifica cuando es determinable con documentos y evidencia.

### ENCROACHMENT POTENCIAL

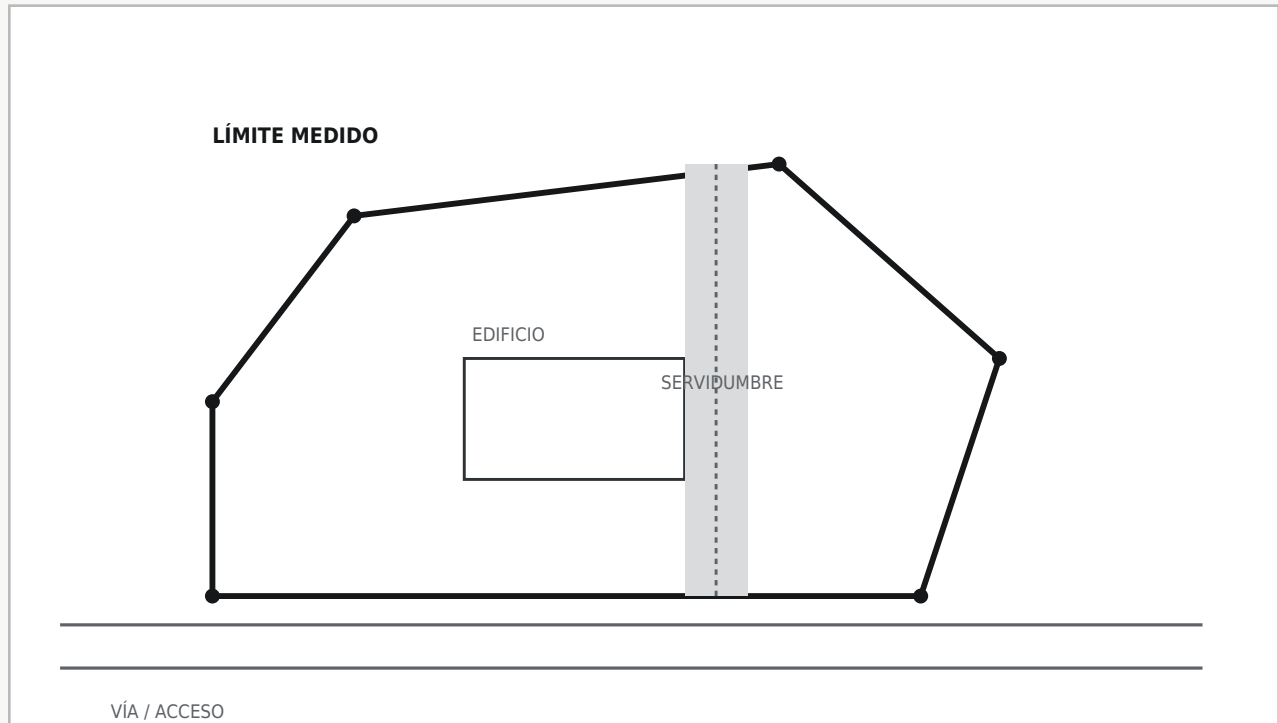
Se muestra como condición física sin emitir opinión legal de propiedad.

## PRECISIÓN DE MEDICIÓN $\neq$ CERTEZA JURÍDICA

La norma distingue entre la calidad de la medición y las incertidumbres originadas por monumentos, descripciones registrales y líneas de ocupación. Una medición muy precisa no sustituye la correcta resolución del límite.

La función del levantamiento es documentar y representar la evidencia; la interpretación jurídica corresponde a las partes profesionales involucradas.

# SERVIDUMBRES, DERECHOS DE VÍA Y ACCESO



## SERVIDUMBRE PLOTEABLE

Se ubica y relaciona con el documento que la crea.



## RIGHT OF WAY

Se muestran ubicación, ancho y fuente cuando es determinable.



## ACCESO FÍSICO

Se documentan accesos observados hacia vías adyacentes.



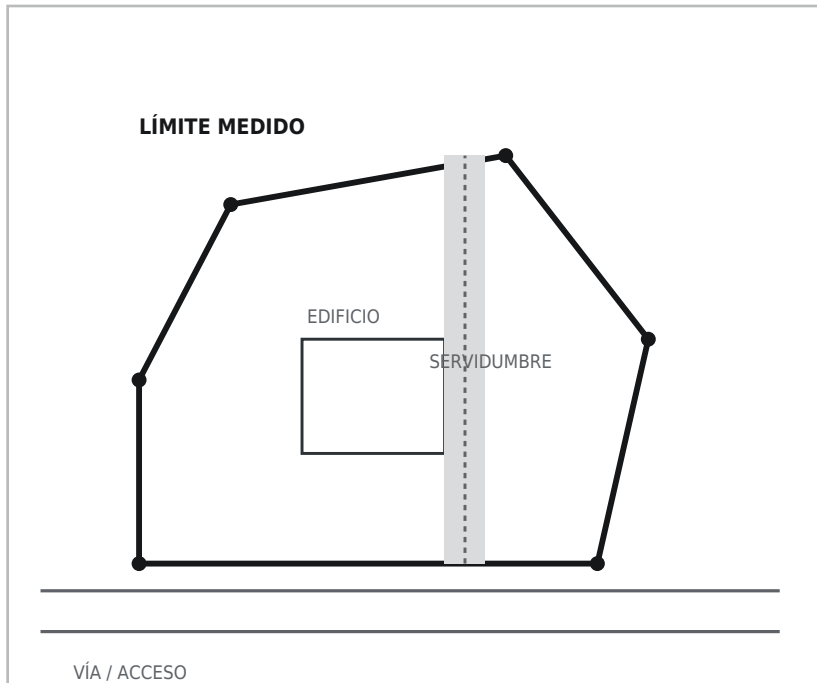
## USO NO DOCUMENTADO

Se registra evidencia visible de usos o pasos que no aparezcan en documentos.

**DOCUMENTAR NO SIGNIFICA EMITIR UNA OPINIÓN LEGAL SOBRE TITULARIDAD**

# EL PLANO ALTA/NSPS: ¿QUÉ DEBE COMUNICAR?

## ALTA/NSPS LAND TITLE SURVEY



Escala gráfica · Norte · Leyenda · Notas · Revisiones · Datos del surveyor

1

### LÍMITE

Diferenciado claramente.

2

### DIMENSIONES

Record y measured cuando haya diferencias significativas.

3

### DOCUMENTOS

Fuente de title commitment y referencias relevantes.

4

### SERVIDUMBRES

Ubicación o explicación cuando no sea determinable.

5

### VICINITY MAP

Relación con calles o vías principales.

6

### CERTIFICACIÓN

## EL MAPA ES EL PRODUCTO FINAL, PERO TAMBIÉN ES EL REGISTRO DE DECISIONES TÉCNICAS

Debe permitir que cliente, lender, insurer y surveyor entiendan la relación entre campo, límite, documentos y condiciones observadas.

# TABLE A 2026: LO OPCIONAL SE DEFINE ANTES

La Table A contiene 20 ítems opcionales en la edición 2026. No todos deben seleccionarse. El alcance, redacción y honorarios de los ítems elegidos pueden negociarse entre surveyor y cliente.

**1-5****MONUMENTOS · DIRECCIÓN · FLOOD · ÁREA · RELIEVE****6-10****ZONING · EDIFICIOS · FEATURES · PARKING · PARTY WALLS****11-15****UTILIDADES · AGENCIAS · COLINDANTES · CALLE · IMAGERY****16-20****OBRA RECIENTE · ROW · OFFSITE EASEMENTS · SEGURO · CONDITIONS TABLE**

## IMPORTANTE

Si el cliente requiere servicios de engineering design survey dentro del ALTA/NSPS, la edición 2026 indica que deben negociarse como un ítem adicional bajo Table A, Item 21.

# ¿QUÉ TABLE A PODRÍA PEDIR CADA TIPO DE PROYECTO?

## COMPRA / FINANCIAMIENTO

Área, edificios, zoning, parking, easements y conditions table pueden ser relevantes según lender/insurer.

4

6

7

9

20

## DESARROLLO

Relieve, edificios, substantial features, utilities y cambios en ROW pueden ayudar al análisis.

5

7

8

11

17

## ACTIVO INDUSTRIAL

Edificios, parking, utilities, substantial features y condiciones físicas suelen ser prioritarios.

7

8

9

11

20

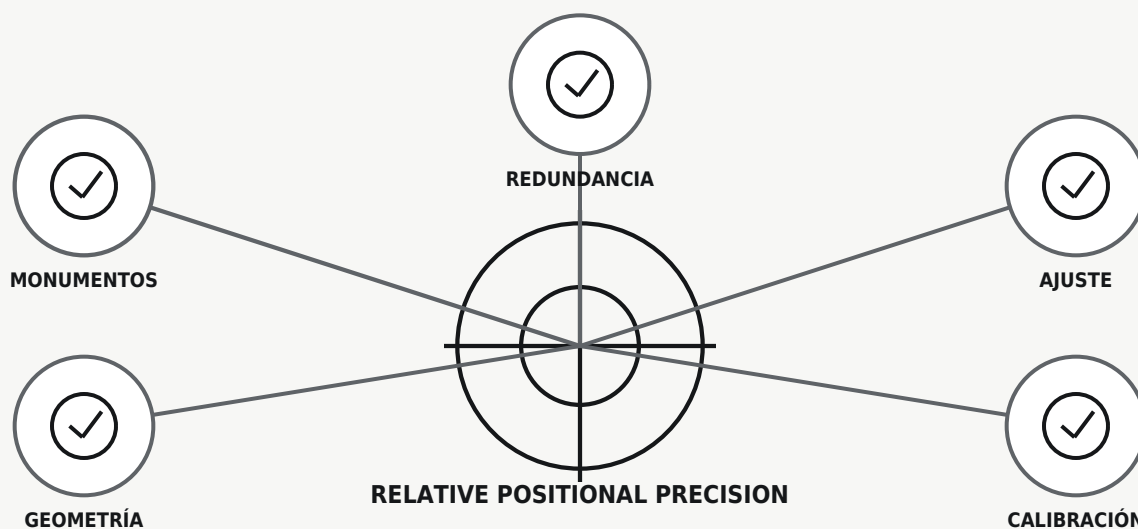
No existe una “Table A estándar para todos”. La selección debe responder al propósito de la operación y a lo que soliciten cliente, lender e insurer.

# PRECISIÓN RELATIVA Y CONTROL DE CALIDAD

2026: MÁXIMO PERMITIDO

**2 cm + 50 ppm**

basado en la distancia directa entre esquinas probadas



## LA PRECISIÓN NO SUSTITUYE EL CRITERIO DE LÍMITE

La norma aclara que Relative Positional Precision mide la calidad de las posiciones de monumentos, pero no reemplaza la correcta aplicación de los principios de límite ni resuelve por sí sola ambigüedades documentales u ocupación contradictoria.

# ALTA/NSPS EN MÉXICO: ¿CÓMO LO ABORDAMOS?

## CAPA TÉCNICA

### REFERENCIA

ITRF08 época 2010.0 cuando el proyecto requiera marco oficial.

### ELEVACIONES

Geoide GGM25 para elevaciones ortométricas cuando aplique.

### CONTROL

Vinculación a RGNA / INEGI y UTM según la zona del proyecto.

### CAMPO

Medición y documentación conforme al alcance técnico acordado.

## CAPA CONTRACTUAL / LEGAL

### ESTÁNDAR 2026

Se aplica cuando el contrato exige ALTA/NSPS.

### DOCUMENTOS

La documentación mexicana debe coordinarse con el cliente y sus asesores.

### CERTIFICACIÓN

Debe acordarse con las partes responsables según jurisdicción y operación.

### NO SUSTITUYE

No reemplaza por sí mismo requisitos catastrales, registrales o legales locales.

## NUESTRA REGLA DE TRABAJO

Cuando un cliente internacional solicita “ALTA Survey” en México, primero se define qué estándar, qué Table A, qué documentación y qué certificación requiere la operación; después se diseña la metodología de campo y gabinete.

Para trabajos que no requieren georreferenciación, un sistema local puede ser suficiente; en un ALTA/NSPS normalmente la referencia y los requisitos de representación deben quedar claramente acordados y documentados.

# ¿QUÉ RECIBE EL CLIENTE?



## PLAT / MAP

Plano final legible con límite, evidencia de campo y relaciones documentales.



## CERTIFICACIÓN

Certificación 2026 con las partes y Table A indicadas.



## TABLE A

Información opcional seleccionada y notas de cualquier modificación negociada.



## ARCHIVO DIGITAL

PDF y otros formatos acordados contractualmente.



## DOCUMENTACIÓN

Notas y referencias suficientes para interpretar el plano.



## REVISIONES

Control de fechas y revisiones cuando se emitan cambios.

La edición 2026 permite que el plat/map se entregue digitalmente de acuerdo con los términos del contrato, además de copias físicas cuando se negocien o requieran.

# ANTES DE SOLICITAR UNA COTIZACIÓN ALTA/NSPS

☐**Tipo de operación**

Compra, refinanciamiento, adquisición, due diligence.

☐**Ubicación y superficie**

Predio, extensión aproximada y accesos.

☐**Title commitment**

Última versión disponible.

☐**Descripción legal**

Descripción registral vigente.

☐**Table A**

Ítems concretos solicitados por cliente/lender/insurer.

☐**Plazo**

Fecha de campo y fecha límite de entrega.

☐**Destinatarios**

Insured, lender, insurer y otros a certificar.

☐**Formatos**

PDF, CAD u otros formatos negociados.

☐**Condiciones**

Acceso, restricciones, vegetación, construcciones, riesgos.

☐**Requisitos México**

Marco de referencia, documentación local y coordinación contractual.

**FUENTE TÉCNICA DE ESTA GUÍA**

2026 Minimum Standard Detail Requirements for ALTA/NSPS Land Title Surveys, effective February 23, 2026. Esta guía es material educativo de Delta Topografía y no sustituye el estándar oficial ni asesoría legal.



**DELTA TOPOGRAFÍA**

# **ALTA/NSPS LAND TITLE SURVEY**

## **DOCUMENTAR PARA DECIDIR CON CERTEZA**

Investigación documental, medición, límite, servidumbres, acceso y representación técnica integrados en un solo producto.

**DELTA TOPOGRAFÍA**

[contacto@deltop.mx](mailto:contacto@deltop.mx)

55 3715 9093

[deltop.mx](http://deltop.mx)

