



RICARDO SALAS ALVAREZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por RICARDO SALAS ALVAREZ (FIRMA)
Fecha: 2021.05.05 15:35:08 -06'00'



Imprenta Nacional
Costa Rica

ALCANCE Nº 89 A LA GACETA Nº 86

Año CXLIII

San José, Costa Rica, jueves 6 de mayo del 2021

127 páginas

PODER EJECUTIVO DECRETOS

REGLAMENTOS

NOTIFICACIONES

PODER EJECUTIVO

DECRETOS

N° 42793-MJP

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA Y LA MINISTRA DE JUSTICIA Y PAZ

Con fundamento en las atribuciones que les confieren los artículos 140 incisos 3) y 18) y 146 de la Constitución Política de Costa Rica; 25 inciso 1), 27 inciso 1) y 28 inciso 2) acápite b) de la Ley General de la Administración Pública, N°6227 del 2 de mayo de 1978; 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional, N°5695 del 28 de mayo de 1975 y la Ley del Catastro Nacional, N°6545 del 25 de marzo de 1981.

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, se publicó en La Gaceta del 23 de marzo de 1983, por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), al amparo del Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana - Ley N°4240, el cual autoriza al INVU a dictar las normas de desarrollo urbano relativas a las materias a las que se refiere el artículo 21 de ese cuerpo legal. Lo anterior, en el tanto los gobiernos municipales no hayan emitido normativa específica relativa a la planificación urbana dentro de los límites de su competencia territorial.

SEGUNDO: Que en cumplimiento de las disposiciones de los artículos 7, 9 y 10, de la Ley de Planificación Urbana, el INVU realizó una propuesta de reforma integral del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, que puso en consulta pública del 7 de mayo al 20 de julio del 2018. Además, en cumplimiento de los artículos 12 y 56 del Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Decreto Ejecutivo N°37045-MP-MEIC, el INVU remitió la propuesta de reforma parcial del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones a la Dirección de Mejora Regulatoria del Ministerio de Economía Industria y Comercio (MEIC), con la intención de extender la Consulta Pública a su plataforma web de consultas, brindando a los ciudadanos la posibilidad de realizar también por este medio observaciones al Reglamento; lo anterior permitió brindar una mayor transparencia y participación ciudadana a la propuesta

de regulación. Paralelamente, la propuesta ingresó al Sistema Digital de Control Previo (SICOPRE) del MEIC, para lo cual se completó como corresponde el Formulario Costo-Beneficio establecido por dicho Ministerio.

TERCERO: Que el 30 de setiembre del 2019 según el informe N°DMR-DAR-INF-087-19 de la Dirección de Mejora Regulatoria del MEIC en el que se analizó la reforma integral del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, indica: “Como resultado de lo expuesto, esta Dirección concluye que, desde la perspectiva de la mejora regulatoria, la propuesta que ingresa por SEGUNDA denominada: “REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES” cumple con lo establecido y puede continuar con el trámite que corresponda”.

CUARTO: Que el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, se aprobó mediante el acuerdo de Junta Directiva del INVU en la Sesión Ordinaria N°6411, mediante el Artículo II, Inc. 2) celebrada el 24 de octubre del 2019, y se publicó en el Alcance N. 252 a la Gaceta N. 216 de 13 de noviembre del 2019.

QUINTO: Que la entrada en vigencia de la reforma integral del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, fue pospuesta en varias oportunidades por la Junta Directiva del INVU, mediante los acuerdos de las sesiones de Junta Directiva con el objetivo de contar con un espacio de diálogo, que permitiera mejorar la redacción de varios de los artículos que mejorará la comprensión y aplicación.

SEXTO: Que, el INVU y en coordinación con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), instituyó un equipo de trabajo, denominado “Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones”, en la que se contó con la participación de representantes del Colegio de Ingenieros Topógrafos, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Cámara Costarricense de la Construcción, Unión Nacional de Gobiernos Locales, Consejo de Desarrollo Inmobiliario, Colegio de Arquitectos de Costa Rica, Colegio Ingenieros Tecnólogos,

Registro Inmobiliario del Registro Nacional, Ministerio de Agricultura y Ganadería, despacho del diputado Pablo Heriberto Abarca y de la diputada Karine Niño Gutiérrez.

SÉPTIMO: Que con el objetivo de analizar el aspecto catastral y registral de la aplicación del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, y en atención a la solicitud expresa del Registro Inmobiliario, se abrió un espacio de trabajo entre los representantes del INVU, MIVAH, Colegio de Ingenieros Topógrafos y del Registro Inmobiliario. Se realizaron 5 sesiones de trabajo en las cuales se conocieron las observaciones del Registro Inmobiliario y se trabajó en la propuesta de redacción para incorporarse en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones. Asimismo, se determinó la necesidad de reformar parcialmente el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J del 29 de noviembre del 2007, para lograr la aplicación de las disposiciones que contiene el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

OCTAVO: Que después de realizar 13 sesiones de la “Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones”, los integrantes del espacio acordaron proponer una reforma a la Junta Directiva del INVU, la cuál fue aprobada mediante acuerdo de la Sesión Ordinaria N° 6462, Artículo II, Inciso 1), celebrada el 27 de agosto de 2020, y publicada en el Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020. Por lo que, el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones entró a regir el 13 de setiembre del 2020.

NOVENO: Que para los efectos de agilizar los servicios públicos que presta el Registro Inmobiliario, en relación con las nuevas disposiciones que contiene el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, es necesario establecer los mecanismos legales que le permitan la aplicación, mediante la presente reforma parcial al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J del 29 de noviembre del 2007.

DECIMO: Que en razón de que la presente reforma parcial, nace como respuesta a la modificación normativa efectuada al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones de la Junta Administrativa del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ello en el marco del

adecuado engranaje administrativo que debe existir entre las instituciones encargadas de prestar servicios u otorgar autorizaciones o permisos de una misma naturaleza; esta se encuentra conforme a los términos establecidos en la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Trámites Administrativos y sus reformas, Ley N°8220; así como de su reglamento, Decreto Ejecutivo N°37045-MP-MEIC.

Por tanto,

DECRETAN:

Reforma al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J del 29 de noviembre del 2007

Artículo 1. Modifíquense los artículos 33, 34, 71, 79, 81, 85 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J del 29 de noviembre del 2007, para que se lean de la siguiente manera:

Artículo 33. Requisitos para la inscripción de planos.

Los planos de agrimensura que se presenten para su inscripción deberán contener los siguientes requisitos:

- a. Firma responsable: Firma digital o electrónica del profesional responsable;*
- b. Protocolo del agrimensor: El número de tomo y folio del protocolo en donde consta el levantamiento, replanteo o rectificación del inmueble;*
- c. Fecha de levantamiento: La fecha de levantamiento, replanteo o rectificación del inmueble;*
- d. Área y dimensiones: Las áreas y dimensiones deberán ser expresadas en el sistema métrico decimal. No se consignarán decimales en el área salvo*

para planos que describan fincas filiales, fosas, tumbas, nichos o cenizarios. La Subdirección Registral, tendrá en cuenta esta disposición para la inscripción de documentos y no consignará defecto alguno, cuando difiera la medida en cuanto a los decimales.

e. El archivo de coordenadas en el formato que determine el Registro Inmobiliario.

f. Escala numérica: Las escalas numéricas que pueden utilizarse, que incluyen los múltiplos y submúltiplos de 10, son las siguientes:

1. 1:100,

2. 1:200,

3. 1:250,

4. 1:400,

5. 1:500;

6. 1:750.

7. Para efectos de ubicación geográfica, la escala a utilizar será la de los mapas oficiales del Instituto Geográfico Nacional y de la Subdirección Catastral.

g. Situación geográfica: La situación geográfica del inmueble, debe estar en un todo de acuerdo con la División Territorial Administrativa de Costa Rica, actualizada a la fecha de presentación del plano, distribuida en la siguiente forma: lugar, barrio o caserío, los nombres y números de los distritos y cantones de la provincia, y la provincia;

- h. Rectificación de medida: En caso de rectificación de medida, se deberá indicar el área según el asiento registral. En este caso el agrimensor debe verificar los porcentajes y los estudios referidos en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias. En el caso de aumento de cabida se hará constar en el plano lo siguiente: "doy fe de que el presente levantamiento cumple con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias"; y*
- i. En los casos que se citan a continuación, el plano de agrimensura deberá indicar una de las siguientes leyendas:*
- 1. En titulaciones: Este plano servirá únicamente para titular el inmueble. Una vez titulado el inmueble, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en la Subdirección Catastral.*
 - 2. En fraccionamientos, rectificaciones de área y reuniones: Este plano servirá únicamente para realizar el movimiento registral. Una vez inscrito el fraccionamiento, rectificación de área o la reunión respectiva, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en la Subdirección Catastral.*
 - 3. En los casos de los fraccionamientos que no cuentan con disponibilidad de servicios públicos indispensables, el profesional de la agrimensura indicará bajo su responsabilidad la siguiente nota:*

“La Municipalidad otorgará el permiso de construcción en este predio, hasta que cuente con la autorización de los operadores de acuerdo a la

normativa que rija para cada uno de ellos con respecto a los servicios públicos indispensables”

- j. Las citas de inscripción del inmueble o los inmuebles.*
- k. En el caso de inmuebles no inscritos y que se ubiquen dentro de una Zona Catastrada deberá indicarse el número de identificador asignado dentro del mapa catastral y el poseedor con su identificación; si estuviere fuera de una Zona Catastrada deberá señalarse el nombre completo y número de cédula del titular.*

Artículo 34.- Información que se debe suministrar en el Cuerpo del plano de agrimensura.

La información que se debe suministrar en el cuerpo del plano de agrimensura es la siguiente:

- a. Vértices: Los vértices del polígono levantado deberán ser numerados y cada uno se indicará con una circunferencia de aproximadamente 2 mm de diámetro; las líneas entre vértices se representarán de acuerdo con la simbología que se establecerá conforme se indica en el artículo 92 de este Reglamento y cubrirán totalmente el espacio entre los vértices.*
- b. Ubicación geográfica: La ubicación geográfica del inmueble debe hacerse con base en la cartografía oficial, indicando la escala correspondiente y la cuadrícula con sus valores y detalles.*
- c. Colindantes: El nombre completo, número catastral de los colindantes o identificador único de inmueble en su caso. Cuando existen linderos naturales o artificiales, como ríos, canales, quebradas, caminos, carreteras, calles, etc., se consignará el nombre de los mismos; en el caso de los caminos, se expresará su destino. En áreas urbanas, el número de avenidas y calles.*

- d. *Localización: Todos los planos de agrimensura que se presenten ante la Subdirección Catastral para su debida calificación e inscripción, deberán ser georreferenciados y corresponder a levantamientos que han sido enlazados al Marco Internacional de Referencia Terrestre ITRF2008 (IGb08), para la época de medición 2014.59, proyección CRTM05. Los parámetros requeridos para realizar la transformación de coordenadas a la época indicada, serán los oficializados por el Instituto Geográfico Nacional como ente rector en la materia.*
- e. *Detalles: Sin necesidad de hacer el levantamiento respectivo, en el plano se debe indicar gráfica y literalmente, cualquier accidente físico, tales como canales, ríos, quebradas, acequias, lagunas, embalses, esteros, tajos, túneles, puentes, diques, represas, alcantarillados, vertederos, cordones, cunetas, espaldones, calzadas y cualesquiera otros similares, excepto cuando colinden o atraviesen el lindero, en cuyo caso, será necesario realizar levantamiento detallado. Asimismo, se debe indicar el uso del inmueble, dependiendo de la actividad de que se trate, señalando con líneas aproximadas, si trata de varios usos distintos, el deslinde de los mismos y delinear las construcciones existentes, a la misma escala en que se dibujó el polígono levantado.*
- f. *Acceso: Por acceso se entiende, la vía o vías existentes de carácter público frente al inmueble y que permiten la entrada o salida de ese inmueble. Esos accesos normalmente son calles, carreteras y caminos las estipuladas en la Ley General de Caminos Públicos y artículos 4 y 7 de la Ley de Construcciones. Excepcionalmente, se tiene como acceso: ríos navegables, mar en el caso de islas y los canales principales de Tortuguero, servidumbres de paso, accesos excepcionales para uso residencial, y caminos privados inscritos en la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario. 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. El dibujo del derecho de vía se podrá mostrar esquemáticamente.

Artículo 71. *Inscripción provisional del plano.*

De conformidad con el artículo 158 de la Ley General de la Administración Pública, con el fin de lograr la adecuada transición del sistema catastral hasta la fecha vigente a las nuevas reglas técnicas y científicas unívocas y exactas implementadas a través del presente reglamento, los planos de agrimensura se inscribirán provisionalmente, según sea el caso:

- a. La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de inmuebles, tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva;*
- b. La inscripción de planos para información posesoria, para usucapir y para localizar derechos tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva, excepto aquellos planos que se encuentran en trámites judiciales y lo indique así la autoridad jurisdiccional.*
- c. La inscripción de planos para concesión, tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva, excepto aquellos planos que correspondan a la totalidad de la concesión inscrita.*
- d. Los planos catastrados anteriores a la entrada en vigencia de esta reforma y que correspondan a fraccionamientos, reuniones de finca y rectificaciones de cabida, concesiones y que no hayan sido utilizados en movimientos registrales, quedaran sujetas a lo dispuesto en el transitorio IV.*

- e. *Los planos que sean de interés para el Estado y sus instituciones no estarán sujetos a provisionalidad alguna.*

Los términos antes indicados, se establecen con el fin de que el interesado proceda a realizar el movimiento registral correspondiente en la Subdirección Registral.

Transcurridos los términos mencionados en cada caso, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y la Subdirección Catastral ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos de que disponga sin que se puedan conceder efectos jurídicos nuevamente al asiento catastral.

Artículo 79. Visados.

La Subdirección Catastral sólo inscribirá los planos que se ajusten a las disposiciones legales expresamente admitidas por la respectiva Municipalidad y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, mediante el visado correspondiente.

No aplicará la Subdirección Catastral la Ley de Planificación Urbana cuando los planos a inscribir correspondan a fincas inscritas en el Registro Inmobiliario o derechos de posesión.

La autorización o visado de un plano de agrimensura, cuando sea requerida, deberá ser previa a la inscripción en la Subdirección Catastral.

Los visados se registrarán de la siguiente forma:

- a. *Para urbanizaciones el visado requerido será el del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y de la Municipalidad respectiva.*
- b. *Para todo fraccionamiento el visado requerido es el de la Municipalidad respectiva, y aquellos que sean fraccionamientos con fines urbanísticos*

deberán contener el visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el de la municipalidad respectiva, sin perjuicio de lo que establezca el plan regulador vigente.

- c. En aquellos casos que el fraccionamiento se ubique dentro de un cuadrante urbano o área de expansión, la municipalidad deberá indicar en su visado esta condición.*
- d. Para fraccionamiento mediante acceso excepcional para uso residencial, se requiere el visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, previo al visado municipal respectivo.*
- e. Cuando en el plano se indique la existencia de una vía pública, que no aparezca en la cartografía oficial o en los antecedentes catastrales y registrales, se solicitará el visado a la Municipalidad respectiva si se trata de red vial cantonal y el visado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes si se trata de la red vial nacional.*

La verificación de planes reguladores no estará dentro del marco de calificación registral.

Artículo 81. Fraccionamiento.

En apego a las competencias, jerarquías y a las relaciones de coordinación y control establecidas en la Ley de Planificación Urbana, corresponde a la Municipalidad donde se ubique el inmueble respectivo, el otorgamiento de visado para fraccionamientos. Además, la Municipalidad, asumirá la responsabilidad de verificar el cumplimiento de requisitos para cada tipo de fraccionamiento, dentro de los cuales se contempla el visado de las instituciones competentes según la materia.

En razón de lo anterior deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a. *Cuando se trate de fraccionamiento de fincas inscritas en el Registro Inmobiliario deberá indicar el número de plano catastrado de la finca madre si lo hubiere y el área registral de la finca madre.*
- b. *Cuando se trate de urbanizaciones, la Subdirección Catastral solicitará un plano general debidamente georreferenciado y firmado por el ingeniero topógrafo debidamente autorizado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos en su calidad de responsable de los trabajos topográficos, visado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y la respectiva Municipalidad que indique: la distribución de los lotes, con su correspondiente numeración y toda la información necesaria que permita en forma clara y concreta el replanteo de cada uno de los lotes a fraccionar. Además, cuando se refiere a proyectos urbanísticos debe indicarse el nombre oficial de la urbanización.*
- c. *Cuando se trate de fraccionamientos con fines urbanísticos, el Registro Inmobiliario solicitará el visado del Instituto Nacional de Vivienda y urbanismo, según lo establecido en el art. 79 inciso b).*

Artículo 85. Acceso excepcional para uso residencial y Servidumbres.

Cuando se levanten planos de agrimensura contemplando accesos excepcionales para uso residencial, se seguirán las siguientes reglas:

- a. *Los accesos excepcionales para uso residencial se permiten únicamente dentro de los cuadrantes urbanos y en las áreas de expansión de los cuadrantes urbanos.*
- b. *Este acceso constará dentro de los polígonos de los lotes resultantes.*

- c. En los planos de inmuebles que accedan mediante acceso excepcional para uso residencial, éste se indicará gráfica y debidamente georreferenciado hasta su intersección con la vía pública.*
- d. El profesional de la agrimensura deberá indicar las notas correspondientes a la extensión, ancho y referencias del acceso excepcional para uso residencial.*
- e. Deberán contener el visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y la Municipalidad respectiva.*

En los planos de inmuebles que soporten servidumbres de paso y accesos excepcionales constituidos en los asientos registrales y materializados en el terreno, el agrimensor deberá indicar literalmente la identificación del fundo dominante y sirviente, así como la ubicación en dichas servidumbres en aquellos lugares en que crucen los linderos. Estos puntos de intersección deberán estar igualmente georreferenciados.

Cuando en el plano a catastrar el acceso se dé por Servidumbre Agrícola o Ecológica y Forestal, se registrará de conformidad con lo establecido por el Código Civil, la Ley Forestal y el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, según corresponda.

Artículo 2. Adiciónese el Transitorio IV, al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J del 29 de noviembre del 2007, para que se lea de la siguiente manera:

TRANSITORIO IV

Para los planos catastrados a los que se refiere el artículo 71, inciso d), inscritos con anterioridad a la entrada en vigencia de esta reforma, quedará de pleno derecho cancelada su inscripción al año de entrada en vigencia de esta reforma, para lo cual

la Subdirección Catastral ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos técnicos de que disponga.

Artículo 3. Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República, a los 8 días del mes de diciembre del año dos mil veinte.

CARLOS ALVARADO QUESADA.—La Ministra de Justicia y Paz, Fiorella Salazar Rojas.—1 vez.—(D42793 - IN2021547425).