

DU-UAC-191-2021

11 de mayo, 2021

Señoras y señores,
Personal Técnico Municipal
Presente

Asunto: Modificación Reglamento a la Ley de Catastro Nacional

Estimadas señoras y estimados señores:

El Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), y su Unidad de Asesoría y Capacitación, realizan el siguiente comunicado dirigido a los Gobiernos Municipales existentes en el territorio nacional, para su consideración y atención:

Comunicado Oficial
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo a las Municipalidades

- En atención al deber de autoridad y vigilancia establecido en el inciso 4) Artículo 7 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, sobre el debido cumplimiento de las disposiciones comprendidas en dicho cuerpo normativo y en los Reglamentos de Desarrollo Urbano, específicamente el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, se comunica lo siguiente:
- Con la actualización integral del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones publicado en el Alcance N°252 a La Gaceta N°216 del 13 de noviembre del 2019; y su respectiva modificación publicada en el Alcance N°236 a la Gaceta N°224 del 7 de setiembre del año en curso, surge la necesidad de reformar parcialmente el Reglamento a la Ley de Catastro, Decreto Ejecutivo N°34331-J, en relación con aspectos catastrales y registrales de su aplicación.
- En atención a lo anterior, en el Alcance N°89 a La Gaceta N°86 del 6 de mayo del año en curso, se publica la *"Reforma al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J del 29 de noviembre del 2007"*, por medio del Decreto Ejecutivo N°42793-MJP.
- Por tanto, en relación con la aplicación del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, se hace de su conocimiento la modificación de los artículos 33, 34, 71, 79, 81, 85, así como la adición del Transitorio IV:

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.

(Lo subrayado no corresponde al texto original)

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.

(Lo subrayado no corresponde al texto original)

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 regirán 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.

(Lo subrayado no corresponde al texto original)

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).

(Lo subrayado no corresponde al texto original)

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.
- f. 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.

(Lo subrayado no corresponde al texto original)

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.

- Se adjunta para su conocimiento el Alcance N°89 a La Gaceta N°86 del 6 de mayo del 2021.

Cordialmente,

Ing. Aura Yee Orozco
Encargada, Unidad Asesoría y Capacitación

MAG. Jorge Mora Ramírez
Jefe, Departamento de Urbanismo

TVR.
CC. Dr. Erick Solano Coto, Presidencia Ejecutiva, INVU
Arq. Erick Calderón Acuña, Dirección de Urbanismo y Vivienda, INVU
Archivo Departamento de Urbanismo
Archivo UAC