



Despacho Ministerial
de Vivienda y
Asentamientos Humanos



San José, 18 de febrero del 2021

MIVAH-DMVAH-0091-2021

PE-041-02-2021

**Señor
Eric Chaves Gómez
Asesor Legal
Grupo de Apoyo Legal Presidencial**

Asunto: Consulta del Grupo de Apoyo Legal Presidencial sobre la modificación al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J

Estimado señor:

Reciba un cordial saludo. En atención a su correo electrónico de fecha 09 de febrero del año en curso, en donde se plantean varias consultas en torno a la Reforma al Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, relacionadas con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), se procede a brindar respuesta en lo relacionado con las competencias del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), en el mismo orden en que fueron planteadas:

3. Valorar si el párrafo 3 del artículo 33 de la propuesta de reglamento, que dispone la posibilidad de inscribir un plano de un fraccionamiento carente de servicios públicos podría ser contrario al artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana (Ley 4240) que niega el visado municipal a los planos relativos a fraccionamientos carentes de servicios públicos indispensables. Frente a este supuesto, ¿cuál sería el objetivo práctico de inscribir un plano que no podrá contar con visado municipal? No se podría construir, vender o levantar escritura.

La disposición que señala el artículo 33 de la propuesta de modificación al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional hace referencia a las disposiciones también contenidas en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del



Despacho Ministerial
de Vivienda y
Asentamientos Humanos



INVU, en cuanto a las segregaciones donde no se requiere contar con disponibilidad de agua.

Es importante señalar que, para los predios cuyo uso sea agrícola, pecuario y forestal, no es requisito la disponibilidad de agua (no se consideran usos urbanos), toda vez que, no necesariamente se va a construir una edificación. En el momento que el propietario requiera construir una vivienda, deberá presentar los requisitos correspondientes.

En ese sentido, el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones establece dos figuras, a saber; los fraccionamientos de parcelas para fines agrícola, pecuarios, forestales o mixtos con acceso por servidumbre con esta misma naturaleza; y los fraccionamientos de predios para fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto ubicados frente a calle pública.

“ARTÍCULO 6. Definiciones:

50) Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto: *Todo aquel fraccionamiento que tienen acceso a través de una servidumbre agrícola, pecuaria o forestal.*

(...)

71) Parcela agrícola, pecuaria o forestal: *Unidad física completa representada por una porción mínima de terreno, donde se lleva a cabo una actividad primaria agrícola, pecuaria, forestal o mixta, que consiste de un terreno dispuesto para la obtención de productos vegetales o animales e incluye las áreas dedicadas al barbecho y zonas de protección de ríos y quebradas, resultado de un proceso planificado de fraccionamiento agrícola, pecuario, forestal o mixto proveniente de una finca madre”.*

“ARTÍCULO 31. Dimensiones mínimas de predios para fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto ubicados frente a calle pública



Despacho Ministerial
de Vivienda y
Asentamientos Humanos



Los predios que enfrenten una vía pública pueden fraccionarse para actividades agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, siempre que el área de cada uno de los predios resultantes no sea inferior a 900,00 m².

Este fraccionamiento debe indicar en planos que su uso es exclusivo para actividad agrícola, pecuaria, forestal o mixta. No requiere de lo dispuesto en el Artículo 13. Garantía del recurso hídrico en fraccionamientos, hasta que se tramite el permiso de construcción. Al considerar que estos lotes no interesan para fines urbanos por su naturaleza y dimensiones, deben contar únicamente con el visado de la Municipalidad” (El subrayado no es parte del original)

La disposición contenida en este artículo, que corresponde a un lineamiento excepcional, admite el fraccionamiento de predios frente a calle pública sin contar con disponibilidad de agua (a visar por la municipalidad), cuando los lotes resultantes que se generen posean dimensiones iguales o superiores a 900,00 m², siempre que sus fines sean el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias o forestales.

Aunado a lo anterior, el artículo 13 del mismo Reglamento establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 13. Garantía del recurso hídrico en fraccionamientos.

Todo fraccionamiento debe cumplir con lo que establece el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA con relación al abastecimiento de agua potable, cuando sea esta institución o una ASADA quien supla el servicio público. En caso de que sea otro operador, le corresponderá a éste, indicar los aspectos técnicos que debe cumplir. Cualquiera de los operadores señalados encargados de brindar el servicio de agua potable emitirá un documento que sea concordante con lo establecido en el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA que garantice la existencia del recurso hídrico con factibilidad técnica y operativa, para el abastecimiento de todos los lotes resultantes del fraccionamiento.



Despacho Ministerial
de Vivienda y
Asentamientos Humanos



En planos de agrimensura de los fraccionamientos indicados en el Artículo 31 que no cuentan con disponibilidad de servicios indispensables, el profesional de la agrimensura debe indicar 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” (El subrayado no es parte del original).

Se concluye que, la posibilidad de inscribir un plano con carencia de servicios públicos es exclusiva para aquellos casos donde el uso de los predios y las actividades a realizar sean estrictamente de naturaleza agrícola, pecuaria o forestal; no urbana.

4. ¿Dicha propuesta implica que todas las segregaciones de terrenos de más de 900m² van a tener que ir al INVU para visar los planos y por cada plano de lotes a fraccionar, se tendría que presentar al INVU y pagar aproximadamente 40 mil colones por lote? ¿Se ha determinado su impacto en el sector de los desarrolladores o propiedades familiares?

En primera instancia, es importante mencionar que el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones fue publicado en el Alcance N°252 de La Gaceta N°206 del 13 de noviembre de 2019, modificado en el Alcance N°236 de la Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020; y entró en vigencia el 13 de setiembre de 2020.

En atención a dicha modificación, es que surge la necesidad de cambiar algunos numerales del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, para mantener congruencia entre ambos cuerpos normativos, y evitar cualquier antonomia de la norma.

Ahora bien, según lo que establece el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, los fraccionamientos con fines urbanísticos requieren el visado del INVU; estos corresponden a aquellos ubicados frente a calle pública, fuera de un



Despacho Ministerial
de Vivienda y
Asentamientos Humanos



cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada, donde se tengan 8 o más lotes resultantes, con un área a fraccionar igual o mayor a 900 m²:

“ARTÍCULO 6. Definiciones:

49) Fraccionamiento con fines urbanísticos: *Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada. Todos aquellos fraccionamientos que consten de 8 lotes o más, y cuya sumatoria de área sea igual o mayor a los 900m², serán visados por el INVU y la municipalidad, en ese orden respectivamente. Aquellos fraccionamientos inferiores a 8 lotes serán visados únicamente por la Municipalidad correspondiente. Las áreas mínimas de los lotes deberán respetar lo señalado en el artículo 20 de este reglamento”* (El subrayado no es parte del original).

Tal y como lo señala la definición, un fraccionamiento debe cumplir ambas condiciones: número de lotes y área a fraccionar; para ser considerados fraccionamientos con fines urbanísticos, y requerir por tanto, el visado del INVU. Es decir, *contrario sensu* si se requieren fraccionar 900 m² o más metros cuadrados en 7 o menos lotes, no se requiere el visado del INVU.

En relación con el visado del INVU, la Procuraduría General de la República (PGR) en los dictámenes que se indican, ha manifestado que los fraccionamientos con fines urbanísticos y los fraccionamientos con acceso excepcional para uso residencial (servidumbre urbana), deben ser visados por este Instituto:

Dictamen PGR-C-206-2017

“3) El Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, artículo II.2.1, establece como principio general que todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tengan acceso directo a vía pública. Y, sólo en casos calificados cuando por la ubicación o dimensión del terreno se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes, el INVU y los municipios podrán admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso,



Despacho Ministerial
de Vivienda y
Asentamientos Humanos



siempre que se cumplan los requisitos al efecto..." (El subrayado no es parte del original).



Despacho Ministerial
de Vivienda y
Asentamientos Humanos



Dictamen N°C-258-2017

“Por ende, se reitera que corresponde a la Dirección de Urbanismo del INVU examinar y visar los planos de fraccionamientos con fines urbanísticos, en forma previa al visado municipal, ello inclusive en los supuestos del numeral II.2.1 del Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones del INVU, respecto de los fraccionamientos excepcionalmente autorizados mediante servidumbre de paso” (El subrayado no es parte del original).

Dictamen N°C-300-2017

“Con base en lo expuesto, es criterio de esta Procuraduría que a pesar de lo dispuesto en los numerales 79 y 81 del Decreto Ejecutivo número 34331-J, La Ley de Planificación Urbana obliga el visado previo del INVU en proyectos de urbanización y fraccionamientos con fines de urbanización, el cual debe ser previo al visado municipal.”

Por tanto, en virtud del principio de jerarquía normativa, debe prevalecer lo dispuesto en la Ley sobre la norma reglamentaria” (El subrayado no es parte del original).

Dictamen N°C-053-2019:

“Con fundamento en lo expuesto, se concluye que la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, es competente para visar los planos de agrimensura de proyectos de urbanizaciones y fraccionamientos para efectos de urbanizar, lo que incluye, por vía de excepción, el visado de los planos de aquellos fraccionamientos con fines urbanísticos que tengan por frente una servidumbre de paso. No obstante, dicha Dirección de Urbanismo carece de la potestad para visar los planos de fraccionamientos que no tengan un fin urbanístico, sea que fuere agropecuario o forestal, aunque estos tengan por frente una servidumbre de paso” (El subrayado no es parte del original).

Es importante mencionar que, en el caso del INVU, la Ley de Planificación Urbana en su Artículo 70 bis, brinda la potestad de establecer un pago por sus servicios de revisión y autorización:



Despacho Ministerial
de Vivienda y
Asentamientos Humanos



“Artículo 70 bis.- Las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, que requieran permisos o autorizaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, relativos a la aprobación de anteproyectos, permisos de construcción, usos del suelo y segregaciones, así como cualesquiera otros de su competencia, contribuirán económicamente con el pago del servicio, según las normas que dicte la Junta Directiva de ese Instituto y con las limitaciones estipuladas en la Ley de la Administración Financiera de la República.” (El subrayado no es parte del original).

Asimismo, la PGR en su **Dictamen C-225-2011** ha validado dicho cobro, al señalar que:

“a. Se reconsideran parcialmente los dictámenes C-008-1999 de 11 de enero de 1999 y C- 211-2009 de 30 de julio de 2009 en el sentido de que el hecho de que la Ley remita al reglamento para la determinación del quantum de la tasa prevista en el artículo 70 bis LPU, constituye una delegación relativa, autorizada expresamente por el legislador, y por ende constitucionalmente válida (...)” (El subrayado no es parte del original).

Es importante mencionar que anteriormente, la tarifa para el visado del Plano Individual de Catastro por parte del INVU, era de ₡77,510. 00, no obstante, en Sesión Ordinaria N°6416 el 21 de noviembre del 2019, la Junta Directiva Institucional acordó recalificar el cobro de las tarifas con base en un análisis de costos, modificando el monto de la tarifa para el visado del Plano Individual de Catastro a ₡45,776.45. (13% del IVA incluido).

Debe aclararse que, la tarifa supra citada corresponde exclusivamente a los planos de catastro individual; pues para el caso de proyectos de desarrollos habitacionales, existe una tarifa fija para el plano general de catastro. Además, en el caso de fraccionamientos y proyectos de interés social, la tarifa se reduce al 50%.



Despacho Ministerial
de Vivienda y
Asentamientos Humanos



5. ¿Se ha valorado el riesgo que tiene que una persona obtenga el permiso del INVU para segregar y que cuando acuda a la Municipalidad no le otorguen el permiso porque está en la zona de contingencia, que no haya servicios públicos, etc.?

Para el otorgamiento de visados, el INVU analiza las disposiciones contenidas en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones vigente, con la excepción de aquellos gobiernos locales que cuenten con disposiciones en la materia en su propio plan regulador vigente; en estos casos, se revisa el fraccionamiento propuesto en apego a la norma local.

Según lo dispuesto en los numerales 22 inciso 6) y 27 inciso 5) del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, correspondientes a los fraccionamientos que debe visar el INVU, se tiene como requisito en ambos casos, el contar con la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua, lo que garantiza en todos los escenarios, el recurso hídrico en los fraccionamientos visados por el Instituto.

“ARTÍCULO 22. Requisitos documentales para el visado de fraccionamiento con fines urbanísticos.

Para autorizar el visado de planos de fraccionamientos con fines urbanísticos, el fraccionador debe presentar ante el INVU, previo al visado municipal, los siguientes requisitos documentales:

(...)

6) Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica el fraccionamiento y el número de servicios de agua potable otorgada por el operador encargado de brindar el servicio en el distrito donde se localice el inmueble”.

“ARTÍCULO 27. Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos mediante acceso excepcional para uso residencial.



Despacho Ministerial
de Vivienda y
Asentamientos Humanos



La excepción del fraccionamiento mediante acceso excepcional para uso residencial debe contar, previo al visado municipal, con el visado emitido por el INVU. Para tramitar el visado de esta excepción de fraccionar, el interesado debe presentar ante el INVU según corresponda, los siguientes requisitos documentales:

(...)

5) Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica el fraccionamiento y el número de servicios de agua potable otorgada por el operador encargado de brindar el servicio en el distrito donde se localice el inmueble"

La actualización del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones establece la necesidad de cumplir con los servicios indispensables para optar por el visado de fraccionamiento, y así evitar que los gobiernos locales aprueben fraccionamientos sin que de previo exista disponibilidad del recurso hídrico.

6. ¿Se ha estudiado el impacto que tendría admitir, por excepción, el acceso a inmuebles residenciales por el mar y canales, desde la perspectiva ambiental? ¿Se está formalizando algo que en la realidad ya sucede?

7. ¿Se ha valorado, si el permitir el acceso por los canales de Tortuguero, a propiedades residenciales, podría ser contrario al artículo 6 de la Ley de Creación del Parque Nacional de Tortuguero (Ley 5680), que dispone la obligación del Servicio de Parques Nacionales de comprar o expropiar las fincas comprendidas dentro del parque indispensables para su conservación?

Respecto a las consultas 6 y 7, debe aclararse que, las unidades territoriales denominadas Áreas Bajo Régimen Especial (ABRE), donde se incluyen las Áreas Silvestres Protegidas, Territorios Indígenas, Zona Marítimo Terrestre y Territorios del Instituto Nacional de Desarrollo Rural (INDER), son creadas por diversas leyes, donde se definen y regulan los aspectos relacionados a sus fines, planificación y administración.



Despacho Ministerial
de Vivienda y
Asentamientos Humanos



Estas áreas se rigen por lineamientos contenidos en leyes especiales según su materia, por tanto, las disposiciones del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones no les son aplicables.

8. ¿Cuenta el INVU con la estructura y personal necesario para implementar la reforma, sin que ello implique la contratación de nuevas plazas, por ejemplo, en topografía?

Como se indicó el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones , se encuentra vigente desde el 13 de setiembre de 2020, y desde entonces, dentro del funcionamiento operativo del Instituto, no se ha identificado inconveniente alguno para el otorgamiento de visados. El INVU, como instancia especializada en materia de planificación urbana y ordenamiento del territorio, cuenta con el recurso humano necesario para la atención de las gestiones derivadas del Reglamento.

Con lo anterior, se estaría dando respuesta a cada una de las consultas planteadas, que tienen relación directa con la competencia del INVU.

Asimismo se recuerda que el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente, contó con un espacio de análisis y mejora liderado por el INVU en coordinación con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), donde se realizaron 13 sesiones del espacio denominado “*Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones*”, que dio como resultado una propuesta reforma al reglamento, que fue aprobada por la Junta Directiva del INVU.

Además, como resultado del espacio mencionado, se identificó por los diferentes actores la necesidad de promover una reforma parcial al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, para lograr la aplicación de las disposiciones que contiene el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, por lo que se considera la reforma consultada de suma importancia y urgencia.



Despacho Ministerial
de Vivienda y
Asentamientos Humanos



Sin más por el momento.

Atentamente,

Irene Campos Gómez

Ministra de Vivienda y
Asentamientos Humanos

Erick Solano Coto

Presidente Ejecutivo del Instituto
Nacional de Vivienda y Urbanismo

CC

Sra. Fabiola Varela Mata, Directora General, Registro Nacional
Sr. Jeff Rodríguez, Jefe de Despacho, Ministerio de Justicia
Sr. Erick Calderón, Director de Urbanismo y Vivienda, INVU
Sr. Jorge Mora, Jefe del Departamento de Urbanismo, INVU
Sra. Daniela Sáenz, Asesora de Presidencia Ejecutiva, INVU
Sr. Mauricio Soley, Director, Registro Inmobiliario
Sra. María Paz Jiménez Jiménez, Asesora de Despacho Ministerial, MIVAH