

**CIRCULAR SOBRE ALCANCES DE LA NORMATIVA DE  
PLANIFICACION URBANA EN LA CALIFICACION DE  
PLANOS DE AGRIMENSURA. DCAT-0595-2006**

**A:** Coordinador General

Coordinadores de Registradores y Registradores  
Departamento Catastral Registral, Catastro Nacional

**Asunto:** Alcances sobre aplicabilidad de la normativa referente accesos y normas mínimas en Planificación Urbana.

**Fecha:** 03 de Octubre de 2006

Todos los funcionarios relacionados con la materia de inscripción de planos de agrimensura, hemos visto en los últimos años una variación en los conceptos que conllevan una actividad registral mas especializada. Las reformas a la ley de Catastro Nacional y su reglamento a partir de las disposiciones del Código Notarial en relación con los planos catastrados, el Decreto Ejecutivo numero 32563-J, publicado en la Gaceta numero 166 de 30 de agosto de 2005, relativo al saneamiento de los asientos registrales y catastrales, en aquellos casos donde existan inconsistencias en ambos asientos que vulneren el articulo 18 de la ley 6545, así como, las resoluciones del Tribunal Registral Administrativo, en su carácter de superior jerárquico impropio y en particular, algunos Votos, como el numero 087-2005, establecen una nueva conceptualización respecto a los accesos en fraccionamiento simples, en fraccionamientos con fines de urbanización y/o las urbanizaciones, pero también respecto del ámbito de competencia, que tienen instituciones, como las Municipalidades, en la provisión de servicios y en el control de la división predial, lo que obliga a guiar la interpretación de la variedad de normas y ajustarles en un punto que permita la operación de las actividades catastrales, sin demerito de la participación de otros órganos del Estado.

De igual forma inciden en una necesaria aclaración, algunos Votos de la Sala Cuarta Constitucional, que analizaron las competencias municipales y de la Dirección de Urbanismo, a partir de la presencia de planes reguladores, dejando ese honorable tribunal claramente establecido, que con la existencia de los mismos la participación del INVU es residual, siendo atribución exclusiva de los gobiernos municipales la competencia de la ordenación urbanística y sólo de manera excepcional, en ausencia de regulación dictada al efecto por las municipalidades, es que el INVU tiene asignada la tarea de controlar el cumplimiento de las normas relativas a la planificación urbana, excepto cuando exista fraccionamientos en vías de urbanización o urbanizadores, donde la participación de las dos instituciones debe darse.

En ese sentido, un análisis del Voto numero 4205-96, dictado por la Sala Constitucional a las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996, nos lleva a concluir que el control sobre el incumplimiento de las normas

mínimas de planificación urbana, y de los accesos, es competencia exclusiva de los municipios cuando exista un plan regulador. Este análisis constitucional tiene su asidero jurídico en el artículo 169 de nuestra Carta Fundamental, que textualmente establece: "La administración de los intereses y servicios locales en cada cantón, estará a cargo del Gobierno Municipal,..."

El Catastro Nacional, como institución no ha sido ajeno a la problemática que tiene el país en cuanto a la proliferación de desarrollos urbanísticos mediante la apertura de accesos sin ningún control estatal, lo cual perjudica el desarrollo y la planificación del territorio nacional, y dentro de este escenario, no se cuenta con cartografía que nos proyecte una realidad extraregstral actualizada, por eso la participación de los municipios y del INVU, resulta apropiada, a los objetivos de la calificación catastral, pero también para que se respete la normativa que regula la división predial. Cuando el Tribunal Registral Administrativo, resolvió el Recurso del Colegio de Ingenieros Topógrafos, que da origen al Voto No. 87-2005 de las 14 horas del 29 de abril del presente año, acogió parcialmente las pretensiones y anulo los incisos b) y d), del Criterio de Calificación Catastral 03-2002, así como reconoce la participación de las Municipalidades en los asuntos relativos a accesos, y en la importancia que tienen respecto de la administración de sus propios territorios.

En concordancia con todo lo expresado, la Dirección del Catastro Nacional se ve en la obligación de emitir el presente Criterio de Calificación, con el objeto de guiar los procesos de calificación y cumplir con la normativa actual. En razón de lo antes expuesto, se emiten las siguientes directrices:

1. El Catastro Nacional inscribirá los planos de agrimensura que contengan visados sobre la existencia de calles o caminos públicos emitidos por la Municipalidad respectiva, exista o no Plan Regulador, debiendo, el municipio, dejar constancia en el plano que la calle que se indica como acceso es pública y existente, y que se ajusta, según el caso, al Plan Regulador. De conformidad con el artículo 1 de la Ley General de Caminos Públicos.
2. Lo anterior significa, que todos los planos que se refieran a fraccionamientos simples, cuyas calles no aparezcan en la cartografía catastral o en los mapas oficiales editados por el Instituto Geográfico Nacional, o en la información catastral o los asientos registrales, serán visados, Únicamente, por la Municipalidad respectiva.
3. Cuando se trate de planos generales de urbanización relativos a fraccionamientos con fines de urbanización o planos de urbanizaciones, los mismos deberán tener incorporados los visados de la Dirección de Urbanismo del INVU y la municipalidad correspondiente, de conformidad con los artículos 7 inciso 4) y 10 inciso 2) de la ley de Planificación Urbana, el contenido del artículo 72 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional y a la resolución administrativa 1-84, emitida por el Catastro Nacional.
4. Para los planos de agrimensura, con áreas inferiores a cinco hectáreas, y que enfrenten accesos por calles que no hayan sido publicitadas en los asientos registrales y catastrales, deberá indicarse como defecto "visado de la Municipalidad". Igualmente, para planos que acensen por servidumbre, -de paso o agrícola-; se indicará como defecto "visado de la Municipalidad o del INVU", quedando autorizados los registradores del Catastro Nacional, a inscribir los mismos con el visado municipal cuando exista Plan Regulador. Lo anterior sustentado en el voto 87-2005 del Tribunal Registral Administrativo.

5. No obstante lo anterior, el Catastro Nacional inscribirá los planos de agrimensura, sin visados, que indiquen servidumbres de paso como accesos, siempre y cuando los mismos cumplan con lo dispuesto en los artículos 11.2.1 al 11.2.1.4 del Capítulo Segundo del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, debiendo indicarse el ancho y longitud de la servidumbre y la cantidad de lotes que se sirven de ella. Todo fraccionamiento cuyos accesos sean servidumbres agrícolas, deberá ser analizado y autorizado por la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, salvo que exista plan regulador en cuyo caso bastará la visación por parte del municipio respectivo.

6. De conformidad con el artículo 50 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, el profesional de la agrimensura esta queda obligado a consultar y respetar los lineamientos en materia urbana, que cada municipalidad aplica sobre la normativa relativa a la CAM, (Gran Área Metropolitana), los planes reguladores y cualquier otra legislación aplicable.

7. Será procedente la inscripción de planos con el visado municipal, cuando los mismos no cumplan las normas mínimas de Planificación Urbana, siempre que se ajusten a un plan regulador.

8. En todos aquellos casos de planos, que presenten cambios en la calificación de los accesos, procedera la inscripción si el municipio emite la aprobación respectiva.

TRANSITORIO: La Dirección del Catastro Nacional tomara provisiones que correspondan, para que se apliquen de inmediato estas disposiciones, en favor de asuntos pendientes de resolución

Las presentes directrices rigen un mes después de la fecha de emisión, y dejan sin efecto lo dispuesto en la Circular DCAT-0397- 2005.

CATASTRO NACIONAL

Ing. Jorge Avendaño Machado

Director