DU-040-02-2025

San José, 6 de febrero del 2025.

Marco Levy Virgo

Asociación para el Desarrollo de la Ecología.

Asunto: Respuesta oficio AEL-0040-2025.

Estimado señor:

La presente se da en atención al oficio de consulta AEL-0040-2025, en relación a los fraccionamientos de los planos L-140813-1993 y L-148973-1993 donde se consulta lo que a continuación se transcribe:

"Ref.: Solicitud de fundamentos administrativos y jurídicos de los fraccionamientos de los planos L-140813-1993 y L-148973-1993 presuntamente dentro de los límites del Sitio Ramsar, 783 Gandoca Manzanillo supuestamente avalados por el INVU, según oficio DVA-06-2025, suscrito por el Vice Ministro de Ambiente."

a. En cuanto a la revisión de los planos descritos.

Según la información suministrada en Oficio AEL-0040-2025 se procede a la revisión de los dos planos catastrados indicados donde se encuentra lo siguiente:

El plano L-140813-1993, se localiza frente calle pública, es decir que según lo establecía la normativa vigente indicada en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones (RNFU 1983), no era requerido el visado del INVU en la fecha de su inscripción.

En el plano L-148973-1993, no aparece de forma gráfica su acceso, sin embargo, nació con naturaleza agrícola sirviéndose de servidumbre agrícola, al no contar con frente a calle pública. Cabe recalcar que los planos con acceso mediante servidumbre agrícola no deben ser visados por el INVU, así indicado tanto en Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones (RNFU 1983), como en Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones (RNFU 2020).

Por tanto, en ninguno de los casos, debían ser visados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, más sí por la Municipalidad correspondiente.

Dicho lo anterior, se detalla que los planos L-140813-1993 y L-148973-1993 cuentan con planos hijos, donde estos también se encuentran segregados generando lotes resultantes.

- Plano L-140813-1993 presenta 18 segregaciones según estudios registrales revisados, de las mismas se desprenden también lotes resultantes. (Ver tabla 1).
- Plano L-148973-1993 se indica existen 6 segregaciones iniciales según estudios registrales, posterior a estas segregaciones también existen lotes resultantes. (Ver tabla 1).

Planos de estudio		
Plano	**Estado registral**	**Planos Hijos**
L-140813-1993	Inscrito	L-1469683-2010 L- 146968-2010 L-1474894-2011 L-1474898-2011 L-1474903-2011 L-1474905-2011 L-1862430-2015 L-1475387-2011 L-1481848-2011 L-1861933-2015 L-1862432-2015 L-1862433-2015 L- 862434-2015 L- 862435-2015 L-1862437-2015 L-1862439-2015 L-1863862-2015 L-1993187-2017
L-148973-1993	Inscrito	L-1484729-2011 L-1484977-2011 L-1484979-2011 L-1484984-2011 L-1492766-2011 L-1492765-2011

Tabla 1. Lotes resultantes de fraccionamiento plano L-140813-1993, L-148973-1993.
Fuente: Revisión Registro Nacional de la Propiedad.

b. En cuanto a la situación catastral para lotes hijos de las fincas iniciales dadas en la tabla 1.

En la revisión realizada con respecto a los planos consultados se indica que al a fecha, no existen registros dentro de la Institución de trámites de visado a pesar de que en Reglamento para el Control Nacional De Fraccionamientos y Urbanizaciones (1983) de aplicación para el año de visado exige lo siguiente:

1. Que para toda apertura de calle se debe tramitar un proceso de urbanización ante la institución. Dado que se entiende que las urbanizaciones corresponden al fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

2. Para los planos inscritos mediante servidumbre de paso que como se indican carecen de visado INVU, es importante mencionar que el numeral II.2.1 señala:

   *"II.2.1 Lotes frente a servidumbre**:** Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. <u>En casos calificados, el INVU y las Municipalidades podrán admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso</u>, siempre que se cumpla con las siguientes normas"*

   Como se observa en el primer párrafo del numeral II.2.1 supra citado, desde el año 1983 se establecía como requisito para hacer uso de la figura del fraccionar con acceso por *"servidumbre de paso/urbana*" (casos calificados), contar con el visado del INVU y el de la Municipalidad respectiva. En congruencia con lo acotado, toda nueva porción de terreno que se vaya a servir de una servidumbre constituida para su acceso debe contar sin discriminación con el visado del INVU.

   Lo anterior ha sido expresado y ratificado por la Procuraduría General de la República (PGR), desde el año 2017, en los dictámenes N°PGR-C-206-2017, N°PGR-C-258-2017 y N°PGR-C-053-2019, aclarando que el visado del INVU debe gestionarse en todos los casos, y siempre de previo al visado Municipal.

Adicionalmente para aquellos lotes resultantes posteriores al 2020 en aplicación del Regalmento de Fraccionamiento y Urbanizaciones se establece que:

1. Se debe entender que los fraccionamientos frente a calle publica fuera de un cuadrante urbano corresponden a un fraccionamiento con fines urbanísticos normado en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, sección tercera, en la cual se indica que cuando se fraccionen 8 o más lotes corresponde a un fraccionamiento a través de lo que se determina en esta sección, donde el artículo 21 señala*:*

   Artículo 21:
   Cesión de áreas públicas en fraccionamientos con fines urbanísticos
   (…) "Cada municipalidad debe llevar el registro de los fraccionamientos y las cesiones de área pública de cada finca madre."

   Por lo anterior, es responsabilidad municipal llevar a cabo dicho conteo, así como de esta solicitar el visado al INVU, cuando una finca cumpla con este número de segregaciones de conformidad con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

2. Lotes con acceso por servidumbre de paso ahora acceso excepcional para uso residencial deben ser visados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo previo al visado municipal.

c. Conclusión

En la condición expuesta y con respecto a la reglamentación que indica cuando corresponde aprobación del INVU y de la municipalidad, no se evidencia en los archivos de este Instituto, trámites de visado para los planos L-140813-1993 y L-148973-1993 para proyectos con fines urbanísticos, ya sea por procesos fraccionamiento con fines urbanísticos o por servidumbres de paso, conocidas ahora como accesos excepcionales para uso residencial.

Sin más por el momento,

HILDA MARTHA CARVAJAL BONILLA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-07-0136-0610.
Fecha declarada: 06/02/2025 01:17:04 PM
Esta es una representación gráfica únicamente,
verifique la validez de la firma.

Licda. Hilda Carvajal Bonilla
Jefatura
Departamento de Urbanismo
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

MARCO VINICIO ARIAS ALFARO (FIRMA)

Firmado digitalmente por MARCO VINICIO ARIAS ALFARO (FIRMA)
Fecha: 2025.02.06 13:27:05 -06'00'

Lic. Marco Arias Alfaro
Asesor Legal
Departamento de Urbanismo
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

CC. Archivo DU/UFIS