



Municipalidad de San Carlos
Departamento de Catastro y Censos
Calle Central - Avenida 2. Apdo. 13. 4400,
Ciudad Quesada, San Carlos, Alajuela, Costa Rica



28 de junio del 2024
CIRCULAR
MSCAM-H-AT-CAT-213-2024

DE: Andres Castillo Leitón
 Jefe Catastro y Censos

PARA: Funcionarios Municipales, Instituciones Públicas y Privadas, Entes
 prestadores de Servicios Públicos, Entidades Financieras y Público
 General

ASUNTO: Implementación de Visado Único Municipal

FIRMA:

ANTECEDENTE

PRIMERO. Que en cumplimiento de Ley 8220 Protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos, se identifica duplicidad de tramites bajo la figura de Visado Municipal.

SEGUNDO. Que la Ley de Planificación Urbana otorga a las Municipalidades, amparado en artículo constitucional 169, la competencia para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de sus los límites territoriales.

TERCERO. Considerando la normativa vigente respecto al Visado municipal se considera de Ley de Planificación Urbana lo siguiente:

El Artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana:

“Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la



Municipalidad de San Carlos
Departamento de Catastro y Censos
Calle Central - Avenida 2. Apdo. 13. 4400,
Ciudad Quesada, San Carlos, Alajuela, Costa Rica



situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano. Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado.”

El Artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana:

“El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior.

El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince (*) días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo.

Las oficinas públicas, instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el artículo anterior.

No se aplicarán las disposiciones de éste ni del artículo precedente a los documentos, actos o contratos, en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble”.

El Artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana:



Municipalidad de San Carlos
Departamento de Catastro y Censos
Calle Central - Avenida 2. Apdo. 13. 4400,
Ciudad Quesada, San Carlos, Alajuela, Costa Rica



“Se negará la visación municipal de los planos relativos a fraccionamientos de áreas sujetas a control, por cualquiera de las siguientes razones:

- a) Cuando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menos tamaño del permitido, inadecuado acceso a la vía pública o carentes de servicios indispensable;*
- b) Que no cuenten con el permiso del caso, si se trata de lotificaciones con fines o efectos de urbanización;*
- c) En tanto pese sobre el inmueble que intente dividir, algún impedimento, como el que recae sobre áreas a renovar o reservadas a usos públicos; y*
- d) Por cualquier otra causa técnica o de trámite que, con base en esta ley, indique el reglamento.*

Entre los motivos del último inciso puede comprenderse, el atraso en el pago de impuestos o servicios municipales.”

CUARTO. Considerando la normativa vigente respecto al Visado municipal se considera del Reglamento a la Ley de Catastro lo siguiente:

El Artículo 79 Ley de Catastro:

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*



Municipalidad de San Carlos
Departamento de Catastro y Censos
Calle Central - Avenida 2. Apdo. 13. 4400,
Ciudad Quesada, San Carlos, Alajuela, Costa Rica



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.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 42793 del 8 de diciembre del 2020)

El Artículo 81 Ley de Catastro:

*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.



Municipalidad de San Carlos
Departamento de Catastro y Censos
Calle Central - Avenida 2. Apdo. 13. 4400,
Ciudad Quesada, San Carlos, Alajuela, Costa Rica



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).

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 42793 del 8 de diciembre del 2020)

QUINTO. Que se cuenta con criterio de la Procuraduría General de la República bajo Dictamen N° C-333-2014, indica:

“Entonces, no existen dos visados municipales, uno para efectos catastrales y otro para efectos registrales, que se desprendan de los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana y los artículos 79 y 81 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional; sino que todos esos numerales hacen referencia a un único visado municipal que se consigna en los planos para fraccionamientos y urbanizaciones, como paso previo y obligado a la inscripción registral.”

SEXTO. Que se cuenta con criterio de la Procuraduría General de la República bajo Dictamen C-229-2016, indica:

“(...) por lo que si una Municipalidad exige el otorgamiento de dos visados conforme a esa misma normativa podría estar violentando el principio de legalidad, en la medida en que la Administración Pública solo puede realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice el ordenamiento jurídico, según la escala jerárquica de sus fuentes (artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública, No. 6227 de 2 de mayo de 1978).



Municipalidad de San Carlos
Departamento de Catastro y Censos
Calle Central - Avenida 2. Apdo. 13. 4400,
Ciudad Quesada, San Carlos, Alajuela, Costa Rica



Siendo que la verificación de la existencia de servicios indispensables debe entenderse previa al otorgamiento del visado municipal de planos relativos a fraccionamientos de áreas sujetas a control (artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana) y que dicho visado es un requisito establecido en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional para proceder al catastro de dichos planos, artículos 79 (“La autorización o visado de un plano de agrimensura, cuando sea requerida, deberá ser previa a la inscripción en el Catastro) y 81 (“el Registro Nacional y sus dependencias, conforme lo establecido en el artículo 34 de la ley indicada, constatará la existencia del visado municipal, previo a la inscripción de planos para fraccionamientos o de inmuebles resultantes de tales planos”) (...).”

SEXTO: Que se cuenta con criterio legal bajo el número de oficio MSCAM-SJ-0972-2024, emitido por Servicios Jurídicos de la Municipalidad de San Carlos, con las siguientes conclusiones y recomendaciones:

“De conformidad con los hechos, fundamento de derecho y jurisprudencia citada, es criterio de la suscrita que:

- 1. Efectivamente tal y como lo señala el señor Andres Castillo Leitón, jefe del departamento de Catastro y Censos, la normativa legal (la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional) hace referencia a un único visado municipal (visado previo catastro) para el fraccionamiento de bienes inmuebles.*
- 2. No encuentra impedimento legal alguno la suscrita en cuanto a la posibilidad de implementar un Visado Único Municipal a fin de poder mejorar la eficiencia de los procedimientos y simplificar los trámites administrativos.*
- 3. Al respecto, deberá el Departamento de Catastro y Censos, realizar todas las gestiones administrativas correspondientes para la implementación y dirección del visado único, así como actualizar los trámites que actualmente cuenta la Municipalidad de San Carlos, a fin de no generar confusión a los administrados.*



Municipalidad de San Carlos
Departamento de Catastro y Censos
Calle Central - Avenida 2. Apdo. 13. 4400,
Ciudad Quesada, San Carlos, Alajuela, Costa Rica



SÉPTIMO. Que de conformidad al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones es importante aclarar la definición de plano de agrimensura y plano catastrado:

“ARTÍCULO 6. Definiciones

Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

74) Plano de agrimensura: Es el plano físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

75) Plano catastrado: Es el plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito en el Catastro Nacional y sus efectos son definidos en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.”

POR TANTO

PRIMERO. De conformidad con lo anteriormente citado y que bajo el principio de legalidad **a partir del lunes 01 de julio del 2024, sobre plano catastrado no se gestionará visado municipal**, en el entendido que existe un único visado municipal, requerido en planos para fraccionamientos y urbanizaciones, como paso previo y obligado a la inscripción en la Subdirección Catastral.

SEGUNDO. En Circular se detalla fundamento de la existencia de un único visado e informa para claridad de los usuarios y contribuyentes sobre la actualización de trámite por parte de la Municipalidad de San Carlos.

TERCERO. Para trámite de Visado Municipal (plano de agrimensura), ante la Municipalidad de San Carlos, está a disposición el portal de trámites en línea <https://tramites.munisc.go.cr> a fin de facilitar a los usuarios y contribuyentes su gestión.



Municipalidad de San Carlos
Departamento de Catastro y Censos
Calle Central - Avenida 2. Apdo. 13. 4400,
Ciudad Quesada, San Carlos, Alajuela, Costa Rica



CUARTO. Para trámite de Visado Municipal (plano catastrado), ante la Municipalidad de San Carlos, está a disposición el portal de trámites en línea <https://tramites.munisc.go.cr> a fin de facilitar a los usuarios y contribuyentes su gestión el cual será atendido mediten la remisión de la presentar Circular.