



REGISTRO INMOBILIARIO FRACCIONAMIENTOS



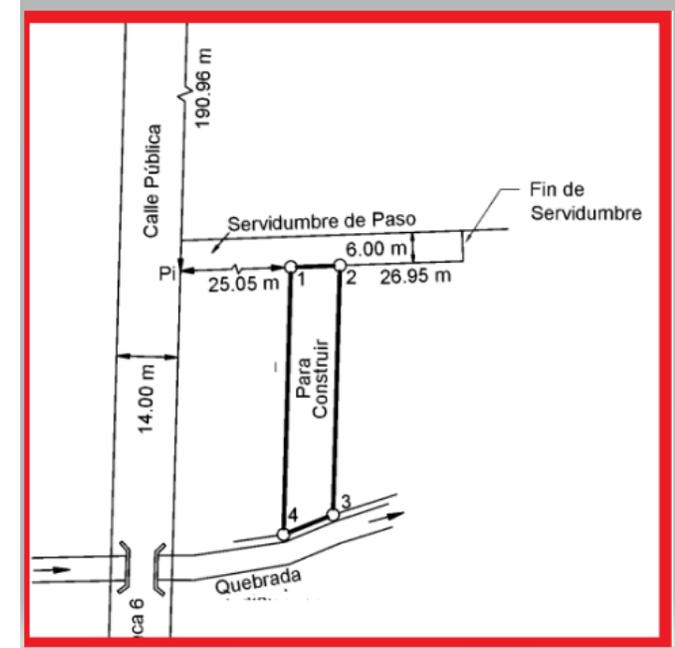
Aspectos a presentar

- ✓ **Concepto de fraccionamiento.**
- ✓ **Requisitos.**
- ✓ **Plano Catastrado.**
- ✓ **Distribución del valor fiscal.**
- ✓ **Visado municipal y excepciones.**

¿QUE ES UN FRACCIONAMIENTO?

- El fraccionamiento de una finca consiste en la segregación de uno o varios lotes.

* La finca **x** mide 56381,91 m² y se segrega un lote de 8346 m²



| | | | |
|---|--|--|--|
| INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO ES PARTE DE: FOLIO REAL N° X | | NOTA: • ESTE PLANO SERVIRÁ ÚNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRÁ LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO. | |
| AREA SEGUN REGISTRO : 56381,91 m ² | | UBICADO EN: SAN JOAQUIN | |
| AREA 8346 m ² | | DISTRITO: 02 MANSION | |
| | | CANTON: 02 NICOYA | |
| | | PROVINCIA: 05 GUANACASTE | |
| | | INGENIERO TOPOGRAFO | |

¿QUE ES UN FRACCIONAMIENTO?

- La división material se considera un fraccionamiento en el que no queda resto reservado.

* La finca X que mide 1354,39 m² se divide materialmente en 3 lotes.

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| SITUADO EN: SAN GERARDO DISTRITO: 01 QUESADA CANTON: 10 SAN CARLOS PROVINCIA: 02 ALAJUELA | ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL NUMERO X AREA SEGUN REGISTRO: 1354.39m ² | AREA: 467 m ² |
| ESCALA 1 : 500 | FECHA: FEBRERO 2020 | |
| SITUADO EN: SAN GERARDO DISTRITO: 01 QUESADA CANTON: 10 SAN CARLOS PROVINCIA: 02 ALAJUELA | ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL NUMERO X AREA SEGUN REGISTRO: 1354.39m ² | AREA: 311 m ² |
| ESCALA 1 : 500 | FECHA: FEBRERO 2020 | |
| SITUADO EN: SAN GERARDO DISTRITO: 01 QUESADA CANTON: 10 SAN CARLOS PROVINCIA: 02 ALAJUELA | ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL NUMERO X AREA SEGUN REGISTRO: 1354.39m ² | AREA: 576 m ² |
| ESCALA 1 : 500 | FECHA: FEBRERO 2020 | |

¿QUE ES UN FRACCIONAMIENTO?

- Ejemplos de actos que conllevan un fraccionamiento:
 - ✓ Segregación de lote en cabeza de su dueño.
 - ✓ Segregación de lote en cabeza de fiduciario.
 - ✓ Adjudicación de lote en pago derecho.
 - ✓ Adjudicación de lote en pago parcial de derecho.

REQUISITOS

- Comparecencia del propietario de la finca en escritura pública y realizar el fraccionamiento. Indicar nombre completo y calidades de los dueños.
- Citas de inscripción del inmueble que se realiza el fraccionamiento. No se requiere descripción.
- Descripción completa del lote o lotes que se fraccionan, e indicar el número del plano catastrado correspondiente a cada uno de ellos.

REQUISITOS

- Cuando se segreguen lotes para ser reunidos en el mismo acto, se bastará con indicar la medida de los mismos, sin que se requiera plano de dichos lotes ni su descripción, siendo necesario únicamente el plano del inmueble resultante de la reunión y su descripción.
- Cuando quede resto, debe darse su descripción completa en forma posterior a las segregaciones efectuadas. *No es requisito registral describir un inmueble previo a su segregación, ya que el fraccionamiento en sí mismo, produce un cambio en las características del inmueble.*

REQUISITOS

- No se requerirá plano en los restos de finca cuando se segrega lote; bastará el de los fraccionamientos, **salvo** que se pretenda efectuar algún movimiento posterior al resto, que no sea la modificación de proporciones de los copropietarios o la imposición de una servidumbre de paso en contra del resto, debiendo constar plano catastrado en las fincas que sean fundo dominante.

REQUISITOS

- Si al constituir un lote, no se indica como alguno de sus linderos “calle pública”, necesariamente deberá constituirse la servidumbre para darle salida. Si el lote segregado es inmediatamente reunido con otro lote o con finca completa, este requisito debe ser cumplido en la finca que se vaya a generar como último movimiento.

REQUISITOS

- Se puede prescindir de tal requisito, si sobre la finca a segregar consta de previo la constitución de una servidumbre de paso a su favor (dominante) y el notario diera fe conforme al artículo 372 del Código Civil que la servidumbre ya existente es aprovechable por el lote que se segrega en el acto.

REQUISITOS

- El notario debe dar fe de que la descripción dada a cada fraccionamiento realizado se ajusta en todo a su respectivo plano catastrado (art. 33 de la Ley 4240 Ley de Planificación Urbana).
- Cuando el inmueble del que se realiza el fraccionamiento está situado en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, debe solicitarse el visado municipal en la municipalidad respectiva y de este debe dar fe el notario.

REQUISITOS

- La medida del lote o lotes sumada con la del resto debe ser igual a la medida de la finca donde se realiza la segregación.
- Cuando se realiza una segregación y el resto continúa bajo la titularidad de varios condueños, debe indicarse la proporcionalidad en que queda perteneciendo este a los copropietarios en caso de que ésta deba o se desee cambiar. Para efectuar esta modificación de la proporción de los copropietarios del resto no se requiere plano catastrado de dicho resto.

REQUISITOS

- Puede fraccionarse o reunirse por una sola vez el inmueble que garantice un crédito hipotecario.
- Procederá la misma operación sobre las fincas resultantes, únicamente si se cuenta con el consentimiento del acreedor, y en cada caso se efectuará la respectiva sustitución de garantía.

REQUISITOS

- En los fraccionamientos donde se libere del crédito hipotecario alguna de las porciones, las partes deberán fijar la responsabilidad de las restantes y, consecuentemente, deberá realizarse la sustitución de garantía (arts. 409 y 413 del Código Civil).

REQUISITOS

- Si el lote o lotes fraccionados se venden, debe darse el precio por separado de estos. En cualquier otro caso, debe darse la estimación de cada lote fraccionado, para los efectos de pagar derechos y timbres (art. 2, inc. b, de la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional).

REQUISITOS

- Dado que los linderos son una característica sumamente cambiante y que el carácter individualizante (principio de especialidad objetiva) de los mismos ha cedido ante la prevalencia del plano y del mapa catastral, resulta innecesario la verificación de los linderos opuestos en las segregaciones, siendo responsabilidad del notario que la descripción del lote corresponda en cuanto a linderos con el plano que dio origen a la finca.

REQUISITOS

- Cuando el fraccionamiento se realiza para efectos de traspaso, deberán pagarse los tributos respectivos. Tratándose de lotes que continúan bajo la titularidad del propietario, el pago de los referidos tributos será únicamente por Arancel de Registro, timbre fiscal, timbre de Archivos Nacionales y timbre del Colegio de Abogados.

Pago de Derechos, timbres e impuestos

| COBRO DE TRIBUTOS POR SEGREGACION Y TRASPASO A UN TERCERO | | | | | | |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|
| Registro | Agrario | Fiscal | Archivo | Abogado | Municipal | Traspaso |
| 5x1000 | Ver Tabla | Ver Tabla | Ver Tabla | Ver Tabla | 2x1000 | 1.5% |

| COBRO DE TRIBUTOS POR SEGREGACION EN CABEZA PROPIA / PAGO DE DERECHO | | | |
|---|---------------|----------------|-----------------|
| Registro | Fiscal | Archivo | Abogados |
| 2000 | Ver Tabla | Ver Tabla | Ver Tabla |

Justificación jurídica de los diversos cobros

- **Timbre Agrario: Ley 5792, Artículo 14.**
- **Timbre Municipal: Ley 7794. Artículo 84. Distritos donde existe Concejo Municipal de Distrito: Ley 8173 Artículos 1 y 9.**
- **Timbre Fiscal.** Código Fiscal (Ley 8 de 1885) *Artículos del 240 al 247 del Código Fiscal.*
- **Timbre de Archivos Nacionales. Ley 43 de 1934, Artículo 6.**
- **Impuesto sobre Traspaso. Ley 6999, Artículo 8.**

Aspectos específicos relacionados con el plano catastrado.

- Conforme al Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo 34763 publicado el 28 de setiembre del 2008, las áreas y dimensiones expresadas en los planos de agrimensura **no utilizarán decimales**. Las transacciones que se citen planos con las características citadas, se modificará de oficio la medida en el asiento registral, para ajustarla “únicamente en los decimales”, tratando que exista perfecta concordancia entre el componente gráfico y jurídico del inmueble. Este tipo de modificación no genera plazo de convalidación. (ver Directriz DRP-002-2009)

Vigencia de los planos catastrados.

- Conforme artículo 71 del Reglamento, a la Ley del Catastro Nacional, se establecen los siguientes plazos de vigencia para la inscripción provisional de planos:
 1. *Planos para fraccionamientos, divisiones o reuniones de inmuebles tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva.*
 2. *Planos para información posesoria y localización de derechos en sede judicial tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva.*
 3. *Planos para carreteras y ferrocarriles tiene una vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva.*

Vigencia de los planos catastrados.

- Es posible suspender el plazo de vigencia de la provisionalidad, si los asientos catastrales cuentan con una anotación judicial en el que conste que está siendo utilizado en un proceso de esa naturaleza.
- Si a la fecha de presentación al Diario del testimonio de fraccionamiento, el plano está caduco, deberá consignarse ese defecto, con el objeto de que el interesado inscriba un nuevo plano. Con el nuevo plano que se indique, deben cumplirse y verificarse todos los requisitos exigidos por ley.

Vigencia de los planos catastrados.

- Los efectos jurídicos de la inscripción de los planos que describan fincas o partes de fincas a adquirir o bien que correspondan a parte del patrimonio del Estado y sus instituciones para traspasar a favor de otra institución o bien a favor de un particular; se mantendrán de forma definitiva y por tanto, no estarán sujetos a ningún plazo de caducidad.
- Los planos para solicitar judicialmente localizaciones de derecho tendrán un término de caducidad de 3 años a partir de su inscripción.

Aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal de la finca madre en los lotes.

- De conformidad con lo dispuesto en la Ley 4564 Ley de Aranceles del Registro Nacional y la Resolución emitida por la Dirección General de Tributación DGT-R-017-2012 de las 09:00 horas del 09 de agosto de 2012 (publicada en La Gaceta 177 del 13 de setiembre de 2012) los registradores cumplen funciones de auxiliares de la Administración Tributaria por lo cual se debe verificar el cobro correcto de los tributos conforme a los valores fiscales proporcionales de los lotes que se generan en fraccionamientos o bien en divisiones materiales o reuniones de inmuebles.

Aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal de la finca madre en los lotes.

- En la calificación de documentos en los cuales se realicen segregaciones de lotes, se deberá verificar que todos los rubros tributarios, se haya cancelado por el mayor valor que resulte al comparar el que se indique en el documento, con aquel que se obtenga de la distribución del valor fiscal de la finca madre, en proporción con el área del lote que se le segrega.

Aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal de la finca madre en los lotes.

- Para obtener el valor fiscal proporcional del lote respecto de aquel que publicita su finca madre, se debe obtener previamente el valor fiscal por metro cuadrado de la finca madre (dividir el total del valor fiscal entre el área de la finca madre), para posteriormente multiplicar este monto por la cantidad de metros cuadrados que representan el área lote a segregar.

Aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal de la finca madre en los lotes.

- Si en un documento de segregación se efectúa a la vez rectificación de medida del resto, deberá corregirse el valor fiscal de este según se aumente o disminuya su área, según el valor proporcional de cada metro cuadrado.
- Si el valor dado al lote en el documento resulta ser mayor al valor proporcional derivado del cálculo descrito en el punto anterior, ese mayor valor es el que deberá quedar registrado como valor fiscal para el lote; manteniendo el resto su valor original por metro cuadrado, pero rebajando de ese monto el valor proporcional por el metraje del lote segregado.

Aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal de la finca madre en los lotes.

- Con el valor fiscal proporcional para el lote, obtenido a partir del cálculo descrito en el punto anterior, se determinará el correcto pago de todos los rubros tributarios; debiendo consignar como defecto, en caso de haberse realizado un pago por menor monto al que corresponda.



Aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal de la finca madre en los lotes.

- Si el valor o estimación dado por las partes en el documento, es mayor al que resulte del cálculo referido en el punto anterior, el pago por todos estos tributos deberá hacerse sobre la base de ese mayor valor.
- En caso de existir disconformidad del notario o las partes comparecientes, en cuanto al valor proporcional obtenido para el lote y resto, deberá plantearse el reclamo ante el departamento o dirección que corresponda en el Ministerio de Hacienda; quien mediante sello valor impuesto en el testimonio, consignará el valor fiscal definitivo a ser asignado al lote.

Aspectos específicos relacionados con la distribución del valor fiscal de la finca madre en los lotes.

- Serán de aplicación analógica todos estos supuestos, tanto para el caso de divisiones materiales como para las reuniones de fincas (en las cuales se sumará el valor fiscal de cada inmueble a reunir).

Visado Municipal

- Para los efectos previstos en los artículos 33 y 34 de la ley 4240 Ley de Planificación Urbana, y de acuerdo con la facultad otorgada por el transitorio II de dicha ley, la lista actualizada con los distritos urbanos se pueden encontrar en el Alcance 146, Gaceta 144 del 17 de junio de 2020.

Excepciones al Visado Municipal

- **No** se aplicarán las disposiciones de los artículos 33 y 34 de la ley 4240 Ley de Planificación Urbana 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 se ubique el inmueble.

Excepciones al Visado Municipal

- En La Gaceta número 206 del 28 de octubre de 1993 se publicaron los Decretos Ejecutivos números 22606 y 22607, mediante los cuales se declaran de interés para el Estado diversos proyectos de vivienda y asentamientos consolidados, con la finalidad de que las familias ocupantes de los inmuebles específicamente indicados en dichos decretos obtengan título de propiedad y los beneficios de la Ley 7052.
- Además, estos decretos indican que los proyectos señalados en ellos no estarán sujetos al procedimiento establecido en los artículos 33 y 34 de la ley 4240 Ley de Planificación Urbana.

Excepciones al Visado Municipal

- Para estos efectos, el artículo 3, inc. B, de ambos decretos señala: *El notario que elabore las escrituras, mediante las cuales se formalicen las operaciones pertinentes, dará fe de que están exentos del visado municipal, al amparo del presente decreto y el artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana.*
- Dichos decretos fueron adicionados por los Decretos Ejecutivos números 22649, 22937 y 22650.

Excepciones al Visado Municipal

- **No** son aplicables las disposiciones de los artículos 33 y 34 de la ley 4240 Ley de Planificación Urbana a los documentos que contengan fraccionamientos de fincas cuya naturaleza sea agrícola y cuyas porciones resultantes sean mayores de cinco hectáreas **para los otorgamientos efectuados hasta el 12 de setiembre del 2020.**

Excepciones al Visado Municipal

- Esta excepción se encontraba en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones que fuera derogado por el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones emitido por el INVU que se encuentra vigente desde el 13 de setiembre del 2020. El reglamento vigente, no contiene esa excepción.



Muchas Gracias

**Carla Montero Moreira
Registro Inmobiliario**

