

COLEGIO DE INGENIEROS
TOPÓGRAFOS DE COSTA RICA



San José, 05 de junio de 2018
0447-2018-CIT

Señores
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
S.D.

Contacto: consultainvu.rfu@gmail.com

Estimados señores:

Reciban un cordial saludo, por este medio el Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica, colegio miembro del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, como ente responsable de velar por el ejercicio de la Agrimensura y Topografía, y en atención a la consulta pública referente al **REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES**, remite las consultas y observaciones correspondientes a la propuesta.

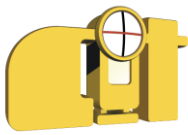
Bien sabemos, que la planificación urbana es la herramienta primordial para un correcto ordenamiento del territorio, para cumplir con dicho propósito se debe mantener una participación de las instituciones, profesionales y comunidad en la creación y estipulación de reglamentos y legislación que marque los parámetros, para un desarrollo sustentable.

Partiendo de lo antes indicado, hemos procedido a realizar un estudio y análisis de esta propuesta, esto con el fin de poder tener claridad con lo allí indicado y así poder contribuir al mejoramiento de este instrumento, que sin lugar a dudas es de vital importancia para el país. Entendemos y reconocemos que el actual reglamento requiere de una actualización, no obstante consideramos prudente y oportuno que se permita la participación de todos aquellos actores que tienen una relación directa con el mismo, garantizándose de esa manera, un instrumento consensuado y enriquecido con el aporte de todos.

Consultas:

En virtud de una serie de dictámenes emitidos por la Procuraduría General de la República y que sin lugar a dudas han servido para garantizar que los visados municipales se den de una manera científica y profesional, garantizando el cumplimiento del bloque de legalidad, procedemos a plantear la siguiente consulta:

¿Cuenta el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), con los profesionales en Topografía necesarios para atender el flujo de solicitudes de visado por fraccionamiento?



Se reitera que esta consulta se fundamenta en los diferentes dictámenes emitidos por la Procuraduría General de la República, oficios del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica y del Colegio de Ingenieros Topógrafos, mismos que nos indican que estos trámites deben ser analizados por un profesional miembro del Colegio de Ingenieros Topógrafos. Se adjunta copia de los documentos emitidos por estos entes (C-046-2014, C-154-2014, C-014-2013, DE-1500-10-06, DE-0513-13-02, 079-2015-CIT).

Observaciones:

Después de estudiar la propuesta de Reglamento, procedemos a señalar las observaciones que consideramos deben hacerse a los artículos que se indican.

Artículo 6 Definiciones: En el artículo 6 de la propuesta de actualización del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, se establecen una serie de definiciones, de las cuales debemos destacar las siguientes:

- Fraccionamiento Simple
- Fraccionamiento con fines Urbanísticos
- Servicios indispensables.

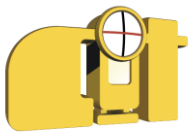
Es importante tener claro que la diferencia entre fraccionamiento simple y fraccionamiento con fines urbanísticos es la apertura de calles y dotación de servicios, distinción que ha sido desarrollada por los Tribunales de Justicia y la Procuraduría General de la República.

Nos llama la atención el hecho, de que en la propuesta, se circunscriba el fraccionamiento simple únicamente a cuadrantes urbanos, área urbana o desarrollo urbanístico establecido, esto significaría desde nuestra perspectiva, una situación que deja en desventaja y en desigualdad a aquellas personas que deseen realizar algún tipo de segregación en terrenos que no se ubiquen en los sectores indicados.

Recordemos, la definición de urbanización estipulada en el Reglamento Nacional para Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones, la cual lo diferencia de los fraccionamientos simples:

“Urbanización: El fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos mediante la apertura de calles y provisión de servicios.”

Un elemento importante a señalar, es el hecho de que se quiera interpretar, que todos los fraccionamientos que se realicen, conllevan intrínsecamente un proyecto constructivo, acción que no es cierta, esto lo podemos constatar con el análisis estadístico que lleva el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, en donde se establece que el 46% de los planos catastrados el año anterior, no generaron procesos de construcción.



De igual forma, y según las definiciones, debe cumplirse con requisitos como disponibilidad de agua potable y fluido eléctrico, recordemos que al menos en lo referente a la disponibilidad de agua potable, esta constancia tiene vigencia definida, razón por la cual, se considera que no debe ser en este momento que se soliciten, siendo el momento idóneo, cuando se tramite el permiso de construcción.

Se indica lo anterior en función de que se está eliminando la posibilidad de realizar segregaciones frente a vía pública existente, que no se encuentre en los presupuestos de la definición de fraccionamiento simple señalados en la propuesta.

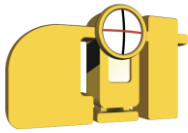
Ver: Dictámenes de la Procuraduría General de la República, números, C-046-2016, C-045-2016, C-001-2013, C-029-2015, C-235-86 y *sentencias 175-2009, 416-2010, 4254-2010, 4205-96, 8790-98.*

En el voto de la Sala Constitucional 4205-96, se definen los fraccionamientos, sin importar su ubicación, únicamente como simples o complejos. Vale la pena recordar que todo desarrollo con fines urbanísticos, debe contar con el diseño de sitio y cumplir con todas las disposiciones establecidas en nuestro ordenamiento técnico y jurídico.

En cuanto a las definiciones de servicios indispensables, consideramos que se está indicando la necesidad de que se cuente con estos servicios básicos en todo fraccionamiento, la definición de Obras de Infraestructura Urbana es consecuente con una definición de fraccionamiento con fines urbanísticos, definido por la necesidad de realizar estas obras y no por la cantidad de lotes que se pretendan fraccionar. Reiteramos el hecho de que un porcentaje muy elevado de los fraccionamientos, no son con fines constructivos, lo que persiguen es simplemente realizar una segregación de una finca e inscribirla en el Registro Público, con fines muy diferentes a los constructivos, esto significa que se estarían solicitando requisitos de un permiso de construcción a un fraccionamiento que no conlleva este fin.

Artículo 9. Vías públicas que enfrenten la propiedad a fraccionar: se debe tomar en consideración que en la redacción de este artículo se podrían estar propiciando expropiaciones sin previo pago (inclusive se podría dar la figura de la confiscación, prohibida por nuestra Constitución Política), se estaría creando una norma de carácter tributario (a la plusvalía, por ejemplo) a cargo del propietario. Recordemos que en el decreto ejecutivo # 27967-MP-MIVA-MEIC se establecen requisitos a presentar no contemplándose la aplicación vial previo al otorgamiento de visado de planos, solo se contempla este requisito para los planos de anteproyectos correspondientes a urbanizaciones, condominios de lotes o conjuntos residenciales.

Recordemos que para casos de expropiación se debe cumplir con lo que señala la Ley de Expropiaciones. De igual forma se condiciona el fraccionamiento a la dotación de servicios públicos indispensables. Ver observaciones del artículo 6.



Artículo 10 Fraccionamientos simples:

Ver observaciones indicadas en el artículo 6 y 9.

Artículo 12 Fraccionamiento simple de lotes con frente menor a la norma: en este artículo se indica que solo se puede segregar UN ÚNICO lote con frente menor a la norma, convirtiéndose en una gran diferencia y afectación, a la hora de segregar lotes frente a vía pública, lo anterior con respecto a lo estipulado en el capítulo II.2.3 del Reglamento para Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones vigente, el cual nos indica: “II.2.3 Lotes con frente a vía pública menor a la norma: **En terrenos que permitan su parcelamiento sin apertura de vías, en los que su división en lotes regulares implique poco aprovechamiento de la infraestructura existente**, se aceptarán lotes en forma irregular, pudiendo en este caso tener cada uno un frente a vía pública no menor de tres metros (3,00 m). Esta franja que sirve de acceso al lote interior no excederá de treinta metros (30,00 m) de longitud para 3 m. de ancho y de cuarenta metros (40,00 m) para 4 m. de ancho. Esta área no será computable para el cálculo del área mínima del lote, ni podrá construirse en ella.” *(Lo resaltado no es del original)*.

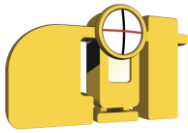
¿Por qué supeditar a un único lote? cuando lo que se persigue con esta figura es el utilizar tal y como lo dice la norma, un aprovechamiento máximo de la infraestructura ya existente.

Artículo 14. Excepción de cesión de áreas públicas en fraccionamiento simple:

Las áreas públicas deben cederse en proyectos de urbanización o fraccionamientos con fines urbanísticos, entendiéndose que en los fraccionamientos simples no se requiere apertura de vías, consideramos que en la definición de fraccionamiento con fines urbanísticos, se estarían incluyendo lo que hoy día conocemos y entendemos como fraccionamientos simples. Ver observaciones indicadas en el artículo 6.

Artículo 15 Requisitos documentales para fraccionamiento simple: se considera importante indicar que el profesional responsable debe ser miembro activo del Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica. Se reitera el hecho de que se excluyen las áreas rurales y en proceso de desarrollo dentro de la categoría de fraccionamiento simple. De requerirse para resolver documentos tales como el plano catastrado de la finca madre certificado o no, debería aplicarse lo señalado en el artículo 8 de la Ley N°8220.

Artículo 16. Fraccionamientos con fines urbanísticos- Condiciones: con respecto a la definición planteada de Fraccionamiento con fines Urbanísticos, la misma nos limita a un máximo de 6 lotes, con la disponibilidad de servicios indispensables (agua potable, electricidad, evacuación de aguas pluviales), debe darse cesión de áreas públicas, mejoras en la media calle y ampliación vial y obliga a la municipalidad a verificar estudios ambientales, de previo a otorgar el visado municipal y el permiso constructivo.



Recordemos que según ha sido reiterativo por nuestra jurisprudencia, al no existir apertura de vías, nos estaríamos refiriendo a un fraccionamiento simple y no a un fraccionamiento con fines urbanísticos, por lo que se debe evaluar los requisitos solicitados, recordando que existen fraccionamientos que no son con fines constructivos, por lo que el requisito de los servicios básicos para estos casos debe solicitarse cuando se solicite un permiso de construcción. Ver observaciones al artículo 6, 14 y dictámenes C-235-86, C-045-2016, C-001-2013.

Con relación al último párrafo, *(El profesional responsable debe contemplar las condiciones naturales del área o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar y será responsable civil y penalmente por daños causados)*. Este párrafo requiere ampliarse y definir las responsabilidades de cada profesional, toda vez que, a los profesionales de la agrimensura, se les estarían atribuyendo posibles acciones que no están en su accionar profesional. Debe definirse el fundamento jurídico y su procedencia, amparado a alguna norma que lo permita.

Artículo 18. Fraccionamiento de lotes con frente menor a la norma: con la redacción de este artículo se estaría limitando el uso de la figura de lotes con frente menor a la norma a uno solo, situación que no se da en el reglamento actual, recordemos que la finalidad de esta figura es un aprovechamiento máximo de la infraestructura ya existente. Ver artículo 12.

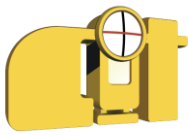
Artículo 20. Cesión de áreas públicas en fraccionamientos con fines urbanísticos: Se solicita aclaración sobre lo siguiente:

La misma propuesta de Reglamento de Fraccionamientos, establece en su artículo 57, que la cesión de área pública en urbanizaciones de uso residencial puede variar entre el 5% y el 20%, por ende si el 10% de un fraccionamiento, con fines urbanos, no alcanza para constituir un lote de área mínima igual a 120 m², debería ajustarse dicho lote hasta alcanzar el mínimo requerido, siempre que la cesión de área no signifique un porcentaje mayor al 20%.

Aclarar si al fraccionar 6 lotes con área de 120 m² se excluye la cesión de áreas, toda vez que el 10% sería 72 m².

Un elemento que debe analizarse con mayor detalle es el hecho de que se señala que después de 6 lotes se debe ceder áreas públicas, consideramos que el número correcto debería ser después de 10 lotes, nótese que el frente mínimo establecido es de 6 metros, lo que significaría que el área pública no quedaría a más de 54 metros del lote más lejano.

Artículo 21. Requisitos documentales para fraccionamiento con fines urbanísticos: consideramos que debe aplicarse lo que nos indica la Ley número 8220 Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, año 2002.



Artículo 22. Parcelamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos:

los fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios y forestales deben ser visados por la municipalidad únicamente, según lo establece el reglamento a la Ley del Catastro Nacional 34331-J ya que no pueden ser objeto de censura de este reglamento.

Artículo 23. Área mínima: en el Reglamento para Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones actual, se menciona un área resultante de 5000 m², mientras que en la propuesta las áreas resultantes estarán en función del estudio realizado por el INTA con un área mínima de 10.000 m², llegándose a los 25.000 m² con base a dicho estudio.

Consideremos que existen zonas del país en que, con 5000 m² una familia puede sobrevivir y producir lo necesario, ejemplo zonas como Cartago, Zarceros, entre otras.

Los terrenos con bosque están regulados por la Ley Forestal N°7575, por tanto, su área mínima a segregar y su máxima cobertura a construir son competencia del MINAE-SINAC.

Se debe aclarar si existe la posibilidad de que un gobierno local establezca un área menor.

Artículo 24. Cobertura máxima: se establece un mínimo de un 10% de cobertura, no obstante, recordemos que el área aumentó a 10.000 m², lo que significa que el área de cobertura sería de 1000 m², mientras que en el reglamento oficial, el porcentaje es de 15 %, lo cual nos da un área de cobertura de 750 m².

Los terrenos con bosque están regulados por la Ley Forestal N°7575, por tanto, su área mínima a segregar y su máxima cobertura a construir son competencia del MINAE-SINAC.

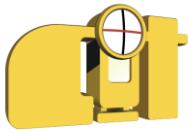
Artículo 25. Acceso por servidumbres a parcelas con fines agrícolas, forestales o mixtos: se solicita aclaración a la siguiente situación:

¿Qué pasa cuando las fincas son paralelas o contiguas en fincas independientes?

Artículo 27. Requisitos documentales para parcelas con fines agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas: es importante indicar cuando se dice “profesional responsable”, que sea un miembro activo del CIT.

Los fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios y forestales deben ser visados por la municipalidad únicamente, según lo establece el reglamento a la Ley del Catastro Nacional 34331-J, ya que no pueden ser objeto de censura de este reglamento.

Este requisito se refiere a un croquis o plano del fraccionamiento, consideremos que no debe indicarse plano de la finca madre, puesto que ese documento no contiene el fraccionamiento. El plano de la finca madre es una referencia para construir la propuesta de fraccionamiento.



“Se solicita estudio detallado de suelos y de capacidad de uso, aprobado por el INTA.” Aclarar a que se refiere “estudio detallado”.

Artículo 30. Características de la servidumbre para uso residencial: es importante prestar atención al punto referente al ancho de las servidumbres, esto dado que en la propuesta están atando el ancho de la servidumbre sin importar el caso a 6 m, mientras que en el RNCFU se estipula un ancho mínimo de 3 metros y no se estipula el máximo. Ver dictamen C-069-2003, del Dr. Julio Jurado Fernández.

*Se solicita aclaración a la siguiente situación:

¿Qué pasa cuando las servidumbres son paralelas o contiguas en fincas independientes?

Artículo 31. Lotes frente a servidumbre para uso residencial: consideramos conveniente valorar que el área de la servidumbre forma parte de los fundos dominantes con el fin de evitar restos de finca, claro está que la misma no debe computarse para el área mínima útil.

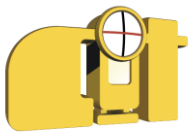
Artículo 32. Requisitos documentales para fraccionamientos con acceso mediante servidumbre para uso residencial: este artículo se contrapone con lo que establece el artículo 79 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, en donde se estipula que el visado debe otorgarlo la corporación municipal, legitimado por ley, y que puede verificar, entre otros elementos, pendientes y desfogues. Ver observaciones a los artículos 15 y 21.

Se está solicitando cesión de áreas, lo cual nos lleva a la siguiente interrogante: *¿Que sucede si únicamente segrego 2 o 3 lotes y el 10% es inferior a los 120 metros cuadrados?*

Artículo 67. Vías públicas frente a propiedades a urbanizar: *“Cuando el derecho de vía no se pueda completar del lado opuesto de la urbanización, la municipalidad puede exigir gratuitamente una franja mayor de terreno para regularizar el ancho de la calle pública.”*

Este párrafo requiere mayor atención por las implicaciones y cargas que se le estarían imponiendo al propietario del inmueble, aunado a un deficiente diseño geométrico.

Artículo 105. Lámina de anteproyecto para urbanizaciones y conjuntos residenciales: en la lámina aquí descrita debe incluirse la firma de los profesionales participantes, incluyendo al Ingeniero Topógrafo, ver acuerdo JDG- 0398-2018 del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.



CONCLUSIONES GENERALES

1. Es importante recordar que el desarrollo de este país se generó de forma lineal.

A nuestro criterio, esta propuesta se concentra en normar el desarrollo en las zonas urbanas, dejando de lado aspectos importantes y crea una diferenciación en zonas rurales o en proceso de desarrollo.

Como, por ejemplo, el uso de los fraccionamientos simples, ligado directamente a cuadrantes urbanos. ¿Qué pasa con esta figura en las zonas rurales del país?

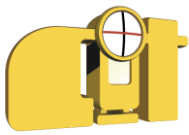
Un elemento a tomar en cuenta, es si con este tipo de reglamentación se estaría fomentando el desarraigo y la concentración de habitantes en zonas urbanas, agravando las dificultades que hoy día tenemos en anillos periféricos, en donde la construcción y tenencia informal de tierras es notoria, con el agravante de los problemas sociales, económicos y culturales que todos pretendemos erradicar.

2. El artículo 35 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240, nos indica: 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.” (El resaltado no es del original).

Aquí nos surge la interrogante, de que se indica que los trámites ante las municipalidades son gratuitos y en la propuesta se señala que se deben cancelar servicios al INVU, con el agravante que no se define el monto ni el fundamento jurídico para este cobro, situación que debe aclararse.

3. Uno de los grandes inconvenientes según nuestro entender, es el hecho de que se utilice el nombre de “servidumbre”, para referirse a accesos especiales, tal y como se ha comentado en diferentes foros, se considera pertinente, el definir un nombre a estos accesos especiales y definirlo adecuadamente.



COLEGIO DE INGENIEROS
TOPÓGRAFOS DE COSTA RICA



Lo anterior permitiría un manejo más sencillo de estos accesos, evitando remitirlo a lo que nos establece el Código Civil en el apartado de servidumbres.

4. Respetuosamente, solicitamos al INVU se discuta la propuesta con las instituciones interesadas en que se dé una actualización a este documento, a saber, entre otras, municipalidades, Acueductos y Alcantarillados, Cámara Costarricense de la Construcción, Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, Colegio de Abogados y otras, acción que permitirá elaborar un documento más enriquecido, tanto en aspectos técnicos y jurídicos como que sería un documento consensuado, favoreciendo directamente a los habitantes de nuestro país.

De su consideración,



Ing. Marco Antonio Zúñiga Montero
Director Ejecutivo
Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica

cc. *Junta Directiva General, CFIA*
Agremiados CIT
Colegio de Abogados y Abogadas de C.R.
Archivo

📧 *mao/lmg*