

DU-UAC-283-2021

16 de julio, 2021

Señor
Erick Solano Coto
Presidente Ejecutivo
INVU

Asunto: Sobre propuesta de modificación del CIT al RFU

Estimado señor:

La presente hace referencia a oficio N°0531-2021-CIT, donde el Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica (CIT) remite al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), específicamente al Despacho de la Ministra, una propuesta de modificación al Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RFU), promulgado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

Considerando la remisión de dicho documento al Departamento de Urbanismo, y según lo acordado en reunión llevada a cabo el miércoles 23 de junio entre personas funcionarias del INVU, MIVAH y el CIT, procedemos a referirnos a las treinta y ocho (38) reformas planteadas, que afectarían el contenido de treinta y un (31) artículos:

1. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 1. Objetivo

Fijar los principios y elementos que deben ser considerados para la división y habilitación urbana de los predios donde se proyecten realizar fraccionamientos, urbanizaciones y conjuntos residenciales. El Reglamento establece los requisitos en relación con derechos de vía, acceso a la vía pública, lotificación, amanzanamiento, parcelamiento, cesión de áreas para uso público, accesos excepcionales para uso residencial, servidumbres agrícolas pecuarias o forestales, normas mínimas sobre construcción de calles, aceras y calzadas.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 1. Objetivo

Fijar los principios y elementos que deben ser considerados para la división y habilitación urbana de los predios donde se proyecten realizar fraccionamientos, urbanizaciones y conjuntos residenciales. El Reglamento establece los requisitos en relación con derechos de

vía, acceso a la vía pública, lotificación, amanzanamiento, parcelamiento, cesión de áreas para uso público, servidumbre para uso residencial, servidumbres agrícolas pecuarias o forestales, normas mínimas sobre construcción de calles, aceras y calzadas.

Observación CIT

Que se indique Servidumbre de paso para uso residencial.

Respuesta INVU

En primera instancia, es importante señalar que la figura del acceso excepcional para uso residencial, se encontraba regulada en el marco jurídico costarricense por medio del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (1983), donde se denominaba servidumbre de paso. Esta afirmación se hace con el fin de aclarar que no es una modalidad del fraccionamiento de aplicación reciente.

Sobre esta solicitud particular, de modificar la denominación de “*accesos excepcionales para uso residencial*”, a “*servidumbre de paso para uso residencial*”, resulta de suma relevancia remontarnos al proceso de Consulta Pública que llevó el RFU vigente, en el año 2018.

En dicha ocasión, el CIT dio a conocer sus observaciones al texto consultado por medio del oficio N°0447-2018-CIT del 5 de junio del 2018, donde en relación con la figura excepcional del fraccionamiento para uso residencial, en el numeral 3 de “*Conclusiones Generales*”, se indicó:

“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. 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.”

Tal como se observa, la posición del CIT reflejaba la urgencia de diferenciar la figura en cuestión, de las servidumbres contenidas en el Código Civil; lo que se manifiesta ahora en el oficio N°0531-2021-CIT es evidentemente opuesto a lo requerido en la Consulta Pública, que, dicho sea de paso, fue atendido por este Instituto. Como respuesta a la observación del CIT, y atendiendo la recomendación de otras instituciones con basto conocimiento e injerencia en la materia, como lo son el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AYA) y el Registro Inmobiliario, se modificó la denominación de la “servidumbre de paso”, a “acceso excepcional para uso residencial”.

Parte de la labor asociada a la Consulta Pública fue brindar respuesta a cada una de las observaciones recibidas en la Consulta Pública del RFU. Particularmente sobre la solicitud de modificar el nombre de la figura de “servidumbre de paso”, el INVU respondió al CIT lo siguiente, mediante oficio N°PE-0733-11-2019:

Las servidumbres urbanas reglamentadas en el Capítulo II del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones en vigencia son distintas en su origen con respecto a las servidumbres del Código Civil. Esta distinción es reafirmada por la dirección de Registro Inmobiliario en su oficio DRI-01-399-2018, en el cual señalan:

“En el caso de las servidumbres urbanas y agrícolas (las que se reglamentan en el Capítulo II del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones en vigencia y en la Sección Quinta de la propuesta), las mismas tienen su origen o causa en la Ley de Planificación Urbana y sus reglamentos. En tanto que las servidumbres como derecho real en cosa ajena o in re aliena, su fuente o causa jurídica está en el Código Civil. Constituyen un poder real sobre un predio ajeno para servirse de él parcialmente. Tal poder real implica una limitación de la facultad de goce del fundo sirviente a favor del fundo dominante. En ambos casos ese acceso es privado, precisamente porque no estamos frente a un bien de dominio público, sino más bien de dominio privado, la constitución y el uso del mismo lo diferencian. La servidumbre como derecho real, es aquel que se refiere a un derecho de goce en cosa ajena y que se tutela en nuestro Código Civil, concretamente en los artículos 370 y siguientes del cuerpo normativo, derecho que no se ve limitado por el ancho o la extensión de la servidumbre, dependerá más bien del título, artículo 375 del mismo cuerpo legal. Tenemos en esta figura jurídica un fundo sirviente, quien brinda el acceso; y un fundo dominante, quien se sirve del mismo. Su nacimiento se da por lo general de un convenio de partes, por ello no necesita el aval de ninguna institución del Estado, precisamente porque el artículo 1022 del Código Civil manifiesta que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, y que la servidumbre es un bien de características privadas. Por el contrario, en las servidumbres agrícolas y urbanas, aquellas que tutela y consagra el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y que se pretende regular en el borrador remitido; el ancho y acceso de la servidumbre es importante y clave para la aprobación del plano”

Lo anterior describe la necesidad observada por diferentes instancias para definir con otro nombre las servidumbres urbanas y así evitar confusiones con las servidumbres del Código Civil. Por lo tanto, en atención a las observaciones recibidas por su representada como por otras instancias, se procede a modificar el nombre de las servidumbres urbanas a “Acceso Excepcional para Uso Residencial” el cual podrá realizarse cuando un predio, por motivo de su relación de frente y fondo, por la irregularidad de su forma o por su pendiente, resulte imposible de dividir en lotes con acceso directo a la vía pública que cumplan con el área mínima establecida en el reglamento. Este tipo de acceso se debe utilizar en la Excepción de Fraccionamiento para Uso Residencial.

Por tanto, este Departamento considera improcedente esta petición, según el marco jurídico que respalda la figura en cuestión, que se reitera no es el Código Civil.

Adicionalmente se pone en evidencia los criterios contradictorios emitidos por parte del CIT, contemplando lo planteado por ese Colegio en el año 2018, durante la Consulta Pública.

2. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 2. Alcance

El presente Reglamento se aplica supletoriamente en todo el territorio nacional, sin perjuicio de las disposiciones locales emitidas por el Gobierno Municipal en su Plan Regulador, en materia de fraccionamientos y urbanizaciones.

Las disposiciones locales contenidas en el Plan Regulador deben complementarse con los lineamientos mínimos establecidos en este cuerpo normativo.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 2. Alcance.

De conformidad con el artículo transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, el presente Reglamento se aplica supletoriamente en todo el territorio nacional, sin perjuicio de las disposiciones locales emitidas por el Gobierno Municipal en su Plan Regulador, en materia de fraccionamientos y urbanizaciones.

Observación CIT

Se propone eliminar agregar una frase al inicio del artículo para reiterar que, según la ley de planificación urbana, artículo transitorio II, los reglamentos municipales prevalecen por sobre este reglamento del fraccionamiento del INVU. El valor de este reglamento del INVU es servir de norma supletoria ante la ausencia de los reglamentos municipales. Pero este reglamento no prevalece sobre los reglamentos municipales, que podrían contener normas diferentes.

Respuesta INVU

Efectivamente, la supletoriedad de los Reglamentos de Desarrollo Urbano que emite el INVU, responde a lo definido en el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, donde se indica que en cuanto las municipalidades no cuenten con disposiciones locales en la materia, deben ajustarse a lo dispuesto en reglamentos de alcance nacional:

“Transitorio II.- El Instituto dictará las normas de desarrollo relativas a las materias a que se refiere el artículo 21 de esta ley.

Podrá, además confeccionar los planes reguladores y delimitar los distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, en tanto las municipalidades no hubieren promulgado en la respectiva materia, o parte de ella, sus propias disposiciones locales con ajuste a esta ley.

Los preceptos y reglamentos que dicte el Instituto regirán en los territorios jurisdiccionales o en la parte de ello que las normas señalen, a partir de su publicación en el Diario Oficial.” (Subrayado no corresponde al original)

Al respecto, y también dentro del marco de aplicación de la Ley de Planificación Urbana, el artículo 15 hace referencia a la competencia y autoridad de los gobiernos municipales de planificar su territorio, desarrollando el precepto establecido en el artículo 169 de la Constitución Política, indicando que, en materia de planificación urbana, dicha competencia se ejerce por medio de los reglamentos de desarrollo urbano del plan regulador:

Constitución Política de Costa Rica

Artículo 169. La administración de los intereses y servicios locales en cada cantón, estará a cargo del Gobierno Municipal, formado de un cuerpo deliberante, integrado por regidores municipales de elección popular, y de un funcionario ejecutivo que designará la ley. (Lo subrayado no corresponde al original).

Ley de Planificación Urbana

“Artículo 15.- Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.” (Lo subrayado no corresponde al original).

También la Ley de Planificación Urbana en su artículo 21 indica que el reglamento de fraccionamiento y urbanización es uno de los reglamentos de desarrollo urbano que deben formar parte de un plan regulador:

“Artículo 21.- Los principales reglamentos de Desarrollo Urbano serán:

- 1. El de Zonificación, para usos de la tierra;*
- 2. El de Fraccionamiento y Urbanización, sobre división y habilitación urbana de los terrenos;*
- 3. El de Mapa Oficial, que ha de tratar de la provisión y conservación de los espacios para vías públicas y áreas comunales;*
- 4. El de Renovación Urbana, relativo al mejoramiento o rehabilitación de áreas en proceso o en estado de deterioro; y*
- 5. El de Construcciones, en lo que concierne a las obras de edificación.*
(Lo subrayado no corresponde al original).

Es decir, si bien es cierto los gobiernos municipales ostentan autonomía para su

administración, y pueden dictar reglamentos para normar sus intereses, esto no implica el irrespeto de la normativa de aplicación general nacional existente, como lo es la Ley de Planificación Urbana. Así lo indicó la Sala Constitucional, Expediente N°94-000757-007-CO-E, Resolución N°005445-19, de las catorce horas treinta minutos del catorce de julio de mil novecientos noventa y nueve:

“La autonomía no puede ser entendida como un derecho de la Municipalidad en los términos en que se conciben las libertades públicas reconocidas constitucionalmente en favor de los administrados. No puede afirmarse que esa autonomía otorga a la Municipalidad la capacidad legal para hacer todo lo no prohibido por el ordenamiento jurídico dentro de la localidad. La autonomía debe verse desde dos perspectivas: la de la organización y su régimen subjetivo y la de las competencias concretas a través de las cuales se materializa, en cada momento, la esfera de actuación de la estructura. En efecto, la autonomía alude a un autogobierno, que en el caso de nuestras Municipalidades es democrático...”

“La autonomía se ejerce en el marco del ordenamiento estatal: Según la Constitución Política, la soberanía reside exclusivamente en la Nación, no puede considerarse diluida en cada una de las corporaciones municipales, como pretende la tesis de la autonomía política plena. Los principios de unidad del Estado y soberanía estatal constituyen, así, un límite negativo que circunscribe, necesariamente, el ámbito en que puede desarrollarse la autonomía local”. (Lo subrayado no corresponde al original).

Lo anterior fue ratificado por la Procuraduría General de la República (PGR), mediante dictamen N°C-034-2021 del 11 de febrero del año en curso, atendiendo consulta de este Instituto, indicando que el único medio para promulgar disposiciones normativas en la materia comprendida por los Reglamentos de Desarrollo Urbano, es a través de un plan regulador:

“B. CONCLUSIÓN.

Con fundamento en lo expuesto, se concluye que no es procedente que los gobiernos locales emitan ni publiquen los Reglamentos de Desarrollo Urbano sin contar con un plan regulador aprobado y vigente.

(Subrayado no corresponde al original).

Se concluye, por tanto, la improcedencia de la modificación planteada por el CIT, en el entendido que la única posibilidad que tienen los gobiernos locales de emitir reglamentación asociada a la materia comprendida en la Ley de Planificación Urbana, es por medio de un plan regulador.

Se aclara que únicamente prevalecen sobre los reglamentos que emita el INVU, aquellos dictados dentro del marco de aplicación de un plan regulador aprobado y vigente.

Toda normativa que se emita en materia de zonificación, construcciones, renovación urbana, mapa oficial, fraccionamientos y urbanizaciones, sin cumplir lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, se debe considerar ilícita e irregular.

“Artículo 17. Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta:

- 1. Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del proyecto y de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados. El señalamiento deberá hacerse con antelación no menor de quince días hábiles;*
- 2. Obtener la aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se hubiere originado en dicha oficina o difiera del que aquella hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo 13;*
- 3. Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y*
- 4. Publicar en "La Gaceta" el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes regulaciones."*
(Subrayado no corresponde al original).

No se omite manifestar que en las 13 reuniones llevadas a cabo dentro de la “Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones”, donde participó de forma activa el CIT, nunca se planteó la modificación del nombre de la figura excepcional del fraccionamiento para uso residencial.

3. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 6. Definiciones

2) Acceso excepcional para uso residencial: Aquel acceso que por excepción habilita el fraccionamiento de un predio para uso residencial, dentro del cuadrante urbano o en el área de expansión del cuadrante urbano; el cual tiene restricciones en cuanto a su longitud, ancho y el número de lotes al que sirve.

Propuesta de redacción CIT

2) Servidumbre de paso para uso residencial: Aquel acceso que por excepción habilita el fraccionamiento de un predio para uso residencial, el cual tiene restricciones en cuanto a su longitud, ancho y el número de lotes al que sirve.

Observación CIT

El Código Civil, en sus artículos 370 y siguientes, regula lo concerniente a la servidumbre de paso, que son aparentes y discontinuas. No existe en el código civil ni en la LPU la figura del acceso excepcional, de manera que debemos mantenernos bajo la regla del código civil.

Como se ha expuesto, este tipo de fraccionamiento está restringido a la delimitación por parte de las municipalidades de los cuadrantes urbanos y las áreas de expansión que se han

creado aquí. El reglamento sujeta el permiso para las servidumbres de paso, esta delimitación previa para poder autorizar este tipo de fraccionamiento; requisito que constituye una grave limitación al uso de la propiedad privada.

El término “únicamente dentro de los Cuadrantes Urbanos” crea una discriminación que afecta a los propietarios con terrenos adonde existen servicios básicos y que, por su ubicación quedan fuera de la delimitación del Cuadrante Urbano o área de expansión.

Debe permitirse este tipo de fraccionamiento en lugares en zonas no urbanas, que están fuera del cuadrante urbano, (una vez delimitado). No permite nuestra Constitución esta discriminación abierta contra estos propietarios de zonas no urbanas.

Luego, el tema es desarrollado por los artículos 23 a 28 de este reglamento. Pero no se le denomina en el Reglamento servidumbre de paso y se restringe a los cuadrantes urbanos o en el área de expansión del cuadrante urbano. Es decir, se discrimina al propietario de zonas no urbanas.

En verdad, la única institución jurídica que existe es la servidumbre de paso prevista por el artículo 370 y siguientes del Código Civil; no existe el “Acceso excepcional para uso residencial”.

Conforme a la ley, en el caso en que se vaya a producir una segregación cuyo lote resultante no tiene acceso directo a la vía pública existente, deberá constituirse una servidumbre de paso. Esta servidumbre debe quedar inscrita en el registro público porque es la habilitación legal del lote resultante; que sería el lote dominante. Esta es la razón por la que se propone cambiar el vocabulario del artículo 6.2 por el de “servidumbre de paso para uso residencial”.

Revisar el artículo 395 del CC. toda vez que lo referente a servidumbres está contemplado en el CC a partir del artículo 370. De igual forma, las servidumbres de paso se clasifican como aparentes y discontinuas.

Respuesta INVU

Sobre el origen de la servidumbre de paso (ahora acceso excepcional para uso residencial), como ya se indicó, dicha figura no lleva relación con la contenida en el Código Civil (ver la respuesta del Instituto para el numeral 1 del presente oficio).

En relación con la condicionante de ubicación para los fraccionamientos excepcionales para uso residencial (únicamente dentro del cuadrante urbano y en su área de expansión), esta fue analizada durante 5 sesiones de trabajo y coordinación en la “*Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones*” donde participó el CIT (3 y 17 de abril, 6 y 18 de mayo, y 19 de junio, todas del 2020).

Desde el INVU y el MIVAH se manifestó en reiteradas ocasiones el carácter de excepción

de esta figura, que permite fraccionar sin contar frente a calle pública, con la premisa que el fraccionamiento se realice en un área donde se cuente con todos los servicios. La manera de garantizar lo anterior es condicionar el uso de la figura a la ubicación del predio a fraccionar dentro del cuadrante urbano o su área de expansión, tal como se planteó en la actualización del RFU que fue publicada en el Alcance N°252 a La Gaceta N°216 del 13 de noviembre 2019:

ARTÍCULO 24. Ubicación del acceso excepcional para uso residencial

Los accesos excepcionales para uso residencial se permiten únicamente dentro de los cuadrantes urbanos y en las áreas de expansión de los cuadrantes urbanos.

En las sesiones de coordinación mencionadas anteriormente, se hizo referencia a la problemática que se ha generado en lugares como el cantón de Atenas en Alajuela, precisamente por otorgar visados a fraccionamientos gestionadas bajo la figura en cuestión, donde no se contaba con disponibilidad del recurso hídrico. Además, se manifestó la importancia de que esta figura fuese analizada desde una perspectiva urbana, procurando ciudades equilibradas, con facilidades accesibles para todas las personas, y no como un instrumento que promueva el crecimiento desordenado de las áreas urbanas. Se acota también la importancia de limitar esta figura potestativa y excepcional en los términos en los que fue publicada. De igual manera se aclara que fuera de la delimitación de los cuadrantes urbanos y áreas de expansión se pueden aplicar las demás modalidades del fraccionar que establece el RFU.

Durante todo este proceso de coordinación y negociación, el INVU y el MIVAH mantuvieron firmemente la postura que el uso del “acceso excepcional para uso residencial” debía mantenerse supeditado a su ubicación respecto de los cuadrantes y áreas de expansión de los mismos. En congruencia con lo anterior, el 19 de junio del 2020, las instancias participantes de la mesa de trabajo (INVU, MIVAH, CIT, CFIA, CCC, UNGL, CACR CODI, ANAI, MEIC, RN y representantes de despacho de dos Diputados), consensuaron la siguiente redacción del artículo 24 del RFU, de manera que exista claridad sobre el Protocolo que deben utilizar las municipalidades para delimitar cuadrantes urbanos, y esto quede objetivamente asociado a la figura del acceso excepcional:

ARTÍCULO 24. Ubicación del acceso excepcional para uso residencial.

Los accesos excepcionales para uso residencial se permiten únicamente dentro de los cuadrantes urbanos y en las áreas de expansión de estos, los cuales podrán ser delimitados por las municipalidades mediante el “Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión” del INVU, de conformidad con el Transitorio Segundo, Cuadrantes de la Ciudad, del presente reglamento.

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

(El subrayado no corresponde al texto original).

Se concluye que la condicionante de ubicación establecida en el RFU para el fraccionamiento excepcional para uso residencial no está sujeta a modificación, tal y como lo conoció el CIT en la etapa de modificación de esta norma, desde la Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

4. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 6. Definiciones

3) Acceso por servidumbre a parcelas para uso agrícola, forestal, pecuario o mixto: Aquel medio de acceso a una parcela con uso agrícola, pecuario, forestal o mixto, producto de un fraccionamiento, que obedece a la naturaleza productiva del inmueble al que sirven.

Propuesta de redacción CIT

3) Acceso por servidumbre de paso a parcelas para uso agrícola, forestal, pecuario o mixto: Aquel medio de acceso a una parcela con uso agrícola, pecuario, forestal o mixto, producto de un fraccionamiento, cuyo lote resultante no tiene acceso directo a la vía pública existente.

Observación CIT

Tal y como lo indica el inciso 71 del artículo 6 y los artículos 29 y 30 del RFU, estas parcelas tienen acceso por una servidumbre de paso agrícola. No necesitan la servidumbre de paso las nuevas parcelas que tienen su acceso por medio de una calle pública, como lo indica la LPU y el artículo 31 del reglamento.

El propósito al crear el artículo 31 del Reglamento es abrirles la posibilidad a los pobladores de zonas rurales o zonas no urbanas, de realizar sus fraccionamientos frente a una calle pública existente, según sus necesidades. Es poder darles la oportunidad de poder desarrollar sus propiedades, vender, hipotecar, donar, o cualquier negocio jurídico que le permita mejorar su calidad de vida y la de su familia.

También, poder segregar sus propiedades mediante una servidumbre de paso.

Otra cosa es el momento de construir. Las municipalidades podrán solicitar los requisitos de construcción como, por ejemplo, que existan servicios públicos, retiros, etcétera.

Respuesta INVU

El inciso 71 del *Artículo 6. Definiciones* del RFU que se cita, hace referencia a la parcela agrícola, pecuaria o forestal, y a la naturaleza de la misma, relacionada al desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas. No mantiene coherencia el hacer referencia a este numeral de la norma, cuando en la propuesta de modificación se elimina del inciso 3 la siguiente línea: “*que obedece a la naturaleza productiva del inmueble al que sirven*”.

No se omite manifestar que la definición de “parcela agrícola, pecuaria o forestal” no contiene disposiciones asociadas a servidumbres, toda vez que responde estrictamente a la porción resultantes producto de un fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto.

“71) Parcela agrícola, pecuaria o forestal: Unidad física completa representada por una porción mínima de terreno, donde se lleva a cabo una actividad primaria agrícola, pecuaria, forestal o mixta, que consiste de un terreno dispuesto para la obtención de productos vegetales o animales e incluye las áreas dedicadas al barbecho y zonas de protección de ríos y quebradas, resultado de un proceso planificado de fraccionamiento agrícola, pecuario, forestal o mixto proveniente de una finca madre.” (El subrayado no corresponde al texto original).

El inciso 3 del artículo 6 hace referencia a la vía que sirve de acceso a una parcela con uso agrícola, pecuario, forestal o mixto, producto de un fraccionamiento, según su naturaleza productiva. En ese sentido, debe comprenderse que efectivamente en este inciso se está definiendo ese acceso por servidumbre, no el fraccionamiento como tal, por lo que resultan desacertado incluir una disposición sobre lotes resultantes, que en todo caso serían “parcelas resultantes”, manteniendo coherencia con el texto integral del RFU.

Lo anterior en el entendido que en el Reglamento se consideran “lotes resultantes” aquellos que tienen frente a calle pública o a un acceso excepcional para uso residencial, y “parcelas resultantes” las que tienen acceso por medio de servidumbre agrícola, pecuaria o forestal.

En la definición de “*fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto*” ya se contiene lo que se pretende modificar, al señalar que se refiere a aquellos fraccionamientos que tienen acceso por medio de una servidumbre agrícola, pecuaria o forestal, es decir, no tienen las porciones resultantes del mismo, acceso a una calle pública existente.

“50) Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto: Todo aquel fraccionamiento que tienen acceso a través de una servidumbre agrícola, pecuaria o forestal.” (El subrayado no corresponde al texto original).

En cuanto a cambiar el nombre de “*acceso por servidumbre a parcelas para uso agrícola, pecuario, forestal o mixto*”, a “*acceso por servidumbre de paso a parcelas para uso agrícola, forestal, pecuario o mixto*”, no considera oportuno este Instituto lo planteado, toda vez que podría generarse inseguridad jurídica, ya que esta denominación mezcla la figura antes identificada como servidumbre de paso (servidumbre urbana), que es para uso exclusivo residencial, y la servidumbres especiales para fines agrícolas, pecuarios y forestales, según el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (1983).

“II.2.1 Lotes frente a servidumbre: Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. En casos calificados, el INVU y las Municipalidades

podrán admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso, siempre que se cumpla con las siguientes normas: (...)"

"Artículo 11.2.1.6. Para fines agrícolas, pecuarios y forestales se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales, que en adelante se denominarán agrícolas y forestales, las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los 5 000 m², en estos casos los planos individuales deben indicar "uso agrícola", "uso pecuario"; o "uso forestal", según corresponda. Las construcciones de vivienda y demás instalaciones y estructuras quedan sujetas a un máximo del 15% en área de cobertura."

(El subrayado no corresponde al texto original).

Sobre el contenido del artículo 31, se aclara que el propósito del mismo es generar la posibilidad de fraccionar predios frente a calle pública (no parcelas), para fines agropecuarios y forestales, sin contar con el requisito de disponibilidad de agua, siempre que cada porción resultante del mismo sea de al menos 900 m².

ARTÍCULO 31. Dimensiones mínimas de predios para fines agrícolas, pecuarios forestales o mixtos ubicados frente a calle pública

Los predios que enfrenten una vía pública pueden fraccionarse para actividades agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, siempre que el área de cada uno de los predios resultantes no sea inferior a 900,00 m². Este fraccionamiento debe indicar en planos que su uso es exclusivo para actividad agrícola, pecuaria, forestal o mixta. No requiere de lo dispuesto en el Artículo 13. Garantía del recurso hídrico en fraccionamientos, hasta que se tramite el permiso de construcción. Al considerar que estos lotes no interesan para fines urbanos por su naturaleza y dimensiones, deben contar únicamente con el visado de la Municipalidad.

(El subrayado no corresponde al texto original).

ARTÍCULO 13. Garantía del recurso hídrico en fraccionamientos.

Todo fraccionamiento debe cumplir con lo que establece el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA con relación al abastecimiento de agua potable, cuando sea esta institución o una ASADA quien supla el servicio público. En caso de que sea otro operador, le corresponderá a éste, indicar los aspectos técnicos que debe cumplir. Cualquiera de los operadores señalados encargados de brindar el servicio de agua potable emitirá un documento que sea concordante con lo establecido en el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA que garantice la existencia del recurso hídrico con factibilidad técnica y operativa, para el abastecimiento de todos los lotes resultantes del fraccionamiento.

En planos de agrimensura de los fraccionamientos indicados en el Artículo 31 que no cuentan con disponibilidad de servicios indispensables, el profesional de la agrimensura debe indicar bajo su responsabilidad la siguiente nota:

“La Municipalidad otorgará el permiso de construcción en este predio, hasta que cuente con la autorización de los operadores de acuerdo a la normativa que rija para cada uno de ellos con respecto a los servicios públicos indispensables”

(El subrayado no corresponde al texto original).

No se omite manifestar que, los Fraccionamientos de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto (con acceso por medio de servidumbre con esta misma naturaleza), no requieren contar con disponibilidad de servicios.

Por tanto, se concluye que lo solicitado en la modificación del inciso 3 del Artículo 6 no es de recibo por parte de este Instituto, en el entendido que denominar “servidumbre de paso” al acceso por servidumbre a parcelas para uso agrícola, forestal, pecuario o mixto, contraviene el espíritu de la figura, y puede generar confusión en los administrados.

5. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 6. Definiciones

14) Área de expansión del cuadrante urbano: Es el espacio comprendido hasta un radio de 200,00 metros, medidos a partir de la terminación del cuadrante urbano, de conformidad con la demarcación que se realice a partir de lo dispuesto en el Transitorio IV del presente Reglamento.

Propuesta de redacción CIT

Se propone eliminar este inciso.

Observación CIT

La ley de planificación urbana no contempla un área de expansión del cuadrante urbano. No existe una explicación legal para extender el cuadrante urbano hacia un área que no es urbana, que no forma parte de ese cuadrante urbano. Por el contrario, la inclusión de esta área de expansión extiende la regla del cuadrante urbano a lotes que no constituyen parte de éste. Por eso proponemos eliminar este artículo.

Respuesta INVU

Es importante sobre este particular, remontarnos al contenido de la Ley Orgánica del INVU, Ley N°1788, que desde el año 1954 estableció las atribuciones del Instituto en materia de la planificación urbana:

“Artículo 4º.- El Instituto tendrá las siguientes finalidades:

(...)

b) Planear el desarrollo y el crecimiento de las ciudades y de los otros centros menores, con el fin de promover el mejor uso de la tierra, localizar las áreas públicas para servicios

comunales, establecer sistemas funcionales de calles y formular planes de inversión en obras de uso público, para satisfacer las necesidades consiguientes;”

Es decir, antes de la entrada en vigencia de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, se le otorgaba al INVU la potestad de planificar el desarrollo y crecimiento de las ciudades y centros menores; en ese sentido, es claro que el establecimiento de áreas de expansión de los cuadrantes urbanos responde a una medida para planear el crecimiento de las áreas urbanas.

Esta potestad se ratifica en el artículo segundo de la Ley de Planificación Urbana, donde se establece la función de promover la expansión ordenada de los centros urbanos, que atañe al establecimiento de áreas para el crecimiento planificado del territorio, en el entendido que este no es un proceso estático, sino que orgánico y en constante transformación:

Artículo 2.- Las funciones que requiere la Planificación Urbana, nacional o regional, serán cumplidas por la Oficina de Planificación y el Instituto, a fin de promover:

- a) La expansión ordenada de los centros urbanos;*
- b) El equilibrio satisfactorio entre el desenvolvimiento urbano y el rural, por medio de una adecuada distribución de la población y de las actividades económicas;*
- c) El desarrollo eficiente de las áreas urbanas, con el objeto de contribuir al mejor uso de los recursos naturales y humanos; y*
- d) La orientada inversión en mejoras públicas.*

Es decir, la previsión de áreas de expansión de las zonas urbanas tiene basto respaldo jurídico en dos Leyes de la República, que contienen disposiciones asociadas a las competencias administrativas y técnicas del INVU.

En efecto, el principio de definir áreas de expansión o crecimiento urbano ha sido incluido en distintos cuerpos normativos, desde decretos ejecutivos a planes reguladores locales, por ejemplo:

Reforma Plan Regional Desarrollo Urbano Gran Área Metropolitana, Decreto Ejecutivo N°25902-MIVAH-MP-MINAE (abril, 1997)

“Artículo 2°. Se establece en el “Área de Control Urbanístico” antes delimitada, una “Zona Especial de Protección” de conformidad con el artículo 25 de la ley de Planificación Urbana número 4240 y se establece una “Zona de Crecimiento Urbano”, según planos que se publican como anexos a este decreto y cuyos originales pueden ser consultados en el INVU, MIDEPLAM y las Municipalidades correspondientes.

Artículo 3°. La Zona Especial de Protección tendrá un uso predominantemente agrícola y quedarán sometidas a las siguientes regulaciones:

3.1 Dentro de esta zona sólo se permitirán urbanizaciones y servidumbres de tipo urbano en las áreas de expansión de los cuadrantes de las cabeceras de los distritos.

El área de expansión será el espacio comprendido hasta un radio de doscientos metros, medidos a partir de la terminación del cuadrante urbano, de conformidad con la demarcación que se realice a partir de la vigencia del presente Decreto. Las Fincas deben estar adecuadamente amarradas al sistema vial urbano existente. Se define como cuadrante urbano el sistema de ciudades en forma de cuadrícula en donde se encuentra la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata. Entendiendo además las áreas urbanas de conformidad con la Ley de Planificación Urbana número 4240. (...) (El subrayado no corresponde al texto original).

Plan Regulador del Cantón de Cañas (octubre, 2006)

“Artículo 8. En materia de las acciones territoriales, urbanas y rurales, para fin de ordenamiento y aplicación del P.R., la Municipalidad tendrá derecho de prioridad para adquirir terrenos o inmuebles cuando un propietario hubiere declarado su intención de enajenarlo, siempre y cuando se declare de previo, un bien de utilidad o interés público. Para los fines indicados, bajo la aplicación de un concepto de preeminencia social, intermedio entre la adquisición amable y la expropiación, permitiendo respecto del propietario la venta del bien y respecto de la colectividad, la adquisición a un precio no especulativo, con el objeto de:

- *Permitir a la Municipalidad la adquisición de los terrenos, áreas o zonas donde se desee manejar la expansión urbana para una acción determinada.*
- *Permitir la adquisición progresiva de los terrenos, áreas o zonas con fines de interés público o bien para garantizar que no se afecte el suelo a usos no compatibles.*
- *Permitir la intervención municipal ante la evolución desproporcionada”*

Zonas de Hábitat Residencial (H0)

“Artículo 47. Delimitación espacial y generalidades.

Las zonas residenciales, delimitadas en el plano de zonificación son aquellas en donde la vivienda es considerada como actividad preponderante y necesaria para albergar a la población existente y futura, permitiendo su ordenado crecimiento y expansión. Incluyen igualmente, los espacios destinados a vivienda o asentamientos humanos de carácter de interés social.” (El subrayado no corresponde al texto original).

Considerando todo lo supra citado, se indica que no es pertinente y carece de sentido según la normativa vigente, el eliminar las áreas de expansión de los cuadrantes urbanos.

6. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 6. Definiciones

37) Cuadrante urbano: Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, en donde se encuentra la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata; los cuadrantes urbanos se encuentran ubicados dentro

de los distritos urbanos. Para efectos de la aplicación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, se considera cuadrante de la ciudad al cuadrante urbano.

Propuesta de redacción CIT

37) Cuadrante urbano: Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, en donde se encuentra la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata; para efectos de la aplicación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, se considera cuadrante de la ciudad al cuadrante urbano.”

Observación CIT

Consideramos que pueden existir cuadrantes urbanos en poblaciones que están fuera de las principales ciudades del cantón. Por ejemplo, en un distrito administrativo existe dos o más cuadrantes urbanos, según sean los centros de población que existan. En un cantón podrían, haber varios cuadrantes urbanos.

Respuesta INVU

El RFU en su *Artículo 6. Definiciones* establece que los cuadrantes urbanos se encuentran siempre ubicados dentro de distritos urbanos, que corresponden según el inciso 43 de ese mismo artículo, a “la circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponde al radio de aplicación de un Plan Regulador. Dentro de un distrito urbano se encuentra el cuadrante urbano y su área de expansión. *En ausencia de plan regulador, el distrito urbano es todo aquel declarado como tal por el INVU, en concordancia con el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240*”.

Sobre la preocupación que puedan existir poblados con ciertas condiciones urbanas, sin estar precisamente ubicados dentro de “*las principales ciudades del cantón*”, se indica que, según la más reciente Declaratoria de Distritos Urbanos realizada por el INVU, de los 475 distritos a nivel nacional, 401 se consideran distritos urbanos. En efecto, con la actualización realizada en el año 2020, se incorporan 117 nuevos distritos urbanos al listado con el que se contaba.

Es decir, el 85% de los distritos a nivel nacional pueden contar con la delimitación de sus cuadrantes urbanos, ya que cuentan con declaratoria de distritos urbanos (no solo las “principales ciudades”).

Sobre la posibilidad que la municipalidad pueda delimitar más de un cuadrante urbano en un mismo distrito urbano, ésta ya se encuentra contenida en el Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión”, específicamente en el numeral 6:

“Un distrito urbano puede contener uno o más cuadrantes urbanos, siempre que estos se ubiquen en las categorías señaladas en el numeral 6.1 de la Metodología de Clasificación de Asentamientos Humanos según su Infraestructura Comunal y Servicios Básicos.” (El subrayado no corresponde al texto original).

16

Considerando todo lo anterior, es criterio de este Instituto mantener la disposición que los cuadrantes urbanos deben estar ubicados dentro de distritos urbanos, posición que fue expresada y justificada en las sesiones de trabajo de la “*Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones*”, donde participó el CIT.

7. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 6. Definiciones

44) Excepción de fraccionamiento para uso residencial: Fraccionamiento mediante el cual resulta imposible dividir un predio en lotes con acceso directo a la vía pública, por lo que su acceso se realiza a través de un acceso excepcional para uso residencial.

Propuesta de redacción CIT

44) Servidumbre de paso para uso residencial: “Excepción de fraccionamiento para uso residencial: Fraccionamiento mediante el cual resulta imposible dividir un predio en lotes con acceso directo a la vía pública, por lo que su acceso se realiza a través de un acceso excepcional para uso residencial.

Observación CIT

Como se dijo, el código civil, en sus artículos 370 y siguientes regula las servidumbres de paso, que son aparentes y discontinuas. No existe en el código civil ni en la LPU la figura del acceso excepcional, de manera que debemos mantenernos bajo la regla del código civil. Además, las servidumbres de paso le brindan más seguridad jurídica al propietario de la nueva parcela, que es el fundo dominante.

Respuesta INVU

En relación con la solicitud de modificar la denominación de “*accesos excepcionales para uso residencial*”, a “*servidumbre de paso para uso residencial*”, y sobre el origen de la dicha figura (que no es el Código Civil), remitirse a la respuesta brindada por este Instituto en el numeral 1 del presente oficio.

8. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 6. Definiciones

49) Fraccionamiento con fines urbanísticos: Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada. Todos aquellos fraccionamientos que consten de 8 lotes o más, y cuya sumatoria de área sea igual o mayor a los 900m², serán visados por el INVU y la

municipalidad, en ese orden respectivamente. Aquellos fraccionamientos inferiores a 8 lotes serán visados únicamente por la Municipalidad correspondiente. Las áreas mínimas de los lotes deberán respetar lo señalado en el artículo 20 de este reglamento.

Propuesta de redacción CIT

49) Fraccionamiento con fines urbanísticos: Todo aquel fraccionamiento en el que se abran nuevas calles públicas.

Observación CIT

Consideramos que el número de lotes no es un elemento diferenciador entre un fraccionamiento simple o un fraccionamiento para efectos de urbanización, tal y como lo ha señalado la Sala Constitucional en el Voto 4205-96 y Voto del Tribunal Registral Administrativo 017-2005. El reglamento no tomó en cuenta estos antecedentes legales.

Los fraccionamientos de predios frente a calle pública existente no tienen un límite del número de lotes resultantes. Si la ley no contempló este límite, no lo puede imponer el reglamento del INVU que es una norma administrativa menor; menor incluso que el reglamento ejecutivo.

El visado del INVU tampoco es exigido por la Ley. El artículo 33 de la LPU exige el visado de las municipalidades; nada más.

Tampoco exige la ley que existan servicios públicos como requisito para hacer un simple fraccionamiento frente a vía pública existente. Este requisito deberá exigirse si la persona va a construir; que es otra cosa totalmente diferente.

Respuesta INVU

La definición del Fraccionamiento con Fines Urbanísticos contenida en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones es todo aquel realizado fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada, donde el área del predio a fraccionar sea igual o mayor a los 900,00 m² y los lotes resultantes sean iguales o mayores a 8; lo anterior conlleva por tanto la cesión de área pública.

Además de lo anterior, es importante resaltar que dicha figura del fraccionar (fraccionamiento con fines urbanísticos) tiene su origen desde 1968 en la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240; la cual en su artículo 40 señala lo relacionado a la cesión de áreas públicas cuando se requiera transformar el suelo mediante un fraccionamiento o una urbanización:

“Artículo 40.- Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán

*fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante, lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Asimismo, se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los **simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas.** (...)*

(Lo subrayado y resaltado no corresponde al original)

Considerando lo antes expuesto, se tiene que los **fraccionamientos simples son los que se ubican dentro de un cuadrante urbano, o de un área previamente urbanizada** (donde se cuenta con los servicios indispensables y con áreas para el disfrute público), **y no deben ceder área** para uso público. A contrario sensu, según lo indica el artículo 40 de la misma ley; los fraccionamientos que se localizan **fuera del cuadrante urbano o de área previamente urbanizada, deben ceder** el porcentaje de área uso público definido en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

Continuando con la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, en su Artículo 10, Inciso 2) establece como una de las funciones del INVU la siguiente:

*"2) Examinar y visar, en forma ineludible, los planos correspondientes a proyectos **de urbanización o de fraccionamiento para efectos de urbanización**, previamente a su aprobación municipal; ..."* (Lo subrayado y resaltado no corresponde al original)

Del artículo anterior se desprende la competencia del Instituto de revisar tanto los proyectos de urbanizaciones, como los proyectos de fraccionamientos para fines de urbanizar (conocidos como fraccionamiento con fines urbanísticos). Adicionado a esto, la Procuraduría General de la República, en el Dictamen N°C-300-2017 del 13 de diciembre del 2017 se refirió sobre este mismo asunto, al señalar:

*"Con base en lo expuesto, es criterio de esta Procuraduría que a pesar de lo dispuesto en los numerales 79 y 81 del Decreto Ejecutivo número 34331-J, La Ley de Planificación Urbana **obliga el visado previo del INVU en proyectos de urbanización y fraccionamientos con fines de urbanización**, el cual debe ser previo al visado municipal."* (Lo resaltado no corresponde al texto original)

De igual manera, el Voto N°4205-96 de Sala Constitucional, ratifica lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana en cuanto a la cesión de área pública no solo para los casos de urbanización sino también para los fraccionamientos fuera de los cuadrantes.

*"XIX De la Obligación Urbanística Impuesta en el Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana. El artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana establece la obligación de **ceder "gratuitamente"** a los entes municipales una porción de terreno para uso de las vías públicas, parques y facilidades comunales, a cargo del **urbanizador o***

*fraccionador, en proporción al terreno que se **urbanice o fraccione**, sin que deba entenderse que ello signifique un sacrificio o confiscación en contra del urbanizador, puesto que el valor de las áreas urbanísticas a ceder, engrosan el cálculo de los costos de construcción, y se traslada al valor de las parcelas o lotes resultantes”. (...)* (Lo resaltado no corresponde al texto original)

Así mismo, en complemento a las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana, el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones publicado en el Alcance N°252 a La Gaceta N°206 del 13 de noviembre del 2019, y su respectiva modificación impulsada por el Colegio de Ingenieros Topógrafos, publicada en el Alcance N°236 a la Gaceta N°224 del 7 de setiembre del 2020; contiene las disposiciones específicas en cuando a los tipos de fraccionamiento. En el inciso 49) del artículo 6 se define el **Fraccionamiento con Fines Urbanísticos** de la siguiente manera:

*“**ARTÍCULO 6.** Definiciones Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:*

(...)

***49) Fraccionamiento con fines urbanísticos:** Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada. Todos aquellos fraccionamientos que consten de 8 lotes o más, y cuya sumatoria de área sea igual o mayor a los 900m², serán visados por el INVU y la municipalidad, en ese orden respectivamente. Aquellos fraccionamientos inferiores a 8 lotes serán visados únicamente por la Municipalidad correspondiente. Las áreas mínimas de los lotes deberán respetar lo señalado en el artículo 20 de este reglamento.”*

La definición anterior es clara al prever la posibilidad de los administrados de fraccionar predios frente a la calle pública existente con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir explotar o utilizar de forma separada las parcelas resultantes cuando estos no son con el fin urbano; a pesar de estar fuera del cuadrante. Por consiguiente, el mismo Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones en la modificación publicada en el Alcance N°236 a la Gaceta N°224 del 7 de setiembre del 2020; incorpora un caso diferenciado el cual no requiere realizar cesión de área pública ni ser visado por el INVU. Esta excepción está contenida en el artículo 21 BIS el cual señala:

*“**ARTÍCULO 21 BIS. Excepción de cesión de áreas públicas y visado del INVU en fraccionamientos con fines urbanísticos.***

Los fraccionamientos indicados en el artículo 21 de 7 lotes o menos, inferiores a 900 metros cuadrados con fines urbanísticos realizados frente a calle pública existente, ubicados fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada, cuyos fraccionamientos sean 7 lotes o menos, no deben realizar la cesión de áreas para uso público; y serán visados únicamente por la municipalidad correspondiente. Los lotes resultantes de estos fraccionamientos deben cumplir las disposiciones en cuanto a condiciones y dimensiones mínimas establecidas en los artículos 19. Fraccionamientos con fines urbanísticos y 20 Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con

finés urbanísticos del presente reglamento. Asimismo, debe cumplir con los requisitos documentales establecidos en el Artículo 22. Requisitos documentales para el visado de fraccionamiento con fines urbanísticos con excepción del inciso 5) del mismo reglamento, bajo el entendido que requiere contar únicamente con el visado municipal. (Lo subrayado y resaltado no corresponde al original)

El caso diferenciado del artículo 21BIS supra citado establece lo siguiente:

- Los Fraccionamientos con Fines Urbanísticos (realizados frente a calle pública existente, ubicados **fuera** de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada); que consten de 7 lotes o menos, y cuya sumatoria de área a fraccionar sea inferior a los 900m² (ambas condiciones en conjunto); estarán exonerados del visado del INVU (art 6, inciso 49), mas no del visado municipal y además **no** deben realizar la cesión de áreas para uso público.
- Los Fraccionamientos con Fines Urbanísticos (realizados frente a calle pública existente, ubicados **fuera** de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada); cuyos resultantes sean de 7 lotes o menos; estarán exonerados del visado del INVU (art 6, inciso 49), mas no del visado municipal y además **no** deben realizar la cesión de áreas para uso público.

Con base en lo antes expuesto, debe quedar claro que de conformidad con la disposición de la normativa en fraccionamientos para fines de urbanización según lo versado en la Ley de Planificación Urbana y reglamentado en el RFU:

- El Fraccionamiento con Fines Urbanísticos es todo aquel realizado frente a calle pública existente, ubicado fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada; lo anterior en concordancia con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana; Ley N°4240.
- Todos los Fraccionamientos con Fines Urbanísticos que consten de 8 lotes o más, y cuya sumatoria de área sea igual o mayor a los 900m², serán visados por el INVU y la municipalidad y deben realizar cesión de área pública.
- Los Fraccionamientos con Fines Urbanísticos; que consten de 7 lotes o menos; estarán exonerados del visado del INVU y no deben realizar la cesión de áreas para uso público.

Finalmente, resulta particular la posición del CIT al respecto en el 2018; el cual mediante el oficio N°0447-2018-CIT del 05 de junio de 2018, señalaban la siguiente observación con respecto a la cesión de área pública producto de fraccionamientos con fines urbanísticos:

“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

21

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.***

Dos años después de lo indicado en el párrafo anterior, el CIT en su participación para la mesa de negociación; acuerda con el resto de actores involucrados la modificación de la definición de Fraccionamiento con Fines Urbanísticos, además de una figura inversa a estos fines que habilita a las personas fraccionar predios para heredar, traspasar o hipotecar sin necesidad de realizar la cesión de área pública.

9. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 6. Definiciones

50) Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto: Todo aquel fraccionamiento que tienen acceso a través de una servidumbre agrícola, pecuaria o forestal.

Propuesta de redacción CIT

50) Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto: Todo aquel fraccionamiento que tienen acceso frente a una vía pública existente o a través de una servidumbre de paso agrícola, pecuaria o forestal.”

Observación CIT

Cómo ya lo expresamos, no existe ninguna razón para impedir que el propietario de una finca ubicada en una zona rural, pueda fraccionar su finca frente a vía pública existente. Tampoco debe limitarse el fraccionamiento por servidumbre de paso. Porque no existe ninguna razón legal para ello. El código civil permite constituir servidumbres, artículos 370 y siguientes, de un fondo sirviente a un fondo servido o dominante. Son dos propietarios diferentes y por ello debe quedar registrada la servidumbre de paso.

Pero cuando tenemos un mismo propietario que fracciona su finca en lotes más pequeños, todos frente a la vía pública, no tiene sentido ni razón legal, el hecho de exigir crear una servidumbre de paso porque no es necesaria. Todos los lotes resultantes tienen frente a una calle pública existente.

Respuesta INVU

Con respecto a lo observados; en el caso de las Servidumbres Urbanas (Acceso Excepcional para Uso Residencial) y Servidumbres Agrícolas (las que se reglamentan en el Capítulo III del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, las mismas tienen su origen o causa en la Ley de Planificación Urbana y sus reglamentos. En tanto que las servidumbres como derecho real en cosa ajena, su fuente o causa jurídica está en el Código Civil. Constituyen un poder real sobre un predio ajeno para servirse de él parcialmente. Tal poder real implica una limitación de la facultad de goce del fundo sirviente a favor del fundo dominante.

En ambos casos ese acceso es privado, precisamente porque no estamos frente a un bien de dominio público, sino más bien de dominio privado, la constitución y el uso del mismo lo diferencian.

La servidumbre como derecho real, es aquel que se refiere a un derecho de goce en cosa ajena y que se tutela en el Código Civil, concretamente en los artículos 370 y siguientes del cuerpo normativo. En esta figura jurídica se requiere un fundo sirviente, quien brinda el acceso; y un fundo dominante, quien se sirve del mismo. Por el contrario, en las Servidumbres Agrícolas y Urbanas. (acceso excepcional para uso residencial) son aquellas que tutela el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones; donde el ancho y acceso son claves para la aprobación del plano.

Por su parte, debe quedar claro que el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones; en su artículo habilita la posibilidad de fraccionar predios frente a calle pública existente aún para el uso agrícola. Así mismo; lo predios ubicados en Distritos no urbanos si pueden ser fraccionados. Para estos casos es posible realizar los tipos de fraccionamientos permitidos en áreas sin cuadrantes delimitados; por ejemplo: fraccionamientos con fines urbanísticos, fraccionamientos menores a 8 lotes sin realizar cesión de área y sin visado del INVU, así como fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos.

10. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 6. Definiciones

51) Fraccionamiento simple: Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado dentro de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada.

Propuesta de redacción CIT

51) Fraccionamiento simple: Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente.

Observación CIT

No se pueden supeditar al cuadrante urbano.

Respuesta INVU

23

En atención a la observación, es importante resaltar que el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana indica que **la diferencia entre los fraccionamientos con fines urbanísticos y los simples radica en si deben o no ceder área para uso público:**

“Artículo 40.- Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante, lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Asimismo, se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. (...)”
(Subrayado no corresponde al original)

Considerando esto, se tiene que los **fraccionamientos simples son los que se ubican dentro de un cuadrante urbano, o de un área previamente urbanizada** (donde se cuenta con los servicios indispensables y con áreas para el disfrute público), **y no deben ceder área** para uso público.

Por tanto, la norma es clara al indicar que el fraccionamiento simple es aquel que se realiza frente a calle pública existente, y se ubica dentro de un área previamente urbanizada o dentro de un cuadrante. Este tipo de fraccionamiento se exceptúa de la obligación de ceder áreas para parques y facilidades comunales.

Así mismo, de conformidad con el mismo Principio de Legalidad, queda claro que aquellos planos de agrimensura que corresponden a fraccionamientos de lotes, que se realiza frente a calle pública existente, y se ubican dentro de un cuadrante o de un área previamente urbanizada, también llamados fraccionamientos simples, no son visados por la Dirección de Urbanismo, toda vez que el mismo Artículo 10 inciso 2) de la Ley de Planificación Urbana, no lo permite.

11. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 8. Tipos de fraccionamiento

Los fraccionamientos se deben realizar por medio de alguna de las siguientes modalidades:

- 1) Fraccionamiento simple.
- 2) Fraccionamiento con fines urbanísticos.
- 3) Excepción de fraccionamiento para uso residencial.
- 4) Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto.

24

- 5) Fraccionamiento de predios con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto.

Según las características y la ubicación del tipo de fraccionamiento, la municipalidad debe verificar la aplicación de los Artículos 10 y 36 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, para emitir su respectivo visado.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 8. Tipos de fraccionamiento

Los fraccionamientos se deben realizar por medio de alguna de las siguientes modalidades:

- 1) Fraccionamiento simple.
- 2) Fraccionamiento con fines urbanísticos.
- 3) Excepción de fraccionamiento con servidumbre de paso para uso residencial.
- 4) Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto.
- 5) Fraccionamiento de predios con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto.

Según las características y la ubicación del tipo de fraccionamiento, la municipalidad debe verificar la aplicación de los Artículos 10 y 36 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, para emitir su respectivo visado.

Observación CIT

Para ser consecuentes, con el cambio de acceso excepcional por servidumbre de paso.

Respuesta INVU

En relación con la solicitud de modificar la denominación de “*accesos excepcionales para uso residencial*”, a “*servidumbre de paso para uso residencial*”, remitirse a la respuesta brindada por este Instituto en el numeral 1 del presente oficio.

12. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 9. Derecho de vía que enfrente la propiedad a fraccionar

Para todo tipo de fraccionamiento, la Municipalidad podrá solicitar al fraccionador todas las mejoras que considere necesarias sobre la mitad de la calle a que se enfrenten los lotes resultantes del fraccionamiento, incluidas su extensión y habilitación de los servicios públicos indispensables, según el trámite que indique la Municipalidad.

Todos los fraccionamientos en el momento de su construcción deben contemplar la salida adecuada de las aguas pluviales en los lotes resultantes, por medio de la construcción del cordón y caño, y la conexión de estos al sistema de alcantarillado pluvial, de existir. Además, se deben construir aceras frente a los lotes a fraccionar, según las disposiciones establecidas en la ley de oportunidades para personas con discapacidad, Ley N. 7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N. 26831-MP y sus reformas o normativas que le sustituyan.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 9. Derecho de vía que enfrente la propiedad a fraccionar
Al momento de pedir el permiso de construcción de las viviendas, todos los fraccionamientos deben contemplar la salida adecuada de las aguas pluviales en los lotes resultantes, por medio de la construcción del cordón y caño, y la conexión de estos al sistema de alcantarillado pluvial, de existir. Además, se deben construir aceras frente a los lotes a fraccionar, según las disposiciones establecidas en la ley de oportunidades para personas con discapacidad, Ley N. 7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N. 26831-MP y sus reformas o normativas que le sustituyan.

Observación CIT

Este tipo de condicionamiento debe hacerse efectivo a la hora de solicitarse el permiso de construcción, no en el proceso de segregación pura y simple frente a calle pública existente.

Respuesta INVU

El contenido de artículo 9 no modifica lo ya establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones anterior, cuya disposición desde hace más de 35 años se utilizó para normalizar anchos de derecho de vía frente a fraccionamientos.

Así mismo en el Voto 4205-96 de Sala Constitucional se establece que:

“El fundamento de esta obligación debe situarse en una especie de contrapartida debida por el urbanizador por el mayor valor que el proceso de urbanización o parcelamiento dará al suelo urbanizado, es decir, se trata en definitiva de una contribución en especie en el derecho urbanístico, como mecanismo para hacer que la plusvalía que adquieran los inmuebles con motivo de la urbanización o fraccionamiento revierta a la comunidad”

Por su parte la Procuraduría General de la República en su Dictamen C-287-2017, señaló:

“La omisión de entregar las áreas para las vías públicas se sanciona con la prohibición de otorgar permisos para urbanizar, impedimento que subsiste si no se garantiza dicho traspaso. La sanción abarca a los proyectos que no hayan cumplido los demás trámites y requisitos del ordenamiento jurídico, y si el área a urbanizar carece de las facilidades y servicios públicos (Ley 4240, artículo 38; dictámenes C-218-2008, C-20-2009, C-194-2017).”

Por lo tanto, en atención a la observación, se aclara que la disposición contenida en el artículo 9 asegura y ratifica la importancia de preservar el derecho de vía cantonal que enfrente un terreno a fraccionar o urbanizar, respetando lo que determinen los alineamientos emitidos por las instituciones competentes.

13. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 10. Excepción de Visado Municipal

(Artículo derogado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

Propuesta de redacción CIT

II.1.1 En distritos sujetos a control urbanístico no se requiere el visado municipal cuando todas las parcelas resultantes midan más de 5 ha., cuando su uso sea agropecuario y conste así en planos, por considerarse que estos casos no interesan al uso urbano.

Observación CIT

Mantener lo que establecía el artículo II.1.1 del anterior RCFU.

Respuesta INVU

Como parte del proceso de modificación de la norma; se incorporó la derogación de dicho artículo ya que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 169 de la Constitución Política, la administración de los intereses y servicios locales en cada cantón están a cargo del Gobierno Municipal; a su vez, la Ley de Planificación Urbana desarrolla este precepto en su artículo 15, donde establece que, para la planificación y control de sus territorios, los Gobiernos Municipales harán uso del instrumento del plan regulador y sus reglamentos de desarrollo urbano. La derogación prevé aquellos casos en los cuales según plan regulador se disponen según la zona áreas mínimas superiores a las 5ha. Por consiguiente; no existe motivo para exonerar del visado municipal cualquier proceso de transformación de suelo dentro del área jurisdiccional de los gobiernos locales.

14. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 11. Reunión de predios

La reunión de predios se permite siempre que el lote resultante de dicha reunión, así como el resto de la finca fraccionada, cuando la hubiere, cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en este Reglamento según su ubicación.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 11. Reunión de predios

- a) Se permite la reunión de la totalidad de predios preexistentes, aunque el predio resultante sea menor al área mínima establecida.
- b) La reunión de una parte de predios preexistentes se permite siempre y cuando el lote resultante y el resto de la finca fraccionada, cuando la hubiere, cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en este Reglamento, según su ubicación.

27

Observación CIT

Esta propuesta permite proteger a los predios preexistentes, de la aplicación retroactiva de los reglamentos que fueron publicados posteriormente.

El inciso b) se refiere a los casos en que solo se vaya a reunir parte de un predio con otro predio preexistente. El lote resultante y el resto de la finca fraccionada deberá cumplir con el área mínima establecida.

Respuesta INVU

Resulta inadmisibles que se cree la posibilidad en el inciso a, de reunir predios sin que la porción que se genere cumpla con el área mínima reglamentaria. Esto no lleva relación con una aplicación retroactiva de la norma, en el entendido que las dimensiones de área mínima del Reglamento actualizado, son las mismas que establecía la norma anterior.

Todo fraccionamiento o reunión de predios debe generar porciones resultantes que cumplan las dimensiones mínimas normadas, por lo que se rechaza lo propuesto.

De igual forma se indica que este artículo fue uno de los afectados en la más reciente modificación del RFU, publicada en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020, que precisamente es producto de los acuerdos tomados en la “*Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones*”, espacio de negociación conformado a petición del CIT, y donde este Colegio participó de forma activa en las 13 sesiones de trabajo que se efectuaron.

15. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 13. Garantía del recurso hídrico en fraccionamientos.

Todo fraccionamiento debe cumplir con lo que establece el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA con relación al abastecimiento de agua potable, cuando sea esta institución o una ASADA quien supla el servicio público. En caso de que sea otro operador, le corresponderá a éste, indicar los aspectos técnicos que debe cumplir. Cualquiera de los operadores señalados encargados de brindar el servicio de agua potable emitirá un documento que sea concordante con lo establecido en el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA que garantice la existencia del recurso hídrico con factibilidad técnica y operativa, para el abastecimiento de todos los lotes resultantes del fraccionamiento.

En planos de agrimensura de los fraccionamientos indicados en el Artículo 31 que no cuentan con disponibilidad de servicios indispensables, el profesional de la agrimensura debe indicar bajo su responsabilidad la siguiente nota:

“La Municipalidad otorgará el permiso de construcción en este predio, hasta que cuente con la autorización de los operadores de acuerdo a la normativa que rija para cada uno de ellos con respecto a los servicios públicos indispensables”.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 13. Garantía del recurso hídrico en fraccionamientos.

Los fraccionamientos con fines urbanísticos mediante la apertura de calles públicas, se exigirá la existencia de los servicios públicos básicos.

Y los fraccionamientos que usen la figura de la servidumbre para uso residencial deben cumplir con lo que establece el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA con relación al abastecimiento de agua potable, cuando sea esta institución o una ASADA quien supla el servicio público. En caso de que sea otro operador, le corresponderá a éste, indicar los aspectos técnicos que debe cumplir. Cualquiera de los operadores señalados encargados de brindar el servicio de agua potable emitirá un documento que sea concordante con lo establecido en el Reglamento para la Prestación de los Servicios de A y A que garantice la existencia del recurso hídrico con factibilidad técnica y operativa, para el abastecimiento de todos los lotes resultantes del fraccionamiento.

En planos de agrimensura de los fraccionamientos indicados en el Artículo 31 que no cuentan con disponibilidad de servicios indispensables, el profesional de la agrimensura debe indicar bajo su responsabilidad la siguiente nota:

“La Municipalidad otorgará el permiso de construcción en este predio, hasta que cuente con la autorización de los operadores de acuerdo a la normativa que rija para cada uno de ellos con respecto a los servicios públicos indispensables”.

Observación CIT

Sin comentarios.

Respuesta INVU

Sobre este particular, resulta de suma relevancia hacer referencia al contenido de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, específicamente el artículo 36, que señala como uno de los principales motivos para no otorgar el visado municipal, el no contar con disponibilidad de recursos indispensables, lo que evidentemente incluye el recurso del agua potable.

“Artículo 36.- 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; (...). (El subrayado no corresponde al texto original).*

Adicionalmente, es importante citar el contenido del artículo 30, según la Actualización Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, publicada en el Alcance N°252 a La Gaceta N°216 del 13 de noviembre 2019, previo a la modificación realizada en el año 2020:

ARTÍCULO 13. Disponibilidad de agua en fraccionamientos

Todo fraccionamiento simple, con fines urbanísticos y la excepción del fraccionamiento para uso residencial debe contar con disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua, mediante la infraestructura y el equipamiento para la captación del recurso hídrico, su potabilización y distribución.

La disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua debe ser otorgada por el AYA, una ASADA u otro operador encargado de brindar el servicio, mediante la emisión de un documento que garantice la existencia del recurso hídrico con factibilidad técnica y operativa para la producción de agua potable para el abastecimiento de todos los lotes resultantes del fraccionamiento.

Cuando la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua sea otorgada por el AYA o una ASADA se deben cumplir las disposiciones del Reglamento para la Prestación de los Servicios de AYA. Para la construcción de la infraestructura que permita brindar este servicio, se debe acatar lo establecido en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o la normativa que la sustituya.

En caso que la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua se otorgue a través de otro operador, se deben cumplir además de las disposiciones definidas por el AYA, las establecidas por el operador.

El contenido del artículo 13 fue modificado en atención a lo acordado en la “Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones”, donde el CIT participó en las 13 sesiones de trabajo que se realizaron, espacio de donde surgieron las modificaciones al RFU publicadas en el 2020.

Particularmente, la redacción final de este artículo (que es la vigente), fue definida en la sesión realizada el día 20 de julio del 2020, donde en apego a lo mandado por la Ley de Planificación Urbana, se establece que todo fraccionamiento debe contar con disponibilidad de agua potable; y se define una única excepción para los casos normados en el artículo 31 del RFU.

Considerando lo anterior, se rechaza la modificación planteada, donde se pretende eximir a los fraccionamientos simples de la disponibilidad de agua, y donde se plantea se desvirtuar la figura de los fraccionamientos con fines urbanísticos, al señalar que corresponde a aquellos procesos que requieren apertura de vías, aun cuando la Ley N°4240 señala claramente que toda apertura de vías calles conlleva un proceso de urbanización.

ARTÍCULO 14. Fraccionamientos simples

Los fraccionamientos simples de predios, son permitidos siempre que los lotes resultantes del fraccionamiento cumplan las siguientes condiciones:

- 1) Estar ubicados dentro de un cuadrante urbano, o dentro de un área previamente urbanizada que haya realizado la respectiva cesión de área para uso público.
- 2) Tener acceso directo a vía pública.
- 3) Contar con disponibilidad de servicios públicos indispensables.
- 4) Cumplir con las disposiciones definidas en este Reglamento, en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente.
- 5) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 14. Fraccionamientos simples

Los fraccionamientos simples de predios frente a una vía pública existente son permitidos siempre que los lotes resultantes del fraccionamiento tengan acceso directo a vía pública.

Observación CIT

En primer lugar, los artículos 14.1), 18 y 20, del Reglamento impiden la segregación simple frente a una vía pública existente, si la finca no está ubicada en un cuadrante urbano o en un área previamente urbanizada. Esta es una regla arbitraria porque impediría a los propietarios de todo el resto del país, dividir su propiedad frente a las vías públicas existentes; incluso en cabeza del dueño. Si la finca no está en una zona urbana, no podrá ser segregada del todo frente a una vía pública existente.

Respuesta INVU

En atención a la observación, es importante considerar nuevamente lo indicado en el **Artículo 36** del *Capítulo Cuarto. Fraccionamiento y Urbanización*, de la **Ley de Planificación Urbana**, Ley N°4240:

“Artículo 36.- 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 indispensables; (...)” (Subrayado no corresponde al original)*

Adicionalmente, el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana indica que **la diferencia entre los fraccionamientos con fines urbanísticos y los simples radica en si deben o no ceder área para uso público:**

“Artículo 40.- Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante, lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Asimismo, se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. (...)”
(Subrayado no corresponde al original)

Tal como se indicó en el numeral 10 del presente documento; se tiene que los **fraccionamientos simples son los que se ubican dentro de un cuadrante urbano, o de un área previamente urbanizada** (donde se cuenta con los servicios indispensables y con áreas para el disfrute público), **y no deben ceder área** para uso público.

Por tanto, la norma es clara al indicar que el fraccionamiento simple es aquel que se realiza frente a calle pública existente, y se ubica dentro de un área previamente urbanizada o dentro de un cuadrante. Este tipo de fraccionamiento se exceptúa de la obligación de ceder áreas para parques y facilidades comunales.

Así mismo, de conformidad con el mismo Principio de Legalidad, queda claro que aquellos planos de agrimensura que corresponden a fraccionamientos de lotes, que se realiza frente a calle pública existente, y se ubican dentro de un cuadrante o de un área previamente urbanizada, también llamados fraccionamientos simples, no son visados por la Dirección de Urbanismo, toda vez que el mismo Artículo 10 inciso 2) de la Ley de Planificación Urbana, no lo permite.

Otro aspecto importante se identifica en la preocupación expresa por parte del CIT al indicar: Esta es una regla arbitraria porque impediría a los propietarios de todo el resto del país, dividir su propiedad frente a las vías públicas existentes; incluso en cabeza del dueño. Si la finca no está en una zona urbana, no podrá ser segregada del todo frente a una vía pública existente; de lo anterior cabe resaltar que la afirmación no corresponde; ya que los predios ubicados en Distritos no urbanos **si pueden ser fraccionados**. Para estos casos es posible realizar los tipos de fraccionamientos permitidos en áreas sin cuadrantes delimitados; por ejemplo: fraccionamientos con fines urbanísticos (mayores o iguales a 8 lotes resultantes), fraccionamientos menores a 8 lotes sin realizar cesión de área y sin visado del INVU, así como fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos.

17. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 15. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples

En predios donde se pretenda realizar un fraccionamiento simple, el fondo del predio a fraccionar y el fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente. En caso de quedar restos de fincas producto de este tipo de fraccionamiento, también se debe cumplir con dicha relación. El frente mínimo de los lotes resultantes del fraccionamiento debe ser de 6,00 m.

El área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m² cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m² siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA.

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

Cuando el fraccionamiento simple se realice en una urbanización aprobada y recibida por la municipalidad, los lotes resultantes deben cumplir con el área de lote mínimo establecida en los planos aprobados del proyecto de urbanización.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 15. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples.

Los predios resultantes de un fraccionamiento simple y los restos de fincas deben cumplir las reglas de área mínima exigida por los reglamentos municipales o el plan regulador municipal.

El frente mínimo de los lotes resultantes del fraccionamiento debe ser de 6,00 m.

El área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m² cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m² siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA.

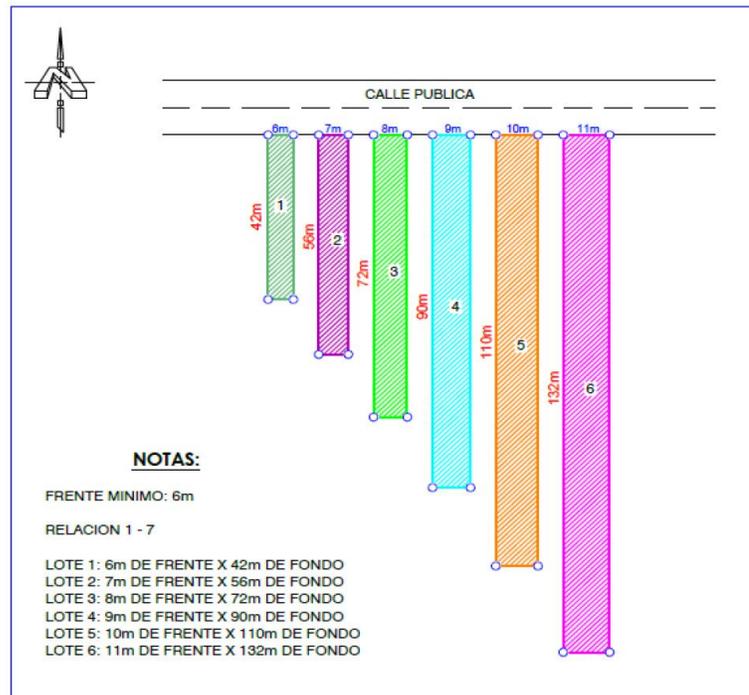
Cuando tenga un fondo mayor a la relación 1:7 antes señalada (42 m) se podrá aumentar el fondo, en el tanto se cumpla la siguiente regla: por cada metro adicional de frente se aumenta la relación del fondo en un metro.

Observación CIT

El artículo 15 es una norma arbitraria que impide el libre uso de la propiedad privada porque impone arbitrariamente el tamaño de un lote o finca a segregar; incluso en cabeza del dueño. Es decir, si el lote o finca resultante es siete veces mayor al ancho del frente a la vía pública, no se puede segregar del todo un lote o finca. Por ejemplo, si el frente mide 20 metros, el

fondo no puede ser mayor a 140 metros ($20 \times 7 = 140\text{m}^2$). El lote sería de un máximo de 2 800 metros cuadrados. Esta es una imposición arbitraria, porque el propietario tiene el derecho de dividir su propiedad frente a una vía pública existente, con el frente y el fondo que considere más apropiado a sus intereses y al uso que se le puede dar a la tierra.

Si es una zona urbana no existe una explicación racional para tal limitación; sobre todo porque el lote resultante está frente a una vía existente y puede quedar en manos del mismo dueño; sin construir, que sería otra cosa. Otro argumento indiscutible es que la finca ya tiene unas dimensiones definidas. Por ello no se explica esa limitación de fondo, que limita el área total del lote. ** Se adjunta gráfico explicativo.



Respuesta INVU

Por mandato de la Ley de Planificación Urbana; Ley N°4240 el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones debe contener las disposiciones para la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; inclusive particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño. Además, la misma ley dispone que dicho reglamento debe puntualizar las condiciones tanto para fraccionar y urbanizar predios relacionado al amanzanamiento y la configuración predial.

Desde la existencia del primer reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, la relación frente fondo para los lotes resultantes es uno de los requerimientos que claramente están

relacionados al frente mínimo y áreas mínimas de los lotes producto del fraccionamiento. Así mismo se debe resaltar que la relación frente fondo aplica únicamente para los lotes resultantes del fraccionamiento simple, del fraccionamiento con fines urbanísticos y lotes en urbanizaciones. Para los fraccionamientos de parcelas agrícolas, pecuarias y forestales no se aplica.

18. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 16. Lote con frente menor a la norma en fraccionamientos simples

Dentro de un cuadrante urbano o en un área previamente urbanizada se puede fraccionar un máximo de 4 lotes con frente menor a la norma en una misma finca, con el fin de aprovechar la infraestructura existente, cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

- 1) El fraccionamiento realizado dé como resultado 8 lotes, 4 en su interior y 4 en el exterior, todos con frente a calle pública.
- 2) Los lotes interiores deben tener un frente a vía pública de entre 3,00 m y 4,00 m.
- 3) Los lotes interiores deben tener una franja de acceso que no debe exceder de 30,00 m de longitud para 3,00 m de ancho y de 40,00 m para 4,00 m de ancho. Dicha franja se denominará “acceso del predio” y no debe ser computable para el cálculo del área mínima del lote, ni puede construirse en ella a excepción de tapias. Además, en todo el largo de la misma, debe ser uniforme, unidireccional y finalizar en ángulos rectos.
- 4) Los lotes exteriores deben tener un frente mínimo de 6,00 m.

Tanto los lotes interiores como los lotes exteriores deben cumplir con las dimensiones del área mínima establecidas en el Artículo 15. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por el gobierno local y las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 16. Lote con frente menor a la norma en fraccionamientos simples

Se puede fraccionar un máximo de 8 lotes con frente menor a la norma en una misma finca, con el fin de aprovechar la infraestructura existente, cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

- 1) El fraccionamiento realizado dé como resultado 16 lotes, 8 en su interior y 8 en el exterior, todos con frente a calle pública.
- 2) Los lotes interiores deben tener un frente a vía pública de entre 3,00 m y 4,00 m.
- 3) Los lotes interiores deben tener una franja de acceso que no debe exceder de 30,00 m de longitud para 3,00 m de ancho y de 40,00 m para 4,00 m de ancho. Dicha franja se denominará “acceso del predio” y no debe ser computable para el cálculo del área mínima del lote, ni puede construirse en ella a excepción de tapias. Además, en todo el largo de la misma, debe ser uniforme, unidireccional y finalizar en ángulos rectos.

35

- 4) Los lotes exteriores deben tener un frente mínimo de 6,00 m. Tanto los lotes interiores como los lotes exteriores deben cumplir con las dimensiones del área mínima establecidas en el Artículo 15. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por el gobierno local y las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

Observación CIT

Con esta cantidad de lotes sí se cumple el presupuesto de aprovechar la infraestructura existente y también nos permite utilizar esta excepción en aquellas fincas que cuenten con los servicios indispensables.

Respuesta INVU

Sobre este artículo en particular, se debe hacer referencia el contenido del mismo, según la Actualización Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, publicada en el Alcance N°252 a La Gaceta N°216 del 13 de noviembre 2019, previo a la modificación realizada en el año 2020:

*ARTÍCULO 16. Lote con frente menor a la norma en fraccionamientos simples
Dentro del cuadrante urbano o en un área previamente urbanizada se puede fraccionar un único lote con frente menor a la norma definida en el presente Reglamento, de manera que permita un mejor aprovechamiento de la infraestructura existente. Lo anterior siempre que se cumplan las siguientes disposiciones:*

- 1. El fraccionamiento realizado genere 2 lotes, uno interior y el otro exterior, ambos con frente a calle pública*
- 2. El lote interior debe tener un frente a vía pública de entre 3,00 m y 4,00 m*
- 3. El lote interior debe tener una franja de acceso que no debe exceder de 30,00 m de longitud para 3,00 m de ancho y de 40,00 m de longitud para 4,00 m de ancho. Dicha franja no debe ser computable para el cálculo del área mínima del lote, ni puede construirse en ella a excepción de tapias. Además, en todo el largo de la misma, debe ser uniforme, unidireccional y finalizar en ángulos rectos*
- 4. El lote exterior debe tener un frente mínimo de 6,00 m*

Tanto el lote interior como el lote exterior deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecidas en el ARTÍCULO 15. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples, del presente Reglamento.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por la municipalidad y las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

Como se observa, en principio esta figura excepcional permitía por fraccionamiento el establecimiento de un único lote con frente menor a la norma, es decir, con un frente de 3.00 m o 4.00 m.

Durante el proceso de negociación de la norma publicada en noviembre del 2019, en el seno de la “*Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones*”, se acordó la modificación de este artículo, atendiendo precisamente la redacción propuesta por el CIT, de permitir 4 lotes resultantes con frente menor a la norma por fraccionamiento, con la justificante de que “*con esta propuesta de redacción, se estaría logrando un verdadero aprovechamiento de la infraestructura existente en la zona*”; lo anterior se identifica como observación del CIT en la minuta de reunión realizada el 3 de abril del 2020.

Es decir, como parte del proceso de negociación se aceptó la propuesta del CIT de pasar de un solo lote con frente menor a la norma a 4, por lo que resulta abusivo que menos de un año después, con la misma justificación, y tras la apertura que mostró este Instituto en la negociación, se pretenda duplicar el número a 8.

19. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 17. Excepción de cesión de áreas públicas en fraccionamiento simple

Quando se realice un fraccionamiento simple, no se exige la cesión de área pública, debido a que se ubica en cuadrante urbano o dentro de un área previamente urbanizada.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 17. Excepción de cesión de áreas públicas en fraccionamiento simple

Quando se realice un fraccionamiento simple frente a una vía pública existente, no se exige la cesión de área pública, debido a que no se abrirán nuevas calles públicas.

Observación CIT

El artículo 17 obliga a ceder el área pública fuera del área urbana. La lectura inversa obliga a ceder el 10% del terreno para áreas públicas en casos fraccionamientos simples frente a calle pública existente pero que está en una zona rural.

Esta regla actual es ilegal e inconstitucional, porque obliga a la cesión de áreas públicas en caso de producirse un fraccionamiento simple frente a calle pública, que está fuera del cuadrante urbano o fuera del área previamente urbanizada. La regla legal de la Ley de Planificación Urbana y la norma dictada por la jurisprudencia de la Sala Constitucional dice que la cesión de áreas públicas para parques y necesidades comunales, sólo se debe hacer cuando se trata de una urbanización o un fraccionamiento con vías de urbanización con apertura de nuevas vías públicas. Pero cuando se trata de fraccionamientos simples frente a una vía pública existente, esté o no esté en un cuadrante urbano o dentro de un área previamente urbanizada, no se debe ceder esa área pública. Eso es lo que dice el artículo 40 de la LPU.

Respuesta INVU

En atención a la pregunta, el Fraccionamiento Simple es todo aquel realizado dentro de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada. De lo anterior, es importante resaltar que dicha figura del fraccionar (fraccionamiento simple) tiene su origen desde 1968 en la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240; la cual en su artículo 40 señala la excepción a la cesión de áreas públicas cuando se requiera transformar el suelo mediante un fraccionamiento o una urbanización:

*“Artículo 40.- Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante, lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Asimismo, **se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas.** (...)”*

(Lo subrayado y resaltado no corresponde al original)

Considerando lo antes expuesto, se tiene que los **fraccionamientos simples son los que se ubican dentro de un cuadrante urbano, o de un área previamente urbanizada** (donde se cuenta con los servicios indispensables y con áreas para el disfrute público), **y no deben ceder área** para uso público.

El artículo 17 del RFU es claro al indicar que se exonera de la cesión de área pública a los fraccionamientos ubicados dentro del Cuadrante Urbano o de un área previamente urbanizada. Caso contrario; el mismo reglamento en sus otros apartados contienen con claridad los supuestos en los cuales si se debe ceder o inclusive exonerar la cesión de área pública cuando se está fuera de los cuadrantes urbanos o fuera de las áreas previamente urbanizadas.

20. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 18. Requisitos documentales para fraccionamiento simple

La municipalidad debe visar los fraccionamientos simples, y verificar que la finca madre donde se requiere realizar dicho fraccionamiento se encuentre ubicada en el cuadrante urbano, o dentro de un área previamente urbanizada que haya cedido el área pública correspondiente.

Para su respectivo visado, el fraccionador debe presentar ante la municipalidad al menos los siguientes requisitos documentales:

- 1) Plano catastrado certificado de la finca madre o certificado catastral. Para el caso de reunión de predios se debe indicar el plano catastrado que genera la reunión.
- 2) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; este plano debe contener el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes del fraccionamiento simple, acotar frente-fondo de estos y ancho del derecho de vía de la calle pública. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- 3) Los planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante de fraccionamiento simple, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el Artículo 15. Dimensiones mínimas en predios de fraccionamientos simples, del presente reglamento.
- 4) Disponibilidad del servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica el fraccionamiento y el número de servicios de agua potable otorgado por el operador encargado de brindar el servicio en el distrito donde se localice el inmueble.

Para los requisitos documentales que sean otorgados por la misma municipalidad, se debe cumplir con el procedimiento de coordinación institucional, establecido en la Ley de Protección al Ciudadano de exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N. 8220, sus reformas o normativa que la sustituya.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 18. Requisitos documentales para fraccionamiento simple

La municipalidad debe visar los fraccionamientos simples, y verificar que la finca madre donde se requiere realizar dicho fraccionamiento esté frente a una vía pública existente.

- 1) Copia simple de plano catastrado o croquis de la finca madre en caso de no tener plano. Para el caso de reunión de predios se debe indicar el plano catastrado que genera la reunión.
- 2) Plano del lote a segregarse, georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; este plano debe contener el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes del fraccionamiento simple, acotar frente-fondo de estos y ancho del derecho de vía de la calle pública. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- 3) Los planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante de fraccionamiento simple, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; estos planos deben

cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el Artículo 15. Dimensiones mínimas en predios de fraccionamientos simples, del presente reglamento.

Para los requisitos documentales que sean otorgados por la misma municipalidad, se debe cumplir con el procedimiento de coordinación institucional, establecido en la Ley de Protección al Ciudadano de exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N°8220, sus reformas o normativa que la sustituya.

Observación CIT

No existe razón constitucional y legal para limitar los fraccionamientos a los cuadrantes urbanos o su área de expansión; tampoco a tener que contar con disponibilidad de servicios públicos indispensables. Estos últimos requisitos serán exigidos al momento de construir.

No parece lógico aparte de aumentar los costos para el administrado, el solicitar una copia certificada del plano. Recordemos que los encargados de dar los visados, según lo ha señalado la PGR (C-014-2013, C-242-2014, C-046-2014, C-154-2014) son miembros del CIT, mismos que tienen acceso al SIRI, lo cual les permitiría en “tiempo real” el poder verificar la integridad del plano y hacerlo constar así en el expediente respectivo, de acuerdo a la Ley 8220.

Tal y como se ha comentado en este tipo de fraccionamiento NO debe solicitarse la disponibilidad de servicios.

Respuesta INVU

Por mandato de la Ley de Planificación Urbana; Ley N°4240 el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones debe contener las disposiciones para la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; inclusive particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño. Además, la misma ley dispone que dicho reglamento debe puntualizar las condiciones tanto para fraccionar y urbanizar predios y entre otros requisitos, incluir lo correspondiente al acceso de los lotes resultantes, amanzanamiento y a la cesión de áreas para uso público; normas mínimas sobre construcción de calles y aceras, entre otros.

Por su parte; la misma Ley de Planificación Urbana; Ley N°4240 es clara al indicar que se negará el visado de planos relativos a fraccionamientos carentes de servicios indispensables.

Así mismo, el RFU no limita el fraccionamiento de predios, al contrario, dicho reglamento habilita variedad de mecanismos para procesos de transformación del suelo (tierra) en tipos de fraccionamientos y en urbanización: (i) fraccionamientos simples; (ii) fraccionamientos con fines urbanísticos y sus casos diferenciados; (iii) excepción del fraccionamiento para uso residencial; (iv) fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos y sus casos diferenciados; urbanización y conjuntos residenciales.

40

Con respecto a los encargados de otorgar visados; según lo señalan diferentes dictámenes emitidos por la Procuraduría General de la República, el funcionario municipal encargado de otorgar el visado de los planos de agrimensura y topografía, que disponen los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240, debe ser un profesional en la rama de la agrimensura o de la topografía, debidamente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. Tal como se indica en el punto 2 de la conclusión del dictamen C-154-2014 del 19 de mayo de 2014, el cual señala:

“2- Se reitera la posición desarrollada por esta Procuraduría en los dictámenes números C-014-2013 del 8 de febrero del 2013 y C-046-2014 del 19 de febrero del 2014, en los cuales se concluye que el funcionario municipal encargado de otorgar el visado de los planos de agrimensura y topografía, que disponen los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, debe ser un profesional en la rama de la agrimensura o de la topografía, debidamente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica”

Por lo tanto; en razón de lo antes citado; el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones en ninguna de sus disposiciones indica nada contrario al respecto; respetando así que el funcionario municipal encargado de otorgar el visado de los planos de agrimensura y topografía, que disponen los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, debe ser un profesional en la rama de la agrimensura o de la topografía.

21. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 19. Fraccionamientos con fines urbanísticos

Conlleva la habilitación por primera vez de lotes para fines urbanísticos, por lo que debe cumplirse con la cesión del área pública del Artículo 21. Cesión de áreas públicas con fines urbanísticos, del presente reglamento.

Los fraccionamientos con fines urbanísticos son permitidos siempre que los lotes resultantes cumplan con las siguientes condiciones:

- 1) Estar ubicados fuera de un cuadrante urbano o un área previamente urbanizada.
- 2) Realizar el fraccionamiento dentro de una misma finca madre.
- 3) Tener acceso directo a vía pública.
- 4) Cumplir con las disposiciones definidas en este reglamento en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente.
- 5) Contar con disponibilidad de servicios públicos indispensables.
- 6) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que estas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por el gobierno local en la materia, o las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

41

En caso de no contar con los servicios públicos indispensables, el fraccionador debe costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer dichos servicios.

Todo fraccionamiento con fines urbanísticos debe proveer la recolección de las aguas pluviales de los lotes para evitar su empozamiento.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 19. Fraccionamientos con fines urbanísticos.

Consiste en la habilitación por primera vez de lotes para fines urbanísticos mediante la apertura de nuevas calles públicas, por lo que debe cumplirse la cesión del área pública del Artículo 21. Cesión de áreas públicas con fines urbanísticos, del presente reglamento.

Los fraccionamientos con fines urbanísticos son permitidos siempre que los lotes resultantes cumplan con las siguientes condiciones:

- 1) Realizar el fraccionamiento dentro de una misma finca madre.
- 2) Tener acceso directo a vía pública.
- 3) Cumplir con las disposiciones definidas en este reglamento en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente.
- 4) Contar con disponibilidad de servicios públicos indispensables.
- 5) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que estas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por el gobierno local en la materia, o las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental. En caso de no contar con los servicios públicos indispensables, el fraccionador debe costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer dichos servicios. Todo fraccionamiento con fines urbanísticos debe proveer la recolección de las aguas pluviales de los lotes para evitar su empozamiento.

Observación CIT

Esta regla actual también es una norma absolutamente arbitraria e inaceptable. Si el fraccionamiento se produce frente a una vía pública existente, no es obligatorio ceder el 10% de la tierra para áreas públicas de parque o facilidades comunales, porque no existe la apertura de calles públicas. Precisamente todos los lotes van a quedar frente a la vía pública. No se va a abrir una calle, ni una servidumbre de paso para lotes interiores. Por eso se conforma una limitación inaceptable a la propiedad privada, completamente ilegal e inconstitucional.

El artículo 1 de la LPU dispone que una urbanización es un fraccionamiento con habilitación de calles públicas nuevas.

En cambio, en el fraccionamiento para efectos de urbanización previsto por los artículos 10.2) y 36.b) de la LPU puede o no abrirse nuevas vías públicas.

Respuesta INVU

La Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240 define al fraccionamiento como la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; inclusive particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño. Cuando los predios a dividir (fraccionar) se ubican dentro de cuadrantes o de áreas previamente urbanizadas; este corresponde a un **simple fraccionamiento**; que de conformidad con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana; Ley N°4240; no requerirá ceder áreas para parques y facilidades comunales. Tal como se indica en la Resolución N° 00175 – 2009 del Tribunal Contencioso Administrativo Sección III:

“Cuando una determinada área se encuentra previamente urbanizada, los adquirentes de las parcelas fraccionadas cuentan con acceso a los, parques y facilidades comunales y es que no debe perderse de vista que ello hace parte de su derecho a disfrutar de un ambiente sano y ecológicamente equilibrado (artículo 50 constitucional). Por este motivo –se reitera- el legislador no ha estimado necesario exigir en el caso del fraccionamiento con desarrollo urbanístico, mayores dotaciones de tierra por motivos de interés social.”

De lo antes expuesto debe quedar claro que el simple fraccionamiento no está únicamente asociado a la condición que predio enfrente una vía pública existente; sino que además cuente con el resto de facilidades que permitan su derecho constitucional a disfrutar de un ambiente sano y ecológicamente equilibrado (parques y facilidades comunales); por lo tanto, el fraccionamiento simple es todo aquel realizado frente a calle pública existente, ubicado dentro de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada.

Ahora bien, además del Simple Fraccionamiento; para la división de predios se dispone del Fraccionamiento Complejo; el cual se categoriza en Fraccionamiento con Fines Urbanísticos (artículos 10 y 40 de la LPU) y Fraccionamiento mediante la apertura de calles (definido como urbanización en artículo 1 y capítulo IV de la LPU). De lo anterior; el Tribunal Contencioso Administrativo Sección III indica en la Resolución N° 00175 – 2009:

“al fraccionamiento que hace parte del proceso urbanizador y que con lleva una habilitación de los fundos por vez primera, para fines urbanos, debe proveérsele de calles, áreas verdes y parques, así como de los servicios necesarios para su uso y disfrute. En este segundo supuesto, estamos ante un proceso **complejo de fraccionamiento y urbanización** que introduce limitaciones a la propiedad privada por razón de urbanismo (artículo 22 de la Ley de Planificación Urbana), las que el Tribunal Constitucional ha señalado son totalmente conformes con el Derecho de la Constitución (voto 5097-93 de las 10:24del 15 de octubre de 1993). El proyecto residencial o de fraccionamiento que llamaremos “complejo”, se encuentra previsto en el numeral 40 de la Ley de Planificación Urbana que, en lo conducente, dispone: **Todo fraccionador de**

terrenos (...) y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que fijará por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes, del área total a fraccionar o urbanizar, que podrá fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. (...). La obligación del urbanizador de dotar las parcelas fraccionadas de accesos, zonas verdes, parques, vías públicas, le obliga a acatar las disposiciones urbanas que establecen estándares mínimos en cuanto a espacio, calidad, cantidad y demás requisitos exigidos por ley y los reglamentos de desarrollo en cuanto a esas áreas.

De igual manera, el Voto N°4205-96 de Sala Constitucional, ratifica lo establecido los artículos 10 y 40 de la Ley de Planificación Urbana en cuanto a la cesión de área pública no solo para los casos de urbanización sino para los fraccionamientos, entendiéndose estos con fines urbanísticos:

*“XIX De la Obligación Urbanística Impuesta en el Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana. El artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana establece la obligación de **ceder "gratuitamente"** a los entes municipales una porción de terreno para uso de las vías públicas, parques y facilidades comunales, a cargo del **urbanizador o fraccionador**, en proporción al terreno que se **urbanice o fraccione**, sin que deba entenderse que ello signifique un sacrificio o confiscación en contra del urbanizador, puesto que el valor de las áreas urbanísticas a ceder, engrosan el cálculo de los costos de construcción, y se traslada al valor de las parcelas o lotes resultantes”. (...)* (Lo resaltado no corresponde al texto original)

Así mismo, para la competencia del Instituto de revisar tanto los proyectos de urbanizaciones, como los proyectos de fraccionamientos para fines de urbanizar (conocidos como fraccionamiento con fines urbanísticos del artículo 10 de la LPU), La Procuraduría General de la República, en el Dictamen N°C-300-2017 del 13 de diciembre del 2017 señala:

“La Ley de Planificación Urbana obliga el visado previo del INVU en proyectos de urbanización y fraccionamientos con fines de urbanización, el cual debe ser previo al visado municipal.” (Lo resaltado no corresponde al texto original)

Finalmente, resulta particular la posición del CIT al respecto en el 2018; el cual mediante el oficio N°0447-2018-CIT del 05 de junio de 2018, señalaban la siguiente observación con respecto a la cesión de área pública producto de fraccionamientos con fines urbanísticos:

“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.** (Lo subrayado del texto no corresponde al original)

Dos años después de lo indicado en el párrafo anterior, el CIT en su participación para la mesa de negociación; acuerda con el resto de actores involucrados la modificación de la definición de Fraccionamiento con Fines Urbanísticos, además de una figura inversa a estos fines que habilita a las personas fraccionar predios para heredar, traspasar o hipotecar sin necesidad de realizar la cesión de área pública.

22. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 20. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos
En predios donde se pretenda realizar un fraccionamiento con fines urbanísticos el fondo del predio a fraccionar y el fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente. En caso de quedar restos de fincas producto de este tipo de fraccionamiento, también se debe cumplir con dicha relación. El frente mínimo de los lotes resultantes del fraccionamiento debe ser de 6,00 m.

El área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m² cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m² siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA.

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 20. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos Los predios resultantes de un fraccionamiento con fines urbanísticos y los restos de fincas, deben cumplir las reglas de área mínima exigida por los reglamentos municipales o el plan regulador municipal.

El frente mínimo de los lotes resultantes del fraccionamiento debe ser de 6,00 m. El área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m² cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m² siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA. 45

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

Observación CIT

No existe una norma en la LPU que restrinja el tamaño máximo de un lote cuando se trate de un fraccionamiento para fines de urbanización, porque en este tipo de fraccionamiento se abren nuevas calles públicas. Además, hay una grave contradicción entre el título del artículo 20 y el texto, porque en lugar de establecer un área mínima de los lotes, el texto definió un área máxima.

La propuesta remite a los reglamentos municipales, la determinación del área mínima de los lotes.

El área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m² cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m² siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA.

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

Respuesta INVU

En atención a la observación, se recomienda verificar de nuevo el contenido del reglamento en materia de dimensiones mínimas de lotes resultantes; ya que dicho reglamento no restringe tamaños máximos de lotes para ningún tipo de fraccionamiento. Para lo cual el artículo en cuestión es claro al indicar:

“El área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m² cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m² siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA.”

(El subrayado y destacado del texto no corresponde al original)

Nótese que el artículo dispone de áreas mínimas y no máximas. Así mismo se añade que para este artículo, así como para el resto del Reglamento; La Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia; en Resolución N° 2021003249, a las nueve horas treinta minutos del diecisiete de febrero de dos mil Veintiuno; concluye:

*V.- CONCLUSIÓN. - El Tribunal estima que los artículos 1º, 2º, 8º, **20º**, 21º y 22 no resultan inconstitucionales en relación con la violación al principio de autonomía*

municipal, a la luz de los argumentos presentados por la parte accionante. En relación con el resto del Reglamento, la acción se rechaza de plano.

(El subrayado y destacado del texto no corresponde al original)

23. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 21. Cesión de áreas públicas en fraccionamientos con fines urbanísticos

Todo fraccionamiento con fines urbanísticos debe ceder gratuitamente para uso público el 10% del área total a fraccionar, siempre que esta sea igual o mayor a 90 m² y la suma de los lotes a fraccionar sea de 8 o más lotes, ambas condiciones en conjunto. Dicha área se debe destinar a juegos infantiles, parques y facilidades comunales, en este orden de prioridad.

Cuando el 10% del área a ceder dé como resultado entre 90,00 m² y 250,00 m² la cesión puede darse en el sitio, o bien la municipalidad está facultada a solicitar al fraccionador la cesión del área en otro predio que determine, de acuerdo con sus necesidades. En caso de que el área a ceder sea mayor a 250,00 m², la cesión de área debe darse en el sitio.

Las áreas cedidas deben ser traspasadas a favor del dominio municipal para el uso público y ser utilizadas según lo indicado para urbanizaciones de uso residencial, en la sección tercera: Cesión de área pública del Capítulo IV del presente reglamento.

Cada municipalidad debe llevar el registro de los fraccionamientos y las cesiones de área pública de cada finca madre.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 21. Cesión de áreas públicas en fraccionamientos con fines urbanísticos

Todo fraccionamiento con fines urbanísticos en el que se abran nuevas calles públicas debe ceder gratuitamente para uso público el 10% del área total a fraccionar, siempre que esta sea igual o mayor a 90 m². Dicha área se debe destinar a juegos infantiles, parques y facilidades comunales, en este orden de prioridad.

Cuando el 10% del área a ceder dé como resultado entre 90,00 m² y 250,00 m² la cesión puede darse en el sitio, o bien la municipalidad está facultada a solicitar al fraccionador la cesión del área en otro predio que determine, de acuerdo con sus necesidades. En caso de que el área a ceder sea mayor a 250,00 m², la cesión de área debe darse en el sitio.

Las áreas cedidas deben ser traspasadas a favor del dominio municipal para el uso público y ser utilizadas según lo indicado para urbanizaciones de uso residencial, en la sección tercera: Cesión de área pública del Capítulo IV del presente reglamento.

Cada municipalidad debe llevar el registro de los fraccionamientos y las cesiones de área pública de cada finca madre.”

Observación CIT

47

Debemos insistir que el fraccionamiento para efectos de urbanización consiste en la apertura de nuevas calles públicas. Por eso es por lo que debe cederse el 10% del área para parques públicos. Pero cuando el fraccionamiento se produce frente a vías públicas existentes, sin la apertura de nuevas calles públicas, no debe cederse esa área para parques públicos. Es lo que dice el artículo 40 de la ley de planificación urbana.

Respuesta INVU

En relación con la observación sobre “Fraccionamientos con Fines Urbanísticos”, remitirse a la respuesta brindada por este Instituto en los numerales 8,10,14,19,20,21,22 del presente oficio.

24. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 21 BIS. Excepción de cesión de áreas públicas y visa-do del INVU en fraccionamientos con fines urbanísticos.

Los fraccionamientos indicados en el artículo 21 de 7 lotes o menos, inferiores a 900 metros cuadrados con fines urbanísticos realizados frente a calle pública existente, ubicados fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada, cuyos fraccionamientos sean 7 lotes o menos, no deben realizar la cesión de áreas para uso público; y serán visados únicamente por la municipalidad correspondiente.

Los lotes resultantes de estos fraccionamientos deben cumplir las disposiciones en cuanto a condiciones y dimensiones mínimas establecidas en los artículos 19. Fraccionamientos con fines urbanísticos y 20 Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos del presente reglamento. Asimismo, debe cumplir con los requisitos documentales establecidos en el Artículo 22. Requisitos documentales para el visado de fraccionamiento con fines urbanísticos con excepción del inciso 5) del mismo reglamento, bajo el entendido que requiere contar únicamente con el visado municipal.

Propuesta de redacción CIT

Se propone eliminar el artículo, por estar comprendido en el artículo 21 anterior.

Observación CIT

Como ya fue expresado, el fraccionamiento simple frente a vías públicas existentes no abre nuevas calles públicas, por eso no debe ceder el 10% para áreas de parque. Por otra parte, ni en la ley de planificación urbana en el código civil, ni en ninguna otra ley, existe una ley existe una limitación sobre el número de lotes que pueden fraccionarse frente a la vía pública. La restricción puede ser del frente y del área mínima, pero no del área máximo. Tampoco existe una distinción en la ley entre fraccionamientos ubicados en zonas urbanas o en zona no urbanas, razón por la cual estos requisitos creados en el reglamento no son legales. Por esto se propone su reforma.

Respuesta INVU

En relación con la observación sobre “Fraccionamientos con Fines Urbanísticos”, remitirse a la respuesta brindada por este Instituto en los numerales 8,10,14,19,20,21,22 del presente oficio.

El Fraccionamiento con Fines Urbanísticos es todo aquel realizado frente a calle pública existente, ubicado fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada; lo anterior en concordancia con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana; Ley N°4240. Así mismo, considerando que por criterio de razonabilidad sobre la cesión de área pública en relación a la densidad; como parte del proceso de modificación del reglamento en conjunto con el CIT, se dispuso un caso diferenciado de fraccionamiento con fines urbanísticos el cual consta de 7 lotes o menos; y estarán exonerados del visado del INVU y no deberán realizar la cesión de áreas para uso público.

No se omite manifestar que el Artículo 21 Bis en su totalidad es producto del proceso de negociación llevado a cabo en la “Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones”, donde el CIT participó de forma activa; en sesión de trabajo del 3 de abril del 2020, este Colegio da por aceptada la redacción propuesta por el Colegio de Arquitectos de Costa Rica para este nuevo artículo.

Considerando lo anterior, no es de recibo la solicitud de eliminar este artículo.

25. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 22. Requisitos documentales para el visado de fraccionamiento con fines urbanísticos

Para autorizar el visado de planos de fraccionamientos con fines urbanísticos, el fraccionador debe presentar ante el INVU, previo al visado municipal, los siguientes requisitos documentales:

- 1) Plano catastrado certificado de la finca madre o certificado catastral. Para el caso de reunión de predios se debe indicar el plano catastrado que genera la reunión.
- 2) Certificado de uso de suelo que debe señalar como mínimo el número de plano catastrado, el uso, retiros, cobertura, densidad, altura, frente y área mínima. Además, la municipalidad que lo emita debe indicar en el documento el periodo de vigencia. Cuando el predio a fraccionar sea de uso agrícola se debe contar con la Autorización de Cambio de Uso de Suelo emitido por el MAG, de conformidad con el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375- MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT y sus reformas o la normativa que les sustituya. En caso de estar afectado el predio por 2 zonas o más definidas en un plan regulador, se debe presentar el plano catastrado con la delimitación de las mismas.
- 3) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos técnicos

establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; este plano debe contener el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes y del área a ceder para uso público del fraccionamiento con fines urbanísticos, acotar frente-fondo de estos, indicar el ancho del derecho de vía de la calle pública, las mejoras a media calle de calzadas, aceras, cordón y caño, rampas y ampliación vial en caso de requerirse. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.

- 4) Los planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante de fraccionamiento con fines urbanísticos, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el ARTÍCULO 20. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos, del presente Reglamento.
- 5) Planos individuales de agrimensura de las áreas públicas a ceder a la municipalidad, incluido el equipamiento de juegos infantiles. Estos planos deben ser georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.
- 6) Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica el fraccionamiento y el número de servicios de agua potable otorgada por el operador encargado de brindar el servicio en el distrito donde se localice el inmueble.

El INVU cuenta con un plazo de 15 días hábiles para otorgar el respectivo visado, contados a partir del día hábil siguiente de la recepción en la Ventanilla Única del Departamento de Urbanismo, o en su defecto del día hábil siguiente a la notificación a través de las plataformas digitales de tramitación del CFIA; en caso de requerir el INVU modificaciones o adiciones en la propuesta, este cuenta con un plazo máximo de 8 días hábiles para resolver, a partir de la presentación de los documentos por parte del profesional responsable, para otorgar el visado.

Una vez que se cuente con el visado del INVU, el fraccionador debe solicitar el visado municipal de la propuesta del fraccionamiento con fines urbanísticos.

Para los requisitos documentales que sean otorgados por la misma municipalidad, se debe cumplir con el procedimiento de coordinación institucional, establecido en la Ley Protección al Ciudadano de Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N°8220, sus reformas o normativa que la sustituya.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 22. Requisitos documentales para el visado de fraccionamiento con fines urbanísticos

Para autorizar el visado de planos de fraccionamientos con fines urbanísticos, el fraccionador debe presentar ante el INVU, previo al visado municipal, los siguientes requisitos documentales:

- 1) Copia simple de plano catastrado o croquis de la finca madre en caso de no tener plano.
- 2) Certificado de uso de suelo que debe señalar como mínimo el número de plano catastrado, el uso, retiros, cobertura, densidad, altura, frente y área mínima. Además, la municipalidad que lo emita debe indicar en el documento el periodo de vigencia. Cuando el predio a fraccionar sea de uso agrícola se debe contar con la Autorización de Cambio de Uso de Suelo emitido por el MAG, de conformidad con el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375-MAGMINAE-S-HACIENDA-MOPT y sus reformas o la normativa que les sustituya. En caso de estar afectado el predio por 2 zonas o más definidas en un plan regulador, se debe presentar el plano catastrado con la delimitación de las mismas.
- 3) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos técnicos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; este plano debe contener el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes y del área a ceder para uso público del fraccionamiento con fines urbanísticos, acotar frente-fondo de estos, indicar el ancho del derecho de vía de la calle pública, las mejoras a media calle de calzadas, aceras, cordón y caño, rampas y ampliación vial en caso de requerirse. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- 4) Los planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante de fraccionamiento con fines urbanísticos, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional; estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el ARTÍCULO 20. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos, del presente Reglamento.
- 5) Planos individuales de agrimensura de las áreas públicas a ceder a la municipalidad, incluido el equipamiento de juegos infantiles. Estos planos deben ser georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.
- 6) Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica el fraccionamiento y el número de servicios de agua potable otorgada por el operador encargado de brindar el servicio en el distrito donde se localice el inmueble.

El INVU cuenta con un plazo de 15 días hábiles para otorgar el respectivo visado, contados a partir del día hábil siguiente de la recepción en la Ventanilla Única del Departamento de Urbanismo, o en su defecto del día hábil siguiente a la notificación a través de las plataformas digitales de tramitación del CFIA; en caso de requerir el INVU modificaciones o adiciones en la propuesta, este cuenta con un plazo máximo de 8 días hábiles para

resolver, a partir de la presentación de los documentos por parte del profesional responsable, para otorgar el visado.

Una vez que se cuente con el visado del INVU, el fraccionador debe solicitar el visado municipal de la propuesta del fraccionamiento con fines urbanísticos.

Para los requisitos documentales que sean otorgados por la misma municipalidad, se debe cumplir con el procedimiento de coordinación institucional, establecido en la Ley Protección al Ciudadano de Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N°8220, sus reformas o normativa que la sustituya.

Observación CIT

Comentario. No parece lógico aparte de aumentar los costos para el administrado, el solicitar una copia certificada del plano. Recordemos que los encargados de dar los visados, según lo ha señalado la PGR (C- 014-2013, C-242-2014, C-046-2014, C- 154-2014) son miembros del CIT, mismos que tienen acceso al SIRI, lo cual les permitiría en “tiempo real” el poder verificar la integridad del plano y hacerlo constar así en el expediente respectivo; de acuerdo con la Ley 8220.

Respuesta INVU

En el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones para realizar el trámite de visado de planos ante el INVU para Fraccionamientos con Fines Urbanísticos; se indica en el artículo 22):

ARTÍCULO 22. Requisitos documentales para el visado de fraccionamiento con fines urbanísticos: *Para autorizar el visado de planos de fraccionamientos con fines urbanísticos, el fraccionador debe presentar ante el INVU, previo al visado municipal, los siguientes requisitos documentales:*

1. Plano catastrado certificado de la finca madre o certificado catastral. Para el caso de reunión de predios se debe indicar el plano catastrado que genera la reunión.
(...)

El **Plano Catastrado** es todo aquel 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. Por su parte el **Certificado Catastral**, corresponde al documento expedido por el Registro Inmobiliario, mediante el cual se certifica la información contenida en el mapa catastral y la información que contiene es tanto literal, numérica como gráfica, lo que permite fácil interpretación para el usuario. Ambos documentos pueden ser obtenidos por cualquier persona de manera digital a través del sitio web del Registro Nacional, tienen un valor aproximado de ₡3,102.50 y pueden ser utilizados en más de un trámite a la vez siempre que estén dentro del plazo de la vigencia de emisión.

En cuanto a la solicitud de alguno de los 2 documentos dentro del trámite indicado en el artículo 22 del RFU, queda claro que no se piden ambos, sino solo uno de ellos. Esto para habilitar la opción en aquellas personas que cuenten con un Certificado Catastral puedan presentarlo en lugar del Plano Catastrado. La necesidad del requisito es por la naturaleza del trámite, ya que el fin mismo es para fraccionar un predio en más lotes resultantes; por tanto, se requiere que el administrado presente el documento oficial del predio que pretende fraccionar.

Con respecto a los encargados de otorgar visados; según lo señalan diferentes dictámenes emitidos por la Procuraduría General de la República, el funcionario municipal encargado de otorgar el visado de los planos de agrimensura y topografía, que disponen los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240, debe ser un profesional en la rama de la agrimensura o de la topografía, debidamente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. Tal como se indica en el punto 2 de la conclusión del dictamen C-154-2014 del 19 de mayo de 2014, el cual señala:

“2- Se reitera la posición desarrollada por esta Procuraduría en los dictámenes números C-014-2013 del 8 de febrero del 2013 y C-046-2014 del 19 de febrero del 2014, en los cuales se concluye que el funcionario municipal encargado de otorgar el visado de los planos de agrimensura y topografía, que disponen los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, debe ser un profesional en la rama de la agrimensura o de la topografía, debidamente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica”

Por lo tanto; en razón de lo antes citado; el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones en ninguna de sus disposiciones indica nada contrario al respecto; respetando así que el funcionario municipal encargado de otorgar el visado de los planos de agrimensura y topografía, que disponen los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, debe ser un profesional en la rama de la agrimensura o de la topografía.

26. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 23. Acceso excepcional para uso residencial

Cuando un predio, por su relación de frente y fondo, por la irregularidad de su forma o por su pendiente, resulte imposible de dividir en lotes con acceso directo a la vía pública que cumplan con el área mínima establecida en el presente Reglamento, se puede admitir la excepción del fraccionamiento de lotes mediante la apertura de un acceso excepcional para uso residencial, para una única vivienda unifamiliar por cada lote resultante. Lo anterior con el fin de lograr un mayor aprovechamiento de las áreas urbanas que cuentan con infraestructura pública disponible.

Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a los lotes resultantes mediante accesos excepcionales para fines de control, municipal, seguridad pública, salud, bomberos, para fines de prestación y

fiscalización de los servicios públicos cuando ello sea requerido y cualquier otro similar. Las municipalidades y otras instituciones públicas no tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios al acceso excepcional ni a los lotes que éste sirve.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 23. Servidumbre de paso para uso residencial:

Cuando un predio, por su relación de frente y fondo, por la irregularidad de su forma o por su pendiente, resulte imposible de dividir en lotes con acceso directo a la vía pública que cumplan con el área mínima establecida en el presente Reglamento, se puede admitir la excepción del fraccionamiento de lotes mediante la apertura de una servidumbre de paso para uso residencial, para una vivienda unifamiliar por cada lote resultante.

Lo anterior con el fin de lograr un mayor aprovechamiento de las áreas urbanas que cuentan con infraestructura pública disponible.

Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a los lotes resultantes mediante servidumbre de paso para uso residencial: para fines de control, municipal, seguridad pública, salud, bomberos, para fines de prestación y fiscalización de los servicios públicos cuando ello sea requerido y cualquier otro similar. Las municipalidades y otras instituciones públicas no tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios a la servidumbre de paso ni a los lotes que éste sirve.

Observación CIT

Sin comentarios.

Respuesta INVU

En relación con la solicitud de modificar la denominación de “*accesos excepcionales para uso residencial*”, a “*servidumbre de paso para uso residencial*”, remitirse a la respuesta brindada por este Instituto en el numeral 1 del presente oficio.

27. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 24. Ubicación del acceso excepcional para uso residencial.

Los accesos excepcionales para uso residencial se permiten únicamente dentro de los cuadrantes urbanos y en las áreas de expansión de estos, los cuales podrán ser delimitados por las municipalidades mediante el “Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión” del INVU, de conformidad con el Transitorio Segundo, Cuadrantes de la Ciudad, del presente reglamento.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 24. Ubicación de la servidumbre de paso para uso residencial.

54

Las servidumbres de paso para uso residencial se permiten frente a vía pública existente.

Observación CIT

Como se ha expuesto, la constitución de una servidumbre de paso está prevista en el Código Civil para todas las propiedades de Costa Rica; sin excepción. Es la razón por la cual no se puede limitar el fraccionamiento mediante una servidumbre de paso, únicamente a los cuadrantes urbanos y en las áreas de expansión de estos. No existe una norma legal que autorice esta limitación.

Por otra parte, sólo existen muy pocos cuadrantes urbanos delimitados por el INVU, hecho que constituye una prohibición indirecta del libre uso y disfrute de la propiedad privada.

El término “únicamente dentro de los cuadrantes urbanos” empleado por la norma, crea una discriminación contra los propietarios cuyas propiedades están fuera de éstos.

Respuesta INVU

En relación con la solicitud de modificar la denominación de “accesos excepcionales para uso residencial”, a “servidumbre de paso para uso residencial”, y sobre el origen de la dicha figura (que no es el Código Civil), remitirse a la respuesta brindada por este Instituto en el numeral 1 del presente oficio.

De la condicionante de ubicación establecida en el RFU para el fraccionamiento excepcional para uso residencial, se reitera que no está sujeta a modificación, tal y como lo conoció el CIT en la etapa de modificación de esta norma, desde la Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones. (ver respuesta del INVU en el numeral 3 de este oficio).

28. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 25. Condiciones del acceso excepcional para uso residencial.

El acceso excepcional para uso residencial no constituye una vía pública, sin embargo, es de uso común para los lotes resultantes de esta excepción de fraccionamiento. Dicho acceso debe cumplir con las siguientes disposiciones:

- 1) El ancho debe ser en todos los casos de 6,00 m; dentro de los cuales se debe contemplar la construcción de cordón y caño, así como aceras frente a los lotes resultantes, según las disposiciones establecidas la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N.7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.26831-MP y sus reformas o normativa que les sustituya.
- 2) La longitud del acceso no debe exceder de 60,00 m medidos desde la vía pública.
- 3) Este acceso constará dentro de los polígonos de los lotes resultantes y no serán computables para determinar el área mínima establecida en el ARTÍCULO 20. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos.

55

- 4) Frente al acceso excepcional para uso residencial solamente se puede fraccionar un máximo de 6 lotes, los cuales pueden estar ubicados en uno o ambos lados del acceso. Para este cálculo se contabilizan los lotes que tengan únicamente salida a través del acceso excepcional para uso residencial, cuya área se constituye en un gravamen para el tránsito de personas y vehículos de emergencia.
- 5) Debe terminar frente al último lote resultante, e indicarse en los planos como fin del acceso excepcional para uso residencial.
- 6) Los lotes que enfrenten a la vía pública no pueden hacer uso del acceso excepcional para uso residencial, a menos que hayan sido contabilizados dentro del máximo de 6 lotes permitidos para fraccionar.

Toda excepción de fraccionamiento para uso residencial debe prever la recolección de las aguas pluviales de los lotes resultantes, para evitar su empozamiento. No se permiten dos accesos excepcionales para uso residencial paralelos contiguos ni continuos, inclusive cuando el fraccionamiento no provenga de la misma finca, salvo que el interesado demuestre con certeza técnica y científica, que resulta imposible ubicar este acceso en otro lugar, por las condiciones de relación- frente y fondo; irregularidad de su forma; por su pendiente; o por medidas precautorias para evitar la afectación grave o inminente del ambiente, lo cual deberá ser analizado y autorizado por el INVU y la Municipalidad, con el fin de resguardar que no se utilice esa figura, para contravenir normas urbanísticas.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 25. Condiciones de la servidumbre de paso para uso residencial
La servidumbre de paso para uso residencial, es de uso común para los lotes resultantes que utilicen la servidumbre de paso como acceso a la vía pública existente.

Dicha servidumbre de paso para uso residencial, debe cumplir con las siguientes disposiciones:

- 1) El ancho debe tener un mínimo de 6 m; dentro de los cuales se debe contemplar la construcción de cordón y caño, así como aceras frente a los lotes resultantes, según las disposiciones establecidas la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N.7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.26831-MP y sus reformas o normativa que les sustituya.
- 2) La longitud del acceso no debe exceder de 60,00 m medidos desde la vía pública.
- 3) Este acceso constará dentro de los polígonos de los lotes resultantes y no serán computables para determinar el área mínima establecida en el ARTÍCULO 20. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos.
- 4) Frente a la servidumbre de paso de uso residencial solamente se puede fraccionar un máximo de 6 lotes, los cuales pueden estar ubicados en uno o ambos lados del acceso. Para este cálculo se contabilizan los lotes que tengan únicamente salida a través del acceso excepcional para uso residencial, cuya área se constituye en un gravamen para el tránsito de personas y vehículos de emergencia.
- 5) Debe terminar frente al último lote resultante, e indicarse en los planos como fin del acceso excepcional para uso residencial.

- 6) Los lotes que enfrenten a la vía pública no pueden hacer uso del acceso excepcional para uso residencial, a menos que hayan sido contabilizados dentro del máximo de 6 lotes permitidos para fraccionar.

Toda excepción de fraccionamiento para uso residencial debe prever la recolección de las aguas pluviales de los lotes resultantes, para evitar su empozamiento. No se permiten dos accesos excepcionales para uso residencial paralelos contiguos ni continuos, inclusive cuando el fraccionamiento no provenga de la misma finca, salvo que el interesado demuestre con certeza técnica y científica, que resulta imposible ubicar este acceso en otro lugar, por las condiciones de relación- frente y fondo; irregularidad de su forma; por su pendiente; o por medidas precautorias para evitar la afectación grave o inminente del ambiente, lo cual deberá ser analizado y autorizado por el INVU y la Municipalidad, con el fin de resguardar que no se utilice esa figura, para contravenir normas urbanísticas.

Observación CIT

Ser consecuentes con el cambio de nombre en artículos anteriores (acceso excepción para uso residencial).

Respuesta INVU

En relación con la solicitud de modificar la denominación de “accesos excepcionales para uso residencial”, a “servidumbre de paso para uso residencial”, remitirse a la respuesta brindada por este Instituto en el numeral 1 del presente oficio.

Sobre la pretensión de establecer el ancho mínimo del acceso excepcional para uso residencial en 6.00 m, se indica que, desde la norma anterior (Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones de 1983), el ancho máximo de la servidumbre se encontraba supeditado en función de la cantidad máxima de lotes habilitados. Es decir, al posibilitar esta modalidad del fraccionar un máximo de 6 lotes resultantes, es que se establece el ancho del acceso en 6,00 m.

“II.2.1.1 En subdivisiones hasta de tres (3) lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de tres metros (3,00 m.) de ancho. De éstos, noventa centímetros (0,90 cm) corresponderán a la acera. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá de 60 metros.

II.2.1.2 Por cada lote adicional para vivienda unifamiliar se requiere un metro (1.00 m) adicional en el ancho de la servidumbre, hasta completar seis metros (6.00 m) de ancho.

II.2.1.3 Frente a servidumbres solamente se podrá segregar un máximo de seis (6) lotes”

Considerando que en ningún escenario la excepción del fraccionamiento para uso residencial va a dar origen a más de 6 lotes, no tiene justificación técnica el establecer 6.00 m como ancho mínimo, más aún en el entendido que aumentar el ancho del acceso podría fomentar las solicitudes de declaratorias de calles públicas de estas vías, que evidentemente corresponden a un acceso privado, y se originarían cargas para la administración municipal.

29. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 26. Dimensiones mínimas de predios en la excepción de fraccionamientos para uso residencial

En la excepción del fraccionamiento para uso residencial, el área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m² cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m² siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA. El frente mínimo de los lotes resultantes debe ser de 6,00 m.

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

El área del acceso no es computable para efectos de cálculo del área mínima de lote; sobre ella no puede hacerse construcciones, salvo las tapias en línea de propiedad.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 26. Dimensiones mínimas de predios que acceden por la servidumbre de paso para uso residencial

El área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m² cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m² siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA. El frente mínimo de los lotes resultantes debe ser de 6,00 m.

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

El área de la servidumbre de paso para uso residencial no es computable para efectos de cálculo del área mínima de lote; sobre ella no puede hacerse construcciones, salvo las tapias en línea de propiedad.

Observación CIT

Ser consecuentes con el cambio de nombre en artículos anteriores (acceso excepción para uso residencial).

Respuesta INVU

En relación con la solicitud de modificar la denominación de “accesos excepcionales para uso residencial”, a “servidumbre de paso para uso residencial”, remitirse a la respuesta brindada por este Instituto en el numeral 1 del presente oficio.

58

30. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 27. Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos mediante acceso excepcional para uso residencial.

La excepción del fraccionamiento mediante acceso excepcional para uso residencial debe contar, previo al visado municipal, con el visado emitido por el INVU. Para tramitar el visado de esta excepción de fraccionar, el interesado debe presentar ante el INVU según corresponda, los siguientes requisitos documentales:

- 1) Plano catastrado certificado de la finca madre o certificado catastral.
- 2) Certificado de uso de suelo.
- 3) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por la Dirección de Registro Inmobiliario; este plano debe contener el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes, acotar frente-fondo de estos y ancho y largo del acceso excepcional para uso residencial. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- 4) Planos individuales de agrimensura resultantes del fraccionamiento correspondientes a cada lote resultante de la excepción del fraccionamiento de uso residencial, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el ARTÍCULO 26. Dimensiones mínimas de predios en la excepción de fraccionamientos para uso residencial del presente Reglamento. El área del acceso excepcional deberá estar contenido en los lotes resultantes de manera que esto permita su constitución en el asiento registral del Registro Inmobiliario, en favor y en contra de cada uno de los lotes fraccionados.
- 5) Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica el fraccionamiento y el número de servicios de agua potable otorgada por el operador encargado de brindar el servicio en el distrito donde se localice el inmueble.

El INVU cuenta con un plazo de 15 días hábiles para otorgar el respectivo visado, contados a partir del día hábil siguiente de la recepción en la Ventanilla Única del Departamento de Urbanismo, o en su defecto del día hábil siguiente a la notificación a través de las plataformas digitales de tramitación del CFIA; en caso de requerir el INVU modificaciones o adiciones en la propuesta, este cuenta con un plazo máximo de 8 días hábiles para resolver, a partir de la presentación de los documentos por parte del profesional responsable, para otorgar el visado.

Una vez que se cuente con el visado del INVU, el fraccionador debe solicitar el visado municipal de la propuesta del fraccionamiento.

ARTÍCULO 27. Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos mediante servidumbre de paso para uso residencial

La servidumbre de paso para uso residencial debe contar, previo al visado municipal, con el visado emitido por el INVU. Para tramitar el visado de esta excepción de fraccionar, el interesado debe presentar ante el INVU según corresponda, los siguientes requisitos documentales:

- 1) Copia simple de plano catastrado o croquis de la finca madre en caso de no tener plano.
- 2) Certificado de uso de suelo.
- 3) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por la Dirección de Registro Inmobiliario; este plano debe contener el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes, acotar frente-fondo de estos y ancho y largo la servidumbre de paso para uso residencial. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- 4) Planos individuales de agrimensura resultantes del fraccionamiento correspondientes a cada lote resultante de la servidumbre para uso residencial georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el ARTÍCULO 26. Dimensiones mínimas de predios en la servidumbre de paso para uso residencial del presente Reglamento. El área de la servidumbre de paso para uso residencial deberá estar contenido en los lotes resultantes de manera que esto permita su constitución en el asiento registral del Registro Inmobiliario, en favor y en contra de cada uno de los lotes fraccionados.
- 5) Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica el fraccionamiento y el número de servicios de agua potable otorgada por el operador encargado de brindar el servicio en el distrito donde se localice el inmueble.

El INVU cuenta con un plazo de 15 días hábiles para otorgar el respectivo visado, contados a partir del día hábil siguiente de la recepción en la Ventanilla Única del Departamento de Urbanismo, o en su defecto del día hábil siguiente a la notificación a través de las plataformas digitales de tramitación del CFIA; en caso de requerir el INVU modificaciones o adiciones en la propuesta, este cuenta con un plazo máximo de 8 días hábiles para resolver, a partir de la presentación de los documentos por parte del profesional responsable, para otorgar el visado.

Una vez que se cuente con el visado del INVU, el fraccionador debe solicitar el visado municipal de la propuesta del fraccionamiento.

Observación CIT

Sin comentarios.

Respuesta INVU

En relación con la solicitud de modificar la denominación de “*accesos excepcionales para uso residencial*”, a “*servidumbre de paso para uso residencial*”, remitirse a la respuesta brindada por este Instituto en el numeral 1 del presente oficio.

De la modificación del requisito expuesto en el inciso primero del artículo 27, se considera importante hacer referencia a la sesión de trabajo llevada a cabo el 3 de julio del 2020, en el marco de la “*Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones*”, donde se acuerda modificar el inciso en cuestión, de manera que se lea:

1) *Plano catastrado certificado de la finca madre o certificado catastral.*

Está de más indicar que el CIT participó en dicha ocasión, donde se dio por consensuada la redacción de este artículo en general, por lo que considera este Instituto inoportuna la modificación ahora planteada, fuera del espacio de coordinación que se generó un año atrás atendiendo la solicitud de dicho Colegio.

Remitirse a la respuesta brindada por el INVU en el numeral 22 del presente oficio.

31. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 28. Localización de redes de servicios en la excepción de fraccionamiento para uso residencial

En lo relacionado a localización de redes servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, estas deben estar ubicadas sobre la vía pública. El fraccionador debe costear las obras necesarias para la conexión de dichos servicios.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 28. Localización de redes de servicios en la servidumbre de paso para uso residencial

En lo relacionado a localización de redes servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, estas deben estar ubicadas sobre la vía pública. El fraccionador debe costear las obras necesarias para la conexión de dichos servicios, a lo largo de la servidumbre de paso para uso residencial.

Observación CIT

Se cambia el nombre para ser consecuente con los artículos anteriores.

Respuesta INVU

En relación con la solicitud de modificar la denominación de “*accesos excepcionales para uso residencial*”, a “*servidumbre de paso para uso residencial*”, remitirse a la respuesta brindada por este Instituto en el numeral 1 del presente oficio.

32. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 29. Fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos

Los fraccionamientos de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos que se encuentra normados en el presente Reglamento, son aquellos que tienen acceso a través de una servidumbre agrícola, pecuaria o forestal. Para autorizar el visado de los planos de parcelas, el interesado debe contar con un estudio de suelos y de capacidad de uso de las tierras elaborado por un Certificador de Uso Conforme del suelo autorizado según las disposiciones establecidas en el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375- MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT y el Decreto Ejecutivo N°30636-MAG, denominado Crea el Registro Oficial de Certificadores de Uso Conforme del Suelo y sus reformas o la normativa que les sustituya.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 29. Fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos

Los fraccionamientos de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos que se encuentran normados en el presente Reglamento, son aquellos que tienen acceso a través de una servidumbre de paso agrícola, pecuaria o forestal.

Observación CIT

Cómo se puede apreciar a simple vista, no existe ninguna relación causal entre el fraccionamiento de una finca agrícola y el cambio de uso del suelo, ni con la capacidad de uso de las tierras. La finca puede fraccionarse en cabeza del dueño o pueden venderse cada una de las parcelas, sin que por esto se esté cambiando el uso del suelo ni su capacidad.

Es claro entonces que lo que pretende el INVU con la aplicación de este requisito (artículos 29 y 36, incisos 3) y 6), no corresponde a fraccionamientos donde se mantenga el uso agrícola; sino únicamente cuando se dé un cambio de uso de suelo agrícola, pecuaria o forestal a otros usos contemplados en el Reglamento a la Ley 7779.

El cambio de uso del suelo puede ocurrir cuando se vaya a hacer alguna construcción, o se pretenda hacer alguna actividad incompatible con la actividad agrícola, pecuaria o forestal. Sólo en ese caso podría exigirse ese estudio de capacidad del suelo. Pero no para simplemente dividir la propiedad. Esta es una norma que no tiene sustento en ninguna regla legal, por eso es abiertamente ilegal e inconstitucional.

Respuesta INVU

En relación con la solicitud de modificar la denominación de “*servidumbre agrícola, pecuaria o forestal*”, a “*servidumbre de paso agrícola, pecuario o forestal*”, remitirse a la respuesta brindada por este Instituto en el numeral 4 del presente oficio.

Adicionalmente es importante señalar que el artículo en cuestión no hace referencia al cambio de uso de suelo cuando se pretenda urbanizar un predio de uso agrícola, sino al requisito de contar con un estudio de suelos y de capacidad de uso de las tierras.

La referencia a normativa de rango superior en materia agraria (Decretos Ejecutivos N°29375, N°30636 y N°41960), se incluye con la intención de mantener congruencia en las normas según su jerarquía, atendiendo lo coordinado y acordado tanto con el MAG como con el INTA, instancias con competencia en la materia a nivel nacional.

Sobre los requisitos contenidos en el RFU, específicamente en el *Artículo 36. Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos*, se indica que estos hacen referencia a lo establecido en una norma de alcance superior, como lo es el Decreto Ejecutivo N°29375, que se encuentra vigente desde el 21 de marzo del 2001:

Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones

“ARTÍCULO 36. *Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos*

La municipalidad debe visar los fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos. Para su respectivo visado, el fraccionador debe presentar ante la municipalidad al menos los siguientes requisitos documentales:

(...)

3) *Documento de aprobación del Organismo de Inspección del INTA del estudio de suelos y de capacidad de uso de las tierras para el parcelamiento, elaborado por un certificador de uso conforme del suelo autorizado conforme a las disposiciones del Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375-MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT, la Metodología de la capacidad de uso de las tierras Decreto ejecutivo N°23214-MAG-MIRENEM, y sus reformas o la normativa que les sustituya.*

(...)

6) *Estudio de uso, manejo y conservación de suelos y aguas, para evitar la contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados, según lo establecido en el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375-MAG-MINAE-S-HACIENDAMOPT y sus reformas o la normativa que les sustituya.*

(El subrayado no corresponde al texto original).

Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos

Artículo 56.-Para autorizar el cambio de uso del suelo agrícola a otros tipos de uso, necesariamente deberá de contarse con la aprobación del MAG, quien, atendiendo a los Planes Nacionales y Planes de Área, así como a las regulaciones establecidas por SETENA, y los criterios establecidos por los Comités de Uso, Manejo y Conservación de Suelos por Áreas, determinará su procedencia o no considerando su valor agronómico. Dado su valor agronómico, y su valor patrimonial como activo nacional, en el futuro, en la planificación del urbanismo, se respetarán y reservarán en lo posible los suelos agrícolas.

Artículo 57.-En todo fraccionamiento y urbanización, deberán presentarse estudios de uso, manejo y conservación de suelos y aguas, para evitar la contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados.
(El subrayado no corresponde al texto original).

Se concluye sobre este artículo específico, que las disposiciones que propone modificar el CIT estar contenidas en Decretos Ejecutivos, que el RFU únicamente cita y referencia.

33. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 30. Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto

Según las clases de capacidad de uso establecidas en la Metodología para la determinación de la Capacidad de Uso de las Tierras de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N°41960-MAG-MINAE, sus reformas o normativa que le sustituya, las parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas cuya clasificación sea I, II, III, IV, V y VI deben tener un área mínima de 5 000,00 m². Todo lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por la municipalidad en su plan regulador, los entes competentes en materia ambiental y los planes regionales vigente.

Cuando el predio se localice dentro del Gran Área Metropolitana, el área mínima para parcelas agrícolas es 7000,00 m², según lo establece la Reforma Plan Regional Desarrollo Urbano Gran Área Metropolitana, Decreto Ejecutivo N°25902-MIVAH-MP-MINAE, el Decreto Ejecutivo N°38334-PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG, denominado: Aprueba Plan GAM 2013-2030, Actualización del Plan Regional de la Gran Área Metropolitana, sus reformas o normativa que les sustituya.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 30. Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto

Las parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas deben tener un área mínima conforme a las disposiciones emitidas por la municipalidad en su plan regulador.

Cuando las parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas se localicen dentro del Gran Área Metropolitana y no esté vigente el plan regulador o un reglamento de fraccionamiento,

municipal, el área mínima para parcelas agrícolas es 7000,00 m², según lo establece la Reforma Plan Regional Desarrollo Urbano Gran Área Metropolitana, Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAH-MP-MINAE, el Decreto Ejecutivo N°38334-PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG, denominado: Aprueba Plan GAM 2013-2030, Actualización del Plan Regional de la Gran Área Metropolitana, sus reformas o normativa que les sustituya.

Observación CIT

Este artículo debe permitir el fraccionamiento a los propietarios de terrenos ubicados en zonas no urbanas, adonde no existen servicios indispensables, pero están frente a una vía pública existente.

Muy diferente es el caso de querer el propietario construir. En ese momento se le exigirán los requisitos indispensables para ese tipo de construcción.

Consideramos que debe respetárseles a los habitantes de zonas rurales el derecho constitucional de poder desarrollar, vender, hipotecar, donar sus propiedades, o hacer cualquier negocio jurídico que le permita mejorar su calidad de vida y la de su familia.

Nótese que el artículo 30 del reglamento, creó una limitación al tamaño de los lotes resultantes conforme a su capacidad de uso del suelo. Esta norma no está prevista en la Ley de uso del suelo, número 7779.

A su vez, el reglamento a esa ley 7779, decreto N°41960-MAG-MINAE “Establecimiento de la Metodología para la Determinación de la Capacidad de Uso de las Tierras Agroecológicas de Costa Rica”, no creó una limitación al tamaño de las fincas o lotes. Se limita a clasificar las tierras por sus características particulares:

“Artículo 3°. - Esta Metodología es de aplicación obligatoria para efectos de la determinación de la capacidad de uso de las tierras en estudios de desarrollo agrícola, pecuario, forestal, protección de recursos naturales, crédito, titulación de tierras, ordenamiento, planificación territorial y catastral, planes reguladores, fraccionamientos, estudios de evaluación del impacto ambiental y cambios de uso de las tierras.”

Cómo se ve, este decreto se refiere a estudios que se vayan a hacer sobre la capacidad del uso del suelo, pero no como un requisito para fraccionar una finca y vender un lote. Mucho menos establece, ni lo puede hacer, una limitación del tamaño de las fincas resultantes de un fraccionamiento según el tipo de suelo.

Esta ley no contiene ninguna regla similar. No vincula el simple fraccionamiento de una finca con la obtención de un permiso ni la obtención de un estudio de suelo.

Por estas razones, proponemos eliminar esta parte del artículo 30 del reglamento.

Respuesta INVU

En primera instancia se debe indicar el contenido del artículo 30, según la Actualización Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, publicada en el Alcance N°252 a La Gaceta N°216 del 13 de noviembre 2019, previo a la modificación realizada en el año 2020:

ARTÍCULO 30. Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto

Según las clases de capacidad de uso establecidas en la Metodología para la determinación de la Capacidad de Uso de las Tierras de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N°23214-MAGMIRENEM, sus reformas o normativa que le sustituya, las parcelas agrícolas, pecuarias o forestales cuya clasificación sea I, II, III, IV, V y VI deben tener un área mínima 10 000,00 m².

Dicha área mínima se define de acuerdo a los parámetros mínimos establecidos en el Sistema de Registro del Ministerio de Agricultura y Ganadería, para Certificar la condición de pequeño y mediano productor agropecuario (PYMPA), Decreto Ejecutivo N°37911-MAG, sus reformas o normativa que le sustituya,

Todo lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por la municipalidad en su plan regulador, los entes competentes en materia ambiental y los planes regionales vigente.

Cuando el predio se localice dentro del Gran Área Metropolitana, el área mínima para parcelas agrícolas es 7 000,00 m², según lo establece la Reforma Plan Regional Desarrollo Urbano Gran Área Metropolitana, Decreto Ejecutivo N°25902-MIVAH-MP-MINAE, el Decreto Ejecutivo N°38334-PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG, denominado Aprueba Plan GAM 2013-2030 Actualización del Plan Regional de la Gran Área Metropolitana, sus reformas o normativa que les sustituya.

En la redacción de toda la sección que lleva relación con los fraccionamientos de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, se incluyó la normativa vigente en la materia, emitida por las instancias con competencia (MAG-INTA). La unidad mínima productiva para el desarrollo de este tipo de actividades se encuentra definida en el *Sistema de Registro del Ministerio de Agricultura y Ganadería, para Certificar la condición de pequeño y mediano productor agropecuario (PYMPA), Decreto Ejecutivo N°37911-MAG*, sustentado en la definición de pequeño y mediano productor, siendo una hectárea el área mínima que diferencia entre ambas condiciones. Con dicho sustento técnico se justifican el área mínima de 10 000. 00 m².

Lo anterior con el objetivo de preservar el suelo agrícola por su valor patrimonial como activo nacional, basados en el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375-MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT, considerando que las servidumbres agrícolas, pecuarias y forestales no son vías públicas, sino un acceso para esos usos, y evitar que en algunos territorios se transformen en vías públicas modificando un área agrícola a urbana sin cumplir con un proceso de urbanización.

Es importante mantener claridad sobre la finalidad de esta figura del fraccionar, que es generar la posibilidad a productores agrícolas y pecuarios, de fraccionar sus terrenos sin contar con frente a calle pública, pero manteniendo en todos los casos el valor del suelo agrario.

Resulta del todo errado, e incongruente incluso con la norma vigente desde 1983 hasta setiembre del 2020 (Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones), pretender que la figura del fraccionamiento de parcelas para fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, con acceso por servidumbre de esta misma naturaleza, admita el fraccionamiento donde no existen servicios indispensables frente a una vía pública existente.

No se omite manifestar que el contenido del artículo en cuestión fue modificado en atención a lo acordado en la “*Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones*”, donde el CIT participó en las 13 sesiones de trabajo que se realizaron. La redacción final de este artículo (que es la vigente), fue definida en la sesión realizada el día 20 de julio del 2020, donde se elimina el lineamiento de área mínima en 10 000. 00 m², que poseía sustento técnico y legal en el Decreto Ejecutivo N°37911-MAG, y se establecen los 5 000. 00 m².

Es decir, el CIT acordó hace aproximadamente un año la redacción de este artículo, en un espacio de negociación que se estableció atendido su solicitud; resulta improcedente que ahora se plantee una modificación a lo que fue aceptado y consensuado por el mismo Colegio en la modificación que sufrió el RFU en el 2020.

Otro motivo por el que no se admite la modificación propuesta para este artículo, es que su aplicación estaría supeditada a contar con plan regulador. Es decir, se estaría eliminando la aplicación supletoria del artículo 30 del RFU para los gobiernos locales sin dicho instrumento de planificación local, escenario que aplica para la mayoría de municipalidades en el territorio nacional.

De igual forma se indica que ya el artículo 30 en su primer párrafo que las dimensiones mínimas establecidas en el RFU se establecen “*sin perjuicio de las disposiciones emitidas por la municipalidad en su plan regulador, los entes competentes en materia ambiental y los planes regionales vigente.*”

34. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 31. Dimensiones mínimas de predios para fines agrícolas, pecuarios forestales o mixtos ubicados frente a calle pública

Los predios que enfrenten una vía pública pueden fraccionarse para actividades agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, siempre que el área de cada uno de los predios resultantes no sea inferior a 900,00 m².

Este fraccionamiento debe indicar en planos que su uso es exclusivo para actividad agrícola, pecuaria, forestal o mixta. No requiere de lo dispuesto en el Artículo 13. Garantía del recurso hídrico en fraccionamientos, hasta que se tramite el permiso de construcción. Al considerar que estos lotes no interesan para fines urbanos por su naturaleza y dimensiones, deben contar únicamente con el visado de la Municipalidad.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 31. Dimensiones mínimas de predios para fines agrícolas, pecuarios forestales o mixtos ubicados frente a calle pública

Los predios que enfrenten una vía pública pueden fraccionarse para fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos. El área mínima será la que defina el plan regulador de cada municipalidad.

Este fraccionamiento debe indicar en planos que su uso es exclusivo para actividad agrícola, pecuaria, forestal o mixta. No requiere de lo dispuesto en el Artículo 13. Garantía del recurso hídrico en fraccionamientos agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, hasta que se tramite el permiso de construcción. Al considerar que estos lotes no interesan para fines urbanos por su naturaleza y dimensiones, deben contar únicamente con el visado de la Municipalidad.”

Observación CIT

Nuevamente el reglamento abusa de la potestad reglamentaria del INVU, que es una potestad subsidiaria de la potestad reglamentaria de las municipalidades, porque les impediría dividir su finca a los propietarios de fincas agrícolas, o pecuarias, o forestales, porque la clasificación de la capacidad del suelo arbitrariamente crea una limitación. Reiteramos, no existe ninguna relación lógica, ninguna norma jurídica, que vincule la posibilidad de fraccionar una finca con la capacidad de la tierra, ni el tipo de suelo que exista.

El fraccionamiento simplemente cambia el tamaño de la finca. Es un trámite legal. Se trata de una inscripción en el registro público de fincas más pequeñas que en nada modifican el tipo de propiedad de qué se trata. Ni le cambia el uso del suelo por el solo hecho de inscribir las parcelas resultantes en el registro público.

Respuesta INVU

En primera instancia se debe indicar el contenido de este artículo, según la Actualización Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, publicada en el Alcance N°252 a La Gaceta N°216 del 13 de noviembre 2019, el artículo 31 indicaba:

ARTÍCULO 31. Dimensiones mínimas de predios para fines agrícolas, pecuarios forestales o mixtos ubicados frente a calle pública

Los predios que enfrenten una vía pública pueden fraccionarse en áreas menores a 10 000,00 m² para actividades agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas, siempre que esta

área no sea inferior a las disposiciones mínimas establecidas en la Secciones Segunda o Tercera del presente Capítulo, según corresponda.

En relación con el área mínima de 900 m² para fraccionamientos de predios frente a calle pública, con la condición de ser utilizados para actividades agrícolas, pecuarias o forestales, sin contar con disponibilidad de agua potable, se debe señalar que esta fue acordada en la “Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones”, donde el CIT participó en las 13 sesiones de trabajo que se realizaron (la redacción final de este artículo fue definida en la sesión realizada el día 20 de julio del 2020).

Es decir, no se considera pertinente eliminar la disposición de los 900 m² mínimos (antes 10 000.00 m²), en el entendido que ésta fue consensuada por el CIT y demás instancias que participaron en las Mesas de trabajo.

No se omite manifestar, que según el principio de supletoriedad definido en el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, las disposiciones contenidas en el RFU son vinculantes para aquellas municipalidades que no cuenten con plan regulador vigente, o que, contando con este se evidencien vacíos normativos, tomando como referencia la norma de alcance nacional.

Es decir, si una municipalidad cuenta con plan regulador, pero no tiene definida esta excepción para no solicitar disponibilidad de agua al fraccionar frente a calle pública, debe aplicar supletoriamente lo que establece el RFU.

Adicionalmente, y como otro aspecto de suma relevancia por el que no se admite la modificación propuesta para este artículo, es que su aplicación estaría supeditada a contar con plan regulador. Es decir, se estaría eliminando la aplicación supletoria del artículo 31 para los gobiernos locales sin dicho instrumento de planificación local, escenario que aplica para la mayoría de municipalidades en el territorio nacional.

35. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 32. Cobertura máxima

En parcelas cuya clasificación sea I, II, III, IV, V, VI según la Metodología para la determinación de la Capacidad de Uso de las Tierras de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N°41960-MAG-MINAE, sus reformas o normativa que le sustituya, la cobertura máxima será de un 25%.

En este 25% de cobertura máxima, deberá contabilizarse:

- 1) El área total máxima de construcción de una única vivienda unifamiliar de hasta 300,00 m², que puede edificarse en una o dos plantas; las casas de trabajadores agrícolas y aquella infraestructura agroturística asociada a la actividad agropecuaria que se desarrolle en la parcela. La sumatoria total de estas áreas no excederá el 10%. 69

- 2) Demás infraestructura agropecuaria según definición del presente reglamento.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por la municipalidad a través de su Plan Regulador y los entes competentes en materia ambiental.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 32. Cobertura máxima

En parcelas para fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, la cobertura máxima será de un 25%.

En este 25% de cobertura máxima, deberá contabilizarse:

- 1) El área total máxima de construcción de una única vivienda unifamiliar de hasta 300,00 m², que puede edificarse en una o dos plantas; las casas de trabajadores agrícolas y aquella infraestructura agroturística asociada a la actividad agropecuaria que se desarrolle en la parcela. La sumatoria total de estas áreas no excederá el 10%.
- 2) Demás infraestructura agropecuaria según definición del presente reglamento. Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por la municipalidad a través de su Plan Regulador y los entes competentes en materia ambiental.

Observación CIT

Se propone eliminar la vinculación que está en el RFU entre el tipo de suelo y el tamaño de las parcelas agrícolas, forestales, pecuarias y mixtas.

Respuesta INVU

La referencia a la Metodología para la determinación de la Capacidad de Uso de las Tierras de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N°41960-MAG-MINAE, se incluye con la intención de mantener congruencia en las normas, toda vez que este Decreto es de mayor jerarquía. No se omite manifestar que todo lo dispuesto en materia agraria en el RFU, fue coordinado tanto con el MAG como con el INTA, que son las instancias con competencia en la materia a nivel nacional.

Por tanto, se mantiene la redacción de este artículo, y de la Sección Quinte en general, en todo lo referido a la normativa existente que se cita.

De igual forma se indica que el CIT acordó hace aproximadamente un año (sesión de trabajo del 20 de julio del 2020), la modificación de este artículo en el seno de la “*Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones*”, por lo que resulta improcedente que ahora se plantee una modificación a lo que fue aceptado y consensado por el mismo Colegio en la modificación que sufrió el RFU en el 2020.

36. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 33. Accesos por servidumbres a parcelas con fines agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos.

Los accesos por servidumbre a parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos deben tener conexión directa a la vía pública y su ancho mínimo debe ser de 7,00 m. Estos accesos deben ser constituidos en los asientos registrales de la Dirección del Registro Inmobiliario en favor de cada uno de las parcelas fraccionadas y en contra de la finca que genera el fraccionamiento. El material de la capa de rodamiento en los accesos por servidumbre a parcelas con fines agrícolas, pecuarias o forestales debe ser permeable.

Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a la parcela mediante la servidumbre agrícola, pecuarias o forestal, para fines de control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar. No obstante, la municipalidad, ni ninguna institución pública, tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios a la servidumbre.

Este acceso no se categoriza como vía pública, por lo tanto, no se puede realizar frente a él, fraccionamientos de cualquier otro tipo que no sean los indicados en esta sección del presente Reglamento.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 33. Accesos por servidumbres de paso a parcelas con fines agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos.

Los accesos por servidumbre de paso a parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas deben tener conexión directa a la vía pública y su ancho mínimo debe ser de 7,00 m. Estas servidumbres de paso deben ser constituidas en los asientos registrales de la Dirección del Registro Inmobiliario en favor de cada una de las parcelas fraccionadas y en contra de la finca que genera el fraccionamiento. El material de la capa de rodamiento en los accesos por servidumbre de paso a parcelas con fines agrícolas, pecuarias o forestales debe ser permeable.

Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a la parcela mediante la servidumbre agrícola, pecuaria o forestal, para fines de control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar. No obstante, la municipalidad, ni ninguna institución pública, tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios a la servidumbre.

Este acceso no se categoriza como vía pública, por lo tanto, no se puede realizar frente a él, fraccionamientos de cualquier otro tipo que no sean los indicados en esta sección del presente Reglamento.

Observación CIT

Para ser consecuentes con cambios anteriores.

Respuesta INVU

En relación con la solicitud de modificar la denominación de “*acceso por servidumbre a parcelas para uso agrícola, pecuario, forestal, o mixto*”, a “*servidumbre de paso a parcelas para uso agrícola, pecuario, forestal, o mixto*”, remitirse a la respuesta brindada por este Instituto en el numeral 4 del presente oficio.

37. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 34. Parcelas con cobertura boscosa

Para el fraccionamiento de parcelas con cobertura boscosa el área mínima debe ser de 20 000 m², de conformidad con lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, sus reformas o normativa que le sustituya.

La Administración Forestal del Estado puede autorizar la intervención o aprovechamiento del bosque en las parcelas con cobertura boscosa, en tanto no sea mayor del 10% de su área total; dicho aprovechamiento del bosque no debe sobrepasar este porcentaje autorizado, el cual puede ser utilizado en forma gradual.

El área de la servidumbre de las parcelas con cobertura boscosa debe ser contabilizada dentro del porcentaje de intervención o aprovechamiento del bosque.

Todo lo anterior conforme a lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°25721-MINAE, y sus reformas o la normativa que les sustituya.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 34. Parcelas con cobertura boscosa

Para el fraccionamiento de parcelas con cobertura boscosa el área mínima debe ser de 20 000 m², de conformidad con lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, sus reformas o normativa que le sustituya.

La Administración Forestal del Estado puede autorizar la intervención o aprovechamiento del bosque en las parcelas con cobertura boscosa, en tanto no sea mayor del 10% de su área total; dicho aprovechamiento del bosque no debe sobrepasar este porcentaje autorizado, el cual puede ser utilizado en forma gradual.

El área de la servidumbre de paso de las parcelas con cobertura boscosa debe ser contabilizada dentro del porcentaje de intervención o aprovechamiento del bosque.

Todo lo anterior conforme a lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°25721-MINAE, y sus reformas o la normativa que les sustituya.

Observación CIT

Se cambia para ser consecuente con cambios en otros artículos.

Respuesta INVU

En relación con la solicitud de modificar la denominación de “*acceso por servidumbre a parcelas para uso agrícola, pecuario, forestal o mixto*”, a “*Acceso por servidumbre de paso a parcelas para uso agrícola, pecuario, forestal, o mixto*”, remitirse a la respuesta brindada por este Instituto en el numeral 4 del presente oficio, en el entendido que es la misma figura del acceso por servidumbre para parcelas con cobertura boscosa.

38. Texto del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones vigente

ARTÍCULO 36. Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos

La municipalidad debe visar los fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos. Para su respectivo visado, el fraccionador debe presentar ante la municipalidad al menos los siguientes requisitos documentales:

- 1) Plano catastrado certificado de la finca madre o certificado catastral.
- 2) Certificado de uso de suelo.
- 3) Documento de aprobación del Organismo de Inspección del INTA del estudio de suelos y de capacidad de uso de las tierras para el parcelamiento, elaborado por un certificador de uso conforme del suelo autorizado conforme a las disposiciones del Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375-MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT, la Metodología de la capacidad de uso de las tierras Decreto ejecutivo N°23214- MAG-MIRENEM, y sus reformas o la normativa que les sustituya.
- 4) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; este plano debe contener el diseño del conjunto de todas las parcelas resultantes del fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, acotar ancho y largo del acceso por servidumbre agrícola, pecuaria o forestal. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- 5) Planos individuales de agrimensura correspondientes a cada parcela resultante de fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el ARTÍCULO 30. Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto del presente Reglamento.
- 6) Estudio de uso, manejo y conservación de suelos y aguas, para evitar la contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados, según lo establecido en el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de

Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375-MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT y sus reformas o la normativa que les sustituya.

Para los requisitos documentales que sean otorgados por la misma municipalidad, se debe cumplir con el procedimiento de coordinación institucional, establecido en la Ley Protección al Ciudadano de Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N°8220, sus reformas o normativa que la sustituya.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por la municipalidad en la materia, o las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

Propuesta de redacción CIT

ARTÍCULO 36. Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos.

La municipalidad debe visar los fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos. Para su respectivo visado, el fraccionador debe presentar ante la municipalidad al menos los siguientes requisitos documentales:

- 1) Copia simple de plano catastrado.
- 2) Certificado de uso de suelo.
- 3) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; este plano debe contener el diseño del conjunto de todas las parcelas resultantes del fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, acotar ancho y largo del acceso por servidumbre agrícola, pecuaria o forestal. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- 4) Planos individuales de agrimensura correspondientes a cada parcela resultante de fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el ARTÍCULO 30. Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto del presente Reglamento.

Para los requisitos documentales que sean otorgados por la misma municipalidad, se debe cumplir con el procedimiento de coordinación institucional, establecido en la Ley Protección al Ciudadano de Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N°8220, sus reformas o normativa que la sustituya.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por la municipalidad en la materia, o las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

Observación CIT

El reglamento ha creado una regla o requisito inexistente en la Ley de Planificación Urbana ni en la ley 7779. Aquí se impide un fraccionamiento agrícola, pecuario o forestal, si primero no se hace un estudio del suelo de la totalidad de la finca. Es un trámite absurdo porque el cambio del tamaño de la finca no cambia el uso del suelo.

No parece lógico aparte de aumentar los costos para el administrado, el solicitar una copia certificada del plano. Recordemos que los encargados de dar los visados, según lo ha señalado la PGR (C-014-2013, C-242-2014, C-046-2014, C-154-2014) son miembros del CIT, mismos que tienen acceso al SIRI, lo cual les permitiría en “tiempo real” el poder verificar la integridad del plano y hacerlo constar así en el expediente respectivo.

Respuesta INVU

En relación con los requisitos asociados a los Decretos Ejecutivos emitidos por e MAG, ver lo expuesto en la respuesta que brinda el INVU en el numeral 32 del presente oficio.

Respecto a los encargados de otorgar visados, según lo señalan diferentes dictámenes emitidos por la Procuraduría General de la República, el funcionario municipal encargado de otorgar el visado de los planos de agrimensura y topografía, que disponen los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, debe ser un profesional en la rama de la agrimensura o de la topografía, debidamente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. Tal como se indica en el punto 2 de la conclusión del dictamen C-154-2014 del 19 de mayo de 2014, el cual señala:

“2- Se reitera la posición desarrollada por esta Procuraduría en los dictámenes números C-014-2013 del 8 de febrero del 2013 y C-046-2014 del 19 de febrero del 2014, en los cuales se concluye que el funcionario municipal encargado de otorgar el visado de los planos de agrimensura y topografía, que disponen los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, debe ser un profesional en la rama de la agrimensura o de la topografía, debidamente incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica”

Por lo tanto; en razón de lo antes citado; el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones en ninguna de sus disposiciones indica nada contrario al respecto; respetando así que el funcionario municipal encargado de otorgar el visado de los planos de agrimensura y topografía, que disponen los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, debe ser un profesional en la rama de la agrimensura o de la topografía.

Conclusiones del Departamento de Urbanismo sobre las observaciones remitidas por el CIT

En atención al análisis realizado por parte del Departamento de Urbanismo sobre las modificaciones solicitadas por el Colegio de Ingenieros Topógrafos al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones se concluye:

- La propuesta no corresponde a una “modificación”; por el contrario, es una reforma al reglamento como tal; ya que los procesos de transformación de suelo tendrían cambios de fondo en la lógica conceptual con respecto al cumplimiento de disposiciones ya existentes incluso en la jurisprudencia. Esta particularidad incluso sobrepasa el esquema de fraccionamiento y urbanización contenidos en la Ley de Planificación Urbana.
- El reglamento fue actualizado después de un amplio y extenso proceso de Consulta Pública; el cual fue publicado en el Alcance N°252 a La Gaceta N°206 del 13 de noviembre del 2019.
- Posteriormente, en atención a solicitud expresa del Colegio de Ingenieros Topógrafos, el Reglamento inició un proceso de revisión para modificarlo antes de que entrara en vigencia. Este proceso de modificación se llevó a cabo a través de una mesa de negociación donde se llegaron a acuerdos con los siguientes actores: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, Colegio de Ingenieros Topógrafos (CIT), Unión Nacional de Gobiernos Locales (UNGL), , Registro Nacional (RN), Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), Colegio de Arquitectos de Costa Rica (CACR), Cámara Costarricense de la Construcción (CCC), Concejo de Desarrollo Inmobiliario (CODI), Colegio de Ingenieros Tecnólogos de Costa Rica, los despachos de los diputados y diputadas Pablo Heriberto Abarca, Karine Niño y Carolina Hidalgo, Ministerio de Agricultura y Ganadería como ente rector del sector agricultura. Durante el proceso se realizaron mesas de diálogo y se llegó al consenso para modificar aspectos puntuales del Reglamento, orientados a promover el crecimiento ordenado, producto de los procesos de transformación del suelo. Los aspectos modificados fueron publicados en el Alcance N°236 a La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020
- Producto del Dictamen de la Procuraduría C300-2017 y de la actualización del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, el Registro Inmobiliario reformó el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J. (La reforma fue publicada hace mes y medio en el Alcance N°89 a la Gaceta N°86 del 6 de mayo del 2021).
- El Instituto desde hace 8 meses ha invertido recursos en la creación del Programada de Capacitación Permanente del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones. A la fecha se han capacitado a 447 personas funcionarias y autoridades de gobiernos locales, de instituciones públicas y privadas, incluso hasta personas particulares. Este programa de capacitación ha tenido efectos positivos y un impacto en la proyección institucional con respecto a la aplicación de los reglamentos de desarrollo urbano de alcance nacional. Lo anterior resaltando incluso los esfuerzos en la elaboración del Módulo de Capacitación y del Reglamento Ilustrado de Fraccionamiento y Urbanizaciones.
- Dentro de todo el proceso de cuestionamientos al reglamento desde el 2018, la institución tuvo que solicitar a la Procuraduría General de la República la aclaración sobre la aplicación de los reglamentos de desarrollo urbano. En el Dictamen N°PGR-C-034-2021 queda el manifiesto que todo gobierno local puede elaborar sus reglamentos de desarrollo urbano únicamente a través de un Plan Regulador, caso contrario se deben aplicar los dictados por el INVU.
- Finalmente, el Departamento de Urbanismo considera que en atención a los procesos legales que tiene en curso el Reglamento, una reforma sería inconsistente y contradictoria a lo ya dictado por el Instituto; por lo tanto, se recomienda acompañar al análisis técnico de

este departamento el Criterio Legal Institucional para elevar un acuerdo a la Junta Directiva que indique que hasta que no se resuelvan los procesos legales que tenga en curso el Reglamento, no se realizará ningún proceso de modificación ni reforma.

Cordialmente,

Ing. Aura Yee Orozco
Encargada, Unidad Asesoría y Capacitación

MAG. Jorge Mora Ramírez
Jefe, Departamento de Urbanismo

TVR/ DRL
CC. Arq. Erick Calderón Acuña, DUV
Departamento de Urbanismo
Archivo UAC