PROYECTO DE LEY

**LEY DE TRANSFORMACIÓN Y TITULACIÓN DE ASENTAMIENTOS**

**HUMANOS INFORMALES E IRREGULARES**

Expediente N.° 22.222

| **TEXTO DEL PROYECTO DE LEY** | **TEXTO NUEVO** | **TEXTO NUEVO MIVAH** |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| CAPÍTULO I | CAPITULO I |  |
| GENERALIDADES |  |  |
| ARTÍCULO 1-           OBJETOEl objeto de la presente ley es transformar, rehabilitar, regenerar, regularizar y mejorar las condiciones de los asentamientos humanos informales e irregulares, con el fin de brindarle una mejor calidad de vida a los habitantes de dichos asentamientos.  Lo anterior se realizará mediante la creación de zonas de intervención, en las que se realicen programas de renovación urbana, que permitan la flexibilización de las normas urbanísticas y dotación de servicios públicos e infraestructura, así como con el otorgamiento de títulos de propiedad. | ARTICULO 1- OBJETOEl objeto de la presente ley es transformar, rehabilitar, regenerar, regularizar y mejorar las condiciones de los asentamientos humanos informales e irregulares **en sitio, ya existentes,** con el fin de brindarle una mejor calidad de vida a los habitantes de dichos asentamientos**.** Lo anterior se realizará mediante la creación de zonas de intervención, **determinadas en el Reglamento de Renovación Urbana del INVU, lo cual se delimita a través de la figura de Proyectos de Renovación Urbana,** en las que se realicen programas de renovación urbana, que permitan la flexibilización de las normas urbanísticas y dotación de servicios públicos e infraestructura, así como con el otorgamiento de títulos de propiedad. **Esta ley es de orden público en virtud del interés social que reviste el objeto de la misma. Todos los plazos para la tramitología deben reducirse al mínimo posible sin excepción alguna a favor del proyecto. En caso de no existir plazo estipulado en norma alguna, el máximo del mismo sería de treinta días naturales para todas las instituciones involucradas en cada procedimiento.**  | ARTICULO 1- OBJETOEl objeto de la presente ley es transformar, rehabilitar, regenerar, regularizar y mejorar las condiciones de los asentamientos humanos informales e irregulares **en sitio, ya existentes,** con el fin de brindarle una mejor calidad de vida a los habitantes de dichos asentamientos**.** Lo anterior se realizará mediante la **~~creación~~** **declaración** de zonas de intervención, **~~determinadas en el Reglamento de Renovación Urbana del INVU, lo cual se delimita a través de la figura de Proyectos de Renovación Urbana[[1]](#footnote-1),~~** en las que se realicen programas de renovación urbana, que permitan la flexibilización de las normas urbanísticas y dotación de servicios públicos e infraestructura, así como con el otorgamiento de títulos de propiedad. **Esta ley es de orden público en virtud del interés social que reviste ~~el~~ su objeto ~~de la misma~~. Todos los plazos para la tramitología deben reducirse al mínimo posible, sin excepción alguna, a favor del programa de renovación urbana. En caso de no existir plazo estipulado en norma alguna, el plazo[[2]](#footnote-2) máximo ~~del mismo~~ sería de treinta días naturales para todas las instituciones involucradas en cada procedimiento.**  |
| ARTÍCULO 2-           FinesLos fines de la presente ley son:a)        Establecer mecanismos claros para la creación de las zonas de intervención.b)        Dotar a las instituciones públicas de instrumentos de intervención para la regularización y el mejoramiento de las condiciones de los asentamientos informales e irregulares.c)         Incorporar el principio de flexibilización normativa, que implica que, bajo supuestos excepcionales, se faculta a las instituciones públicas a realizar una aplicación más flexible de las disposiciones normativas, siempre que esto se ajuste a la realidad imperante y sirva para garantizar de mejor forma el interés público.d)        Permitir la flexibilización de normas urbanísticas y de dotación de servicios para facilitar el mejoramiento de los asentamientos.e)        Favorecer la inversión en infraestructura y espacios públicos, así como la densificación en altura, para un mejor aprovechamiento del espacio disponible en los asentamientos.f)         Facilitar la titulación de predios a favor de los ocupantes de los asentamientos informales.g)        Crear un fondo de programas de renovación urbana en zonas de intervención, para el financiamiento de los programas contemplados en la presente ley.**Elimínese este inciso, debido a que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda ya cuenta con este tipo de recursos, para la atención de asentamientos informales e irregulares, que se financia con los recursos del FOSUVI (Fondo de Subsidio de Vivienda) y el Programa de Bono Colectivo.**h)        Integrar a los asentamientos informales e irregulares al tejido urbano de la zona en la que se ubiquen, mediante la acción conjunta entre la Municipalidad y el Estado, convirtiéndolos en un activo valioso para la comunidad. | ARTÍCULO 2-           FinesLos fines de la presente ley son:**a)**Establecer mecanismos claros para la creación de las zonas de intervención, **según lo establecido en el Reglamento de Renovación urbana, en el artículo 24, donde se indica que el gobierno municipal podrá emitir un mapa de zonas con potencial de renovación urbana en el cantón; para lo cual deberá identificar, localizar y georreferenciar las áreas con potencial de renovación urbana.**b)        Dotar a las instituciones públicas de instrumentos de intervención para la regularización y el mejoramiento de las condiciones de los asentamientos informales e irregulares.c)         Incorporar el principio de flexibilización normativa, que implica que, bajo supuestos excepcionales, se faculta a las instituciones públicas a realizar una aplicación más flexible de las disposiciones normativas, siempre que esto se ajuste a la realidad imperante y sirva para garantizar de mejor forma el interés público.d)        Permitir la flexibilización de normas urbanísticas y de dotación de servicios para facilitar el mejoramiento de los asentamientos.e)        Favorecer la inversión en infraestructura y espacios públicos, así como la densificación en altura, para un mejor aprovechamiento del espacio disponible en los asentamientos.f)         Facilitar la titulación de predios a favor de los ocupantes de los asentamientos informales.**g)**Integrar a los asentamientos informales e irregulares al tejido urbano de la zona en la que se ubiquen, **lo cual deberá de verificarse de manera que cumplan con las causas de la renovación urbana, establecidas en el artículo 6 Reglamento Renovación Urbana,** mediante la acción conjunta entre la Municipalidad y el Estado, convirtiéndolos en un activo valioso para la comunidad. | ARTÍCULO 2-           FinesLos fines de la presente ley son:**a)**Establecer mecanismos claros para la **~~creación~~** **declaración** de las zonas de intervención. **~~según lo establecido en el Reglamento de Renovación urbana, en el artículo 24, donde se indica que[[3]](#footnote-3)~~ El gobierno municipal podrá emitir un mapa de zonas con potencial de renovación urbana en el cantón que incluya las zonas de intervención[[4]](#footnote-4); para lo cual deberá identificar, localizar y georreferenciar las áreas con potencial de renovación urbana.**b)        Dotar a las instituciones públicas**, en particular a las instituciones proponentes de programas de renovación urbana[[5]](#footnote-5),** de instrumentos de intervención para la regularización y el mejoramiento de las condiciones de los asentamientos informales e irregulares.c)         Incorporar el principio de flexibilización normativa, que implica que, bajo **los** supuestos excepcionales **que contempla la presente ley[[6]](#footnote-6)**, se faculta a las instituciones públicas a realizar una aplicación más flexible de las disposiciones normativas, siempre que esto se ajuste a la realidad imperante y sirva para garantizar de mejor forma el interés público.d)        Permitir la flexibilización de normas urbanísticas y de dotación de servicios**, previa coordinación con los prestadores del servicio[[7]](#footnote-7),** para facilitar el mejoramiento de los asentamientos.e)        Favorecer la inversión en infraestructura y espacios públicos, así como la densificación en altura, para un mejor aprovechamiento del espacio disponible en los asentamientos.f)         Facilitar la titulación de predios a favor de los ocupantes de los asentamientos informales.**g)**Integrar a los asentamientos informales e irregulares al tejido urbano de la zona en la que se ubiquen, **lo cual deberá de verificarse de manera que cumplan con las causas de la renovación urbana, ~~establecidas en el artículo 6 Reglamento Renovación Urbana[[8]](#footnote-8),~~** mediante la acción conjunta entre la Municipalidad y el Estado, convirtiéndolos en un activo valioso para la comunidad. |
| ESTA AL FINAL DEL PROYECTO |  |  |
| ARTÍCULO 4-           Atribuciones del Ministerio de Vivienda y Asentamientos HumanosPara la ejecución de la presente ley, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos tendrá las siguientes atribuciones:a)        Utilizar recursos propios o solicitar financiamiento para la realización de los estudios, documentos, obras y demás elementos contemplados en la presente ley.b)        Realizar alianzas estratégicas con organismos públicos o privados, como universidades, organismos no gubernamentales, colegios profesionales, entre otros.c)         Elaborar por propia cuenta, con el apoyo de otra institución pública o mediante la contratación de una persona física o jurídica, pública o privada, así como mediante la contratación de terceros, los avalúos de los terrenos para efectos de permutas y expropiaciones.d)        Crear las zonas de intervención especial, en aplicación del capítulo II de la presente ley.e)        Llevar un registro de los asentamientos informales, las zonas de intervención y los programas de renovación urbana que se creen en el marco de la presente ley.f)         Fungir como una de las instituciones proponentes de programas de renovación urbana, en apego del capítulo III de la presente ley.g)        Realizar los planos y escrituras necesarias para efectos de fraccionamientos y reuniones que sean necesarios para la ejecución del programa con su personal de planta, o mediante contratación de profesionales externos, universidades, organismos no gubernamentales, empresas privadas, colegios profesionales o con el apoyo de otra institución pública. | ARTÍCULO 4-           Atribuciones del Ministerio de Vivienda y Asentamientos HumanosPara la ejecución de la presente ley, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos tendrá las siguientes atribuciones:a)        Utilizar recursos propios o solicitar financiamiento para la realización de los estudios, documentos, obras y demás elementos contemplados en la presente ley.b)        Realizar alianzas estratégicas con organismos públicos o privados, como universidades, organismos no gubernamentales, colegios profesionales, entre otros.c)         Elaborar por propia cuenta, con el apoyo de otra institución pública o mediante la contratación de una persona física o jurídica, pública o privada, así como mediante la contratación de terceros, los avalúos de los terrenos para efectos de permutas y expropiaciones.**d)        En coordinación con la municipalidad respectiva, determinar una zona de intervención en un área considerada un asentamiento informal o irregular.**e)        Llevar un registro de los asentamientos informales, las zonas de intervención y los programas de renovación urbana que se creen en el marco de la presente ley.f)         Fungir como una de las instituciones proponentes de programas de renovación urbana, en apego del capítulo III de la presente ley.g)        Realizar los planos y escrituras necesarias para efectos de fraccionamientos y reuniones que sean necesarios para la ejecución del programa con su personal de planta, o mediante contratación de profesionales externos, universidades, organismos no gubernamentales, empresas privadas, colegios profesionales o con el apoyo de otra institución pública. |  |
| ARTÍCULO 5-           Participación comunitariaLas comunidades podrán solicitar que se establezca una zona de intervención por parte del Mivah, canalizando su gestión a través de la municipalidad.A partir de la delimitación de las zonas de intervención, en todas las etapas del proceso del programa de renovación urbana deberá involucrarse a la comunidad del asentamiento.  Las instituciones proponentes del programa contarán con personal de ciencias sociales, quienes podrán desarrollar:a)        Asambleas comunitarias para definir principios y alcances de la intervención, la forma de uso y sostenibilidad de espacios públicos y demás decisiones que se considere que deben ser tomadas por la comunidad.b)        Mecanismos participativos para la asignación de las unidades de los condominios especiales verticales.c)         Organización de la vigilancia de áreas desalojadas o liberadas, para prevenir nuevas invasiones.d)        Elaboración comunitaria de procesos de diseño participativo con los técnicos en construcción y de establecimiento de las zonas de alto riesgo.e)        Formación de organizaciones comunales para el seguimiento del cumplimiento de las acciones acordadas.f)          Capacitación y formación de grupos temáticos (ambiental, uso y pago de servicios públicos, subsidios, convivencia en condominios, titulación, entre otras temáticas).g)        Capacitación en autoconstrucción para miembros de la comunidad, con el fin de promover la participación de dichas personas en el proceso constructivo.h)        Organización de las acciones de reubicación temporal de las familias, como puede ser la búsqueda de opciones de alquiler, traslado a viviendas temporales, entre otras.i)          Elaboración con la comunidad del reglamento de convivencia.  Si fuera necesario por las dimensiones del proyecto, establecimiento de dicho reglamento por zonas.j)          Elaboración con la comunidad, con el apoyo de un notario, del reglamento de condominio, para aquellas familias que vaya a habitar en propiedades bajo ese régimen.k)         Elaboración en conjunto con la comunidad del plan de reasentamiento temporal de familias, en los casos en que sea requerido. | ARTÍCULO 5-           Participación comunitariaLas comunidades podrán solicitar que se establezca una zona de intervención por parte de la Municipalidad en coordinación con el MIVAH, canalizando su gestión a través de la municipalidad**, mediante los instrumentos de participación comunitaria que también se encuentra contemplada en el considerando 9 y en el artículo 9 del Reglamento de Renovación Urbana del INVU.**A partir de la delimitación de las zonas de intervención, en todas las etapas del proceso del programa de renovación urbana deberá involucrarse a la comunidad del asentamiento.  Las instituciones proponentes del programa contarán con personal de ciencias sociales, quienes podrán desarrollar:1. Asambleas comunitarias para definir principios y alcances de la intervención, la forma de uso y sostenibilidad de espacios públicos y demás decisiones que se considere que deben ser tomadas por la comunidad; **además de la aprobación del plan de intervención.**

b)        Mecanismos participativos para la asignación de las unidades de los condominios especiales verticales.c)         Organización de la vigilancia de áreas desalojadas o liberadas, para prevenir nuevas invasiones.d)        Elaboración comunitaria de procesos de diseño participativo con los técnicos en construcción y de establecimiento de las zonas de alto riesgo.e)        Formación de organizaciones comunales para el seguimiento del cumplimiento de las acciones acordadas.f)          Capacitación y formación de grupos temáticos (ambiental, uso y pago de servicios públicos, subsidios, convivencia en condominios, titulación, entre otras temáticas).g)        Capacitación en autoconstrucción para miembros de la comunidad, con el fin de promover la participación de dichas personas en el proceso constructivo.h)        Organización de las acciones de reubicación temporal de las familias, como puede ser la búsqueda de opciones de alquiler, traslado a viviendas temporales, entre otras.i)          Elaboración con la comunidad del reglamento de convivencia.  Si fuera necesario por las dimensiones del proyecto, establecimiento de dicho reglamento por zonas.j)          Elaboración con la comunidad, con el apoyo de un notario, del reglamento de condominio, para aquellas familias que vaya a habitar en propiedades bajo ese régimen.k)         Elaboración en conjunto con la comunidad del plan de reasentamiento temporal de familias, en los casos en que sea requerido. | ARTÍCULO 5-           Participación comunitariaLas comunidades podrán solicitar que se establezca una zona de intervención por parte de la Municipalidad en coordinación con el MIVAH, canalizando su gestión a través de la municipalidad**, mediante los instrumentos de participación comunitaria que existan a nivel reglamentario ~~que también se encuentra contemplada en el considerando 9 y en el artículo 9 del Reglamento de Renovación Urbana del INVU~~.[[9]](#footnote-9)**A partir de la delimitación de las zonas de intervención, en todas las etapas del proceso del programa de renovación urbana deberá involucrarse a la comunidad del asentamiento.  Las instituciones proponentes del programa contarán con personal de ciencias sociales, quienes podrán desarrollar:1. Asambleas comunitarias para definir principios y alcances de la intervención, la forma de uso y sostenibilidad de espacios públicos y demás decisiones que se considere que deben ser tomadas por la comunidad; **además de la aprobación del plan de intervención.**

b)        Mecanismos participativos para la asignación de las unidades de los condominios especiales verticales.c)         Organización de la vigilancia de áreas desalojadas o liberadas, para prevenir nuevas invasiones.d)        Elaboración comunitaria de procesos de diseño participativo con los técnicos en construcción y de establecimiento de las zonas de alto riesgo.e)        Formación de organizaciones comunales para el seguimiento del cumplimiento de las acciones acordadas.f)          Capacitación y formación de grupos temáticos (ambiental, uso y pago de servicios públicos, subsidios, convivencia en condominios, titulación, entre otras temáticas).g)        Capacitación en autoconstrucción para miembros de la comunidad, con el fin de promover la participación de dichas personas en el proceso constructivo.h)        Organización de las acciones de reubicación temporal de las familias, como puede ser la búsqueda de opciones de alquiler, traslado a viviendas temporales, entre otras.i)          Elaboración con la comunidad del reglamento de convivencia.  Si fuera necesario por las dimensiones del proyecto, establecimiento de dicho reglamento por zonas.j)          Elaboración con la comunidad, con el apoyo de un notario, del reglamento de condominio, para aquellas familias que vaya a habitar en propiedades bajo ese régimen.k)         Elaboración en conjunto con la comunidad del plan de reasentamiento temporal de familias, en los casos en que sea requerido. |
| CAPÍTULO II |  |  |
| ZONAS DE INTERVENCIÓN |  |  |
| ARTÍCULO 6-           Zonas de intervenciónSe autoriza al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos a crear zonas de intervención, las que se ubicarán únicamente en los asentamientos humanos que tengan al menos cinco años de existencia, que se cataloguen como informales, irregulares o mixtos, en atención a las definiciones establecidas en la presente ley. Se prohíbe el establecimiento de zonas de intervención en otros escenarios no expresamente contemplados en la presente norma. | ARTÍCULO 6-           Zonas de intervenciónSe autoriza al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos **para definir los criterios o parámetros técnicos y sociales que deben cumplir** las zonas de intervención **previamente creadas por parte de la Municipalidad, en la que se ubicarán únicamente los asentamientos humanos que cumplan, además de los criterios técnicos y sociales,** el tener al menos cinco años de existencia y que se cataloguen como informales, irregulares o mixtos, en atención a las definiciones establecidas en la presente ley. Se prohíbe el establecimiento de zonas de intervención en otros escenarios no expresamente contemplados en la presente norma. **El MIVAH deberá realizar un inventario de los asentamientos existentes y un censo de la población que vive en dichos asentamientos al aprobarse esta Ley, que permita entonces que este proyecto de Ley tenga un inicio y un fin, para evitar la conformación de nuevos asentamientos con la expectativa de ser atendidos bajo los criterios establecidos en la presente ley.** | ARTÍCULO 6-           Zonas de intervenciónSe autoriza al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos **para definir los criterios o parámetros técnicos y sociales que deben cumplir** las zonas de intervención **~~previamente creadas~~ que se declararán[[10]](#footnote-10) por parte de la Municipalidad, en la que se ubicarán únicamente los asentamientos humanos que cumplan, además de los criterios técnicos y sociales,** el tener al menos cinco años de existencia y que se cataloguen como informales, irregulares o mixtos, en atención a las definiciones establecidas en la presente ley. Se prohíbe el establecimiento de zonas de intervención en otros escenarios no expresamente contemplados en la presente norma. **El MIVAH deberá realizar un inventario de los asentamientos existentes y un censo de la población que vive en dichos asentamientos al aprobarse esta Ley, que permita entonces que este proyecto de Ley tenga un inicio y un fin, para evitar la conformación de nuevos asentamientos con la expectativa de ser atendidos bajo los criterios establecidos en la presente ley.** |
| ARTÍCULO 7-           Iniciativa de la creación de zonas de intervenciónLa creación de zonas de intervención podrá hacerse de oficio, por solicitud institucional o por persona física o jurídica, pública o privada.  En las solicitudes institucionales aplican las siguientes reglas:a)        En asentamientos informales: la solicitud podrá ser realizada por el propietario de un terreno invadido, sea persona física o jurídica, pública o privada, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Instituto Mixto de Ayuda Social, el Instituto de Desarrollo Rural o la municipalidad del sitio en el que se ubique el asentamiento.b)        En asentamientos irregulares: la solicitud podrá ser realizada por el propietario de un terreno que se ubique en el asentamiento, sea persona física o jurídica, pública o privada, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o la municipalidad del sitio en el que se ubique el asentamiento. La solicitud también podrá ser formulada por el Ministerio de Salud, el Cuerpo Nacional de Bomberos, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados o cualquier prestador de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario o electricidad, únicamente cuando en el asentamiento se presenten incumplimientos normativos en las materias en las que dichas organizaciones son competentes.c)         En asentamientos mixtos: la solicitud podrá ser planteada en aplicación de cualquiera de los dos incisos anteriores. | ARTÍCULO 7-           Iniciativa de la creación de zonas de intervenciónLa creación de zonas de intervención **para Renovación Urbana podrá hacerse tal y como se establece en el Reglamento de Renovación Urbana del INVU, por parte de la municipalidad. El proponente debe cumplir con los pasos establecidos en el artículo 8 del Reglamento de Renovación Urbana del INVU, que también faculta a la Dirección de Urbanismo del INVU a dar su visto bueno.**  **En las solicitudes institucionales aplican las siguientes reglas:**a)        En asentamientos informales: la solicitud podrá ser realizada por el propietario de un terreno invadido, sea persona física o jurídica, pública o privada, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Instituto Mixto de Ayuda Social, el Instituto de Desarrollo Rural o la municipalidad del sitio en el que se ubique el asentamiento.b)        En asentamientos irregulares: la solicitud podrá ser realizada por el propietario de un terreno que se ubique en el asentamiento, sea persona física o jurídica, pública o privada, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o la municipalidad del sitio en el que se ubique el asentamiento. La solicitud también podrá ser formulada por el Ministerio de Salud, el Cuerpo Nacional de Bomberos, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados o cualquier prestador de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario o electricidad, únicamente cuando en el asentamiento se presenten incumplimientos normativos en las materias en las que dichas organizaciones son competentes.c)         En asentamientos mixtos: la solicitud podrá ser planteada en aplicación de cualquiera de los dos incisos anteriores. | ARTÍCULO 7-           Iniciativa de la **~~creación~~** **declaración** de zonas de intervenciónLa **~~creación~~** **declaración** de zonas de intervención **para Renovación Urbana se realizará de conformidad con lo establecido en la reglamentación aplicable. ~~podrá hacerse tal y como se establece en el Reglamento de Renovación Urbana del INVU, por parte de la municipalidad. El proponente debe cumplir con los pasos establecidos en el artículo 8 del Reglamento de Renovación Urbana del INVU, que también faculta a la Dirección de Urbanismo del INVU a dar su visto bueno[[11]](#footnote-11)~~.**  **En las solicitudes institucionales aplican las siguientes reglas:**a)        En asentamientos informales: la solicitud podrá ser realizada por el propietario de un terreno invadido, sea persona física o jurídica, pública o privada, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Instituto Mixto de Ayuda Social, el Instituto de Desarrollo Rural o la municipalidad del sitio en el que se ubique el asentamiento.b)        En asentamientos irregulares: la solicitud podrá ser realizada por el propietario de un terreno que se ubique en el asentamiento, sea persona física o jurídica, pública o privada, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o la municipalidad del sitio en el que se ubique el asentamiento. La solicitud también podrá ser formulada por el Ministerio de Salud, el Cuerpo Nacional de Bomberos, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados o cualquier prestador de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario o electricidad, únicamente cuando en el asentamiento se presenten incumplimientos normativos en las materias en las que dichas organizaciones son competentes.c)         En asentamientos mixtos: la solicitud podrá ser planteada en aplicación de cualquiera de los dos incisos anteriores. |
| ARTÍCULO 8-           TramitaciónUna vez presentada la solicitud institucional o cuando el Ministerio de Vivienda y Asentamientos identifique que un lugar es una potencial zona de intervención, se realizarán las gestiones que se indican en los artículos siguientes, con el fin de generar un informe de creación de una zona de intervención. | ARTÍCULO 8-           Tramitación**Una vez se defina una potencial zona de intervención por parte de la Municipalidad,** se realizarán las gestiones que se indican en los artículos siguientes, con el fin de generar un informe de creación de una zona de intervención. **Todos los plazos para la tramitología deben reducirse al mínimo posible sin excepción alguna a favor del proyecto. En caso de no existir plazo estipulado en norma alguna, el máximo del mismo sería de treinta días naturales para todas las instituciones involucradas en cada procedimiento.**  | ARTÍCULO 8-           Tramitación**Una vez se defina una potencial zona de intervención por parte de la Municipalidad,** se realizarán las gestiones que se indican en los artículos siguientes, con el fin de generar un informe de **~~creación~~** **declaración** de una zona de intervención. **En materia de plazos deberá acatarse lo establecido en el párrafo final del artículo primero de la presente ley. ~~Todos los plazos para la tramitología deben reducirse al mínimo posible sin excepción alguna a favor del proyecto. En caso de no existir plazo estipulado en norma alguna, el máximo del mismo sería de treinta días naturales para todas las instituciones involucradas en cada procedimiento.[[12]](#footnote-12)~~**  |
| ARTÍCULO 9-           Trámite en asentamientos informales en bienes patrimoniales de la administraciónEn el caso de asentamientos informales en bienes patrimoniales que sean propiedad de una institución pública, el trámite varía en función de cuál es la institución solicitante de la creación una zona de intervención:a)        Si la institución pública propietaria del terreno es la que solicita la creación de la zona de intervención, se procederá directamente a la elaboración del informe de creación de la zona de intervención.b)        Si la institución pública propietaria del terreno no fue la que solicitó la creación de una zona de intervención, deberá de dársele audiencia a la institución propietaria para conocer su parecer sobre la solicitud.  En caso de aceptación de la zona de intervención, se procede a elaborar el informe de creación.  Si existiera oposición, se negociará la compra del terreno o la permuta del inmueble por otra propiedad, si se llega a acuerdo se procede a elaborar el informe de creación; caso contrario se desestima la creación de la zona de intervención. | ARTÍCULO 9-           Trámite en asentamientos informales en bienes del **dominio fiscal** de la Administración**En el caso de asentamientos informales en bienes** del dominio fiscal que sean propiedad de una institución pública, el trámite varía en función de cuál es la institución solicitante de la creación de una zona de intervención:a)        Si la institución pública propietaria del terreno es la que solicita la creación de la zona de intervención, se procederá directamente a la elaboración del informe de creación de la zona de intervención.b)        Si la institución pública propietaria del terreno no fue la que solicitó la creación de una zona de intervención, deberá de dársele audiencia a la institución propietaria para conocer su parecer sobre la solicitud.  En caso de aceptación de la zona de intervención, se procede a elaborar el informe de creación.  Si existiera oposición, se negociará la compra del terreno o la permuta del inmueble por otra propiedad, si se llega a acuerdo se procede a elaborar el informe de creación; caso contrario se desestima la creación de la zona de intervención. | ARTÍCULO 9-           Trámite en asentamientos informales en bienes del **dominio fiscal** de la Administración**En el caso de asentamientos informales en bienes** del dominio fiscal que sean propiedad de una institución pública, el trámite varía en función de cuál es la institución solicitante de la **~~creación~~** **declaración** de una zona de intervención:a)        Si la institución pública propietaria del terreno es la que solicita la **~~creación~~** **declaración** de la zona de intervención, se procederá directamente a la elaboración del informe de **~~creación~~** **declaración** de la zona de intervención.b)        Si la institución pública propietaria del terreno no fue la que solicitó la **~~creación~~** **declaración** de una zona de intervención, deberá de dársele audiencia a la institución propietaria para conocer su parecer sobre la solicitud **y su disposición de donar el inmueble**.[[13]](#footnote-13)  En caso de aceptación de la zona de intervención, se procede a elaborar el informe de **~~creación~~** **declaración**.  Si existiera oposición, se negociará la compra del terreno o la permuta del inmueble por otra propiedad, si se llega a acuerdo se procede a elaborar el informe de **~~creación~~** **declaración**; caso contrario se desestima la **~~creación~~** **declaración** de la zona de intervención. |
| ARTÍCULO 10-         Trámite en asentamientos informales en bienes demaniales.En el caso de asentamientos informales ubicados en bienes demaniales, se procederá según lo indicado:a)        En caso de que la institución solicitante sea la propietaria de los terrenos, dicha institución propondrá un proyecto de ley ante la Asamblea Legislativa para la desafectación de los bienes inmuebles implicados, proyecto que se fundamentará en un informe preliminar de la institución solicitante, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos o ambas instituciones.  Únicamente cuando el proyecto de ley esté aprobado se procederá a la realización del informe de creación de la zona de intervención.b)        En caso de que la institución solicitante no sea la propietaria de los terrenos, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos realizará un informe preliminar en el que se determinen los predios implicados.  Concluido ese informe, se notificará a las instituciones propietarias de los terrenos, quienes determinarán si proponen o no un proyecto de ley para la desafectación de los bienes, para crear en ellos una zona de intervención.  Una vez aprobado el proyecto de ley, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos realizará el informe de creación una vez finalizadas las gestiones de las instituciones propietarias. | ARTÍCULO 10-         Trámite en asentamientos informales en bienes demaniales:a) En el caso de asentamientos informales ubicados en bienes demaniales, se procederá **a utilizar las opciones administrativas que ya existen para construir el nuevo proyecto de vivienda. En el caso de uso de bienes demaniales destinados a zonas verdes o parques, deberá el plan de Intervención garantizar la reposición de este tipo de bienes demaniales que son de interés de la comunidad.** b)        En caso de que la institución solicitante no sea la propietaria de los terrenos, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos realizará un informe preliminar en el que se determinen los predios implicados.  Concluido ese informe, se notificará a las instituciones propietarias de los terrenos, quienes determinarán si proponen o no un proyecto de ley para la desafectación de los bienes, para crear en ellos una zona de intervención.  Una vez aprobado el proyecto de ley, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos realizará el informe de creación una vez finalizadas las gestiones de las instituciones propietarias. |  |
| ARTÍCULO 11-         Zonas de intervención en propiedad privadaEn el caso de asentamientos informales que se ubiquen en terrenos privados, para establecer una zona de intervención será necesaria la aceptación del propietario de donar, vender o permutar el inmueble.  En caso de no llegarse a un acuerdo el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos evaluará si procede a realizar la expropiación o si desiste de establecer la zona de intervención.En el caso de los asentamientos irregulares, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos elaborará el informe de creación de la zona de intervención sin necesidad de ninguna otra gestión. | ARTÍCULO 11-         Zonas de intervención en propiedad privadaEn el caso de los asentamientos irregulares, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos elaborará el informe de creación de la zona de intervención **en coordinación con el municipio correspondiente.**En caso de no llegarse a un acuerdo el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos evaluará si procede a realizar la expropiación o si desiste de establecer la zona de intervención.En el caso de los asentamientos irregulares, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos elaborará el informe de creación de la zona de intervención sin necesidad de ninguna otra gestión. | ARTÍCULO 11- Zonas de intervención en propiedad privadaEn el caso de asentamientos informales que se ubiquen en terrenos privados, para establecer una zona de intervención será necesaria la aceptación del propietario de donar, vender o permutar el inmueble. En caso de no llegarse a un acuerdo el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos evaluará si procede a realizar la expropiación o si desiste de establecer la zona de intervención. **En caso de que no sea posible negociar con el propietario se realizarán las diligencias necesarias para tomar una decisión sobre el asentamiento[[14]](#footnote-14).**En el caso de los asentamientos irregulares, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos elaborará el informe de **declaración** de la zona de intervención **en coordinación con el municipio correspondiente[[15]](#footnote-15)**. |
| ARTÍCULO 12-         Trámite de asentamientos mixtosEn el caso de asentamientos mixtos regirán todas las disposiciones de los artículos anteriores que resulten aplicables al caso concreto. | ARTÍCULO 12-         Trámite de asentamientos mixtosEn el caso de asentamientos mixtos regirán todas las disposiciones de los artículos anteriores que resulten aplicables al caso concreto. |  |
| ARTÍCULO 13-         Informe de creación de la zona de intervenciónEl informe de creación de la zona de intervención, elaborado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, indicará el tipo de asentamiento existente (sea informal, irregular o mixto), su delimitación espacial y los predios involucrados y la recomendación sobre cómo proceder.En cualquier tipo de asentamiento, si el informe recomienda que debe crearse una zona de intervención, deberá elaborarse un programa de renovación urbana para dicha zona.Si se determina que no debe crearse una zona de intervención, dicha situación le comunicará al solicitante, remitiéndosele una copia del informe.  El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos también podrá recomendar el desalojo de los ocupantes cuando el asentamiento tenga menos de cinco años de existencia o cuando determine que por aspectos de salubridad o seguridad es lo más conveniente para el interés público.  El desalojo deberá realizarlo el propietario del terreno ocupado, para lo cual contará con el apoyo del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, institución que procurará colaborar con la población desalojada para brindarle una solución de vivienda. | ARTÍCULO 13-         Informe de creación de la zona de intervenciónEl informe de creación de la zona de intervención **será un aporte del MIVAH a los municipios para la definición de las zonas de renovación urbana, pero la recomendación de creación de una zona de intervención, será de competencia municipal, según la normativa que regula este aspecto.** Dicho informe indicará el tipo de asentamiento existente (sea informal, irregular o mixto), su delimitación espacial y los predios involucrados, así como la recomendación sobre cómo proceder.**La elaboración del Programa de Renovación urbana se realizará con la participación de todos los actores interesados que deben encontrarse bajo la coordinación municipal. La aprobación o rechazo corresponde al Concejo Municipal de cada cantón.**Si se determina que no debe crearse una zona de intervención, dicha situación le comunicará al solicitante, remitiéndosele una copia del informe.  El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos también podrá recomendar el desalojo de los ocupantes cuando el asentamiento tenga menos de cinco años de existencia o cuando determine que por aspectos de salubridad o seguridad es lo más conveniente para el interés público.  El desalojo deberá realizarlo el propietario del terreno ocupado, para lo cual contará con el apoyo del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, institución que procurará colaborar con la población desalojada para brindarle una solución de vivienda. | ARTÍCULO 13-         Informe de **~~creación~~** **declaración** de la zona de intervenciónEl informe de **~~creación~~** **declaración** de la zona de intervención **será un aporte del MIVAH a los municipios para la definición de las zonas de renovación urbana, pero la recomendación de ~~creación~~** **declaración de una zona de intervención será de competencia municipal, según la normativa que regula este aspecto.** Dicho informe indicará el tipo de asentamiento existente (sea informal, irregular o mixto), su delimitación espacial y los predios involucrados, así como la recomendación sobre cómo proceder.**La elaboración ~~del Programa de Renovación urbana~~** **de la declaración se realizará con la participación de todos los actores interesados que deben encontrarse bajo la coordinación municipal[[16]](#footnote-16). La aprobación o rechazo corresponde al Concejo Municipal de cada cantón.****La zona de intervención debe considerar el contexto urbano al que debe responder y la planificación establecida por la norma urbanística del cantón en los lugares en donde existiera, así como la aptitud para la adaptación funcional con el entorno, riesgo natural o antrópico[[17]](#footnote-17).**Si se determina que no debe **~~crearse~~** **declararse** una zona de intervención, dicha situación le comunicará al solicitante, remitiéndosele una copia del informe.  El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos también podrá recomendar el desalojo de los ocupantes cuando el asentamiento tenga menos de cinco años de existencia**,** cuando determine que por aspectos de salubridad o seguridad es lo más conveniente para el interés público **o cuando el asentamiento se ubique en una zona de riesgo ante amenazas naturales[[18]](#footnote-18)**.  El desalojo deberá realizarlo el propietario del terreno ocupado, para lo cual contará con el apoyo del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, institución que **~~procurará colaborar con~~** **orientará a[[19]](#footnote-19)** la población desalojada para brindarle una solución de vivienda. |
| ARTÍCULO 14-         RegistrosEl Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos llevará un registro de todos los asentamientos informales existentes en el país. Para su creación y actualización podrá contar con el apoyo del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, el Registro Nacional, el Sistema Único de Beneficiarios del Estado, las municipalidades y cualquier otra organización, pública o privada, nacional o internacional.El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos también llevará un registro de todas las zonas de intervención que se creen.  El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos publicará este registro y lo mantendrá actualizado con cada zona de intervención que se cree. | ARTÍCULO 14-         RegistrosEl Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos llevará un registro de todos los asentamientos informales existentes en el país. Para su creación y actualización podrá contar con el apoyo del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, el Registro Nacional, el Sistema Único de Beneficiarios del Estado, las municipalidades y cualquier otra organización, pública o privada, nacional o internacional.El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos también llevará un registro de todas las zonas de intervención que se creen.  El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos publicará este registro y lo mantendrá actualizado con cada zona de intervención que se cree. |  |
| ARTÍCULO 15-         Permuta de terrenosSe autoriza a todas las instituciones públicas a permutar sus bienes patrimoniales, dentro los supuestos previstos en la presente ley, previa autorización de la Contraloría General de la República. | ARTÍCULO 15-         Permuta de terrenosSe autoriza a todas las instituciones públicas a permutar sus bienes patrimoniales, dentro los supuestos previstos en la presente ley, previa autorización de la Contraloría General de la República. | ARTÍCULO 15-         Permuta **y donación** de terrenosSe autoriza a todas las instituciones públicas a permutar sus bienes patrimoniales, dentro los supuestos previstos en la presente ley, previa autorización de la Contraloría General de la República. **Asimismo, podrán donar inmuebles para cumplir con los fines de la presente ley, de conformidad con la normativa que le resulte aplicable a cada institución[[20]](#footnote-20).** |
| CAPÍTULO III |  |  |
| PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA |  |  |
| ARTÍCULO 16-         Programa de renovación urbanaUna vez establecida una zona de intervención, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o la municipalidad del lugar en donde se ubique la zona, propondrá un programa de renovación urbana. Este programa se compone de un estudio preliminar y un plan maestro. | ARTÍCULO 16-  Programa de renovación urbanaUna vez establecida una zona de intervención**,** el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o la municipalidad del lugar en donde se ubique la zona, propondrá un programa de renovación urbana**, que será aprobado por la municipalidad. Este programa se compone de un estudio preliminar y un plan maestro.** |  |
| ARTÍCULO 17-         Estudio preliminarLa institución proponente elaborará o contratará un estudio sobre la zona de intervención, el cual contendrá al menos los siguientes aspectos:1. Diagnóstico del asentamiento: realizar una caracterización físico espacial del asentamiento y la identificación de las necesidades de la zona de intervención.
2. Diagnóstico poblacional: caracterización socioeconómica de los habitantes del asentamiento y realización de un censo de la población objetivo.  Para dichos efectos es posible complementar el estudio con información del Sistema Único de Beneficiarios del Estado (Sinirube) u otra información oficial con la que cuente la institución.
3. Propuesta preliminar: planteamiento de los instrumentos que se propone utilizar para la atención de las necesidades identificadas.

En el caso de asentamientos informales, si el estudio preliminar concluye que la ocupación en los terrenos de la zona de intervención incumple con los requisitos de la presente ley, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos podrá recomendar su desalojo o alguna otra medida para que el terreno se ajuste a la normativa. | ARTÍCULO 17-         Estudio preliminarLa institución proponente elaborará o contratará un estudio sobre la zona de intervención, el cual contendrá al menos los siguientes aspectos:1. Diagnóstico del asentamiento: realizar una caracterización físico espacial del asentamiento y la identificación de las necesidades de la zona de intervención.
2. Diagnóstico poblacional: caracterización socioeconómica de los habitantes del asentamiento y realización de un censo de la población objetivo.  Para dichos efectos es posible complementar el estudio con información del Sistema Único de Beneficiarios del Estado (Sinirube) u otra información oficial con la que cuente la institución.
3. Propuesta preliminar: planteamiento de los instrumentos que se propone utilizar para la atención de las necesidades identificadas.

En el caso de asentamientos informales, si el estudio preliminar concluye que la ocupación en los terrenos de la zona de intervención incumple con los requisitos de la presente ley, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos podrá recomendar su desalojo o alguna otra medida para que el terreno se ajuste a la normativa |  |
| ARTÍCULO 18-         Plan maestroDe conformidad con el estudio preliminar, la institución proponente o a quien contrate, diseñará un plan maestro que contendrá al menos los siguientes elementos:a)        Plan de acción: se detallará la forma en la que se emplearán los instrumentos de intervención, de conformidad con los requisitos que establezca el reglamento a la presente ley.b)        Diseño de sitio: se realizará un diseño de sitio en donde se visualicen:i)          Obras de infraestructura: las vías, servicios públicos, facilidades comunales y áreas recreativas, con sus respectivas dimensiones.ii)         Identificación de los predios: con sus dimensiones, usos propuestos, propietarios (actuales y eventuales titulados) y construcciones (sean existes o propuestas).1. En caso de requerirse, se creará un plan de reasentamiento temporal de familias, que contemple las acciones necesarias de reubicación y habitación temporal de familias mientras se realizan las obras constructivas necesarias.
 | ARTÍCULO 18-         Plan maestroDe conformidad con el estudio preliminar, la institución proponente o a quien contrate, diseñará un plan maestro que contendrá al menos los **elementos establecidos en el Artículo 7 del Reglamento de Renovación Urbana del INVU (PLAN PROYECTO), propuesta que debe ser aprobada por el gobierno municipal. Además, debe incluir una identificación de los predios: con sus dimensiones, usos propuestos, propietarios (actuales y eventuales titulados) y construcciones (sean existes o propuestas).**En caso de requerirse, se creará un plan de reasentamiento temporal de familias, que contemple las acciones necesarias de reubicación y habitación temporal de familias mientras se realizan las obras constructivas necesarias. | ARTÍCULO 18-         Plan maestroDe conformidad con el estudio preliminar, la institución proponente o a quien contrate, diseñará un plan maestro que contendrá **~~al menos~~ los elementos que establezca la reglamentación aplicable. ~~establecidos en el Artículo 7 del Reglamento de Renovación Urbana del INVU (PLAN PROYECTO), propuesta que debe ser aprobada por el gobierno municipal[[21]](#footnote-21)~~. Además, debe incluir una identificación de los predios: con sus dimensiones, usos propuestos, propietarios (actuales y eventuales titulados) y construcciones (sean existes o propuestas).**En caso de requerirse, se creará un plan de reasentamiento temporal de familias, que contemple las acciones necesarias de reubicación y habitación temporal de familias mientras se realizan las obras constructivas necesarias. |
| ARTÍCULO 19-         Coordinación institucionalEn caso de que la institución proponente sea distinta a la solicitante, deberá existir coordinación entre las instituciones involucradas durante la elaboración y ejecución del programa de renovación urbana. Deberá suscribirse un convenio de cooperación entre ambas instituciones en las que se especifiquen los deberes y derechos de cada institución en el marco del programa.Las instituciones solicitantes quedan autorizadas a destinar recursos a los programas de renovación urbana, así como ser informadas de los avances y de los recursos destinados al programa desde su planteamiento hasta su cumplimiento. | ARTÍCULO 19-         Coordinación institucionalEn caso de que la institución proponente sea distinta a la solicitante, deberá existir coordinación entre las instituciones involucradas durante la elaboración y ejecución del programa de renovación urbana. Deberá suscribirse un convenio de cooperación entre ambas instituciones en las que se especifiquen los deberes y derechos de cada institución en el marco del programa.Las instituciones solicitantes quedan autorizadas a destinar recursos a los programas de renovación urbana, así como ser informadas de los avances y de los recursos destinados al programa desde su planteamiento hasta su cumplimiento. |  |
| ARTÍCULO 20-         Aprobación del programa de renovaciónEl programa de renovación se aprobará en un único acto, en el cual se aprobarán de forma simultánea el estudio preliminar y el plan maestro. Los encargados de la aprobación de los programas de renovación variarán según quienes sean las instituciones proponentes y solicitantes:a)        Cuando la institución proponente es el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos:i)       Si actúa de oficio en la determinación de la zona de intervención, el programa de renovación deberá ser aprobado por el jerarca del Ministerio y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa.ii)      Si actúa a solicitud de otra institución, el programa de renovación debe ser aprobado por los jerarcas del Ministerio y de la institución solicitante y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa.b)        Cuando la institución proponente es el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo:i)       Si actúa en atención de su propia solicitud de determinación de zona de intervención, el programa de renovación será aprobado por el presidente ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa.ii)      Si actúa a solicitud de otra institución, el programa de renovación debe ser aprobado por el jerarca de la institución solicitante, el presidente ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa.c)         Cuando la institución proponente es una municipalidad:i)       Si actúa en atención de su propia solicitud de determinación de zona de intervención, el programa de renovación será aprobado por el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa, previa consulta al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos sobre la calidad técnica programa.ii)      Si actúa a solicitud de otra institución, el programa de renovación debe ser aprobado por el jerarca de la institución solicitante y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa, previa consulta al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos sobre la calidad técnica del programa. | ARTÍCULO 20-         Aprobación del programa de renovación**La aprobación del programa de renovación según el Plan Maestro propuesto (PLAN PROYECTO) será aprobado por la municipalidad del lugar como ente competente, según lo estipulado en el artículo 8 del Reglamento de Renovación Urbana del INVU…**Los encargados de la aprobación de los programas de renovación variarán según quienes sean las instituciones proponentes y solicitantes:a)        Cuando la institución proponente es el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos:i)       Si actúa de oficio en la determinación de la zona de intervención, el programa de renovación deberá ser aprobado por el jerarca del Ministerio y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa.ii)      Si actúa a solicitud de otra institución, el programa de renovación debe ser aprobado por los jerarcas del Ministerio y de la institución solicitante y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa.b)        Cuando la institución proponente es el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo:i)       Si actúa en atención de su propia solicitud de determinación de zona de intervención, el programa de renovación será aprobado por el presidente ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa.ii)      Si actúa a solicitud de otra institución, el programa de renovación debe ser aprobado por el jerarca de la institución solicitante, el presidente ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa.c)         Cuando la institución proponente es una municipalidad:i)       Si actúa en atención de su propia solicitud de determinación de zona de intervención, el programa de renovación será aprobado por el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa, previa consulta al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos sobre la calidad técnica programa.ii)      Si actúa a solicitud de otra institución, el programa de renovación debe ser aprobado por el jerarca de la institución solicitante y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa, previa consulta al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos sobre la calidad técnica del programa. | ARTÍCULO 20-         Aprobación del programa de renovación**La aprobación del programa de renovación según el Plan Maestro propuesto ~~(PLAN PROYECTO)~~ será aprobado por la municipalidad del lugar como ente competente, de conformidad con las siguientes reglas: ~~, según lo estipulado en el artículo 8 del Reglamento de Renovación Urbana del INVU[[22]](#footnote-22)…~~**Los encargados de la aprobación de los programas de renovación variarán según quienes sean las instituciones proponentes y solicitantes:a)        Cuando la institución proponente es el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos:i)       Si actúa de oficio en la determinación de la zona de intervención, el programa de renovación deberá ser aprobado por el jerarca del Ministerio y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa.ii)      Si actúa a solicitud de otra institución, el programa de renovación debe ser aprobado por los jerarcas del Ministerio y de la institución solicitante y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa.b)        Cuando la institución proponente es el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo:i)       Si actúa en atención de su propia solicitud de determinación de zona de intervención, el programa de renovación será aprobado por el presidente ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa.ii)      Si actúa a solicitud de otra institución, el programa de renovación debe ser aprobado por el jerarca de la institución solicitante, el presidente ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa.c)         Cuando la institución proponente es una municipalidad:i)       Si actúa en atención de su propia solicitud de determinación de zona de intervención, el programa de renovación será aprobado por el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa, previa consulta al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos sobre la calidad técnica programa.ii)      Si actúa a solicitud de otra institución, el programa de renovación debe ser aprobado por el jerarca de la institución solicitante y el concejo municipal del cantón donde se realizará el programa, previa consulta al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos sobre la calidad técnica del programa. |
| ARTÍCULO 21-         Registro de programas de renovación en zonas de intervenciónEl Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos tendrá un registro de todos los programas de renovación en zonas de intervención, independientemente de quiénes sean las instituciones proponentes o solicitantes.  Una vez aprobado el programa de renovación, se le remitirá al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos toda la documentación del proyecto.  Se autoriza al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos a utilizar toda la información de los programas de renovación para los fines que considere pertinentes, con las restricciones que establezca la Ley 8968, Ley de protección de la persona frente al tratamiento de sus datos personales. | ARTÍCULO 21-         Registro de programas de renovación en zonas de intervenciónEl Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos tendrá un registro de todos los programas de renovación en zonas de intervención, independientemente de quiénes sean las instituciones proponentes o solicitantes.  Una vez aprobado el programa de renovación, se le remitirá al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos toda la documentación del proyecto.  Se autoriza al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos a utilizar toda la información de los programas de renovación para los fines que considere pertinentes, con las restricciones que establezca la Ley 8968, Ley de protección de la persona frente al tratamiento de sus datos personales. |  |
| ARTÍCULO 22-         Potestades de las instituciones proponentesEn el marco de los programas de renovación urbana, las instituciones proponentes quedan autorizadas para:a)        Crear departamentos especializados en programas de renovación urbana.b)        Contratar el personal necesario para los programas de renovación urbana, sea personal de planta o por concepto de servicios especiales.**Elimínese el inciso a) y b), ya que la creación de departamentos especializados en renovación urbana, en todas las instituciones proponentes, iría en contra del uso eficiente de los recursos, asimismo cuando exista esta necesidad institucional, se puede plantear bajo los procesos de reestructuración institucional.**c)         Realizar convenios de cooperación con otras instituciones para la elaboración de estudios preliminares, planes maestros y la ejecución de las gestiones y obras necesarias para el cumplimiento de los programas.d)        Establecer alianzas público-privadas.e)        Recibir donaciones de cualquier entidad pública o privada.f)         Contratar a instituciones públicas, organizaciones no gubernamentales, agencias de cooperación internacional, colegios profesionales, empresas privadas o consultores individuales para la elaboración de estudios preliminares y planes maestros, así como la ejecución de las gestiones y obras necesarias para el cumplimiento del programa.g)        Delegar en una empresa privada la ejecución de la totalidad del programa de renovación urbana.  En este caso la institución proponente elegirá a la empresa mediante los procedimientos establecidos en la normativa de contratación administrativa que resulte aplicable.h)        Destinar los recursos necesarios para cumplir con el programa.i)          Recabar de los beneficiarios la información necesaria para el estudio preliminar.j)          Coordinar la suscripción del pacto social comunal.k)         Solicitar al Banco Hipotecario de la Vivienda recursos del fondo de programas de renovación urbana en zonas de intervención, creado en la presente ley.Cada institución proponente también empleará su marco jurídico propio para el cumplimiento de los programas de renovación urbana en zonas de intervención.**Elimínese el inciso k), debido a que el BANHVI ya cuenta con los mecanismos normativos para lograr la presentación, aprobación y adjudicación de los recursos para el desarrollo de los planes de renovación urbana.** | ARTÍCULO 22-         Potestades de las instituciones proponentesEn el marco de los programas de renovación urbana, las instituciones proponentes quedan autorizadas para:a)         Realizar convenios de cooperación con otras instituciones para la elaboración de estudios preliminares, planes maestros y la ejecución de las gestiones y obras necesarias para el cumplimiento de los programas. **En su defecto, podrá contratar el personal o empresas especializadas para realizar y/o ejecutar los programas de renovación urbana**.b)        Establecer alianzas público-privadas.c)        Recibir donaciones de cualquier entidad pública o privada.d)         Contratar a instituciones públicas, organizaciones no gubernamentales, agencias de cooperación internacional, colegios profesionales, empresas privadas o consultores individuales para la elaboración de estudios preliminares y planes maestros, así como la ejecución de las gestiones y obras necesarias para el cumplimiento del programa.e)        Delegar en una empresa privada la ejecución de la totalidad del programa de renovación urbana. **En este se elegirá a la empresa mediante los procedimientos establecidos en la normativa del BANHVI que resulte aplicable.**f)        Destinar los recursos necesarios para cumplir con el programa.g)          Recabar de los beneficiarios la información necesaria para el estudio preliminar.h)         Coordinar la suscripción del pacto social comunal. | ARTÍCULO 22-         Potestades de las instituciones proponentesEn el marco de los programas de renovación urbana, las instituciones proponentes quedan autorizadas para:a)         Realizar convenios de cooperación con otras instituciones para la elaboración de estudios preliminares, planes maestros y la ejecución de las gestiones y obras necesarias para el cumplimiento de los programas. **En su defecto, podrá contratar el personal o empresas especializadas para realizar y/o ejecutar los programas de renovación urbana**.b)        Establecer alianzas público-privadas.c)        Recibir donaciones de cualquier entidad pública o privada.d)         Contratar a instituciones públicas, organizaciones no gubernamentales, agencias de cooperación internacional, colegios profesionales, empresas privadas o consultores individuales para la elaboración de estudios preliminares y planes maestros, así como la ejecución de las gestiones y obras necesarias para el cumplimiento del programa.e)        Delegar en una empresa privada la ejecución de la totalidad del programa de renovación urbana**, elegida mediante el proceso de contratación administrativa aplicable**. **~~En este se elegirá a la empresa mediante los procedimientos establecidos en la normativa del BANHVI que resulte aplicable[[23]](#footnote-23).~~**f)        Destinar los recursos necesarios para cumplir con el programa.g)          Recabar de los beneficiarios la información necesaria para el estudio preliminar.h)         Coordinar la suscripción del pacto social comunal. |
| ARTÍCULO 23-         Exoneración de autorizaciones municipalesLas actividades requeridas para la ejecución de un programa de renovación urbana, realizado en el marco de esta ley, podrán realizarse sin que la institución proponente requiera certificado de uso del suelo, visado de planos o licencia constructiva. | ARTÍCULO 23-         Exoneración de autorizaciones municipales**Se autoriza a las municipalidades, en casos de excepción para que las actividades requeridas para la ejecución de un programa de renovación urbana, realizado en el marco de esta ley, se puedan flexibilizar requisitos tales como: certificado de uso del suelo, visado de planos, licencia constructiva y otros requisitos.****Según lo establecido en el artículo 13 del Reglamento de Renovación urbana del INVU, el gobierno municipal, en conjunto con el INVU, podrá aplicar en los Proyectos de Renovación Urbana, en asentamientos irregulares e informales, las normas de excepción establecidas en el Capítulo VII, artículo 116, 117 y 118 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones.** | ARTÍCULO 23-         Exoneración de autorizaciones municipales**Se autoriza a las municipalidades, en casos de excepción para que las actividades requeridas para la ejecución de un programa de renovación urbana, realizado en el marco de esta ley, se puedan flexibilizar requisitos tales como: certificado de uso del suelo, visado de planos, licencia constructiva y otros requisitos.****Asimismo, podrán utilizarse otras cualesquiera otras disposiciones sobre exoneración de autorizaciones municipales que contemple el ordenamiento jurídico. ~~Según lo establecido en el artículo 13 del Reglamento de Renovación urbana del INVU, el gobierno municipal, en conjunto con el INVU, podrá aplicar en los Proyectos de Renovación Urbana, en asentamientos irregulares e informales, las normas de excepción establecidas en el Capítulo VII, artículo 116, 117 y 118 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones[[24]](#footnote-24).~~** |
| ARTÍCULO 24-         Plazo de ejecuciónLa institución proponente tiene cinco años para finalizar el programa de renovación, a partir de la aprobación del plan maestro, lo cual implica que todas las obras del plan maestro están construidas y todos los predios, en caso de que sea necesaria la titulación, están debidamente adjudicados.  Vencido dicho plazo, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos determinará la conveniencia de continuar con el proyecto, exigir su modificación o declararlo fallido, debiendo señalar las razones justificadas y eventuales responsabilidades. | ARTÍCULO 24-         Plazo de ejecuciónLa institución proponente tiene cinco años para finalizar el programa de renovación**, el cual tendrá claramente delimitado un momento de inicio y de finalización. El inicio del programa se considera una vez el Plan Maestro ha sido aprobado por las instituciones competentes, posteriormente a partir de la recepción de obras concluidas del plan maestro, lo cual implica que todas las obras están construidas y todos los predios, en caso de que sea necesaria la titulación, están debidamente adjudicados, se considerará finalizado.  Vencido el plazo de los cinco años, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos** determinará la conveniencia de continuar con el proyecto, exigir su modificación**, para lo cual se determinará un período de prórroga debidamente justificado** o declararlo fallido, en este caso deberá señalar las razones justificadas y eventuales responsabilidades.  |  |
| CAPÍTULO IV |  |  |
| INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN |  |  |
| ARTÍCULO 25-         Tipos de instrumentosAdemás de lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N.º 4240, y sus reformas, los programas de renovación urbana en las zonas de intervención podrán contener los siguientes instrumentos:a)        Flexibilización de las normas urbanísticasb)        Flexibilización requisitos de diseño para dotación de serviciosc)         Dotación de infraestructurad)        Priorización de la densificación en alturae)        Titulación de terrenos | ARTÍCULO 25- Tipos de instrumentosAdemás de lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N.º 4240, y sus reformas, así como en el Reglamento de Renovación Urbana del INVU, los programas de renovación urbana en las zonas de intervención podrán contener los siguientes instrumentos:a) Flexibilización de las normas urbanísticasb) Flexibilización requisitos de diseño para dotación de serviciosc) Dotación de infraestructurad) Priorización de la densificación en alturae) Titulación de terrenos | ARTÍCULO 25-         Tipos de instrumentosAdemás de lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N.º 4240, **~~y~~** sus reformas **y demás normativa aplicable ~~como en el Reglamento de Renovación Urbana del INVU[[25]](#footnote-25)~~,** los programas de renovación urbana en las zonas de intervención podrán contener los siguientes instrumentos:a)        Flexibilización de las normas urbanísticasb)        Flexibilización requisitos de diseño para dotación de serviciosc)         Dotación de infraestructurad)        Priorización de la densificación en alturae)        Titulación de terrenos |
| ARTÍCULO 26-         Flexibilización de las normas urbanísticasEn las zonas de intervención se podrán establecer normas urbanísticas especiales, que permitan una flexibilización de los valores de altura, cobertura, dimensiones mínimas, retiros y densidad que establezca el Plan Regulador o la normativa aplicable.Además, en edificaciones que se construyan en el marco de los programas de renovación urbana podrán emplearse normas constructivas flexibilizadas respecto a lo establecido en las disposiciones de aplicación general, siempre que dichas normas garanticen condiciones mínimas de seguridad, salubridad y protección ambiental.Los aspectos específicos de flexibilización se definirán en el reglamento de la presente ley. | ARTÍCULO 26-         Flexibilización de las normas urbanísticasEn las zonas de intervención se podrán establecer normas urbanísticas especiales, que permitan una flexibilización de los valores de altura, cobertura, dimensiones mínimas, retiros y densidad que establezca el Plan Regulador o la normativa aplicable.**Dichas zonas deben cumplir con los criterios técnicos y sociales predefinidos por el MIVAH, estar dentro del inventario del MIVAH de asentamientos existentes, tener al menos cinco años de existencia y que se cataloguen como informales, irregulares o mixtos, en atención a las definiciones establecidas en la presente ley.** Además, en edificaciones que se construyan en el marco de los programas de renovación urbana podrán emplearse normas constructivas flexibilizadas, respecto a lo establecido en las disposiciones de aplicación general, siempre que dichas normas garanticen condiciones mínimas de seguridad, salubridad y protección ambiental.**Los aspectos específicos de flexibilización deberán detallarse en concordancia con lo establecido en el artículo 13 del Reglamento de Renovación urbana del INVU, que define que la Municipalidad en conjunto con el INVU puede aplicar los Proyectos de Renovación Urbana en Asentamientos Informales e irregulares, lo que a su vez permite la aplicación de normas de excepción establecidas en el Capítulo VII, artículo 116, 117 y 118 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones.** | ARTÍCULO 26-         Flexibilización de las normas urbanísticasEn las zonas de intervención se podrán establecer normas urbanísticas especiales, que permitan una flexibilización de los **usos de suelo[[26]](#footnote-26), así como de** valores de altura, cobertura, dimensiones mínimas, retiros**, cesión de área pública** y densidad que establezca el Plan Regulador o la normativa aplicable. **Dichas zonas deben cumplir con los criterios técnicos y sociales predefinidos por el MIVAH, estar dentro del inventario del MIVAH de asentamientos existentes, tener al menos cinco años de existencia y que se cataloguen como informales, irregulares o mixtos, en atención a las definiciones establecidas en la presente ley.** Además, en edificaciones que se construyan en el marco de los programas de renovación urbana podrán emplearse normas constructivas flexibilizadas, respecto a lo establecido en las disposiciones de aplicación general, siempre que dichas normas garanticen condiciones mínimas de seguridad, salubridad y protección ambiental.**Los aspectos específicos de flexibilización deberán definirse en el reglamento de la presente ley. ~~detallarse en concordancia con lo establecido en el artículo 13 del Reglamento de Renovación urbana del INVU, que define que la Municipalidad en conjunto con el INVU puede aplicar los Proyectos de Renovación Urbana en Asentamientos Informales e irregulares, lo que a su vez permite la aplicación de normas de excepción establecidas en el Capítulo VII, artículo 116, 117 y 118 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones[[27]](#footnote-27).~~** |
| ARTÍCULO 27-         Flexibilización requisitos de diseño para dotación de serviciosEn las zonas de intervención podrá eximirse del cumplimiento de las normas técnicas para la dotación de servicios de agua potable, electricidad, alcantarillado pluvial y tratamiento de aguas residuales, siempre que las alternativas utilizadas garanticen una adecuada prestación del servicio, así como el cumplimiento de los criterios de seguridad, salubridad y comodidad.  La institución encargada de brindar el servicio deberá aprobar la alternativa seleccionada por la institución proponente, siguiendo los parámetros que se establecerán en el reglamento de la presente ley.En ninguna circunstancia, las alternativas técnicas utilizadas podrán afectar la calidad, cantidad, oportunidad, continuidad y confiabilidad del servicio; en caso de que se diera alguna afectación en el servicio recibido o incidencia en la seguridad y salud de las personas, deberán tomarse las medidas correctivas necesarias para garantizar que el servicio cumpla con los parámetros antes indicados. | ARTÍCULO 27-         Flexibilización requisitos de diseño para dotación de serviciosEn las zonas de intervención podrá **flexibilizarse** el cumplimiento de las normas técnicas para la dotación de servicios de agua potable, electricidad, alcantarillado pluvial y tratamiento de aguas residuales, siempre que las alternativas utilizadas garanticen una adecuada prestación del servicio, así como el cumplimiento de los criterios de seguridad, salubridad y comodidad**, para lo cual se deberá establecer con la institución competente cuál sería el mínimo aceptable para dichas obras o cuales son las posibles soluciones.**La institución encargada de brindar el servicio deberá aprobar la alternativa seleccionada por la institución proponente, siguiendo los parámetros que se establecerán en el reglamento de la presente ley…En ninguna circunstancia, las alternativas técnicas utilizadas podrán afectar la calidad, cantidad, oportunidad, continuidad y confiabilidad del servicio; en caso de que se diera alguna afectación en el servicio recibido o incidencia en la seguridad y salud de las personas, deberán tomarse las medidas correctivas necesarias para garantizar que el servicio cumpla con los parámetros antes indicados. |  |
| ARTÍCULO 28-         Dotación de infraestructuraEn las zonas de intervención se deberá garantizar la existencia de vías públicas, facilidades comunales y áreas recreativas requeridas para la satisfacción de las necesidades de la población del asentamiento. El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos creará una guía en el que definirá los criterios aplicables a la infraestructura según la cantidad y el tipo de población del asentamiento.La institución proponente también podrá construir y administrar edificaciones dedicadas a la residencia temporal, las cuales se regularán en el reglamento de la presente ley.Se autoriza a todas las instituciones públicas a realizar las inversiones, dentro del marco de su competencia, para el cumplimiento del presente artículo. | ARTÍCULO 28-         Dotación de infraestructuraEn las zonas de intervención se deberá garantizar la existencia de vías públicas, facilidades comunales y áreas recreativas requeridas para la satisfacción de las necesidades de la población del asentamiento. El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos creará una guía en el que definirá los criterios aplicables a la infraestructura según la cantidad y el tipo de población del asentamiento.La institución proponente también podrá construir y administrar edificaciones dedicadas a la residencia temporal, las cuales se regularán en el reglamento de la presente ley.Se autoriza a todas las instituciones públicas a realizar las inversiones, dentro del marco de su competencia, para el cumplimiento del presente artículo. |  |
| ARTÍCULO 29-         Priorización de la densificación en alturaEn las zonas de intervención se debe priorizar el crecimiento vertical del asentamiento.  Debido a lo anterior, toda nueva edificación para vivienda que se construya en el marco de un programa de renovación urbana, en el marco de la presente ley, será de al menos tres pisos, siendo el máximo el que defina la normativa aplicable.Se exceptúan del cumplimiento del párrafo anterior las zonas en las que un estudio técnico que acredite la imposibilidad técnica o financiera de densificar en altura, cuando así se justifique al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. | ARTÍCULO 29-         Priorización de la densificación en alturaEn las zonas de intervención se debe priorizar el crecimiento vertical del asentamiento **y/o la densificación mediante el aumento de la densidad urbana del área a intervenir.**Debido a lo anterior, toda nueva edificación para vivienda que se construya en el marco de un programa de renovación urbana, dentro de la presente ley, será de al menos tres pisos, siendo el máximo el que defina la normativa aplicable…Se exceptúan del cumplimiento del párrafo anterior las zonas en las que un estudio técnico que acredite la imposibilidad técnica o financiera de densificar en altura cuando así se justifique al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. | ARTÍCULO 29-         Priorización de la densificación en alturaEn las zonas de intervención se debe priorizar el crecimiento vertical del asentamiento **~~y/~~o[[28]](#footnote-28) la densificación mediante el aumento de la densidad urbana del área a intervenir.**Debido a lo anterior, toda nueva edificación para vivienda que se construya en el marco de un programa de renovación urbana, dentro de la presente ley, será de al menos tres pisos, siendo el máximo el que defina la normativa aplicable…Se exceptúan del cumplimiento del párrafo anterior las zonas en las que un estudio técnico que acredite la imposibilidad técnica o financiera de densificar en altura cuando así se justifique al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. |
| ARTÍCULO 30-         Titulación de tierrasLa titulación de inmuebles en la zona de intervención será, cuando sea aplicable, el último instrumento en ser empleado en el programa de renovación urbana.  Para iniciar la titulación es indispensable que se haya finalizado la ejecución del resto de los instrumentos contemplados en el programa de renovación urbana. La regulación de la titulación se detalla en el capítulo V. | ARTÍCULO 30-         Titulación de tierrasTitulación de tierrasLa titulación de inmuebles en la zona de intervención será, cuando sea aplicable, el último instrumento en ser empleado en el programa de renovación urbana, **con excepción del caso de asentamientos consolidados donde la titulación puede ser una de las primeras actividades, siendo importante tener claramente definidas las calles.**Para iniciar la titulación es indispensable que se haya finalizado la ejecución del resto de los instrumentos contemplados en el programa de renovación urbana. La regulación de la titulación se detalla en el capítulo V. |  |
| CAPÍTULO V |  |  |
| TITULACIÓN |  |  |
| ARTÍCULO 31-         Supuestos de aplicaciónLa titulación se empleará en asentamientos informales o mixtos, cuando para la regularización del asentamiento sea necesario otorgar títulos de propiedad a los ocupantes de los terrenos. | ARTÍCULO 31-         Supuestos de aplicaciónLa titulación se empleará en asentamientos informales o mixtos, cuando para la regularización del asentamiento sea necesario otorgar títulos de propiedad a los ocupantes de los terrenos. |  |
| ARTÍCULO 32-         Beneficiarios primariosSerán beneficiarios primarios las personas que, al momento del estudio preliminar del artículo 16, el censo las identifique como la población objetivo del programa de renovación urbana.Los beneficiarios primarios serán aquellas familias que estén habitando de forma pública, pacífica y continua por al menos un año el inmueble ubicado en la zona de intervención, al momento de la realización del censo del estudio preliminar.Si alguna familia tiene las condiciones para optar por ser beneficiaria, pero lo rechaza, la institución proponente deberá indemnizarle las mejoras que hayan hecho en el predio, pese a carecer de título de propiedad. No se reconocerán derechos a arrendantes de viviendas que carezcan de un título de propiedad.Para ser beneficiario primario se requiere:a)        Ser mayor de edad.b)        Ser costarricense o extranjero con condición migratoria legal.c)           Tener como residencia permanente un inmueble dentro de la zona de intervención.d)           No tener bienes inmuebles inscritos a su nombre. En el caso de núcleos familiares, este requisito aplica para todos los miembros. | ARTÍCULO 32-         Beneficiarios primariosSerán beneficiarios primarios las personas que, al momento del estudio preliminar del artículo **17 de la presente ley, hayan sido identificadas en el censo de la población, que debe realizar el MIVAH y que a su vez las señale** como la población objetivo del programa de renovación urbana.**Para ser beneficiario primario se requiere cumplir con los requisitos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.** | ARTÍCULO 32-         Beneficiarios primariosSerán beneficiarios primarios las personas que, al momento del estudio preliminar del artículo **17 de la presente ley, hayan sido identificadas en el censo de la población, que debe realizar el MIVAH y que a su vez las señale** como la población objetivo del programa de renovación urbana.**~~Para ser beneficiario primario se requiere cumplir con los requisitos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.[[29]](#footnote-29)~~****Los beneficiarios primarios serán aquellas familias que estén habitando de forma pública, pacífica y continua por al menos un año el inmueble ubicado en la zona de intervención, al momento de la realización del censo del estudio preliminar.****Si alguna familia tiene las condiciones para optar por ser beneficiaria, pero lo rechaza, la institución proponente deberá indemnizarle las mejoras que hayan hecho en el predio, pese a carecer de título de propiedad. No se reconocerán derechos a arrendantes de viviendas que carezcan de un título de propiedad.****Para ser beneficiario primario se requiere:****a) Ser mayor de edad.****b) Ser costarricense o extranjero con condición migratoria legal.****c) Tener como residencia permanente un inmueble dentro de la zona de intervención.****d) No tener bienes inmuebles inscritos a su nombre. En el caso de núcleos familiares, este requisito aplica para todos los miembros.** |
| ARTÍCULO 33-         Beneficiarios secundariosSerán beneficiarios secundarios las personas que, en aplicación de las disposiciones sobre el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, obtengan una vivienda dentro de la zona de intervención. Podrá haber beneficiarios secundarios hasta que a la totalidad de los beneficiarios primarios se le haya dado solución a su situación. | ARTÍCULO 33-         Beneficiarios secundarios Serán beneficiarios secundarios las personas que **provienen de afuera del asentamiento, o provienen de un asentamientos que aun no tiene cinco años de existencia y que** en aplicación de las disposiciones sobre el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, califiquen, pueden obtener una vivienda dentro de la zona de intervención **debido a que se cuenta con una mayor oferta de soluciones de vivienda que el total de familias incluidas en el censo.** Podrá haber beneficiarios secundarios hasta que a la totalidad de los beneficiarios primarios se le haya dado solución a su situación y tendrán que cumplir con los mismos requisitos de los beneficiarios primarios. |  |
| ARTÍCULO 34-         Modalidades de titulaciónPara la aplicación de la presente ley, podrán presentarse las siguientes modalidades de titulación:a)        Adjudicación de vivienda actual: se le adjudica al beneficiario primario la finca independiente en la que existe la edificación en la que habita.  En caso de que la vivienda deba ser reconstruida, reparada o ampliada, el programa de renovación urbana incluirá los recursos necesarios para la realización de las obras.b)        Adjudicación de filial: cuando no sea posible adjudicar la vivienda actual de algún beneficiario primario, por no cumplirse con los requisitos establecidos en el programa de renovación urbana contemplará la creación de condominios especiales verticales de interés social para la ubicación de la población con necesidades de vivienda insatisfechas. Estos condominios podrán diseñarse con más soluciones de las requeridas por los beneficiarios primarios, con el fin de que sean adjudicados a beneficiarios secundarios. | ARTÍCULO 34-         Modalidades de titulacióna)        Adjudicación de vivienda actual: se le adjudica al beneficiario primario la finca independiente en la que existe la edificación en la que habita.  En caso de que la vivienda deba ser reconstruida, reparada o ampliada, el programa de renovación urbana incluirá los recursos necesarios para la realización de las obras.b)        Adjudicación de filial: cuando no sea posible adjudicar la vivienda actual de algún beneficiario primario, por no cumplirse con los requisitos establecidos en el programa de renovación urbana contemplará la creación de condominios especiales verticales de interés social para la ubicación de la población con necesidades de vivienda insatisfechas, **siempre y cuando cumplan con los requisitos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.** Estos condominios podrán diseñarse con más soluciones de las requeridas por los beneficiarios primarios, con el fin de que sean adjudicados a beneficiarios secundarios. |  |
| ARTÍCULO 35-         Requisitos del terreno de vivienda actualPara la adjudicación de vivienda actual, el inmueble deberá cumplir con las siguientes características:a)        Cumplir con las disposiciones urbanísticas mínimas, derivadas de la aplicación de la flexibilización de normas urbanísticas del artículo 25.b)        Tener acceso a todos los servicios públicos básicos.c)         Ubicarse fuera de las zonas de vulnerabilidad ante amenazas naturales, según se determine en los mapas con mayor nivel de detalle que existan para el sitio.Para optar por la aplicación del presente artículo, los beneficiarios deberán habitar el inmueble al momento de la realización del censo contemplado en el estudio preliminar.En caso de incumplimiento de cualquiera de las disposiciones anteriores lo procedente será ubicar a los beneficiarios primarios en condominios verticales de interés social. | ARTÍCULO 35-         Requisitos del terreno de vivienda actual**a)** Cumplir con las disposiciones urbanísticas mínimas, derivadas de la aplicación de la flexibilización de normas urbanísticas **contempladas en la presente ley y demás normativa aplicable. de la normativa existente, entiéndase el Reglamento Renovación Urbana del INVU y Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU**b)        Tener acceso a todos los servicios públicos básicos.c)         Ubicarse fuera de las zonas de vulnerabilidad ante amenazas naturales, según se determine en los mapas con mayor nivel de detalle que existan para el sitio.Para optar por la aplicación del presente artículo, los beneficiarios deberán habitar el inmueble al momento de la realización del censo contemplado en el estudio preliminar.En caso de incumplimiento de cualquiera de las disposiciones anteriores lo procedente será ubicar a los beneficiarios primarios en condominios verticales de interés social. | ARTÍCULO 35-         Requisitos del terreno de vivienda actual**a)** Cumplir con las disposiciones urbanísticas mínimas, derivadas de la aplicación de la flexibilización de normas urbanísticas **contempladas en la presente ley y demás normativa aplicable. ~~de la normativa existente, entiéndase el Reglamento Renovación Urbana del INVU y Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU[[30]](#footnote-30)~~**b)        Tener acceso a todos los servicios públicos básicos.c)         Ubicarse fuera de las zonas de vulnerabilidad ante amenazas naturales, según se determine en los mapas con mayor nivel de detalle que existan para el sitio.Para optar por la aplicación del presente artículo, los beneficiarios deberán habitar el inmueble al momento de la realización del censo contemplado en el estudio preliminar.En caso de incumplimiento de cualquiera de las disposiciones anteriores lo procedente será ubicar a los beneficiarios primarios en condominios verticales de interés social. |
| ARTÍCULO 36-         Requisitos del terreno para constitución de condominios verticales de interés socialEl terreno en el que se pretenda constituir un condominio vertical de interés social deberá cumplir con los siguientes requisitos:a)        Cumplir con los requisitos del artículo 33 de la presente ley.b)        Cumplir con las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N.º 7933, y sus reformas, su reglamento y disposiciones concordantes.c)         El diseño del condominio deberá tener como mínimo tres pisos de altura, salvo que un estudio técnico, avalado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, acredite la imposibilidad técnica o financiera de alcanzar dicha altura.d)        En cada piso deberá ubicarse como mínimo una finca filial. | ARTÍCULO 36-         Requisitos del terreno para constitución de condominios verticales de interés socialEl terreno en el que se pretenda constituir un condominio vertical de interés social deberá cumplir con los siguientes requisitos:a)        Cumplir con las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N.º 7933, y sus reformas, su reglamento y disposiciones concordantes.bc)         El diseño del condominio deberá tener como mínimo tres pisos de altura, salvo que un estudio técnico, avalado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, acredite la imposibilidad técnica o financiera de alcanzar dicha altura.c)        En cada piso deberá ubicarse como mínimo una finca filial. |  |
| ARTÍCULO 37-         Trámite de la titulaciónEl proceso de titulación seguirá el siguiente trámite:1. En el estudio preliminar, regulado en el artículo 16, se identificarán cuáles inmuebles cumplen con los requisitos para la adjudicación de vivienda actual y cuales deben descartarse para ser adjudicados en dicha modalidad.  De los terrenos descartados, se identificarán aquellos que sean propicios para la edificación de condominios especiales verticales de interés social.
2. En el plan maestro se incluirán:
	1. Las fincas con vivienda actual que serán adjudicadas, cumpliendo con los requisitos que establezca el reglamento de la presente ley.
	2. Las propuestas de condominios especiales verticales de interés social, con el respectivo plan de adjudicaciones, se realizarán de conformidad con lo establecido en el reglamento de la presente ley.  Los condominios especiales verticales de interés social podrán diseñarse aplicando los instrumentos de intervención previstos en la presente ley.
3. Una vez aprobado el programa de renovación urbana se procederá a realizar los fraccionamientos y reuniones que sean necesarios para la ejecución del programa.  Se autoriza a la institución proponente a realizar los planos y escrituras necesarias para efectos de este inciso con su personal de planta, o mediante contratación de profesionales externos, universidades, organismos no gubernamentales, empresas privadas, colegios profesionales o con el apoyo de otra institución pública.  Se autoriza a la Notaría del Estado a realizar las escrituras públicas requeridas para la ejecución de la presente ley.  Si los beneficiarios tienen capacidad económica para financiar las escrituras, la institución proponente podrá solicitarles que costeen el documento.

d)        Una vez que las fincas estén individualizadas se traspasará inmediatamente a los nuevos propietarios de la modalidad de adjudicación de vivienda actual.  Se autoriza a realizar el fraccionamiento o la reunión y el traspaso del inmueble en un único movimiento registral.e)        En el caso de los terrenos dedicados a condominios especiales verticales de interés social, se seguirán los trámites y requisitos de constitución y construcción previstos en el ordenamiento jurídico costarricense.  El traspaso de la finca filial al beneficiario se realizará una vez construido el proyecto. | ARTÍCULO 37-         Trámite de la titulaciónEl proceso de titulación seguirá el siguiente trámite:1. En el estudio preliminar, regulado en el artículo 16, se identificarán cuáles inmuebles cumplen con los requisitos para la adjudicación de vivienda actual y cuales deben descartarse para ser adjudicados en dicha modalidad.  De los terrenos descartados, se identificarán aquellos que sean propicios para la edificación de condominios especiales verticales de interés social.
2. En el plan maestro se incluirán:
	1. 1.-Las fincas con vivienda actual que serán adjudicadas, cumpliendo con los requisitos que establezca el reglamento de la presente ley.

2- Las propuestas de condominios especiales verticales de interés social, con el respectivo plan de adjudicaciones, se realizarán de conformidad con lo establecido en el reglamento de la presente ley.  Los condominios especiales verticales de interés social podrán diseñarse aplicando los instrumentos de intervención previstos en la presente ley.1. Una vez aprobado el programa de renovación urbana se procederá a realizar los fraccionamientos y reuniones que sean necesarios para la ejecución del programa.  Se autoriza a la institución proponente a realizar los planos y escrituras necesarias para efectos de este inciso con su personal de planta, o mediante contratación de profesionales externos, universidades, organismos no gubernamentales, empresas privadas, colegios profesionales o con el apoyo de otra institución pública.  Se autoriza a la Notaría del Estado a realizar las escrituras públicas requeridas para la ejecución de la presente ley.  Si los beneficiarios tienen capacidad económica para financiar las escrituras, la institución proponente podrá solicitarles que costeen el documento.

d)        Una vez que las fincas estén individualizadas se traspasará inmediatamente a los nuevos propietarios de la modalidad de adjudicación de vivienda actual.  Se autoriza a realizar el fraccionamiento o la reunión y el traspaso del inmueble en un único movimiento registral.e)        En el caso de los terrenos dedicados a condominios especiales verticales de interés social, se seguirán los trámites y requisitos de constitución y construcción previstos en el ordenamiento jurídico costarricense.  El traspaso de la finca filial al beneficiario se realizará una vez construido el proyecto. |  |
| CAPÍTULO VI |  |  |
| FINANCIAMIENTO DE LOS PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA |  |  |
| ARTÍCULO 38-         Creación del Fondo de Programas de Renovación Urbana en Zonas de IntervenciónCréese el Fondo de Programas de Renovación Urbana en Zonas de Intervención (Fopruzi), cuyo fin será financiar todos los estudios, diseños, gestiones y obras de vivienda o comunales, relacionadas a los programas de renovación urbana previstos en esta ley.La utilización de los recursos del fondo es complementaria a las asignaciones presupuestarias que las instituciones proponentes y solicitantes realicen para cada programa de renovación urbana.**De donde vendrán recursos nuevos y además ya existen** | **Elimínese este artículo, debido a que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda ya cuenta con este tipo de recursos, para la atención de asentamientos informales e irregulares, que se financia con los recursos del FOSUVI (Fondo de Subsidio de Vivienda) y el Programa de Bono Colectivo[[31]](#footnote-31).** |  |
| ARTÍCULO 39-         AdministraciónEl Fondo de Programas de Renovación Urbana en Zonas de Intervención será administrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda, siguiendo las mismas reglas administrativas establecidas para el manejo de los demás fondos especiales, de conformidad con lo establecido en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banhvi (Banco Hipotecario de la Vivienda), N.º 7052, sus reformas y su reglamentación.  Para efectos de la obtención de recursos del Fondo, las instituciones proponentes de programas de renovación urbana se considerarán entidades autorizadas.**De donde vendrán recursos nuevos y además ya existen** | **Elimínese este artículo debido a que se elimina el artículo anterior de creación del Fondo.** |  |
| ARTÍCULO 40-         Fuentes de financiamientoEl Fondo de Programas de Renovación Urbana en Zonas de Intervención tendrá las siguientes fuentes de financiamiento:a)        La porción de recursos del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda que el establezca la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.b)        El 12%, como mínimo, de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda.c)         Donaciones de instituciones públicas, municipalidades, empresas privadas, organizaciones no gubernamentales y particulares en general. | ARTÍCULO 38-         Fuentes de financiamientoPara que se lea:Fuentes de financiamiento**La intervención para programas de renovación urbana para erradicación de asentamientos irregulares e informales tendrá las siguientes fuentes de financiamiento:****a)    Hasta el cincuenta por ciento de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda.****b) El 100% del Programa de Bono Colectivo, el cual será financiado con recursos del presupuesto nacional y el 15% del impuesto solidario.**c)       Donaciones de instituciones públicas, municipalidades, empresas privadas, organizaciones no gubernamentales y particulares en general. | **ARTÍCULO 38-         Fuentes de financiamiento****Para el financiamiento de los programas de renovación urbana contemplados en la presente ley, se tendrán las siguientes fuentes de financiamiento:****a) Hasta el cincuenta por ciento de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda.****b) El 80% del Programa de Bono Colectivo, el cual será financiado con recursos del presupuesto nacional y el 15% del impuesto solidario.****c) Los recursos que las instituciones proponentes y solicitantes destinen al programa.****d) Donaciones de instituciones públicas, municipalidades, empresas privadas, organizaciones no gubernamentales y particulares en general.****e) Contribuciones especiales creadas para el financiamiento de obras específicas del proyecto.****f)         Contrapartida de los beneficiarios, de conformidad con el artículo 42 de la presente ley.[[32]](#footnote-32)** |
| ARTÍCULO 40-         Fuentes de financiamientoAdemás de los recursos del Fondo de Programas de Renovación Urbana en Zonas de Intervención y los que la institución proponente y solicitante destinen al programa, podrán utilizarse:a)        Los terrenos derivados de la cesión urbanística del artículo 40 de la Ley 4240, Ley de Planificación Urbana.b)        Contribuciones especiales creadas para el financiamiento de obras específicas del proyecto.c)         Contrapartida de los beneficiarios, de conformidad con el artículo 42 de la presente ley.d)        Bonos comunales. | ARTÍCULO 39-         Fuentes de financiamientoRecursos de los proyectosAdemás **de las fuentes de financiamiento y los que la** institución proponente y solicitante destinen al programa, podrán utilizarse:**a)        Contribuciones especiales creadas para el financiamiento de obras específicas del proyecto.**b)         Contrapartida de los beneficiarios, de conformidad con el artículo 42 de la presente ley. |  |
| ARTÍCULO 42-         ContrapartidaLa institución proponente podrá contemplar en el plan maestro el cobro de una contrapartida a los beneficiarios, la cual puede consistir en dinero, terreno, materiales o mano de obra.  El plan maestro establecerá los criterios para la determinación de cada contrapartida, siendo posible exonerar a personas de dicha obligación por su condición socioeconómica, debidamente acreditada en el estudio preliminar.  La contrapartida deberá considerar la realidad económica del beneficiario. Los criterios de determinación de la contrapartida serán regulados en el reglamento de la presente ley. | ARTÍCULO 42-         ContrapartidaLa institución proponente podrá contemplar en el plan maestro el cobro de una contrapartida a los beneficiarios, la cual puede consistir en dinero, terreno, materiales o mano de obra.  El plan maestro establecerá los criterios para la determinación de cada contrapartida, siendo posible exonerar a personas de dicha obligación por su condición socioeconómica, debidamente acreditada en el estudio preliminar.  La contrapartida deberá considerar la realidad económica del beneficiario. Los criterios de determinación de la contrapartida serán regulados en el reglamento de la presente ley. |  |
| CAPÍTULO VII |  |  |
| REFORMAS |  |  |
| ARTÍCULO 43-         Refórmese la Ley de Planificación Urbana N.º 4240, y sus reformas, en las siguientes disposiciones:a)        Adiciónese un artículo 22, que diga:Artículo 22-   Las disposiciones de los reglamentos de desarrollo urbano pueden flexibilizarse si así lo establece un programa de renovación urbana, elaborado de conformidad con la Ley de regularización de asentamientos humanos informales e irregulares.b)        Refórmese el párrafo primero del artículo 52, para que diga:Artículo 52-   Las zonas a mejorar indicadas anteriormente, serán establecidas por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos como zonas de intervención o incluidas en el mapa de zonificación, previo a que la municipalidad interesada en el mejoramiento del sitio apruebe formalmente el correspondiente programa de renovación urbana.c)         Refórmese el párrafo segundo del artículo 53, para que diga:Artículo 53-   La municipalidad, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos o el instituto gestionarán con los propietarios de los inmuebles sujetos a remodelación, lo correspondiente a redistribución de lotes, mediante un convenio. El convenio establecerá el modo de reubicarles dentro de la misma zona, trasladarles a otra zona o efectuar compensaciones en dinero o en especie.  De no haber acuerdo, la institución respectiva valorará si se realiza la expropiación del inmueble.[[33]](#footnote-33)d)        Refórmese el artículo 54, para que diga:Artículo 54-   Cualquier institución que participe en un programa de renovación urbana queda autorizada para comprar, permutar y vender bienes inmuebles, con el fin de cumplir con el programa.  También quedan autorizadas traspasarse entre sí esos mismos bienes.  Además de los trámites presupuestarios y registrales que impliquen las operaciones comprendidas en el presente artículo, para su ejecución solo se requerirá de autorización previa de la Contraloría General de la República. | Para que se lea:**Refórmese la Ley de Planificación Urbana N.º 4240, y sus reformas, en las siguientes disposiciones:****a)        Adiciónese un artículo 22, que diga:**Artículo 22-   Las disposiciones de los reglamentos de desarrollo urbano pueden flexibilizarse **según lo establecido en los reglamentos de la Ley de Planificación Urbana N°4240.****b)** Refórmese el párrafo primero del artículo 52, para que diga:**Artículo 52-** Las zonas a mejorar indicadas anteriormente, serán establecidas por **lo señalado en el Reglamento de Renovación Urbana, que indica en su artículo 24, que será el gobierno municipal, el que puede emitir un mapa de zonas con potencial de renovación urbana en el cantón; para lo cual deberá identificar, localizar y geo-referenciar las áreas con potencial de renovación urbana, de conformidad con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, la normativa o lineamientos oficializados por el INVU para la elaboración de planes reguladores y lo indicado en el artículo 6 del Reglamento de Renovación urbana…****…d)        Refórmese el artículo 54, para que diga:****Artículo 54**-   Cualquier institución que participe en un programa de renovación urbana queda autorizada para comprar, permutar y vender bienes inmuebles, con el fin de cumplir con el programa.  También quedan autorizadas a traspasarse entre sí esos mismos bienes.  Además de los trámites presupuestarios y registrales que impliquen las operaciones comprendidas en el presente artículo, para su ejecución solo se requerirá de autorización previa de la Contraloría General de la República. **En el caso del BANHVI para que pueda invertir debe necesariamente ser el propietario del terreno o Fideicomisario de un Fideicomiso al que la Institución traspase la propiedad, por lo que en esta ley se le autoriza a las Instituciones a suscribir Fideicomisos.** | **Refórmese la Ley de Planificación Urbana N.º 4240, y sus reformas, en las siguientes disposiciones:****a)        Adiciónese un artículo 22, que diga:**Artículo 22-   Las disposiciones de los reglamentos de desarrollo urbano pueden flexibilizarse **si así lo establece un programa de renovación urbana, elaborado de conformidad con la Ley de Transformación y Titulación de Asentamientos Humanos Informales e Irregulares. ~~según lo establecido en los reglamentos de la Ley de Planificación Urbana N°4240.[[34]](#footnote-34)~~****b)** Refórmese el párrafo primero del artículo 52, para que diga:**Artículo 52-** Las zonas a mejorar indicadas anteriormente, serán **establecidas por alguna de las siguientes vías:****a) Inclusión de la zona de renovación urbana en el mapa de zonificación del plan regulador.****b) Mediante la ~~creación~~** **declaración de una zona de intervención, de conformidad con la Ley de Transformación y Titulación de los Asentamientos Humanos Informales e Irregulares.****c) Mediante la emisión de un mapa de zonas con potencial de renovación urbana, de conformidad con la reglamentación que se emita para tales efectos.[[35]](#footnote-35)****…d)        Refórmese el artículo 54, para que diga:****Artículo 54**-   Cualquier institución que participe en un programa de renovación urbana queda autorizada para comprar, permutar y vender bienes inmuebles, con el fin de cumplir con el programa.  También quedan autorizadas a traspasarse entre sí esos mismos bienes.  Además de los trámites presupuestarios y registrales que impliquen las operaciones comprendidas en el presente artículo, para su ejecución solo se requerirá de autorización previa de la Contraloría General de la República. **El BANHVI podrá exigir como un requisito para invertir recursos en un programa de renovación urbana ser el propietario del terreno del proyecto o Fideicomisario de un Fideicomiso al que la el propietario traspase el inmueble. ~~por lo que en esta ley~~ Se ~~le~~ autoriza a las Instituciones** **a suscribir Fideicomisos para los fines indicados en el presente artículo.[[36]](#footnote-36)** |
| ARTÍCULO 44-         Refórmese la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N.º 7933, y sus reformas, en las siguientes disposiciones:a)        Adiciónese un inciso g) al artículo primero, que diga:Artículo 1-g)        A los proyectos de vivienda de interés social verticales, según las disposiciones de esta ley.b)        Refórmese el artículo 4, para que diga:Artículo 4-     En las escrituras referidas en los artículos 2 y 3, se incluirá el reglamento de condominio y administración mencionado en el capítulo V de esta ley.  Se exceptúa de esta obligación a los condominios especiales verticales de interés social, los cuales podrán constituirse y funcionar sin dicho reglamento.c)         Adiciónese un párrafo final al artículo 19, que diga:Artículo 19-   En el caso de los condominios especiales verticales de interés social únicamente serán gastos comunes los que estipule de forma unánime la Asamblea de Condóminos, siendo posible que no se determine la existencia de gastos comunes, por ende, que no se cobre una cuota condominal.d)        Adiciónese un párrafo final al artículo 23, que diga:Artículo 23-   En el caso de los condominios especiales verticales de interés social, las sanciones serán únicamente por la infracción de las disposiciones jurídicas contempladas en el ordenamiento jurídico, lo cual deberá ser denunciado a la autoridad competente.e)        Adiciónese dos párrafos finales al artículo 29, que digan:Artículo 29-   En el caso de los condominios especiales verticales de interés social, únicamente existirá administrador si así lo decide de forma unánime la Asamblea de Condóminos.  En caso de que se decida que haya administrador, se regirá por las disposiciones de la presente ley.En caso de que se decida que no haya administrador, la Asamblea decidirá cuáles de las funciones contempladas en la presente ley se le asignan a alguno de los condóminos y cuáles serán eliminadas.  La función de la representación legal del condominio siempre deberá ser asignada por la Asamblea. | **Elimínese este artículo, al considerarse que debe cumplirse con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N.º 7933, y sus reformas**.[[37]](#footnote-37) |  |
| ARTÍCULO 45-         Refórmese el párrafo primero del artículo 1 de la Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda N.º 8683, y sus reformas, para que diga:Artículo 1-     CreaciónCréase un impuesto directo a favor del Gobierno central, cuyo producto se destinará, exclusivamente, a financiar los programas públicos dirigidos a la dotación de vivienda digna, para personas y familias en condición de pobreza y pobreza extrema, así como al financiamiento del Fondo de Programas de Renovación Urbana en Zonas de Intervención.  Este impuesto recaerá sobre el valor de los bienes inmuebles de uso habitacional, que sean utilizados en forma habitual, ocasional o de recreo; incluye tanto las instalaciones fijas como las permanentes.**Elimínese este artículo al no establecerse el FOPRUZI, además de que, para lograr los objetivos señalados en el presente proyecto de ley, no es requerida esta reforma.** | **Elimínese este artículo al no establecerse el FOPRUZI, además de que, para lograr los objetivos señalados en el presente proyecto de ley, no es requerida esta reforma.** |  |
| CAPÍTULO VIII |  |  |
| NORMAS TRANSITORIAS |  |  |
| Transitorio I-El Poder Ejecutivo reglamentará la ley en el plazo de seis meses a partir de su publicación. | Transitorio I-El Poder Ejecutivo reglamentará la ley en el plazo de seis meses a partir de su publicación. |  |
| Transitorio II-El Poder Ejecutivo modificará el Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N.º 7933, y sus reformas, dentro de los seis meses posteriores a la entrada en vigencia de la presente ley, para incluir las disposiciones específicas sobre condominios especiales verticales de interés social. | **Elimínese este artículo, al considerarse que debe cumplirse con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N.º 7933, y sus reformas[[38]](#footnote-38)**. |  |
| Transitorio III-El Banco Hipotecario de la Vivienda dictará, en el plazo de seis meses, las disposiciones necesarias para la creación e implementación del Fondo de Programas de Renovación Urbana en Zonas de Intervención. | **Elimínese este artículo al no establecerse el FOPRUZI, además de que, para lograr los objetivos señalados en el presente proyecto de ley, no es requerida esta reforma.** |  |
| ARTÍCULO 3- Definicionesa) Asentamientos informales: edificaciones e infraestructura urbana que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados, pese a que sus habitantes no tienen la tenencia legal. Comúnmente se conocen como asentamientos en condición de precario.b) Asentamientos irregulares: edificaciones e infraestructura urbana que, teniendo sus ocupantes la tenencia legal de la tierra, se han desarrollado sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización y construcción.c) Asentamientos mixtos: aquellos asentamientos que son informales e irregulares.d) Bien demanial: inmueble destinado por ley a un servicio de utilidad general o al uso público.e) Bien patrimonial de la administración: inmueble propiedad de una institución pública que no se encuentra afecto a un fin público, por lo que se consideran dominio privado de la administración.f) Permuta: canje o intercambio de un bien por otro.g) Condominios especiales verticales de interés social: proyecto de vivienda de interés social, de dos o más pisos, en una propiedad sometida al régimen de condominio, en cual se permite la omisión del cumplimiento de ciertos requisitos y condiciones que prevé el ordenamiento jurídico para los condominios.[[39]](#footnote-39)**Elimínese el inciso g), ya que no concierne incluir lo correspondiente a condominios especiales en esta Ley, esa excepción debe estar establecida en la Ley de propiedad en condominio y su reglamento, tomando en cuenta lo establecido en el Reglamento de Renovación Urbana, Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, el Reglamento de Construcciones y donde exista, el Plan Regulador vigente y cualquier otra normativa a cumplir.**h) Densificación en altura: modelo de desarrollo inmobiliario que propone concentrar en un área de suelo un mayor número de viviendas, mediante la construcción de edificaciones de varios pisos.i) Estudio preliminar: estudio elaborado a instancia de la institución proponente, compuesto de un diagnóstico del asentamiento y la población de la zona de intervención, y de una propuesta preliminar sobre las medidas de atención a las situaciones identificadas en el diagnóstico.j) Fopruzi: fondo de programas de renovación urbana en zonas de intervención.**Elimínese el inciso j) ya que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda ya cuenta con este tipo de recursos, para la atención de asentamientos informales e irregulares, que se financia con los recursos del FOSUVI (Fondo de Subsidio de Vivienda) y el Programa de Bono Colectivo.**k) Institución proponente: institución pública que tiene la iniciativa de llevar a cabo un programa de renovación urbana en un asentamiento informal o irregular, puede ser el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o la municipalidad del cantón en donde se ubique el asentamiento.l) Instrumentos de intervención: mecanismos técnicos, jurídicos y de inversión mediante los cuales las instituciones proponentes de un programa de renovación urbana intervienen en un asentamiento.m) Pacto social comunal: documento legal que deben suscribir todos los beneficiarios de un programa de renovación urbana, según la propuesta que plantee la institución proponente, en el cual se establecen los deberes, normas de comportamiento y demás aspectos necesarios para una adecuada convivencia comunal.n) Plan de adjudicaciones: documento en el que se establecen los beneficiarios primarios de cada finca filial del condominio especial vertical.ñ) Plan maestro: instrumento de planificación, elaborado a instancia de la institución proponente, de conformidad con la información del estudio preliminar, que contiene los detalles para la implementación del programa de renovación urbana.o) Programa de renovación urbana: programa, que para efectos de la presente ley está compuesto de un estudio preliminar y un plan maestro, que tiene por objetivo mejorar los asentamientos humanos informales, irregulares y mixtos, rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.p) Solicitante: persona física o jurídica, pública o privada, que le solicita al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos que establezca una zona de intervención en un área considerada un asentamiento informal o irregular.q) Titulación: formalización de la situación de ocupación de un predio mediante el otorgamiento de un título de propiedad.r) Zonas de intervención: espacio geográfico debidamente delimitado por las autoridades respectivas, en el cual se ubica un asentamiento informal, irregular o mixto. | ARTÍCULO 3- Definicionesa) Asentamientos informales: edificaciones e infraestructura urbana que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados, pese a que sus habitantes no tienen la tenencia legal. Comúnmente se conocen como asentamientos en condición de precario.b) Asentamientos irregulares: edificaciones e infraestructura urbana que, teniendo sus ocupantes la tenencia legal de la tierra, se han desarrollado sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización y construcción.c) Asentamientos mixtos: aquellos asentamientos que son informales e irregulares.d) Bien demanial: inmueble destinado por ley a un servicio de utilidad general o al uso público.e) Bien patrimonial de la administración: inmueble propiedad de una institución pública que no se encuentra afecto a un fin público, por lo que se consideran dominio privado de la administración.f) Permuta: canje o intercambio de un bien por otro.g) Densificación en altura: modelo de desarrollo inmobiliario que propone concentrar en un área de suelo un mayor número de viviendas, mediante la construcción de edificaciones de varios pisos.h) Estudio preliminar: estudio elaborado a instancia de la institución proponente, compuesto de un diagnóstico del asentamiento y la población de la zona de intervención, y de una propuesta preliminar sobre las medidas de atención a las situaciones identificadas en el diagnóstico.i) Institución proponente: institución pública que tiene la iniciativa de llevar a cabo un programa de renovación urbana en un asentamiento informal o irregular, puede ser el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o la municipalidad del cantón en donde se ubique el asentamiento.j) Instrumentos de intervención: mecanismos técnicos, jurídicos y de inversión mediante los cuales las instituciones proponentes de un programa de renovación urbana intervienen en un asentamiento.k) Pacto social comunal: documento legal que deben suscribir todos los beneficiarios de un programa de renovación urbana, según la propuesta que plantee la institución proponente, en el cual se establecen los deberes, normas de comportamiento y demás aspectos necesarios para una adecuada convivencia comunal.m) Plan de adjudicaciones: documento en el que se establecen los beneficiarios primarios de cada finca filial del condominio especial vertical.n) Plan maestro: instrumento de planificación, elaborado a instancia de la institución proponente, de conformidad con la información del estudio preliminar, que contiene los detalles para la implementación del programa de renovación urbana.ñ) Programa de renovación urbana: programa, que para efectos de la presente ley está compuesto de un estudio preliminar y un plan maestro, que tiene por objetivo mejorar los asentamientos humanos informales, irregulares y mixtos, rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.o) **Solicitante: persona física o jurídica, pública o privada, que le solicita al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos que, en coordinación con la municipalidad respectiva, se determine una zona de intervención en un área considerada un asentamiento informal o irregular.**p) Titulación: formalización de la situación de ocupación de un predio mediante el otorgamiento de un título de propiedad.**q)         Zonas de intervención: espacio geográfico debidamente delimitado por las autoridades respectivas, en el cual se ubica un asentamiento informal, irregular o mixto, debiendo hacer referencia a un terreno determinado en el cual se ubican tales asentamientos, que está de facto delimitado, localizado y deben ser erradicados.** **.**  | k) Pacto social comunal: documento legal que deben suscribir **todas las personas que acepten ser** **beneficiarias[[40]](#footnote-40)** de un programa de renovación urbana, según la propuesta que plantee la institución proponente, en el cual se establecen los deberes, normas de comportamiento y demás aspectos necesarios para una adecuada convivencia comunal. |

1. El Reglamento del INVU hace referencia a zonas con potencial de renovación urbanas, no a zonas de intervención, por lo que serían términos diferentes. Aunque se podrían homologar, debido a que esta ley plantea requisitos y finalidades especiales en comparación con la normativa del INVU no es la solución recomendable. [↑](#footnote-ref-1)
2. Muy importante lo que han agregado, se hacen algunos ajustes de redacción. [↑](#footnote-ref-2)
3. No resulta una técnica legislativa adecuada que una norma de rango superior haga referencia expresa a una norma de menor rango. Aunque se pueden utilizar sus contenidos y elevarlos de rango, es mejor hacerlo sin referir a la norma. [↑](#footnote-ref-3)
4. Manteniendo la distinción entre zonas con potencial de renovación urbana y zonas de intervención, se propone esta redacción en la cual entre las posibles zonas con potencial de renovación urbana una especie de ese género sea las zonas de intervención. [↑](#footnote-ref-4)
5. Adición agregada ante sugerencia de ACENVI. [↑](#footnote-ref-5)
6. ACENVI ha solicitado mayor claridad sobre este supuesto [↑](#footnote-ref-6)
7. Adición solicitada por ACENVI [↑](#footnote-ref-7)
8. Eliminar las referencias expresas a disposiciones específicas infralegales. Podría agregarse “de conformidad con la reglamentación aplicable” si se desea indicar que este aspecto se desarrolla a nivel infralegal. [↑](#footnote-ref-8)
9. Se reitera el comentario sobre la mención de una norma infralegal. [↑](#footnote-ref-9)
10. Por recomendación de ACENVI, para mantener la concordancia con el Decreto 22690, Disposiciones sobre la declaratoria de Asentamientos Consolidados con la finalidad de que se desarrollen proyectos de renovación urbana a través de la urbanización, lotificación o construcción de viviendas populares o de interés social, es mejor utilizar el término declaratoria en vez de creación. [↑](#footnote-ref-10)
11. Se reitera el tema de la mención específica al reglamento. [↑](#footnote-ref-11)
12. Para evitar reiteraciones de contenidos, mejor hacer la referencia al primer lugar donde se reguló. [↑](#footnote-ref-12)
13. Se agrega a solicitud de ACENVI [↑](#footnote-ref-13)
14. Se hace esta propuesta ante el comentario de ACENVI de que existen asentamientos [↑](#footnote-ref-14)
15. Se corrige la propuesta de la Asamblea, pues se estaba eliminando el supuesto del asentamiento informal. [↑](#footnote-ref-15)
16. Esta es una fase previa a la renovación urbana, por lo que se acepta que sea bajo coordinación municipal pero aclarando los alcances [↑](#footnote-ref-16)
17. Se retoma esta redacción que era parte de las primeras versiones del proyecto como párrafo final del artículo 7. [↑](#footnote-ref-17)
18. Se agrega expresamente este supuesto para que quede más claro que la intervención en sitio no puede realizarse en áreas de riesgo [↑](#footnote-ref-18)
19. Recomendación de ACENVI [↑](#footnote-ref-19)
20. Recomendación de ACENVI [↑](#footnote-ref-20)
21. Se reitera que es mejor no hacer referencia expresa a disposiciones infralegales. [↑](#footnote-ref-21)
22. En este caso las competencias quedan definidas por ley, por lo que no es necesario hacer la delegación al reglamento. [↑](#footnote-ref-22)
23. Comentario de alta importancia: Aunque el BANHVI es una posible fuente de recursos, no se pretende que todos los programas de renovación urbana requieran sus fondos, por lo que esto debería quedar más en el ámbito de la institución proponente que del BANHVI. Podría hacerse más bien referencia a la normativa de contratación administrativa general. [↑](#footnote-ref-23)
24. Se reitera que no es recomendable hacer referencias expresas a normativa infralegal. [↑](#footnote-ref-24)
25. Se reitera que no es recomendable hacer referencias expresas a normativa infralegal. [↑](#footnote-ref-25)
26. Se aprovecha la oportunidad para añadir este agregado, pues muchos asentamientos informales se ubican en sectores donde el uso de suelo no es conforme. [↑](#footnote-ref-26)
27. Comentario de alta importancia: Los criterios de flexibilización van más allá de lo contemplado en la normativa del INVU, la cual es insuficiente para resolver las problemáticas planteadas. [↑](#footnote-ref-27)
28. La “o” es válida para sustituir “y/o”. [↑](#footnote-ref-28)
29. Comentario de alta importancia: Uno de los mayores problemas para la atención de asentamientos informales es que muchas de las personas ahí ubicadas no cumplen con los requisitos del SFNV. Esta redacción dejaría a un porcentaje importante de personas fuera de una oportunidad para resolver su situación, restándole mucha eficacia a la ley. Por ello es que se recomienda regresar a la redacción original. [↑](#footnote-ref-29)
30. Se reitera que no es recomendable hacer referencia a una normativa infralegal expresa. [↑](#footnote-ref-30)
31. Comentario de alta importancia: Aunque se puede aceptar la eliminación del FOPRUZI, es importante destacar que, dado que los fondos del FOSUVI únicamente pueden utilizarse para beneficiarios del SFNV, y que muchas de las personas residentes de los asentamientos no cumplen con estas características, no será posible darles una solución. De ahí la necesidad de crear un mecanismo que permita usar recursos del FOSUVI en población que no es del FOSUVI. [↑](#footnote-ref-31)
32. Antes la división de las fuentes de financiamiento tenía sentido en el tanto un artículo estaba relacionado al FOPRUZI y otro a otras fuentes, pero dado que se elimina el FOPRUZI pueden sintetizarse en un solo artículo. Habría que corregir la numeración a partir de este punto. [↑](#footnote-ref-32)
33. No se hace mención a este artículo, el cual es necesario para mantener congruencia en el ordenamiento jurídico. [↑](#footnote-ref-33)
34. Se sugiere retomar la redacción anterior para generar un vínculo directo entre esta ley y la Ley de Renovación Urbana. Dejarlo únicamente referido a los reglamentos del plan regulador tornaría prácticamente inaplicable la ley en el tanto no podrían corregirse situaciones existentes dado que los planes no son retroactivos. [↑](#footnote-ref-34)
35. Este cambio obedece a tres motivos:

1) Se estaba excluyendo la posibilidad de que un plan regulador mediante su zonificación estableciera zonas de renovación, lo cual es restarle alcance a los planes reguladores, que no es la idea detrás de esta ley.

2)Manteniendo la idea de tener ambas categorías de zonas (zonas de intervención y zonas con potencial de renovación urbana) es mejor dejar expresamente ambos supuestos.

3)Dado que la propuesta tenía varias menciones específicas a reglamentación, se opta por hacer una referencia a la presente ley y a la reglamentación aplicable. [↑](#footnote-ref-35)
36. Comentario de alta importancia: Aunque se considera importante posibilidad de que el BANHVI exija los terrenos para realizar inversiones, esta decisión no debería ser obligatoria en todos los casos, pues existen programas en los que para el BANHVI podría no ser atractivo recibir el bien por los eventuales gastos administrativos que eso implica, además que ese traspaso intermedio genera costos que podrían ahorrarse si no fuera obligatoria este requerimiento. [↑](#footnote-ref-36)
37. Aunque puede aceptarse que se limiten algunos aspectos de la propuesta, este tipo de condominio de más sencilla convivencia y administración es fundamental para el futuro de este régimen de propiedad en proyectos de vivienda social, pues caso contrario seguirían muchos problemas que se han identificado por morosidades, administraciones mal gestiones, entre otros, que afectan este tipo de condominio. [↑](#footnote-ref-37)
38. Se solicita reconsiderar, considerando que la figura podría facilitar la aplicación de la ley. [↑](#footnote-ref-38)
39. De conformidad con lo antes indicado, se solicita reconsiderar. [↑](#footnote-ref-39)
40. Ajuste ante comentario de ACENVI sobre la necesidad de aclarar a que se refiere con “todos”. [↑](#footnote-ref-40)