



Observaciones y comentarios al proyecto de Ley de Transformación y Titulación de Asentamientos

Artículo	Comentarios
<p>Artículo 2. Fines (...) d) Permitir la flexibilización de normas urbanísticas y la innovación de sistemas de servicios públicos en general, dando prioridad a la funcionalidad y la versatilidad de materiales para la construcción y mantenimiento de la infraestructura necesaria para atender a la población de los asentamientos informales e irregulares.</p>	<p>El tema de flexibilidad debe pasar previamente por la valoración de cada municipio. Recordemos que algunos ya tienen planes reguladores y ellos son el marco sobre el cual actúan.</p>
<p>Artículo 3. Definiciones</p>	<p>Se sugiere tomar en cuenta que algunas de las definiciones que se incluyen en el proyecto son similares a otras ya existentes en la normativa del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), como por ejemplo el concepto de asentamiento consolidado o en precario. (Art. 2 Reglamento de Operaciones del SFNV). En tal sentido, se debe uniformar o estandarizar conceptos para efectos de evitar duplicidades y confusiones.</p>
<p>Artículo 4. Atribuciones del MIVAH (...) 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, los avalúos de los terrenos para efectos de permutas y expropiaciones, así como realizar dichas operaciones. f) 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</p>	<p>Con esta redacción se están otorgando atribuciones al MIVAH que van más allá de su rol de dirección de política del sector vivienda. Por ejemplo, en este artículo se indica que el MIVAH:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podrá utilizar recursos propios o solicitar financiamiento para la realización de estudios y obras. - Realizar alianzas estratégicas con entes públicos o privados. - Elaborar avalúos de terrenos. - Realizar planos y escrituras. <p>Está claro que el artículo establece la posibilidad de subcontratar esos servicios o bien que sea un tercero quién los ejecute, sin embargo, el artículo no es claro sobre el particular. Lo que sí habría que conservar en dicho artículo es el inciso “e” que dice que le</p>



Observaciones y comentarios al proyecto de Ley de Transformación y Titulación de Asentamientos

<p>privadas, colegios profesionales o con el apoyo de otra institución pública.</p>	<p>corresponde al MIVAH: “Fungir como institución proponente de programas de renovación urbana, en apego del capítulo III de la presente ley.” Lo anterior sí resulta más propio de las funciones de rectoría que tiene el MIVAH.</p> <p>Sobre el inciso c) se requiere que sea una actividad ordinaria. El tema de expropiaciones está claramente regulado en la Ley de Expropiaciones, Ley N° 9286. No queda claro los alcances de la permuta, para ello también se requiere una ley especial. El MIVAH tiene competencia sobre sus terrenos, no sobre terrenos de terceros.</p> <p>Sobre el inciso f), se indica que la notaría del Estado es la que realiza esa labor. No lo puede realizar el MIVAH, artículo 3 inciso c) de la Ley de la Procuraduría General de la República</p> <p>ARTÍCULO 3º.—ATRIBUCIONES: Son atribuciones de la Procuraduría General de la República: c) Representar al Estado en los actos y contratos que deban formalizarse mediante escritura pública. Cuando los entes descentralizados y las empresas estatales requieren la intervención de notario, el acto o contrato deberá ser formalizado por la Notaría del Estado, salvo en cuanto a escrituras referentes a créditos que constituyan la actividad ordinaria de la institución descentralizada.</p>
<p>Artículo 5. Participación comunitaria</p> <p>Las comunidades podrán solicitar que se establezca una zona de intervención por parte del MIVAH, canalizando su gestión a través de la Municipalidad.</p>	<p>En relación con el tema de las comunidades, no se establece qué tipo de organización se refiere, ¿de hecho o derecho?</p> <p>Sobre el inciso b) se cuestiona de cómo el MIVAH establecerá los mecanismos para adjudicación de terrenos, esa competencia es</p>



Observaciones y comentarios al proyecto de Ley de Transformación y Titulación de Asentamientos

<p>(...)</p> <p>b) Mecanismos participativos para la adjudicación de las unidades de los condominios especiales verticales.</p> <p>c) Organización del procedimiento de control de áreas desalojadas o liberadas.</p> <p>(...)</p> <p>g) Capacitación en autoconstrucción para miembros de la comunidad.</p> <p>i) Organización de acciones, como alquileres, traslado de familias a viviendas ya desocupadas por el reasentamiento a viviendas permanentes.</p> <p>(...)</p> <p>k) Elaboración con la comunidad del reglamento de propiedad horizontal para aquellas familias que no serán reasentadas en condominios verticales.</p>	<p>de quien es el propietario registral, aunado a lo anterior, no existe el condominio especial, debe hacerse una modificación en la ley de condominio para definir ese término.</p> <p>En relación con el inciso C) nuevamente se plantea al MIVAH como propietario de los inmuebles, lo cual jurídicamente no es posible. Corresponde al propietario registral dicha labor.</p> <p>Sobre el inciso g) el tema de la autoconstrucción debe ser evaluada a la luz de los criterios desarrollados por el BANHVI, en caso de que los proyectos se formalicen por medio del SFNV.</p> <p>En lo concerniente al inciso i) no queda claro este concepto, se recuerda que quien puede tomar decisiones en relación con un alquiler es el propietario registral, o un apoderado generalísimo, o con poder especial dado al efecto según ley de arrendamiento.</p> <p>En cuanto al inciso k) le corresponde trabajar con el notario ya que muchas veces las propuestas que se elaboran no son inscribibles en Registro Público. Por lo que debe tenerse amplio conocimiento de la materia registral en este tema.</p> <p>En cuanto a la frase “no serán reasentadas” no queda claro que quiere normarse con ello.</p>
<p>Artículo 6. Zonas de intervención Se autoriza al MIVAH 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</p>	<p>Se le está otorgando competencia al MIVAH que es materia municipal y en forma residual del INVU como se han dicho en sendos fallos de la Sala Constitucional. Está claro que luego en el artículo 7 se incorpora a las Municipalidades</p>



Observaciones y comentarios al proyecto de Ley de Transformación y Titulación de Asentamientos

<p>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.</p>	<p>pero propiamente la autorización está quedando como una atribución del MIVAH. Los asentamientos consolidados y erradicación de tugurios en este país tienen más de esos años. Se sugiere respetuosamente, consultar a la Unión Nacional de Gobiernos Locales el proyecto.</p>
<p>Artículo 7. Iniciativa de la creación de zonas de intervención</p> <p>La creación de zonas de intervención podrá hacerse de oficio o por solicitud institucional. En las solicitudes institucionales aplican las siguientes reglas:</p> <p>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 INVU, el Instituto Mixto de Ayuda Social, el Instituto de Desarrollo Rural o la Municipalidad del sitio en el que se ubique el asentamiento.</p> <p>b) En asentamientos irregulares: la solicitud podrá ser realizada por el propietario de un terreno invadido, sea persona física o jurídica, pública o privada, el INVU 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</p>	<p>No puede crearse una zona de intervención sin consentimiento de los propietarios registrales, ya que tiene que ver con el derecho de disposición de propiedad. La solicitud debe hacerla el propietario registral.</p>



Observaciones y comentarios al proyecto de Ley de Transformación y Titulación de Asentamientos

<p>materias en las que dichas organizaciones son competentes.</p> <p>c) En asentamientos mixtos: la solicitud podrá ser planteada en aplicación de cualquiera de los dos incisos anteriores.</p>	
<p>Artículo 9. Trámite en asentamientos informales en bienes patrimoniales de la administración</p> <p>En 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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Es importante tener presente que por disposición legal los terrenos de las instituciones públicas, entes corporativos o del Estado para disponer de ellos cada uno debe tener una ley que así lo autorice, aquí se estaría invirtiendo fondos públicos en terrenos que todavía no está definida su situación legal, sean bienes demaniales o bienes privados de los entes públicos que solo pueden disponer en la forma que disponga la ley respectiva.</p> <p>Por otra parte, la venta de los inmuebles de las instituciones está regulada por la Ley de la Contratación Administrativa o por la ley específica así mismo debe haber una ley que permita la permuta.</p>
<p>Artículo 10. Trámite en asentamientos informales en bienes demaniales.</p> <p>En el caso de asentamientos informales ubicados en bienes demaniales, se procederá de según lo indicado en los supuestos contenidos en los siguientes supuestos:</p> <p>a) En caso de que la institución solicitante sea la propietaria de los terrenos, dicha</p>	<p>Si se desafecta el inmueble a quien se le traspasa el mismo. No queda claro ya que el proyecto de ley no solo debe desafectarlo, sino debe indicar para que fin.</p> <p>En caso de que la desafectación sea en parques, áreas comunes ver OJ-138-2016, OJ-074-2016 y fallos de la sala constitucional sobre ese tema el contenido esencial del derecho de</p>



Observaciones y comentarios al proyecto de Ley de Transformación y Titulación de Asentamientos

<p>institución presentará 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 MIVAH 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.</p> <p>b) En caso de que la institución solicitante no sea la propietaria de los terrenos, el MIVAH 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 presentan o no un proyecto de ley para la desafectación de los bienes, para crear en ellos una zona de intervención. El MIVAH realizará el informe de creación una vez finalizadas las gestiones de las instituciones propietarias.</p>	<p>los vecinos a disfrutar de una zona verde de esparcimiento, lo que hace parte de la calidad de vida que la Constitución les garantiza. La municipalidad local no puede libremente eliminar el destino de los terrenos dedicados a parque, tampoco podría hacerlo el legislador - sin definir a cambio un espacio que compense la pérdida del área de parque-, pues ello convertiría en inconstitucional el acuerdo o la ley que así lo disponga, por irrespeto del contenido esencial del derecho de los vecinos a disfrutar de esas zonas de esparcimiento, que como se indicó, hacen parte de la calidad de vida que la Constitución les garantiza “ res. 4332-2000 de las 10 horas 51 minutos del 19 de mayo del 2000, entre muchas otras</p>
<p>Artículo 11. Zonas de intervención en propiedad privada</p> <p>En 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 MIVAH evaluará si procede a realizar la expropiación, sea realizada por el propio Ministerio u otra institución, o si desiste de establecer la zona de intervención.</p> <p>En el caso de los asentamientos irregulares, el MIVAH elaborará el informe de creación de la zona de intervención sin necesidad de ninguna otra gestión.</p>	<p>El Ministerio carece de competencia para dictar un acto administrativo de expropiación, se recuerda que es un ministerio sin cartera, por lo que carece de facultades para actuar en ese sentido</p>
<p>Artículo 13. Informe de creación de la zona de intervención</p>	<p>La renovación urbana es un capítulo de la Ley de Planificación Urbana cuya competencia está dada a los Municipios y al INVU en forma</p>



Observaciones y comentarios al proyecto de Ley de Transformación y Titulación de Asentamientos

<p>El informe de creación de la zona de intervención, elaborado por el MIVAH, indicará el tipo de asentamiento existente (sea informal, irregular o mixto), su delimitación espacial y los predios involucrados y la recomendación sobre cómo proceder.</p> <p>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.</p> <p>Si se determina que no debe crearse una zona de intervención, dicha situación se le comunicará al solicitante, remitiéndosele una copia del informe. El MIVAH 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 MIVAH, institución que procurará colaborar con la población desalojada para brindarle una solución de vivienda.</p>	<p>residual. Además, recordemos que el MIVAH es un ministerio sin cartera tema que desde 1992 ha sido claro los criterios de la PGR C-212-92.</p>
<p>Artículo 15. Permuta de terrenos Se 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.</p>	<p>Es importante que solo los entes descentralizados, podrían permitir, no así las corporaciones municipales ni el estado No se tiene claridad de que hay terrenos que por su naturaleza no son permutables.</p>
<p>Artículo 16. Programa de renovación urbana Una vez establecida una zona de intervención, el MIVAH, el INVU 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.</p>	<p>Nuevamente se parte de que el MIVAH tiene competencia ordinaria para esa actividad lo cual no es cierto, los sendos fallos de la sala constitucional le dan esa competencia a los Municipios y solo en forma residual al INVU. Tendría que modificarse en un todo la ley de planificación urbana, y para darle competencia al MIVAH previamente debe ser creado como tal, no siendo un ministerio sin cartera, por los</p>



Observaciones y comentarios al proyecto de Ley de Transformación y Titulación de Asentamientos

	<p>criterios supra indicados. Todo el articulado se cuestiona por esta apreciación.</p>
<p>Artículo 22. Potestades de las instituciones proponentes En el marco de los programas de renovación urbana, las instituciones proponentes quedan autorizadas para: (...)</p>	<p>Para poder dar esas atribuciones, debe dotarse de contenido presupuestario a las instancias correspondientes, ya que no existe en estos momentos recursos destinados a esos fines.</p>
<p>Artículo 23. Exoneración de autorizaciones municipales Las 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.</p>	<p>Esto es competencia municipal, sería pasar por encima a los planes reguladores como al mismo reglamento de fraccionamiento.</p>
<p>Artículo 25. Tipos de instrumentos Además de lo dispuesto en la Ley 4240, Ley de Planificación Urbana, los programas de renovación urbana en las zonas de intervención podrán contener los siguientes instrumentos: (...)</p>	<p>Estos instrumentos deben ser aprobados por cada municipio. Es una competencia exclusiva de la Municipalidad.</p>
<p>Capítulo IV. Titulación</p>	<p>Ha sido reiterado el criterio de la contraloría general de la república, que no se puede aportar en terrenos que no son propiedad de la institución. No queda claro cómo se entrega la suma de dinero. Pareciera que se está creando un nuevo subsidio diferente al del SFNV. La regulación es muy ambigua y podría crearse muchas arbitrariedades. Quien titula. Quien será los dueños de los inmuebles, como no se sabe podría estarse creando una ley con roces con las leyes especiales de cada institución, ya que esta norma es de alcance general, aunque tiene una especialidad la adquisición de los inmuebles o</p>



Observaciones y comentarios al proyecto de Ley de Transformación y Titulación de Asentamientos

	permuta de los terrenos se adquieren con leyes especiales con fondos con destino específico.
<p>Artículo 35. Requisitos del terreno para constitución de condominios verticales de interés social</p> <p>El terreno en el que se pretenda constituir un condominio vertical de interés social deberá cumplir con los siguientes requisitos:</p> <p>a) Cumplir con las disposiciones de la Ley 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, su reglamento y disposiciones concordantes.</p> <p>b) El diseño del condominio deberá tener como mínimo tres pisos de altura, salvo que un estudio técnico, avalado por el MIVAH, acredite la imposibilidad técnica o financiera de alcanzar dicha altura.</p> <p>c) En cada piso deberá ubicarse como mínimo una finca filial.</p>	<p>Esto no es competencia del MIVAH es competencia del INVU, ver sendos fallos de la Sala Constitucional sobre la materia.</p>
<p>Artículo 36. Trámite de la titulación</p> <p>El proceso de titulación seguirá el siguiente trámite:</p> <p>a) En el estudio preliminar, regulado en el Artículo 17, se deberán identificar 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.</p> <p>b) En el plan maestro se incluirán: (...)</p>	<p>Nuevamente no queda claro que significa el término, por cuanto no hay en el ordenamiento jurídico una definición y regulación para dicho concepto.</p>
<p>Artículo 38. Administración</p> <p>El FOPRUZI será administrado por el BANHVI, siguiendo las mismas reglas administrativas</p>	<p>Debe necesariamente modificarse la ley del BANHVI incluyendo un capítulo con una regulación diferente al FOSUVI.</p>



Observaciones y comentarios al proyecto de Ley de Transformación y Titulación de Asentamientos

<p>establecidas para el manejo de los demás fondos especiales, de conformidad con lo establecido en la Ley 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda) y su reglamentación. Para efectos de la obtención de recursos del fondo, las instituciones proponentes de programas de renovación urbana se considerarán entidades autorizadas.</p>	
<p>Artículo 39. Fuentes de financiamiento El FOPRUZI tendrá las siguientes fuentes de financiamiento:</p> <p>a) La porción de recursos del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda que el establezca la Junta Directiva del BANHVI.</p> <p>b) El 20% de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda.</p> <p>c) Donaciones de instituciones públicas, municipalidades, empresas privadas, organizaciones no gubernamentales y particulares en general.</p>	<p>Es necesario que el BANHVI se pronuncie formalmente sobre el impacto e implicaciones de aprobar el porcentaje que se indica en el inciso b).</p>
<p>Capítulo VI. Reformas (...)</p>	<p>Las reformas a la ley de planificación urbana son inconstitucionales. A nuestro juicio el proyecto confunde lo que es competencia municipal con acciones de coordinación que pueden darse entre las instituciones en el fondo se está creando un conflicto de competencia, lo cual la sala en forma reiterada lo ha rechazado. Ver fallo 17113-06.</p>