ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

LEY DE TRANSFORMACIÓN Y TITULACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS INFORMALES E IRREGULARES

LUIS FERNANDO CHACÓN MONGE
DIPUTADO

EXPEDIENTE N.° 22.222

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES

PROYECTO DE LEY

LEY DE TRANSFORMACIÓN Y TITULACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS INFORMALES E IRREGULARES

Expediente N.° 22.222

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Costa Rica ha sido un país exitoso en la atención del déficit de vivienda, siendo la nación latinoamericana con el menor déficit de vivienda. Dicho éxito se ha alcanzado mediante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el cual otorga financiamiento a un tercio de las soluciones habitacionales que se generan en el país.

Sin embargo, en materia de vivienda el país todavía tiene muchos desafíos, siendo una de las deudas históricas la atención de asentamientos informales (anteriormente conocidos como precarios), en los cuales residen, según el último censo, 220.000 personas, dato que en la actualidad es con creces superior.

Parte de la problemática es que las soluciones habitacionales en el pasado fueron ubicadas en terrenos lejanos a los principales centros de población, atendiendo a criterios económicos, pues el valor de los terrenos es menor en estas áreas menos accesibles. Lo cual ocasionó que a las personas se les brindaba una vivienda, pero sin acceso a medios de trabajo, educación o esparcimiento, además que se les desarraigaba de su entorno más cercano y familiar, situación que impulsaba y fomentaba su regreso a los asentamientos informales. Además, el anterior terreno mejor ubicado del que se había desplazado inicialmente a la familia reubicada, posteriormente era ocupado nuevamente por otros ocupantes (nuevos precaristas), manteniendo el asentamiento informal inicial, y dando espacio a una cadena circular de desorden e irregularidad en la asignación de dichos inmuebles.

Se ha intentado focalizar la inversión en vivienda de interés social en sitios mejor servidos y ubicados; no obstante, el ordenamiento jurídico actual carece de instrumentos suficientes y articulados para facilitar a las instituciones públicas la ubicación de los proyectos de inversión en vivienda y urbanismo en las cercanías o en los mismos lugares en donde están instaladas las personas, para evitar el fenómeno señalado en el párrafo anterior.

Otra problemática de los asentamientos irregulares es que el aprovechamiento de los terrenos no se ajusta a la normativa aplicable. No existen disposiciones jurídicas y administrativas que faciliten poner en regla dichos asentamientos, lo cual genera problemas de acceso a los servicios, salubridad, accesibilidad y seguridad, y genera la imposibilidad a la Administración de ejercer los controles correspondientes y de la recolección de los pagos por los servicios brindados.

En virtud de la problemática de los asentamientos informales e irregulares, y ante las limitaciones del marco jurídico existente para brindar soluciones efectivas a estas temáticas, se propone el presente proyecto de ley, el cual dota a las instituciones públicas de nuevos instrumentos para hacer frente a estas situaciones.

El diseño de estos instrumentos considera la necesaria coordinación entre instituciones nacionales y municipalidades, siempre en respeto de la autonomía de estas últimas. Es debido a lo anterior que, pese a las múltiples competencias que este proyecto de ley le otorga al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y particularmente al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, las diversas actividades que se contemplan requieren la aprobación municipal.

Por otra parte, el proyecto se basa en la premisa de que los problemas de los asentamientos humanos deben analizarse desde una perspectiva de gestión integral del territorio, por lo que las soluciones brindadas en esta ley se enmarcan en la figura de los programas de renovación urbana, la cual existe desde la promulgación de la Ley de Planificación Urbana en el año 1968, pero cuya aplicación por ahora ha sido limitada.

Vinculado a lo anterior, el proyecto de ley contempla el involucramiento de las comunidades en el desarrollo de los programas de renovación urbana, desde su planteamiento hasta su implementación, creándose un modelo participativo de toma de decisiones y gestión de los proyectos, siendo los beneficiarios partícipes directos en el proceso que busca la solución de las problemáticas del asentamiento que habitan.

Asimismo, innova los modelos de desarrollo inmobiliario que se pueden utilizar en la modalidad de vivienda social, creándose la figura del condominio especial vertical de interés social, el cual facilitaría la convivencia y administración de los inmuebles que están en régimen de condominio.

Otro aspecto relevante es que esta propuesta legislativa aumenta las capacidades del Estado sin aumentar el gasto público, pues el financiamiento de los proyectos que se fundamenten en esta ley saldrá de fondos y recursos existentes en la actualidad, dándose solamente una redistribución de los destinos específicos establecidos en la normativa existente, para su uso más efectivo en la atención del problema de los asentamientos humanos informales e irregulares, cumpliendo así con el principio de responsabilidad presupuestaria. También, desde la perspectiva de reactivación económica, este proyecto podrá dinamizar al sector construcción, uno de los más importantes en la economía, el cual tendrá en los programas de renovación urbana un nuevo nicho económico de reactivación del mercado.

Por último, esta iniciativa es concordante con mandatos establecidos en nuestra Constitución Política de la República de Costa Rica en cuanto al derecho de las costarricenses y los costarricenses a una vivienda digna, así reflejado en el artículo 65 que reza: *“El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador.”*

En consideración de todo lo anterior, y con el apoyo técnico del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, se presenta este proyecto de ley que pretende saldar una deuda histórica, social y humana con un segmento desprotegido de la sociedad mediante la atención de los asentamientos informales e irregulares, interviniendo zonas desde un enfoque de gestión integral del territorio, y mejorando la calidad de sus habitantes, generalmente personas en situación de vulnerabilidad económica, social y humana.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

LEY DE TRANSFORMACIÓN Y TITULACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS INFORMALES E IRREGULARES

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

ARTÍCULO 1- OBJETO

El 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.

ARTÍCULO 2- Fines

Los 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.

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 3- Definiciones

a) 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.

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.
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 4- Atribuciones del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

Para 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 5- Participación comunitaria

Las 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.

CAPÍTULO II
ZONAS DE INTERVENCIÓN

ARTÍCULO 6- Zonas de intervención

Se 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 7- Iniciativa de la creación de zonas de intervención

La 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 8- Tramitación

Una 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 9- Trámite en asentamientos informales en bienes patrimoniales de la administración

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:

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 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 11- Zonas de intervención en propiedad privada

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 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 12- Trámite de asentamientos mixtos

En 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 intervención

El 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 14- Registros

El 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 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.

CAPÍTULO III
PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA

ARTÍCULO 16- Programa de renovación urbana

Una 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 17- Estudio preliminar

La institución proponente elaborará o contratará un estudio sobre la zona de intervención, el cual contendrá al menos los siguientes aspectos:

a) Diagnóstico del asentamiento: realizar una caracterización físico espacial del asentamiento y la identificación de las necesidades de la zona de intervención.

b) 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.

c) 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 maestro

De 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).

c) 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 institucional

En 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 renovación

El 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 21- Registro de programas de renovación en zonas de intervención

El 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 proponentes

En 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.

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.

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.

ARTÍCULO 24- Plazo de ejecución

La 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.

CAPÍTULO IV
INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN

ARTÍCULO 25- Tipos de instrumentos

Además 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 urbanísticas

b) Flexibilización requisitos de diseño para dotación de servicios
c) Dotación de infraestructura
d) Priorización de la densificación en altura
e) Titulación de terrenos

ARTÍCULO 26- Flexibilización de las normas urbanísticas

En 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 27- Flexibilización requisitos de diseño para dotación de servicios

En 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 28- Dotación de infraestructura

En 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 altura

En 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 30- Titulación de tierras

La 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.

CAPÍTULO V
TITULACIÓN

ARTÍCULO 31- Supuestos de aplicación

La 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 primarios

Serán 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 33- Beneficiarios secundarios

Serán 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 34- Modalidades de titulación

Para 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 0 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 35- Requisitos del terreno de vivienda actual

Para 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 36- Requisitos del terreno para constitución de condominios verticales de interés social

El 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 37- Trámite de la titulación

El proceso de titulación seguirá el siguiente trámite:

a) 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.

b) En el plan maestro se incluirán:

i) Las fincas con vivienda actual que serán adjudicadas, cumpliendo con los requisitos que establezca el reglamento de la presente ley.

ii) 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.

c) 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 Intervención

Créese 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.

ARTÍCULO 39- Administración

El 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.

ARTÍCULO 40- Fuentes de financiamiento

El 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 41- Recursos de los proyectos

Además 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 42- Contrapartida

La 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.

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.

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.

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- Creación

Créase 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.

CAPÍTULO VIII
NORMAS TRANSITORIAS

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.

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.

Rige a partir de su publicación.

Luis Fernando Chacón Monge
Diputado

5 de octubre de 2020

NOTAS: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente Ordinaria de Gobierno y Administración.

Este proyecto cumplió el trámite de revisión de errores formales, materiales e idiomáticos en el Departamento de Servicios Parlamentarios.