

ÁREAS COMISIONES LEGISLATIVAS II y III

EXPEDIENTE N.º 22.222

CONTIENE

DICTAMEN UNÁNIME AFIRMATIVO
(Comisión Permanente Ordinaria de Gobierno y Administración,
17/08/2021)

TEXTO ACTUALIZADO CON PRIMER INFORME DE MOCIONES VÍA 137 (22 MOCIONES PRESENTADAS,
13 APROBADAS, de 19 de octubre de 2021)

Fecha de actualización: 27-10-2021

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 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, 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 su objeto. Todos los plazos para la tramitología deben reducirse al mínimo posible sin excepción alguna a favor del proyecto, además que le serán de plena aplicación las disposiciones de la Ley de Protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos, N.º 8220, y sus reformas. Así como su normativa conexa. En caso de no existir plazo estipulado en norma administrativa aplicable, el máximo del mismo sería de veinte días naturales para todas las instituciones involucradas en cada procedimiento.

ARTÍCULO 2- Fines

Los fines de la presente ley son:

- a) Establecer mecanismos claros para la declaración de las zonas de intervención, que el gobierno municipal podrá emitir en 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.
- 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) Favorecer la inversión en infraestructura y espacios públicos, así como la densificación en altura, para un mejor aprovechamiento del espacio disponible en los asentamientos.
- d) Facilitar la titulación de predios a favor de los ocupantes de los asentamientos informales.
- e) Integrar a los asentamientos informales e irregulares al tejido urbano de la zona en la que se ubiquen, lo cual deberá verificarse de manera que cumplan con las causas de la renovación urbana, mediante la acción conjunta entre la Municipalidad y las demás entidades del 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) 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.
- l) Plan de adjudicaciones: documento en el que se establecen los beneficiarios primarios de cada finca filial del condominio especial vertical.
- m) 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.
- n) 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, que pueden ser intervenidos in situ y deben ser erradicados.

ARTÍCULO 4- Atribuciones del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MIVAH

Para la ejecución de la presente ley, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MIVAH 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 para la consecución de los fines de la presente ley.
- c) Elaborar por cuenta propia; 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) 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.
 - e) Fungir como una de las instituciones proponentes de programas de renovación urbana, en apego del capítulo III de la presente ley.
 - 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 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 de la Municipalidad en coordinación con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MIVAH, mediante los instrumentos de participación comunitaria que existen a nivel reglamentario.

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; 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, dicho reglamento podrá ser establecido por zonas, atendiendo las condiciones y dimensiones del proyecto.

-
- j) Elaboración con la comunidad, con el apoyo de un notario y del reglamento de condominio, para aquellas familias que vayan 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 MIVAH para definir los criterios o parámetros técnicos y sociales que deben cumplir las zonas de intervención que se declararán 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 no menos de cinco años de existencia cumplidos al momento de la entrada en vigencia de esta ley, 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 Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MIVAH, en un plazo máximo de dos años contados a partir de la entrada en vigencia de la ley, deberá realizar un inventario de los asentamientos existentes e identificar en los datos del Censo Nacional de la población que vive en dichos asentamientos con no menos de cinco años de existencia cumplidos al momento de la entrada en vigencia de esta ley, que permita entonces que la norma 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 modificado mediante moción 9-137 del diputado Luis Fernando Chacón Monge, aprobada en sesión N° 17 del 19 de octubre de 2021)

ARTÍCULO 7- Iniciativa de la declaración de zonas de intervención

La declaración de zonas de intervención para Renovación Urbana podrá hacerse tal y como se establece en el Reglamento aplicable.

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, una organización de la comunidad del asentamiento informal, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU, el Instituto Mixto de Ayuda Social IMAS, el Instituto de Desarrollo Rural INDER 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 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 Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados AyA 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 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, además que les serán de plena aplicación las disposiciones de Ley de Protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos, N.º 8220, y sus reformas. Así como su normativa conexas. En caso de no existir plazo estipulado en norma administrativa alguna, el máximo del mismo sería de veinte días naturales para todas las instituciones involucradas en cada procedimiento.

ARTÍCULO 9- Trámite en asentamientos informales en bienes del dominio fiscal

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 declaración de una zona de intervención:

- a) Si la institución pública propietaria del terreno es la que solicita la declaración 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 declaración 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 declaración de la zona de intervención.

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 privada

En el caso de los asentamientos informales, 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 con el propietario, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MIVAH recomendará a la Municipalidad realizar la expropiación o desistir de establecer la zona de intervención, para que la Municipalidad decida lo que corresponda.

En el caso de los asentamientos irregulares, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MIVAH 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 declaración de la zona de intervención

El informe de declaración de la zona de intervención será un aporte del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MIVAH a los municipios para la definición de las zonas de renovación urbana, pero la recomendación de 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 de la declaración 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 MIVAH también podrá recomendar el desalojo de los ocupantes cuando el asentamiento tenga menos de cinco años de existencia conforme a lo establecido en el artículo seis de la presente ley, 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 MIVAH, 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 y donación 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. Asimismo podrán donar inmuebles para cumplir con los fines de la presente ley, de conformidad con la normativa que le resulte aplicable.

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 MIVAH, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU o la Municipalidad del lugar en donde se ubique la zona, propondrá un programa de renovación urbana, que será aprobado por el Concejo Municipal de la Municipalidad respectiva. 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 elementos que establezca la reglamentación aplicable.

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

La aprobación del programa de renovación urbana estará a cargo de la institución proponente y la municipalidad respectiva, debiendo ser aprobado por el Concejo Municipal de cada gobierno local.

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 MIVAH:
 - 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 jefes 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 INVU:

-
- 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 INVU 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 INVU 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 MIVAH 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 MIVAH 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) 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.
 - 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 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, podrá ser utilizada cualquier otra disposición sobre exoneración de autorizaciones municipales que formen parte del ordenamiento jurídico de nuestro país.

ARTÍCULO 24- Plazo de ejecución

La institución proponente tiene tres 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 tres 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 instrumentos

Además de lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N.º 4240 y demás normativa aplicable, 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 usos de suelo, los 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 Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MIVAH, estar dentro del inventario del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MIVAH de asentamientos existentes, tener no menos de cinco años de existencia, de conformidad con lo establecido en el artículo seis de la presente ley 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.

En ningún caso se podrá flexibilizar normas técnicas atinentes a calidad de materiales o normas de carácter estructural, normas técnicas de construcción o del proceso constructivo, normas de seguridad, normas sísmicas, normas de salud o ambientales.

ARTÍCULO 27- Flexibilización requisitos de diseño para dotación de servicios

En 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 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 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 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, con excepción del caso de asentamientos consolidados donde la titulación puede ser una de las primeras actividades. 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 17 de la presente ley, hayan sido identificadas en el censo de la población, que debe realizar el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos MIVAH y que a su vez las señale 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 cinco años 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 provienen de afuera del asentamiento, o provienen de un asentamiento que aún 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 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 35- Requisitos del terreno de vivienda actual

- a) Cumplir con las disposiciones urbanísticas mínimas, derivadas de la aplicación de la flexibilización de normas urbanísticas de la normativa existente.
- 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 las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N.º 7933, y sus reformas, su reglamento y disposiciones concordantes.
- b) Cumplir con todas las disposiciones en materia de seguridad, salubridad y ambiente que le resulten aplicables.
- 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) 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.
- 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.

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 20% de los recursos totales del Fondo de Subsidios para la Vivienda FOSUVI, los cuales se obtendrán del 40% de los recursos de dicho fondo destinados a la atención de los casos del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, N.º 7052, y sus reformas.
- b) Hasta el 50% del Programa de Bono Colectivo, el cual será financiado con recursos del presupuesto nacional y el 15% del impuesto solidario, procedente de la Ley Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda, N. 8683, y sus reformas.
- c) Los recursos que las instituciones proponentes y solicitantes destinen al programa.
- d) Donaciones de las 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 del beneficiario
- g) Recursos que puedan ser captados a través de bonos verdes, acordes con la normativa de la Ley para potenciar el financiamiento e inversión para el desarrollo sostenible mediante el uso de valores de oferta pública temáticos.

Para el uso de recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda FOSUVI y el Programa del Bono Colectivo deberán seguirse las disposiciones procedimentales y de fondo de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, N.º 7052, y sus reformas; además, la normativa del Banco Hipotecario de la Vivienda BANHVI que resulte aplicable.

De no existir programas de renovación urbana con sus respectivos planes maestros aprobados en los términos de la presente ley, y que cumplan con todos los requisitos para poder ser financiados, los recursos del Banco Hipotecario de la Vivienda BANHVI serán utilizados para el financiamiento de soluciones vivienda en los distintos programas habitacionales, conforme a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, N.º 7052, sus reformas y reglamentos.

ARTÍCULO 39- 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 40- Refórmese la Ley de Planificación Urbana, N.º 4240, y sus reformas, en las siguientes disposiciones:

Adiciónese un artículo 22, que diga:

- a. Artículo 22- Las disposiciones de los reglamentos de desarrollo urbano pueden flexibilizarse según lo establecido en la normativa existente.
- 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:

1. Inclusión de las zonas de renovación urbana en el mapa de zonificación del plan regulador.
2. Mediante la declaración de una zona de intervención de conformidad con la Ley de Transformación y Titulación de los Asentamientos Humanos Informales e Irregulares.
3. Mediante la emisión de un mapa de zonas con potencial de renovación urbana, de conformidad con la reglamentación que se emita a tales efectos.

a) 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 CGR. El Banco Hipotecario de la Vivienda BANHVI para que pueda invertir en un programa de renovación urbana, podrá ser el propietario del terreno o Fideicomisario de un Fideicomiso al que la persona física o jurídica propietaria traspase el inmueble. Se autoriza a las instituciones a suscribir contratos de fideicomiso para los fines indicados en esta ley.

CAPÍTULO VIII NORMAS TRANSITORIAS

Transitorio I- El Poder Ejecutivo reglamentará la ley en el plazo de seis meses a partir de su publicación.

Rige a partir de su publicación.

G:\Actualizacion de textos\2021-2022\22.222\TEXTO ACTUALIZADO I INFORME 137.docx
Elabora: José Rodolfo y Robert
Fecha: 25-10-21

Revisa:
Lee: Laura
Confronta: Guiselle
Fecha: 27/10/2021