



COLEGIO DE INGENIEROS
TOPÓGRAFOS DE COSTA RICA

COMUNICADO ESPECIAL

Estimados agremiados, reciban un cordial saludo; en aras de la transparencia, por este medio se les informa que el día 3 de abril del 2020, participamos en la segunda reunión virtual, dentro del marco de negociación y mesas de dialogo para el proceso de mejoras del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

De esta sesión de trabajo participaron representantes de las siguientes instituciones: **INVU, MIVAH, CFIA, Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros Tecnólogos, Unión Nacional de Gobiernos Locales, Asociación Nacional de Alcaldías e Intendencia, Despacho del Diputado Sr. Pablo Heriberto Abarca, Cámara Costarricense de la Construcción, Consejo de Desarrollo Inmobiliario y el CIT.**

A continuación enumeramos los temas tratados:

- 1-** Se establece la modificación del artículo 21 (cesión de área) del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones

La redacción propuesta busca delimitar y marcar los parámetros técnicos y razonables para establecer una adecuada cesión de área pública, así como las condiciones y momentos en que ésta aplicaría.

- 2-** Inclusión de un artículo 21 BIS (Excepciones de la cesión de área)

La inclusión de este artículo busca reforzar las excepciones y condiciones generales para gestionar la respectiva cesión de área pública, los fraccionamientos comprendidos en estas excepciones no deberán ceder área pública y serán visados únicamente por la municipalidad.

- 3-** Se acuerda la modificación del artículo 6, inciso 48 (Definición de Fraccionamientos con fines Urbanísticos), de forma tal que esta sea congruente con las modificaciones establecidas en los artículos 21 y 21 BIS.

Para el establecimiento de los puntos anteriores se presentó ante la mesa de diálogo dos propuestas, las cuales fueron analizadas en conjunto. Se está en la redacción final para someterla a aprobación definitiva.

La redacción final, deberá ser técnica y jurídicamente viable.

Otro tema de discusión fue el correspondiente al artículo 16, lote con frente menor a la norma en fraccionamientos simples.

Recordemos que, con base en la redacción de este artículo en el Reglamento publicado, su uso se permitiría para un ÚNICO lote, por lo que con agrado y con base en las propuestas y justificaciones técnicas remitidas por el CIT, el día de hoy se acordó la siguiente redacción para este artículo:

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

Dentro del cuadrante urbano o en un área previamente urbanizada se pueden fraccionar **cuatro lotes** con frente menor a la norma definida en el presente Reglamento, de manera que permita un mejor aprovechamiento de la infraestructura existente. Lo anterior siempre que se cumplan las siguientes disposiciones:

1. El fraccionamiento realizado genere 8 lotes, 4 en su interior y 4 en su exterior, ambos con frente a calle pública.
2. El lote interior debe tener un frente a vía pública de entre 3,00 m y 4,00 m.
3. El lote interior debe tener una franja de acceso que no debe exceder de 30,00 m de longitud para 3,00 m de ancho y de 40,00 m de longitud para 4,00 m de ancho. Dicha franja no debe ser computable para el cálculo del área mínima del lote, ni puede construirse en ella a excepción de tapias. Además, en todo el largo de la misma, debe ser uniforme, unidireccional y finalizar en ángulos rectos.
4. El lote exterior debe tener un frente mínimo de 6,00 m

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

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

De forma preliminar el Colegio de Ingenieros Topógrafos remitió a todos los participantes, la propuesta de redacción correspondiente al tema de Acceso Excepcional para uso Residencial, con el fin de que esta pueda ser analizada por los demás participantes de la mesa de diálogo.

Como recordaremos con base en lo consignado en el Reglamento publicado, esta figura puede ser utilizada únicamente en cuadrantes urbanos y áreas de expansión, por lo que la propuesta del CIT busca que, dicha figura pueda ser utilizada en cualquier parte del país, siempre y cuando se cumplan con las condiciones, requisitos y excepciones que esta contempla.

Ejemplo:

Que tanto en cuadrante urbano como en cualquier camino vecinal que por su topografía, irregularidad o condiciones especiales y que cuente con servicios básicos, se permita el uso de esta figura en igualdad de condiciones.

Otro tema de análisis general fue, lo relacionado con fraccionamientos frente a calle pública sin servicios, esto está en el capítulo 6, inciso 49. **Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto:**

Sobre este tema se tiene acuerdo para que se puedan realizar fraccionamientos frente a calle pública sin servicios básicos, siempre y cuando el uso del lote a segregar sea agrícola, pecuario, forestal o mixto. Para cumplir con este tipo de fraccionamiento, el profesional de la agrimensura debe indicar en el plano el uso respectivo y una nota en el cuerpo del plano que establezca que se negará cualquier permiso de construcción hasta tanto el lote cuente con servicios básicos.

No hemos llegado aún al análisis de los demás temas relacionados con servidumbres agrícolas, lo cual se analizará como un tema aparte en una de las mesas propuestas.

La Unión de Gobiernos Locales esperará la redacción final para poder pronunciarse.

En conclusión, salimos muy satisfechos con el trabajo realizado y juntos lograremos una modificación consensuada del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, para beneficio de toda la sociedad costarricense.

Olger Eddier Aguilar Casares
Presidente de la Junta Directiva del CIT