

## REGLAMENTOS

### BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda en su sesión 06-2004, artículo 6°, del 05 de febrero del presente año, tomó el acuerdo N° 6, que indica lo siguiente:

“ACUERDO N° 6

#### Considerando:

I.—Que el artículo 10 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (ROSFNV) indica lo siguiente:

“Artículo 10.—**Ocupación sin derecho de propiedad.** En casos especiales en que la ocupación del terreno o vivienda no sea a título de dueño, el Banco podrá autorizar el otorgamiento de los beneficios del FOSUVI a que se refieren los incisos c) y d) del artículo anterior, siempre que se den todas las siguientes condiciones:

- Que la familia posea el inmueble de buena fe, en forma pública y pacífica.
- Que no exista posibilidad razonable de obtener el título de propiedad a corto o mediano plazo, conforme con los procedimientos legales establecidos.
- Que el inmueble no aparezca inscrito a nombre de otra persona, o bien que el propietario otorgue su consentimiento debido a que no se puede realizar la segregación. En este caso deberá traspasar el derecho correspondiente. Se incluyen los casos en que el ocupante tenga un derecho de uso reconocido, como ocurre en las zonas fronterizas y el área restringida no pública de la zona marítimo-terrestre.
- Que el inmueble no se encuentre amparado por regímenes legales que prohíben la ocupación, como en el caso de caminos públicos, parques nacionales, reservas forestales o la zona pública marítimo-terrestre.

La entidad autorizada debe verificar el cumplimiento de todos los requisitos anteriores y solicitar otros requisitos cuando fuere necesario. La operación deberá formalizarse en escritura pública según los lineamientos generales del Sistema. En los casos en que proceda la inscripción, se presentará la misma al Registro Público para lo correspondiente. Caso contrario la conservará la entidad autorizada por el plazo de las limitaciones de ley, y se remitirá copia a la Tributación Directa y a la Municipalidad local”.

II.—Que dicho artículo tiene como finalidad el facilitar a familias de extrema pobreza, que ocupan un inmueble sin título de propiedad pero en forma pacífica, de buena fe y a título de dueño y sin posibilidades de obtener el título a corto plazo, el acceso a un Bono Familiar para la Vivienda, en aplicación de los artículos 33 y 65 de la Constitución Política que garantizan el acceso a la vivienda y la igualdad ante la ley.

III.—Que en iguales circunstancias se encuentran muchas familias que no cuentan con título de propiedad y podrían obtenerlo a corto plazo pero sus condiciones socioeconómicas se lo impiden ante la imposibilidad de autofinanciarse la operación de catastro y escrituración del inmueble como paso previo a postularse al bono familiar para la vivienda.

IV.—Que es criterio de esta Junta Directiva que los pasos indicados en el punto anterior son parte integrante del procedimiento de otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda por lo que lo procedente es autorizar el financiamiento de dichos gastos en las operaciones que correspondan, para lo cual es preciso introducir un artículo 10 BIS al reglamento citado. **Por tanto**, por las razones indicadas y con fundamento en las normas legales citadas, se acuerda:

1°—Agregar un artículo 10 BIS al Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el cual dirá lo siguiente:

“Artículo 10 BIS: Para los casos indicados en el artículo anterior, la Junta Directiva del BANHVI aprobará un monto fijo máximo para financiar a las familias, con recursos del FOSUVI, los gastos de catastro, segregación, escrituración e inscripción de los inmuebles por ellas ocupados, con el fin de facilitar la obtención de su título de propiedad, siempre y cuando los ingresos de dichas familias no superen el estrato uno y medio. En igual forma, el financiamiento de tales gastos se podrá hacer extensivo a las familias que cumpliendo con los requisitos que indican los incisos a), c) y d) del artículo anterior, cuyos ingresos no superen el estrato uno y medio y tuvieren opción legal de obtener su título de propiedad a corto o mediano plazo, no contaren con los recursos socioeconómicos suficientes para ello. En ambos casos, el respectivo procedimiento se hará por medio de cada entidad autorizada. El monto máximo que para estos gastos queda autorizado será de hasta un sesenta por ciento de un salario mínimo.”

2°—Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*. Acuerdo unánime y firme.

David López Pacheco, Secretario Junta Directiva.—1 vez.—(11487).

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda en su sesión N° 02-2004, artículo 2°, del 15 de enero del presente año, tomó el acuerdo N° 1, que indica lo siguiente:

“ACUERDO N° 1

#### Considerando:

**Único:** Que como respuesta a la necesidad de vivienda determinada por las estadísticas nacionales en áreas urbanas -que según Ley de Planificación Urbana, en su Artículo 1, “Es el ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población”-, al elevado costo del terreno en esas áreas y a la necesidad de incluir criterios de mejoramiento, regeneración y repoblamiento de dichas áreas, conforme con las directrices establecidas en las Fases I y II del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, se requiere incentivar la construcción de viviendas en la modalidad de condominio, bajo el concepto de alta densidad mediana altura, valorando para ello, que este tipo de solución, aunque implica un uso más intensivo del suelo (lo que puede considerarse un ahorro en terreno), conlleva un incremento en los costos de construcción, debido, entre otros factores, a que la planta baja de la construcción debe ser reforzada a fin de que soporte la construcción de las plantas superiores.

**Por tanto, se acuerda:**

Aprobar las siguientes:

#### NORMAS PARA LA APLICACIÓN DEL BONO FAMILIAR DE VIVIENDA PARA VIVIENDA VERTICAL EN CONDOMINIO

1.—Casos de viviendas existentes en que se propone construir una segunda vivienda en un segundo piso:

- Un área de lote mínimo de 120 m<sup>2</sup>.
- Disponibilidad de infraestructura urbana suficiente para atender las demandas del proyecto (calles, aceras, sistema eléctrico, suministro de agua potable, tratamiento de aguas residuales y otros).
- Donde no exista disponibilidad de red de alcantarillado sanitario, el sistema de tratamiento deberá cumplir los requerimientos mínimos establecidos por el Ministerio de Salud para el tratamiento común de las aguas residuales de las dos viviendas, considerando un mínimo de 5 habitantes por vivienda.
- Por tanto, deberán cumplirse los requisitos que se refieren al área mínima de lote en cuanto a cobertura, capacidad del tanque séptico, longitud de drenajes (adecuado a la capacidad de infiltración del suelo) y otros requisitos legales y reglamentarios.

2.—Casos de proyectos nuevos en edificaciones de dos o más pisos:

- Las viviendas de cada piso deben ser independientes de las demás.
- Densidad mínima equivalente de 80 viviendas por hectárea y máxima equivalente de 300 viviendas por hectárea.
- Área mínima requerida del lote para un desarrollo en condominio: 120 m<sup>2</sup>.
- La infraestructura urbana donde se proponga el proyecto deberá estar constituida y ser suficiente para atender las demandas del proyecto. Esta infraestructura debe incluir calles, aceras, sistema de distribución y alumbrado eléctrico, sistema de suministro de agua potable, conducción y tratamiento de aguas residuales y otros.
- En caso de que no exista red de alcantarillado sanitario o no tenga la capacidad para recibir y tratar las aguas que genere el proyecto, deberá diseñarse y construirse una planta de tratamiento propia, conforme a las regulaciones vigentes en esta materia.
- Cumplir con los requerimientos municipales y legales, en aquellos casos donde exista plan regulador o en su defecto lo aplicado en este sentido según la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, y el Reglamento de Construcciones vigentes, para que las propiedades sean inscritas individualmente bajo el formato de propiedad en condominio.
- Estudio técnico de suelos y diseño de los edificios de acuerdo con la normativa vigente.
- Diseño arquitectónico y urbanístico apropiado para alta densidad y condiciones socioeconómicas de las familias que habitarán el proyecto.
- Se impondrán las limitaciones legales correspondientes a cada propiedad individualmente según la normativa vigente.
- En el caso de edificios existentes que quieran ser transformados mediante el régimen de propiedad horizontal bajo este programa, deberán presentar ante las instituciones correspondientes los cambios que se requieran con el fin de cumplir la normativa que corresponda.

3.—Las viviendas que se construyan bajo esta modalidad deberán cumplir con los requerimientos que establece la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, el Reglamento de Construcciones, el Código Sísmico vigente y los Planes Reguladores Cantonales respectivos.

4.—Los proyectos que quieran ser sometidos a este programa de financiamiento, deberán ser presentados al Banco Hipotecario de la Vivienda en su etapa de prefactibilidad, mediante un formulario de precalificación para determinar las condiciones particulares del desarrollo habitacional propuesto.

5.—**Ubicación geográfica.** Los proyectos amparados a este tipo de financiamiento deberán construirse en la “Zona de Crecimiento Urbano” de la Gran Área Metropolitana, definida en el Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 25902 MIVAH-MP-MINAE y en el área de expansión de los

cuadrantes urbanos de las cabeceras de distrito ubicadas en la Zona Especial de Protección, definidas por el Reglamento General de Desarrollo Urbano en las Cuadrantes Urbanos, publicado en *La Gaceta* del 9 de noviembre del año 2000.

Además, se incluyen como zonas de aplicación de este programa las áreas urbanas de las ciudades intermedias definidas por las Fases I y II del Plan Nacional de Desarrollo en las áreas definidas por su Plan Regulador. Los terrenos deberán estar adecuadamente amarrados al sistema vial urbano existente y ser aptos para desarrollos habitacionales de interés social, no afectos a ninguna de las limitaciones de ley.

También se podrán considerar otras localidades urbanas que cuenten con Plan Regulador vigente, aprobado por las autoridades competentes, siempre que las directrices del mismo, permitan la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, así como el resto de normativa mencionada.

**Lista de distritos de aplicación del Bono urbano de vivienda vertical**

A) Gran Área Metropolitana

Cantón	Distritos
San José	Carmen, Merced, Hospital, Catedral, Zapote, San Francisco de Dos Ríos, Uruca, Mata Redonda, Pavas, Hatillo, San Sebastián
Escazú	Escazú, San Antonio, San Rafael
Mora	Colón
Goicoechea	Guadalupe, San Francisco, Calle Blancos, Mata de Plátano, Ipis
Santa Ana	Santa Ana, Pozos, Uruca, Piedades, Brasil
Desamparados	Desamparados, San Miguel, San Juan de Dios, San Rafael Arriba, San Antonio, Patarrá, Damas, San Rafael Abajo, Las Gravillas
Aserri	Aserri
Moravia	San Vicente, San Jerónimo
Alajuelita	Alajuelita, San Josecito, San Antonio, Concepción, San Felipe
Vásquez de Coronado	San Isidro, Patalillo
Tibás	San Juan, Cinco Esquinas, León XIII, Anselmo Llorente
Montes de Oca	San Pedro, Sabanilla, Mercedes
Curridabat	Curridabat, Granadilla, Sánchez, Tirrases
Alajuela	Alajuela, San José, San Antonio, Guácima, San Rafael, Río Segundo, Desamparados, Garita
Cartago	Oriental, Occidental, Carmen, San Nicolás, San Francisco, Guadalupe, Dulce Nombre
La Unión	Tres Ríos, San Diego, San Juan, San Rafael, Río Azul
Heredia	Heredia, Mercedes, San Francisco, Ulloa
Santo Domingo	Santo Domingo, San Vicente, San Miguel, Santo Tomás, Santa Rosa
San Rafael	San Rafael, San Josecito, Santiago
Belén	San Antonio, Rivera, Asunción
San Pablo	San Pablo
Barva	Barva, San Pablo, San Roque, Santa Lucía
Flores	San Joaquín, Barrantes, Llorente

B) Ciudades intermedias

Cantón	Distrito
Pérez Zeledón	San Isidro del General
San Carlos	Ciudad Quesada
Liberia	Liberia
Puntarenas	Puntarenas
Limón	Limón
Pococí	Guápiles

Acuerdo unánime y firme.

David López Pacheco, Secretario Junta Directiva.—1 vez.—(11494).

**INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS**

N° 2003-442

ASUNTO: Reforma a los artículos 95 y 97

Reforma a los artículos 95 y 97 del Reglamento de Prestación de Servicios a los Clientes publicado en las Gacetas N° 131 del 10 de julio de 1996 y N° 159 del 20 de agosto de 1997, de conformidad con lo recomendado por la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos mediante el Oficio 4967.

**Resultando:**

1°—Que la política de ajustes a la facturación, vigente en la Institución, que fuera aprobada por la Junta Directiva del AyA, y que es parte del Reglamento de Prestación de Servicios a los Clientes, busca dimensionar el impacto que en los montos facturados pueda tener la aparición de un daño inesperado en las instalaciones intradomiciliarias de los clientes.

2°—Que la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos en su Oficio 4967 de fecha 26 de junio del 2003 dirigido al señor Presidente Ejecutivo del Instituto Sr. Everardo Rodríguez Bastos, originado por consulta realizada por la Defensoría de los Habitantes, considera que la

fórmula de cálculo prevista en los artículos 95 y 97 del Reglamento en cuestión se opone a la Ley 7593 de la Autoridad Reguladora, pues implícitamente toca materia tarifaria.

3°—Que las objeciones del Ente Regulador se enfocan básicamente hacia la fórmula de cálculo del ajuste, validándose más bien la política de ajustes a través de este oficio.

4°—Que de conformidad con el fundamento expuesto en el mencionado Oficio, la fórmula utilizada para el cálculo del ajuste aplicado, estaría cambiando el resultado tarifario de las facturaciones afectadas.

**Considerando:**

1°—Que esta disposición de la ARESEP, tomando en cuenta la cantidad de ajustes que se efectúan en la actualidad (3078 casos por mes) y el consumo promedio a nivel nacional por categorías tarifarias (tarifa única), puede cuantificarse en 7.3 millones de colones por mes. Adicionalmente la Institución puede cuando lo considere pertinente modificar el parámetro que define “alto consumo”, de tal manera que disminuyan los casos ajustables.

2°—Que los artículos 95 y 97 del Reglamento de Prestación de Servicios a los Clientes vigentes señalan respectivamente:

“Artículo 95.—Cuando se den altos consumos (ver glosario) superiores a los 50 m<sup>3</sup> en las tarifas domiciliaria, ordinaria, o superiores a los 100 m<sup>3</sup> en las tarifas reproductiva, preferencial y gobierno, AyA podrá aplicar ajustes hasta dos facturas leídas consecutivas, siempre y cuando el cliente lo solicite dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento de la facturación afectada y no existan indicios de que éste se originó por variación de los hábitos de consumo. Cuando el ajuste se vaya a aplicar a un cliente catalogado como “alto consumidor”, debe determinarse mediante una revisión domiciliar costeada por el cliente, que el incremento se originó en fugas no visibles. Dicho ajuste se aplicará cobrándose el consumo promedio normal mostrado en las últimas seis facturaciones registradas multiplicadas por 1.5.

La aprobación y aplicación del ajuste sólo podrán ser realizadas de acuerdo con los niveles autorizados. Para la aplicación de nuevos ajustes deberá transcurrir un periodo de 12 meses desde el último ajuste.”

Artículo 97.—En los servicios con tarifa domiciliar, de no existir registros que permitan establecer el consumo promedio normal, se aplicará un volumen de 30 m<sup>3</sup> por mes por unidad habitacional.

En los servicios con tarifa Ordinaria, Reproductiva, Preferencial y de Gobierno, de no existir registros que permitan establecer el consumo promedio normal, AyA estimará con base en las características del servicio en cuestión.”

3°—Que de conformidad con el artículo 5 de la Ley de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos, publicada en *La Gaceta* N° 169 del 05 de setiembre de 1996, referente a las funciones correspondientes a esta entidad, establece:

“Artículo 5°—**Funciones.** En los servicios públicos definidos en este artículo, la Autoridad Reguladora fijará precios y tarifas,....” **Por tanto:**

Con fundamento en lo recomendado por la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos mediante su Oficio 4967 y la legislación que le faculta al Ente Regulador a intervenir en materia tarifaria, se acuerda reformar los artículos 95 y 97 del Reglamento de Prestación de Servicios a los Clientes del AyA para que recen lo siguiente:

Artículo 95.—Modificado según Acuerdo N° 2002-324, sesión N° 2002-066. Publicado en *La Gaceta* N° 177, Alcance N° 66 del 16 de setiembre del 2002.

“Cuando se presenten altos consumos (ver glosario) superiores a los 50 m<sup>3</sup> en las tarifas domiciliaria, ordinaria, o superiores a los 100 m<sup>3</sup> en las tarifas reproductiva, preferencial y gobierno AyA podrá aplicar ajustes hasta dos facturas leídas consecutivas, siempre y cuando el cliente lo solicite dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento de la facturación afectada y no existan indicios de que éste se originó por variación de los hábitos de consumo. Cuando el ajuste se vaya a aplicar a un cliente catalogado como “alto consumidor”, debe determinarse mediante una revisión domiciliar costeada por el cliente, que el incremento se originó en fugas no visibles. Dicho ajuste se aplicará cobrándose el consumo promedio normal mostrado en las últimas seis facturaciones registradas.

La aprobación y aplicación del ajuste sólo podrán ser realizadas de acuerdo con los niveles autorizados. Para la aplicación de nuevos ajustes deberá transcurrir un periodo de 12 meses desde el último ajuste.”

Artículo 97.—En los servicios en que no se cuente con registros, o no sea posible establecer que permitan calcular el consumo promedio normal, se aplicará un volumen por mes por servicio igual al “consumo promedio normal”, utilizado en el estudio tarifario que haya servido de base a la resolución que sustenta las tarifas vigentes, para cada una de las categorías. Acuedo firme. Remítase a la ARESEP para su aprobación.

San José, 13 de febrero del 2004.—Lic. Rosa María Martínez Guillén, Secretaria de Actas.—1 vez.—(Solicitud N° 21925).—C-30820.—(11102).