

La Uruca, San José, Costa Rica, lunes 26 de abril del 2010. N° 79

N° 35931-MP-MIVAH
EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,
EL MINISTRO DE LA PRESIDENCIA
Y EL MINISTRO DE VIVIENDA Y
ASENTAMIENTOS HUMANOS

En uso de las facultades que les confieren los artículos 140, incisos 3), 8), 18) y 20), y 146 de la Constitución Política; 4º, 11, 25, 27 párrafo primero y 28 párrafo segundo inciso b) de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227 de 2 de mayo de 1978, y 27 de la Ley Especial para Titulación de Vivienda en Precarios y en Zonas de Desarrollo Urbano no Reconocidas (Precarios), Ley N° 8680 de 12 de noviembre del 2008.

Considerando:

1º—Que para la adecuada implementación del marco jurídico que posibilite el ordenamiento y titulación de los bienes inmuebles donde se asientan precarios ubicados en terrenos propiedad de instituciones de derecho público, empresas públicas y Municipalidades, es necesario emitir el presente reglamento a la Ley N° 8680 de 12 de noviembre del 2008, Ley Especial para Titulación de Vivienda en Precarios y en Zonas de Desarrollo Urbano no Reconocidas (Precarios) que ordena la ley de cita.

2º—Que la Ley N° 8680 de 12 de noviembre del 2008, denominada “Ley Especial para Titulación de Vivienda en Precarios y en Zonas de Desarrollo Urbano no reconocidas (precarios)” dispuso en el artículo 27, el dictado de su reglamento a cargo del Poder Ejecutivo.

3º—Que por la presente vía es necesario clarificar los mecanismos de gestión para llevar a cabo de manera exitosa la titulación ordenada en la Ley de referencia.

4º—En consecuencia, con fundamento en las disposiciones de cita, se dicta el presente reglamento a la Ley Especial para Titulación de Vivienda en Precarios y en Zonas de Desarrollo Urbano no reconocidas (precarios). **Por tanto,**

DECRETAN:

**Reglamento de la Ley Especial para Titulación
de Vivienda en Precarios y en Zonas de Desarrollo
Urbano No Reconocidas (Precarios)**

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1º—**Objeto.** Las disposiciones contenidas en el presente reglamento tienen por objeto la correcta regulación de la Ley N° 8680 denominada Ley Especial para Titulación de Vivienda en Precarios y en Zonas de Desarrollo Urbano no Reconocidas (precarios).

Artículo 2º—**Ámbito de aplicación.** El presente reglamento regula lo pertinente solo para aquellos terrenos ocupados por personas físicas en carácter de precaristas así identificados según la Ley N° 8680.

Artículo 3º—**Definiciones.** Para los efectos de interpretación y aplicación de las disposiciones de la ley y este Reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

- a) **Áreas comunales:** Son las zonas así reconocidas de conformidad con lo establecido en los artículos 21 inciso 3) y 40 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240 de 15 de noviembre de 1968 y sus disposiciones conexas, principalmente se identifica así a las áreas destinadas al uso público.
- b) **Áreas Silvestres Protegidas:** Son las áreas definidas en las siguientes disposiciones: artículo 2º de la Ley de Conservación de la Vida Silvestre, Ley N° 7317 de 30 de octubre de 1992; artículo 3º inciso i) de la Ley Forestal, Ley N° 7575 de 13 de febrero de 1996; artículo 32 de la Ley Orgánica del Ambiente, Ley N° 7554 de 4 de octubre de 1995; artículo 58 de la Ley de Biodiversidad, Ley N° 7788 de 30 de abril de 1998 y concomitantemente lo así dispuesto en sus respectivos reglamentos.
- c) **Áreas de Protección del Recurso Hídrico:** Son las áreas así definidas en el artículo 3º inciso l) de la Ley Forestal, Ley N° 7575 de 13 de febrero de 1996; así como las disposiciones contenidas en la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Ley N° 7779 de 30 de abril de 1998 y su reglamento.
- d) **BANHVI:** Banco Hipotecario de la Vivienda, creado mediante Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley N° 7052 de 13 de noviembre de 1986.
- e) **Entidades autorizadas:** Se entenderá por entidades autorizadas las definidas en el artículo 3º inciso c) de la Ley N° 7052 de 13 de noviembre de 1986 denominada Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- f) **IMAS:** Instituto Mixto de Ayuda Social.
- g) **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- h) **MIVAH:** Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

- i) **Núcleo familiar:** Es el conjunto de personas sujetas a la autoridad de un(a) jefe de familia, que conviven cotidianamente bajo un mismo techo y se han organizado para compartir las obligaciones derivadas del sustento y la protección mutua, contando entre sus miembros con al menos una persona mayor de edad.
- j) **Precarios:** Se entiende como la zona de desarrollo urbano no reconocida, así identificadas según lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley N° 8680, habitada por personas físicas en carácter de precaristas.
- k) **Programas de desarrollo integral de propiedades:** Son programas de renovación urbana según los términos del artículo 1º de la Ley de Planificación Urbana, cuya finalidad es llevar a cabo un proceso de mejoramiento para erradicar tugurios y asentamientos en precario, y rehabilitar áreas urbanas deterioradas, mediante el cual se sincroniza y coordina una serie de medidas con efecto directo a las áreas ya desarrolladas o construidas, con el fin de mantener y restaurar un estado de conveniencia comunal; abarca un programa general para mejorar las condiciones de vida y de trabajo en las diferentes zonas de un conglomerado urbano, e incluye no sólo la prevención del deterioro sino también un tratamiento para su corrección.
- l) **Patrimonio natural del Estado:** Son áreas públicas de protección ambiental del Estado así identificadas en la normativa especial vigente, y principalmente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley Forestal, Ley N° 7575 de 13 de febrero de 1996 y su reglamento.
- m) **Reubicación:** Proceso de traslado geográfico a otro sitio, aplicable a las familias ubicadas en terrenos que por diversas circunstancias de índole legal, riesgo social y/o salud pública, no es posible intervenir en el proceso de mejoramiento y desarrollo de renovación urbana, siendo necesaria su reubicación a otro lugar, procurando el menor grado posible de desarraigo.
- n) **SETENA:** Secretaría Técnica Nacional Ambiental.
- o) **Territorios indígenas reconocidos:** Son los terrenos donde se identifican las reservas indígenas así declaradas ya sea por ley especial o por decreto ejecutivo, y principalmente de conformidad con lo establecido en la Ley Indígena, Ley N° 6172 de 29 de noviembre de 1977 así como por lo dispuesto en el artículo 2º de su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 8487 de 26 de abril de 1978.
- p) **Tugurio:** Se entenderá así lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios, Ley N° 2760 de 16 de junio de 1961 y su Reglamento (Decreto Ejecutivo N° 7 de 17 de diciembre de 1963), en ese sentido el tugurio es un recinto destinado a vivienda, en un inmueble objeto de declaratoria oficial de inhabilitación por sus condiciones insalubres o de seguridad. Este concepto comprende: casas, apartamentos, cuartos, habitaciones y en general, construcciones o estructuras destinadas total o parcialmente al expresado fin, aunque sólo se trate de refugios en sitio no urbano, de carácter improvisado.
- q) **Zonas de riesgo:** Para tal efecto se entenderá así a las zonas definidas por la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, conforme lo establecido en la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley N° 8488 de 22 de noviembre del 2005.
- r) **Zonas de desarrollo urbano no reconocidas:** Se entiende por estas zonas los precarios consignados en el artículo 5º de la Ley N° 8680.

- s) **Zonas de uso público:** Son las zonas definidas para el uso y disfrute público de todos, establecidas en las políticas de ordenamiento territorial del Estado, así como aquellas propiamente definidas en los instrumentos regionales y locales de planificación urbana y las disposiciones normativas vigentes que regulan la materia.

CAPÍTULO II

De las autorizaciones

Artículo 4º—**Aceptación de la donación de inmuebles.** Para que el Banco Hipotecario de la Vivienda pueda aceptar formalmente la donación de los inmuebles propiedad de instituciones de derecho público, empresas públicas y municipalidades donde se ubican asentamientos en precario y/o tugurios debe de previo verificar lo siguiente:

- a) Que el bien inmueble no se encuentre sujeto al servicio o dominio público.
- b) Que los bienes inmuebles se encuentren desafectados por la Asamblea Legislativa cuando su afectación haya sido por ley especial.
- c) Que el bien inmueble cuente con un plano de agrimensura de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, Ley Nº 6545 de 25 de marzo de 1981 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo Nº 34331-J de 29 de noviembre del 2007.
- d) Que los bienes inmuebles no se localicen en áreas silvestres protegidas, según certificación correspondiente emitida por Patrimonio Natural del Estado a cargo del MINAET haciendo constar que los inmuebles no pertenecen a las zonas así declaradas.
- e) Constatar mediante certificación del Registro Público de la Propiedad así como de la municipalidad respectiva que el inmueble no se encuentra afecto a una zona de uso público.
- f) Corroborar mediante certificación o constancia expedida por la autoridad competente que el inmueble no se encuentra en una reserva indígena.
- g) Que el inmueble no se encuentra afecto a patrimonio histórico-arquitectónico del Estado, así declarado conforme lo dispuesto en la Ley Nº 7555 de 4 de octubre de 1995 y su reglamento, para lo cual solicitará la certificación respectiva a la entidad competente.
- h) Que el inmueble no pertenece a zonas de protección del recurso hídrico y/o cobertura de mantos acuíferos, según certificación emitida por la entidad competente.
- i) Corroborar la existencia de la viabilidad técnica ambiental otorgada por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA).
- j) Existencia de dictamen técnico expedido por el órgano competente del BANHVI, sobre las condiciones del inmueble para determinar si el mismo es urbanizable y apto para construir de conformidad con las disposiciones técnicas de la Ley de Construcciones, Decreto Ley Nº 833 de 2 de noviembre de 1949; Ley de Planificación Urbana, Ley Nº 4240 de 15 de noviembre de 1968; Ley de Catastro Nacional, Ley Nº 6545 de 25 de marzo de 1981 y su reglamento; Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones; el plan regulador vigente y/o las disposiciones supletorias aplicables establecidas por el INVU.

- k) Que el bien inmueble cuenta con servicios de salud, según certificación emitida por el Ministerio de Salud.
- l) Que el bien inmueble cuenta con acceso a escuelas y colegios, conforme certificación del Ministerio de Educación Pública.

Artículo 5º—**Verificación de requisitos, segregación y titulación.** El Banco Hipotecario de la Vivienda verificará los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ley N° 8680, según el procedimiento aplicable en la ley de cita, relativos a la ocupación que hicieren valer los interesados precaristas al momento de realizar la segregación de los bienes inmuebles aceptados, a fin de proceder con la titulación correspondiente.

Artículo 6º—**Reglas de excepción urbana.** Las normas de excepción urbana para llevar a cabo programas de desarrollo integral o bien entendidos como programas de renovación urbana, donde se ubiquen los asentamientos en precario, se aplicarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 4240 de 15 de noviembre de 1968 (Ley de Planificación Urbana); Reglamento de Construcciones; Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y disposiciones dictadas en virtud de la respectiva competencia municipal y la residual del INVU en la materia de planificación urbana y tendrán como parámetros la protección al medio ambiente, la dignidad de las personas, salud y la vida de los habitantes.

CAPÍTULO III

De la titulación

Artículo 7º—**Identificación de los precarios.** De conformidad con las competencias atribuidas, el MIVAH a través de la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos, identificará los precarios existentes en el país, según la definición de necesidades que corresponde a las prioridades del Gobierno en materia de vivienda existente y conforme el déficit de atención requerido. La lista se publicará en el Diario Oficial *La Gaceta*. Para tal fin la priorización en la atención de los precarios se hará observando los siguientes parámetros:

- a) Déficit de atención del precario, considerando la posibilidad de atención *in situ* de las familias.
- b) Estados de hacinamiento y sobrepoblación.
- c) Condiciones de la población habitante, principalmente adultos mayores, niños, mujeres jefas de hogar, personas con discapacidad y población en riesgo, vulnerabilidad y/o exclusión social.
- d) Condiciones ambientales y físicas favorables con mayores posibilidades de una mejor y pronta intervención geográfica.
- e) Deterioro de las condiciones de salud pública en relación con la habitabilidad e higiene del precario, según la determinación oficial de la entidad competente en la materia de salud pública.

Artículo 8º—**Exclusión de Zonas de Reserva Nacional.** La titulación de bienes inmuebles del Estado declarados como tierras de Reserva Nacional, ocupados por los potenciales beneficiarios en carácter de precaristas, se encuentra excluida del ámbito de aplicación de la Ley N° 8680, en consecuencia se observará el régimen respectivo establecido en los cuerpos normativos vigentes y principalmente lo dispuesto en la Ley de Tierras y Colonización, Ley N° 2825 de 14 de octubre de 1961.

Artículo 9º.—**De las áreas públicas y comunales.** La identificación y cesión de las áreas públicas y comunales se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley N° 4240 de 15 de noviembre de 1968 (Ley de Planificación Urbana) así como por lo dispuesto en la disposición VI.6.1 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones emitido en la sesión Ordinaria del INVU N° 3391 de 13 de diciembre de 1982.

Artículo 10.—**De los convenios interinstitucionales.** Los convenios interinstitucionales que suscriba el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos para identificar los asentamientos en precario; la ubicación de propiedades e individualización de los beneficiarios se hará observando las competencias correspondientes del MIVAH, así como lo que al efecto establece la Ley N° 7052.

Artículo 11.—**De los recursos del BANHVI.** La titulación de los bienes inmuebles donde se ubican los precarios previamente identificados y clasificados por el MIVAH según lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley N° 8680, se llevará a cabo de conformidad con los proyectos habitacionales que de acuerdo con la calificación de índices oficiales de pobreza, vulnerabilidad y exclusión, resulten elegibles para ser atendidos según lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para lo cual el BANHVI destinará los recursos necesarios según lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, acatando para tal fin la lista de necesidades y prioridades de vivienda definidas por el Estado.

Artículo 12.—**De la reubicación.** Quienes se encuentren ubicados en los terrenos descritos en el párrafo 3 del artículo 2 la Ley N° 8680, podrán ser reubicados atendiendo entre otros los siguientes parámetros y requisitos:

- a) Al momento de llevar a cabo la reubicación de familias, se procurará en todo observar las disposiciones establecidas en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas (Ley N° 4229 de 11 de diciembre de 1968) relativas a la no discriminación de ningún tipo (párrafo 2º del artículo 2º; artículo 3; párrafo 1 del artículo 11 y Anexo 3 del Pacto), en lo que respecta a la búsqueda de una solución de vivienda digna y adecuada, pues la reubicación de familias comporta un desalojo forzoso en procura de la implementación de programas de renovación urbana para desarrollar una zona deteriorada.
- b) Orientar en la medida de lo posible los parámetros de reubicación de conformidad con criterios de ordenamiento territorial en materia de desarrollo sostenible, según lo dispuesto en los artículos 29 y 31 de la Ley Orgánica del Ambiente, en relación con las soluciones habitacionales que involucren desarrollos urbanísticos.
- c) Ante la imposibilidad material de atender a las familias *in situ*, identificar inmuebles que se adecuen en precio, ubicación (zona urbanizable de acuerdo con el plan regulador vigente), topografía (terrenos con aptitud para construir), cercanía de servicios de salud, educación y fuentes de trabajo.
- d) Se requiere que los núcleos familiares así identificados, sean calificados de acuerdo con estudio social previo elaborado por el IMAS, a fin de coordinar institucionalmente la búsqueda de una solución de vivienda digna.
- e) El interesado del núcleo familiar a calificar debe aportar declaración jurada de que no se encuentra como ocupante y/o precarista en otro inmueble.

- f) Cuando las familias se encuentren en zonas de riesgo, serán atendidas de conformidad con la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley N° 8488 de 22 de noviembre del 2005.
- g) Los núcleos familiares que según el estudio social practicado al efecto, califiquen para ser reubicados, serán atendidos en la medida de lo posible de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- h) Para aquellas familias que de acuerdo con el régimen del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda no califiquen para ser beneficiadas con una solución de vivienda a través del Bono Familiar de la Vivienda, se coordinará lo correspondiente con el IMAS para la búsqueda de la ayuda económica temporal respectiva.
- i) El MIVAH coordinará con el INVU dentro del respectivo ámbito de competencias, la búsqueda de posibles soluciones de vivienda a los núcleos familiares previamente identificados, que por no calificar para una solución de vivienda con Bono Familiar de Vivienda, deban ser reubicados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley N° 8680.
- j) La reubicación de aquellas familias que se encuentren ocupando terrenos del Estado identificados como reservas nacionales, se sujetará a las disposiciones establecidas en la Ley de Tierras y Colonización, Ley N° 2825 de 14 de octubre de 1961.

CAPÍTULO IV

De los beneficiarios

Artículo 13.—**Elegibilidad.** En lo que resulte sustancialmente compatible, serán aplicables a los beneficiarios descritos en la Ley N° 8680, todas las disposiciones relativas a elegibilidad, condiciones, afectaciones, limitaciones, patrimonio familiar, etc., de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Para todos aquellos casos no contemplados bajo el régimen de titulación de la Ley N° 8680, los mismos serán atendidos según corresponda, de conformidad con las disposiciones que al efecto establezca la ley especial que regule la situación en particular.

Artículo 14.—**Declaración jurada.** Toda solicitud e información aportada por los beneficiarios así calificados según la Ley N° 8680, tendrá carácter de declaración jurada de conformidad con la Ley.

CAPÍTULO V

Del procedimiento

Artículo 15.—**Desarraigo y diseño urbano.** En el procedimiento aplicable para llevar a cabo la titulación ordenada en la Ley N° 8680, se hará sin detrimento del ordenamiento aplicable en materia de planificación urbana, para la cual podrá desarrollarse soluciones de vivienda en diseños verticales de conformidad con la modalidad de propiedad en condominio, permitiendo la adecuada intervención de los precarios a fin de realizar una correcta titulación del espacio habitable.

Artículo 16.—**Vigencia.** Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República.—San José, a los veinticinco días del mes de marzo del dos mil diez.

Publíquese.—ÓSCAR ARIAS SÁNCHEZ.—El Ministro de la Presidencia, Rodrigo Arias Sánchez, y el Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos a. í., Luis Fernando Salazar Alvarado.—1 vez.—O. C. 4012.—Solicitud N° 2114.—C-281370.—(D35931-IN2010031637).