

DU-007-01-2022

San José, 11 de enero del 2022

Señores:

Ing. David Chacón Gamboa,
Correo electrónico; david.g@gmail.com

MBA. Cristian Torres Garita,
Alcalde Municipal de La Unión.
Correo electrónico; oburgos@munilaunion.go.cr; richmond@munilaunion.go.cr

Estimados señores:

Reciban un cordial saludo, en atención a denuncia interpuesta por el señor José David Chacón Gamboa, ante las acciones desarrolladas dentro del territorio del cantón de La Unión, se procede a emitir nuestro criterio Técnico- Legal sobre lo externado mediante el Oficio MLU-CAM-412-2021 de la Municipalidad de la Unión, en la revisión de las responsabilidades propias de la Dirección de Urbanismo del INVU, de acuerdo a lo indicado en los artículos 7° y 10° de la Ley 4240, Ley de Planificación Urbana.

Se procedió a verificar los documentos aportados por el demandante y la Municipalidad, así como comparar los tiempos de ejecución de los procesos de fraccionamiento y la normativa aplicable, ya que parte del proceso municipal se realizó antes de la transición al nuevo Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, el cual se aplica de manera supletoria, en ausencia de un reglamento de fraccionamientos en el ordenamiento local. Por lo tanto, se verificó la Norma derogada para confirmar qué criterios se debieron aplicar sobre los primeros fraccionamientos realizados.

A manera de consulta, se verificó en la aplicación Google Earth (ver Imagen 1) sobre las condiciones del fraccionamiento en cuestión, verificando que se han desarrollado cambios en el uso del suelo, mismos que no menciona la Municipalidad en el documento MLU-CAM-412-2021, el cual se limita a indicar los procesos de autorización de fraccionamientos. Sin embargo, se evidencia el proceso de remoción de capa vegetal y parte de la lotificación, así como la construcción de varias edificaciones en el sector norte del terreno.

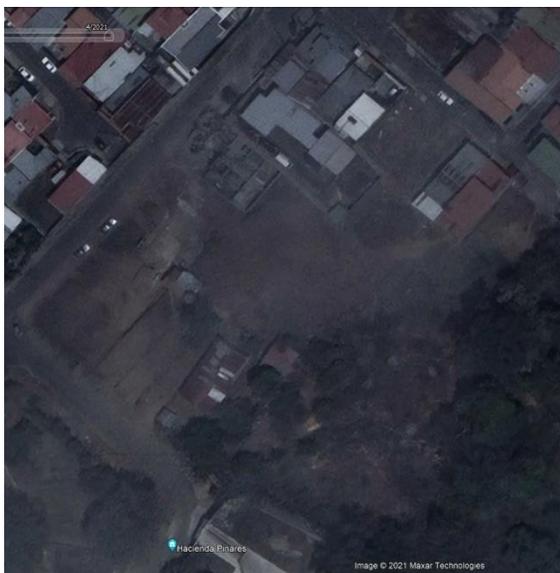
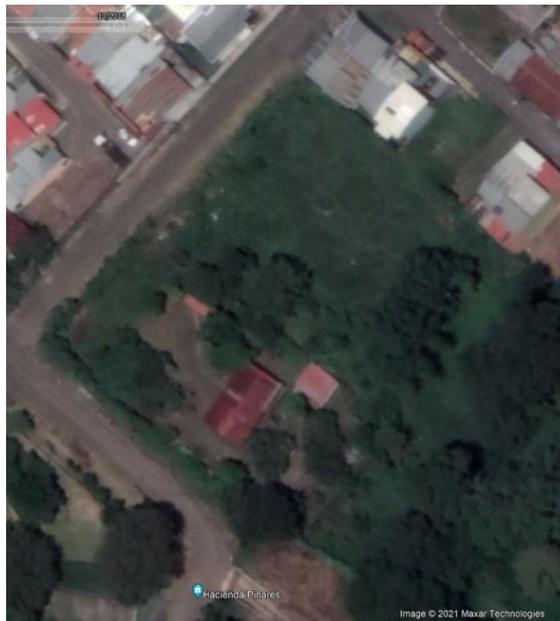


Imagen 1. Fotografía satelital del terreno en cuestión en octubre del 2018 (izquierda) y en abril del 2021 (derecha). Fuente: Google Earth. 20/12/2021.

En primera instancia, la denuncia evoca que existió un proceso de remoción de capa vegetal y movimiento de tierras, mismas actividades que debieron ser autorizadas y fiscalizadas por la Dirección de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad de La Unión. Cualquier situación atinente a las implicaciones de estos movimientos de tierra, debieron ser previstas y atendidas por esta municipalidad. Dentro de este proceso, es la misma entidad la que debe

solicitar los permisos del MINAE para la tala de árboles en el terreno, los estudios de suelos, niveles de compactación y demás información de control de la actividad.

En el caso del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU (RCNFU), el cual estuvo vigente desde diciembre de 1982 y hasta septiembre del año 2020, incluye en el apartado III.3.9 lo pertinente a movimiento de tierras. Sin embargo, este apartado se aplica de forma explícita en el caso de proyectar urbanizaciones, por lo que dependiendo de la forma en que se haya tramitado el permiso para realizar el relleno del terreno, la Municipalidad lo puede haber tomado en cuenta o no. Lo que sí es innegable es que se debió considerar el reciente movimiento de tierras al tramitar permisos de construcción en dichos terrenos.

En cuanto al proceso de fraccionamiento, este no se procesó como una urbanización. Este tipo de fraccionamiento era permitido en el reglamento supra citado, puesto que el mismo indica en su Capítulo II. Fraccionamientos:

*II.2.2. La Municipalidad podrá, mediante acuerdo que así lo estipule, aceptar el fraccionamiento en propiedades que enfrenten vías existentes, **aun cuando éstas no sean las reglamentarias. En ese caso, deberán tomarse las previsiones para su normalización futura.** El fraccionador deberá hacer todas las mejoras que determine la municipalidad sobre la mitad de la calle a que enfrenten los lotes incluida su ampliación. (el énfasis no es del original)*

Bajo este panorama, al aceptarse fraccionamientos frente a calle pública existente, pero que esta no cumple con las condiciones reglamentarias de aceras y cordón de caño, la Municipalidad de La Unión debió indicar las condiciones de mejoras para normalizar la calle, con el fin de que se ajusten a las condiciones reglamentarias (*Capítulo III. Urbanizaciones, sección III.2.6 Calles Locales*).

Dentro del mismo Capítulo II, se habla de las condiciones en las que se debe hacer sesión de área pública, sin implicación en cuanto al tamaño de lote, pero con referencia a la ubicación y finalidad del mismo:

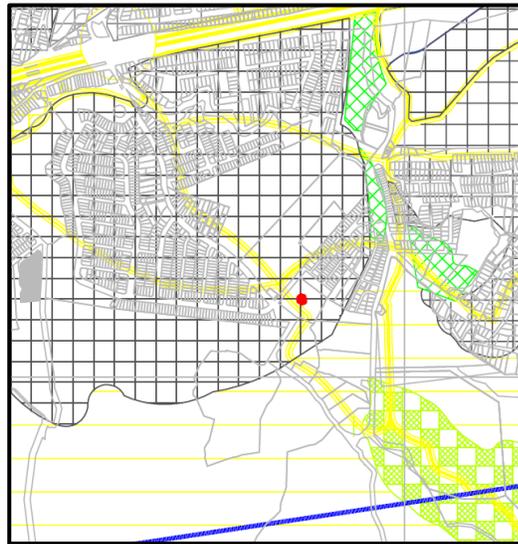
II.3. Cesión de Áreas Públicas: Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades o de zonas previamente urbanizadas, cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento urbano un 10% (diez por ciento) del área, sin restricciones, excepto cuando el fraccionamiento sea agropecuario.

Dado que para establecer cuál es el cuadrante de las ciudades, se utilizan como base el Anillo de Contención Urbana, así como los cuadrantes urbanos (Decreto 25902 MIVAH-MP-MINAE) y los planes reguladores urbanos de cada cantón, por lo que se verifica lo correspondiente para el caso de la Unión. Al no existir cuadrantes urbanos delimitados, sólo rige el límite del Anillo de Contención Urbana. Como se puede observar en la Imagen 2, el fraccionamiento en cuestión se encuentra fuera del área regulada por el Anillo de contención del crecimiento de la GAM.



Imagen 2. Fotografía aérea con la ubicación del fraccionamiento fuera del Anillo de Contención Urbana. Fuente: Google Earth. 20/12/2021.

Ante esta condición, la única opción por la que se podría considerar el fraccionamiento dentro de la zona previamente urbanizada, es por medio de un plan regulador cantonal. En el caso del cantón de La Unión, pese a que no exista un plan regulador urbano vigente con todos reglamentos que estipula la Ley 4240, Ley de Planificación Urbana, sí cuenta con un Reglamento de Zonificación Urbana vigente desde el año 2003. El Mapa de Zonificación vigente, identifica el espacio donde se ubica el fraccionamiento de lotes en cuestión dentro de una Zona Residencial de Media Alta Densidad, lo cual descarta cualquier argumento sobre el uso agropecuario de los fraccionamientos realizados en esta locación. En la Imagen 3 se identifica la ubicación con un punto rojo, agregado al recorte de la imagen original.



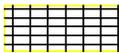
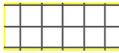
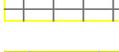
SIMBOLOGIA DENSIDADES		
	DENSIDAD BRUTA	LOTE PROMEDIO
	ALTA229 A 30090 A 119
	MEDIA ALTA141 A 230120 A 199
	MEDIA 56 A 140200 A 450
	MEDIA BAJA.....35 A 55500 A 850
	BAJA28 A 36851 A 1000

Imagen 3. Capturas del Mapa de Zonificación, donde se identifica el punto de los fraccionamientos como una Zona Residencial de Media Densidad. Fuente: Plan Regulador de La Unión, 2003.

Haciendo lectura del Reglamento de Zonificación de La Unión, aparte de los criterios de densidad poblacional que sí se cumple en los fraccionamientos otorgados, al tener 120 metros cuadrados. Esto de acuerdo a los documentos presentados, hace ver que estas segregaciones cumplen con el criterio de ser de carácter urbano y con fines urbanísticos, como se indica en el documento MLU-CAM-249-2020 y subsecuentes de aprobación de los fraccionamientos parciales, donde se indica:

“De la misma forma se le informa que debe tener la autorización de la Municipalidad para futuros trámites, así como realizar todos los estudios de análisis o estudios de disponibilidad de servicios, de tipo ambiental, vial, de servidumbres, alineamiento, patrimonial, de afectaciones, de infraestructura, de mecánica de suelos, de escorrentía, de riesgos naturales, accesibilidad, de transporte público, líneas de conducción eléctrica, y otros para cualquier trámite que así lo amerite.”

De tal modo que la Municipalidad descargó sobre el próximo trámite la responsabilidad de velar por que se cumpla la normativa urbanística correspondiente a la hora de desarrollar cualquier edificación en el inmueble.

El mismo Reglamento de Zonificación municipal, indica en el artículo 18:

*“ARTICULO 18.- Todo fraccionador de terrenos situados dentro del cuadrante de las ciudades o de las áreas desarrolladas urbanísticamente (ver mapa *26), estará exento de ceder el 10% del total del terreno, siempre que no exceda los 2500 m² (dos mil quinientos). **Aquellos fraccionadores que excedan la cantidad anterior dentro de las áreas desarrolladas urbanísticamente en la actualidad, o que se sitúen fuera de ésta, cederán gratuitamente el 10% del total del área a fraccionar o urbanizar, para el uso público de parque y facilidades comunales...**”*

La referencia al mapa 26, no se puede resolver sin verificar el mismo. La copia enviada por la Municipalidad no es completamente legible, sin embargo se identifica el lugar indicado dentro de lo desarrollado urbanísticamente a la fecha de emisión del mapa, como se puede observar en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia..**

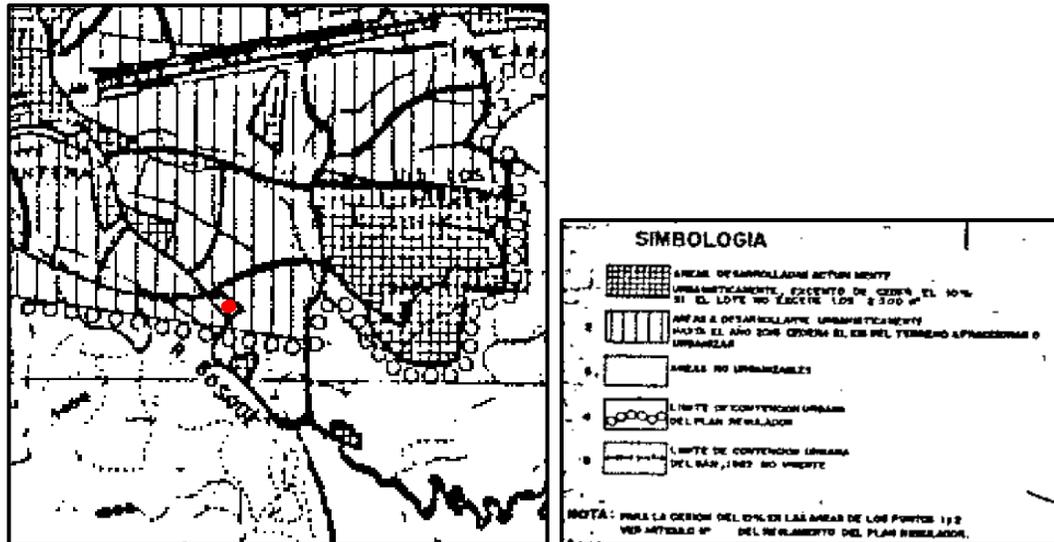


Imagen 4. Recorte del Mapa de Delimitación de Desarrollo Urbano. En rojo, el punto en cuestión. No se tiene una imagen de dicho mapa con una mejor resolución.

Fuente: Plan Regulador de La Unión, 2003.

Por tal motivo, lo que procede es plantearse cuál era la medida original del terreno, al cual se le extrajeron los primeros 3 lotes, dado que el tamaño de dos de estos lotes estaba directamente relacionado con el tamaño de lote mínimo para uso residencial en la zona en cuestión, tal y como se indica en la resolución de aprobación municipal, lo que daría a entender que se trata de un fraccionamiento con fines urbanísticos. Si desde el primer momento, el terreno original tenía más de 2500 metros cuadrados, debió solicitarse de forma expedita que se realizara la sesión de áreas que indica el Artículo 18 del citado reglamento.

Por tanto, se verificó la información disponible del plano madre de la segregación autorizada en el MLU-CAM-249-2020, donde se verifica que la finca original corresponde a la 3-00259717-000, misma que, como última medida, tenía una dimensión de 1757 m², antes de ser fusionada con la finca número 3-00061286-000, de 1475 m² a la hora de la fusión, y dar como resultado la finca 3-00266294-000, de 3232 m². Sin embargo, antes de dicha fusión, ambas fincas fueron parcialmente segregadas en las siguientes fincas:

Finca Madre 3-00259717-000:

3-00265405: 558 m²

3-00265254: 120 m²

3-00265255: 120 m²

Finca madre 3-00061286-000:

3-00266289: 731 m²

A la vez, existen varias fincas que se originan en fusionar secciones de las mismas, donde no se especificó cuánto se obtuvo de cada una, pero por la información presente en los planos se sabe la dimensión que tenían las fincas madre antes de estas segregaciones y la consecuente fusión de las dos áreas sobrantes:

3-00266292: 1042 m²

3-00266293: 836 m²

3-00266294: 3232 m²

La información presente en los primeros planos segregados de cada finca permite constatar la dimensión desde la que se inició el proceso de segregación y fusión de ambas fincas:

EDDIE SANDOVAL HERNANDEZ (FIRMA) Firmado digitalmente por EDDIE SANDOVAL HERNANDEZ (FIRMA) Fecha: 2020.05.26 17:20:43 -06'00'	PROTOCOLO: TOMO: 21597 FOLIO: 66 SAN RAFAEL/1	FECHA: ENERO 2020	ESCALA: 1: 500	ES PARTE DE FOLIO REAL 3 259717-000
				AREA: 558m²
EDDIE SANDOVAL HERNANDEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 8462	SITUADO EN: DISTRITO: CANTON: PROVINCIA:	SAN RAFAEL 4° SAN RAFAEL 3° LA UNION 3° CARTAGO		

Imagen 5. Indicaciones al pie del plano C-2206156-2020, correspondiente a la finca 3-00265405-000.

Fuente: Registro Nacional, 2021.

IDENTIFICADOR PREDIAL: 30304006128600	ES PARTE DE FOLIO REAL No: 3061286-000	SITUADO EN SAN RAFAEL DISTRITO 04 SAN RAFAEL CANTON 03 LA UNION PROVINCIA 03 CARTAGO	ESCALA: 1:1000
	AREA SEGUN REGISTRO: 3038 m ²		PROTOCOLO TOMO: 21438
GERMAN FERNANDO CHAVARRIA CARAVACA INGENIERO TOPOGRAFO IT-8942	AREA: 731 m ²		FOLIO: 028
			FECHA: DIC.-2020

Imagen 6. Indicaciones al pie del plano C-2251490-2020, correspondiente a la finca 3-00266289-000.

Fuente: Registro Nacional, 2021.

Consecuentemente, tal y como se muestra en las imágenes 5 y 6, las dimensiones originales de las fincas 3-021597-000 y 3-0061286-000 eran de 3375 m² y 3038 m², respectivamente, siendo que las mismas excedían la dimensión de los 2500 m² indicados por el Reglamento de Zonificación de La Unión en su Artículo 18, supra citado. Por tal motivo, ambas segregaciones eran sujeto de aplicación de la cesión de 10% correspondiente.

Un punto a considerar es que solamente la segregación de las tres primeras fincas, mediante el mencionado MLU-CAM-249-2020, se realizaron previo a la entrada en vigencia del actual Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RFU) vigente desde setiembre del 2020. No obstante, lo indicado en el inciso II.2.2. del RCNLU, sigue aplicándose, puesto que se replica la idea en el RFU vigente, en el artículo 9:

ARTÍCULO 9. Derecho de vía que enfrente la propiedad a fraccionar

Para todo tipo de fraccionamiento, la Municipalidad podrá solicitar al fraccionador todas las mejoras que considere necesarias sobre la mitad de la calle a que se enfrenten los lotes resultantes del fraccionamiento, incluidas su extensión y habilitación de los servicios públicos indispensables, según el trámite que indique la Municipalidad.

Todos los fraccionamientos en el momento de su construcción deben contemplar la salida adecuada de las aguas pluviales en los lotes resultantes, por medio de la construcción del cordón y caño, y la conexión de estos al sistema de alcantarillado pluvial, de existir. Además, se deben construir aceras frente a los lotes a fraccionar, según las disposiciones establecidas en la ley de oportunidades para personas con discapacidad, Ley N. 7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N. 26831-MP y sus reformas o normativas que le sustituyan.

Por tanto:

- En aplicación de lo indicado en los Reglamentos de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, tanto en el derogado como en el vigente, la Municipalidad de La Unión debió exigir las obras correspondientes a mejoras, relacionadas con la construcción de cordón y caño, conexiones con sistema de alcantarillado pluvial de existir y construcción de aceras sobre la mitad de la calle a que enfrentan los lotes.
- Pese a utilizar la figura de fraccionamiento simple para aprobar las divisiones prediales, la Municipalidad de La Unión debió exigir la sesión del 10%

correspondientes al área pública a ceder (Art. 40 LPU) de las dos fincas madres fraccionadas, en concordancia con el Artículo 18 de su Reglamento de Zonificación vigente.

- Dicho gobierno local debe poner a derecho lo relacionado al fraccionamiento Torres La Carpintera.

Sin otro particular.

MAG. Jorge Mora Ramírez, Jefe
Departamento de Urbanismo

Ing. Matt Bryan Rodríguez Mata
Unidad de Criterios Técnicos y Operativos
de Ordenamiento Territorial

Licda. Gloriana Chacón Cisneros
Abogada Departamento de Urbanismo

Cc: Archivo.