



INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS
DIRECCIÓN JURÍDICA
ASESORIA LEGAL DE LOS SISTEMAS COMUNALES
Teléfono: 2242-5835 Fax: 2290-6691 correo: achacon@aya.go.cr

29 de febrero del 2012
PRE-J-SC-ACH-2012-878

Señor
Ing. Jorge Luis Bolaños Vargas
Presidente y Representante Legal
ASADA de Bodegas y Pilas - Tacaes
Presente

Estimado señor:

Según el oficio ABYP-121-2012, mediante el cual solicita nuestra asesoría legal, con respecto a una serie de interrogantes, me permito indicarle, conforme el orden de las consultas:

1. ¿A partir de cuántos lotes o fraccionamientos de un terrero se considera un desarrollo urbanístico ya sea urbanización, notificación o condominio?

R/ Según consulta realizada a la Licda. Aura Yee, del Departamento de Visado de Planos del INVU, indica que esto es relativo, dado que por ejemplo:

- a) Si el Desarrollador debe de hacer una apertura de calle (es decir, no existe calle y el Desarrollador la abre) entonces es una urbanización, independientemente de la cantidad de lotes.
- b) Si los lotes están ubicados frente a la calle pública, Catastro es el que define y no va al INVU para aprobación.
- c) Si existe una servidumbre urbana (cuando ya la calle existe y el fraccionamiento se da frente a esta calle), en un terreno con poco frente, se pueden dar un máximo de 6 lotes.
- d) En otros casos, dependiendo del frente del terreno, se permiten lotes más grandes o más cantidad.



INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS
DIRECCIÓN JURÍDICA
ASESORIA LEGAL DE LOS SISTEMAS COMUNALES
Teléfono: 2242-5835 Fax: 2290-6691 correo: achacon@aya.go.cr

Como se puede observar, existe una variedad de posibilidades, por lo cual nuestra recomendación es que para una información más asertiva, se comuniquen directamente al INVU, teléfono 2256-5265 con el Departamento de Visado de Planos.

2. ¿En base a qué normativa o ley se define lo anterior?

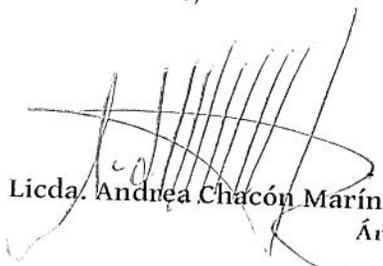
R/ La información requerida se regula en la Ley de Planificación Urbana y en el Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones.

3. ¿Cómo se procede si un Desarrollador, a sabiendas de que los requisitos para hacer un proyecto urbanístico requieren de mayor tiempo y costo económico, decide tramitar lo que sería una notificación o urbanización en solicitudes de servicio individuales, es decir presentando a la ASADA una o dos solicitudes de servicio cada determinado tiempo, con el fin de “evadir” mejoras y requisitos?

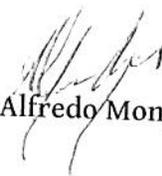
R/ En relación a esta consulta, de no existir ninguna evidencia contundente de que el Desarrollador está obrando de esa manera, con la finalidad de evadir los requisitos, no podría hacerse nada al respecto, hasta que la ASADA logre determinar, una vez otorgados ya “x” cantidad de servicios individuales (por ejemplo, unas 6 previstas) de que se está actuando con ese fin. Por ello, la ASADA debe de estar pendiente y tratar de evitar que esta situación se presente, pero para eso son necesario los medios probatorios correspondientes.

No omito manifestarle que cualquier consulta me encuentre a su disposición.

De usted atentamente,


Licda. Andrea Chacón Marín
Área Sistemas Comunales




VºB. Lic. Alfredo Monge Rojas, Jefe