



12 de julio de 2021

DF-CI-0980-2021

Señores

Directores o Jefes de Crédito

Entidades Autorizadas

Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Estimados señores:

Como parte del seguimiento de las gestiones que su representada realiza sobre la análisis y solicitud de financiamiento de proyectos en modalidad de fraccionamiento simple, me permito refrescar los conceptos y las condiciones urbanísticas mínimas del mismo; tal como se detalla a continuación:

***"Fraccionamiento:** Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, incluye tantas particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y segregaciones en cabeza del mismo dueño, que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles. Los fraccionamientos se dividen en simples y con fines urbanísticos."*

***"Fraccionamiento simple:** Todo aquel realizado en un área urbana, cuadrante urbano o desarrollo urbanístico establecido."*

***Fuente:** CAPÍTULO II. DEFINICIONES Y ACRÓNIMOS, artículo 6 Definiciones del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones 2020

Con relación a los requisitos sobre las condiciones urbanísticas mínimas de los proyectos que se gestionan como fraccionamientos simples, me permito recordarle que sobre este tema existen dos reglamentos a valorar:

Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RCNFU), publicado en el Alcance N°18 a La Gaceta N°57 del 23 de marzo de 1983.

Sobre el particular, los fraccionamientos simples que se tramitaron entre 23 de marzo de 1983 al 12 de setiembre del 2020, se deberá considerar lo que se detalla a continuación:



- “11.3 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.” (El subrayado no corresponde al texto original).
- Es importante señalar que dicha disposición se define en el RCNFU, en apego a lo que establece el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240:
“Artículo 40. Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; (...).” (El subrayado no corresponde al texto original).

Cabe destacar que adicionalmente se debe respetar el resto de los artículos mencionados en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RCNFU), publicado en el Alcance N°18 a La Gaceta N°57 del 23 de marzo de 1983.

Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones 2020

Todo fraccionamiento simple que se tramite del 13 de setiembre del 2020 en adelante deberá considerar el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones 2020.

Por consiguiente, para tramitar un fraccionamiento simple, se debe cumplir con lo que se detalla en el artículo 14:

“Los fraccionamientos simples de predios son permitidos siempre que los lotes resultantes del fraccionamiento cumplan las siguientes condiciones:

- 1. Estar ubicados dentro de un cuadrante urbano, o dentro de un área previamente urbanizada que haya realizado la respectiva cesión de área para uso público.*
- 2. Tener acceso directo a vía pública.*
- 3. Contar con disponibilidad de servicios públicos indispensables.*
- 4. Cumplir con las disposiciones definidas en este Reglamento, en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente.*



5. *Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.”*

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con la normativa vigente, adicionalmente se debe considerar la Sección Segunda del fraccionamiento simple del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del 2020, que contemplan los artículos 14 al 18, correspondiente a consideraciones como:

- Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples.
- Lote con frente menor a la norma en fraccionamientos simples.
- Excepción de cesión de áreas públicas en fraccionamiento simple.
- Requisitos documentales para fraccionamiento simple.

Para determinar la aplicación de uno u otro reglamento, es de vital importancia tomar en consideración para el análisis del proyecto en estudio, el tiempo en donde se realizó en la segregación ante el Registro Público.

Finalmente, cabe mencionar que lo indicado recientemente, no exime al fiscal de inversión de tomar en consideración leyes o reglamentos vigentes que contemplen dicho tema y no fueron mencionados en esta circular.

Atentamente,

Martha Camacho Murillo, MBA.
Dirección FOSUVI

MCM/gsn*

 Archivo