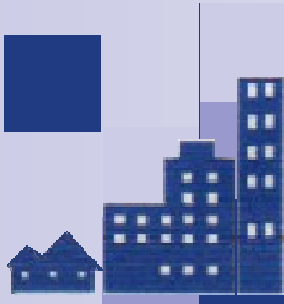


BOLETÍN INFORMATIVO



Gestión de los últimos meses.

Estimados asociados:

Reciban un cordial saludo. Ponemos en su conocimiento que el arrendamiento de parqueos está regido por el Código Civil, el alquiler de un espacio por horas es considerado un parqueo público, y el alquiler de un espacio por mes es considerado parqueo privado. En el caso de accidentes o atropello de alguna persona dentro de los predios del parqueo, la primera responsabilidad recae sobre la administradora del parqueo, naturalmente ello no exime de responsabilidad al conductor y al vehículo que causó el daño.

Atendimos en la sesión de la Junta Directiva de mayo, al Ing. Leonard Ferris, quien es miembro de la Cámara Nacional de Fondos Inmobiliarios. Analizamos asuntos relacionados con el PRUGAM y las preocupaciones que al respecto existen. El Ing. Ferris considera que el PRUGAM debe someterse a varias correcciones antes de ser finalmente aprobado, ya que después de ello, sería muy difícil hacerle cambios. Todas las partes interesadas deberán poner su mejor esfuerzo en aprobar un plan que esté acorde a la realidad actual de nuestro país.

Se informa de la reunión sostenida con el Lic. Otto Guevara Guth, actual Presidente del Partido Movimiento Libertario, sobre el proyecto de ley de Monitorio Arrendaticio, logrando su total apoyo y el de su Movimiento. Sobre este mismo tema, se ha pedido cita con el Lic. Gerardo Villanueva, presidente de la Asamblea Legislativa, pero todavía no ha sido concedida.

Se conoció fallo de la Sala IV en relación a la prohibición de mayo para colocar agujas en las entradas de urbanizaciones. La Sala IV estima que dichas agujas bloquean el libre tránsito en calles públicas, y por lo tanto deberán removerse las existentes. El caso que motivó este fallo, ocurrió en el Residencial Bosques de Doña Rosa.

Se están realizando cambios en la página web de CAPROBI, con el fin de brindar un mejor servicio a los asociados y sea más atractiva para quienes la visiten. Entre los cambios que se desean implementar están: incluir espacios para publicidad y fotografías de las actividades que realizamos, incorporar un espacio para socios estratégicos entre ellos la Unión de Cámaras, la Federación de Cámaras de Comercio y la Federación Internacional de Propietarios de Inmuebles, con los links respectivos para acceder sus sitios web.

Por iniciativa del diputado Francisco Chacón González representante del partido Liberación Nacional por la provincia de San José, el proyecto de ley de Monitorio Arrendaticio ha sido puesto a despacho, con lugar preferente en la Comisión de Asuntos Jurídicos. Siempre se ha tratado de impulsar un proceso de desahucio corto, muy especialmente por falta de pago o vencimiento de plazo, que son las mayores causales de conflictos, por eso esta Cámara apoya que la Asamblea Legislativa apruebe algo en esta vía. En la actualidad, si el inquilino apela en un juicio de desahucio, el proceso se puede alargar mucho tiempo, con el correspondiente perjuicio para el propietario. Deseamos aprovechar esta oportunidad para asegurarnos que este proyecto, cumpla a cabalidad la idea con que fue creado, es por ello que necesitamos a partir de este momento toda la ayuda posible de los diputados y asesores de la Comisión de Asunto Jurídicos, para que el texto final aprobado sea ágil, y ya en la práctica cumpla con el cometido de una sentencia rápida.

La Comisión de Asuntos Jurídicos está integrada por los siguientes diputados: Oscar Alfaro Zamora, Carlos Góngora, Carmen María Muñoz, José María Villalta, Francisco Chacón González, Alfonso Pérez Gómez, Víctor Granados Calvo, Danilo Cubero Corrales y Luis Fishman. Si usted tiene relación o amistad con alguno de ellos, por favor háganoslo saber.

Saludos,

Bernardino Bravo

Contenido:

- Gestión de los últimos meses.
- Consultas sobre el PRUGAM
- Tres vías para ordenar el territorio
- Sabía usted que...?

Pertenece a:





Consultas sobre el PRUGAM.

La Planificación Regional y Urbana del Gran Área Metropolitana del Valle Central de Costa Rica PRUGAM, es uno de los temas más complicados de los últimos años en nuestro país. Los documentos son extensos y complejos, por lo tanto su análisis no puede ser tomado a la ligera. Si bien es urgente la planificación del área que alberga la mayor actividad socioeconómica, es importante considerar los pro y los contra que diversos sectores han manifestado al respecto, y brindar un punto de vista desde la óptica de personas que conocen bien del tema y que han estado involucradas en determinado momento, en el análisis del proyecto. Agradecemos la colaboración brindada por el Ing. Aarón Morales Black, Asesor Técnico de Investigación y Desarrollo de la Cámara Costarricense de la Construcción y al Sr. Carlos Vásquez Landergren, Fiscal de la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles.

¿Por qué es importante el PRUGAM?

El PRUGAM es un instrumento integrador de la normativa urbana para toda la GAM (31 cantones y municipalidades), donde habita más de la mitad de la población y se genera más del 60% de la producción nacional. El Sr. Vásquez considera que debería aplicarse a nivel nacional, guardando las características específicas de las zonas costeras y otras zonas. Su construcción fue realizada con suficiente rigurosidad científica y con ingentes insumos de estudios especializados y específicos.

De acuerdo al Ing. Morales, hace 28 años se realizó la última herramienta de planificación urbana en la GAM (Plan GAM 1982), y no es necesario profundizar mucho en el porqué es necesaria una actualización de dicho Plan, ya que la situación demográfica, económica, de transporte y vivienda, ha cambiado bastante desde 1982. Precisamente el PRUGAM es una actualización de dicho Plan GAM 1982.

La Cámara Costarricense de la Construcción reconoce la importante labor realizada por el Estado costarricense en respaldar la planificación urbana de la zona económicamente más importante del país, elaborando estudios y mecanismos de administración del territorio que coadyuven al desarrollo que los habitantes de nuestro país deseamos.

Este desarrollo debe ir acompañado de una adecuada conciencia ambiental que tome en cuenta factores económicos, sociales y culturales. PRUGAM debe ser el instrumento que amalgame estas variables de forma equilibrada, teniendo como horizonte el progreso de la GAM.

Como aspectos positivos citan los siguientes:

- Estudios técnicos actualizados
- Generación de información de gran utilidad para la toma de decisiones
- Información gráfica de gran utilidad.
- Brinda una cartera de proyectos que están desarrollando varias instituciones

¿Cuáles son los problemas que presenta?

Don Carlos Vásquez considera que lo que molesta a algunos sectores, es la creación de los **IFA (Índices de Fragilidad Ambiental)** como herramienta de medición de impacto ambiental, y que pueden ser determinantes para la concesión o no de permisos de construcción en determinadas áreas. Otro argumento en contra del PRUGAM es que deja un área para desarrollo en los próximos 20 años (PRUGAM plantea normativas hasta 2030) muy pequeña; pero, si se estudia en detalle, es mayor que lo que deja el actual anillo de contención urbana, aún con el reciente decreto de ampliación.

Según la Cámara Costarricense de la Construcción, los problemas que presenta son los siguientes:

- No hay innovación en los planteamientos, se dan muchas similitudes con lo propuesto en el Plan GAM de 1982. En los últimos 20 años, la realidad nacional ha cambiado y debe ser contextualizada de acuerdo a la dinámica y problemática actual.
- Si en general la propuesta pretendía una ciudad más compacta, para lograr una mayor protección ambiental y espacios habitacionales proyectados para sectores de clase media y baja, lo cierto es que al aumentar las áreas (lote mínimo de 500 metros cuadrados) y disminuir las alturas de las edificaciones, no solamente no se está contribuyendo con el ambiente, sino que se está generando un esquema de exclusión social hacia los sectores más vulnerables, agregando innecesariamente tensiones sociales, políticas y económicas al problema habitacional del país.



- Plan propone limitaciones ecológicas al desarrollo, indicando medidas regionales y locales que deben ser reglamentadas por medio de las municipalidades. Lo anterior es aparte de las leyes vigentes.
- Se propone densificar la ciudad por medio de edificios de vivienda con alturas medias (4 ó 5 niveles) para la mayor parte del territorio de la GAM, esto no se adecua a la realidad nacional.

¿Qué cambios se han incorporado al PRUGAM recientemente?

Según la información suministrada por la Cámara Costarricense de la Construcción:

- Se incorporo una modificación al artículo 228 del Reglamento para clarificar la operatividad de la Entidad Gestora para la asociación de propietarios de zonas urbanas de renovación.
- Se incorpora en los parámetros de altura el concepto de ángulo de asoleamiento por retiro y cesión de espacio público para aumentar las posibilidades de alturas. Sin embargo la limitación de altura en zonas de recarga acuífera se mantiene, cabe destacar que la mayor parte del territorio de la GAM corresponde a zonas de recarga acuífera, en el Reglamento en el artículo 45 se limita la altura a 4 niveles. En estas zonas se debería incentivar la altura, ya que esto contribuye a una menor huella de construcción y un aumento de la infiltración, contrario a la expansión horizontal urbana en alturas medias.
- Se eliminaron los artículos 88 al 95 del Reglamento referentes al tema de paisaje urbano.

Con respecto a la altura permitida para la construcción, debemos reconocer la gestión realizada por el Sr. Vásquez, actual Fiscal de nuestra Junta Directiva, quien participó activamente en la defensa de los intereses de los desarrolladores. Logrando cambiar totalmente la posición técnica de “ciudades chatas”, que era la posición original del PRUGAM, y la principal amenaza para nuestros agremiados, por una posición diametralmente opuesta, y más correcta, de “densidad en altura” (sin medidas específicas), para aprovechar la inversión existente en infraestructura de servicios, carreteras y comunicaciones. Esto representó muchísimos esfuerzos de convencimiento.

¿Qué cambios deberían incorporarse para que los sectores e instituciones involucradas puedan lograr un consenso y poner en marcha el PRUGAM?

De acuerdo a lo manifestado por don Carlos Vásquez la respuesta está en aplicar el PRUGAM sin los IFAS.

El Ing. Aarón Morales expresó que los parámetros constructivos deben tener una base técnica, y tomar en cuenta no sólo el ambiente, sino también los factores, sociales, culturales y económicos de nuestro país.

Se debe permitir que las municipalidades puedan ejercer su Autonomía Municipal y que el PRUGAM sea orientador de planificación estratégica para el Gran Área Metropolitana.

Además de la variable ambiental, se deben incluir variables sociales, económicas y culturales.

Según está redactado el documento se deja abierta la posibilidad que se den distintas interpretaciones y criterios de un mismo tema, el texto debe ser claro y no debe dejar abierta ninguna posibilidad a segundas opiniones, principalmente por la importancia del tema.

El siguiente cuadro resume la condición actual de los planes reguladores de las municipalidades

Municipalidades con Plan Regulador	40		
Vigentes con viabilidad ambiental.	12	30%	Tibás, Paraíso, Oreamuno, Moravia, La Unión, Goicochea, Escazú, El Guarco, Curridabat, Cartago, Alajuelita, Alvarado.
Viabilidad PRUGAM	9	23%	Tibás, Paraíso, Oreamuno, Moravia, El Guarco, Curridabat, Cartago, Alajuelita, Alvarado.
Revisión PRUGAM	3	8%	Aserrí, Atenas, San Pablo.
Trámites INVU	8	20%	Turrubares, San Isidro, San José, Puriscal, Guácimo, Esparza, Flores, Alajuela.
Archivados	3	8%	Limón, Montes de Oca, Heredia
En estudio	8	20%	Valverde Vega, Vázquez de Coronado, Santa Ana, Santa Barbará, Santo Domingo, Mora, Belén, Desamparados

¿Cuál es el futuro del PRUGAM?

El INVU emitió un informe a la Contraloría General de la República indicando faltas y no concordancias con la realidad de la GAM, por lo que el INVU no lo puede aprobar tal y como está redactado este documento. Don Alfio Piva, Primer Vicepresidente de la República, conformó una comisión mixta para realizar observaciones al PRUGAM.

Don Carlos Vásquez espera que se logre rescatar el Plan PRUGAM: “la inacción es la peor de las medicinas, por el enorme daño que se le está haciendo al medio ambiente en que tendrán que vivir nuestros descendientes.”

TOMADO DE EL FINANCIERO Nº 770 DEL 31 DE MAYO AL 6 DE JUNIO DEL 2010.

Tres vías para ordenar el territorio

Gobierno tiene un plan base y dos insumos para crear una propuesta de planificación territorial.

Leticia Vindas Quirós

El Gobierno tiene sobre la mesa tres propuestas sobre planificación, que juntas, pese a tener diferentes objetivos, podrían crear el plan que se necesita hace décadas sobre ordenamiento territorial.

Siendo la base el Programa de Reordenamiento del Gran Área Metropolitana (Prugam), las iniciativas “Pensar en Costa Rica 2025” y “BID-Catastro” completarían el plan.

El Prugam fue descartado el pasado 30 de abril por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). No obstante, el primer vicepresidente, Alfio Piva, dijo que planean contratar a un experto internacional para que lo estudie y poder utilizarlo.

“A Costa Rica le llegó el momento de planificar el desarrollo”, expresó, luego de que el pasado jueves 20 de mayo el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) le entregara su propuesta “Pensar en CR”.

Aunque no se trata específicamente de un plan de ordenamiento, esta opción sí aborda aspectos que son de interés para la meta del Gobierno que se señala en el capítulo de Ambiente del plan de Laura Chinchilla.

En cuanto a la iniciativa conocida como “BID-Catastro”, desde el 2005 el Programa de Regularización de Catastro y Registro toma fotografías del territorio nacional (86% rural y 98% urbano) para crear la cartografía que conformará una gran parte del catastro del país.

De las cuatro zonas elegidas (Heredia

sur, Istarú- Parismina, Tempisque y Río Grande) se tendrán mapas digitalizados y en detalle, que servirán para crear el catastro e integrarlo con los datos del Registro Nacional.

Aunque el financiamiento llega hasta el 2012, es posible que se solicite una nueva partida para mapear toda Costa Rica. “Sin duda alguna estas iniciativas aportan y son complementarias”, expresó Eduardo Brenes, exdirector del Prugam.

Empujón a la base

Prugam aborda siete áreas centrales: división del territorio, transporte y vialidad, servicios públicos, vivienda y urbanismo, desarrollo económico, desarrollo social y reformas legales.

“Pensar en Costa Rica 2025” podría complementar Prugam con su propuesta sobre recursos energéticos que, entre otros factores, contempla mejorar las condiciones para generación de energía del transporte; temática que Prugam sólo estudia por encima al mencionar la necesidad de fuentes alternas.

El plan del CFIA comparte con Prugam el capítulo de vialidad y amplía en el tema del manejo del recurso hídrico.

En la segunda parte de este estudio – que será presentada a final de año, se integrarán los capítulos de vivienda, ferrocarril y planificación urbana, también útiles para el Prugam.

“Nuestra propuesta podría ser un insumo que venga a complementar los vacíos de Prugam”, manifestó Olman Vargas, director ejecutivo del CFIA.



ARCHIVO GN PARA EF

El ordenamiento territorial forma parte de los objetivos del plan de Gobierno en su capítulo de ambiente. La prioridad sería la organización de la Gran Área Metropolitana (GAM).

Por su parte, "BID-Catastro" generaría mapas útiles para segmentar el territorio, comentó Olman Rojas, coordinador de esta iniciativa. Ofrecerá además planes reguladores cantonales y sobre la zona marítimo terrestre, así como un plan regulador regional para Guanacaste.

También colaboraría con la seguridad del inversionista al equipar el catastro con el registro público.

Esta información estaría disponible en Internet para todos los ciudadanos.

Tanto el CFIA como el Programa de Catastro dan un valor preponderante al rol de las municipalidades en el desarrollo de la planificación, característica que Prugam no aborda en profundidad, pues indica que estas deben coordinar las acciones con el Gobierno y desarrollar los planes reguladores, pero carece de más detalles.

Para contemplar a futuro

Aunque el reto urgente es mejorar la planificación de la GAM, tanto "Pensar en Costa Rica 2025" como "BID-Catastro" recuerdan al Gobierno otras dos necesidades de todo el territorio nacional.

"Se necesitará mucha coordinación para superar la maraña institucional", opinó Brenes.

Por otro lado, un desarrollo territorial debe darse de la mano con un respaldo legal y actual; necesidad que sufragaría en algunas zonas "BID-Catastro".

También recuerda la necesidad de desarrollar infraestructura de largo plazo (como puertos y servicios públicos), aportes de "Pensar en Costa Rica 2025".

"Costa Rica nunca ha planificado a largo plazo, nunca ha habido con que hacerlo, hasta ahora", expresó Olman Rojas, coordinador de la iniciativa.

¿Sabía usted que...?



En un contrato de arrendamiento la palabra tercero se refiere a cualquier persona ajena a la relación contractual entre el propietario y el inquilino.



El procedimiento para solicitar patentes municipales conlleva los siguientes pasos:

- El propietario debe estar al día en el pago de los impuestos municipales.
- Se debe tener el plano catastrado debidamente visado por la municipalidad y presentar para el trámite tres copias del mismo sin reducción o sea al tamaño original del plano.
- Adjuntar una certificación de la C.C.S.S. en la que conste que la propietaria del bien inmueble no tiene deudas pendientes.
- Se debe obtener en la municipalidad el permiso de uso de suelos (para determinar si el tipo de negocio es permitido en el lugar en el que se encuentra la propiedad).

Hemos tenido conocimiento que los visados de los planos catastrados de hace varios años, no están siendo aceptados por la municipalidad, por lo tanto se les sugiere revisar lo anterior por que sino en el momento de necesitarlo, tendrían un importante atraso en tiempo, mientras se tramita en nuevo visado, sin el cual no es posible obtener la patente.

Junta Directiva

Presidente:
Bernardino Bravo Vargas
Vicepresidente:
Rodrigo Alfaro Ramos
Secretario:
Rudolf Sauter Echeverría
Tesorero:
Carlos Cortés Tormo
Vocal I:
Francisco Goldberg Cosiol
Suplente Vocal I:
Diego Eugenio Dorsam Acosta
Vocal II:
Jaime Sotela Esquivel
Suplente Vocal II:
Sara Constenla García
Vocal III:
Helen Perry Alvarado
Suplente Vocal III:
José Pablo Rodríguez Hernández
Fiscal:
Carlos Vásquez Landergren
Suplente Fiscal:
Elena Terán Ferrer
Presidente Honorario:
Eduardo Oconitrillo García
Asesores:
Nury Raventos de Marín
Jorge Alfredo Robles

Contáctenos!

Oficina administrativa:
Sra. Ana Chacón Salazar

Horario de atención de la oficina:
De lunes a viernes
de 8:00 a.m. a 2:00 p.m.

Teléfono:
2283-7482

Fax:
2253-3094

Correo electrónico:
info@caprobi.org

Apartado postal
1810-2100
Guadalupe, San José, CR.

Cuenta del BCR a nombre de la Asociación Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles de la Rep. de C.R. (CAPROBI)
N° 001-0128622-6
Cuenta cliente N°
15201001012862264

Cédula jurídica
3-002-092626