



# Municipalidad de La Cruz, Gte.

## ALCALDÍA

Teléfonos: 2690-57002 / 2690-5705 Fax: 2690-5701

Apdo. 10-5000 ● La Cruz, Guanacaste, C.R.

● alonso.alan@munilacruz.go.cr



---

### MUNICIPALIDAD DE LA CRUZ

La Municipalidad de la Cruz, de conformidad con las potestades conferidas por los artículos 4 inciso a), 13 incisos c) y e), así como el artículo 17 incisos a) y h) todos del Código Municipal Ley número 7794 y al tenor de los ordinales 169 y 170 de la Constitución Política y a Ley de Vivienda y Urbanismo; Ley de Planificación Urbana número 4240; Reglamento a la Ley de Catastro Nacional; Ley de Catastro Nacional, acuerdan promulgar el presente Reglamento:

#### REGLAMENTO PARA EL CONTROL DE FRACCIONAMIENTOS DE LA MUNICIPALIDAD DE LA CRUZ

### CAPITULO I

#### **DISPOSICIONES GENERALES.**

Este reglamento se fundamenta en criterios técnicos y con fundamento en las potestades conferidas en los artículos 2, 3, 4 inciso a, y 13 incisos c), del Código Municipal, artículos 169 y 170 de la constitución política artículo 15 de la ley de planificación urbana, la Ley de Simplificación Tributaria N° 8114, del 9 de julio del 2001, Ley general de Caminos, Ley de expropiaciones y la Ley General de la Administración Pública N° 6227 del 2 de mayo de 1978.

Que la Municipalidad de la Cruz es una institución autónoma cuyos objetivos se encuentran plasmados en el Código Municipal y la Constitución Política, y otros establecidos en el ordenamiento jurídico costarricense.

Que, amparado en los principios de desarrollo sostenible y planificación territorial y con la finalidad de asegurar una calidad de vida óptima a los habitantes del cantón de la Cruz, este reglamento establecerá y delimitará las condiciones para garantizar el uso eficiente del suelo



# Municipalidad de La Cruz, Gte.

ALCALDÍA

Teléfonos: 2690-57002 / 2690-5705 Fax: 2690-5701

Apdo. 10-5000 • La Cruz, Guanacaste, C.R.

• alonso.alan@munilacruz.go.cr



---

al momento de realizar operaciones de fraccionamientos o urbanizaciones, por medio de alternativas técnicas y legales.

Que de conformidad con los artículos 21 y 32 de la Ley de Planificación Urbana, estas disposiciones forman parte de los principales reglamentos de desarrollo urbano del territorio del cantón de la Cruz.

Que dicho Reglamento, mediante la delimitación o puntualización de las reglas municipales de obligado acatamiento para la realización de operaciones de fraccionamientos, define los requisitos urbanísticos correspondientes al acceso a la vía pública, a la realización de operaciones de lotificación y amanzanamiento, así como los requisitos para la cesión de áreas para uso público.

## **Artículo 1.** Generalidades.

Para el fraccionamiento o lotificación será recomendable que se reúnan las siguientes condiciones:

- a) Que el diseño geométrico del desarrollo sea lo más acorde posible con las condiciones naturales del área (incluyendo la vegetación y el paisaje), tomando en cuenta no sólo las del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones.
- b) Que los lotes que se originen sean de un tamaño aceptable conforme a la ley vigente, con acceso adecuado a la vía pública y de forma regular en lo posible.
- c) Que los lotes puedan disponer de los servicios indispensables según las características de la zona, tales como agua potable y electricidad.
- d) Que los terrenos estén libres de afectaciones o limitaciones; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el desarrollo propuesto.
- e) Cuando se da la vecindad a otras urbanizaciones se recomienda que el proyecto contemple la continuidad de la infraestructura mediante una adecuada integración física y funcional.
- f) En una misma finca podrán darse proyectos combinados, tanto fraccionamientos como proyectos de urbanización u otros, aplicando para cada caso lo pertinente y siempre que los usos sean compatibles con la legislación nacional.

## **Artículo 2.** Alcance Territorial.



# Municipalidad de La Cruz, Gte.

ALCALDÍA

Teléfonos: 2690-57002 / 2690-5705 Fax: 2690-5701

Apdo. 10-5000 • La Cruz, Guanacaste, C.R.

• alonso.alan@munilacruz.go.cr



---

El presente Reglamento para el Control de Fraccionamientos regula a nivel del territorio del cantón de la Cruz, las condiciones para permitir fraccionamientos, sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional.

## **Artículo 3.** Definiciones

- a) Aceptación municipal de las áreas de cesión y obras públicas: Aquel acto material mediante el cual la Municipalidad controla y fiscaliza que el proyecto fraccionador correspondiente cumpla adecuadamente con todas las disposiciones urbanísticas requeridas sobre cesión de área para uso público. Se formaliza a través de la emisión de un acuerdo del Concejo Municipal en el cual hace constar la transferencia de las áreas de cesión y obras públicas al gobierno local y el debido traspaso ante Notario Público del área respectiva.
- b) Cesión de área para uso público: acto jurídico a través del cual el desarrollador cede a la Municipalidad el área para uso público.
- c) Derecho de vía: El ancho total de la carretera, calle, sendero o servidumbre; esto es, la distancia entre líneas de propiedad incluyendo calzada, franja verde y acera.
- d) Finca: es la porción de terreno inscrita como unidad jurídica en el Registro Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza. También se le denomina como predio, lote, parcela o propiedad.
- e) Fraccionamiento: División de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada las parcelas resultantes. Para ello se utilizarán amezanamientos o lotificaciones y se deberán brindar los accesos necesarios para cada finca resultante. Incluye
- f) Frente de lote: Es la longitud en su línea frontal del predio sobre vía pública. En algunos casos se menciona solo como frente.
- g) Habitable: Todo local o recinto construido que reúna los requisitos de seguridad, higiene y comodidad adecuados para la permanencia de personas por un período prolongado.
- h) Línea de ampliación vial: Línea a trazos dentro de una finca inscrita que acota el derecho de vía oficial.
- i) Línea de propiedad: La que demarca los límites de la propiedad en particular.
- j) Obras de infraestructura: Conjunto de instalaciones que permiten la operación de los servicios públicos tales como: abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje, telecomunicaciones y electricidad, además de vías públicas.
- k) Plano catastrado: Es el plano de agrimensura que ha sido inscrito en el Catastro Nacional.
- l) Plano de agrimensura: es el plano confeccionado por un profesional en topografía.
- m) Proyecto urbanizador: Proyecto a través del cual se habilita un terreno para ser utilizado para fines residenciales o comerciales, mediante las diferentes operaciones de transformación del suelo.
- n) Reunión de fincas: es el proceso mediante el cual dos o más fincas se unifican en una sola.



# Municipalidad de La Cruz, Gte.

## ALCALDÍA

Teléfonos: 2690-57002 / 2690-5705 Fax: 2690-5701

Apdo. 10-5000 • La Cruz, Guanacaste, C.R.

• alonso.alan@munilacruz.go.cr



- 
- o) Servidumbre de Paso: aquella cuya constitución es forzosa a favor de los fundos que carecen de acceso a la vía pública.
  - p) Suelo: Recurso natural, económico, escaso y no renovable, que constituye el soporte físico de la vida animal y vegetal, y de igual forma, de las edificaciones e infraestructuras necesarias para facilitar las distintas actividades humanas.
  - q) Urbanización: Proyecto urbanizador finalizado, que incluye el fraccionamiento y la habilitación de un terreno para fines residenciales, por medio del desarrollo de infraestructura, conexión de servicios indispensables, provisión de calles, facilidades comunales y parques, todas de carácter público
  - r) Vía de Acceso: Es la vía, de carácter público o privado, ubicada frente a un inmueble, que permite la entrada o salida del mismo.
  - s) Vía pública: Es todo terreno de dominio público y de uso común que, por disposición de la autoridad administrativa, se destinare al libre tránsito de conformidad con la legislación vigente. Incluye aquel terreno que de hecho esté destinado ya a ese uso público. También se menciona como camino público.
  - t) Vivienda: Todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.

## CAPITULO II

### VISADO MUNICIPAL

En este capítulo se definen las condiciones administrativas y técnicas del visado municipal de fraccionamiento como autorización requerida para permitir fraccionamientos simples de terrenos dentro del cantón de la Cruz.

#### **Artículo 4.** Objeto

Conforme a los artículos 33 y conexos de la Ley de Planificación Urbana, la Municipalidad de la Cruz (a través del ingeniero topógrafo que el alcalde delegare tal función mediante el acto administrativo dispuesto para ello) otorgará el visado municipal de fraccionamiento dentro del periodo de ley, con el objetivo de dar fe de que la segregación (o subdivisión) coincide con la que expresa dicho plano.



# Municipalidad de La Cruz, Gte.

ALCALDÍA

Teléfonos: 2690-57002 / 2690-5705 Fax: 2690-5701

Apdo. 10-5000 ● La Cruz, Guanacaste, C.R.

● alonso.alan@munilacruz.go.cr



---

## Artículo 5. Alcance y excepciones.

**Alcance.** Conforme al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional el visado municipal de fraccionamiento se extenderá únicamente para los efectos contemplados en el artículo 79, inciso b: “Para fraccionamientos, el visado requerido, es el de la municipalidad respectiva independientemente, si el fraccionamiento está ubicado en distrito urbano o rural”.

**Excepciones.** Por definición, se exceptúan del requerimiento del visado municipal para fraccionamientos, los siguientes casos:

- a) Plano de agrimensura o catastrado de finca completa
- b) Plano de agrimensura o catastrado para rectificación de área
- c) Plano de agrimensura o catastrado para información posesoria
- d) Plano de agrimensura o catastrado de reunión de fincas completas
- e) Plano de agrimensura o catastrado de filial
- f) Planos de agrimensura o catastrado de área mayor a 5 hectáreas
- g) Planos de agrimensura o catastrado para solicitud o renovación de concesión en zona marítimo terrestre.
- h) Planos de agrimensura o catastrados en los que figure como propietario registral alguna entidad del Estado de forma directa (Gobierno Central) o de la Municipalidad de la Cruz.

Ninguna institución pública ni privada deberá requerir un visado municipal de fraccionamiento en la Cruz bajo las condiciones anteriores.

## Artículo 6. Requisitos

Conforme a la ley de protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos (8220) se autoriza al Departamento de Catastro y Bienes Inmuebles a realizar las gestiones pertinentes de simplificación y agilización del proceso, utilizando los medios informáticos y tecnológicos para mantener la mejor eficiencia y eficacia.

Conforme a lo anterior y conforme al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, se establecen como requisitos generales para la solicitud del visado municipal los siguientes:



# Municipalidad de La Cruz, Gte.

## ALCALDÍA

Teléfonos: 2690-57002 / 2690-5705 Fax: 2690-5701

Apdo. 10-5000 • La Cruz, Guanacaste, C.R.

• alonso.alan@munilacruz.go.cr



- 
- a) Informe Registral (del Registro Inmobiliario).
  - b) Minuta de Rechazo (del Registro Inmobiliario).
  - c) Plano Rechazado (del Registro Inmobiliario elaborado por el topógrafo).
  - d) Plano a visar (del topógrafo).
  - e) Servicios indispensables de agua y electricidad (si el área es menor o igual a 5.000 m<sup>2</sup> sin construcción).
  - f) Croquis de segregaciones con montaje en plano padre
  - g) Archivo dwg o dxf con el polígono de las presentaciones georreferenciado al sistema oficial nacional.

La ausencia o invalidez (contradicción o incertidumbre de la información contenida dentro) de algún documento determina el trámite de solicitud de visado como inadmitido otorgándole al solicitante 10 días hábiles para completar o aclarar la documentación después de lo cual quedará cancelada la gestión si no completase.

### **Artículo 7.** Servicios indispensables.

Se entenderá esto como la existencia del agua potable y electricidad frente a la propuesta de segregación o la capacidad potencial de obtenerla mediante documento emitido por el prestatario autorizado del servicio, para ello podrá probarse esta condición con alguna de las siguientes formas:

El agua potable podrá probarse así: a) La existencia física del servicio instalado frente a la propuesta de segregación. b) La existencia física de la red de agua frente a la propuesta de segregación representada en los mapas oficiales de la municipalidad. c) Documento (o sello sobre el plano) emitido por un prestatario del servicio de agua (AYA, ASADA respectiva y otro) que indique que dicha propuesta a segregarse (identificada por su número de presentación o por un sello sobre el plano) cuenta con disponibilidad de agua potable o capacidad hídrica. d) Certificación de registro del pozo y potabilidad del agua para casos de pozo, en beneficio de la propuesta de segregación que lo contenga o de propuesta de segregación de concesionario.



# Municipalidad de La Cruz, Gte.

## ALCALDÍA

Teléfonos: 2690-57002 / 2690-5705 Fax: 2690-5701

Apdo. 10-5000 ● La Cruz, Guanacaste, C.R.

● alonso.alan@munilacruz.go.cr



---

La electricidad podrá probarse así: a) La existencia física del servicio instalado frente a la propuesta de segregación o dentro del mismo. b) La existencia física de la red eléctrica representada en los mapas oficiales de la municipalidad. c) Documento (o sello sobre el plano) emitido por un prestatario del servicio de electricidad (ICE) que indique que dicha propuesta a segregar (identificada por su número de presentación o por un sello sobre el plano) puede obtener un servicio. d) Carta del profesional responsable y competente del buen funcionamiento del sistema propio propuesto para servicios abastecidos por energías renovables.

Mecanismos alternativos para la dotación de servicios indispensables se podrán presentar con un informe técnico por parte del administrado donde se demuestre la viabilidad del sistema o mecanismo con firma del profesional responsable y competente que asuma las responsabilidades. Dicho informe técnico podrá ser validado por el profesional responsable de la aprobación del visado municipal, pero en caso de duda razonable podrá elevarlo a la alcaldía para su validación.

### **Artículo 8.** Ancho y ampliación vial.

- a) Ancho. La municipalidad se reserva el derecho de verificar el ancho real frente a las propuestas de segregación (división) que el profesional indique en el plano, de manera tal que el profesional encargado del visado municipal podrá considerar como criterio de denegatoria cuando difiera de la realidad dentro de los parámetros de precisión que la técnica establezca para ello.
- b) Ampliación vial. La municipalidad solicitará la correcta descripción de la ampliación vial con base en el pronunciamiento del ancho oficial que podrá requerir y considerar como criterio de denegatoria cuando se omita o sea incorrecto, para ello el profesional solicitante deberá basarse en lo indicado en el artículo 10 inciso a de este mismo reglamento. Deberá considerarse esta ampliación vial y describirse así en el plano.



# Municipalidad de La Cruz, Gte.

## ALCALDÍA

Teléfonos: 2690-57002 / 2690-5705 Fax: 2690-5701

Apdo. 10-5000 • La Cruz, Guanacaste, C.R.

• alonso.alan@munilacruz.go.cr



---

## CAPITULO II

### FRACCIONAMIENTOS.

En este capítulo se definen las condiciones técnicas y urbanísticas que se requieren para permitir fraccionamientos de terrenos en el cantón, así como los requisitos que se deben cumplirse.

**Artículo 9.** Entrega del área pública.

“REGLAMENTO DE CESIÓN GRATUITA DEL PORCENTAJE DE TERRENO DESTINADO AL USO PÚBLICO A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD RESULTANTE DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE LA CRUZ”

A—La Municipalidad de la Cruz instaure que en todo fraccionamiento ubicado dentro de distritos urbanos (previa declaratoria efectuada por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo) o dentro de áreas sujetas al control urbano pero en ambos casos fuera de los cuadrantes de ciudades, en el cual resulten o hayan resultado once (11) o más lotes de una misma finca madre cuyos lotes sean de área menor a 5.000 metros cuadrados, el fraccionador (que ostente el dominio o posesión del bien o la representación legal con poder para ello) deberá ceder gratuitamente para uso público el diez por ciento del área total que se haya fraccionado y la que se proponga fraccionar.

B—Para efectos del presente Reglamento se entenderá como cuadrantes de ciudades, el conjunto de fincas que enfrenten las calles locales según la definición dada por el artículo 1, RED VIAL CANTONAL, inciso b) de la Ley General de Caminos Públicos N° 5060, según lo defina la Unidad Técnica de Gestión Vial, más aquellas fincas que enfrenten otro tipo de acceso dentro de esa misma área.

C—La Municipalidad de la Cruz establece que no se ha de exigir el diez por ciento del área:

- 1) En el caso de aquellos fraccionamientos simples entendidos estos como aquellos fraccionamientos en los cuales resulten no más de diez (10) lotes, de área menor a 5.000 metros cuadrados cada uno.
- 2) En las zonas previamente urbanizadas, conforme al punto 1.9 del Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones, toda vez que se sujetan al procedimiento establecido por el INVU para tal efecto,
- 3) En fraccionamientos de lotes de 5.000 metros cuadrados de área o más.
- 4) En distritos o áreas no





# Municipalidad de La Cruz, Gte.

ALCALDÍA

Teléfonos: 2690-57002 / 2690-5705 Fax: 2690-5701

Apdo. 10-5000 • La Cruz, Guanacaste, C.R.

• alonso.alan@munilacruz.go.cr



---

sujetas al control urbano.

D—Respecto al área pública a ceder se establece lo siguiente: 1) Deberán estar ubicadas frente a calle pública, excepto que se demuestre la imposibilidad técnica o legal de ubicarlo con acceso adecuado a vías públicas existentes. 2) Estas áreas deberán tener un frente mínimo de 6 metros. 3) Su distancia respecto al lote más alejado no será mayor de 300 metros. 4) Si el área pública es aledaña a elementos fluviales se procederá conforme a la protección de ríos de los artículos 111.3.7.1 al 111.3.7.6 del Reglamento para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones, que sería en lo atinente, lo siguiente:

- III.3.7.1. En el caso de que se pretenda (fraccionar) fincas atravesadas por ríos o quebradas o que colinden con estos, deberá proveerse una franja de no construcción con un ancho mínimo de 10m a lo largo del lecho máximo y medidos a cada lado del mismo, en la proyección horizontal. Esta franja será entregada al uso público en exceso de la indicada en el artículo III.3.6.3, para efectos de limpieza, rectificación de cauces, bosque urbano, colocación de infraestructura de aguas similares. Sin embargo, cuando esté integrado plenamente el área de parque o que siendo de pendiente no mayor del 25% en frente a una calle y no a fondos del lote, se podrá computar como área pública. La cesión del área para uso público se aplicará siempre que no exceda el 20% que fija la Ley de Planificación Urbana.
- III.3.7.2. Para acequias y cauces de agua intermitentes, se considerará un retiro de 10m.
- III.3.7.3. En distritos urbanos, en el caso de que una vez cumplido el párrafo anterior queden franjas no construibles a orillas de cauces de agua, éstas deberán conformar una sola finca entre calles, no aptas para la construcción y deben tener carácter de protección al cauce.
- III.3.7.4. En el caso de cañones de río los terrenos aledaños al cauce que tengan más del 25% de pendiente no podrán (fraccionarse), para efectos de la cesión de áreas públicas estos terrenos no se computarán por no formar parte del área urbanizable.
- III.3.7.6. En caso que una corriente de agua permanente nazca en un área a urbanizar, el ojo de agua deberá protegerse en un radio de 100 metros como mínimo, zona en que no se podrá construir ninguna obra, salvo las de aprovechamiento del agua. Esta área podrá entregarse dentro del porcentaje a ceder al Municipio para uso público y en este caso deberá destinarse a



# Municipalidad de La Cruz, Gte.

## ALCALDÍA

Teléfonos: 2690-57002 / 2690-5705 Fax: 2690-5701

Apdo. 10-5000 ● La Cruz, Guanacaste, C.R.

● alonso.alan@munilacruz.go.cr



---

parque.

E—Respecto a la descripción del área pública el fraccionador debe presentar un plano que detalle el uso conforme lo indique la Ley de Planificación Urbana.

F—Para formalizar la entrega de los terrenos destinados al uso público, deberá presentarse el escrito de solicitud formal al Concejo Municipal, acompañado del plano debidamente visado para que sea analizada la cesión y eventualmente se autorice al Alcalde (sa) Municipal la firma de la escritura pública establecida ante Notario Público, cuyo costo y gestión deberá realizar el propietario o poseedor legítimo.

G—Serán considerados como incorporados al dominio público del municipio una vez tomado el Acuerdo Municipal de recibimiento que será el insumo para que en el futuro cuando se realice el Plan Regulador sean incorporados todos estos terrenos municipales como parte del mapa oficial.

H—Para efectos de la gestión de cobro del impuesto sobre bienes inmuebles de aquellas propiedades trasladadas al dominio público producto del fraccionamiento, todo proceso de cobro de dicho impuesto dejará de generarse a partir de la firmeza administrativa del Acuerdo del Concejo Municipal.

I—Se permitirá el visado municipal para fraccionamiento frente a calles que no han sido formalizadas mediante acuerdo del consejo municipal de aceptación de las vías (Este inciso aplica para casos especiales de interés municipal).

K—Este Reglamento rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

## **Artículo 10.**

Para fraccionamientos simples de todo el cantón se autorizarán aquellas propuestas de segregación (fraccionamientos simples) frente a calle pública existente si cumplen con las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) Que la calle pública que enfrenta esté representada en los mapas oficiales de la municipalidad o que lo demuestre mediante documento idóneo del Concejo Municipal o



## Municipalidad de La Cruz, Gte.

ALCALDÍA

Teléfonos: 2690-57002 / 2690-5705 Fax: 2690-5701

Apdo. 10-5000 • La Cruz, Guanacaste, C.R.

• alonso.alan@munilacruz.go.cr



- 
- de la Unidad Técnica Vial. Y para más de 10 segregaciones de una misma finca frente a calle pública el fraccionador deberá hacer efectiva la ampliación vial.
- b) Que existan servicios indispensables según lo establecido en el artículo 7 de este reglamento y para más de 10 segregaciones de una misma finca frente a calle pública el solicitante deberán aportar la disponibilidad de los servicios de parte de los proveedores o medidas alternas que lo garanticen.
  - c) Que el área mínima del lote cumpla con el mínimo de 120 metros cuadrados.
  - d) Que el frente mínimo del lote cumpla con el mínimo de 6 metros lineales.
  - e) Que frente a servidumbres de paso cumplan con los artículos 11 u 12 según caso
  - f) Que frente a servidumbres agrícolas, pecuarias, forestales, ecológicas cumplan con el artículo 13 de este reglamento.
  - g) Que en fraccionamiento en callejón de acceso cumpla con las condiciones del artículo 15 de este reglamento.
  - h) Que la relación de proporción de distancias de fondo entre frente cumpla con la proporción fondo/frente  $< 7$ ; donde la distancia del frente lo es al acceso inmediato (sea este una calle pública o una servidumbre de cualquier tipo) y la distancia del fondo se usará el largo mayor del rectángulo dentro del cual se circunscriba el polígono sujeto al análisis. En casos de planos con más de un frente podrán sumarse los frentes y mantener el fondo.

### **Artículo 11.** Fraccionamiento frente a servidumbres de paso.

Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. En casos calificados, la Municipalidad podrá admitir la segregación (subdivisión) de lotes mediante servidumbres de paso, siempre que se cumpla con las siguientes normas:

- a) La servidumbre se aceptará en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes, utilizándose preferentemente para casos en que ya existan viviendas en el terreno a fraccionar.



## Municipalidad de La Cruz, Gte.

ALCALDÍA

Teléfonos: 2690-57002 / 2690-5705 Fax: 2690-5701

Apdo. 10-5000 • La Cruz, Guanacaste, C.R.

• alonso.alan@munilacruz.go.cr



- b) Se aceptará la constitución de una única servidumbre de paso por finca, excepto en casos que esa servidumbre no la haya constituido el propietario en su favor (impuesta) la municipalidad podrá realizar un estudio técnico y permitir otra servidumbre para mejor aprovechamiento.
- c) En segregaciones (subdivisiones) hasta de seis lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de 6 metros de ancho como mínimo.
- d) La longitud de una servidumbre de acceso a lotes de vivienda unifamiliar no excederá de 60 metros.
- e) Las servidumbres preferiblemente rematarán con un ensanchamiento que facilite el viraje de los vehículos, pudiendo hacerlo mediante el diseño de rotondas o "martillos" siempre que la longitud total, contemplando dichos elementos, no exceda los 60 metros.
- f) Toda servidumbre, en el entronque con vía pública deberá cumplir con un diseño vial que facilite la maniobrabilidad y visibilidad de los vehículos y personas que la utilicen.
- g) Todos los lotes resultantes de las segregaciones (subdivisiones), deberán tener como frente mínimo del lote a la servidumbre de 6 m y como área mínima de 120 m<sup>2</sup>, exceptuando un último lote al fondo que podrá ser de 3m frente a servidumbre.
- h) El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones.
- i) La segregación autorizada frente a esta servidumbre de paso, implica que la entrada a los lotes será considerada servidumbre de paso común y en todo momento cualquier autoridad o funcionarios de entidades [prestatarias de los servicios públicos de cualquier índole (incluidas del agua y electricidad), así aquellos encargados del control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar]; podrán utilizarla para sus respectivos fines.
- j) Ni la municipalidad, ni ninguna institución pública tienen obligación de darle mantenimiento a las servidumbres de paso, ni de prestar servicios en los lotes interiores.

### **Artículo 12.** Fraccionamiento frente a servidumbres de paso preexistentes.

Los fraccionamientos frente a servidumbre de paso existentes antes de la promulgación de este reglamento será admitidos con su ancho comprendido entre 3 m a 6 m de ancho, con 60 metros de longitud máxima y que den acceso a un máximo de 6 lotes se consideraran fraccionamientos simples. A efectos de la aplicación del artículo 79 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, se entenderán casos calificados, los siguientes:

- a) Sentencias Judiciales debidamente comprobadas
- b) Que la servidumbre de paso esté inscrita y descrita en el asiento registral del fundo sirviente.



## Municipalidad de La Cruz, Gte.

ALCALDÍA

Teléfonos: 2690-57002 / 2690-5705 Fax: 2690-5701

Apdo. 10-5000 • La Cruz, Guanacaste, C.R.

• alonso.alan@munilacruz.go.cr



- 
- c) Que se compruebe por parte del interesado o el profesional responsable, que el fundo este enclavado (que no tenga acceso directo a camino público). Aportar plano madre o levantamiento topográfico firmado por el profesional.
  - d) Que se compruebe por parte del interesado o el profesional responsable, que es imposible fraccionar con acceso adecuado un predio por impedimentos topográficos, pendiente o afectación de la Ley Forestal que limiten el frente efectivo o útil al camino público. Aportar levantamiento topográfico firmado por el profesional.
  - e) Que se compruebe por parte del interesado o el profesional responsable, que es imposible fraccionar con acceso adecuado, un predio por su forma y dimensiones por incumplir segregar más de un lote frente a camino público con la relación frente fondo de 1/7. Aportar croquis firmado por el profesional.
  - f) Por alguna otra causa no incluida en este Reglamento, para su estudio, deberá aportar el interesado o el profesional responsable, croquis y/o levantamiento topográfico de detalles, así como estudio de antecedentes catastrales-registrales.
  - g) Para un mejor aprovechamiento del terreno, en donde la municipalidad realice un estudio y así lo considere previo a solicitud.

**Artículo 13.** Fraccionamiento frente a servidumbres de agrícolas, pecuarias, forestales, ecológicas.

Para fines agrícolas, pecuarios, forestales y ecológicos se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales, que en adelante se denominarán agrícolas o forestales o ecológicas, las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los 5000 m<sup>2</sup>, en estos casos los planos individuales deben indicar "uso exclusivamente agrícola", "uso exclusivamente pecuario"; o "uso exclusivamente forestal"; o "uso exclusivamente ecológicas", según corresponda. Las construcciones de vivienda, instalaciones y estructuras quedan sujetas a un máximo del 15% en área de cobertura conforme al uso. Las servidumbres reguladas en este artículo serán de un ancho mínimo de 7 metros y no tendrán límite de distancia. Podrán bifurcarse y reunirse varias a una sola.

**Artículo 14.** Propuestas de fraccionamientos mixtos de servidumbre de paso y de servidumbre agrícola o similar. Para fincas en donde se pretendan segregar lotes de área menor o igual 5000 y lotes mayores a 5000 metros de manera mixta, podrá admitirse la coexistencia de ambos tipos de servidumbre siempre que no se sobrepongan unas a otras,



## Municipalidad de La Cruz, Gte.

ALCALDÍA

Teléfonos: 2690-57002 / 2690-5705 Fax: 2690-5701

Apdo. 10-5000 ● La Cruz, Guanacaste, C.R.

● alonso.alan@munilacruz.go.cr



---

más bien será necesario que cada una abarque el área que necesite según los requisitos mínimos de ancho de cada una de ellas.

**Artículo 15.** Propuestas de segregación (subdivisión) en callejón de acceso.

Lotes con frente a vía pública menor a la norma: En terrenos ubicados dentro de cuadrantes urbanos en los que su segregación (o división) en lotes regulares implique poco aprovechamiento de la infraestructura existente, se aceptarán lotes en forma irregular, pudiendo en este caso tener cada uno un frente a vía pública no menor de tres metros, admitiéndose dos lotes por finca inscrita. Esta franja que sirve de acceso al lote interior no excederá de treinta metros de longitud para tres metros de ancho y de cuarenta metros para cuatro metros de ancho. Esta área no será computable para el cálculo del área mínima del lote, ni podrá construirse en ella.