

Ley de Planificación Urbana

N. 4240 del 15 de noviembre de 1968. La Gaceta del 30 de noviembre de 1968

Últimas reformas:

- *Ley N° 8823 del 5 de mayo de 2010*
- *Sala Constitucional N° 4205-96 del 20 de agosto de 1996*
- *Resolución de la Sala Constitucional N° 4205-96 del 20 de agosto de 1996.*
- *Ley de Expropiaciones N° 7495 de 3 de mayo de 1995*
- *Ley No.7554 del 4 de octubre de 1995*
- *Sala Constitucional N° 6706-93 de las 15:21 horas del 21 de diciembre de 1993*
- *Ley N° 6595 de 6 de agosto de 1981*
- *Ley N° 6575 de 27 de abril de 1981 .*
- *Ley No. 4971 de 28 de abril de 1972*

Capítulo Preliminar Definiciones

Artículo 1.-

Para los fines de esta ley se entenderá que:

Plan Nacional de Desarrollo Urbano, es el conjunto de mapas, gráficos y documentos, que describen la política general de distribución demográfica y usos de la tierra, fomento de la producción, prioridades de desarrollo físico, urbano-regional y coordinación de las inversiones públicas de interés nacional.

Planificación Urbana, es el proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.

Plan Regulador, es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

Uso de la tierra, es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.

Zonificación, es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.

Fraccionamiento, es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y

meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

Urbanización, es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

Mapa Oficial, es el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.

Renovación Urbana, es el proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.

Construcción, es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.

Reglamentos de Desarrollo Urbano, son cuerpos de normas que adoptan las municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Regulador.

Area Urbana, es el ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población.

Distrito Urbano, es la circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponda al radio de aplicación del respectivo Plan Regulador.

Area Metropolitana, es el conjunto de áreas urbanas correspondientes a distintas jurisdicciones municipales y que al desarrollarse en torno a un centro principal de población, funciona como una sola unidad urbana.

Intensidad de uso, es el grado de aprovechamiento de los terrenos o estructuras, tomando en cuenta:

- a) Tipo de actividad desarrollada;
- b) Porcentaje de cobertura y área de piso;
- c) Densidad de población;
- d) Tránsito resultante.

Cobertura, es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

Area de Piso, es la superficie total de las plantas de una estructura.

Retiros, son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.

El Instituto, es la cita abreviada del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Sección Primera Planificación Nacional

Capítulo Primero Plan Nacional de Desarrollo Urbano

Artículo 2.-

Las funciones que requiere la Planificación Urbana, nacional o regional, serán cumplidas por la Oficina de Planificación y el Instituto, a fin de promover:

- a) La expansión ordenada de los centros urbanos;
- b) El equilibrio satisfactorio entre el desenvolvimiento urbano y el rural, por medio de una adecuada distribución de la población y de las actividades económicas;
- c) El desarrollo eficiente de las áreas urbanas, con el objeto de contribuir al mejor uso de los recursos naturales y humanos; y d) La orientada inversión en mejoras públicas.

Artículo 3.-

Conforme a los objetivos antes indicados, el Instituto preparará, revisará y mantendrá al día un Plan Nacional de Desarrollo Urbano, en que estén representados los elementos necesarios, especialmente:

- a) La política de desarrollo que tienda a cumplir las principales finalidades, requerimientos y recomendaciones, sobre el crecimiento y desarrollo de las áreas urbanas;
- b) El factor de población, con las proyecciones de su crecimiento y distribución, a nivel nacional, regional y urbano, incluyendo normas recomendables sobre densidad;
- c) El uso de la tierra con planes sobre la extensión y forma de aprovechamiento de las porciones requeridas para el crecimiento urbano;
- d) El desarrollo industrial, con indicación de los sitios apropiados para efectuarlos en las áreas urbanas;
- e) La vivienda y la renovación urbana, con exposición de las necesidades, metas y programas para una y otra línea de operación;
- f) Los servicios públicos, para analizar y ubicar en forma general los proyectos sobre transportes, comunicaciones, electrificación, abastecimiento de agua, drenajes pluviales y

sanitarios, instalaciones educativas y asistenciales, y todos los demás que por su función, tamaño, extensión, situación legal u otra causa, deban incluirse dentro del referido Plan; y g) La recreación física y cultural, que propicie la conservación y el disfrute racional de los recursos naturales, de las reservas forestales, de la vida silvestre y de los lugares escénicos y sitios o edificios de interés histórico o arqueológico.

Artículo 4.-

Compete a la Junta Directiva del Instituto proponer el Plan Nacional de Desarrollo Urbano al Poder Ejecutivo, el cual previas las modificaciones que estime necesarias, lo aprobará y remitirá a las municipalidades e instituciones autónomas y semiautónomas que juzgue conveniente. Igual procedimiento se observará respecto a la adopción de partes, adiciones o enmiendas que se le hagan.

Artículo 5.-

En asocio de la Oficina de Planificación, el Instituto se encargará de renovar periódicamente el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, y presentará al Poder Ejecutivo, en el primer bimestre de cada año, un informe sobre el estado de aplicación del Plan, copia del cual pasará dicho poder a la Asamblea Legislativa durante el mes de mayo inmediato siguiente.

Dicho Plan será debidamente divulgado y el Instituto lo presentará directamente a las municipalidades.

Artículo 6.-

Las recomendaciones del Plan Nacional servirán para orientar a la Asamblea Legislativa y a todos los organismos rectores de la Administración Pública, nacionales o locales, respecto a la realización y prioridad de aquellos proyectos de su incumbencia que, como los de obras o mejoras, trascienden al desarrollo físico.

Capítulo Segundo Dirección de Urbanismo

Artículo 7.-

Créase la Dirección de Urbanismo, adscrita al Departamento de Urbanismo del Instituto, encargada de:

- 1) Elaborar el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, revisarlo para mantenerlo al día e informar sobre su estado de aplicación;
- 2) Promover la coordinación de los proyectos públicos y privados que por su función, magnitud, extensión o cualquier otro motivo, interesen a la vigencia del mismo Plan;

3) Asesorar y prestar asistencia a las municipalidades y a los demás organismos públicos dedicados a la planificación, en todo cuanto convenga al establecimiento o fomento de esa disciplina; y 4) Ejercer vigilancia y autoridad para el debido cumplimiento de las normas de interés nacional comprendidas en esta ley y en los reglamento de desarrollo urbano.

Artículo 8.-

Deberá esa Dirección, en asocio necesario de la Oficina de Planificación, y para cumplir la labor coordinadora enunciada en el inciso 2) del artículo anterior:

- 1) Colaborar con dicha oficina a efecto de organizar y mantener un centro de información que recoja datos sobre planes o proyectos de desarrollo físico, para su debida coordinación, evaluación y divulgación;
- 2) Dar su asesoramiento en asuntos de planificación urbana y regional, y organizar relaciones directas entre los funcionarios encargados por los distintos organismos de los respectivos proyectos;
- 3) Preparar y mantener al día un Mapa Oficial de Proyectos y Mejoras, ubicando en forma general las obras y servicios que convengan al Plan Nacional; y 4) Resolver y conciliar, en asocio de la Oficina de Planificación, las incongruencias que se adviertan en el Plan Nacional, o entre los proyectos propuestos por las diferentes instituciones y dependencias, informando de tales incompatibilidades a las entidades correlacionadas junto con las recomendaciones del caso.

Artículo 9.-

Las asesoría y asistencia local enunciada en el inciso 3) del artículo 7°, comprenderá la colaboración de la mencionada Dirección con miras a lo siguiente:

- 1) Preparar, aplicar y modificar el Plan Regulador y sus reglamentos;
- 2) Estudiar y recomendar mejoras a los sistemas administrativos y a los recursos de las municipalidades, con el objeto de posibilitar un mayor desarrollo de los programas locales de planificación; y 3) Proponer a las municipalidades proyectos de financiación cooperativa, tendientes a efectuar mejoras de especial trascendencia que impulsen la aplicación de los planes reguladores.

Artículo 10.-

Corresponden asimismo a la Dirección de Urbanismo, dentro de las funciones de control que le asigna el inciso 4) del artículo 7°, las siguiente:

- 1) Revisar y aprobar los planes reguladores y sus reglamentos, antes de su adopción por las municipalidades;

2) Examinar y visar, en forma ineludible, los planos correspondientes a proyectos de urbanización o de fraccionamiento para efectos de urbanización, previamente a su aprobación municipal;

3) Informar o denunciar a las corporaciones municipales, la comisión de infracciones graves a esta ley o al Plan Regulador Local, cometidas en el aprovechamiento de terrenos o en la factura de construcciones;

4) Ordenar la suspensión de aquella obra en que ha habido las infracciones contempladas en el inciso anterior cuando, después de transcurrido un término prudencial desde que formule la respectiva denuncia, no actúe la municipalidad como le corresponde, en el sentido de impedir o corregir la transgresión apuntada; y 5) Requerir el auxilio de las autoridades de policía para dar efectividad a las órdenes que expida, conforme al inciso anterior y, en general, para la mejor vigilancia en el control del desarrollo urbano.

Las autoridades requeridas estarán obligadas a prestar esa colaboración.

Artículo 11.-

La Dirección de Urbanismo organizará el procedimiento de consulta a las comisiones asesoras que la Junta Directiva del Instituto disponga integrar ad-honorem, con los elementos entendidos o representativos en campos especializados.

Artículo 12.-

El jefe de la Dirección de Urbanismo, quien deberá tener título o experiencia profesional en el ramo, someterá a la consideración superior, los asuntos de su despacho de mayor trascendencia.

Artículo 13.-

Las municipalidades y las partes afectadas podrán pedir a la Junta Directiva del Instituto revisión de las decisiones de la Dirección de Urbanismo.

De lo que resuelva la Junta Directiva en las materias comprendidas en los incisos 1), 2) y 4) del artículo 10, podrá recurrirse dentro del plazo de quince días hábiles que se contarán a partir de la fecha en que notifique la resolución, ante el Poder Ejecutivo, el cual oirá cuando lo estimare conveniente, la opinión de la Junta Directiva del "Colegio de Ingenieros y Arquitectos" dentro del Plazo que le señalará al efecto y que no podrá ser mayor de treinta días. Pasado ese plazo, el Poder Ejecutivo resolverá dentro de los treinta días siguientes y quedará agotada la vía administrativa.

Artículo 14.-

El Instituto sufragará los gastos de planta y de funcionamiento administrativos de la Dirección de Urbanismo, destinando para ese efecto no menos del dos por ciento de su presupuesto anual. Para todos los demás aspectos funcionales de la mencionada Dirección, se estará a lo que la Ley Orgánica, los reglamentos y disposiciones directivos, determinen en general para los Departamentos del Instituto y para el Departamento de Urbanismo en particular.

Sección Segunda Planificación Local

Capítulo Primero Planes Reguladores

Artículo 15.-

Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.

Artículo 16.-

De acuerdo con los objetivos que definan los propios y diversos organismos de gobierno y administración del Estado, el plan regulador local contendrá los siguientes elementos, sin tener que limitarse a ellos:

- a) La política de desarrollo, con enunciación de los principios y normas en que se fundamente, y los objetivos que plantean las necesidades y el crecimiento del área a planificar;
- b) El estudio de la población, que incluirá proyecciones hacia el futuro crecimiento demográfico, su distribución y normas recomendables sobre densidad;
- c) El uso de la tierra que muestre la situación y distribución de terrenos respecto a vivienda, comercio, industria, educación, recreación, fines públicos y cualquier otro destino pertinente;
- d) El estudio de la circulación, por medio del cual se señale, en forma general, la localización de las vías pública principales y de las rutas y terminales del transporte;
- e) Los servicios comunales, para indicar ubicación y tamaño de las áreas requeridas para escuelas, colegios, parques, campos de juego, unidades sanitarias, hospitales, bibliotecas, museos, mercados públicos y cualquier otro similar;

f) Los servicios públicos, con análisis y ubicación en forma general de los sistemas e instalaciones principales de cañerías, hidrantes, alcantarillados sanitarios y pluviales, recolección y disposición de basuras, así como cualquier otro de importancia análoga.*

**Reformado el inciso anterior por el artículo 6° de la Ley 8641 del 11 de junio del 2008*

g) La vivienda y renovación urbana con exposición de las necesidades y objetivos en vivienda, y referencia a las áreas que deben ser sometidas a conservación, rehabilitación y remodelamiento.

Artículo 17.-

Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta:

1) Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del proyecto y de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados. El señalamiento deberá hacerse con antelación no menor de quince días hábiles;

2) Obtener la aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se hubiere originado en dicha oficina o difiera del que aquella hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo 13;

3) Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y 4) Publicar en "La Gaceta" el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes regulaciones.

Igualmente serán observados los requisitos anteriores cuando se trate de modificar, suspender o derogar, total o parcialmente, el referido plan o cualquiera de sus reglamentos.

Artículo 18.-

La Dirección de Urbanismo podrá negar la aprobación de partes del plan o sus reglamentos, respaldada en principios legales o técnicos, cuya vigencia sea de absoluto interés nacional o regional.

De no acogerse los reparos hechos por la Municipalidad, quedará en suspenso sólo la parte objetada, sin perjuicio de que la corporación inconforme haga uso de los recursos establecidos en el artículo 13 o se avenga a someter la controversia a la decisión de la comisión conciliadora que las partes convengan constituir para el caso.

Capítulo Segundo Reglamentos del Desarrollo Urbano

Artículo 19.-

Cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad.

Artículo 20.-

De consiguiente, esos reglamentos contendrán normas y condiciones para promover:

- a) Protección de la propiedad contra la proximidad de usos prediales molestos o peligrosos;
- b) Una relación armónica entre los diversos usos de la tierra;
- c) Conveniente acceso de las propiedades a las vías públicas;
- d) División adecuada de los terrenos;
- e) Facilidades comunales y servicios públicos satisfactorios;
- f) Reserva de suficientes espacios para usos públicos;
- g) Rehabilitación de áreas y prevención de su deterioro;
- h) Seguridad, salubridad, comodidad y ornato de las construcciones; e i) En general, cualquier otro interés comunitario que convenga al buen éxito del plan regulador.

Artículo 21.-

Los principales reglamentos de Desarrollo Urbano serán:

- 1) El de Zonificación, para usos de la tierra;
- 2) El de Fraccionamiento y Urbanización, sobre división y habilitación urbana de los terrenos;
- 3) El de Mapa Oficial, que ha de tratar de la provisión y conservación de los espacios para vías públicas y áreas comunales;
- 4) El de Renovación Urbana, relativo al mejoramiento o rehabilitación de áreas en proceso o en estado de deterioro; y 5) El de Construcciones, en lo que concierne a las obras de edificación.

Artículo 22.-*

**Anulado por Resolución de la Sala Constitucional N° 6706-93 de las 15:21 horas del 21 de diciembre de 1993*

Artículo 23.-

El vecino, propietario o cualquier otra persona, que se oponga al proyecto que tienda a adoptar un plan regulador o alguno de sus reglamentos, tendrá oportunidad de exponer sus objeciones en la audiencia pública que previene el inciso 1) del artículo 17. Por lo demás, cualquier persona inconforme que invoque ilegalidad y perjuicio propio contra el acto o disposición administrativa que sea, podrá usar todos los recursos que la ley le brinda.

Capítulo Tercero Zonificación

Artículo 24.-

El Reglamento de Zonificación dividirá el área urbana en zonas de uso, regulando respecto a cada una de ellas:

- a) El uso de terrenos, edificios y estructuras, para fines agrícolas, industriales, comerciales, residenciales, públicos y cualquier otro que sea del caso; las zonas residenciales se clasificarán como unifamiliares y multifamiliares, según la intensidad del uso que se les dé; las zonas unifamiliares se clasificarán, a su vez, de acuerdo con el área y las dimensiones de los lotes que mejor convenga a su ubicación;
- b) Localización, altura y área de piso de las edificaciones;
- c) Superficie y dimensiones de los lotes;
- d) Tamaño de los retiros, patios y demás espacios abiertos, y la cobertura del lote por edificios y estructuras;
- e) La provisión de espacio para estacionamientos, carga y descarga de vehículos fuera de las calles;
- f) Tamaño, ubicación y características de rótulos o anuncios; y g) Cualquier otro elemento urbanístico o arquitectónico relativo al uso de la tierra, cuya regulación tenga interés para la comunidad local.

Artículo 25.-

En dicho reglamento figurarán como zonas especiales, las que soporten alguna reserva en cuanto a su uso y desarrollo, como en el caso de los aeropuertos, los sitios con importancia histórica o los recursos naturales conservables y las áreas demarcadas como inundables, peligrosas o necesarias al propósito de contener el crecimiento urbano periférico.

Artículo 26.-

Las zonas mencionadas en los dos artículos anteriores, en cuanto a número, forma y tamaño que convenga a los objetivos de la zonificación, serán indicadas en uno o varios mapas que, junto con los textos dispositivos, gráficos y diagramas complementarios, constituirán el Reglamento de Zonificación.

Artículo 27.-

Las normas y requisitos de la zonificación, pueden variar respecto a una misma zona por el diferente uso que se diere a los inmuebles, pero habrán de ser uniformes para cada clase de uso, dentro de una misma zona.

Artículo 28.-

Prohíbese aprovechar o dedicar terrenos, edificios, estructuras, a cualquier uso que sea incompatible con la zonificación implantada.

En adelante, los propietarios interesados deberán obtener un certificado municipal que acredite la conformidad de uso a los requerimientos de la zonificación. Los usos ya existentes no conformes, deberán hacerse constar también con certificado que exprese tal circunstancia.

Cada reglamento de zonificación fijará la fecha a partir de la cual dichos certificados serán obligatorios.

Artículo 29.-

Sin el certificado de uso correspondiente, no se concederán patentes para establecimientos comerciales o industriales. En caso de contravención, se procederá a la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.

Artículo 30.-

En uso no conforme, sólo podrá transformarse en otro compatible o concordante con la zonificación. El reglamento precisará las condiciones y requisitos a que deberá sujetarse ese y cualquier otro cambio de uso, lo mismo que la admisión calificada de excepciones o variantes.

Artículo 31.-

Habrá lugar para que el propietario arrendante pida rescisión del alquiler, cuando el arrendatario contravenga el Reglamento de Zonificación, dándole al inmueble o construcción un uso distinto del convenido. Si el uso contratado fuese preexistente y no conforme a la zonificación, la regla anterior se referirá a una mayor inconformidad. En tal forma quedan adicionadas las disposiciones legales sobre inquilinato.

Capítulo Cuarto Fraccionamiento y Urbanización

Artículo 32.-

El Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización, al puntualizar las condiciones municipales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones, entre otros requisitos, incluirá los correspondientes al acceso a vía pública, a notificación y amanzanamiento y a la cesión de áreas para uso público; establecerá, asimismo, previa consulta a los organismos competentes, normas mínimas sobre construcción de calles y aceras pavimentos, cañerías, drenajes pluviales y sanitarios, y electrificación y alumbrado público.

Los Reglamentos de Fraccionamiento y Urbanización establecerán un plazo prudencial para el estudio de los proyectos de urbanización; si transcurrido ese plazo no se hubiera producido la resolución oficial sobre el caso, se considerará autorizado el proyecto para efectos de su ejecución.

Artículo 33.-

Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano.

Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado.

Artículo 34.-*

El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior.

El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince (*) días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo.

**Reformado dicho plazo por el artículo 4° de la ley N° 6595 de 6 de agosto de 1981*

Las oficinas públicas, instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el artículo anterior.

No se aplicarán las disposiciones de éste ni del artículo precedente a los documentos, actos o contratos, en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble.

**Reformado por el artículo 16 de la ley N° 6575 de 27 de abril de 1981*

Artículo 35.-

Quien haya adquirido por compraventa u otro título oneroso una finca o un derecho real sobre un inmueble, y resulte perjudicado por la ineficacia dicha del acto adquisitivo, podrá demandar la rescisión de éste y la reparación civil consiguiente.

Artículo 36.-

Se negará la visación municipal de los planos relativos a fraccionamientos de áreas sujetas a control, por cualquiera de las siguientes razones:

- a) Cuando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menos tamaño del permitido, inadecuado acceso a la vía pública o carentes de servicios indispensable;
- b) Que no cuenten con el permiso del caso, si se trata de notificaciones con fines o efectos de urbanización;
- c) En tanto pese sobre el inmueble que intente dividir, algún impedimento, como el que recae sobre áreas a renovar o reservadas a usos públicos; y d) Por cualquier otra causa técnica o de trámite que con base en esta ley, indique el reglamento.

Entre los motivos del último inciso puede comprenderse, el atraso en el pago de impuestos o servicios municipales.

Artículo 37.-

El funcionario municipal que autorice o responda por el visado de un plano, con violación evidente de los reglamentos de desarrollo urbano, se hará acreedor a la pena que señala el artículo 372 del Código Penal.

Artículo 38.-

No se dará permiso para urbanizar terrenos:

a) Cuando el proyecto no satisfaga las normas mínimas reglamentarias, o los interesados no hayan cumplido los trámites pertinentes, entre los que está la aprobación indispensable de los planos por la Dirección de Urbanismo y el Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillado;

b) Por no estar garantizado el importe de las obras de habilitación urbana del inmueble, o no haberse hecho o garantizado el traspaso formal al municipio, del área reservada a uso público, ni, en su defecto, satisfecho en dinero el valor equivalente; y c) En tanto el desarrollo del área localizada fuera del límite zonificado se considere prematuro por carecer de facilidades y servicios públicos o por el alto costo de tales facilidades y servicios, por su distancia de otras áreas habitadas o debido a cualquier otra deficiencia determinante de condiciones adversas a las seguridad y a la salubridad públicas.

Los proyectos de urbanización ubicados dentro o fuera del área zonificada que tengan los servicios de acueductos, alcantarillado sanitario y electricidad alejados de sus linderos, deben ser aceptados para su análisis por la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo, si el urbanizador se compromete a costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer todos los servicios necesarios.

En este caso, todos los proyectos futuros de urbanización que intenten usar los servicios citados en el párrafo anterior en el período de cinco años, contado desde la terminación de esas construcciones, abonarán al urbanizador una cantidad por cada unidad de vivienda que contenga el nuevo proyecto. La cantidad a abonar será determinada por la institución que tenga a su cargo el servicio correspondiente y se cubrirá al hacerse la conexión física de cada unidad de vivienda.

Artículo 39.-

Para asegurar la ejecución de las obras de urbanización, el urbanizador, cuando venda una parcela no urbanizada, deberá rendir póliza, fianza, hipoteca u otra forma de garantía satisfactoria, que determinará y calificará en cada caso la municipalidad, de acuerdo con el Instituto. La garantía se hará efectiva si en el término de cinco años no se ejecutan las obras de urbanización especificadas en los planos aprobados. En el caso de que por incumplimiento del urbanizador se haga efectiva la garantía, la municipalidad queda obligada a la ejecución de las obras.

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; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para

vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Asimismo se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. No menos de una tercera parte del área representada por el porcentaje fijado conforme al párrafo anterior será aplicado indefectiblemente al uso de parque, pero reservando en primer término de ese tercio el o los espacios necesarios para campo o campos de juego infantiles, en proporción que no sea inferior a diez metros cuadrados por cada familia; las áreas para juegos infantiles no podrán ser aceptadas si el fraccionador o urbanizador no las ha acondicionado debidamente, incluyendo su enzacatado e instalación del equipo requerido. Los dos tercios restantes del referido porcentaje o el remanente que de ellos quedase disponible después de cubiertas las necesidades de parque, servirán para instalar facilidades comunales que en un principio proponga el fraccionador o urbanizador o luego en su defecto los adquirentes de lotes, pero que en todo caso han de definir la Municipalidad. Las áreas aprovechables en facilidades comunales sólo podrán eliminarse o reducirse a cambio de alguna mejora u otra facilidad compensatoria, cuando de ello se obtenga un mayor beneficio para la comunidad. Hecha excepción de los derechos de vía para carreteras que han de cederse al Estado, conforme a lo antes dispuesto, las demás áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal. No obstante la Municipalidad podrá autorizar que determinadas porciones sean transferidas directamente a las entidades estatales encargadas de establecer en las mismas los servicios o facilidades de su respectiva competencia, en concordancia con lo previsto en el párrafo inmediato anterior.

**Reformado este artículo por Resolución de la Sala Constitucional N° 4205-96 del 20 de agosto de 1996.*

Artículo 41.- Anulado.*

**Anulado mediante Resolución de la Sala Constitucional N° 4205-96 del 20 de agosto de 1996.*

Capítulo Quinto Mapa Oficial

Artículo 42.-

El reglamento del Mapa Oficial establecerá las normas sobre reservas, adquisición, uso y conservación de las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, expresando la localización y el tamaño de las ya entregadas al servicio público y de las demarcadas sólo preventivamente.

Artículo 43.-

El Mapa Oficial, junto con los planos o el catastro que lo complementa, constituirá registro especial fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos.

Artículo 44.-

El dominio municipal sobre las áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de uso público general, se constituye por ese mismo uso y puede prescindirse de su inscripción en el Registro de la Propiedad, si consta en el Mapa Oficial.

El Registro citado pondrá último asiento a aquellas fincas, restos o lotes que el propietario, en concepto de fraccionador, ceda al municipio por mandato de esta ley, si en el documento inscribible consta el destino público que se le da al inmueble y el Notario da fe del acuerdo municipal en que aprueba la cesión y se dispone entregar dicho bien a ese mismo destino.

Artículo 45.-

Los inmuebles a que se refiere el artículo anterior, podrán ser transferidos a otro uso público, conforme a las determinaciones del Plan Regulador; más si tuvieren destino señalado en la ley, el cambio deberá ser aprobado por la Asamblea Legislativa.

Artículo 46.-

Si llegare a ser necesario constituir título inscribible en el Registro Público, sobre un terreno no inscrito de uso público que, por rectificación de vía o mandato legislativo, deba pasar al dominio privado municipal o particular, servirá al efecto la escritura que el personero municipal otorgue con base en el Mapa Oficial.

Artículo 47.-

Las porciones de dominio privado que el Mapa Oficial reserve a algún uso público, no podrán ser fraccionadas ni tampoco transformadas con obras o mejoras que encarezcan su adquisición al Estado o sus Instituciones. Tal limitación, y las modalidades y condiciones en que esas porciones acrecen el dominio público, se regirán por las disposiciones pertinentes de los artículos 40, 48 y siguientes de esta ley.

Artículo 48.-

Cuando sea negado el permiso para construir o urbanizar, por estar reservada a uso público la totalidad de la finca o parte de ella que exceda el porcentaje establecido en el artículo 40, la Municipalidad, el Estado o sus instituciones, deberán negociar la compra de todo inmueble o iniciar las correspondientes diligencias de expropiación dentro del año inmediato siguiente.

**Reformado por el artículo 1° de la ley No. 4971 de 28 de abril de 1972*

Artículo 49.-

El permiso de edificación supeditado al retroceso en la línea de edificación, no motivará acción indemnizatoria por reducción de cabida, mientras la sección respectiva no sea

entregada al servicio público por disposición o acto de la Administración Pública nacional o local. Entre tanto no se pague o expropie dicha sección, su propietario podrá utilizarla en la forma que permitan los reglamentos.

Artículo 50.-

Pero si, en el caso del artículo anterior o en los de apertura o rectificación del derecho de vía pública, el predio es inutilizado para los usos de la zona donde esté ubicado, deberá, entonces la municipalidad, el Estado o el instituto promoviente, proceder conforme a las estipulaciones del artículo 48. La misma regla regirá para cuando el fundo pierda todo acceso directo, a consecuencia de cierre o rectificación de vía pública.

Capítulo Sexto Renovación Urbana

Artículo 51.-

El Reglamento de Renovación Urbana contendrá las regulaciones que localmente se adopten para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales, o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar generales.

Artículo 52.-

Las zonas a mejorar indicadas anteriormente, serán incluidas en el Mapa de Zonificación, tan luego la municipalidad interesada en corregir sus deficiencias apruebe formalmente el correspondiente programa de renovación.

Desde entonces, y por el término de cinco años, pesarán sobre esas áreas restricciones para fraccionar o construir, en tanto no sean subsanadas sus deficiencias. Vencido dicho plazo, quedará por el mismo hecho insubsistente cualquier restricción debida a remodelamiento predial, y los permisos de construcción se ajustarán a los requisitos comunes.

Artículo 53.-

En programa de renovación urbana, la facultad remodeladora permite a la municipalidad abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado.

La municipalidad o el instituto gestionarán con los propietarios de los inmuebles sujetos a remodelación, lo correspondiente a redistribución de lotes, para arreglar por convenio el modo de reubicarles dentro de la misma zona, trasladarles a otra y efectuar compensaciones en dinero o en especie. De no haber acuerdo, podrá estarse a lo dispuesto en el artículo 69.

Artículo 54.-

La municipalidad y el Instituto podrán comprar, permutar y vender bienes inmuebles comprendidos dentro de un programa de renovación urbana y traspasarse entre sí esos mismos bienes, con solo que la Contraloría General de la República lo autorice previamente, sin perjuicio de la adjudicación de lotes y viviendas que el Instituto realiza en su tráfico ordinario. Quedan así adicionados en lo conducente el artículo 109 de la Ley de la Administración Financiera de la República y el inciso a), artículo 5° de la Ley Adicional de Organización Municipal, N° 11 de 10 de setiembre de 1925.

Artículo 55.-

Los propietarios afectados por remodelación, estarán exentos de gastos referentes a otorgamiento e inscripción en el Registro Público de las escrituras de traspaso, canje o rectificación de fincas.

Cualquier gasto por esos conceptos, correrá por cuenta de la municipalidad, el Instituto o ambos, según corresponda.

Capítulo Séptimo Construcciones

Artículo 56.-

El Reglamento de Construcciones particularizará las reglas locales que interesen a la seguridad, salubridad y ornato de las estructuras o edificaciones, sin detrimento de las pertinentes de esta ley y de las demás vigentes o aplicables a este ramo.

Artículo 57.-

Está prohibido realizar obras de construcción contra lo prescrito en la ley, los reglamentos y el respectivo permiso municipal.

Artículo 58.-

Las municipalidades no permitirán obras de construcción:

- 1) Cuando ellas no guarden conformidad por razones de uso, ubicación, retiros, cobertura y demás condiciones de la zonificación;
- 2) Si el predio de la edificación se ha originado en fraccionamiento hecho sin el visado de la ley;
- 3) Siempre que el interesado tratare de utilizar fundos sin requisitos de urbanización o faltos de acceso adecuado a la vía pública;
- 4) Para impedir que se edifique más de una vivienda en un lote de cabida o dimensiones equivalentes o menores a los mínimos establecidos;

5) En tanto lo vede alguna limitación impuesta por reserva uso público o una declaratoria formal de inhabilitación del área, motivada en renovación urbana o protección contra inundaciones, derrumbes y otros peligros evidentes; y 6) En los demás casos que señala el reglamento, con base en las leyes aplicables y para la mejor protección de los intereses comunales. Por lo que corresponde al inciso 2), podrá dispensarse la presentación del plano visado, si la certificación de propiedad acredita que la segregación se operó con fecha anterior a la vigencia de esta ley. Antes de aplicar alguna declaratoria de inhabilitación de área, de las contempladas en el inciso 5), es preciso llenar las formalidades exigidas por el artículo 17.

Sección Tercera Disposiciones Complementarias

Capítulo Primero Organos Especializados de Planificación Local y Regional

Artículo 59.-

Para participar en la preparación y aplicación del Plan Regulador, la municipalidad del cantón podrá crear una oficina de la administración local, o una comisión o junta que habrá de formarse con regidores, funcionarios de la planta administrativa y vecinos interesados. En uno u otro caso, la corporación señalará la organización y cometido de la nueva oficina.

Artículo 60.-

Las juntas o comisiones locales de planificación, estarán integradas, eso sí, por no menos de tres ni más de siete miembros, cuyo período coincidirá con el de los miembros de la corporación que lo designe, o lo que reste e él. Sus integrantes pueden ser reelegidos y desempeñarán sus cargos ad honórem.

Artículo 61.-

La municipalidad podrá contratar la confección de determinados estudios o proyectos de planificación, con el Instituto o firmas particulares especializadas.

Artículo 62.-

Las municipalidades de territorios contiguos pueden concretar entre sí convenios para fundar y mantener servicios conjuntos de planificación, conforme lo dispongan las leyes de organización municipal. Respecto al Area Metropolitana de San José, regirá lo dispuesto en el capítulo siguiente.

Capítulo Segundo Oficina de Planeamiento del Area Metropolitana de San José

Artículo 63.-

Créase la Oficina de Planeamiento del Area Metropolitana de San José, para que, en carácter de órgano especial intermunicipal, planifique el desarrollo urbanístico de esta área. Se ocupará primordialmente esa oficina de preparar y recomendar el Plan Regulador Metropolitano, sus reglamentos y las enmiendas que sean necesarias para mantenerlos al día. Siempre que sus funciones lo permitan, prestará además ayuda a las municipalidades del área, para formular planes y proyectos específicos relativos a planificación urbana.

Dicha oficina contará con una Comisión Consultiva y Coordinadora, integrada cuando menos por un representante de la Oficina de Planificación, de los Ministerios de Transportes, Educación y Salubridad Pública, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, del Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillado, del Instituto Costarricense de Electricidad y de cada una de la Corporaciones Municipales del Area Metropolitana de San José.

Cuando la Comisión Consultiva y Coordinadora trate de asuntos que circunstancialmente afecten a otros organismos, se solicitará al organismo afectado el envío de un representante.

Artículo 64.-

El Plan Regulador Metropolitano, sus reglamentos y las enmiendas respectivas, adquirirán fuerza de ley para todas las municipalidades del circuito que haya acordado su adopción.

Artículo 65.-

La Oficina de Planeamiento del Area Metropolitana de San José, estará anexa a la Dirección de Urbanismo, mientras por ley no se disponga otra cosa. Para su mantenimiento, las municipalidades de los cantones de San José, Escazú, Desamparados, Goicoechea, Alajuelita, Coronado, Tibás, Moravia, Montes de Oca y Curridabat, contribuirán anualmente con el uno por ciento de sus presupuestos ordinarios de ingresos. Dichas cuotas serán deducidas por el Fisco de lo que a cada uno de esos municipios corresponda por concepto de cualquier recaudación o renta, girándose su importe al Instituto directamente, en el transcurso del primer trimestre de cada año fiscal. De su parte, el Instituto aportará anualmente un tanto igual a la suma de todas las cuotas municipales.

Capítulo Tercero Expropiaciones

Artículo 66.-*

Para efectos de expropiación serán considerados de utilidad pública los bienes inmuebles que sean requeridos por la aplicación de los planes reguladores y cualquier disposición de esta ley, especialmente las relacionadas con la apertura o ampliación de vías públicas y la adquisición de reservas para programas de vivienda popular, desarrollos industriales planificados o parques y para proveer facilidades de educación y cultura, salubridad, nutrición, bienestar social, deportes, mercados municipales e instalaciones de aguas potables y servidas, electrificación, disposición de basuras y mercados públicos.

**Reformado por el artículo 1° de la ley No. 4971 de 28 de abril de 1972.*

**Su párrafo segundo fue derogado por el artículo 64 inc. h) de la Ley de Expropiaciones N° 7495 de 3 de mayo de 1995*

Artículo 67.- Derogado.*

**Derogado por el artículo 64, inc. h), de la Ley de Expropiaciones N° 7495 de 3 de mayo de 1995*

Artículo 68.- Derogado.*

**Derogado por el artículo 64, inc. h), de la Ley de Expropiaciones N° 7495 de 3 de mayo de 1995*

Artículo 69.- Derogado.*

**Derogado por el artículo 64, inc. h), de la Ley de Expropiaciones N° 7495 de 3 de mayo de 1995*

Capítulo Cuarto Contribuciones Especiales

Artículo 70.-

Se autoriza a las municipalidades para establecer impuestos, para los fines de la presente ley, hasta el 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que se realicen en el futuro, y para recibir contribuciones especiales para determinadas obras o mejoras urbanas. Las corporaciones municipales deberán aportar parte de los ingresos que, de acuerdo con este artículo se generen, para sufragar los gastos originados por la centralización que de los permisos de construcción se realice. No pagarán dicha tasa las construcciones del Gobierno Central e instituciones autónomas, siempre que se trate de obras de interés social, ni las de instituciones de asistencia médico-social o educativas.

Artículo 70 bis.- *

Las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, que requieran permisos o autorizaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, relativos a la aprobación de anteproyectos, permisos de construcción, usos del suelo y segregaciones, así como cualesquiera otros de su competencia, contribuirán económicamente con el pago del servicio, según las normas que dicte la Junta Directiva de ese Instituto y con las limitaciones estipuladas en la Ley de la Administración Financiera de la República.

**Adicionado por el artículo 115 de la Ley Orgánica del Ambiente
No.7554 del 4 de octubre de 1995*

Artículo 71.-*

El costo total de las obras de pavimentación y de construcción de caminos públicos cuando estos crucen zonas urbanas, aceras, cordones y cunetas, alcantarillado pluvial y sanitario, acueductos y distribución e iluminación eléctricas deberá ser cargado y cobrado a los propietarios de los fondos directamente beneficiados, mediante la correspondiente tasa de valorización que fije la entidad estatal competente ejecutora de las obras, previa publicación de audiencia a los interesados en el diario oficial La Gaceta.

En el costo total se incluirá, además de los materiales y la mano de obra con sus respectivas cargas sociales, los gastos de administración e ingeniería, el precio de los terrenos por adquirir, el pago de mejoras o indemnizaciones por edificaciones que han de ser demolidas o reparadas y, en su caso, los costos financieros.

Entre lo que debe pagarse por concepto de terrenos y mejoras y lo que corresponda por importe de la tasa de valorización se efectuará compensación directa e inmediata en cuanto a la parte correspondiente. Quien tenga que pagar algún valor con motivo de la compra-venta o expropiación podrá disponer hasta de diez años de plazo sujeto a un interés del ocho por ciento (8%) anual para la cancelación de lo adeudado. Los proyectos u obras de evidente interés público pueden ser exceptuados total o parcialmente del pago de la tasa de valorización.

**Reformado por el artículo 9° de la ley N° 8823 del 5 de mayo de 2010*

Capítulo Final Reformas y Transitorios

Artículo 72.-

Adiciónase el artículo 272 del Código Civil, con el siguiente inciso:

"3) Cuando, tratándose de inmuebles, su fraccionamiento contraviene las normas de urbanismo."

Artículo 73.-

Refórmase el inciso 5) del artículo 159 del Código de Policía, en la siguiente forma:

"5) El que violare los reglamentos del desarrollo urbano."

Artículo 74.-

Refórmase el párrafo segundo del artículo 28 de la Ley de Hacienda Municipal, N° 180 de 28 de agosto de 1923, así:

"Pero si la obra o trabajo, siendo de beneficio comunal es dirigida o auxiliada económicamente por el Ministerio de Salubridad Pública o el de Transportes, o bien se ejecuta con la dirección o coparticipación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o del Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillado, las municipalidades podrán contribuir discrecionalmente a su costo, si sus posibilidades económicas se lo permiten, lo que en todo caso, bastanteará la Contraloría General de la República al impartirle la aprobación del caso."

Artículo 75.-

Adiciónase en lo conducente, el artículo 17 de la Ley de Protección y Desarrollo Industrial, N° 2426 del 3 de setiembre de 1959, en el sentido de que el factor de localización de las industrias que contempla el inciso g), se calificará de acuerdo con la zonificación que establezca el plan regulador de la respectiva localidad o, en su defecto, con el dictamen específico de la Dirección de Urbanismo.

Artículo 76.-

Deróganse el artículo 17 de la ley N° 2760 del 16 de junio de 1961; los apartes segundos del inciso ch) del artículo 5° y del transitorio X, ambos de la Ley Orgánica del Instituto, N° 1788 del 24 de agosto de 1954, y el Decreto-Ley N° 578 del 6 de julio de 1949.

Artículo 77.-

Esta ley es de orden público y adiciona, reforma o deroga en lo conducente, y sólo en lo que se le opongan, las siguientes leyes: N° 1788 de 24 de agosto de 1954 ; Decreto-Ley N° 833 de 4 de noviembre de 1949; N° 2760 del 16 de junio de 1961; N° 36 de 26 de junio de 1896; N° 1882 de 7 de julio de 1955; y las demás anteriores que extienden sus efectos al campo del urbanismo.

Artículo 78.-

Rige a partir de su publicación.

Disposiciones Transitorias

Transitorio I.-

Las municipalidades y el Instituto propondrán a los demás organismos del Estado que intervinieren en la concesión de permisos de construcción y urbanización, la adopción de un sistema centralizado de control, que expedita la tramitación de esos permisos.

Transitorio II.-*

El Instituto dictará las normas de desarrollo relativas a las materias a que se refiere el artículo 21 de esta ley.

Podrá además, confeccionar los planes reguladores y delimitar los distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, en tanto las municipalidades no hubieren promulgado en la respectiva materia, o parte de ella, sus propias disposiciones locales con ajuste a esta ley.

Los preceptos y reglamentos que dicte el Instituto regirán en los territorios jurisdiccionales o en la parte de ello que las normas señalen, a partir de su publicación en el Diario Oficial.

**Reformado este transitorio por Resolución de la Sala Constitucional N° 4205-96 del 20 de agosto de 1996, que declaró inconstitucional el texto de este transitorio según reforma hecha por el artículo 115 de la Ley 7015 del 22 de julio de 1985, reviviendo a su efecto el texto dictado por el artículo 1° de la Ley N° 5900 del 19 de abril de 1976.*

Transitorio III.-

El Instituto podrá establecer inmediatamente en sus urbanizaciones y conjuntos residenciales, el certificado de uso para los inmuebles que venda, adjudique o traspase. De acuerdo con esa limitación y mientras ella no sea refundida en el régimen general de zonificación de la respectiva localidad, ninguna municipalidad otorgará permisos de construcción o patentes para el uso de esos inmuebles, que no se ajusten al certificado municipal de uso, salvo que el referido Instituto lo autorice.