

**ANEXO No. 2**

**LEY DE PLANIFICACION URBANA**

Ley de Planificación Urbana

## LEY DE PLANIFICACION URBANA

Nº4240 del 15 de noviembre de 1968, reformada por Leyes Nos.6575 del 27 de abril de 1981 y del 6 de agosto de 1981.

### CAPITULO 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 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, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes, incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho 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 y 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.

## SECCION PRIMERA

### Planificación Nacional

#### CAPITULO 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 recomendadas 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 y 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 juzque 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 de 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.

## CAPITULO SEGUNDO

### Dirección de Urbanismo

Artículo 7.- Créase la Dirección de Urbanismo, adscrita al Departamento de Urbanismo del Instituto, encargado 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 reglamentos de desarrollo urbano.

Artículo 8.- Deberá esa Dirección, en asocio necesaria de la Oficina de Planificación, y para cumplir la labor coordinada 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 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.-** La 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 siguientes:

- 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 planes 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 elementos entendidos o representativos en campos especializados.

**Artículo 12.-** El Jefe de la Dirección de Urbanismo, quien deberá 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 recurrir 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 oírá 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 la planta y de funcionamiento administrativo de la Dirección de Urbanismo, destinado 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 directivas, determinen en general para los Departamentos del Instituto y para el Departamento de Urbanismo en particular.

## SECCION SEGUNDA

### Planificación Local

#### CAPITULO 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 judicial. 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 perjuicios de extender todos o algunos de sus efectos otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen controlar.

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 fundamenta, 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 públicas 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, alcantarrillados sanitarios y pluviales, recolección, disposición de basura, y cualquier otro de análoga importancia; y
- g) La vivienda y renovación urbana con exposición de las necesidades y objetivos en vivienda, 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 la divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer el 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.

## CAPITULO 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 y 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; y
- i) En general, cualquier otro interés comunitario que con venga 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 le concierne a las obras de edificación.

Artículo 22.- Ninguna de las limitaciones a la propiedad que esta ley establece, como cargas o servidumbres del régimen urbano que son, precisan de inscripción en el

Registro Público, ni darán lugar a indemnización alguna, excepto en aquellos casos en que expresamente lo disponga esta ley.

**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.

## **CAPITULO 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 y estructuras, 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) Tamaños de los retiros, patios y demás espacios abiertos, y la cobertura del lote por edificios y estructuras;
- e) La provisión de espacio para estacionamiento, 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 23.-** 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 24.-** 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.

## CAPITULO CUARTO

### Fraccionamiento y Urbanización

Artículo 32.- El Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización, al puntualizar las condiciones municipales para permitir fraccionamiento, urbanizaciones o ambas operaciones, entre otros requisitos, incluirá los correspondientes al acceso a la vía pública, a lotificación 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, de fé 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, resultarán 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 acatarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el fraccionamiento 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 indispensables;
  - b) Que no cuenten con el permiso del caso, si se trata de lotificaciones con fines o efectos de urbanización;
  - c) En tanto pese sobre el inmueble que se 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 este 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 de los planos por la Dirección de Urbanismo y el Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarrillados;
- 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 la seguridad y a la salubridad públicas.

Los proyectos de urbanización ubicados dentro o fuera del área zonificada que tengan los servicios de acueductos, alcantarrillado 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 obtener 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 periodo de cinco años, contado desde la terminación de esas construcciones, abonarán al urbanizador una cantidad por cada unidad de vivienda que 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 especializadas 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 dictadas por el INVU.

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 urbanizada, a cambio del INVU.

No menos de una tercera parte del área representada por el porcentaje fijado conforme al párrafo anterior será aplicada 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 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 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 y el INVU. Las áreas aprovechadas 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, previa consulta al INVU.

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. (\*).

**Artículo 41.-** Cuando el sitio a urbanizar se precise el porcentaje de terreno que para destinos públicos señala el artículo anterior, según el pronunciamiento municipal, deberá entonces el urbanizador cancelar en dinero el valor equivalente del indicado porcentaje, dentro del plazo que se le fije, que no será mayor de cinco años. La equivalencia se calculará a precio de terreno no urbanizado.

La suma que perciba el municipio por el concepto indicado y por el de venta de lotes cedidos por los urbanizadores, serán destinadas exclusivamente a la adquisición y mantenimiento de terrenos para uso público, en sectores donde éstos hagan falta.

## CAPITULO 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 demandas 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 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 en 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, cede al municipio por mandato de esta ley, si en el documento inscribible consta el destino público que se le dá al inmueble y el Notario de fé del acuerdo municipal en que se 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.

(\*) Así reformado por Ley Nº 4971 del 28 de abril de 1972

## CAPITULO 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 sólo 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 al artículo 109 de la Ley de la Administración Financiera de la República y el inciso a), artículo 59 de la Ley Adicional de Organización Municipal N<sup>o</sup> 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.

## **CAPITULO SETIMO**

### **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 tratase 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 a uso público o una declaratoria formal de inhabitabilidad 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 inhabitabilidad de área, de las contempladas en el inciso 5), es preciso llenar las formalidades exigidas por el artículo 17.

## SECCION TERCERA

### Disposiciones Complementarias

#### CAPITULO PRIMERO

##### Organos Especializados en 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 periodo coincidirá con el de los miembros de la corporación que lo designe, o que reste de él. Sus integrantes pueden ser reelegidos y desempeñarán sus cargos ad-honorem.

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:

## CAPITULO 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 Alcantarillados, del Instituto Costarricense de Electricidad y de cada una de las 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 los 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.

### CAPITULO 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; 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.

La indemnización a quienes sean expropiados para los fines de esta ley podrá efectuarse con bonos del Estado o sus instituciones, que devenguen un interés no menor del ocho por ciento anual, de acuerdo con su valor real en el mercado, el que deberá fijar el Banco Central de Costa Rica (\*).

**Artículo 67.-** Dichas expropiaciones podrán ser accionadas por el instituto o por la municipalidad respectiva, en su caso, sujetándose esta última a lo preceptuado en el Título VI del Código Municipal. (\*\*)

**Artículo 68.-** Al proceder los peritos y los tribunales competentes en estas expropiaciones a fijar el valor a indemnizar, tomarán en cuenta las indicaciones o alegaciones de la entidad pública actora, sobre aplicación, al caso, de la siguientes reglas:



- 1) El límite señalado por el párrafo 1º del artículo 11 de la ley Nº3026 del 11 de setiembre de 1962;
- 2) La exclusión del tanto correspondiente al porcentaje que señala el artículo 13 de la Ley General de Caminos Públicos, tratándose de fincas no urbanizadas que según el Registro Público, soporten gravámenes para vías y otros fines de interés general;
- 3) En expropiaciones para ampliación de vía públicas u otros eventos similares, si la desmembración frontal se compensa sobradamente con el beneficio que ha de experimentar el resto de la finca, por las obras de ampliación o mejora, la extimación considerará, no una disminución de porción frontal, sino la equivalente en área de fondo del inmueble.
- 4) La deducción que deberá hacerse de los impuestos y contribuciones que se deben al municipio, incluyendo entre estas últimas, la forma compensatoria a que se contrae el artículo 8º de la ley Nº 74 de 18 del diciembre de 1916, en relación con lo que dispone esta ley.

Artículo 69.- Los programas dirigidos a la erradicación de tugurios, la indemnización al propietario podrá efectuarse con terrenos de valor equivalente, que ofrezca el instituto o con bonos especiales al 8 % anual que éste emitirá, según lo prefiera el expropiado. El Instituto recibirá como dinero efectivo los bonos entregados de esa manera por su valor nominal, en toda licitación pública en que ponga a la venta bienes raíces, o en pago, también, de viviendas que adjudique a quienes tengan necesidad social de habitar en ellas.

(\*) Así reformado por la ley Nº 4971 del 28 de abril de 1972

(\*\*) Así reformado por la ley Nº 4574 del 4 de mayo de 1970

## CAPITULO 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 instituciones de asistencia medico-social o educativas.

**Artículo 71.-** El costo total de las obras de pavimentación y de construcción de caminos públicos, cuando éstos crucen zonas urbanas, aceras, cordones y cunetas, alcantarrillado pluvial y sanitario, acueductos y distribución e iluminación eléctricas, deberá ser cargado a los propietarios de los fundos directamente beneficiados, mediante la correspondiente tasa de valorización que fije, previa publicación de audiencia a los interesados en el Diario Oficial. La entidad estatal competente ejecutora de las obras y que apruebe la Contraloría General de la República. 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 a 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 tuviere 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 anual para la cancelación de lo adeudado, previa calificación de la Contraloría General de la República.

Los proyectos u obras de evidente interés público pueden ser exceptuados total o parcialmente del pago de la tasa de valorización. (\*)

(\*) Aprobado así en la ley Nº 4971 del 28 de abril 1972

## CAPITULO FINAL

### Reformas y Transitorios

Artículo 72.- Adiciónese al artículo 272 del Código Civil, con el siguiente inciso:

3) Cuando tratándose de inmuebles, su traccionamiento 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, Nº 180 del 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 capacitación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o del Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarrillados, 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.- Adiciónese en lo conducente, el artículo 17 de la Ley de Protección y Desarrollo Industrial, Nº 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 dictámen específico de la Dirección de Urbanismo.

**Artículo 76.-** Deróganse el artículo 17 de la ley Nº 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, Nº 1788 del 24 de agosto de 1954, y del Decreto-Ley Nº 578 del 6 de julio de 1961.

**Artículo 77.-** Esta ley es de orden público y adiciona, reforma o deroga, en lo conducente, y sólo en lo que se le oponga, las siguientes leyes: Nº 1788 de 24 de agosto de 1954; Decreto-Ley Nº 833 de 4 de noviembre de 1949; Nº 2760 de 16 de junio de 1961; Nº 36 de 26 junio de 1896; Nº 1882 de 7 de julio de 1955; y las demás anteriores que extiendan 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 intervinieran 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.-** Mientras las municipalidades no tengan en vigente reglamentos de fraccionamiento y urbanismo con ajuste a esta ley, el Instituto tomará los acuerdos que requiera el control efectivo de los fraccionamientos y urbanizaciones, haciendo las publicaciones del caso en el Diario Oficial.

Para ese fin, el Instituto promulgará los reglamentos modelos aplicables a las áreas urbanas, según el grado de desarrollo, y delimitará provisionalmente el Area Metropolitana y de los demás centros urbanos.

**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, 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.