

De conformidad con las disposiciones del artículo 113 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, el Departamento Secretaría del Directorio incorpora el presente texto al Sistema de Información Legislativa (SIL), de acuerdo con la versión electrónica suministrada.

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**

**PROYECTO DE LEY**

**DESAFECTACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PROPIEDAD DE LA  
MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ, PARA QUE SE CAMBIE SU USO  
COMO BIEN DE DOMINIO PATRIMONIAL**

**DANNY VARGAS SERRANO  
DIPUTADO**

**EXPEDIENTE N.º 23.307**

**PROYECTO DE LEY****DESAFECTACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PROPIEDAD DE LA  
MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ, PARA QUE SE CAMBIE SU USO  
COMO BIEN DE DOMINIO PATRIMONIAL**

Expediente N.º 23.307

**ASAMBLEA LEGISLATIVA:**

El objetivo del presente proyecto de ley es desafectar una bien inmueble propiedad de la Municipalidad de San José, para que se cambie su uso como bien de dominio patrimonial, en este caso es variar el carácter demanial del Mercado de Mayoreo, para que se transforme en un bien de dominio patrimonial, manteniendo el uso de mercado, aunque renovado, moderno e innovador. La idea es que en el inmueble se puedan desarrollar otras actividades o facilidades complementarias al mercado, por ejemplo, un albergue para los comerciantes que deben llegar a la plaza muchas horas antes de su apertura, servicios sanitarios y baños públicos, servicios de alimentación variados, como sodas y restaurantes, servicios bancarios, parqueo subterráneo para camiones y un centro de valor agregado que permita el aprovechamiento de los productos frescos que llegan a comercializarse al mercado, por medio de la innovación gastronómica y su transformación con tecnologías e ingenierías de alimentos, todo ello con la participación directa y voluntaria de los propios agricultores y comerciantes instalados y por instalarse en el Mercado.

La transformación del Mercado de Mayoreo es una iniciativa de la Municipalidad de San José y así acordado en el Acuerdo 4, Artículo IV, de la Sesión Ordinaria N.º 118, celebrada por la Corporación Municipal del Cantón Central de San José, el 8 de agosto de 2022.

En la citada sesión el Concejo Municipal por amplia mayoría aprobó una moción con un borrador de proyecto que constará posteriormente en el expediente de la presente iniciativa. Es una iniciativa municipal acogida por el diputado que suscribe y presenta este proyecto de ley, el cual se justifica en el contexto de la reactivación económica de la zona y en general del cantón, en concordancia con otros proyectos en desarrollo, tales como el Proyecto Ciudad Tecnológica, el nuevo edificio municipal conocido hasta ahora como Torre 1028, así como los ya establecidos en los alrededores, como sucede en los casos de Torre Universal, Desarrollo Comercial La Sabana, los cuales forman parte del Distrito de Innovación T24, así como el funcionamiento del tren y su proyectada renovación para convertirse en un Tren Rápido de Pasajeros con una terminal intermodal al lado del propio mercado.

Deseo explicar jurídicamente los cambios que se desean hacer en el presente proyecto de ley. El artículo 261 del Código Civil, Ley N.º 63 del 01 de enero de 1888, establece con claridad lo que son los bienes públicos y su situación jurídica, de donde se distinguen dos condiciones o regímenes para los bienes públicos: los públicos de uso público, denominados demaniales o de dominio público, que siendo de titularidad pública se encuentran afectados al uso general o al servicio público, por su mismo uso o porque la ley les otorgue expresamente el carácter de demaniales. Por otra parte, los bienes públicos, denominados patrimoniales, que, siendo públicos por pertenecer a la administración pública, no poseen el carácter de demaniales, por lo que pueden ser adquiridos, gravados y transmitidos por la administración actuando como un particular. Al respecto, en diversos dictámenes, tal como el C-050-2007 de febrero del 2007, la Procuraduría General de la República (PGR) ha establecido: “En razón del régimen jurídico aplicable, tradicionalmente los bienes públicos se diferencian entre bienes de dominio público o demaniales y bienes públicos patrimoniales o de derecho privado. Tanto los bienes demaniales como los patrimoniales son bienes públicos, porque su titularidad corresponde a un ente público. Es el criterio subjetivo de su pertenencia el que determina el carácter público y la diferencia respecto de los bienes privados. Pero, además, el régimen jurídico de los bienes públicos es particular, por lo que se

diferencia total o parcialmente del aplicable a los bienes de que son titulares los sujetos privados. Lo cual deriva del hecho de que los entes públicos justifican su existencia en la satisfacción del interés público; ergo, los bienes de que son titulares deben ser usados y dispuestos en orden a dicha satisfacción. Siempre existe en los bienes una vinculación con el fin público, mayor en el caso de los bienes demaniales, menor pero siempre existente, en el caso de los patrimoniales.” Por otra parte, la desafectación, por principio opera de la misma forma en que se constituye, por lo que los bienes que por disposición legal se encuentran denominados como demaniales, tales como las vías, los parques, plazas y jardines, solo pueden salir de ese régimen por disposición legal. El artículo 262 del Código Civil dispone que para que tales bienes pierdan su demanialidad se requiere de aprobación legislativa. En resumen, para que un bien demanial varíe su fin, de demanial a patrimonial, se requiere de autorización legal, si éste fue constituido por ley. Por las razones esgrimidas, se plantea el presente proyecto de ley, variar la naturaleza demanial a patrimonial del inmueble, de conformidad con las siguientes apreciaciones:

## **A. CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y FÁCTICAS:**

### **1. MARCO NORMATIVO:**

La gestión de la construcción y funcionamiento del Mercado de Mayoreo inicia formalmente con el acuerdo municipal Único, artículo II de la sesión ordinaria N.º 318, celebrada por la corporación municipal del cantón de San José el 26 de agosto de 1955 (de acuerdo con el expediente y el texto del acuerdo, el año correcto es 1965), que aprobó el convenio de préstamo a suscribir con la Agencia Internacional de Desarrollo del Gobierno de los Estados Unidos de América, para la construcción del Mercado de Mayoreo, en cuyo contenido se especifica que el mismo es para:

“... la financiación de los costos que involucra la preparación de los planos finales de ingeniería la construcción y equipo de, un mercado mayorista de productos agrícolas (Mercado) en la ciudad de San José, Costa Rica y también para ayudar al Prestatario a la financiación de los costos del desarrollo y adiestramiento del

personal y administración para el mercado, proporcionando una asistencia inicial de personal limitado, asistencia técnica y adiestramiento.

Este acuerdo origina en la Ley N.º 4138, Ley de Préstamo AID Proyecto Mercado Mayoreo en San José, de 01 de julio de 1968, misma que autorizó a la Municipalidad de San José para negociar y contratar con la Agencia Internacional de Desarrollo, con garantía del Estado, un préstamo, para destinar "...exclusivamente ...para la preparación de planos finales, construcción y equipo de un mercado de mayoreo de productos agropecuarios y de la pesca en San José, de acuerdo con el contrato de préstamo que se establezca entre las partes contratantes." (art. 3º).

La municipalidad reglamentó la operación del mercado y actualmente se rige por el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Mercado de Mayoreo, aprobado mediante acuerdo N.º 7, artículo III de la sesión ordinaria 84, celebrada por el Concejo Municipal del cantón de San José el día 09 de diciembre del 2003, publicado en La Gaceta N.º 6 del 09 de enero del 2004, fecha desde la cual se encuentra en vigencia. Supletoriamente se aplica el Reglamento General de Mercados de la Municipalidad de San José, acuerdo N.º 22 de la sesión ordinaria 305 del 01 de marzo de 2016, publicado en el Alcance N.º 72 a La Gaceta N.º 88 del 09 de mayo del 2016.

## **2. OBJETIVO Y NATURALEZA DE LA ACTIVIDAD DEL MERCADO DE MAYOREO:**

Según la Ley N.º 4138, el préstamo autorizado es para construir y poner en funcionamiento un mercado de mayoreo de productos agropecuarios y de la pesca en San José.

En el convenio respectivo, artículo VII, Sección 7.1., se establecen condiciones para la conducción del proyecto, en cuyo literal e) se indica: "Al terminarse la construcción y ponerse en operación normal el Mercado financiado con este préstamo, el Prestatario conviene en que tomará todas las medidas necesarias y dirigirá sus

mejores esfuerzos hacia la erradicación del mercadeo de productos al por mayor en las calles y aceras de la ciudad de San José.”

Por otra parte, de conformidad con el artículo 4 del Reglamento de funcionamiento del Mercado de Mayoreo, la actividad comercial en el mismo “...debe desarrollarse sobre una base de uso diario de los espacios ubicados en sus instalaciones”, es decir, con la más amplia libertad en el uso de los espacios, lo que presupone la asignación de espacios físicamente delimitados, para la realización de la venta de productos de parte del piso-habiente y consecuentemente, la inexistencia de “espacios fijos” para esos efectos.

Agrega el artículo 5: “Los espacios que se exploten comercialmente en el mercado, se conceptúan como derechos de piso, de carácter transitorio y se otorgan provisionalmente en lugares habilitados para el efecto. Estos derechos de piso, constituyen derechos de uso, revocables unilateralmente a juicio del administrador del Mercado y del Departamento de Servicios Públicos, cuando lo estimen conveniente a los intereses públicos por los que debe velar la municipalidad.”

Así entonces, es claro que el mercado de mayoreo surge como una alternativa para facilitar y ordenar la comercialización de los productos agropecuarios y de pesca, pretendiendo además su erradicación de las calles. Esto garantizó mejora en las condiciones para vendedores y compradores

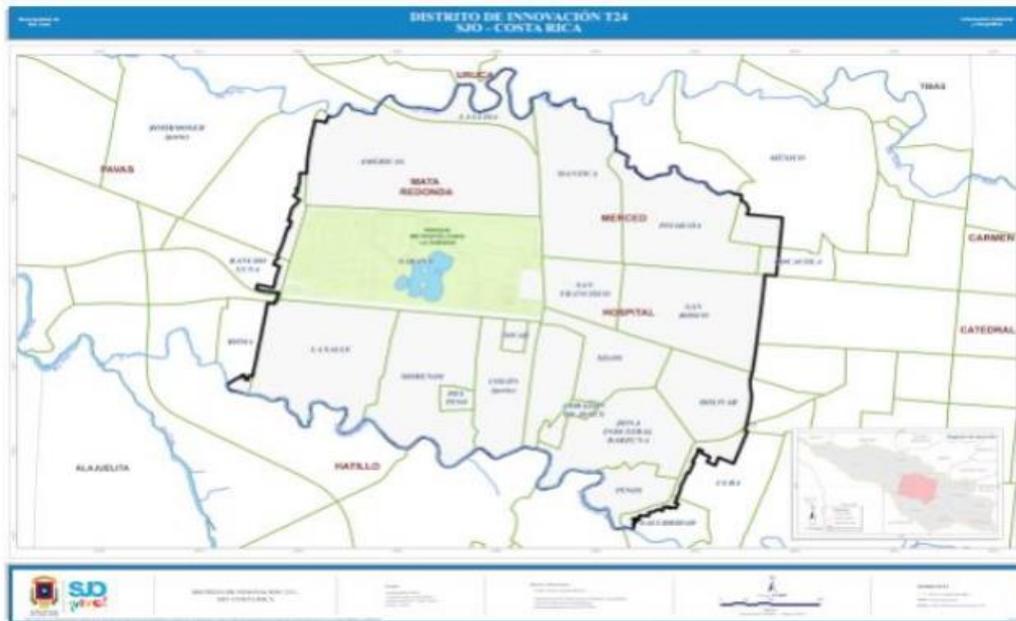
Considerando el momento histórico en el que fue constituido, siendo Costa Rica un país eminentemente agrícola en esos entonces, la comercialización de esos productos revistió suma importancia, especialmente porque facilitó a los productores una mejor colocación de su mercancía, a precios justos y en condiciones favorables, lo que incidió en mejores condiciones de producción y calidad del producto que al final llegó al consumidor de mejor manera y a mejor precio. Claro está que lo anterior, no significa que la comercialización que allí se da, no continúe siendo importante.

Es pues indiscutible la relevancia del Mercado de Mayoreo de San José, tanto para los productores agrícolas como para la gran cantidad de consumidores que durante toda la semana visitan este centro. De acuerdo con un informe de la administración de este mercado, en el año 2021, en promedio se estimó un flujo de 60 mil personas aproximadamente, registrando inclusive un promedio de ingreso de 1.000 vehículos diarios.

En febrero de 2017, con ocasión de la formulación de los proyectos en torno a la Calle Transversal 24, entre estos Ciudad TEC, la empresa consultora Blanco y Sánchez realizó un estudio de conducta del consumidor en dicho mercado, de donde se extrae importante información en una muestra de 400 personas, dando como resultado que una alta proporción de visitantes del mercado son residentes de distritos cercanos, pero también hay otros que son originarios de otros cantones como Alajuelita, Desamparados, Santa Ana y Escazú. Además, se logró determinar que los usuarios del mercado calificaron como una fortaleza, encontrar todos los productos que buscaban con rapidez y a mejores precios.

### **3. DISTRITO DE INNOVACIÓN T24.**

El Distrito de Innovación T24 comprende un territorio de 5 km<sup>2</sup> del cual forman parte los distritos administrativos de Hospital, Merced y Mata Redonda del cantón central de San José (SJO), ciudad capital de la República de Costa Rica. Sus límites están comprendidos al norte por el Río Torres (Sabana Norte) hasta la confluencia con la Quebrada Lantisco y de ahí hasta calle 20; al Sur el otro límite natural es el Río María Aguilar, al oeste los predios que enfrentan la calle 68 (Sabana Oeste) y al este la calle 20.



T24 cuenta con un núcleo generador que se ubica a lo largo de la calle Transversal 24 y se extiende desde la Fábrica Numar hasta la Torre Universal; es precisamente esta calle donde se ubica el origen del distrito la que lega su nombre a todo el territorio T24.

A lo largo de esa vía en la que nace el Distrito de Innovación, se desarrollarán torres ejecutivas, con construcciones sostenibles y tecnológicamente inteligentes, destinadas principalmente a la atracción de inversión extranjera directa, el desarrollo de actividades académicas, de investigación, diseño y desarrollo, centradas en nuevas tecnologías vinculadas a la cuarta revolución industrial, aunque con usos mixtos (comerciales y residenciales), que permitan la vitalidad de los espacios a todas horas del día, la noche y los fines de semana; igualmente, parte de las instalaciones se destinarán a actividades de emprendedurismo innovador.



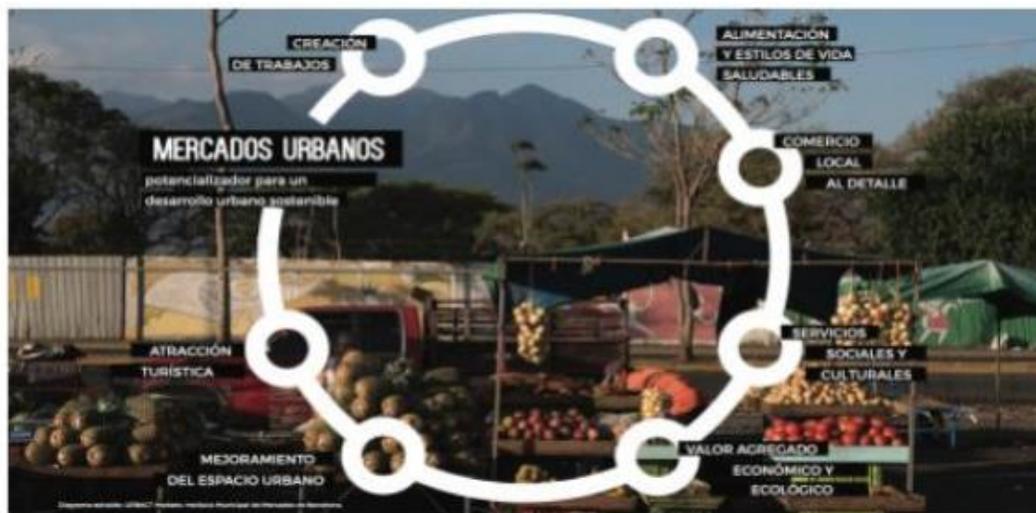
Existe un interés de la Municipalidad de San José en “...diversificar la estructura económica de la ciudad, promoviendo un tipo de modelo productivo que incentive el desarrollo tecnológico y la creación de condiciones para el surgimiento de emprendimientos dinámicos y de alto impacto. Se pretende la generación de empleos de calidad, el encadenamiento de nuevas inversiones con los servicios de la economía local y el fomento de la transformación del entorno económico por otro más equitativo y socialmente integrador.” (“Documento de Estrategia. Agencia para el Desarrollo Económico Local”. Municipalidad de San José, marzo 2017).

En T24 se proyecta el desarrollo de infraestructura pública y privada de primer nivel, con el fin de regenerar el espacio urbanístico, recuperar el espacio público accesible, agradable y seguro para el disfrute de las personas, priorizar la movilidad activa y el transporte público, mejorar las condiciones de habitabilidad y sostenibilidad ambiental, así como la recuperación y disfrute de cuencas hidrográficas y corredores biológicos. Esto significa que se propone un tipo de

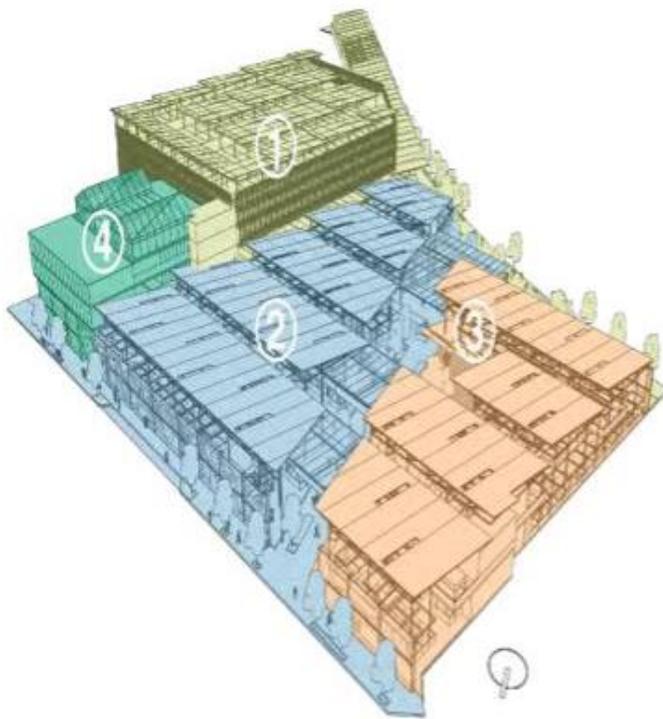
reconversión económica e innovación tecnológica, explícitamente articuladas con políticas de integración social y cumplimiento del derecho a la educación con el fin de crear condiciones de empleabilidad y empresariedad, que permitan generar empleos de calidad y encadenamientos productivos para que la población de los barrios goce de los beneficios de la generación de riqueza futura en la zona y que se contribuya así a disminuir las desigualdades de todo tipo que, de por sí, ya imperan entre las personas que integran el territorio.

#### 4. PROPUESTA EN EL MERCADO DE MAYOREO:

Como ya se indicó, de acuerdo con la Ley N.º 4138, el préstamo autorizado con la AID fue para construir y poner en funcionamiento un mercado de mayoreo de productos agropecuarios y de la pesca en San José. Por tanto, por imperativo legal, los usos permitidos en este momento son los referidos a la comercialización de los productos mencionados. No obstante, con este proyecto lo que se pretende es la modernización del inmueble y por ende del mercado, creando lo que se constituiría como un “Mercado Urbano”, que permita potencializar un desarrollo urbano sostenible.



Este nuevo concepto implicaría la renovación total del área actual del inmueble donde se ubica el mercado, construyendo nueva infraestructura que implique una importante mejora urbana en el marco del Distrito de Innovación T24 y conlleve incluso una atracción turística al permitir que converjan elementos tanto de mercado, como actividades gastronómicas, bancarias, institucionales, parqueos, entre otras, que garanticen que el mismo será totalmente inclusivo y para beneficio y disfrute de toda la colectividad. Y para los productores y comerciantes actuales y futuros, ofrecer los servicios de un centro de valor agregado que les permite, mediante la investigación y el desarrollo tecnológico, potenciar sus negocios y abrir nuevos mercados en la innovación gastronomía y la creación de nuevos productos para el mercado nacional e internacional.



La propuesta se plantea en las siguientes cuatro etapas:

La **primera etapa** corresponde a la construcción del edificio de parqueos, las excavaciones de la etapa de cimentación son las más profundas y requieren más trabajo. Estos trabajos no comprometen ninguna estructura aledaña al construirse de primero. De igual forma en la primera etapa se pretende construir el "brazo" comercial de la zona Sureste que actualmente es la calle de ingreso.

Para la **segunda etapa** se pretende construir una de las zonas comerciales del Mercado, adyacente a la diagonal peatonal, los puestos y demás actividad del mercado puede trasladarse al interior del edificio de parqueo temporalmente.

Para la **tercera etapa** se completa la infraestructura comercial de Mercado, mientras esta etapa se finaliza los tramos también se pueden reubicar temporalmente en el interior del edificio de parqueos.

El proceso de construcción de las etapas 2 y 3 se inicia con la prefabricación de los módulos durante la finalización del edificio de parqueos de manera que cuando estas etapas den comienzo y ya se hayan construido las cimentaciones se inicia de inmediato con el montaje.

Por último, para la **cuarta etapa** se propone construir el centro de valor agregado al tiempo que todo el mercado de parqueo se encuentra habilitado.

La Municipalidad de San José pretende que sea un complejo de construcción sostenible, focalizado en ser más eficiente, para el ahorro de energía y agua y

accesible que dará no solo al área de influencia sino a la ciudad capital un importante elemento de renovación, modernidad, belleza arquitectónica y paisajística, así como brindará condiciones de higiene y confort idóneas para el expendio de los bienes y servicios que allí se ofrezcan



Vista desde la Avenida 10



Vista desde la Transversal 24



Imagen interna del Mercado de Mayorero

Es evidente por tanto el beneficio que representa para todos los vecinos y usuarios del mercado tanto del cantón como de los alrededores, lo que justifica que se varíe la naturaleza del inmueble.

Por lo anterior, someto a consideración de las señoras diputadas y de los señores diputados este proyecto de ley:

**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA****DECRETA:****DESAFECTACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PROPIEDAD DE LA  
MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ, PARA QUE SE CAMBIE SU USO  
COMO BIEN DE DOMINIO PATRIMONIAL****ARTÍCULO 1.- Desafectación**

Se desafecta del uso y dominio público el bien inmueble propiedad de la Municipalidad del cantón Central de San José, cédula jurídica número tres-cero uno cuatro-cero cuatro dos cero cinco ocho (3-014-042058), inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, partido de San José, bajo el sistema de folio real matrícula número uno setecientos veintitrés mil seiscientos cincuenta y tres-cero cero cero (1-723651-000), que es el terreno que se describe de la siguiente manera: terreno destinado a mercado, ubicado en la provincia uno, San José; cantón 1º, San José; distrito tercero, Hospital; mide diecisiete mil quinientos cinco metros cuadrados (17505 m<sup>2</sup>), con los siguientes linderos: al norte, avenida diez; al sur, transversal número veinticuatro; al este, calle veintiocho y al oeste, Municipalidad de San José. Posee el plano catastrado SJ-uno nueve nueve cero ocho tres siete-dos mil diecisiete (SJ-1990837-2017).

**ARTÍCULO 2.- Bien patrimonial**

El bien inmueble desafectado en el artículo anterior será inscrito como bien de dominio patrimonial del Mercado de Mayoreo de la Municipalidad del Cantón Central de San José y será destinado, exclusivamente para el uso de mercado en el Plan Regulador de la Municipalidad de San José, además de los usos que se permiten por pasar a ser un bien patrimonial.

**ARTÍCULO 3.- Autorización a la Notaría del Estado**

Se autoriza a la Notaría del Estado para que proceda a formalizar e inscribir en el Registro Público la escritura de cambio de uso descrita en el Artículo 1 y Artículo 2; además queda facultada para actualizar y corregir la naturaleza y cualquier error, diferencia u omisión relacionados con los datos del inmueble, así como cualquier otro dato que sea necesario para su debida inscripción. Su inscripción estará exenta del pago de honorarios y de todo tipo de derechos y timbres.

Rige a partir de su publicación.

Danny Vargas Serrano  
**Diputado**

**El expediente legislativo aún no tiene Comisión asignada**