ÁREA COMISIONES LEGISLATIVAS III

CONTIENE

EXPEDIENTE N.º 23.829

TEXTO ACTUALIZADO CON SEGUNDO INFORME DE MOCIONES VÍA 137 (58 MOCIONES PRESENTADAS, 30 APROBADAS, DE 10 Y 24 DE ABRIL DE 2025)

R-3

Fecha de actualización: 25-4-2025

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

REFORMA Y ADICIÓN DE VARIOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA, LEY N° 4240 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 1968 Y SUS REFORMAS

ARTÍCULO 1- Se reforman los artículos 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 16,17,18,33,36, 51,53,59,60, 61 y 70 bis de la Ley de Planificación Urbana, Ley N ° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, cuyos textos se leerán:

Artículo 1°.- Para los fines de esta ley se entenderá que:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) Plan Regional de Desarrollo Urbano: es el instrumento técnico de coordinación intermunicipal que especifica y define las políticas, directrices y lineamientos regionales respecto a los asentamientos humanos, las actividades económicas y sociales de la población y el desarrollo físico-espacial, así como las estrategias, programas y proyectos intermunicipales de inversión.

e) 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.

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

g) 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.

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

i) 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.

j) 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.

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

l) Área Urbana: es el ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población.

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

n) Área 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.

o) 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.

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

q) Área de Piso: es la superficie total de las plantas de una estructura.

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

s) El Instituto: es la cita abreviada del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

t) 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.

Artículo 2°.- Las funciones que requiere la Planificación Urbana, nacional o regional, serán cumplidas por el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica 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.

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, criterios, fines, principios y recomendaciones sobre el crecimiento y el desarrollo de las áreas urbanas y periurbanas.

b) Los criterios, fines y principios para el desarrollo de las zonas rurales y de los territorios colindantes con las áreas silvestres protegidas.

c) El factor de población, con las proyecciones de su crecimiento y distribución, a nivel nacional, regional y local, incluyendo normas recomendables sobre densidad.

d) Las políticas, directrices o lineamientos nacionales en materia de vialidad, circulación y movilidad, servicios comunales, servicios públicos de educación, salud, seguridad y emergencias, infraestructura pública de alcantarillado sanitario y pluvial, infraestructura de electricidad y telecomunicaciones, espacios públicos para la recreación, la expresión cultural y las facilidades comunales, infraestructura pública para abastecimiento de agua potable, gestión de residuos, vivienda y renovación urbana, así como, instalaciones educativas y asistenciales.

e) Los criterios, fines y principios para la planificación de zonas de desarrollo industrial.

f) Los criterios, fines y principios para la protección y usos sostenible de los recursos naturales, para el uso y disfrute de las áreas silvestres protegidas en sus distintas categorías de manejo, para la conservación y disfrute de los lugares escénicos y de los sitios o edificios de interés histórico o arqueológico.

g) Los criterios, fines y principios para la planificación del recurso hídrico superficial y subterráneo y organizado por cuencas; para la planificación de los riesgos y las amenazas naturales potenciales; y para el uso, manejo y conservación de suelos.

h) Los planes regionales de desarrollo urbano aprobados por los Concejos Municipales respectivos.

i) El uso de la tierra con planes sobre la extensión y forma de aprovechamiento de las porciones requeridas para el crecimiento urbano.

El Plan Nacional de Desarrollo Urbano será elaborado por el INVU, en concordancia con las políticas públicas y lineamientos técnicos emitidos por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en coordinación con el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, en un plazo de dos años a partir de la entrada en vigencia de la presente reforma de ley.

Artículo 5°.- En asocio con el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, el Instituto se encargará de renovar periódicamente el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, y presentará al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 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 7°.- Créase la Dirección de Urbanismo, adscrita al Departamento de Urbanismo del Instituto, encargada de:

a) Elaborar el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, revisarlo para mantenerlo al día e informar sobre su estado de aplicación.

b) 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.

c) 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 de forma gratuita.

d) Ejercer vigilancia técnica y auxiliar a las municipalidades en el debido cumplimiento de las normas de interés nacional comprendidas en esta ley y en los reglamentos de desarrollo urbano; y

e) Elaborar, proponer, recomendar y poner en conocimiento de las municipalidades, reglamentos que sirvan de guía o modelo para el control y el desarrollo urbano, de manera que las municipalidades puedan adaptarlos a las características específicas de sus territorios y, si lo consideran conveniente, integrarlos a su normativa cantonal, siguiendo las disposiciones establecidas en el artículo 17 de la presente ley.

El cumplimiento de las funciones descritas en este artículo no podrá representar ningún costo económico para las municipalidades.

Artículo 8°.- Deberá esa Dirección, en asocio con el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, y para cumplir la labor coordinadora enunciada en el inciso b) del artículo anterior:

a) 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;

b) 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;

c) 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

d) Resolver y conciliar, en asocio con el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, 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:

a) Revisar técnicamente las propuestas de Plan Regulador que sean presentadas por las municipalidades, de conformidad con las disposiciones establecidas en esta Ley. Este proceso de revisión tendrá como único objetivo verificar el cumplimiento de las políticas nacionales, leyes y lineamientos, normas técnicas o directrices generales establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, conforme a los cuales deben los gobiernos locales elaborar sus respectivos Planes Reguladores y los reglamentos de desarrollo urbano conexos.

b) 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.

c) Proponer a las municipalidades proyectos de financiación cooperativa, tendientes a efectuar mejoras de especial trascendencia que impulsen la aplicación de los planes reguladores.

d) Revisar, en conjunto con la municipalidad, los términos de referencia y contenidos que proponga cada gobierno local para la elaboración, actualización o modificación de sus Planes Reguladores, con el fin de emitir recomendaciones técnicas no vinculantes para la Municipalidad. El INVU en su revisión identificará el cumplimiento de las disposiciones mínimas de contenido establecidas en esta ley, de conformidad con las condiciones y características específicas del territorio a planificar. La Municipalidad que se separe del criterio del INVU deberá motivar técnica y jurídicamente su decisión.

Artículo 10°.- Corresponden asimismo a la Dirección de Urbanismo, dentro de las funciones que le asigna el inciso 4) del artículo 7°, las siguientes:

1) Revisar y recomendar la aprobación de los planes reguladores y sus reglamentos, antes de su adopción por las municipalidades, con base en los grandes lineamientos, normas técnicas y directrices generales establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano como límites formales. Como resultado de esta revisión el Instituto podrá recomendar con el debido fundamento técnico — jurídico los ajustes o adiciones que considere necesarios para el cumplimiento de las normas del Plan Nacional de Desarrollo Urbano y del marco legal vigente.

2) Examinar y visar los planos correspondientes a proyectos de urbanización y a fraccionamiento con fines urbanísticos, únicamente cuando éstos se localicen en cantones que no cuenten con Plan Regulador, previamente a su aprobación final por parte de las municipalidades. Para su aprobación serán indispensable verificar el cumplimiento de las siguientes condiciones urbanísticas mínimas:

- a. Los parámetros urbanísticos para todos los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento.
- b. Acceso a vía pública.
- c. Cesión de área pública, cuando corresponda.
- d. Construcción de aceras, pavimentos y mejoras a media vía.
- e. Infraestructura para drenaje pluvial y sanitario.
- f. Electrificación y alumbrado público.
- g. Disponibilidad hídrica e hidráulica.
- h. Facilidades comunales y áreas de parque públicas.
- i. Disponibilidad y cobertura de servicios públicos de transporte, salud y educación primaria.
- j. Verificar si las parcelas poseen cobertura boscosa y, de ser así, garantizar que su fraccionamiento se realice conforme a lo dispuesto en la Ley Forestal, Ley N°7575, del 16 de abril de 1996, sus reformas o la normativa que la sustituya.

El INVU deberá tener y mantener actualizado un registro a nivel nacional de los proyectos de urbanización y fraccionamientos con fines urbanísticos aprobados como parte de sus labores de vigilancia y para el análisis de las políticas urbanísticas nacionales.

2) 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.

3) Ordenar la suspensión de aquella obra en que ocurran 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.

4) Requerir el auxilio de las autoridades policiales 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.

5) Establecer el sistema de coordinación para facilitar a las municipalidades el acceso a la información pertinente disponible en las diferentes instituciones públicas para elaborar los Planes Reguladores. La Dirección de Urbanismo establecerá los datos que se requerirán de cada institución, de conformidad con sus competencias de ley. Cada institución priorizará el levantamiento de datos a nivel nacional y facilitará su libre acceso gratuito a las municipalidades; en los casos en los que esto no sea posible, la institución deberá otorgar a la Municipalidad la información que solicite en el plazo máximo de un mes calendario.

6) Establecer el sistema de coordinación interinstitucional y su debida integración para la revisión de Planes Reguladores. La revisión de cada institución se desarrollará dentro del marco de sus competencias de Ley. El plazo para la revisión inicial coordinada deberá ser de dos meses calendario, pudiéndose solicitar a la Municipalidad correcciones o adiciones por una única vez y por motivos legales o técnicos, cuya vigencia sea de absoluto interés nacional o regional, de conformidad con los lineamientos dados en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano. La revisión final se dará en un plazo adicional de dos meses calendario.

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 y los Concejos de Distrito creados por Ley y con competencias expresamente otorgadas para ejercer funciones de planificación urbana, dispondrán 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.

Para la elaboración, modificación o actualización de su Plan Regulador, la municipalidad podrá poner en conocimiento del INVU los términos de referencia y especificaciones correspondientes, pudiendo el Instituto realizar las recomendaciones en un plazo no mayor a dos meses calendario.

Artículo 16°- De acuerdo con los objetivos que definan las municipalidades, en coordinación con los organismos de gobierno y administración del Estado competentes en materia de ordenamiento y planificación territorial, el Plan Regulador Cantonal 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, turismo, 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, de las rutas y terminales del transporte y de los nuevos proyectos de vías públicas que sean propuestas;

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.

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 remodelación.

h) Los espacios públicos susceptibles de autorización para el desarrollo de la actividad comercial al aire libre.

i) El estudio y la evaluación de los factores ambientales para determinar el potencial y las restricciones de uso del territorio, considerando los estudios disponibles para el manejo y protección de suelos y aguas de conformidad con lo establecido por la Ley N°7779 y sus reformas, los estudios hidrológicos e hidrogeológicos para la gestión integrada del recurso hídrico y los estudios sobre las amenazas y riesgos naturales potenciales del área a planificar.

Artículo 17°.- Para la elaboración, revisión, aprobación técnica y adopción de un Plan Regulador o alguna de sus partes, la Municipalidad correspondiente deberá cumplir con el siguiente procedimiento:

a) Acordar la ejecución del proceso de elaboración, actualización o modificación del Plan Regulador según corresponda. En el mismo acto, el Concejo Municipal acordará la creación del organismo especializado de planificación que será responsable de la dirección de este proceso, en concordancia con lo establecidos en los artículos 59 y 60 de esta ley.

b) La administración municipal elaborará la propuesta de plan regulador cantonal, para ello presentará dentro del proyecto de presupuesto municipal, el contenido económico para su realización.

c) Una vez que cuente con los recursos económicos, la administración comunicará al Concejo Municipal y a la ciudadanía el inicio del proceso de elaboración de la propuesta de plan regulador cantonal. Esta comunicación se realizará mediante publicación en el Diario Oficial La Gaceta y a través de medios físicos y digitales que aseguren una difusión adecuada en cada comunidad, utilizando herramientas de comunicación eficientes para alcanzar a su público meta. La información difundida incluirá los alcances, etapas, posibilidades, obligaciones, la metodología a emplear y los espacios de participación, e impulsará un proceso de convocatoria informativa mediante sesiones en el cantón.

d) Una vez elaborada la propuesta, y con la autorización del Concejo Municipal, la Administración desarrollará un proceso de consulta pública por distrito, de conformidad con el principio constitucional de participación ciudadana; con el fin de integrar los criterios, propuestas y expectativas de las comunidades en el proyecto del Plan Regulador. Para estos efectos deberá convocar a través del Diario Oficial La Gaceta y con divulgación adicional, física y digital necesaria, especificando el lugar, la fecha y la hora de realización con una antelación mínima de quince días hábiles.

En las consultas públicas se debe garantizar la participación de las personas por medio de la recepción de observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados de cada distrito, la administración municipal recogerá las observaciones las cuales son vinculantes que propongan el Concejo Municipal y los vecinos interesados, de manera verbal o escrita, y procederá a analizar cada una bajo criterios técnicos, jurídicos, de oportunidad y conveniencia, deberán dar respuesta de manera clara, técnica y oportuna, pudiendo recomendar al Concejo Municipal su rechazo o aprobación, total o parcial, y la integración cuando corresponda, en la propuesta de Plan Regulador, las recomendaciones rechazadas o aprobadas pueden ser impugnadas por medio del procedimiento de la Ley N° 6227, Ley General de Administración Pública del 2 de mayo de 1978 y sus reformas.

e) Elaborada la propuesta con las consideraciones de los distritos, la administración municipal convocará una consulta pública cantonal, mediante el Diario Oficial y con divulgación adicional, física y digital necesaria. En la consulta pública, la administración municipal recogerá las observaciones que propongan el Concejo Municipal y los vecinos interesados, de manera verbal o escrita, y procederá a analizar cada una bajo criterios técnicos, jurídicos, de oportunidad y conveniencia, deberán dar respuesta de manera clara, técnica y oportuna, pudiendo recomendar al Concejo Municipal su rechazo o aprobación, total o parcial, y la integración cuando corresponda, en la propuesta de Plan Regulador.

Todas las propuestas preliminares consultadas, deberán estar en sitios digitales oficiales públicos, también deberá garantizarse el acceso público vía impresa en los departamentos de atención comunitaria de la Municipalidad.

f) Posteriormente, la Administración municipal presentará a la Dirección de Urbanismo del INVU la propuesta de Plan Regulador para su revisión técnica según lo dispuesto en los artículos 7°, 9° y 10 de la presente Ley, sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo 13. El plazo para esta revisión inicial coordinada por el INVU será de dos meses calendario, pudiendo el INVU recomendar a la municipalidad correcciones o adiciones por una única vez, las cuales deberán estar suficientemente motivadas y razonadas técnica y jurídicamente.

g) La Administración municipal analizará técnica y jurídicamente las recomendaciones del INVU y justificará motivadamente, razonadas técnica y jurídicamente, cuando decida apartarse de dichas recomendaciones.

h) El concejo municipal podrá acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos.

i) Publicar en el Diario Oficial La Gaceta, el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes regulaciones. Asimismo, deberá contener señalamiento de los medios digitales o físicos dispuestos por la municipalidad para que las personas interesadas puedan acceder a los instrumentos legales y los mapas correspondientes del plan regulador.

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

La Dirección de Urbanismo tendrá un repositorio de todos los planes reguladores vigentes.

Artículo 18.- La Dirección de Urbanismo podrá recomendar la ejecución de correcciones o cambios en el Plan Regulador o sus reglamentos durante el proceso de revisión establecido en esta Ley. Los cambios deberán referirse exclusivamente a temas de absoluto interés nacional o regional y estar fundamentados en aspectos técnicos y legales. Cuando la Municipalidad decida apartarse de las recomendaciones técnicas del INVU, lo justificará de manera razonada y suficientemente motivada. Una vez finalizado este proceso la municipalidad procederá a la adopción y aprobación del Plan Regulador.

Artículo 21.- Los principales reglamentos de Desarrollo Urbano serán:

a) El de Zonificación, para usos de la tierra.

- b) El de Fraccionamiento y Urbanización, sobre división y habilitación urbana de los terrenos.
- c) El de Mapa Oficial, que ha de tratar de la provisión y conservación de los espacios para vías públicas y áreas comunales.
- d) El de Renovación Urbana, relativo al mejoramiento o rehabilitación de áreas en proceso o en estado de deterioro.
- e) El de Construcciones, en lo que concierne a las obras de edificación; y
- f) El de Vialidad y Movilidad, que contiene lo concerniente a la infraestructura vial existente y propuesta para el territorio, su sistema de movilidad y el transporte público.

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.

Las municipalidades que cuenten con Plan Regulador tendrán la obligación ineludible de examinar y visar los planos correspondientes a proyectos de urbanización y a fraccionamiento con fines urbanísticos, previamente a su aprobación final. Cada municipalidad reglamentará el procedimiento de visado de planos y deberá verificar para todos los casos el cumplimiento de las siguientes disposiciones como requisito para su aprobación y visado:

- a. Los parámetros urbanísticos para todos los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento.
- b. Acceso a vía pública.
- c. Cesión de área pública, cuando corresponda.
- d. Construcción de aceras, pavimentos y mejoras a media vía.
- e. Infraestructura para drenaje pluvial y sanitario.
- f. Electrificación y alumbrado público.
- g. Disponibilidad hídrica e hidráulica.

h. Facilidades comunales y áreas de parque públicas.

i. Disponibilidad y cobertura de servicios públicos de transporte, salud y educación primaria.

j. Verificar si las parcelas poseen cobertura boscosa y, de ser así, garantizar que su fraccionamiento se realice conforme a lo dispuesto en la Ley Forestal, Ley N°7575, del 16 de abril de 1996, sus reformas o la normativa que la sustituya.

Las Municipalidades notificarán al INVU cada proyecto de urbanización y/o fraccionamientos con fines urbanísticos aprobado con el fin de que sea integrado en los registros de la institución para el debido ejercicio de sus labores de vigilancia, rectoría y el análisis de las políticas urbanísticas nacionales.

Artículo 36.- Se negará la visación municipal de 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 o inadecuado acceso a la vía pública;

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

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.

Asimismo, contendrá las disposiciones reglamentarias para la reubicación de edificaciones o áreas urbanas que se localicen dentro de áreas de protección o dentro de zonas de riesgo o amenaza natural potencial, así definidos por la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias o por la municipalidad respectiva por medio del Plan Regulador; y las disposiciones para rehabilitar y conservar estas áreas.

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, aplicará lo dispuesto en la Ley de Expropiaciones y sus reformas.

Las disposiciones específicas para la ejecución de la renovación urbana deberán ser establecidas por la municipalidad en el Plan Regulador, así como en el Programa de Renovación Urbana que deberá desarrollarse para cada sector específico.

Artículo 59.- Para 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 integrarse con regidores, funcionarios de la administración municipal, representantes de organizaciones sociales y vecinos interesados. Todos los miembros integrantes preferiblemente deberán contar con conocimiento en planificación urbana.

Artículo 60.- Las oficinas, comisiones o juntas locales de planificación estarán integradas por nueve miembros, todos con voz y voto. Su conformación deberá incluir:

- a) Dos regidores representantes del Concejo Municipal.
- b) Tres funcionarios de la administración municipal de las áreas de planificación, ordenamiento territorial, gestión ambiental o afines.
- c) Tres miembros representantes de los diferentes distritos de la comunidad, cuando corresponda, y que residan en el cantón y sus suplentes, los cuales deberán contar con experiencia o conocimiento comprobable en temas de ordenamiento territorial. Estos miembros serán electos en una asamblea general de organizaciones sociales y organizaciones comunales formalmente constituidas del cantón.
- d) Un representante del sector empresarial del cantón y su suplente, electos en una asamblea de las cámaras empresariales activas y formalmente constituidas.

En aquellos cantones donde existan Concejos Municipales de Distrito se deberá integrar dos representantes adicionales como parte de la oficina, comisión o junta.

Los miembros durarán en sus cargos dos años, podrán ser reelegidos consecutivamente por un periodo.

Los miembros de los incisos c) y d) no devengarán dietas ni remuneración alguna.

La Presidencia del Concejo Municipal será la responsable de convocar la asamblea general que nombrará las personas integrantes de los incisos c) y d) de este artículo, la cual deberá realizarse al menos 60 días hábiles anteriores al vencimiento de la Comisión de Plan Regulador saliente.

La alcaldía municipal será la responsable de designar las personas integrantes que hace referencia el inciso b) en el momento en que lo solicite la Presidencia del Concejo Municipal.

Las designaciones que resulten de las asambleas generales serán vinculantes para la Presidencia del Concejo Municipal, y podrán asumir su cargo previa juramentación.

El suplente ejercerá su función únicamente cuando el propietario se encuentre excusado por licencia, incapacidad temporal o permanente formalmente constituida; asimismo, en caso de la renuncia, muerte, destitución o inhabilitación, previa juramentación por parte de la Presidencia del Concejo, a excepción de los miembros de los incisos a), cuyo suplente será el regidor suplente respectivo.

Cada municipalidad reglamentará el procedimiento de elección de las personas miembros de la comisión, oficina o junta, conforme lo establece esta ley.

Con el propósito de prevenir conflictos de interés, los miembros representantes de los c) y d) deberán atender el régimen jurídico que establece la Ley 8422, Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública, de 6 de octubre de 2004, y sus reformas, así como las prohibiciones señaladas en el artículo 176 de esta ley para el desempeño de sus funciones y demás normativa nacional aplicable al efecto; asimismo, su designación debe respetar los principios de paridad de género, publicidad y transparencia.

Artículo 61.- Las municipalidades podrán elaborar por su cuenta, de manera conjunta o por medio de sus organizaciones intermunicipales el plan regulador y los planes regionales de ordenamiento territorial; asimismo, podrá contratar su elaboración o bien la confección de determinados estudios o proyectos de planificación con firmas particulares especializadas, conformadas por expertos con formación en Ordenamiento Territorial y/o Planificación Urbana o con experiencia profesional previa verificable en estos ámbitos.

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 y aprobación de planos constructivos, 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 y Presupuestos Públicos. Ley N° 8131 del 18 de setiembre de 2001 y sus reformas. No serán objeto de esta contribución las funciones establecidas por esta Ley en los artículos 7°, 8°, 9, y en los incisos 1), 3), 4) y 5) del artículo 10°.

ARTÍCULO 2.- Adiciónese un artículo 2 bis, un artículo 62 bis, un artículo 71 bis, un nuevo Transitorio II y un nuevo Transitorio III a la Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, cuyos textos se leerán:

Artículo 2° bis. - La planificación urbana implica la gestión del territorio a través de los siguientes niveles de organización:

a) Nivel Nacional: corresponde el establecimiento de políticas, directrices y lineamientos nacionales tendientes a regular y promover los asentamientos humanos y las actividades económicas y sociales de la población, así como el desarrollo físico-espacial, con el fin de lograr la armonía entre el mayor bienestar de la población, el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente. El INVU y el MIDEPLAN son los encargados del cumplimiento de las funciones que requiere la planificación urbana a nivel nacional, para lo cual deben preparar, revisar y actualizar el Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU). Dicho Plan orienta los demás niveles de planificación territorial en el país.

b) Nivel Regional: corresponde el establecimiento de políticas, directrices y lineamientos regionales. De conformidad con esta norma, las municipalidades deben implementar los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, mismos que deberán considerar en su planteamiento lo indicado en el PNDU y orientar la planificación a nivel local mediante los planes reguladores cantonales.

c) Nivel Local: corresponde a la planificación, el control y el desarrollo urbano de las municipalidades en el ámbito cantonal por medio un Plan Regulador y los Reglamentos de Desarrollo Urbano conexos, tendientes a procurar la seguridad, salud, movilidad y bienestar de la comunidad.

d) Nivel Metropolitano: corresponde a la planificación de un área metropolitana, cuyo alcance abarca a distintas jurisdicciones municipales y, que al desarrollarse en torno a un centro principal de población, funciona como una sola unidad urbana. Este nivel de planificación se realizará cuando las dinámicas territoriales lo ameriten.

Artículo 62° bis. - Con el objeto de integrar armónicamente la planificación de cantones y regiones, las municipalidades de territorios contiguos, de manera conjunta o por medio de sus coordinaciones formales y legalmente constituidas, podrán elaborar los planes regionales de ordenamiento territorial. Estos planes constituirán instrumentos de coordinación intermunicipal y establecerán las políticas, directrices y lineamientos regionales para el ordenamiento territorial, con los siguientes elementos mínimos así como otros que las municipalidades en su conjunto consideren necesarios para optimizar las relaciones de intercantonalidad y el ordenamiento de la región:

a) Vialidad y movilidad.

b) Recurso hídrico.

c) Residuos sólidos y líquidos.

d) Infraestructura de información y telecomunicación.

e) Áreas silvestres protegidas.

f) Zonas de riesgo y de amenaza natural potencial.

g) Gestión y adaptación al cambio climático.

h) Paisaje

g) Corredores biológicos

Los planes serán sometidos a una consulta pública vinculante de conformidad con el principio constitucional de participación ciudadana; con el fin de integrar los criterios, propuestas y expectativas de las comunidades en el proyecto del Plan Regulador. Para estos efectos deberá convocar a través del Diario Oficial La Gaceta y con divulgación adicional, física y digital necesaria, especificando el lugar, la fecha y la hora de realización con una antelación mínima de quince días hábiles.

En las consultas públicas se debe garantizar la participación de las personas por medio de la recepción de observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados de cada cantón, la administración municipal recogerá las observaciones las cuales son vinculantes que propongan el Concejo Municipal y los vecinos interesados, de manera verbal o escrita, y procederá a analizar cada una bajo criterios técnicos, jurídicos, de oportunidad y conveniencia, deberán dar respuesta de manera clara, técnica y oportuna, pudiendo recomendar al Concejo Municipal su rechazo o aprobación, total o parcial, y la integración cuando corresponda, en la propuesta de Plan Regulador.

Los planes deberán ser aprobados por cada Concejo Municipal indicando la fecha a partir de la cual entra en vigencia; deberán ser publicados en el Diario Oficial La Gaceta; y remitidos al INVU para su integración dentro del Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

A partir de su aprobación, las disposiciones del plan serán referenciales para la elaboración de los Planes Reguladores por parte de las municipalidades integrantes.

Artículo 71 bis.- El INVU podrá elaborar y proponer a las municipalidades las normas de desarrollo relativas a las materias a que se refiere el artículo 21 de esta Ley. En ausencia de su propia normativa urbanística, las municipalidades podrán adoptar las normas elaboradas y/o propuestas por el Instituto, una vez cumplido el mismo procedimiento establecido en el artículo 17° de esta Ley.

Transitorio II.- Durante los dos años establecidos para la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, el INVU realizará la revisión de los planes reguladores propuestos por las municipalidades mediante su consulta a las entidades y órganos públicos competentes en materia de ordenamiento territorial y planificación urbana, incluyendo las municipalidades de los cantones vecinos. El

criterio será emitido por cada ente público dentro del marco de sus competencias, con el fin de garantizar que el proyecto de Plan Regulador no contravenga el ordenamiento jurídico ni las políticas nacionales o regionales de ordenamiento y planificación.

Este proceso de consulta será coordinado y concluido por la Dirección de Urbanismo del INVU dentro del plazo de dos meses calendario establecido en el artículo 17° inciso 6 de la presente Ley. El INVU podrá recomendar correcciones o adiciones a la municipalidad por una única vez, las cuales deberán estar motivadas y razonadas técnica y jurídicamente.

Cuando la Administración municipal decida apartarse de las recomendaciones técnicas del INVU, lo justificará de manera razonada y motivada técnica y jurídicamente. Una vez finalizado este proceso la municipalidad procederá a la adopción y aprobación del Plan Regulador.

Transitorio III.- A partir de la vigencia de la presente ley las municipalidades en ausencia de su plan regulador podrán elaborar y adoptar de forma transitoria sus propios reglamentos de control urbano, debiendo cumplir las disposiciones de artículo 17 de la presente ley y en apego de las reglas unívocas de la ciencia y la técnica establecidas en el artículo 16 inciso 1 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227 del 02 de mayo de 1978 y sus reformas.

ARTÍCULO 3.- Deróguese el actual Transitorio II y Transitorio III a la Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas

TRANSITORIO NUEVO.- Los miembros que integren la Comisión, junta u oficina de plan regulador al momento del rige de la presente ley, conservarán su cargo hasta por 6 meses, posteriormente se integrará de conformidad con las disposiciones de esta ley.

Rige a partir de su publicación.

/home/webmaster/mojo/converter/data/uploads/h3gfb1pl410vuro2/file_1cditl16jf1lee1fdp1gqs10ml/tmp.docx

Elabora: vrcji
Fecha: 25-4-2025