ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

AUTORIZACIÓN AL INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO PARA DONAR A LA MUNICIPALIDAD DE ZARCERO TRES BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL CANTÓN DE ZARCERO, CON EL FIN DE DESTINARLOS AL DESARROLLO DE UNA CIUDAD DE GOBIERNO LOCAL, INFRAESTRUCTURA DE SALUD, VIVIENDA SOCIAL, ATENCIÓN A PERSONAS ADULTAS MAYORES, FORTALECIMIENTO DE LAS MUJERES, SEGURIDAD CIUDADANA Y DESARROLLO SOCIAL CANTONAL

DIPUTADA KAREN ALFARO JIMÉNEZ

EXPEDIENTE N.º 25.895

PROYECTO DE LEY

AUTORIZACIÓN AL INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO PARA DONAR A LA MUNICIPALIDAD DE ZARCERO TRES BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL CANTÓN DE ZARCERO, CON EL FIN DE DESTINARLOS AL DESARROLLO DE UNA CIUDAD DE GOBIERNO LOCAL, INFRAESTRUCTURA DE SALUD, VIVIENDA SOCIAL, ATENCIÓN A PERSONAS ADULTAS MAYORES, FORTALECIMIENTO DE LAS MUJERES, SEGURIDAD CIUDADANA Y DESARROLLO SOCIAL CANTONAL

Expediente N.º 25.895

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El presente proyecto de ley tiene como propósito autorizar al Instituto Nacional de Fomento Cooperativo, en adelante INFOCOOP, cédula jurídica número 4-000-045127, para donar a favor de la Municipalidad de Zarcero, cédula jurídica número 3-014-042064, tres bienes inmuebles de su propiedad ubicados en el cantón de Zarcero, provincia de Alajuela.

La finalidad de esta iniciativa es clara: transformar inmuebles públicos que durante más de una década han permanecido sin un aprovechamiento social efectivo, en infraestructura activa para salud, vivienda social, seguridad ciudadana, atención de población vulnerable, servicios públicos, ciudad de gobierno local, atención de personas adultas mayores, fortalecimiento de mujeres emprendedoras y desarrollo integral del cantón.

Esta propuesta no debe interpretarse como una simple transferencia registral de bienes entre instituciones públicas. Su verdadera dimensión es mucho más profunda: se trata de recuperar patrimonio público ocioso, detener su deterioro, evitar que continúe generando altos costos de vigilancia y custodia, y convertirlo en una plataforma territorial para resolver necesidades históricas de la población zarcereña.

I. Una oportunidad histórica para transformar bienes públicos abandonados en infraestructura social

Durante más de diez años, estas propiedades han permanecido sin una función pública sustantiva que justifique plenamente los costos asociados a su custodia. Según la información institucional que deberá ser certificada formalmente por el INFOCOOP durante el trámite correspondiente, la seguridad privada de estos inmuebles representa una inversión superior a cuarenta millones de colones anuales.

Ese gasto, multiplicado por los años de inactividad, evidencia una realidad difícil de ignorar: el Estado está pagando millones de colones para custodiar inmuebles que, en lugar de servir a la ciudadanía, se deterioran progresivamente sin generar retorno social.

La aprobación de esta ley permitiría corregir esa situación. Los inmuebles dejarían de ser una carga patrimonial pasiva para convertirse en activos estratégicos al servicio de la salud, la seguridad, la vivienda, la atención social, la presencia institucional y el desarrollo humano del cantón.

II. Zarcero: un cantón de alto valor social, productivo y territorial, pero con fuertes limitaciones de infraestructura pública

Zarcero es un cantón emblemático de Costa Rica. Su identidad se encuentra asociada a la ruralidad, la producción agropecuaria, el cooperativismo, la organización comunal, el turismo, la cultura, el trabajo honesto de sus habitantes y una profunda vocación de solidaridad local.

Sin embargo, detrás de esa imagen de cantón ordenado, productivo y reconocido a nivel nacional, existe una realidad territorial compleja. Zarcero posee una topografía montañosa, comunidades dispersas, zonas rurales con dificultades de acceso, limitaciones para la expansión urbana y una disponibilidad reducida de terrenos públicos estratégicamente ubicados cerca del centro cantonal o en puntos adecuados para desarrollar infraestructura pública.

Esta condición territorial tiene consecuencias directas. La Municipalidad y otras instituciones del Estado enfrentan dificultades para encontrar terrenos adecuados donde instalar oficinas, bases operativas, infraestructura de salud, espacios de atención social, programas para personas adultas mayores, proyectos de vivienda, servicios de seguridad, bodegas institucionales, áreas de emergencia o centros de atención ciudadana.

En otros cantones, la expansión institucional puede resolverse mediante terrenos planos, disponibles y cercanos a las zonas urbanas. En Zarcero, esa posibilidad es limitada. Cada propiedad estratégica cuenta. Cada terreno cercano al centro, o ubicado en una comunidad clave como Tapezco, representa una oportunidad difícilmente repetible.

Por ello, los inmuebles propiedad del INFOCOOP adquieren un valor público especial. No son únicamente propiedades registrales; son reservas territoriales estratégicas en un cantón con escasa disponibilidad de suelo público apto para proyectos institucionales y sociales.

III. La realidad actual de los inmuebles: alto costo, deterioro progresivo y nulo retorno social

Los inmuebles objeto del presente proyecto de ley pertenecen al INFOCOOP y se ubican en el cantón de Zarcero. La documentación disponible permite identificar tres propiedades con potencial estratégico para el desarrollo cantonal.

El primer inmueble corresponde a la finca inscrita en el Registro Inmobiliario de la provincia de Alajuela bajo el folio real número 2-419251-000, plano catastrado A-1272532-2008, con un área de 465,50 metros cuadrados, ubicada en Zarcero centro, frente al costado norte del parque central. Su ubicación es altamente estratégica por encontrarse en el corazón del distrito central, en una zona de alta visibilidad, accesibilidad y valor institucional.

El segundo inmueble corresponde a la finca inscrita bajo el folio real número 2-220013-000, plano catastrado A-0641226-1986, también referido como A-641226-1986 en documentación institucional, con un área de 11.363,75 metros cuadrados, ubicada aproximadamente 500 metros oeste del cementerio de Zarcero. Por su extensión, ubicación y características, este inmueble posee un enorme potencial para el desarrollo de una ciudad de gobierno local o centro integrado de servicios institucionales.

El tercer inmueble corresponde a la finca inscrita bajo el folio real número 2-506507-000, plano catastrado A-1649440-2013, con un área de 1433 metros cuadrados, ubicada en Tapezco, cantón de Zarcero. Esta propiedad resulta estratégica para valorar el desarrollo de infraestructura de salud, incluyendo un eventual EBAIS Norte, especialmente por ubicarse en una comunidad que puede facilitar el acceso a servicios para población de la zona norte del cantón. Además, según la información municipal disponible, su colindancia o cercanía con propiedad municipal puede potenciar su aprovechamiento, mejorar accesos y permitir una planificación pública más integral.

La situación actual de estos inmuebles revela una contradicción institucional. Se trata de bienes públicos de alto valor patrimonial, ubicados en un cantón con necesidades concretas de infraestructura, pero que han permanecido por años sin uso social efectivo. Mientras tanto, el INFOCOOP ha debido asumir gastos importantes de seguridad privada, custodia y resguardo, estimados en más de cuarenta millones de colones anuales, sin que tales recursos generen un beneficio directo para la población.

A ello se suma el deterioro físico de las edificaciones. La falta de inversión en restauración, mantenimiento y uso funcional ha provocado que parte de la infraestructura se encuentre en estado avanzado de deterioro, con riesgo de pérdida progresiva o total de valor constructivo. La inactividad no solo genera gasto; también destruye patrimonio.

El país no puede permitirse que bienes públicos se deterioren indefinidamente mientras comunidades enteras necesitan EBAIS, espacios para adultos mayores, programas de vivienda, oficinas públicas, seguridad, bomberos, servicios municipales y atención social.

Este proyecto de ley ofrece una salida responsable: conservar el patrimonio dentro del sector público, trasladarlo a la Municipalidad de Zarcero y ponerlo al servicio directo de la ciudadanía.

IV. La ciudad de gobierno local: un proyecto atractivo para el Estado y de alto impacto cantonal

Uno de los ejes más importantes de esta iniciativa es la posibilidad de desarrollar una ciudad de gobierno local o centro integrado de servicios públicos en el cantón de Zarcero.

Este concepto resulta especialmente atractivo para el Gobierno de la República y para las instituciones públicas, porque permite ordenar territorialmente la presencia estatal, reducir dispersión, optimizar recursos, mejorar la atención ciudadana y fortalecer la coordinación interinstitucional.

En un mismo espacio podrían ubicarse, según los estudios técnicos y convenios respectivos, oficinas municipales, servicios descentralizados, Fuerza Pública, Bomberos, gestión del riesgo, atención de emergencias, bodegas institucionales, espacios de capacitación, archivos, atención social, plataformas de trámites, áreas de coordinación interinstitucional y otras instituciones públicas que requieran presencia en el cantón.

Zarcero necesita una solución de este tipo. La Municipalidad requiere mejores condiciones para atender a la ciudadanía. La seguridad ciudadana requiere presencia institucional adecuada. Los servicios de emergencia demandan espacios estratégicos. Las instituciones públicas necesitan puntos de atención accesibles. La ciudadanía requiere resolver trámites sin dispersarse entre oficinas, horarios y edificios insuficientes.

La ciudad de gobierno local permitiría construir un modelo moderno de atención pública en un cantón rural, demostrando que la descentralización y la eficiencia estatal no deben concentrarse únicamente en grandes centros urbanos.

El inmueble de mayor extensión, correspondiente al folio real 2-220013-000, por su área superior a once mil metros cuadrados, constituye una oportunidad excepcional para estudiar la creación de este centro integrado. Pocas veces un cantón rural dispone de una propiedad pública de esa magnitud, con potencial para articular servicios estatales, municipales, seguridad, emergencia y desarrollo local.

Este proyecto no solo beneficiaría a Zarcero. También permitiría al Estado costarricense mostrar un modelo replicable de aprovechamiento de activos públicos subutilizados para crear infraestructura institucional integrada, eficiente y cercana a la ciudadanía.

V. Tapezco y el eventual EBAIS Norte: salud cercana para comunidades que necesitan atención oportuna

El tercer inmueble, ubicado en Tapezco, posee una vocación especialmente relevante para el fortalecimiento de la salud pública.

La posibilidad de desarrollar en esa propiedad un eventual EBAIS Norte del cantón de Zarcero, o infraestructura complementaria de atención primaria en salud, representa una de las justificaciones sociales más fuertes del presente proyecto.

Zarcero es un cantón con comunidades rurales y población dispersa. Para muchas personas, especialmente adultas mayores, niños, mujeres, personas con discapacidad, pacientes crónicos y familias con limitaciones económicas o de transporte, la cercanía de los servicios de salud no es un lujo: es una necesidad concreta.

La atención primaria permite prevenir enfermedades, dar seguimiento a padecimientos crónicos, realizar controles familiares, facilitar vacunación, brindar atención comunitaria, promover hábitos saludables y atender oportunamente a población vulnerable. Cuando esos servicios se acercan a las comunidades, se reduce la carga de traslado, se mejora la continuidad del tratamiento y se fortalece la prevención.

El inmueble ubicado en Tapezco resulta estratégico no solo por su ubicación, sino también porque, según se ha indicado, colinda o se relaciona territorialmente con propiedad municipal, lo cual podría mejorar condiciones de acceso, integración física, diseño del proyecto y aprovechamiento institucional. Esta característica debe ser valorada técnicamente, pero desde la perspectiva legislativa fortalece la conveniencia de la donación.

La aprobación de esta ley no construye automáticamente un EBAIS ni invade competencias de la Caja Costarricense de Seguro Social. Lo que hace es algo indispensable: poner a disposición del cantón un terreno estratégico para que la Municipalidad pueda coordinar con la CCSS, formular estudios, valorar factibilidad, gestionar recursos y facilitar una solución real para la zona norte.

Sin terreno disponible, muchos proyectos de salud nunca pasan de ser una aspiración. Con terreno público disponible, el proyecto puede empezar a caminar.

VI. Vivienda social y acompañamiento a familias vulnerables

Otro eje fundamental de esta ley es la posibilidad de utilizar los inmuebles para fortalecer proyectos de vivienda social o servicios de orientación en materia habitacional.

Zarcero enfrenta una problemática habitacional que requiere atención institucional. Existen familias que necesitan vivienda digna, personas adultas mayores con necesidades habitacionales, hogares en condición de vulnerabilidad, familias que requieren mejoramiento de vivienda y personas que no cuentan con acompañamiento suficiente para comprender los procesos de bonos, requisitos, formularios, instituciones competentes o rutas de acceso al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

La Municipalidad puede convertirse en un actor articulador. No se pretende que la Municipalidad sustituya al Ministerio de Vivienda, al Banco Hipotecario de la Vivienda, al Instituto Mixto de Ayuda Social, al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o a las entidades autorizadas. Lo que se propone es que cuente con espacios para orientar, acompañar y coordinar.

Incluso, si las condiciones técnicas, urbanísticas, presupuestarias y legales lo permiten, alguno de los inmuebles podría servir como base para proyectos de vivienda social o equipamiento vinculado a soluciones habitacionales. Todo ello deberá tramitarse conforme al ordenamiento jurídico, sin adjudicaciones directas indebidas y con participación de las instituciones competentes.

La vivienda digna es una condición básica para el desarrollo humano. Este proyecto abre una puerta para que el cantón cuente con infraestructura que permita acercar soluciones y orientación a quienes más lo necesitan.

VII. Personas adultas mayores: espacios para dignidad, encuentro y envejecimiento activo

El cantón requiere espacios adecuados para la atención de personas adultas mayores. Esta población merece instalaciones seguras, accesibles y dignas donde pueda participar en actividades recreativas, culturales, formativas, preventivas, sociales y de acompañamiento.

El envejecimiento no debe vivirse desde el aislamiento. La comunidad debe ofrecer espacios para encuentro, movimiento, aprendizaje, salud emocional, participación y reconocimiento.

Los inmuebles objeto de esta donación podrían permitir el desarrollo de una casa del adulto mayor, centro diurno, centro de actividades, espacios de acompañamiento institucional, talleres, programas recreativos, capacitación, atención social y coordinación con instituciones públicas y organizaciones comunales.

Este tipo de infraestructura tiene un impacto humano profundo. Mejora la calidad de vida, reduce el aislamiento, promueve salud mental, fortalece vínculos comunitarios y reconoce el aporte de quienes han construido el cantón.

VIII. Mujeres, emprendimiento y autonomía económica

El cantón de Zarcero cuenta con mujeres organizadas, emprendedoras, productoras, cuidadoras, líderes comunales y jefas de hogar que requieren oportunidades reales de capacitación, comercialización, acompañamiento y crecimiento económico.

La creación de espacios para organizaciones de mujeres, programas de emprendimiento, formación, asociatividad, ferias, talleres, asesoría, innovación y comercialización permitiría fortalecer la autonomía económica de muchas mujeres y, con ello, mejorar las condiciones de vida de sus familias.

Dentro de esta visión podrían participar organizaciones como la Asociación de Mujeres Emprendedoras de Zarcero, así como otras agrupaciones debidamente constituidas, siempre mediante instrumentos jurídicos transparentes, fiscalizables y compatibles con el interés público.

La infraestructura pública puede convertirse en una plataforma para que las mujeres produzcan, aprendan, vendan, se capaciten, se organicen y generen desarrollo local.

IX. Seguridad ciudadana, emergencias y presencia institucional

Zarcero requiere fortalecer su capacidad de respuesta ante emergencias, incidentes de seguridad, eventos climáticos, riesgos naturales, atención comunal y necesidades operativas del Estado.

La topografía del cantón y la dispersión de sus comunidades hacen necesario contar con puntos estratégicos de coordinación institucional. La posibilidad de ubicar Fuerza Pública, Bomberos, gestión del riesgo, bodegas de emergencia, centros de capacitación, oficinas públicas y servicios municipales en espacios adecuados puede mejorar significativamente la capacidad de respuesta local.

Esta ley habilita a la Municipalidad para coordinar con el Ministerio de Seguridad Pública, el Benemérito Cuerpo de Bomberos, la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias y otras instituciones competentes.

La seguridad y la atención de emergencias no dependen únicamente de personal o vehículos. También requieren infraestructura, ubicación estratégica, bodegas, coordinación, comunicaciones, áreas de atención y presencia institucional.

X. Conveniencia para el INFOCOOP: menos gasto, menos deterioro y mayor impacto público

La donación de los inmuebles no representa una pérdida injustificada para el INFOCOOP. Representa una decisión de administración eficiente del patrimonio público.

Actualmente, los inmuebles generan costos significativos de seguridad privada, vigilancia y custodia. Se ha indicado que estos costos superan los cuarenta millones de colones anuales. Si se toma en cuenta que las propiedades han permanecido por más de diez años sin uso público efectivo, el costo acumulado representa una suma considerable de recursos públicos destinados a proteger activos que no están generando beneficio social directo.

Además, mientras se pagan esos costos, las edificaciones continúan deteriorándose. Es decir, el Estado paga para custodiar infraestructura que pierde valor físico con el paso del tiempo.

La donación permitiría cambiar la lógica: en lugar de gastar para custodiar abandono, se invertiría para activar desarrollo.

El patrimonio seguiría siendo público, pero pasaría a manos de una institución territorial con capacidad de darle un uso directo en favor de la ciudadanía. El INFOCOOP liberaría una carga financiera y patrimonial, y el cantón de Zarcero recibiría una herramienta estratégica para salud, vivienda, seguridad, atención social y ciudad gobierno local.

Esta es una decisión de eficiencia pública, solidaridad interinstitucional y racionalidad patrimonial.

XI. Justificación jurídica de la ley especial

El ordenamiento jurídico costarricense admite la donación de bienes entre instituciones públicas cuando se acredita la satisfacción del interés público y se cumplen los requisitos legales correspondientes.

Sin embargo, para otorgar seguridad jurídica plena, este proyecto utiliza la vía de ley especial. Esta técnica legislativa permite autorizar expresamente al INFOCOOP a donar los inmuebles, autorizar a la Municipalidad de Zarcero a recibirlos, definir el destino público de los bienes, establecer restricciones de disposición, habilitar convenios interinstitucionales y, en caso necesario, operar la desafectación o cambio de destino público correspondiente.

Esta fórmula evita dudas sobre la disponibilidad jurídica de los inmuebles y asegura que la transferencia no tenga fines privados, sino estrictamente públicos, sociales e institucionales.

La donación no transfiere patrimonio público al mercado privado. Lo mantiene dentro del Estado costarricense y lo reorienta hacia un uso socialmente útil.

El patrimonio público no se reduce: se transforma en salud, seguridad, vivienda, servicios, atención social, gobierno local y desarrollo humano.

XII. Impacto esperado

La aprobación de este proyecto permitirá:

1. Recuperar tres inmuebles públicos actualmente subutilizados o en deterioro.
2. Reducir gastos recurrentes de seguridad privada, vigilancia y custodia asumidos por el INFOCOOP.
3. Evitar que continúe el deterioro físico de edificaciones que actualmente no están generando beneficio social.
4. Dotar a Zarcero de terrenos estratégicos para proyectos de salud, vivienda social, seguridad, servicios públicos y atención social.
5. Abrir la posibilidad de desarrollar un eventual EBAIS Norte en Tapezco.
6. Crear una ciudad de gobierno local o centro integrado de servicios públicos.
7. Fortalecer la presencia de la Municipalidad, Fuerza Pública, Bomberos y otras instituciones públicas.
8. Brindar espacios para personas adultas mayores, mujeres, organizaciones comunales y población vulnerable.
9. Facilitar programas de orientación y articulación para vivienda social.
10. Generar desarrollo local mediante un uso activo, planificado y socialmente útil del patrimonio público.

Por estas razones, se somete a conocimiento de la Asamblea Legislativa el presente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

AUTORIZACIÓN AL INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO PARA DONAR A LA MUNICIPALIDAD DE ZARCERO TRES BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL CANTÓN DE ZARCERO, CON EL FIN DE DESTINARLOS AL DESARROLLO DE UNA CIUDAD DE GOBIERNO LOCAL, INFRAESTRUCTURA DE SALUD, VIVIENDA SOCIAL, ATENCIÓN A PERSONAS ADULTAS MAYORES, FORTALECIMIENTO DE LAS MUJERES, SEGURIDAD CIUDADANA Y DESARROLLO SOCIAL CANTONAL

ARTÍCULO 1.- Autorización de donación

Se autoriza al Instituto Nacional de Fomento Cooperativo, en adelante INFOCOOP, cédula jurídica número 4-000-045127, para que done a favor de la Municipalidad de Zarcero, cédula jurídica número 3-014-042064, los bienes inmuebles de su propiedad ubicados en el cantón de Zarcero, provincia de Alajuela, identificados en la presente ley.

La donación se realizará a título gratuito y tendrá como finalidad exclusiva el cumplimiento de fines de interés público, desarrollo social, salud, vivienda social, atención de población vulnerable, seguridad ciudadana, fortalecimiento institucional, ciudad de gobierno local, servicios públicos y desarrollo cantonal.

ARTÍCULO 2.- Identificación de los inmuebles autorizados para donar

Se autoriza la donación de los siguientes inmuebles:

a) Inmueble uno: finca inscrita en el Registro Inmobiliario de la provincia de Alajuela bajo el folio real número **2-419251-000**, plano catastrado número **A-1272532-2008**, con un área de **465,50 metros cuadrados**, ubicada en **Zarcero centro, frente al costado norte del parque central**, cantón de Zarcero, provincia de Alajuela.

b) Inmueble dos: finca inscrita en el Registro Inmobiliario de la provincia de Alajuela bajo el folio real número **2-220013-000**, plano catastrado número **A-0641226-1986**, también referido como **A-641226-1986** en documentación institucional, con un área de **11.363,75 metros cuadrados**, ubicada aproximadamente **500 metros oeste del cementerio de Zarcero**, cantón de Zarcero, provincia de Alajuela.

c) Inmueble tres: finca inscrita en el Registro Inmobiliario de la provincia de Alajuela bajo el folio real número **2-506507-000**, plano catastrado número **A-1649440-2013**, con un área de **1433 metros cuadrados**, ubicada en **Tapezco**, cantón de Zarcero, provincia de Alajuela.

Previo a la firma de la escritura pública de donación, el INFOCOOP deberá certificar la identificación registral, catastral, cabida, linderos, plano, gravámenes, anotaciones, afectaciones, ubicación y demás condiciones jurídicas de cada inmueble.

En caso de existir diferencias menores de cabida, plano, nomenclatura, linderos, actualización registral o identificación catastral, estas podrán ser corregidas en la escritura pública de donación, siempre que no exista duda sobre la identidad de los inmuebles objeto de la presente autorización.

ARTÍCULO 3.- Desafectación o cambio de destino público, en caso necesario

En caso de que alguno de los inmuebles indicados en el artículo anterior se encuentre afecto a un uso, destino o fin público específico asignado al INFOCOOP o a otra finalidad institucional, se autoriza su desafectación o cambio de destino público, exclusivamente para permitir su donación a favor de la Municipalidad de Zarcero y su utilización en los fines establecidos en la presente ley.

La presente desafectación o cambio de destino público no implica la conversión de los bienes a fines privados. Los inmuebles conservarán su destino de utilidad pública, ahora bajo titularidad de la Municipalidad de Zarcero, para el desarrollo de proyectos sociales, sanitarios, institucionales, comunales, habitacionales, de seguridad y de desarrollo local.

ARTÍCULO 4.- Aceptación de la donación

Se autoriza a la Municipalidad de Zarcero para aceptar la donación de los inmuebles indicados en esta ley, mediante acuerdo del Concejo Municipal adoptado conforme al ordenamiento jurídico.

El acuerdo municipal de aceptación deberá indicar expresamente que los inmuebles serán incorporados al patrimonio municipal para fines de utilidad pública, desarrollo social, salud, vivienda social, atención de población vulnerable, seguridad ciudadana, fortalecimiento institucional, servicios públicos, ciudad de gobierno local y desarrollo cantonal.

ARTÍCULO 5.- Destino general de los inmuebles

Los inmuebles donados deberán destinarse al desarrollo de proyectos de interés público cantonal, entre ellos:

a) Infraestructura para servicios de salud, incluyendo un eventual EBAIS Norte del cantón de Zarcero, centros de atención primaria, promoción de la salud, prevención, atención comunitaria o servicios complementarios, en coordinación con la Caja Costarricense de Seguro Social y demás instituciones competentes.

b) Programas, centros o espacios de atención para personas adultas mayores, incluyendo centros diurnos, casas de atención, espacios recreativos, talleres, envejecimiento activo, capacitación, acompañamiento institucional y actividades comunitarias.

c) Espacios para programas dirigidos a mujeres, emprendimiento, capacitación, formación, autonomía económica, asociatividad, comercialización, atención institucional y fortalecimiento de organizaciones locales.

d) Proyectos de vivienda social, mejoramiento habitacional, orientación para bonos de vivienda, acompañamiento ciudadano, articulación con instituciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y programas habitacionales dirigidos a familias en condición de vulnerabilidad, conforme al ordenamiento jurídico aplicable.

e) Oficinas municipales, servicios descentralizados, bodegas institucionales, archivos, atención al público, áreas administrativas, capacitación, gestión comunal y fortalecimiento de la Municipalidad de Zarcero.

f) Instalaciones, espacios o áreas de coordinación con la Fuerza Pública, el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, instituciones de atención de emergencias, gestión del riesgo, seguridad ciudadana, protección civil y respuesta ante incidentes.

g) Centro integrado de servicios públicos, complejo institucional o ciudad de gobierno local, que permita concentrar o articular servicios municipales, estatales, comunales, sociales, de seguridad ciudadana, gestión del riesgo y atención de emergencias.

h) Programas de atención a niñez, adolescencia, personas con discapacidad, familias en condición de vulnerabilidad, organizaciones comunales, emprendimientos locales, capacitación, cultura, deporte, recreación, educación no formal o desarrollo humano.

i) Cualquier otro proyecto público, social, comunal o institucional aprobado por el Concejo Municipal de Zarcero, siempre que sea compatible con el interés público y con la finalidad de la presente ley.

ARTÍCULO 6.- Destino estratégico preferente de los inmuebles

Sin perjuicio de los estudios técnicos, presupuestarios, constructivos, urbanísticos, registrales, ambientales y de coordinación interinstitucional que correspondan, la Municipalidad de Zarcero podrá valorar preferentemente los siguientes destinos estratégicos:

a) El inmueble ubicado en Tapezco, folio real 2-506507-000, plano A-1649440-2013, podrá ser destinado al análisis, planificación y eventual desarrollo de infraestructura de salud, incluyendo un EBAIS Norte o servicios complementarios de atención primaria, en coordinación con la Caja Costarricense de Seguro Social.

b) El inmueble de mayor extensión, folio real 2-220013-000, podrá ser destinado al análisis, planificación y eventual desarrollo de una ciudad de gobierno local, centro integrado de servicios públicos, complejo municipal, centro de seguridad, emergencias, Bomberos, Fuerza Pública, bodegas institucionales, gestión del riesgo y otras instituciones públicas.

c) El inmueble ubicado en Zarcero centro, folio real 2-419251-000, podrá ser destinado al análisis, planificación y eventual desarrollo de servicios municipales, atención ciudadana, programas sociales, apoyo a organizaciones, atención de mujeres, personas adultas mayores, vivienda social, formación, capacitación o cualquier otro uso público compatible con su ubicación estratégica.

La asignación final del uso de cada inmueble deberá realizarse mediante acuerdo del Concejo Municipal, previo análisis de conveniencia pública y de acuerdo con los estudios técnicos disponibles.

ARTÍCULO 7.- Convenios con instituciones públicas y organizaciones de interés social

La Municipalidad de Zarcero queda autorizada para suscribir convenios, cartas de entendimiento, comodatos, permisos de uso, convenios de cooperación o instrumentos de coordinación interinstitucional con instituciones públicas, órganos del Estado, instituciones autónomas, semiautónomas, empresas públicas, organizaciones comunales, organizaciones de mujeres, asociaciones de desarrollo, entidades sin fines de lucro o entidades autorizadas por ley, con el fin de ejecutar los proyectos previstos en la presente ley.

Estos convenios no podrán implicar la enajenación de los inmuebles a favor de particulares ni la transferencia de dominio, salvo autorización legal expresa.

Los instrumentos que se suscriban deberán garantizar el uso público, social, institucional o comunal de los bienes, así como mecanismos de fiscalización, rendición de cuentas, plazo, obligaciones de las partes, mantenimiento, responsabilidad, prohibición de usos lucrativos privados indebidos y recuperación del uso en caso de incumplimiento.

ARTÍCULO 8.- Restricciones de disposición

Los inmuebles donados a la Municipalidad de Zarcero no podrán ser vendidos, donados, permutados, hipotecados, gravados, cedidos en propiedad ni transferidos a personas físicas o jurídicas privadas.

Tampoco podrán destinarse a actividades contrarias al interés público, a fines político-partidarios, a explotación comercial privada ajena a los proyectos autorizados o a usos incompatibles con la presente ley.

La Municipalidad podrá permitir usos accesorios, complementarios o temporales cuando sean necesarios para la sostenibilidad, operación, mantenimiento, capacitación, formación, emprendimiento, atención social o desarrollo de los proyectos autorizados, siempre que dichos usos sean compatibles con el interés público y se regulen mediante instrumento jurídico formal.

ARTÍCULO 9.- Afectación de los inmuebles a fines de utilidad pública

Los inmuebles donados quedarán afectados al cumplimiento de los fines de utilidad pública establecidos en esta ley.

La Municipalidad de Zarcero deberá incorporar los inmuebles a su inventario patrimonial y mantener un registro actualizado de su uso, estado, destino, proyectos asociados, convenios vigentes y condiciones de aprovechamiento.

El Concejo Municipal podrá reasignar el uso específico de cada inmueble dentro de los fines previstos en esta ley, de acuerdo con estudios técnicos, necesidades cantonales, disponibilidad presupuestaria, coordinación interinstitucional y conveniencia pública.

ARTÍCULO 10.- Plan maestro de uso y aprovechamiento

La Municipalidad de Zarcero deberá elaborar un plan maestro de uso y aprovechamiento de los inmuebles donados, en el cual se definan, al menos:

a) Diagnóstico físico, legal, estructural, registral, ambiental, urbanístico y funcional de cada inmueble.

b) Priorización de proyectos por inmueble.

c) Instituciones públicas u organizaciones que podrían participar.

d) Estimación preliminar de costos, etapas y posibles fuentes de financiamiento.

e) Requerimientos de permisos, estudios y autorizaciones.

f) Riesgos, limitaciones y oportunidades de cada inmueble.

g) Plan de mantenimiento, custodia y seguridad.

h) Cronograma preliminar de implementación.

El plan maestro deberá ser conocido por el Concejo Municipal y podrá ser actualizado conforme avancen los estudios técnicos, convenios, presupuestos y proyectos específicos.

ARTÍCULO 11.- Régimen de proyectos de vivienda social

Cuando alguno de los inmuebles sea destinado a proyectos de vivienda social, la Municipalidad de Zarcero deberá coordinar con las instituciones competentes en materia de vivienda y asentamientos humanos.

La presente ley no autoriza adjudicaciones directas de terrenos, viviendas o beneficios habitacionales a particulares fuera de los procedimientos legales ordinarios.

Todo proyecto de vivienda social deberá tramitarse conforme al marco jurídico aplicable, incluyendo los requisitos de elegibilidad, estudios socioeconómicos, financiamiento, permisos, urbanismo, accesibilidad, ambiente, construcción y selección de beneficiarios por medio de las instituciones competentes.

ARTÍCULO 12.- Régimen de salud y eventual EBAIS Norte

Cuando alguno de los inmuebles sea destinado a infraestructura de salud o a un eventual EBAIS Norte del cantón de Zarcero, la Municipalidad deberá coordinar con la Caja Costarricense de Seguro Social y demás instituciones competentes, a fin de determinar la viabilidad técnica, sanitaria, constructiva, presupuestaria y operativa del proyecto.

La Municipalidad podrá aportar el inmueble, estudios preliminares, gestiones de coordinación, mejoras, infraestructura base o cualquier otro elemento permitido por el ordenamiento jurídico, sin perjuicio de las competencias propias de la Caja Costarricense de Seguro Social en materia de prestación de servicios de salud.

ARTÍCULO 13.- Régimen de ciudad de gobierno local, seguridad ciudadana, emergencias y servicios institucionales

La Municipalidad de Zarcero podrá destinar parte de los inmuebles a la creación de una ciudad de gobierno local, centro integrado de servicios públicos, complejo municipal, oficinas públicas, seguridad ciudadana, gestión del riesgo, atención de emergencias, Fuerza Pública, Bomberos, protección civil, bodegas institucionales, centros de coordinación, capacitación y servicios desconcentrados.

Para tales efectos podrá suscribir convenios con el Ministerio de Seguridad Pública, el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, instituciones autónomas, órganos del Estado u otras entidades competentes.

ARTÍCULO 14.- Formalización de la donación

La donación autorizada en esta ley deberá formalizarse en escritura pública, compareciendo las personas representantes legales del INFOCOOP y de la Municipalidad de Zarcero, debidamente autorizadas por los órganos competentes.

Previo a la firma de la escritura, deberán constar:

a) Resolución motivada o acuerdo del órgano competente del INFOCOOP autorizando la donación.

b) Acuerdo del Concejo Municipal de Zarcero aceptando la donación.

c) Certificaciones registrales y catastrales actualizadas de los inmuebles.

d) Avalúos administrativos o institucionales disponibles.

e) Certificación de gravámenes, anotaciones y afectaciones.

f) Cualquier otro requisito notarial, registral, administrativo o legal necesario para la inscripción.

ARTÍCULO 15.- Exoneración de tributos, timbres y derechos

La donación, escritura pública, inscripción registral, traspaso, certificaciones y demás actos necesarios para ejecutar la presente ley estarán exentos del pago de todo tributo, timbre, tasa, derecho registral, impuesto de traspaso, impuesto municipal, arancel o cargo de naturaleza pública, en la medida permitida por el ordenamiento jurídico.

La exoneración establecida en este artículo aplicará únicamente a los actos directamente necesarios para la formalización e inscripción de la donación autorizada en esta ley.

ARTÍCULO 16.- Entrega material, inventario y estado de los inmuebles

Formalizada la donación o, cuando corresponda, acordada la entrega anticipada mediante instrumento jurídico válido, el INFOCOOP y la Municipalidad de Zarcero deberán levantar un acta de entrega material de los inmuebles.

Dicha acta deberá incluir:

a) Identificación del inmueble.

b) Estado físico general.

c) Inventario de edificaciones, instalaciones, equipos o bienes existentes.

d) Registro fotográfico.

e) Condiciones de seguridad.

f) Servicios públicos existentes.

g) Observaciones sobre deterioro, riesgos o necesidades de intervención.

h) Cualquier otra información relevante para la custodia y administración municipal.

ARTÍCULO 17.- Entrega anticipada mediante comodato o convenio

El INFOCOOP queda autorizado para entregar los inmuebles a la Municipalidad de Zarcero mediante comodato, convenio de uso, permiso temporal o cualquier otro instrumento jurídico válido, mientras se completa el trámite de formalización e inscripción de la donación autorizada en esta ley.

La entrega anticipada tendrá como finalidad permitir la custodia, planificación, estudios técnicos, formulación de proyectos, coordinación interinstitucional, mantenimiento básico, prevención de deterioro y eventual uso progresivo de los inmuebles para fines públicos.

ARTÍCULO 18.- Certificación de costos de seguridad, vigilancia y deterioro

Para efectos de respaldar la conveniencia institucional de la donación, el INFOCOOP podrá certificar los costos en que ha incurrido durante los últimos años por concepto de seguridad privada, vigilancia, custodia, mantenimiento, resguardo, deterioro, avalúos, estudios o cualquier otro gasto asociado a los inmuebles objeto de esta ley.

Dicha certificación podrá ser incorporada al expediente legislativo, notarial, municipal o administrativo correspondiente, a fin de demostrar la conveniencia de transformar dichos bienes en infraestructura pública activa al servicio de la población.

ARTÍCULO 19.- Rendición de cuentas

La Municipalidad de Zarcero deberá rendir un informe anual al Concejo Municipal sobre el estado de los inmuebles donados, su uso, proyectos desarrollados, convenios suscritos, inversiones realizadas, gestiones interinstitucionales y avances en el cumplimiento de los fines previstos en esta ley.

Dicho informe será público y deberá estar disponible para consulta de la ciudadanía.

ARTÍCULO 20.- Autorización presupuestaria y de gestión

Se autoriza a la Municipalidad de Zarcero para presupuestar, gestionar, recibir, administrar y ejecutar recursos públicos, donaciones, transferencias, cooperación interinstitucional, cooperación internacional, partidas específicas, recursos de instituciones públicas, convenios, fondos de inversión social o cualquier otra fuente lícita de financiamiento para el desarrollo de los proyectos previstos en esta ley.

La ejecución de obras, contrataciones, estudios, diseños, remodelaciones, demoliciones, construcciones, mejoras o intervenciones deberá cumplir con la normativa de contratación pública, presupuesto, control interno, permisos constructivos, ambiente, salud, accesibilidad y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 21.- Prevalencia del interés público

La interpretación y aplicación de esta ley deberá orientarse a garantizar el aprovechamiento efectivo de los inmuebles en beneficio de la población del cantón de Zarcero.

En caso de duda sobre el destino específico de un inmueble, deberá preferirse aquel uso que genere mayor beneficio público, impacto social, sostenibilidad institucional, acceso ciudadano, protección de población vulnerable, fortalecimiento de servicios públicos o desarrollo local.

ARTÍCULO 22.- Reglamento municipal o lineamientos de administración

La Municipalidad de Zarcero podrá emitir reglamentos, lineamientos, acuerdos, manuales de uso o instrumentos administrativos para regular la administración, asignación, préstamo, uso compartido, mantenimiento, fiscalización, seguridad y aprovechamiento de los inmuebles donados.

Dichos instrumentos deberán respetar los fines previstos en esta ley y garantizar transparencia, igualdad, publicidad, fiscalización y protección del patrimonio público.

TRANSITORIO I.- Formalización de la donación

El INFOCOOP y la Municipalidad de Zarcero procurarán formalizar la escritura pública de donación dentro del plazo de doce meses contado a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

Dicho plazo podrá ampliarse por acuerdo de ambas instituciones cuando existan razones registrales, catastrales, administrativas, notariales, técnicas o presupuestarias que así lo justifiquen.

TRANSITORIO II.- Plan maestro de uso

La Municipalidad de Zarcero elaborará el plan maestro de uso y aprovechamiento de los inmuebles dentro del plazo de dieciocho meses contado a partir de la inscripción registral de la donación.

Mientras dicho plan se elabora, la Municipalidad podrá realizar acciones de custodia, limpieza, seguridad, diagnóstico, estudios, mantenimiento básico, coordinación interinstitucional y uso temporal compatible con los fines de esta ley.

TRANSITORIO III.- Certificación de costos de seguridad y estado de deterioro

Durante el trámite legislativo o previo a la formalización de la donación, el INFOCOOP podrá certificar los costos en que ha incurrido por concepto de seguridad privada, vigilancia, mantenimiento, custodia, deterioro, avalúos, estudios o cualquier otro gasto asociado a los inmuebles objeto de esta ley, especialmente aquellos relacionados con la permanencia de los bienes sin uso institucional efectivo durante más de diez años.

RIGE

La presente ley rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

_____

Karen Alfaro Jiménez
Diputada