

Ley de Planificación Urbana

La siguiente

LEY DE PLANIFICACION URBANA

CAPITULO PRELIMINAR

Definiciones

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

Plan Nacional de Desarrollo Urbano, es el conjunto de mapas,

gráficos y documentos, que describen la política general de distribución

demográfica y usos de la tierra, fomento de la producción, prioridades de

desarrollo físico, urbano-regional y coordinación de las inversiones

públicas de interés nacional.

Planificación Urbana, es el proceso continuo e integral de análisis

y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente

a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.

Plan Regulador, es el instrumento de planificación local que define

en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento,

gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para

distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación,

servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y

rehabilitación de áreas urbanas.

Uso de la tierra, es la utilización de un terreno, de la estructura

física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase,

forma o intensidad de su aprovechamiento.

Zonificación, es la división de una circunscripción territorial en

zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.

Fraccionamiento, es la división de cualquier predio con el fin de

vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma

separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de

adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos

indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las

situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al

control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

Urbanización, es el fraccionamiento y habilitación de un terreno

para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

Mapa Oficial, es el plano o conjunto de planos en que se indica con

exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a

reservar para usos y servicios comunales.

Renovación Urbana, es el proceso de mejoramiento dirigido a

erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en

decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas y la

prevención de su deterioro.

Construcción, es toda estructura que se fije o se incorpore a un

terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción,

alteración o ampliación que implique permanencia.

Reglamentos de Desarrollo Urbano, son cuerpos de normas que adoptan

las municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Regulador.

Area Urbana, es el ámbito territorial de desenvolvimiento de un

centro de población.

Distrito Urbano, es la circunscripción territorial administrativa

cuya delimitación corresponda al radio de aplicación del respectivo Plan

Regulador.

Area Metropolitana, es el conjunto de áreas urbanas correspondientes

a distintas jurisdicciones municipales y que al desarrollarse en torno a

un centro principal de población, funciona como una sola unidad urbana.

Intensidad de uso, es el grado de aprovechamiento de los terrenos o

estructuras, tomando en cuenta: a) Tipo de actividad desarrollada; b)

Porcentaje de cobertura y área de piso; c) Densidad de población; y d)

Tránsito resultante.

Cobertura, es la proyección horizontal de una estructura o el área

de terreno cubierta por tal estructura.

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

estructura.

Retiros, son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre

una estructura y los linderos del respectivo predio.

El Instituto, es la cita abreviada del Instituto Nacional de

Vivienda y Urbanismo.

[Ficha artículo](#)

SECCION PRIMERA

Planificación Nacional

CAPITULO PRIMERO

Plan Nacional de Desarrollo Urbano

Artículo 2º.- Las funciones que requiere la Planificación Urbana,

nacional o regional, serán cumplidas por la Oficina de Planificación y el

Instituto, a fin de promover:

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

[Ficha artículo](#)

Artículo 3º.- Conforme a los objetivos antes indicados, el Instituto

preparará, revisará y mantendrá al día un Plan Nacional de Desarrollo

Urbano, en que estén representados los elementos necesarios,

especialmente:

a) La política de desarrollo que tienda a cumplir las principales

finalidades, requerimientos y recomendaciones, sobre el crecimiento y

desarrollo de las áreas urbanas;

b) El factor de población, con las proyecciones de su crecimiento y

distribución, a nivel nacional, regional y urbano, incluyendo normas

recomendables sobre densidad;

c) El uso de la tierra con planes sobre la extensión y forma de

aprovechamiento de las porciones requeridas para el crecimiento urbano;

d) El desarrollo industrial, con indicación de los sitios apropiados

para efectuarlos en las áreas urbanas;

e) La vivienda y la renovación urbana, con exposición de las

necesidades, metas y programas para una y otra línea de operación;

f) Los servicios públicos, para analizar y ubicar en forma general los proyectos sobre transportes, comunicaciones, electrificación, abastecimiento de agua, drenajes pluviales y sanitarios, instalaciones educativas y asistenciales, y todos los demás que por su función, tamaño, extensión, situación legal u otra causa, deban incluirse dentro del referido Plan; y

g) La recreación física y cultural, que propicie la conservación y el disfrute racional de los recursos naturales, de las reservas forestales, de la vida silvestre y de los lugares escénicos y sitios o edificios de interés histórico o arqueológico.

[Ficha artículo](#)

Artículo 4º.- Compete a la Junta Directiva del Instituto proponer el Plan Nacional de Desarrollo Urbano al Poder Ejecutivo, el cual previas las modificaciones que estime necesarias, lo aprobará y remitirá a las municipalidades e instituciones autónomas y semiautónomas que juzgue

conveniente. Igual procedimiento se observará respecto a la adopción de partes, adiciones o enmiendas que se le hagan.

[Ficha artículo](#)

Artículo 5º.- En asocio de la Oficina de Planificación, el Instituto se encargará de renovar periódicamente el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, y presentará al Poder Ejecutivo, en el primer bimestre de cada año, un informe sobre el estado de aplicación del Plan, copia del cual pasará dicho poder a la Asamblea Legislativa durante el mes de mayo inmediato siguiente.

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

[Ficha artículo](#)

Artículo 6º.- Las recomendaciones del Plan Nacional servirán para orientar a la Asamblea Legislativa y a todos los organismo rectores de la Administración Pública, nacionales o locales, respecto a la realización y prioridad de aquellos proyectos de su incumbencia que, como los de obras

o mejoras, trascienden al desarrollo físico.

[Ficha artículo](#)

CAPITULO SEGUNDO

Dirección de Urbanismo

Artículo 7º.- Créase la Dirección de Urbanismo, adscrita al

Departamento de Urbanismo del Instituto, encargada de:

1) Elaborar el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, revisarlo para

mantenerlo al día e informar sobre su estado de aplicación;

2) Promover la coordinación de los proyectos públicos y privados que

por su función, magnitud, extensión o cualquier otro motivo, interesen a

la vigencia del mismo Plan;

3) Asesorar y prestar asistencia a las municipalidades y a los demás

organismos públicos dedicados a la planificación, en todo cuanto convenga

al establecimiento o fomento de esa disciplina; y

4) Ejercer vigilancia y autoridad para el debido cumplimiento de las

normas de interés nacional comprendidas en esta ley y en los reglamento

de desarrollo urbano.

[Ficha artículo](#)

Artículo 8º.- Deberá esa Dirección, en asocio necesario de la

Oficina de Planificación, y para cumplir la labor coordinadora enunciada

en el inciso 2) del artículo anterior:

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

proyectos propuestos por las diferentes instituciones y dependencias,

informando de tales incompatibilidades a las entidades correlacionadas

junto con las recomendaciones del caso.

[Ficha artículo](#)

Artículo 9º.- Las asesoría y asistencia local enunciada en el inciso

3) del artículo 7º, comprenderá la colaboración de la mencionada

Dirección con miras a lo siguiente:

- 1) Preparar, aplicar y modificar el Plan Regulador y sus reglamentos;

- 2) Estudiar y recomendar mejoras a los sistemas administrativos y a los recursos de las municipalidades, con el objeto de posibilitar un mayor desarrollo de los programas locales de planificación; y

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

[Ficha artículo](#)

Artículo 10.- Corresponden asimismo a la Dirección de Urbanismo,

dentro de las funciones de control que le asigna el inciso 4) del

artículo 7º, las siguiente:

1) Revisar y aprobar los planes reguladores y sus reglamentos, antes de

su adopción por las municipalidades;

2) Examinar y visar, en forma ineludible, los planos correspondientes a

proyectos de urbanización o de fraccionamiento para efectos de

urbanización, previamente a su aprobación municipal;

3) Informar o denunciar a las corporaciones municipales, la comisión de

infracciones graves a esta ley o al Plan Regulador Local, cometidas en el

aprovechamiento de terrenos o en la factura de construcciones;

4) Ordenar la suspensión de aquella obra en que ha habido las

infracciones contempladas en el inciso anterior cuando, después de

transcurrido un término prudencial desde que formule la respectiva

denuncia, no actúe la municipalidad como le corresponde, en el sentido de

impedir o corregir la transgresión apuntada; y

5) Requerir el auxilio de las autoridades de policía para dar

efectividad a las órdenes que expida, conforme al inciso anterior y, en

general, para la mejor vigilancia en el control del desarrollo urbano.

Las autoridades requeridas estarán obligadas a prestar esa colaboración.

[Ficha artículo](#)

Artículo 11.- La Dirección de Urbanismo organizará el procedimiento

de consulta a las comisiones asesoras que la Junta Directiva del

Instituto disponga integrar ad-honorem, con los elementos entendidos o

representativos en campos especializados.

[Ficha artículo](#)

Artículo 12.- El jefe de la Dirección de Urbanismo, quien deberá

tener título o experiencia profesional en el ramo, someterá a la

consideración superior, los asuntos de su despacho de mayor

trascendencia.

[Ficha artículo](#)

Artículo 13.- Las municipalidades y las partes afectadas podrán

pedir a la Junta Directiva del Instituto revisión de las decisiones de la

Dirección de Urbanismo.

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

[Ficha artículo](#)

Artículo 14.- El Instituto sufragará los gastos de planta y de funcionamiento administrativos de la Dirección de Urbanismo, destinando para ese efecto no menos del dos por ciento de su presupuesto anual. Para todos los demás aspectos funcionales de la mencionada Dirección, se estará a lo que la Ley Orgánica, los reglamentos y disposiciones

directivos, determinen en general para los Departamentos del Instituto y

para el Departamento de Urbanismo en particular.

[Ficha artículo](#)

SECCION SEGUNDA

Planificación Local

CAPITULO PRIMERO

Planes Reguladores

Artículo 15.- Conforme al precepto del artículo 169 de la

Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los

gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano,

dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente,

cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan

regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas

donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus

efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para

establecer un determinado régimen contralor.

[Ficha articulo](#)

Artículo 16.- De acuerdo con los objetivos que definan los propios y diversos organismos de gobierno y administración del Estado, el plan

regulador local contendrá los siguientes elementos, sin tener que limitarse a ellos:

a) La política de desarrollo, con enunciación de los principios y normas en que se fundamente, y los objetivos que plantean las necesidades

y el crecimiento del área a planificar;

b) El estudio de la población, que incluirá proyecciones hacia el futuro crecimiento demográfico, su distribución y normas recomendables

sobre densidad;

c) El uso de la tierra que muestre la situación y distribución de terrenos respecto a vivienda, comercio, industria, educación, recreación,

finés públicos y cualquier otro destino pertinente;

d) El estudio de la circulación, por medio del cual se señale, en forma general, la localización de las vías pública principales y de las rutas y

terminales del transporte;

e) Los servicios comunales, para indicar ubicación y tamaño de las áreas requeridas para escuelas, colegios, parques, campos de juego,

unidades sanitarias, hospitales, bibliotecas, museos, mercados públicos y cualquier otro similar;

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

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 6° de la Ley 8641 del 11 de junio del 2008)

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

conservación, rehabilitación y remodelamiento.

[Ficha artículo](#)

Artículo 17.- Previamente a implantar un plan regulador o alguna de

sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta:

1) Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y

divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora

para conocer del proyecto y de las observaciones verbales o escritas que

tengan a bien formular los vecinos o interesados. El señalamiento deberá

hacerse con antelación no menor de quince días hábiles;

2) Obtener la aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto

no se hubiere originado en dicha oficina o difiera del que aquélla

hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el

artículo 13;

3) Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y

4) Publicar en "La Gaceta" el aviso de la adopción acordada, con

indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las

correspondientes regulaciones.

Igualmente serán observados los requisitos anteriores cuando se

trate de modificar, suspender o derogar, total o parcialmente, el

referido plan o cualquiera de sus reglamentos.

[Ficha artículo](#)

Artículo 18.- La Dirección de Urbanismo podrá negar la aprobación de

partes del plan o sus reglamentos, respaldada en principios legales o

técnicos, cuya vigencia sea de absoluto interés nacional o regional.

De no acogerse los reparos hechos por la Municipalidad, quedará en

suspense sólo la parte objetada, sin perjuicio de que la corporación

inconforme haga uso de los recursos establecidos en el artículo 13 o se

avenga a someter la controversia a la decisión de la comisión

conciliadora que las partes convengan constituir para el caso.

[Ficha artículo](#)

Reglamentos del Desarrollo Urbano

Artículo 19.- Cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas

procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador y

para la protección de los intereses de las salud, seguridad, comodidad y

bienestar de la comunidad.

[Ficha artículo](#)

Artículo 20.- De consiguiente, esos reglamentos contendrán normas y

condiciones para promover:

a) Protección de la propiedad contra la proximidad de usos prediales

molestos o peligrosos;

b) Una relación armónica entre los diversos usos de la tierra;

c) Conveniente acceso de las propiedades a las vías públicas;

d) División adecuada de los terrenos;

e) Facilidades comunales y servicios públicos satisfactorios;

f) Reserva de suficientes espacios para usos públicos;

g) Rehabilitación de áreas y prevención de su deterioro;

h) Seguridad, salubridad, comodidad y ornato de las construcciones; e

i) En general, cualquier otro interés comunitario que convenga al buen

éxito del plan regulador.

[Ficha artículo](#)

Artículo 21.- Los principales reglamentos de Desarrollo Urbano

serán:

1) El de Zonificación, para usos de la tierra;

2) El de Fraccionamiento y Urbanización, sobre división y habilitación

urbana de los terrenos;

3) El de Mapa Oficial, que ha de tratar de la provisión y conservación

de los espacios para vías públicas y áreas comunales;

4) El de Renovación Urbana, relativo al mejoramiento o rehabilitación

de áreas en proceso o en estado de deterioro; y

5) El de Construcciones, en lo que concierne a las obras de

edificación.

[Ficha artículo](#)

Artículo 22.- (ANULADO por Resolución de la Sala Constitucional N°

6706-93 de las 15:21 horas del 21 de diciembre de 1993).

[Ficha artículo](#)

Artículo 23.- El vecino, propietario o cualquier otra persona, que

se oponga al proyecto que tienda a adoptar un plan regulador o alguno de

sus reglamentos, tendrá oportunidad de exponer sus objeciones en la

audiencia pública que previene el inciso 1) del artículo 17. Por lo

demás, cualquier persona inconforme que invoque ilegalidad y perjuicio

propio contra el acto o disposición administrativa que sea, podrá usar

todos los recursos que la ley le brinda.

[Ficha artículo](#)

CAPITULO TERCERO

Zonificación

Artículo 24.- El Reglamento de Zonificación dividirá el área urbana

en zonas de uso, regulando respecto a cada una de ellas:

a) El uso de terrenos, edificios y estructuras, para fines agrícolas,

industriales, comerciales, residenciales, públicos y cualquier otro que sea del caso; las zonas residenciales se clasificarán como unifamiliares y multifamiliares, según la intensidad del uso que se les dé; las zonas unifamiliares se clasificarán, a su vez, de acuerdo con el área y las dimensiones de los lotes que mejor convenga a su ubicación;

- b) Localización, altura y área de piso de las edificaciones;
- c) Superficie y dimensiones de los lotes;
- d) Tamaño de los retiros, patios y demás espacios abiertos, y la cobertura del lote por edificios y estructuras;
- e) La provisión de espacio para estacionamientos, carga y descarga de vehículos fuera de las calles;
- f) Tamaño, ubicación y características de rótulos o anuncios; y
- g) Cualquier otro elemento urbanístico o arquitectónico relativo al uso de la tierra, cuya regulación tenga interés para la comunidad local.

[Ficha artículo](#)

Artículo 25.- En dicho reglamento figurarán como zonas especiales,

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

[Ficha artículo](#)

Artículo 26.- Las zonas mencionadas en los dos artículos anteriores, en cuanto a número, forma y tamaño que convenga a los objetivos de las zonificación, serán indicadas en uno o varios mapas que, junto con los textos dispositivos, gráficos y diagramas complementarios, constituirán el Reglamento de Zonificación.

[Ficha artículo](#)

Artículo 27.- Las normas y requisitos de la zonificación, pueden variar respecto a una misma zona por el diferente uso que se diere a los inmuebles, pero habrán de ser uniformes para cada clase de uso, dentro de una misma zona.

[Ficha articulo](#)

Artículo 28.- Prohíbese aprovechar o dedicar terrenos, edificios, estructuras, a cualquier uso que sea incompatible con la zonificación implantada.

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

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

[Ficha articulo](#)

Artículo 29.- Sin el certificado de uso correspondiente, no se concederán patentes para establecimiento comerciales o industriales. En caso de contravención, se procederá a la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.

[Ficha articulo](#)

Artículo 30.- En uso no conforme, sólo podrá transformarse en otro compatible o concordante con la zonificación. El reglamento precisará las condiciones y requisitos a que deberá sujetarse ese y cualquier otro cambio de uso, lo mismo que la admisión calificada de excepciones o variantes.

[Ficha articulo](#)

Artículo 31.- Habrá lugar para que el propietario arrendante pida rescisión del alquiler, cuando el arrendatario contravenga el Reglamento de Zonificación, dándole al inmueble o construcción un uso distinto del convenido. Si el uso contratado fuese preexistente y no conforme a la zonificación, la regla anterior se referirá a una mayor inconformidad. En tal forma quedan adicionadas las disposiciones legales sobre inquilinato.

[Ficha articulo](#)

CAPITULO CUARTO

Fraccionamiento y Urbanización

Artículo 32.- El Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización, al

puntualizar las condiciones municipales para permitir fraccionamientos,

urbanizaciones o ambas operaciones, entre otros requisitos, incluirá los

correspondientes al acceso a vía pública, a notificación y amanzanamiento

y a la cesión de áreas para uso público; establecerá, asimismo, previa

consulta a los organismos competentes, normas mínimas sobre construcción

de calles y aceras pavimentos, cañerías, drenajes pluviales y sanitarios,

y electrificación y alumbrado público.

Los Reglamentos de Fraccionamiento y Urbanización establecerán un

plazo prudencial para el estudio de los proyectos de urbanización; si

transcurrido ese plazo no se hubiera producido la resolución oficial

sobre el caso, se considerará autorizado el proyecto para efectos de su

ejecución.

[Ficha artículo](#)

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.

[Ficha artículo](#)

Artículo 34.- El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior.

El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince (*) días siguientes a su presentación y en forma

gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo,
ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las
partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una
constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo
la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios
indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo.

(*) Así reformado dicho plazo por el artículo 4º de la ley N° 6595 de 6 de
agosto de 1981)

Las oficinas públicas, instituciones o corporaciones estatales o
cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción
o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder
préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las
parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el artículo anterior.
No se aplicarán las disposiciones de éste ni del artículo precedente
a los documentos, actos o contratos, en que sean parte o tengan interés
el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias

municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble.

(Así reformado por el artículo 16 de la ley N° 6575 de 27 de abril de

1981)

[Ficha artículo](#)

Artículo 35.- Quien haya adquirido por compraventa u otro título

oneroso una finca o un derecho real sobre un inmueble, y resulte

perjudicado por la ineficacia dicha del acto adquisitivo, podrá demandar

la rescisión de éste y la reparación civil consiguiente.

[Ficha artículo](#)

Artículo 36.- Se negará la visación municipal de los planos

relativos a fraccionamientos de áreas sujetas a control, por cualquiera

de las siguientes razones:

a) Cuando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menos

tamaño del permitido, inadecuado acceso a la vía pública o carentes de

servicios indispensable;

b) Que no cuenten con el permiso del caso, si se trata de

notificaciones con fines o efectos de urbanización;

c) En tanto pese sobre el inmueble que intente dividir, algún

impedimento, como el que recae sobre áreas a renovar o reservadas a usos

públicos; y

d) Por cualquier otra causa técnica o de trámite que con base en esta

ley, indique el reglamento.

Entre los motivos del último inciso puede comprenderse, el atraso en

el pago de impuestos o servicios municipales.

[Ficha artículo](#)

Artículo 37.- El funcionario municipal que autorice o responda por

el visado de un plano, con violación evidente de los reglamentos de

desarrollo urbano, se hará acreedor a la pena que señala el artículo 372

del Código Penal.

[Ficha artículo](#)

Artículo 38.- No se dará permiso para urbanizar terrenos:

a) Cuando el proyecto no satisfaga las normas mínimas reglamentarias, o

los interesados no hayan cumplido los trámites pertinentes, entre los que

está la aprobación indispensable de los planos por la Dirección de

Urbanismo y el Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillado;

b) Por no estar garantizado el importe de las obras de habilitación

urbana del inmueble, o no haberse hecho o garantizado el traspaso formal

al municipio, del área reservada a uso público, ni, en su defecto,

satisfecho en dinero el valor equivalente; y

c) En tanto el desarrollo del área localizada fuera del límite

zonificado se considere prematuro por carecer de facilidades y servicios

públicos o por el alto costo de tales facilidades y servicios, por su

distancia de otras áreas habitadas o debido a cualquier otra deficiencia

determinante de condiciones adversas a la seguridad y a la salubridad

públicas.

Los proyectos de urbanización ubicados dentro o fuera del área

zonificada que tengan los servicios de acueductos, alcantarillado

sanitario y electricidad alejados de sus linderos, deben ser aceptados

para su análisis por la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo, si el urbanizador se compromete a costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer todos los servicios necesarios.

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

[Ficha artículo](#)

Artículo 39.- Para asegurar la ejecución de las obras de urbanización, el urbanizador, cuando venda una parcela no urbanizada, deberá rendir póliza, fianza, hipoteca u otra forma de garantía satisfactoria, que determinará y calificará en cada caso la municipalidad, de acuerdo con el Instituto. La garantía se hará efectiva

si en el término de cinco años no se ejecutan las obras de urbanización

especificadas en los planos aprobados. En el caso de que por

incumplimiento del urbanizador se haga efectiva la garantía, la

municipalidad queda obligada a la ejecución de las obras.

[Ficha artículo](#)

Artículo 40.- Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Asimismo se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. No menos de una tercera parte del área representada por el porcentaje fijado conforme al párrafo anterior será aplicado indefectiblemente al uso de parque, pero reservando en primer término de ese tercio el o los espacios necesarios para campo o campos de juego infantiles, en proporción que no sea inferior a diez metros cuadrados por cada familia; las áreas para juegos infantiles no podrán ser aceptadas si el fraccionador o urbanizador no las ha acondicionado debidamente, incluyendo su enzacatado e instalación del equipo requerido. Los dos tercios restantes del referido porcentaje o el remanente que de ellos quedase disponible después de cubiertas las necesidades de parque, servirán para instalar facilidades comunales que en un principio proponga el fraccionador o urbanizador o luego en su defecto los adquirentes de lotes, pero que en todo caso han de definir la Municipalidad. Las áreas aprovechables en facilidades comunales sólo podrán eliminarse o reducirse a cambio de alguna mejora u otra facilidad compensatoria, cuando de ello se obtenga un mayor beneficio para la comunidad. Hecha excepción de los derechos de vía para carreteras que han de cederse al Estado, conforme a lo antes dispuesto, las demás áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal. No obstante la Municipalidad podrá autorizar que determinadas porciones sean transferidas directamente a las entidades estatales encargadas de establecer en las mismas los servicios o facilidades de su respectiva competencia, en concordancia con lo previsto en el párrafo inmediato anterior.

(Así reformado este artículo por Resolución de la Sala Constitucional N° 4205-96 del 20 de agosto de 1996.)

[Ficha artículo](#)

Artículo 41.- **Anulado.** *(Anulado mediante Resolución de la Sala Constitucional N° 4205-96 del 20 de agosto de 1996.)*

[Ficha artículo](#)

CAPITULO QUINTO

Artículo 42.- El reglamento del Mapa Oficial establecerá las normas sobre reservas, adquisición, uso y conservación de las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, expresando la localización y el tamaño de las ya entregadas al servicio público y de las demarcadas sólo preventivamente.

[Ficha artículo](#)

Artículo 43.- El Mapa Oficial, junto con los planos o el catastro que lo complementa, constituirá registro especial fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos.

[Ficha artículo](#)

Artículo 44.- El dominio municipal sobre las áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de uso público general, se constituye por ese mismo uso y puede prescindirse de su inscripción en el Registro de la Propiedad, si consta en el Mapa Oficial. El Registro citado pondrá último asiento a aquellas fincas, restos o

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

[Ficha artículo](#)

Artículo 45.- Los inmuebles a que se refiere el artículo anterior, podrán ser transferidos a otro uso público, conforme a las determinaciones del Plan Regulador; más si tuvieren destino señalado en la ley, el cambio deberá ser aprobado por la Asamblea Legislativa.

[Ficha artículo](#)

Artículo 46.- Si llegare a ser necesario constituir título inscribible en el Registro Público, sobre un terreno no inscrito de uso público que, por rectificación de vía o mandato legislativo, deba pasar al dominio privado municipal o particular, servirá al efecto la escritura que el personero municipal otorgue con base en el Mapa Oficial.

[Ficha articulo](#)

Artículo 47.- Las porciones de dominio privado que el Mapa Oficial reserve a algún uso público, no podrán ser fraccionadas ni tampoco transformadas con obras o mejoras que encarezcan su adquisición al Estado o sus Instituciones. Tal limitación, y las modalidades y condiciones en que esas porciones acrecen el dominio público, se regirán por las disposiciones pertinentes de los artículos 40, 48 y siguientes de esta ley.

[Ficha articulo](#)

Artículo 48.- Cuando sea negado el permiso para construir o urbanizar, por estar reservada a uso público la totalidad de la finca o parte de ella que exceda el porcentaje establecido en el artículo 40, la Municipalidad, el Estado o sus instituciones, deberán negociar la compra de todo inmueble o iniciar las correspondientes diligencias de expropiación dentro del año inmediato siguiente.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No. 4971 de 28 de abril de

1972).

[Ficha articulo](#)

Artículo 49.- El permiso de edificación supeditado al retroceso en la línea de edificación, no motivará acción indemnizatoria por reducción de cabida, mientras la sección respectiva no sea entregada al servicio público por disposición o acto de la Administración Pública nacional o local. Entre tanto no se pague o expropie dicha sección, su propietario podrá utilizarla en la forma que permitan los reglamentos.

[Ficha articulo](#)

Artículo 50.- Pero si, en el caso del artículo anterior o en los de apertura o rectificación del derecho de vía pública, el predio es inutilizado para los usos de la zona donde esté ubicado, deberá, entonces la municipalidad, el Estado o el instituto promoviente, proceder conforme a las estipulaciones del artículo 48. La misma regla regirá para cuando el fundo pierda todo acceso directo, a consecuencia de cierre o rectificación de vía pública.

[Ficha articulo](#)

CAPITULO SEXTO

Renovación Urbana

Artículo 51.- El Reglamento de Renovación Urbana contendrá las regulaciones que localmente se adopten para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales, o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar generales.

[Ficha articulo](#)

Artículo 52.- Las zonas a mejorar indicadas anteriormente, serán incluidas en el Mapa de Zonificación, tan luego la municipalidad interesada en corregir sus deficiencias apruebe formalmente el correspondiente programa de renovación.

Desde entonces, y por el término de cinco años, pesarán sobre esas áreas restricciones para fraccionar o construir, en tanto no sean

subsanadas sus deficiencias. Vencido dicho plazo, quedará por el mismo hecho insubsistente cualquier restricción debida a remodelamiento predial, y los permisos de construcción se ajustarán a los requisitos comunes.

[Ficha articulo](#)

Artículo 53.- En programa de renovación urbana, la facultad remodeladora permite a la municipalidad abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado.

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

[Ficha articulo](#)

Artículo 54.- La municipalidad y el Instituto podrán comprar,

