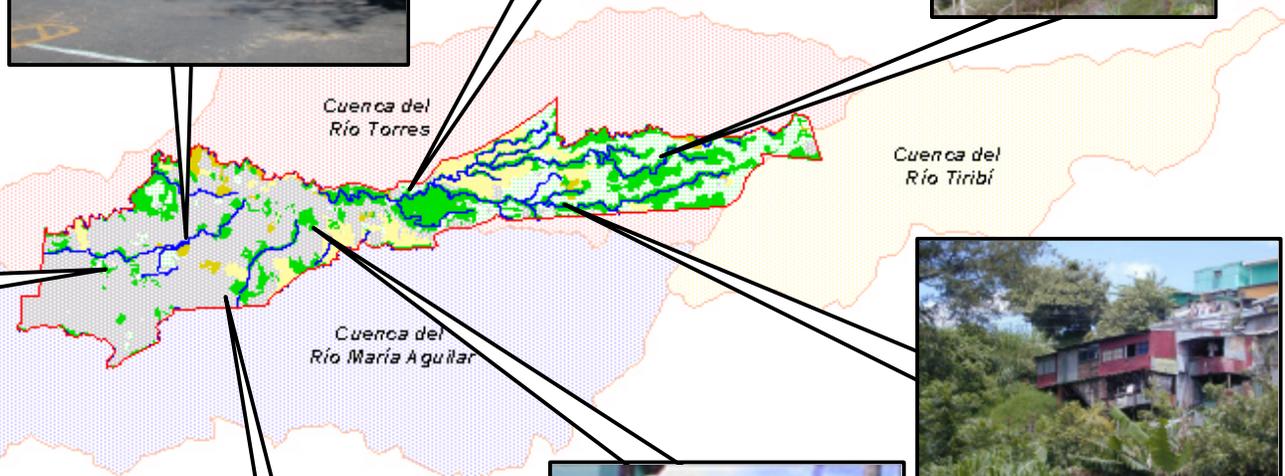
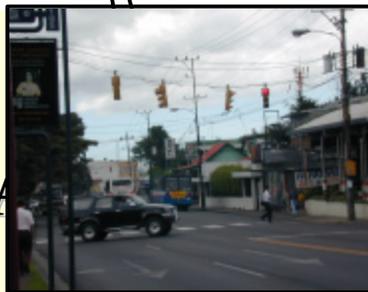


Legislación Diagnóstico



PLAN REGULADOR MONTES DE OCA



Elaborado por:

Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible

Escuela de Ingeniería Civil, Universidad de Costa Rica

Abril, 2001





DIAGNÓSTICO LEGISLACIÓN

ÍNDICE

Informe Legal

Sección I

Plan Regulador de 1972

Sección II

Planes Reguladores de Cantones Aledaños

Sección III

Informe Legal

Elaborado por: Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS) de la Escuela de Ingeniería Civil de la Universidad de Costa Rica.

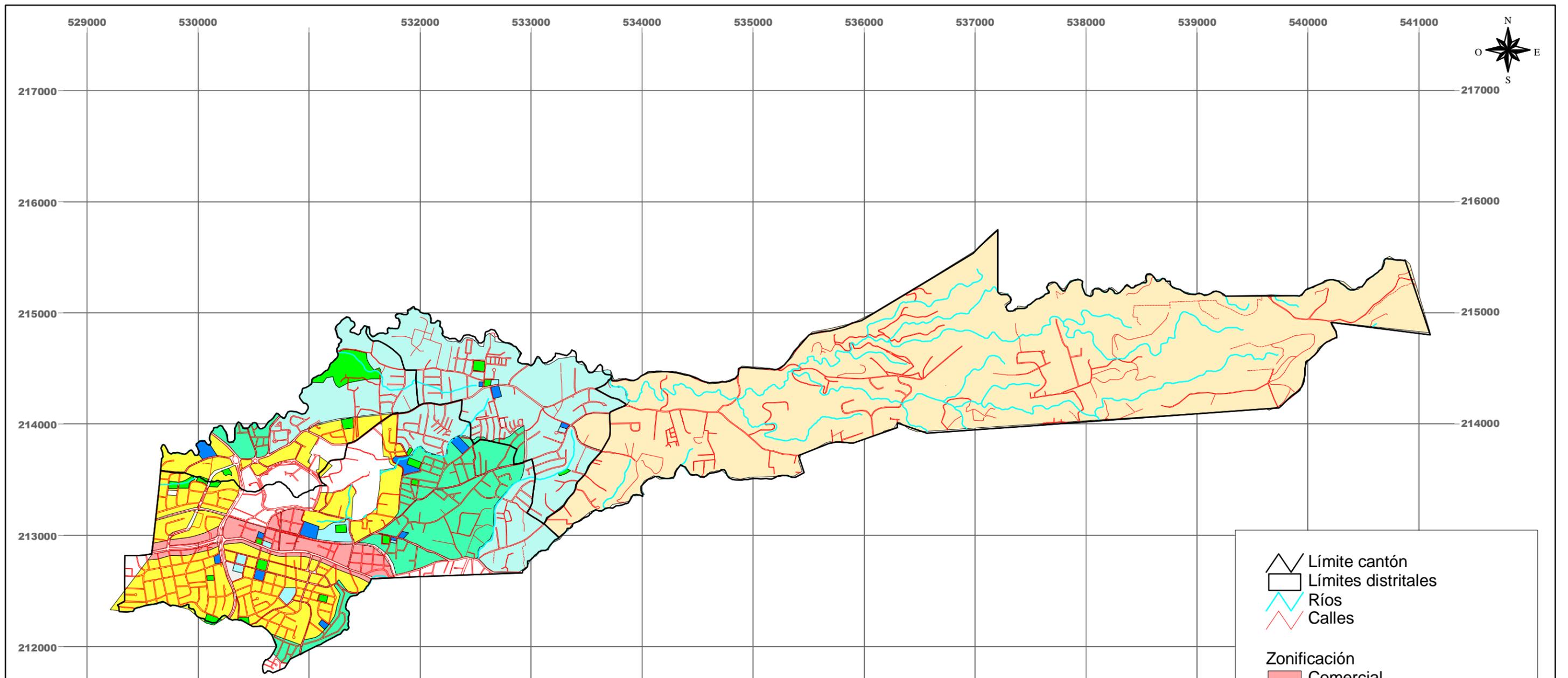
Para: Municipalidad de Montes de Oca

Dirección y Coordinación: Dr. Rosendo Pujol Mesalles
Lic. Luis Ml. Zamora González

Equipo de trabajo: Licda. Alicia Borja Rodríguez Ing. José Antonio Campos Salas
Ing. Cristian Mata Quesada Marisol Salas Fallas
Esteban Saborío Coto Haydeé Rodríguez Romero
Arturo Chaves Garro

SECCIÓN I

PLAN REGULADOR DE 1972



Usos de las zonas:
 Comercial: Comercio en general de acuerdo a la lista 1, vivienda y artesanías con permiso especial y de acuerdo a lista 3.
 Residencial Multifamiliar: zonas de vivienda de densidad alta, máximo tres pisos de altura en cada edificación.
 Residencial alta densidad: vivienda, comercio de acuerdo lista 2 y artesanía de acuerdo a lista 3.
 Residencial media: vivienda, comercio con permiso especial de acuerdo lista 2.
 Residencial baja densidad: vivienda, comercio de acuerdo lista 2, y con un desarrollo más lento debido a la falta de servicio de agua potable.

Lista 1
 Artículos deportivos, alimenticios y de uso doméstico, eléctricos; bancos, barberías, bombas de gasolina; clubes sociales, farmacias; ferreterías; iglesias; librerías; museos; restaurantes; teatros; cines; funerarias.
 Lista 2
 Usos permitidos o similares: Iglesias y conventos, servicios como sub'estaciones eléctricas y centrales telefónicas, instituciones caritativas y correccionales, clínicas, hospitales y sanatorios, moteles, hoteles, cementerios, estaciones de gasolina y establecimientos comerciales de ventas al por menor siempre que sirvan para atender las necesidades diarias de viviendas cercanas.
 Lista 3
 Usos permitidos o similares: Talleres como carpintería, tapicerías, plomerías, fontanería, mecánica, equipos de oficina, peleterías, fábrica casera de alimentos, repostería, encurtidos, jaleas (siempre que no produzca molestias al vecindario)
 Todas estas actividades se emplazarán en primer piso, unidas directamente a la calle, en locales de no más de 50 metros cuadrados y con un personal de no mayor de 5 personas.

Límite cantón
 Límites distritales
 Ríos
 Calles

Zonificación
 Comercial
 Residencial Multifamiliar
 Residencial alta densidad
 Residencial Media
 Residencial baja densidad

Parques
 Centros educativos
 Edificios
 Cementerios

Sin color: zonas de uso público.

Tabla #1. Regulaciones a edificaciones construidas en Montes de Oca

	Tipo	Altura	Lote		Pendiente	Retiros			Usos
		máxima (ml)	frente mínimo (m)	área mínima (m2)	máxima (%)	Frontal mínimo (m)	lateral mínimo (m)	fondo mínimo (m)	
RM	Mult.	21	16	400	70	2,1	No se exige en primeros tres pisos	4,0	Vivienda y comercio condicionado a lista 2
						En carreteras nacionales especif M.O.P.T	3mts minimo, de la altura en exceso a 3 pisos	1/3 de la altura en exceso a 3 pisos	
	Multf. Unif.	9	12	280	70	En carreteras nacionales especif M.O.P.T	No se exige	4	Vivienda (Comercio y artesanía condicional)
R-140	Unif	6	8	140	70	En carreteras nacionales especif M.O.P.T	No se exige	3	Vivienda (Comercio y artesanía condicional)
						En carreteras nacionales especif M.O.P.T	No se exige en primeros dos pisos	4	Lista (2) y (3)
	Multif.	12	14	280	70		IND		
R-280	Unif	6	12	280	60	En carreteras nacionales especif M.O.P.T	NO se exige	4	Vivienda (Comercio condicional)
							Nose exige hasta 2 pisos	4	Vivienda (Comercio condicional) y lista(2)
	Multif.	12	14	280	60		IND		
R-700	Unif	6	18	700	40	3	3	5	Vivienda (Comercio condicional) y lista(2)
								3 mts apartir del 3er piso	
	Comercial	12	8	140	IND	2	NO se exige	4	Vivienda (Comercio condicional)
								No se exige en los primeros 4 pisos	4
Comercial -vivienda	21	16	IND	IND	IND	IND	3 mts minimo 1/3 de la altura en exceso de 4 pisos	1/3 de la altura en exceso a 4 pisos	

Nota: IND: Información no disponible

Fuente: Plan Regulador Montes de Oca 1972

Tabla #2. Descripción de la Lista 1

Articulos Deportivos
Articulos Alimenticios y de uso domestico incluidos los de uso personal
Articulos eñelectricos
Bancos, Seguros, Oficinas de propiedades
Baños publicos-vapor, turcos, sauna
Barberias, salones de belleza
Bombas de Gasolina
Comercio al por menor
Clubes Sociale, civicos, profesionales
Cultura fisica, academias de
Clubes nocturnos(de acuerdo con el carácter del sector y que no causen deterioro en el vecindario)
Dulcerias y heladerias
Equipos de oficina (venta de)
Estaciones de bomberos y policia
Estacionamientos y garajes
Escuelas comerciales, vocacionales,ect
Esparcimiento a cubierto, escuelas de baile, boliches, salas de billar, piscinas de natacion, gimnacios, ect*
Farnacias
Ferreterias
Flores, plantas, peces(venta de)
Fotografia, laboratorios , venta de articulos fotograficos
Funerarias
Guarderias infantiles
Hoteles, casas de huespedes (Siempre que esten de acuerdo con el carácter del sector)
Iglesias conventos
imprentas, encuadernacion , fotograbado
Instrumentos cientificos, medicos, dentales, opticos (venta y reparacion de)
Joyeria y relojeria
laboratorios de diagnostico
Lavanderias (no industriales)
Librerias
Muebles y decorados
Museos y blibliotecas
Oficinas profecionales, comerciales
Panaderias (venta de) Se permite la fabricacion de pasteleria en pequeñas cantidades
Pulperias
Restaurantes, cafes , cantinas
Sastrerias y talleres de costura
Servicios diversos (Agencias de publicidad, financieras, auditoria, ingenieria, ect)
Sodas y refresquerias
Teatros cines
Vehiculos exhibicion y venta de zapatos (venta y compostura de)

* Con las precauciones para que sus actividades no causen molestias ni perjudiquen al vecindario

Tabla #3. Descripción de la Lista 2 (Referente a usos de la tabla #1)

Usos permitidos o similares
Iglesias conventos
Servicios como subestaciones eléctricas y centrales telefónicas
Instalaciones de los sistemas de abastecimiento de agua
Facilidades sociales y de esparcimiento, públicas y privadas (Clubes, Educativos, Parques, Lagos, Piscinas y Campos de Juego)
Estaciones de bomberos y policía
Escuelas y colegios
Instituciones caritativas y correccionales
Clínicas, Hospitales y sanatorios
Hoteles
Moteles
Instalaciones de radio y televisión
Cementerios
Estaciones de gasolina
Establecimientos comerciales de ventas al por menor siempre que sirvan para atender las necesidades diarias de viviendas cercanas.*

* Estos comercios como pulperías, boticas y tiendas, estarán situadas en los lotes esquineros o continuos a éstos si la esquina ya la ocupa un solo comercial

Tabla #4. Descripción de la Lista 3 (Referente a usos de la tabla #1)

Usos permitidos o similares
Talleres tales como:
carpintería
tapicería
plomería
fontanería
mecánica
reparación de radios, televisores y artículos eléctricos
equipo de oficina
utensilios domésticos
bicicletas y similares
peleterías
confección de ropa (en pequeña escala)
fabricación casera de alimentos, repostería, encurtidos, jaleas, mermeladas, ect*

* Siempre que no produzcan molestias al vecindario.

** Todas estas actividades se emplazarán a en primer piso, unidas directamente a la calle, en locales de no mas de 50 m2 y con un personal no mayor a 5 personas.

Tabla #5. Condicionamiento del uso del suelo en Montes de Oca

Usos	Residencial				Comercial	Industria	Publico e Institucional Zonas P
	RM	R-140	R-280	R-700			
					CS		
Vivienda	C	P	P	P	P		
Comercio lista 1					P	C	
Comercio lista 2	P	P	C	P		C	
comercio lista 3		P			P	C	

P = permitido

C = condicionado

RM = Residencial multifamiliar

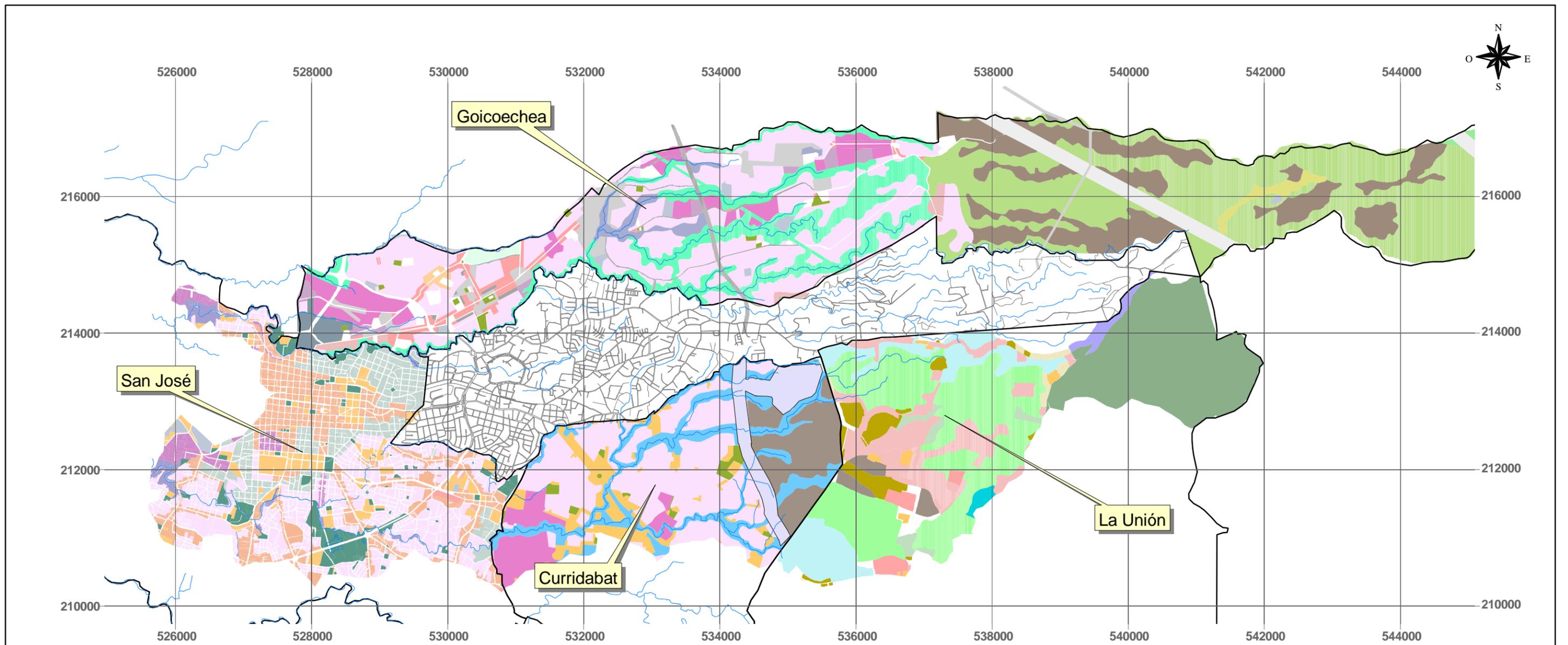
R-140 = Residencial alta densidad

R-280 = Residencial media

R-700 = Residencial baja densidad

SECCIÓN II

PLANES REGULADORES DE CANTONES ALEDAÑOS



Categorías de Clasificación

Cantón de Curridabat	
[Light Blue Box]	Zona de Protección especial
[Pink Box]	industrial
[Brown Box]	agrícola
[Green Box]	áreas verdes
[Light Blue Box]	protección ríos y quebradas
[Light Pink Box]	residencial
[Orange Box]	servicios Pub. y Privados

Cantón de Goicoechea	
[Light Blue Box]	area renovación urbana
[Green Box]	area verde
[Light Green Box]	cautela ecológica
[Light Blue Box]	cautela urbana
[Light Blue Box]	cementerios
[Purple Box]	comercial-residencial-industrial
[Red Box]	comercio
[Blue Box]	control especial
[Dark Blue Box]	derechos de vía
[Dark Blue Box]	distrito financiero
[Dark Blue Box]	estacionamientos
[Light Blue Box]	falla
[Pink Box]	industrial
[Light Green Box]	localidad Rancho Redondo
[Light Green Box]	Parque Nacional Volcán Irazú
[Orange Box]	público-institucionales
[Light Green Box]	renovación urbana independiente
[Light Pink Box]	residencial
[Brown Box]	sub-urbana(usos agrícolas)
[Red Box]	sub-zona
[Orange Box]	zona de La Corte
[Light Blue Box]	zona talleres

Cantón de La Unión	
[Light Blue Box]	Baja densidad
[Light Green Box]	Media densidad
[Pink Box]	industrial
[Light Green Box]	agrícola
[Brown Box]	agroindustrial
[Purple Box]	ecoturismo
[Green Box]	protección forestal
[Light Blue Box]	protección manantial Chiguite
[Dark Green Box]	servicios privados
[Orange Box]	servicios públicos
[Red Box]	Media Alta densidad
[Light Green Box]	Media Baja densidad

Cantón de San José	
[Pink Box]	áreas industriales
[Green Box]	áreas verdes y uso recreativo
[Light Blue Box]	cementerio
[Orange Box]	comercio y servicios
[Purple Box]	industria y comercio
[Light Green Box]	institucional
[Light Green Box]	mixto (vivienda y comercio)
[Light Pink Box]	vivienda
[Purple Box]	Z.P. sujeta a estudio

Notas:
 -Cuadrícula en Coordenadas Lambert Norte.
 -El área de estudio corresponde a las cuencas de los Ríos María Aguilar, Torres y Tiribí.
 -Los límites cantonales corresponden a la información suministrada por las municipalidades.

Ríos
 Borde de los cantones
 Calles

Mapa 1. Zonificación en los cantones ubicados alrededor de Montes de Oca

Plan Regulador de Montes de Oca

Fuente: Planes reguladores de las Municipalidades de: La Unión (1992)*; Curridabat(1990); San José(1995); Goicoechea (1997)*; Calles 1:10000, 1989; ProDUS, 2000.
 *Nota: los planes reguladores de las Municipalidades de La Unión y Goicoechea no han sido aprobados.



Tabla # 1.Descripción de las categorías de zonificación del Plan Regulador de cada Cantón colindante a Montes de Oca (Ver Mapa).

Cantón	Zona	Descripción
Goicoechea (Plan Regulador aprobado publicado en la Gaceta #065 del 31 de marzo, alcance 63 del año 2000).	Residencial	Bajo esta clasificación se incluyen: Zona Residencial de Muy Baja Densidad, Zona Residencial Mata de Platano, Zona Residencial Purral, Zona Residencial Ipis, Zona Residencial del Alto, Zona Residencial Central, Zona Residencial Colonia del Río-Miraflores, Zona Residencial Calle Blancos, Zona Residencial Borde del Boulevard.
	Renovación Urbana Independencia	Su propósito es renovación urbana para uso residencial de alta densidad, introduciendo el habitat urbano de edificios multifamiliares en varios pisos.
	Area de renovación Urbana	El propósito de estas áreas es renovar y mejorar sectores de la ciudad que se encuentran en deterioro, cautelar áreas para impedir su uso por razones de seguridad o para posibilitar proyectos urbanos de infraestructura, de facilidades comunales, de áreas verdes, o edificios de usos específicos.
	Sub-Zonas	Bajo esta clasificación se incluyen: Sub-Zona Torres de San Francisco, Sub-Zona de Transición, Sub-Zona Vistas del Valle, Sub-Zona Salitrillos.
	Area verde	Bajo esta clasificación se incluyen: Areas verdes públicas, Areas verdes particulares, Areas verdes de preservación o parque natural.
	Cautela ecológica	Tiene el propósito de impedir un asentamiento humano residencial de alta densidad así como ubicación de industrias y usos urbanos de actividad intensa.
	Cautela urbana	Tiene el propósito de desalentar allí el uso urbano denso, así como proporcionar pulmones de desahogo manteniendo espacios abiertos y con vegetación.
	Control especial	El propósito de regular estas áreas es impedir su desarrollo en razón de la cautela del ambiente, del peligro potencial al cual estarían expuestos sus habitantes y de la necesidad de preservar su uso para la expansión de los cementerios y de la red vial mayor.
	Parque Nacional Volcán Irazú	Es un caso particular de área verde de preservación que es parque natural y a la vez Parque Nacional.
	Comercial-Residencial-Industrial	Su propósito es permitir continuar el habitat residencial actual, que se entremezclen con comercios y servicios, incluyendo talleres e industrias con molestias confinables.
	Comercio	Bajo esta clasificación se incluyen: Zona de Comercio Central, Zona de Comercio General, Zona de Comercio y Servicios al Automovilista.
	Industrial	Se incluyen en esta categoría: Zona Industrial de Calle Blancos, Zona Industrial de Ipis, Zona Industrial Centro así como las Microzonas Industriales Interiores.
	Zona de Talleres	Su propósito es darle primacía a los talleres de servicio de apoyo a la industria, al hogar, al comercio y al automóvil.
	Distrito financiero	Su propósito es continuar e intensificar el uso y desarrollo de oficinas especializadas, sedes de bancos y entidades financieras y sedes de instituciones del Estado.
	Sub-Urbana	Se pretende continuar en ella el uso agropecuario, en particular la lechería.
	Localidad Rancho Redondo	Corresponde a la localidad de Rancho Redondo, y pretende conformar en esta localidad un centro urbano de apoyo a la zona agropecuaria circundante.
	Zona de la Corte	Su propósito es permitir usos conexos, complementarios y ligados al funcionamiento de los Tribunales de Justicia y al de la Clínica Católica.
Usos Público Institucionales	Se señalan en el plano de zonificación los usos públicos y privados existentes que corresponden a una Facilidad Comunal o un servicio institucional estatal o particular.	
Cementerios	Zonas de cementerios.	
Zona De Falla	Area de influencia inmediata de las fallas geológicas ubicadas en las partes altas del cantón.	
Estacionamientos	El propósito de esta zona es el de estacionamiento de automóviles en puntos estratégicos en torno a la misma.	
Derechos de Vía	Zonas consideradas como derechos de vías según el Reglamento de Vialidad de la Municipalidad de Goicoechea.	
San José (Plan Regulador aprobado, publicado en la Gaceta #17 del 24 enero de 1995).	Vivienda	Terreno destinado predominantemente al uso de vivienda.
	Areas verdes y uso recreativo	Su propósito es conservar un ambiente sano con posibilidades recreativas adecuadas. Consiste de un sistema integral de áreas, compuesto por parques, plazas, plazoletas, vías peatonales, instalaciones recreativas y deportivas así como zonas de protección de ríos.
	Z.P. sujeta a estudio	Zonas destinadas a la protección de ríos, pero que no han sido determinadas con precisión.
	Comercio y servicios	Incluye servicios a las empresas y personas, tales como servicios financieros, servicios de reparación y mantenimiento, servicios profesionales diversos, servicios personales, servicios de comida y bebida, hotelero y comercio en general.
	Mixto(vivienda y comercio)	Uso en que se da mezcla de funciones: residencial, comercial al por menor, servicios personales, servicios institucionales, e incluso, uso industrial.
	Industria y comercio	Su propósito es estimular el cambio de la industria existente en estas zonas, hacia una más moderna, compatible con el ambiente urbano y vinculada a los servicios.
	Areas Industriales	Su propósito es permitir en el cantón las actividades de producción industrial no contaminante y ordenarlas en zonas específicas con el fin de proteger los otros usos del suelo.
	Institucional	Zonas destinadas a los siguientes usos: actividades de educación formal y no formal, actividades religiosas y de culto, actividades sanitarias, servicios de protección y afines, servicios gubernamentales y similares.
Cementerios	Areas de enterramiento en varias modalidades y las instalaciones correspondientes.	
Curridabat (Plan Regulador aprobado, publicado en la Gaceta #197 del 15 octubre de 1993).	Residencial	Zona necesaria para albergar a la población existente y permitir su ordenada expansión. Incluye las zonas residenciales de alta densidad, media densidad y baja densidad.
	Areas verdes	Zona reservada para el esparcimiento espiritual y deportivo de la población del Municipio. Se permiten parques, bosques, instalaciones deportivas y otros usos afines.
	Protección especial	Zona necesaria para retener el desarrollo urbano. Se permiten únicamente el uso residencial con el visto bueno de la Municipalidad.
	Protección ríos y quebradas	Reservada para proteger en primer término los drenajes naturales del cantón, creándose la defensa de estos y del medio ambiente, a la vez que se pueden convertir en parques lineales atravesando todo el cantón. Sólo se permiten en esta área usos agrícolas o forestales y alternativamente parques y áreas recreativas al aire libre.
	Industrial	Su propósito es proteger a la industria de usos incompatibles. Para ello se subdivide en dos partes: Zona industrial Central y Sub-Zonas industriales locales.
	Agrícola	Zona destinada al uso agrícola del cantón.
	Servicios públicos y privados	Zona que alberga los servicios públicos(Ministerio, Instituciones) y los servicios privados(comercio y los servicios profesionales como: oficinas, consultorios, etc.)
La Unión (Plan Regulador no ha sido publicado, pues tiene varias modificaciones en trámite).	Baja densidad	Uso residencial de baja densidad con lotes de 851m ² a 1000m ² con densidades de 28 a 36 habitantes por hectárea.
	Media densidad	Uso residencial de media densidad permitiendo la construcción de varios niveles(3 pisos), lotes de 200m ² hasta 499m ² con densidades de 56 a 140 habitantes por hectárea.
	Media Alta densidad	Construcción de vivienda en varios niveles, en lotes que van desde 120m ² hasta 199m ² con densidades desde 141 a 230 habitantes por hectárea.
	Media Baja densidad	Uso residencial de media densidad con lotes de 500m ² a 850m ² con densidades de 35 a 55 habitantes por hectárea.
	Ecoturismo	Zona donde se podrán ubicar: ranchos, senderos para peatones, kioscos para venta de comida, miradores y áreas deportivas.
	Protección forestal	Zona necesaria para retener el desarrollo urbano y continuar en ella el uso forestal.
	Protección manantial Chigüite	Zona para la protección del manto Chigüite.
	Industrial	Su propósito es proteger a la industria de usos incompatibles.
	Agrícola	Zona necesaria para retener el desarrollo urbano y continuar en ella el uso agrícola en el cantón.
	Agroindustrial	Su propósito es identificar áreas agroindustriales tales como: viveros, almacenadoras de frutas y verduras, etc.
	Servicios privados	Su propósito es identificar las zonas de servicios privados en el cantón, incluyendo: oficinas, consultores, vivienda unifamiliar en planta baja y multifamiliar en pisos superiores.
Servicios públicos	Zona que albergará establecimientos de facilidades culturales, educativas, recreativas, oficina de administración pública y en general servicios para beneficio de toda la población.	

Fuente: Gaceta #17 del 24 de enero de 1995, Gaceta # 197 del 15 de octubre de 1993, Gaceta # 193 del 8 de octubre de 1997.

Curridabat

Tabla #2. Resumen de los requisitos planteados en el Plan Regulador de Curridabat para cada zona

ZONA	Subzona	Superficie mínima/lote (m ²)	Frente mínimo/lote (m)	Retiro frontal (m)	Retiro lateral (m) ® h es la altura de la fachada lateral y posterior del edificio	Retiro posterior (m)	Altura máxima (m)	Cobertura máxima (% de la superficie del lote)	Otros														
Industrial (ZI)	Central y locales (ZIC y ZIL)	700	20	6	<ul style="list-style-type: none"> • Si h < 6 m, retiro lateral: 3 m. • Si h > 6 m, retiro lateral: 3m + exceso sobre los 6m de altura. • en cualquier caso, lo mínimo es h/3, y se aplica el que resulte mayor. 	Igual que los laterales	No limitaciones	60%	Carga y descarga: (1 espacio corresponde a un mínimo de 3x12m, más espacio para maniobrar) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Área construida</th> <th>#Espacios</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><200 m²</td> <td>No requiere</td> </tr> <tr> <td>200-1499 m²</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>1500-3499 m²</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3500-5999 m²</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>6000-8999 m²</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>9000-11999 m²</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Por cada 5000 m² adicionales de área de construcción Se debe dejar más para carga y descarga.</p>	Área construida	#Espacios	<200 m ²	No requiere	200-1499 m ²	1	1500-3499 m ²	2	3500-5999 m ²	3	6000-8999 m ²	4	9000-11999 m ²	5
Área construida	#Espacios																						
<200 m ²	No requiere																						
200-1499 m ²	1																						
1500-3499 m ²	2																						
3500-5999 m ²	3																						
6000-8999 m ²	4																						
9000-11999 m ²	5																						
Servicios públicos y privados (ZSPP)	Comercial/Microzona regional (ZSCR)	<ul style="list-style-type: none"> • 360 (hasta 2 pisos) • 480 (más de 2 pisos) 	12	5.5	No se exige	Para residencias, condominios, apartamentos, hoteles: h/3, con 3 m. mínimo. Para comercios: 0-2º piso: No 3-4º piso: 3m 4º en adelante: 4m	25 m ó 7 pisos, la que sea menor.	70%	Los Condominios se analizan bajo la Ley específica. (Deben ajustarse a los parámetros establecidos en la zona residencial de alta densidad)														
	Comercial/Microzona cantonal (ZCCC)	<ul style="list-style-type: none"> • 180 (hasta 2 pisos) • 250 (más de 2 pisos) 	10	5.5	No se exige	Para residencias, condominios, apartamentos: 3m. Para comercios: 0-2º piso: No 3-4º piso: 3m	15 m ó 4 pisos.	75%															
	Comercial/Microzona Distrital y Local (ZSCD y ZSCL)	<ul style="list-style-type: none"> • 180 (hasta 2 pisos) • 250 (más de 2 pisos) 	10	3	No se exige	3	8 m ó 2 pisos.	60%															
	Pública	Requisitos para edificaciones y usos en las zonas públicas se fijan en la Municipalidad en consulta a la dirección de urbanismo																					
Residencial (ZR)	Alta densidad: 120 viviendas/Ha, 500 hab/Ha en soluciones de hasta tres pisos.	150	8	3	No se exige	3	10m ó 3 pisos	70%	Área de piso máxima: tres veces la cobertura máxima. Los condominios se analizan bajo la Ley específica (deben ajustarse a los parámetros establecidos)														
	Media densidad (60 viv./Ha, 300 hab/Ha)	250	10	3	No se exige	3	10m ó 3 pisos	60%	Área de piso máxima: tres veces la cobertura máxima.														
	Baja densidad (10 viv/Ha, 45hab/Ha. En casos excepcionales 20viv/Ha, 90hab/Ha)	500	15	5	2 de cada lado	5	8 m ó 2 pisos	50%	Área de piso: dos veces la cobertura máxima.														

Tabla #2. Resumen de los requisitos planteados en el Plan Regulador de Curridabat para cada zona (continuación)

Áreas verdes (ZAV)	Zonas verdes (ZV)	Requisitos se fijan en cada caso por la Municipalidad.						
	Protección de ríos y quebradas (ZPRQ)	Requisitos se fijan en cada caso por la Municipalidad. Se buscará incorporarlas a los parques de los nuevos desarrollos urbanísticos. Los retiros serán fijados por la Dirección de Obras Portuarias y Fluviales del MOPT o por el MINAE, según corresponda. La zona de protección de ríos y quebradas tendrá un ancho de 20m a cada lado del cauce.						
	Alto riesgo y vulnerabilidad (ZPARV)	Requisitos se fijan en cada caso por la Municipalidad.						
Protección Forestal (ZPF)	No se especifica nada en las reformas del Plan Regulador de Curridabat							
Sub-urbana de transición con crecimiento controlado (ZTCC)	Lotes: 1Ha 5 casas por lote	40	15	5	5	17 m	<ul style="list-style-type: none"> •18% en vivienda, unifamiliar de 1 piso y 36% en viviendas de 2 pisos. •50% en soluciones habitacionales de máximo 5 unidades, 1 por piso. •15% en edificios de altura. •Entre viviendas y áreas adicionales, no más del 26% 	Las viviendas deben solucionar el manejo de aguas negras por sistemas autorizados por AyA o el Ministerio de Salud. Derecho de vía mínima: 24 m. (incluye calzada, y senderos con zonas verdes) Calzada: 7 m. 2% para uso comunal y 8% para parques y juegos infantiles.
Protección especial (ZPE)	Requisitos se fijan en cada caso por el departamento de Ingeniería de la Municipalidad							

TABLA # 2.1. USO POR ZONA

USOS	ZONA INDUSTRIAL (ZI)	SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS						ZONAS					
		Subzona Comercial ¹ (ZC)				Subzona Pública (ZP)		RESIDENCIAL	ÁREAS VERDES ZONA VERDE	ÁREAS VERDES (RÍOS)	PROTECCIÓN FORESTAL	SUB URBANA	PROTECCIÓN ESPECIAL
		ZCSR	ZCSC	ZCSD	ZCSL								
Industrias	P ²						I						
Talleres	P						I						
Bodegas	P						I						
Comercio Mayorista	C	C ⁵	C ⁵	C ⁵	C ⁵								
Comercio menor y otros servicios	C (relacionada con la industria)	C ⁵	C ⁵	C ⁵	C ⁵		C						
Urbanizaciones residenciales	I						P					P (especiales)	
Apartamentos Condominios	I	P	P				P						
Vivienda unifamiliar	C (relacionada con la industria)	P	P	C			P				P(suburbana, agrícola)		
Comercio y servicios privados		P	P	P	P		C (I si es ruidoso)	C					
Hotelería		P	P										
Venta al detalle de materiales livianos		C	C	C									
Talleres artesanales o industriales pequeños (5 empleados, máx.200 m ²)		C	C	C									
Bares, cantinas							I						
Salones de baile							I						
Oficinas de Administración Pública						P		C					
Instituciones de Educación Pública						P	P (sólo escuelas)						
Museos						P							
Bibliotecas						P							
Centros Comunes						P							
Servicios de asistencias y hospitales						P							
Beneficencia						P							
Bomberos y policía						P							
Parqueos públicos						P							
Parques								P	P				
Bosques								P	P				
Instalaciones deportivas								P					
Forestales									P	P			
Agropecuarios									P	P			
Granjas											P(avícolas, apícolas)		
Otros		Uso público acorde con actividad de zona: P. /Uso público:P				Usos públicos no molestos	En general, se permite todo tipo de uso urbano relacionado con la vivienda.		Sólo usos agrícolas y forestales.		P	Todos los demás usos se rigen por el Artículo 5 de la GAM	Sólo uso residencial, con requisitos especiales

Notas:

¹ En la subzona comercial, las abreviaturas usadas corresponden a:

ZCSR: Servicio regional (Micro Zona Regional) ZCSC: Servicio Cantonal (Microzona cantonal)
 ZCSD Servicio Distrital (Micro Zona Distrital) ZCSL: Servicio Local (Microzona local)

² Las categorías de uso están dadas como:

P Permitido C Condicional I Incompatible

Si no se indica, es que no aparece en el plan ni como prohibido ni como permitido. Por lo general, en las zonas residenciales se permiten aquellos comercios que no sean ruidosos ni causen molestias a los vecinos.

³Se entiende por Zona Pública aquella que alberga todos los servicios públicos que se requieran (escuelas, oficinas de Administración Pública, Museos, etc)

⁴La Zona suburbana de transición con crecimiento controlado es necesaria para fijar un límite de crecimiento al desarrollo urbano, y formar una zona de transición muy baja entre las zonas urbanas y las zonas agrícolas o de protección.

⁵Estos usos se encuentran como *usos permitidos* siempre y cuando no se afecte significativamente a los vecinos, o se genere alta contaminación ambiental.

Goicoechea

Tabla #3. Requisitos en el Plan regulador de Goicoechea

ZONA	Sub – Zona	Superficie mínima / lote (m ²)	Frente mínimo de lote (m)	Límites de Cobertura				Retiros (m)			Altura máxima	Área Máxima de Piso	Tratamiento de aguas negras	Verjas	Requisitos de Tapias	Rótulos comerciales	Área de jardín	Nivel de desplante	Otros Requisitos
				Máxima	Mínima	Pavimento	Máxima con pavimento	Frontal	Lateral	Posterior									
Cautela Ecológica (CE)	-	100 000 (dentro de esta zona) 12 500 (parte de lote fuera de la zona)	-	0.5%	100 m ²	-	-	20 m	20 m	20 m	2 pisos	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub – Urbana (SUB)	-	12 500	50	-	100 m ²	-	10%	15 m	6 m	5 m	-	15% (del lote)	-	-	-	-	-	-	
Zona Localidad De Rancho Redondo (CRR)	-	425	15	50%	-	25%	-	5 m	3 m	5 m	-	2 x (cobertura)	Tanque séptico, 50 m ² o según estudio	0,1,2,4,8	Sólo en mitad interior del lote 2.5 m de altura	-	-	-	
Cautela Urbana (CU)	-	50 000	15	-	-	-	10%	-	-	-	-	20%	Condiciona	1 y 2	Convencional respetando retiro frontal	No se permiten	-	-	
Zona residencial de muy baja densidad (R-MBD)	Zona general	12 500	14	15%	-	25%	-	10 m	5 m	5 m	-	30%	Tanque séptico, 100 m ²	0,1,2,4,5	Convencional respetando retiro frontal	De dirección 30 x 90 cm (máximo)	-	-	• Forma del lote = $\frac{\text{Área}_{\text{lote}}}{\text{Perímetro}_{\text{lote}}} \leq 20$
	Vistas del Valle	250	10	60%	-	15%	-	3 m	3 m a 9 m de un lado	3 m	3 pisos	2 x (cobertura)	Tanque séptico (área según estudio)	Todos menos tapias y malla ciclón	Convencional respetando retiro frontal	Anuncio de local en zonas comerciales	-	-	-
	Salitrillos	250	10	60%	-	15%	-	3 m	3 m a 9 m de un lado	3 m	3 pisos	2 x (cobertura)	Tanque séptico (área según estudio)	Todos menos tapias y malla ciclón	Convencional respetando retiro frontal	Anuncio de local en zonas comerciales	-	-	-
Zona residencial Mata de Plátano (RMP)	Alto (RMPa)	300	12	60%	-	15%	-	3 m	3 m (solo un lado) x 9 m de prof.	3 m	-	1.5 x (cobertura)	Tanque séptico (50 m ²)	0,1,2,4,5,6,8	Convencional. En colindancias, respetar retiro frontal.	-	-	-	Cocheras deben respetar el retiro frontal pero ocupar el retiro lateral.
	Bajo (RMPb)	300	12	60%	-	15%	-	3 m	3 m (solo un lado) x 9 m de prof.	3 m	-	1.5 x (cobertura)	Tanque séptico (50 m ²)	0,1,2,4,5,6,8	Convencional. En colindancias, respetar retiro frontal.	-	-	-	Cocheras deben respetar el retiro frontal pero ocupar el retiro lateral.
Residencial Purral (R-Purral)	-	225	10	65%	-	-	-	3 m	-	3 m	-	1.5 x (cobertura)	Tanque séptico (30 m ²)	0,4,5,6,8	Convencional. En colindancias, respetar retiro frontal.	-	25 m ²	-	-
Residencial Ipís (IPIS)	-	300	15	60%	-	15%	-	3 m	3 m a un solo lado	3 m	-	2 x (cobertura máxima)	Tanque séptico (50 m ² mínimo o según estudio)	0,4,5,6,8	Convencional en las colindancias y ornamentales en la línea de construcción.	-	-	-	Cocheras deben respetar el retiro frontal pero ocupar el retiro lateral.
Residencial del Alto (Alto)	-	225	10	65%	-	-	-	2 m	-	3 m	-	3 x (cobertura)	Tanque séptico previo estudio (condicional)	0,4,5,6,8	Convencional en las colindancias y ornamentales en la línea de construcción.	-	-	-	-
Residencial Central (RC)	-	200	6	80%	-	-	-	Ver tabla PT	-	3.5 m	2 pisos	2 x (cobertura)	-	Todos los tipos	Ornamentales	-	10%	-	-
Residencial Colonia del Río Miraflores (Rco)	-	300	12	65%	-	-	-	3 m	-	3 m	6 m o 2 pisos	2 x (cobertura)	-	0,4,8	-	-	-	-	-
Residencial Calle Blancos (R-CBI)	-	300	12	60%	-	-	-	3 m	No se exige	3 m	1.5 x ancho calle enfrente	3 x (cobertura)	-	-	-	-	10%	-	En caso de lotes menores a 300m ² y frente menor a 12 m se puede ampliar a un máximo de 540 m ² .
Residencial Borde del Boulevard (R-BB)	-	3000	40	25%	-	-	-	10 m	5 m	10 m	75 m	Sin límite	-	-	-	-	40%	-	Lotes de área menor: reunirlos de tal forma que se cumplen los requisitos de área mínima y frente o adaptarse a los requisitos de R-CBI.
Renovación Urbana Independencia (RU-IND)	-	1600	40	30%	-	45%	-	5 m	10 m	10 m	1.5 x ancho calle enfrente	-	Tanque séptico prohibido	-	-	-	25%	-	Aspectos de Seguridad: Hidrantes, plantas de emergencia, etc. Respetar reglamentos de condominio si se deciden acoger a él.
Comercial Residencial Industrial (CRI)	-	120	6	Primer piso: 85% Otros pisos: 70%	-	-	-	2 m	1.5 m: 1 planta + tapia. 3 m para 2 pisos y 1 metro por cada piso adicional.	1.5 m: 1 planta + tapia. 1 metro por cada piso adicional.	1.5 veces el ancho de la calle mayor que enfrente	210%	-	Todos los tipos	En la línea de propiedad y pintadas	-	-	-	-

Tabla #3. Requisitos en el Plan regulador de Goicoechea

Distrito Financiero (DF)	-	1000	20	Pisos 1 y 2: 70% Otros pisos: 50% Sótanos: 90%	-	-	-	10 m	Pisos 1 y 2: No se exige Demás pisos: 3 m	Pisos 1 y 2: No se exige Demás pisos: 3 m	Máxima: 30 m Mínima: 6 m	-	-	1,2,4,5,6	No se permiten	-	10%	-	<ul style="list-style-type: none"> Fachadas lateral y posterior con especificación de materiales. En particular las paredes de primer y segundo piso no pueden quedar en obra gris. La cobertura de sótanos puede ser como máximo de 90% 	
Torres de San Francisco (TF)	Torres de San Francisco (szTF)	1200	40	Sobre el NR: 30% Sótanos: 90%	-	-	-	Primer piso: 3 m de Lconst. o 15 m de LCC. Demás pisos: 7 m de la Lconst. o 19 m la LCC.	Sótano: no se exige Primer piso: Σ(retiros laterales) > 6m o 50% del frente del lote. Otros: 12 m	-	Máxima: 30 m Mínima: no se exige	Sin límite	-	1,5,8	No se permiten, sólo como diseño de verja	-	-	6 m sobre nivel más alto de río a la menor distancia del río	La suma de los retiros laterales puede ubicarse a un solo lado si se va a llevar a cabo un proyecto simultáneamente con el vecino.	
	Transición (szTRT)	300	12	60%	-	-	-	2 m	-	3 m	6 m	-	-	-	-	-	25%	-	-	
Talleres (ZT)	-	120 (tamaño del lote) 18 (local del taller)	6	80%	-	-	-	Viviendas: 2 m para zona de antejardín. Talleres: si descarga en frente: 6m	Viviendas: No se exige Taller+vivienda: 2 m al lado para acceder casa.	-	6 m	2 x (cobertura)	-	-	-	-	5%	-	Dependiendo de la actividad que realicen los locales están sujetos a las especificaciones del Ministerio de Salud y INS, además contemplar aspectos especiales referentes a su funcionalidad de manera que no perjudique a los vecinos. Si se usa para taller no se exige retiro pero si se hace no podrá usarlo en actividades para taller ni almacenamiento.	
Comercio Central (ZCC)	-	800	20	Primer piso: 85% Demás pisos: 70%	-	-	-	Primer piso y no conforme: 5 m En zona de retiro lateral: 8 m No conformes otros pisos: 8 m	Primer piso y no conforme: no se permite Demás pisos: 3m hasta 8 m de profundidad desde derecho de vía	Primer piso: no se exige Otros pisos: Normas generales no menor de 3 m	Altura máx.: 51 m Altura mín.: 3 m	Sin Límite	-	No se permiten	En lotes baldíos: lámina frontal de lamina esmaltada o concreto de 2,5 m de altura y en línea de retiro frontal.	-	-	-	Antejardín: puede pavimentarse un 80% el resto reforestar o unirse con acera Culatas o Colindancias laterales y transición de fachada: especificaciones especiales. Transición de fachada: Si un edificio se construye estando el vecino ya construido tiene que tener 1 m de fachada de transición entre la nueva y la del vecino (planos, alturas, materiales y estilo). En usos no conformes pendiente del techo en primeros 3 m, debe ser menor a 5%.	
Comercio General (CG)	-	160	8	80%	-	-	-	Tabla PT o 2 m	Tabla PT o 2m	Tabla PT o 2 m	-	2 x (cobertura)	-	-	-	-	-	-	-	
Comercio y servicios al automovilista (CSA)	-	425	15	60%	-	-	-	5 m	3 m	3 m	-	3 x (cobertura)	-	0,1,2,4,8	Convencionales sólo en las colindancias y hasta la línea de construcción	-	10%	-	-	
Estacionamientos (Z-E)	-	425	17	50% Edificio parqueo: 85% Sótanos: 100%	-	-	-	Tabla PT	Tabla PT	Tabla PT	51 m	-	-	-	-	-	-	-	-	Parqueos: Entradas y salidas: En extremos de la propiedad más alejados (menos 5,5 m) de la esquina (si es esquinero). Distancia entre esquina y entrada o salida en su punto más próximo será menor de 8 metros.
Corte (Corte)	-	300	12	Primer piso: 60% Demás pisos: 40%	-	-	-	Ante ruta 109: 5 m Ante otras vías: 3 m	-	3 m	30 m	4 x (área del lote) no toma en cuenta sótanos	-	0,1,2,4,5,6,8	-	-	15%	-	La salida de estacionamientos se hace de la misma forma que en la zona Torres San Francisco .	
Usos Públicos Institucionales (PI)	-	Condiciona	Condiciona	60%	-	-	-	Usar los retiros de predios vecinos	Usar los retiros de predios vecinos	Usar los retiros de predios vecinos	-	Condiciona	-	0,1,2,3,4,5,6,8	Diseño sismo – resistente	-	10%	-	Salidas: varían especificaciones de acuerdo al uso y tipo de personas que lo utilizan. Escurrimiento de aguas: especificaciones sobre conducción.	
Área de renovación Urbana (ARU)	-	Requiere de Plan Maestro. Antes de que este exista utilizar en estacionamiento en explanada																		
Zonas de control especial (ZCE)	-	10 000	80	25%	-	-	-	5 m Viviendas v centros de acopio: 3m	5 m Viviendas v centros de acopio: 3m	5 m Viviendas v centros de acopio: 3m	1 piso	-	-	-	-	-	-	-	-	

Tabla #3. Requisitos en el Plan regulador de Goicoechea

Calle Blancos (ZI-CB)	-	420	14	70%	-	-	-	6 m	Altura de fachada lateral o mayor a 3 m	Altura de fachada lateral o mayor a 3 m	Sin límite	-	-	-	-	-	-	-	Estacionamiento: un espacio de 3 x 6 m por cada 150 m ² adicionales de área construida. Áreas de carga: (3 x 10 m) + esp.man <200m ² = 0 esp. 200 – 1499 = 1 esp. 1500 – 3499 = 2 esp. 3500 – 5999 = 3 esp. 6000 – 8999 = 4 esp. 9000 – 11999 = 5
Ipís (ZI-IPIS)	Ipís 1	425	18	50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ipís 2	1 000	28	35%	-	35%	-	6 m	6 m	6 m	-	-	-	-	-	-	-	-	Arborización y jardines en todo el antejardín, prohibida carga y descarga en frente del lote. Habilitar aceras, bahías para bus si no existe alguno a 100 m de distancia.
	Ipís 3																		Se autorizan industrias cuando se hayan construido y recibido por la Municipalidad las obras de urbanización correspondientes. Estas deben contemplar red local de aguas residuales, industriales y su planta de tratamiento. Se permiten industrias autorizadas por el GAM. Deben cumplir especificaciones especiales de tratamiento de líquidos
Centro (ZI-Centro)	-	850	28	35%	-	-	35%	6 m	6 m	6 m	-	1.5 x (cobertura)	-	-	-	-	-	En antejardín y es obligatoria	Espacio para maniobra acondicionada para un camión de 12 metros. Debe construir una acera convencional en todo el frente
Microzonas Industriales Interiores (MII)	Industrias de Montelimar																		Sólo pueden remodelarse si se reducen las dimensiones del lote, se mejora la iluminación, no utilizan la vía pública para carga y descarga, arborizan la acera y construyen una parada de buses en la acera.
	Microzona Árboles	420	14	70%	-	-	-	6 m	Altura de fachada lateral o mayor a 3 m	Altura de fachada lateral o mayor a 3 m	Sin límite	-	-	-	-	-	-	-	Estacionamiento: un espacio de 3 x 6 m por cada 150 m ² adicionales de área construida. Áreas de carga: (3 x 10 m) + esp.man <200m ² = 0 esp. 200 – 1499 = 1 esp. 1500 – 3499 = 2 esp. 3500 – 5999 = 3 esp. 6000 – 8999 = 4 esp. 9000 – 11999 = 5 esp.
	Purral	425	15	50%	-	-	30%	6 m	Industrias: 6 m Talleres: 3 m	6 m	-	1.5 x (cobertura)	-	-	-	-	-	-	-
	Tanques	420	14	70%	-	-	-	6 m	Altura de fachada lateral o mayor a 3 m	Altura de fachada lateral o mayor a 3 m	Sin límite	-	-	-	-	-	-	-	Estacionamiento: un espacio de 3 x 6 m por cada 150 m ² adicionales de área construida. Áreas de carga: (3 x 10 m) + esp.man <200m ² = 0 esp. 200 – 1499 = 1 esp. 1500 – 3499 = 2 esp. 3500 – 5999 = 3 esp. 6000 – 8999 = 4 esp. 9000 – 11999 = 5 esp.
	Industria Hilafiasa																		Se permite la remodelación siempre y cuando se reduzcan los efectos sobre el vecindario. Se permite un nivel de ruido en las aceras y entorno inmediato (2 m del límite) menor a 80 decibeles.
Falla (FALLA)	Se permite la construcción de obras tales como galerías de ganado y obras de paso como acueductos, puentes, carreteras. En el segundo caso (deben presentar memoria de cálculo con especificaciones sísmicas y diseño de juntas de dilatación, requisitos de diseño utilizados en la elaboración de planos constructivos. No se permite la construcción de otro tipo de obras en una franja de 100 metros horizontales hacia cada lado de las líneas de falla.																		

Tabla # 3.1. Usos permitidos, condicionales y prohibidos

NOTAS:

- * No se encuentra listado y referenciado al artículo 7.

- Las casillas se marcan con los siguientes códigos:

P	=	uso permitido
NC	=	no conforme
C	=	condicional
CA	=	condicional integrado al edificio residencial multifamiliar.
CB	=	condicional en lotes independientes.
S, t, 1,	=	sufijos de uso, significan en que piso se pueden realizar (sótano, torres, #piso, etc.)
***	=	sujetos a algunos requisitos especiales que le competen al tipo de uso.
****	=	no incluye escuelas primarias, guarderías y jardines de niños.
+ofic	=	incluye oficinas.
1.	=	Industrias tipo I, según GAM
2.	=	Industrias que no contaminen con efluentes líquidos ni gaseosos
3.	=	se requieren planos de urbanización y pueden generar desechos peligrosos, pero deben incluir un primer tratamiento dentro de su propio terreno.
4.	=	no se permite ningún uso todos quedan en condición de no conforme.

- Los espacios en blanco son usos que no son nombrados en el plan regulador o que están prohibidos.

Servicios básicos: Son las redes de agua potable, electricidad,, telefonía, alcantarillado pluvial, y sanitario, etc.vale decir la infraestructura básica necesaria y fija al terreno, que permite su uso para fines urbanos.

Facilidades comunales: Son los servicios comunales que brinda una comunidad (y que le son brindados a una comunidad) para mantener una calidad de vida e interacción social propia de su cultura en ese momento. Son ofrecidos por parte del Estado (escuelas, Guardia Rural, salud, guarderías infantiles, servicios bancarios, áreas de recreación, verdes, de reposo, etc.) y por parte de particulares (kinder, escuelas, privadas, centros de recreación rentados a abiertos al público, cines, salones comunales, etc.).

Equipamiento comunitario: Son las facilidades comunales que le corresponden brindar al Estado, en todos sus niveles y poderes.

Usos conexos al residencial: Pulpería, abastecedor, heladería, salón de belleza, librería escolar, Bed and Breakfast, Guardería infantil, Parque infantil, Deporte de barrio, Escuela

Comercio menor o de barrio: abastecedor, verdulería, floristería, vivero, pulpería, taller TV, ciclo, fotocopiado, soda, heladería, jardín de niños, Billar-Pool, Bazar con ropa, etc.

Ventas especializadas: Venta de repuestos de automóvil,, ferretería, farmacia, carnicería, venta de muebles.

Usos público institucionales: Actividades de educación formal (escuelas, colegios, universidades) y no formal (bibliotecas, museos), actividades religiosas y de culto, actividades de atención de la salud (clínicas, hospitales) servicios de protección y afines (policía, bomberos, Cruz Roja, tribunales) servicios gubernamentales y similares(correos, registro, oficinas de impuesto, etc.).

La Unión

Tabla #4. Zonas en el Plan Regulador de La Unión

Zona	Código de la zona	Subzonas	Usos permitidos	Usos condicionales	Prohibiciones	Superficie mínima del lote (m2)	Superficie máxima del lote (m2)	Frente mínimo (m)	Retiro Frontal (m)	Retiros laterales (m)	Retiros posteriores (m)	Cobertura máxima (%)	Área de piso máxima (%)	Altura máxima de edificación	Casos especiales	
Zona Industrial	ZI	-	Industrias, talleres, bodegas o depósitos	Vivienda unifamiliar relacionada con el establecimiento - comercio mayorista - Comercios menores relacionados con los establecimientos	Urbanizaciones residenciales y conjuntos residenciales de cualquier tipo.	700	-	14	6	Igual a la altura de la fachada lateral, no menor de 3 m	Igual a la altura de la fachada lateral, no menor de 3 m	-	-	-	-	
Zona de Servicios Públicos	ZSP		Oficina de adm pública, instituciones de educ públ, museos , bibliotecas, centros comunales, servicios publicos, Bomberos, policía, estacionamientos públ, otros usos no molestos													
Zona Residencial	ZR	Alta densidad	Relacionados con vivienda	Tiendas de abarrotes, boticas, fuentes de soda, barberías, carnicerías, oficinas profesionales, pequeña industria (menos de 10 empleados), supermercados	Bodegas, aserraderos, talleres, industrias, o similares	90	119	6	2,5	no hay	2,5	70	210	10 m o 3 pisos	Para condominios ver la ley correspondiente, con los requisitos anteriores	
		Media alta densidad				120	199	6	2,5	no hay	2,5	70	210	10 m o 3 pisos	Para condominios ver la ley correspondiente, con los requisitos anteriores	
		Media densidad				200	499	10	3	no hay	3	60	180	10 m o 3 pisos	-	
		Media baja densidad				500	850	15	5	no hay	5	50	100	6 m o 2 pisos	-	
		Baja densidad				851	1000	20	6	3	5	50	100	6 m o 2 pisos	-	
Zona de Áreas Verdes	ZAV		Instalaciones deportivas, conexas, piscinas, gimnasios, vestidores, u otros que faciliten el esparcimiento espiritual y deportivo	Sodas, oficinas u otros locales que faciliten el esparcimiento	Todo lo demás	Deben ser fijados por la Municipalidad y el Departamento de Urbanismo										
Zona Agroindustrial	ZAGI		Uso agroindustrial	Vivienda unifamiliar complementaria de la agroindustria	Urbanizaciones residenciales de cualquier tipo	1000	-	20	6	4	6	50			Se deberán considerar zonas para carga y descarga	
Zona Agrícola	ZAG		Usos agropecuarios, vivienda unifamiliar sub-urbana o agrícola y granjas	No se permiten	Urbanizaciones residenciales de cualquier tipo	10 000	-	40	15	5	5	15	30		Los proyectos en esta zona están sujetos a estudios de impacto ambiental	
Zona Turística	ZTU		Todo aquel necesario para desarrollar el turismo (Hoteles, cabinas, miradores, restaurantes, soda, lagos, áreas deportivas, etc)	No se permiten	-	2500	-	40	10	5	5	30	60			
Zona Ecoturística	ZECO		Aquellos netamente ecoturísticos (ranchos, senderos, kioscos de comida, miradores, áreas deportivas)	No se permiten	-	50 000	-	100	50	25	25	10	20			
Zona de Protección Ríos y Quebradas	ZPRQ		Usos agrícolas y forestales y alternativamente parques y áreas recreativas al aire libre	No se permiten	cualquier construcción	Deben ser fijados por la Municipalidad y el Departamento de Urbanismo										
Zona de protección forestal	ZPF		Forestales (ver artículo 48, Capítulo 1 de la Ley forestal), vivienda unifamiliar sub-urbana, viveros, Zonas ecoturísticas	No se permiten	Urbanizaciones residenciales de cualquier tipo	Zona Norte 100 000	Zona Sur 50 000	-	50	20	5	5	10	10		Los proyectos en esta zona están sujetos a estudios de impacto ambiental. La zona Norte y Sur las divide la
Zona de Protección Manto Chinguite	ZPMH		Usos conexos al uso del manto acuífero que sirvan de apoyo a esta actividad	No se permiten	Todos los demás	Deben ser fijados por la Municipalidad										
Zona de Servicios Privados	ZSPR					No más de 2 pisos	Más de 2 pisos									
		Centro Regional	Comercios y servicios privados - vivienda unifamiliar en planta baja- multifamiliar y apartamentos en pisos superiores	Venta de materiales de construcción en calles cerradas, talleres de artesanía con menos de 5 empleados (reparación de artículos eléctricos, equipo de oficina, utensilios) y otros servicios similares	Todo lo demás	360	480	-	12	5	-	3	70	70 por nivel	15 m o 5 pisos (en el área central de Tres Ríos solo se aceptan 2 pisos)	
		Centro Cantonal				180	250	-	10	3	-	3	75	75 por nivel	10 m o 3 pisos	
		Centro Local	Comercios y servicios privados compatibles con la zona residencial y de servicios públicos (salones de baile, cantinas, etc)			160	200	-	10	2,5	-	2,5	60	50 por nivel	7 m o 2 pisos	
		Subcentro Local	Uso comercial, oficina pequeña que eviten concentraciones de tránsito mayor, farmacias, sodas, abarrotes, tiendas, oficina de consultorios, carnicerías, verdulerías, etc	No hay	Todo lo demás	150	180	-	8	2,5	-	2,5	70	70 por nivel	7 m o 2 pisos	

Tabla #4.1. Usos permitidos en el Plan Regulador de La Unión

USOS	Zonas														
	Industrial	De servicios públicos	De servios privados				Residencial	Áreas verdes	Agroindustrial	Agrícola	Turística	Ecoturística	Protección de ríos y quebradas	Protección forestal	Protección Manto Chinguite
			Centro regional	Centro cantonal	Centro local	Subcentro local	(incluye todas las subzonas)								
Industrias	P						I								
Talleres	P						I								
Bodegas	P						I								
Comercio mayorista	P						I								
Comercio menor y otros servicios	C		P	P	P	P, que eviten concentraciones de tránsito mayor	C, compatibles con lo residencial	C, que faciliten el esparcimiento			P, necesario par ael desarrollo del turismo	P, solo lo netamente ecoturístico			
Urbanizaciones residenciales	I						P		I	I					
Apartamentos	I		P en segundas plantas	P en segundas plantas			P		I	I					
Condominios	I						P		I	I					
Vivienda unifamiliar	C		P en planta baja	P en planta baja			P		C, complementaria	P				P	
Comercio y servicios privados	?				P compatibles con lo residencial y los servicios públicos	P, que eviten concentraciones de tránsito mayor									
Hotelería											P				
Venta al detalle de materiales livianos			C	C	C										
Talleres artesanales o industriales pequeños (5 empleados, máx 200m2)			C	C	C		C, menos de 10 empleados								
Bares, cantinas					P										
Salones de baile					P										
Parques												P			
Bosques											P	P			
Instalaciones deportivas								P		P					
Forestales											P	P	P		
Agropecuarios										P					
Agrícola									P	P			P		
Agroindustria									P						
Granjas										P					
Otros		Oficina de adm publica, instituciones de educ publ, museos , bibliotecas, centros comunales, servicios publicos, Bomberos, policía, estacionamientos publ, otros usos no molestos											P, áreas recreativas, I, construcciones	P, viveros y zonas ecoturísticas	P, usos conexos al manto de apoyo al mismo

Las categorías de uso están dadas como:
P: permitido
Si no se indica es no permitido

C: Condicional I: Incompatible

San José

Tabla #5. Resumen de los Requisitos para el Plan Regulador de San José

Zona	Subzona	Superficie mínima por lote	Frente mínimo por lote	Altura máxima	Cobertura máxima (% de la superficie del lote)	Retiro frontal mínimo	Retiro lateral mínimo	Retiro posterior mínimo	Otros
Residencial	Residencial de alta densidad (Zrad) 120viv/Ha	100 m ²	7 m	4 pisos, se permiten 5 pisos en el caso de duplex, a partir del 4° piso	55% → ≥ 3 pisos 65% → ≤ 2 pisos	Ver Reglamento de Vialidad y Transporte del PDU ¹ según tipo de vía. Mín. 2 m en vías con derechos de 7 y 11 m	Ventanas a colindancia: 1.5 m en 1 piso, 3 m para 2 pisos, agregar 1 m por cada piso adicional	Mín. 3 m, si la edificación tiene más de 2 pisos, a partir del tercero agregar 1 m por piso adicional	Para soluciones de vivienda en condominio y apartamentos regirán los mismos requisitos, salvo la densidad que será de 150viv/Ha y la altura máxima será de 6 pisos
	Residencial de media – alta densidad (Zrmd)	120 m ²	7 m	4 pisos	55% → ≥ 3 pisos 70% → ≤ 2 pisos	Idem al anterior	Idem al anterior	Idem al anterior	Para soluciones de vivienda en condominio y apartamentos regirán los mismos requisitos, salvo la densidad que será de 120viv/Ha y la altura máxima será de 4 pisos
	Residencial de media – media densidad (Zrmd)	150 m ²	10 m	3 pisos	70%	Idem al anterior	Idem al anterior	Idem al anterior	Para soluciones de vivienda en condominio y apartamentos regirán los mismos requisitos, salvo la densidad que será de 100viv/Ha y la altura máxima será de 4 pisos
	Residencial de media - baja densidad (Zrmbd)	300 m ²	12 m	2 pisos, en caso de multifamiliares hasta 3 pisos	60%	Idem al anterior	Idem al anterior	Idem al anterior	Para soluciones de vivienda en condominio y apartamentos regirán los mismos requisitos, salvo la densidad que será de 80viv/Ha y la altura máxima será de 3 pisos
	Residencial de baja densidad (Zrbd)	400 m ²	15 m	2 pisos	60%	Idem al anterior	Idem al anterior	Idem al anterior	
Comercios y Servicios	Comercio y Servicios, Centro Nacional (CSCN)	330 m ²	15 m	A = V * C C = 1.5 Ver nota al final, para la explicación de los términos	Para el Centro Antiguo 100% en 1 ^{er} piso. Si el fondo es 1.5 veces el frente 80%. Para el resto del área del Centro Nacional: 80%	Ver Reglamento de Vialidad y Transporte del PDU según tipo de vía. Mínimo 2 m en vías con derechos de 7 y 11 m. En el Centro Antiguo no se exige. En la zona del Centro Futuro mínimo 2 m.	Idem al anterior	Mín. 3 m, si la edificación tiene más de 2 pisos, a partir del tercero agregar 1 m por piso adicional. No se exige si la cobertura es del 100%	Altura frente a parques y espacios abiertos: 32 m. Marquesinas de acuerdo al Reglamento de Construcciones.
	Comercio y Servicios, Centro Regional (CSCR)	500 m ²	20 m	A = V * C C = 1.5 Ver nota al final, para la explicación de los términos	80 %	Idem al anterior	Idem al anterior	Idem al anterior	

Tabla #5. Resumen de los Requisitos para el Plan Regulador de San José (continuación)

Zona	Subzona	Superficie mínima por lote	Frente mínimo por lote	Altura máxima	Cobertura máxima (% de superficie del lote)	Retiro frontal mínimo	Retiro lateral mínimo	Retiro posterior mínimo	Otros
Comercios y Servicios	Comercio y Servicios, Centros Locales (CSCL)	300 m ²	12 m	A = V * C C = 1.25 Ver nota al final, para la explicación de los términos	75%	Ver Reglamento de Vialidad y Transporte del PDU según tipo de vía. Mínimo 2 m en vías con derechos de 7 y 11 m. En el Centro Antiguo no se exige. En la zona del Centro Futuro mínimo 2 m.	Ventanas a colindancia: 1.5 m en 1 piso, 3 m para 2 pisos, agregar 1 m por cada piso adicional	Min. 3 m, si la edificación tiene más de 2 pisos, a partir del tercero agregar 1 m por piso adicional	
	Comercio y Servicios, Subcentro Local (CSSCL)	200 m ²	10 m	A = V * C C = 1.25 Ver nota al final, para la explicación de los términos	70 %	Idem al anterior	Idem al anterior	Idem al anterior	
	Comercio y Servicios, Centros de Barrio (CSCB)	100 m ²	7 m	A = V * C C = 1 Ver nota al final, para la explicación de los términos	65%	Idem al anterior	Idem al anterior	Idem al anterior	
	Corredor Nacional de Comercios y Servicios N°1: La Uruca (CNCS1)	420 m ²	15 m	A = V * C C = 1.5 Ver nota al final, para la explicación de los términos	80 %	Idem al anterior	Idem al anterior	Idem al anterior	
	Corredor Nacional de Comercios y Servicios N°2: Paseo Colón - Sabana (CNCS2)	500 m ²	20 m	A = V * C C = 1.5 Ver nota al final, para la explicación de los términos	80%	Idem al anterior	Idem al anterior	Idem al anterior	

Tabla #5. Resumen de los Requisitos para el Plan Regulador de San José (continuación)

Zona	Subzona	Superficie mínima por lote	Frente mínimo por lote	Altura máxima	Cobertura máxima (% de superficie del lote)	Retiro frontal mínimo	Retiro lateral mínimo	Retiro posterior mínimo	Otros
Comercios y Servicios	Corredor Local de Comercios y Servicios (CLCS)	300 m ²	12 m	A = V * C C = 1.25 Ver nota al final, para la explicación de los términos	75 %	Ver Reglamento de Vialidad y Transporte del PDU según tipo de vía. Mínimo 2 m en vías con derechos de 7 y 11 m. En el Centro Antiguo no se exige. En la zona del Centro Futuro mínimo 2 m.	Ventanas a colindancia: 1.5 m en 1 piso, 3 m para 2 pisos, agregar 1 m por cada piso adicional	Mín. 3 m, si la edificación tiene más de 2 pisos, a partir del tercero agregar 1 m por piso adicional	
Servicios Institucionales y Comunales	Centro Cívico Nacional (CCN)	330 m ²	15 m	A = V * C C = 1.25 Ver nota al final, para la explicación de los términos	80 %	De acuerdo al Reglamento de Vialidad y Transporte	De acuerdo al Reglamento de Construcción	Idem al anterior	Alturas especiales: - Plaza de la Democracia: costado Norte y Sur, 3 pisos y costado Oeste 2 pisos ó 7 m. - Parque Nacional: todos los costados, 2 pisos ó 7 m. - Alrededor del Circuito Nacional: 4 pisos ó 14 m. - Alrededor de Fercori: 2 pisos ó 7 m.
	Centro Cívico Municipal (CCM)	500 m ²	20 m	A = V * C C = 1.5 Ver nota al final, para la explicación de los términos	80 %	Idem al anterior	Idem al anterior	Idem al anterior	
	Centros Locales y de Barrio (CLB)	Los requisitos para edificaciones destinadas a este uso, son los establecidos para cada tipo de edificación en el Reglamento de Construcciones y su delimitación territorial se indica en el Mapa del Uso del Suelo. Los requisitos mínimos para los lotes son iguales que para los lotes son iguales que para los centros y corredores correspondientes.							
Áreas verdes, de protección y espacios abiertos	Áreas de parque y comunales	Todo fraccionador de terrenos, cuando desarrolle un proyecto fuera del cuadrante urbano, está obligado a ceder al uso público el 10% del área total urbanizable, que se fraccione, urbanice o renueve, la cual se destinará a parque y facilidades comunales. Todo lo relacionado con la cesión y el uso de estas áreas será regulado de conformidad con los artículos correspondientes de la Ley de Planificación Urbana y del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Cuando los proyectos de parque conlleven actos de expropiación y este acto no se realiza, los usos potenciales de los terrenos en cuestión estarán definidos en el Mapa de Contingencia que forma parte del PDU.							
	Zonas de protección de ríos	Si las riberas de los ríos tienen una pendiente menor al 25%, la zona de protección será de 10 m a partir del borde del agua en la época de máxima crecida. Cuando las riberas de los ríos tengan una pendiente mayor al 20%, la zona de protección se empezará a contar desde el punto en que se alcance una pendiente menor al 25%. La línea de construcción en estos terrenos será de 10 m a partir de la línea de protección. En razón de circunstancias especiales o peligrosas, como inundación, deslizamientos, etc., la Municipalidad podrá exigir zonas de protección mayores.							

Tabla #5. Resumen de los Requisitos para el Plan Regulador de San José (continuación)

Zona	Subzona	Superficie mínima por lote	Frente mínimo por lote	Altura máxima	Cobertura máxima (% de superficie del lote)	Retiro frontal mínimo	Retiro lateral mínimo	Retiro posterior mínimo	Otros
Usos mixtos	Residencial - Comercial	330 m ²	15 m	A = V * C C = 1.5 Ver nota al final, para la explicación de los términos	80%	De acuerdo al Reglamento de Vialidad y Transporte	De acuerdo al Reglamento de Construcción	Mín. 3 m, si la edificación tiene más de 2 pisos, a partir del tercero agregar 1 m por piso adicional. No se exige si la cobertura es del 100%	Altura frente a parques y espacios abiertos: 32 m. Marquesinas de acuerdo al Reglamento de Construcciones.
	Corredor Universitario	300 m ²	12 m	A = V * C C = 1.25 Ver nota al final, para la explicación de los términos	75%	Idem al anterior	Idem al anterior	Idem al anterior	
	Industria - Comercio	420 m ²	14	No se exige	70%	6 m	3 m en edificios de hasta 5 m de altura, medidos desde el piso hasta el alero. Aumentar 1 m por cada metro en exceso.	3 m en edificios de hasta 5 m de altura, medidos desde el piso hasta el alero. Aumentar 1 m por cada metro en exceso.	
Cementerios	Los propietarios y administradores de cementerios quedan obligados a mantenerlos en condiciones de higiene y salubridad y a cumplir con las disposiciones reglamentarias pertinentes.								
Industrial		420 m ²	14	A = V * C C = 1 Ver nota al final, para la explicación de los términos	70%	6 m	3 m en edificios de hasta 5 m de altura, medidos desde el piso hasta el alero. Aumentar 1 m por cada metro en exceso.	3 m en edificios de hasta 5 m de altura, medidos desde el piso hasta el alero. Aumentar 1 m por cada metro en exceso.	
Estacionamientos	En ninguna zona se permitirán accesos de estacionamientos a menos de 15 m de la esquina. En lotes esquineros el acceso, siempre que este se permita de acuerdo a la norma anterior, deberá hacerse en la vía menos congestionada, previo estudio de la Municipalidad. Se exige el retiro para asfaltado o edificación igual que para las construcciones. Para la construcción de espacios de estacionamiento frontal, se permitirá usar como máximo un ancho correspondiente a 1/3 del frente del lote y no menos de 3 m. Cuando el número de espacios, con dimensiones mínimas de 2.5 m * 6 m sea mayor de 3, se deberán hacer grupos separados entre sí por zonas verdes de 1.5 m como mínimo.								

¹ PDU se refiere al Plan de Desarrollo Urbano del Cantón de San José.

Nota de explicación de términos para Altura Máxima:

A: altura máxima,

V: derecho de vía correspondiente en el Reglamento de Espacios Públicos en Vialidad y Transporte del PDU

Tabla # 5.1 Uso por Zona En el Plan Regulador de San José

USOS	RESIDENCIAL	COMERCIO Y SERVICIOS								SERVICIOS INSTITUCIONALES Y COMUNALES			ÁREAS VERDES, DE PROTECCIÓN Y ESPACIOS ABIERTOS	USO MIXTO			CEMENTERIOS	INDUSTRIAL	ESTACIONAMIENTOS
		CSCN	CSCR	CACL	CSSCL	CSCB	CNCS1	CNCS2	CLCS	CCN	CCM	CLB		R-C	CU	I-C			
Pulpería o abastecedor	C (1m ² /viv, local < 30 m ²)												NP				NP		
Tiendas o bazares	C (3 m ² /viv, local < 25 m ²)												NP				NP		
Servicios personales: barbería, soda, salón de belleza, lavandería, cafetería, farmacia.	C (0.75 m ² /viv, local < 25 m ²)												NP				NP		
Artesanía	C (0.75 m ² /viv, local < 50 m ² , < 5 trabajadores, horario diurno, venta indirecta del producto)												NP				NP		
Talleres de reparación de artículos electrodomésticos o de uso personal (ropa, zapatos, etc.)	C (0.75 m ² /viv, local < 25 m ²)												NP				NP		
Oficinas de servicios personales	C (0.25 m ² /viv, local < 50 m ²)												NP				NP		
Iglesia	C (1.5 m ² /viv)											CP	NP				NP		
Kinder	C (2.5 m ² /viv)											CP	NP				NP		
Guardería	C (1.5 m ² /viv)											CP	NP				NP		
Escuela Primaria	C (2 m ² /viv)											CP	NP				NP		
Centros integrados de salud												CP	NP				NP		
Salón Comunal												CP	NP				NP		
Actividades comerciales y de servicios (servicios a las empresas y a las personas)		CP											NP				NP		
Industria: peligrosa insalubre e incómoda		NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP		NP	NP	NP		NP		
Cementerios de automóviles y depósitos de chatarra		NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP		NP	NP	NP		NP	NP	
Aserraderos		NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP		NP	NP	NP		NP		
Grandes almacenes de depósito: general, fiscal, de contenedores y de furgones		NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP		NP	NP	Co		NP		
Depósitos de materiales de construcción		NP	NP	NP	NP	NP		NP	NP	NP	NP		NP	NP	Co		NP		
Almacenes al por mayor		NP	NP	NP	NP	NP		NP	NP	NP	NP		NP	NP			NP		
Talleres de enderezado y pintura		NP	NP	Co	NP	NP	Co	NP	Co	NP	NP		NP	NP			NP		

Tabla # 5.1 Uso por Zona En el Plan Regulador de San José (Continuación)

USOS	RESIDENCIAL	COMERCIO Y SERVICIOS								SERVICIOS INSTITUCIONALES Y COMUNALES			ÁREAS VERDES, DE PROTECCIÓN Y ESPACIOS ABIERTOS	USO MIXTO			CEMENTERIOS	INDUSTRIAL	ESTACIONAMIENTOS
		CSCN	CSCR	CACL	CSSL	CSCB	CNCS1	CNCS2	CLCS	CCN	CCM	CLB		R-C	CU	I-C			
Talleres de forja, hojalatería y plomería		NP	NP	Co	Co	NP	Co	NP	Co	NP	NP		NP	NP	NP		NP		
Talleres mecánicos y de reparación		NP	NP	Co	NP	NP	Co	NP	Co	NP	NP		NP	NP	NP		NP		
Talleres de carpintería		NP	Co	Co	Co	Co		NP	Co	NP	NP		NP	NP	NP		NP		
Estacionamiento de autobuses		NP	NP	Co	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP		NP	NP	NP		NP		
Centros de lavado en seco					Co	Co		Co		NP	Co		NP	Co	Co		NP		
Grandes bodegas (más de 400 m ² de planta)		NP	NP	Co	NP	NP	Co	NP	Co	NP	NP		NP	NP	NP		NP		
Estaciones de servicio y gasolineras		NP			Co	Co		NP		NP	NP		NP	NP	NP		NP		
Venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas		NP	NP	NP	NP	NP	Co	NP	NP	NP	NP		NP	NP	NP		NP		
Clínicas de animales								Co		Co	NP		NP	Co	Co	Co	NP	NP	
Vivienda			Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co		Co		NP			NP	NP	NP	
Mercados					Co	NP	NP	NP	NP	NP			NP	NP	NP	NP	NP	NP	
Clubes de nocturno					Co	NP			Co	NP			NP	Co	NP	Co	NP	NP	
Terminales		Co		Co	Co	NP	NP	NP	NP	Co	Co		NP	NP	NP		NP	NP	
Patios o edificios para estacionamiento público de automóviles		Co								Co			NP	Co	Co		NP		
Salones de baile y discotecas						NP							NP	Co	Co	Co	NP	NP	
Hospitales		Co			NP	NP	NP	NP	NP	Co			NP	NP	NP	NP	NP	NP	
Supermercados grandes (< 200 m ² de construcción)						Co				Co			NP	Co	Co	Co	NP	NP	
Bares						Co				NP			NP	Co	Co	Co	NP	NP	

Notas:

- Las categorías de uso están dadas como: CP: Conforme o Permitido, NP: No Permitido, NC: No Conforme, C: Complementario, Co: Condicional.
- Si no se indica, es que no aparece en el plan ni como prohibido ni como permitido. Por lo general, en las zonas residenciales se permiten aquellos comercios que no sean ruidosos ni causen molestias a los vecinos.
- Para los Usos Conformes en la Zona Industrial estos son los indicados en el Reglamento de Zonificación Parcial de Areas Industriales en la Gran Area Metropolitana (anexo sobre clases de industrias, Industrias Tipo 1)
- Entiendase por abreviaturas: CSCN: Comercio y Servicios Centro Nacional, CSCR: Comercio y Servicios Centro Regional, CACL: Comercio y Servicios Centro Local, CSSL: Comercio y Servicios Subcentro Local, CSCB: Comercio y Servicios Centro de Barrio, CNCS1: Corredor Nacional de Comercio y Servicios N°1 La Uruca, CNCS2: Corredor Nacional de Comercio y Servicios N°2 Paseo Colón – Sabana, CCN: Centro Cívico Nacional, CCM: Centro Cívico Municipal, CLB: Centros Locales y de Barrio, R-C: Residencial - Comercial, CU: Corredor Universitario, I-C: Industria – Comercio.

SECCIÓN III

INFORME LEGAL

ÍNDICE

INFORME LEGAL.....	2
Análisis sobre la competencia municipal para la planificación urbana.....	4
Análisis sobre la explotación de licores en el cantón de Montes de Oca.....	7
Análisis sobre las restricciones a la vía pública en el cantón de Montes de Oca.....	12
Análisis jurídico sobre los bienes de dominio público.....	14

INFORME LEGAL

En virtud del principio de legalidad y seguridad jurídica que deben contener las actuaciones administrativas, el Plan Regulador de Montes de Oca debe cumplir con la normativa expresada en la Ley de Planificación Urbana y demás normas atinentes al control del desarrollo urbano.

En este orden de ideas, a través del proceso participativo implementado por el Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS), han surgido una serie de interrogantes por parte de los ciudadanos del cantón de Montes de Oca relacionadas directamente en responder ¿hasta donde llega la competencia y la autoridad del gobierno municipal para regular y controlar a través del Plan Regulador las distintas problemáticas que viven los habitantes del cantón?

En este sentido los análisis legales van dirigidos en determinar si existe competencia para regular o controlar ciertas actividades.

Aunado a lo anterior, se puede afirmar que no todas las actividades pueden ser regladas por el Plan Regulador, ya que las mismas por imperativo de la ley deben sujetarse a la ley especial. Ejemplo de lo anteriores el tema de Licores, ya que específicamente el artículo 81 del Código Municipal establece que la licencia de venta de licores se rige por ley especial, leyes que regulan el otorgamiento, la distancia y el horario; sin embargo el Plan Regulador si tiene competencia para reglar por medio del reglamento de zonificación el uso de la tierra.

En este orden de ideas lo primordial al emitir las normas y las condiciones del Plan Regulador de Montes de Oca, es estar absolutamente claros de que existe competencia para ello, en aras como se indicó líneas atrás de respetar el principio de legalidad.

Es necesario resaltar la jurisprudencia emitida por la Sala Constitucional durante los últimos años en concordancia con el tema de “planificación urbana”, por lo tanto parte de la labor de investigación realizada por el departamento legal del programa es sustentar los criterios legales con sentencias de la Sala Constitucional, con pronunciamientos de la Procuraduría General de la República, con los informes finales de la Defensoría de los Habitantes.

El Plan Regulador es en definitiva el marco jurídico-normativo, en el caso de marras, específico para el cantón de Montes de Oca que estará conformado por dos partes entrelazadas entre sí, cuales son la parte gráfica y la parte escrita.

La primera contiene una serie de planos y de diagramas que definirán los usos de suelo, vías, parques, plazas entre otros.

Y el escrito es el conjunto de normas que establecen los términos en que llevará a cabo el desarrollo, así como las estrategias para su implementación.

Por lo expuesto, el departamento legal de ProDUS, ha realizado un trabajo de investigación que servirá de soporte para reforzar las normas y condiciones que se emitirán en el Plan Regulador de Montes de Oca, y el Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible, no solo cuenta con una compilación de las normas, sentencias, pronunciamiento e informes relacionados con los temas investigados, sino además se cuenta con un extracto de los documentos citados para su rápida ubicación y lectura que sirve como documento de consulta para la parte profesional-técnica.

En atención a las interrogantes surgidas se han investigado los siguientes temas:

- a.- Planificación Urbana: Competencia.
- b.- Licores: Normas sobre horario, distancia, uso de suelo, declaratoria turística.
- c.- Limitaciones a la propiedad: regulaciones sobre retiros.
- d.- Acto administrativos en materia municipal: revocatoria y nulidad
- e.- Bienes de Dominio Público: Concepto
- f.- Restricciones a la Vía Pública: Concepto, declaratoria, restricciones.
- g.- Estacionamientos Públicos: Concepto
- h.- Parques Públicos: uso y cuidado.
- i.- Aceras Públicas.
- j.- Servidumbres.
- k.- Retiros o zonas de protección de ríos.

El estudio legal que se está llevando a cabo es con el fin de lograr que el Plan Regulador de Montes de Oca cumpla con una de sus principales funciones: garantizar mediante políticas y propuestas la atención de las necesidades más sentidas de los ciudadanos locales con miras a lograr un desarrollo equilibrado y sostenible del cantón.

Alicia Borja
Consultora Jurídica.

Análisis sobre la competencia municipal para la planificación urbana

Elaborado por: Alicia Borja R. Abogada.

Recopilación jurisprudencial : Esteban Saborío Coto. Asistente Jurídico.

Metodología de trabajo:

En la presente investigación se ha utilizado la misma metodología de trabajo cual es verificar la normativa vigente en la Procuraduría General de la República, así como realizar un estudio jurisprudencial de las sentencias de la Sala Constitucional y de los informes emitidos por la Defensoría de los Habitantes.

DESARROLLO:

La Ley de Planificación Urbana es el punto de partida primordial para el desarrollo de la planificación a nivel nacional y a nivel cantonal o municipal.

Existe una armonía entre la Constitución Política y la Ley de Planificación Urbana, tratándose de la competencia de las municipalidades por cuanto si bien es cierto existe una autonomía municipal, los gobiernos locales pueden emitir las reglamentaciones sobre..., hay que tomar en cuenta que lo señalado en leyes especiales esto prevalece sobre la autonomía municipal, ejemplo de ello es lo enunciado en el informe legal sobre el tema de licores.

Como primer punto de partida para elaborar el Plan Regulador de Montes de Oca, hay que considerar los lineamientos nacionales establecidos por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, con el fin de armonizar las disposiciones locales con las disposiciones nacionales.

Una vez obtenida la información en el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, se pueden incluir aquellas regulaciones que desde el punto de vista técnico tengan un real soporte. Ahora bien desde el punto de vista legal es criterio de esta asesoría y partiendo de la jurisprudencia investigada en la Sala Constitucional se encuentra que este tribunal constitucional le otorga absoluta validez a la Planificación Urbana y a la revisión y aprobación que realiza el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (ver anexo sentencia 5445)

La historia de la mayoría de las municipalidades del país nos lleva a considerar que un alto porcentaje de municipalidades del país no cuentan aún con Plan Regulador y más bien Montes de Oca se caracteriza porque desde 1972 fue uno de los primeros gobiernos locales que se destaca por la elaboración del Plan Regulador y en segundo lugar hoy se destaca aún más porque se encuentra elaborando un nuevo plan regulador del cantón, donde muchas de las municipalidades del país ni siquiera han promulgado su primer plan regulador (ver anexo número)

Es importante señalar que dentro de las disposiciones transitorias de la Ley de Planificación Urbana, específicamente el Transitorio II establece la posibilidad de que el Instituto de Vivienda y Urbanismo pueda dictar las normas relativas al Plan Regulador de una localidad y delimitar el área sujeta a control urbanístico, cumpliendo previamente con el procedimiento establecido en el mencionado transitorio, pero en tanto las municipalidades no hubieren promulgado sus propias disposiciones.

Este transitorio fue reformado por el Voto Número 4205 que declaró inconstitucional el procedimiento que exigía al instituto que realizara una publicación previa del proyecto en el Diario Oficial, con fijación de la fecha y lugar donde se celebrará una audiencia pública para conocer de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos interesados o gremios profesionales, además que el señalamiento debía hacerse con no menos de quince días hábiles de antelación, además de que era obligatorio conocer el pronunciamiento del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, sobre las observaciones presentadas por los interesados en la audiencia pública, a efecto de que esas observaciones fueran tomadas en cuenta para incorporarlas al texto de las normas, si proceden, o para eliminar aquellos aspectos objetados, si a criterio del mismo Colegio tienen sustento técnico. Y por último la publicación la Gaceta del nuevo texto aprobado y del aviso sobre lo acordado por la Junta Directiva del Instituto, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes regulaciones. Asimismo este procedimiento debe aplicarse cuando se trate de modificar, suspender o derogar total o parcialmente el referido plan regulador o cualquiera de sus reglamentos.

Sin embargo como se indicó el transitorio fue declarado inconstitucional y hoy se encuentra vigente la reforma de la Ley 5900 de 19 de abril de 1976.

Con amparo a dicho transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo promulgó el Reglamento para el Control de Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, ahora bien, del análisis integral de la normativa, debe entenderse que la aplicación de las normas establecidas en el reglamento serán de aplicación por parte de las municipalidades, siempre y cuando las municipalidades no hayan emitido su propia reglamentación de conformidad con el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

Uno de las interrogantes principales planteadas en el transcurso de esta investigación, es precisamente en cuanto a la aplicación del reglamento de control y fraccionamiento o al reglamento de fraccionamiento emitido por el plan regulador de la municipalidad. Se repite que en virtud del transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, previo procedimiento establecido, puede el instituto emitir las reglamentaciones de planificación, sin embargo si la municipalidad emite sus propias reglamentaciones estas serán de aplicación de conformidad con lo que establece el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana que claramente dispone que “ 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.”

Un aspecto de vital importancia a definir hasta donde puede llegar el plan regulador y de conformidad con lo establecido por la ley de planificación urbana, un plan regulador puede llegar hasta donde la Constitución Política le permita, es decir hasta tanto no se vulneren los derechos constitucionales consagrados en la Carta Magna y en materia especial hasta donde esta misma ley especial lo permite como se indicó al tratarse el tema de licores.

Uno de los principales dudas que plantean los vecinos del cantón de Montes de Oca, es que el Plan Regulador efectivamente se ponga en práctica, puesto que afirman la inoperancia del gobierno local para respetar los lineamientos. Al respecto es importante señalar que dentro del Reglamento del desarrollo Urbano, se elaborará las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de la salud, seguridad y comodidad y bienestar de la comunidad.

Previo a emitir dichas reglas procesales, es necesario continuar con el proceso de participación ciudadana, con el propósito de acumular todas las observaciones, críticas y sugerencias posibles a efecto de que las reglas procesales cumplan efectivamente con el objetivo dado.

Lo anterior absoluto respaldo legal puesto que textualmente el artículo 19 de la Ley de Planificación Urbana otorga la facultad a las municipalidades para la promulgación de las reglas necesarias para el cumplimiento.

Como se dijo líneas atrás, el plan regulador puede establecer limitaciones o restricciones siempre y cuando no transgreda derechos constitucionales, el estudio de las limitaciones se encuentra en etapa de investigación y estudio para proferir el documento de soporte.

Análisis sobre la explotación de licores en el cantón de Montes de Oca

Metodología de trabajo:

Dentro de la problemática que han expuesto los vecinos del cantón de Montes de Oca, se refiere en gran medida a la explotación de patente comerciales y explotación de patentes de licores en lugares residenciales o en lugares cercanos a centros educativos.

Es por ello que previo a sustanciar el informe legal concerniente al tema de licores, fue necesario verificar en primer término la normativa vigente y dado que la Procuraduría General de la República es el órgano competente para informar sobre las leyes vigentes y sus reformas, se obtuvo tanto la Ley de Licores como su Reglamento de dicha institución.

Por la trascendencia que tienen las sentencias de la Sala Constitucional en el ámbito normativa, se investigaron las sentencias más recientes relacionadas con el la Ley de Licores y su reglamento.

Asimismo la Defensoría de los Habitantes ha sido una institución que en los informes anuales de los últimos tres años ha destacado la violación y trasgresión de los derechos fundamentales de los ciudadanos, al no cumplir con las normas establecidas en materia de licores.

Conclusión: El presente informe legal sobre el tema de licores incluye no solo la ley y reglamento vigente sino además las sentencias seleccionadas de la Sala Constitucional como los informes finales de la Defensoría de los Habitantes de la República.

DESARROLLO:

El tema de los licores, es un tema ampliamente discutido, por cuanto la explotación de las mismas genera cierta polémica en cuanto al uso de suelo, al horario y a la distancia. Al respecto es importante señalar que el nuevo Plan Regulador de Montes de Oca que se que se encuentra en la etapa de elaboración no puede de ninguna manera regular los aspectos de distancia, ni de horario, únicamente puede regular el uso de suelo, lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo 83 del Código Municipal que establece que la licencia para la venta de licores al menudeo se regula por una ley especial.

El punto de mayor trascendencia que debe ser considerado en el Plan Regulador de Montes de Oca es determinar el uso de suelo, que indicará cuales son los lugares apropiados para la explotación de una patente de licores.

De la investigación realizada se corroboró en la Procuraduría General de la República, la normativa vigente a la fecha sobre el tema de la aplicación de la distancia para los negocios comerciales y se puede afirmar que la distancia aplicable es de 400 metros y no de ciento cincuenta metros la confusión se ha generado porque en un principio el primer texto del inciso a del artículo 9 permitía a los gobiernos locales aplicar la reducción a 150 metros cuando se trataba de restaurantes cuya actividad secundaria

era la explotación de licores; sin embargo dicha reducción fue derogada por el decreto ejecutivo número 24719 de 30 de noviembre de 1995. Hasta aquí las cosas parecían estar claras, pero el día 4 de junio de 1996 se emite un nuevo decreto el número 25289 el cual derogó el anterior decreto, sea el número 24719, pero lo que hay que destacar aquí que la norma que habían sido derogadas por el decreto 24719 no cobran vigencia, al derogarse el decreto, en virtud del principio de derecho establecido en el artículo 8 del Código Civil que establece que la simple derogatoria de una ley no recobran vigencia las que ésta hubiere derogado.

Por tanto, la distancia legalmente aplicable es la de 400 metros a partir de los centros educativos, iglesias o centros deportivos, concluyendo entonces que la Municipalidad de Montes de Oca durante estos años ha aprobado la explotación de patente de licores a negocios que explotan la actividad de licor como actividad secundaria a 150 metros.

Dicha confusión en la aplicación de la normativa fue generada porque los medios de publicidad jurídica impresos o a través de venta de los servicios en la base de datos de las empresas privadas, al derogarse el decreto 24719 por el decreto 25289, lo que había derogado el 24719, volvieron a revivir la norma derogada, en contradicción con el principio de derecho establecido en el artículo 8 del Código Civil.

Así las cosas, la Municipalidad de Montes de Oca ha aprobado la explotación de patente de licores aplicando una norma derogada desde 1995, esto por cuanto el reglamento anteriormente establecida la posibilidad de reducir la distancia a ciento cincuenta metros si la actividad de licor era considerada como actividad secundaria.

Sobre el tema de la distancia, horarios, y el caso de los negocios que tienen declaratoria de interés turístico ha sido ampliamente investigado y definido por la Defensoría de los Habitantes, por lo cual se cita de manera textual lo que esta institución señaló en el Informe Anual 1999-2000:

“En la Defensoría de los Habitantes se reciben anualmente numerosas denuncias relacionadas, directamente o indirectamente, con el problema de salud nacional que significa el consumo y abuso del licor por parte de la población del país. El alcoholismo es causante de problemas en todos los aspectos de la vida del enfermo y de las personas cercanas abarcando todos los ámbitos, desde situaciones que afectan la esfera emotiva de las personas, como desintegración familiar, violencia doméstica o ausentismo laboral, hasta problemas a terceras personas como la delincuencia o situaciones de contaminación sónica en los lugares de expendio.

Los costos personales y sociales que derivan del alcoholismo, obligan al Estado y a la sociedad a considerar su erradicación como una prioridad nacional y que, por consiguiente, se definan y coordinen las medidas que al respecto adoptarán las entidades estatales con la finalidad de lograr una actuación uniforme y coherente con esta finalidad, permitiendo a su vez la participación de la sociedad civil en la consecución de este fin. Sin embargo, y contrario a lo que la lógica indicaría, con frecuencia son los habitantes del país los que se ven forzados a luchar contra las personas que expenden licores y contra las autoridades administrativas que toleran o amparan el funcionamiento de los establecimientos.

Las denuncias que recibe la Institución son presentadas, principalmente, por vecinos molestos por el funcionamiento de un expendio de licor en su vecindario, ya sea que operen desde hace varios años o que recientemente hayan abierto sus puertas. El malestar de los vecinos radica, principalmente, en la alteración de la tranquilidad y

seguridad necesarios en toda zona residencial, debido a la contaminación sónica que provoca el funcionamiento de este tipo de establecimientos así como las peleas que se presentan entre los clientes. Esta situación se agrava ante el incumplimiento de las autoridades municipales de controlar la aplicación de los horarios de cierre establecidos en la legislación, o bien, en las prohibiciones de realización de actividades bailables y/o con música en vivo, presentándose los problemas hasta altas horas de la madrugada. Las denuncias son recurrentes en señalar que dichas situaciones son frecuentes durante días feriados y fines de semana.

Se tiene conciencia de las dificultades y problemas por escasez de personal que enfrentan la mayor parte de las municipalidades del país y que impiden un sistema de inspección de los locales en forma constante. Por esta razón, se ha considerado que es de especial importancia una labor preventiva por parte de las autoridades encargadas de verificar el cumplimiento de las condiciones básicas para la apertura de un nuevo local, evitando con ello, al menos, un aumento en los problemas que se presentan en la actualidad y su extensión a zonas residenciales del país.

En el proceso de investigación de las distintas denuncias se encontró un problema recurrente relacionado con los alcances y actualidad de los planes reguladores vigentes en algunos cantones, la distancia que debe ser aplicada y los horarios que deben ser cumplidos en esta actividad comercial.

El problema que se presenta con respecto a las distancias que los establecimientos expendedores deben guardar con respecto a las iglesias, escuelas y centros deportivos, radica en la interpretación que las autoridades municipales de distintos cantones hacen del Artículo 9 del Reglamento a la Ley de Licores. El párrafo final del inciso a) del Artículo 9 del Reglamento de Ley de Licores se encuentra derogado; sin embargo, algunas municipalidades lo han continuado aplicando. Para comprender las consecuencias que para los habitantes tiene esta interpretación, debe señalar que el párrafo final del inciso a) se refiere a la reducción de la distancia de cuatrocientos metros a ciento cincuenta metros en aquellos casos en que la actividad del restaurante constituye la actividad principal y no la venta de licor.

La Defensoría ha tenido que aclarar lo siguiente:

El Decreto Ejecutivo N° 17757-G Reglamento a la Ley de Licores, en el inciso a) del artículo 9 contenía un último párrafo que establecía la posibilidad de explotar una patente de licores a ciento cincuenta metros como mínimo de iglesias católicas, centros educativos, instalaciones deportivas y centros de salud de todo tipo, centros infantiles de nutrición o de juegos, guarderías infantiles, escuelas, colegios y otros establecimientos educativos similares.

Posteriormente, se promulgó el Decreto Ejecutivo N° 24719 de 30 de noviembre de 1995, en el cual se derogó este último párrafo final del inciso a) del artículo 9 del Reglamento de la Ley de Licores.

El Decreto Ejecutivo N° 25289-TUR de 4 de junio de 1996 derogó el Decreto N° 24719, pero la norma derogada no cobró vigencia, de conformidad con lo que establece el artículo 8 del Código Civil que reza: “Las leyes sólo se derogan por otras posteriores y contra su observancia no puede alegarse desuso ni costumbre o práctica en contrario. La derogatoria tendrá el alcance que expresamente se disponga y se extenderá también a todo aquello en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior.

Por la simple derogatoria de una ley no recobran vigencia las que ésta hubiere derogado”.

Del análisis anterior se entiende con claridad que el último párrafo del inciso a) del artículo 9 del Reglamento a la Ley de Licores se encuentra derogado y por lo tanto la distancia a que deben someterse los negocios para la explotación de patentes de licores es de 400 metros.

El otro aspecto señalado en un inicio refiere a la conceptualización de los planes reguladores urbanos, que determina, entre otras cosas, el uso autorizado que pueden recibir los terrenos según su ubicación, dado que han existido circunstancias en las que, a pesar de la existencia de un plan regulador que no permite el uso comercial o mixto del suelo, las municipalidades permiten el funcionamiento de bares y cantinas en dichas zonas aduciendo frecuentemente el crecimiento del cantón y del sector comercial de éste, por lo que pese a su vigencia consideran el plan regulador obsoleto negándose a su aplicación.

Cabe destacar por último el tema de los horarios. Conforme con la legislación, es posible autorizar la explotación de una patente de licores en aquellos locales que cuenten con la declaratoria de interés turístico otorgada por el Instituto Costarricense de Turismo. Sin embargo, autoridades municipales han otorgado patentes con permiso de funcionamiento durante las veinticuatro horas, fundamentado su actuación, no en la declaratoria sino en los trámites que realizan los solicitantes ante dicho Instituto.

De la breve explicación realizada se desprende un claro desconocimiento de las autoridades municipales con respecto a la magnitud e importancia de sus funciones con respecto a la regulación de la materia de licores. Por el contrario, se evidencia la falta de interés por la actualización básica de sus criterios y la adopción de una posición perjudicial para los valores y bienes de los habitantes del cantón en procura de recursos económicos en el mejor de los casos.

Por último, no se puede dejar de mencionar los casos en los cuales las municipalidades toleran el funcionamiento de locales comerciales que expendan licor sin contar con la debida patente, desconociendo o ignorando los procedimientos administrativos y recursos legales con que cuentan para exigir el cumplimiento de la normativa vigente^[1]. [1] Sobre este tema pueden consultarse los expedientes número 5994-24-98; 7869-24-98; 8094-24-99; 8101-24-99; 8111-24-99; 8189-24-99; 8261-24-99; 8312-24-99; 8376-24-99; 9109-24-00 y 9232-24-00, entre los más recientes”

Sobre este asunto de la distancia hay una interpretación que no ha sido ventilada ni discutida a nivel judicial y si bien fue presentado un recurso de amparo contra la interpretación del inciso a) del artículo 9, a la fecha se tiene que la Municipalidad de Montes de Oca ha tenido disparidad de criterios de interpretación en lo siguiente:

El inciso a) del artículo 9 del reglamento a la Ley de Licores (Decreto Ejecutivo N.17757-G) señala que no se permitirá la explotación de ninguna patente de licores en ninguna de las modalidades “si el lugar donde se fuere a explotar la patente no estuviere ubicado a más de cuatrocientos metros de iglesias católicas, instalaciones deportivas y centros de salud de todo tipo, centros escuelas, colegios y otros establecimientos educativos similares, ya se sean públicos o privados, de enseñanza preescolar, primaria, secundaria, universitaria, técnica y para universitaria y clubes políticos. La medida se establecerá desde el punto más cercano entre el terreno total

que ocuparía el negocio y el sitio que interese para los efectos de este inciso, aunque dichos puntos no estuvieren ocupados por construcciones. En igual sentido se entenderá que existen los establecimientos a que se refiere este inciso, aún en el caso de que estuvieren en proyecto formal de construcción.”

La interrogante que surge al respecto es ¿ CÚAL ES EL PUNTO DE PARTIDA DONDE SE DEBE EMPEZAR A CONTAR LA DISTANCIA? Cualquier punto del centro educativo, deportivo o católico debe ser considerado para tomar la distancia o sólo de la entrada principal.

Al respecto, la Municipalidad de Montes de Oca ha emitido pronunciamientos contrarios, en ciertos casos ha tomado en cuenta solo la entrada principal y en otros ha sido del criterio que debe ser tomado en cuenta cualquier punto del centro.

Sobre este punto, un negocio comercial conocido como Café Club 1960 que se encuentra ubicado de FUNDEVI, 50 metros al sur, discutió este criterio ante la Municipalidad de Montes de Oca y manifestó que a efecto de contar los cuatrocientos metros la distancia debía comenzar a contarse de las entradas principales de la Universidad de Costa Rica, ello implicaba que el negocio alcanzaba a cumplir la distancia de los 400 metros, pese a los criterios administrativos que compartieron el criterio manifestado por la empresa, no le fue otorgada la explotación de patente de licores, porque la medida fue tomada a partir de la entrada que se encuentra a un costado de Fundevi.

La empresa presentó recurso de amparo por considerar que transgredía los derechos de igualdad, dado ya que la compañía señalaba que existen negocios que se encuentran a menos de cuatrocientos metros de distancia de la Universidad de Costa Rica. La Sala Constitucional declaró sin lugar el recurso por cuanto no consideró violado ningún derecho constitucional y sobre el aspecto de la distancia indicó que ese era un tema que debía ser discutido en vía administrativa o judicial.

Una reforma al artículo 9 del reglamento de la Ley de Licores, implementado mediante decreto ejecutivo número 25289 de fecha 4 de junio de 1996, hoy vigente y por ende totalmente aplicable señala que los restaurantes declarados de interés turístico por parte de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, la municipalidad tiene la potestad discrecional de valorar la oportunidad y conveniencia para no aplicar la distancia de los cuatrocientos metros.

Dentro del estudio e investigación de las sentencias de la Sala Constitucional, las mismas se encuentran como anexo al presente estudio.

Análisis sobre las restricciones a la vía pública en el cantón de Montes de Oca

Elaborado por: Alicia Borja R. Abogada.

Recopilación Jurisprudencial : Esteban Saborío Coto. Asistente Jurídico.

Metodología de trabajo:

Como en las investigaciones anteriores de previo a verificar las sentencias y pronunciamientos de las instituciones como Sala Constitucional, Procuraduría General de la República, Defensoría de los Habitantes, se ha verificado la legislación vigente. En el caso de marras se tiene que el Programa de investigación en Desarrollo Sostenible (ProDUS) solicitó a la secretaría municipal la reglamentación vigente, sin embargo a la fecha no se ha recibido respuesta.

DESARROLLO

En los últimos años se ha venido incrementando en los diferentes cantones del país la colocación de portones, agujas, cadenas o retenes para ingresar a las urbanizaciones que cuentan con una sola calle de entrada y de salida, en aras de ofrecer a los habitantes de la comunidad “seguridad personal y patrimonial “

Esta necesidad de la ciudadanía en querer organizarse para lograr un mayor control de las personas que ingresan en su barrio, se enfrenta con la legislación vigente, puesto que no existe fundamento jurídico que permita el cierre de calles públicas independientemente sean calles sin salida o no.

Al respecto se cita la sentencia emitida por el Tribunal Contencioso Administrativo, en relación con la urbanización Vía Ronda ubicada en San Rafael de Montes de Oca.

“ (...) Aún cuando el fin de la construcción solicitada, portón y caseta en la única entrada del proyecto... es justificable dada la inseguridad ciudadana que prevalece actualmente, el acuerdo recurrido debe confirmarse en razón de todas las restricciones que gobiernan la materia, porque aquí no prevalece razones de conveniencia y oportunidad, aún cuando se repite, estas puedan ser sanas y útiles para los vecinos de ese lugar, sino legales y si la Municipalidad ha concedido permisos de ese tipo en otras oportunidades, es lo cierto que ha contrariado el ordenamiento jurídico desde que ha variado el uso y servicio público de un bien jurídico destinado a vía pública, para convertirlo en zona semi-privada y se dice semi-privada porque vendría a ser en beneficio nada más de unos pocos vecinos y usada por vehículos de los dueños de las casas de quienes lo tienen. Así las cosas, la voluntad de los particulares y la complacencia de las autoridades es ineficaz para por sí y ante sí disponer en esta materia, a falta de disposiciones legales que se lo permitan, porque ahora y siempre las vías públicas y desde luego esas calles que recorren las urbanizaciones, son y han sido conforme a nuestro ordenamiento bienes demaniales, caracterizados por ser inalienables, e inembargables e imprescriptibles, sujetos al uso y servicio públicos a que han sido destinados, destino inmutable, al amparo de la permanencia de la necesidad que satisfacen y del derecho de todos al uso reconocido, conforme a las leyes y reglamentos administrativos. Así claramente lo tiene declarado nuestro Derecho positivo en los artículos 121 inciso 14) de la Constitución Política, 261 a 263 del Código Civil, 4 a

8 de la Ley de Construcciones; 28 de la Ley General de Caminos, 42,43 y 45 de la Ley de Planificación Urbana. Doctrina y disposiciones de las que se concluye que la sustracción de un bien demanial a su destino de uso público por acto administrativo, es ilegal; por consiguiente solo será admisible la ocupación privativa en cuanto compatible con aquel destino del bien. El cambio de afectación legal deberá ser aprobado por la Asamblea Legislativa.”

En concordancia con lo expuesto la Defensoría de los Habitantes también se ha pronunciado sobre el tema:

“ (...) No resulta aceptable dentro del ordenamiento jurídico costarricense el establecimiento, por parte de particulares, de obstáculos o molestia alguna que limite en cualquier forma la libertad de desplazamiento en el territorio nacional para aquellos costarricenses libres de toda responsabilidad (Valga anotar que este derecho es plenamente extensible a los extranjeros que se encuentren en el territorio nacional y cuyo status jurídico en el país sea regular).

El que la identificación no sea obligatoria una vez increpada la persona por el agente de seguridad... no elimina el carácter ilegítimo de la acción del retén, toda vez que el acto conculcatorio de la libertad de desplazamiento se concreta en la detención para exigir, al menos en principio, la identificación (...)

...Que por las razones expuestas en el considerando anterior no conllevan la ilegitimidad de la existencia de un puesto, en el sitio actual, puesto que puede desempeñar funciones múltiples de control lo que resulta inaceptable es que detengan y exijan autorización de todas y cada una de las personas que pretendan ingresar, a quienes la Constitución y las leyes les garantizan el libre tránsito.” (Cfr. Informe Final con Recomendaciones Expediente Número 1013-23-95 y Expediente Número 8033-24-99)

La Municipalidad de Montes de Oca presentó a consulta ante la Procuraduría General de la República el proyecto de reglamento relacionado con las instalaciones de agujas, portones en las urbanizaciones que se caracterizan por tener una sola calle de ingreso y de salida y a la fecha no se cuenta con dicho pronunciamiento; sin embargo con facilidad se ha determinado que en el cantón existen varias urbanizaciones con ingreso controlado.

Análisis jurídico sobre los bienes de dominio público

Tema de vital importancia ha sido planteado en los foros participativos, y es precisamente el relacionado con las áreas públicas de las urbanizaciones y los bienes de dominio público.

Considerando que este asunto ha sido tratado de ampliamente en un informe emitido por la Defensoría de los Habitantes de la República, en un caso concreto de la urbanización Alameda en San Rafael de Montes de Oca, se cita lo que textualmente a la letra dice:

“II.- ÁREAS PÚBLICAS DE LAS URBANIZACIONES.-

Como corolario de la materia urbanística, y por ser un aspecto de importancia en el presente caso, es indispensable hacer referencia a las áreas públicas de los residenciales.

Tanto los fraccionadores de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades como los urbanizadores, de conformidad con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, deben ceder gratuitamente al uso público, las áreas destinadas a vías, las correspondientes a parques, facilidades comunales y las demás que por su naturaleza deban ser traspasadas al demanio.

Los terrenos destinados a ese fin deben estar claramente definidos en los planos y el INVU y la Municipalidad, pero especialmente esta última, deben ser garantes de una distribución y uso adecuados, es decir, además de su función meramente administrativa de otorgar los permisos, deben cumplir también una función fiscalizadora, contralora, que no puede ser eludida de ninguna manera, al igual que la función de control que deben ejercer sobre el desarrollo de las obras, tal y como recién se acaba de considerar.

“Hecha la 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.” (párrafo final del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana)

Es importante indicar que las municipalidades, dentro de las facultades que se les ha conferido, no pueden desentenderse de las urbanizaciones que se desarrollan en sus respectivos cantones, dejando al arbitrio de particulares el momento en que decidan hacer formal entrega sino que deben ejercer una función de vigilancia constante, deben realizar controles efectivos para que las obras concluyan para proceder luego a recibirlas. No debe una municipalidad dejar transcurrir el tiempo y esperar una solicitud de un urbanizador en ese sentido. El acto de entrega de la urbanización no es un acto unilateral, sino que requiere de la concurrencia de la voluntad municipal y del urbanizador toda vez que es un acto formal de entrega, mediante escritura otorgada ante un Notario, en el que deben estar presentes ambas partes y manifestar su conformidad. En este acto el ayuntamiento juega un papel de vital importancia porque

cuando llega ese momento, es porque existe plena satisfacción de la Municipalidad en cuanto a las obras realizadas y previamente valoradas por sus técnicos.

No obstante, es menester indicar que en el caso de que los terrenos no se hayan trasladado al dominio municipal, según lo establece el numeral 44 de la Ley de Planificación Urbana se entiende que por su mismo uso el ayuntamiento es el propietario de las zonas que se le debieron traspasar a su propiedad, de tal modo que si el área consta en el mapa oficial que al efecto lleva la municipalidad, se puede prescindir de su inscripción en el Registro.

“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 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 se apruebe la cesión y se dispone entregar dicho bien a ese mismo destino.”

En el caso concreto de la urbanización La Alameda se cuenta con información de que no se ha recibido a pesar de haber transcurrido aproximadamente veinte años desde que se inició. Se pregunta entonces esta Defensoría de los Habitantes, ¿cómo fueron visados los planos de los lotes si ello no ocurrió y posiblemente tampoco se exigió la garantía de cumplimiento?

III.- LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.-

Íntimamente ligado a lo anterior, se encuentra lo relativo a los bienes de dominio público, los que, por disposición legal, son propiedad de **todos los habitantes sin distingos de ninguna índole**, son propiedad del Estado, o bien, de las municipalidades, según sea el caso.

Los bienes dominiales (demaniales, dominicales) son definidos doctrinariamente como:

*"... un conjunto de bienes de propiedad de una persona pública que, por los fines de utilidad común a que responde, están sujetos a un régimen jurídico especial de derecho público." (DROMI (José Roberto), **Manual de derecho administrativo**, tomo 2, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1987, p. 18)*

El régimen jurídico a que están sometidos estos bienes es especial y único en tanto todos ellos están regulados por el mismo aunque adaptado a las particularidades de cada uno. Básicamente, se pueden señalar dos características fundamentales de este régimen jurídico: su inalienabilidad y su imprescriptibilidad.

Interesa destacar la inalienabilidad de los bienes de dominio público la cual es referida por el mismo José Roberto DROMI en su obra ya citada, de la siguiente manera:

"Que los bienes de dominio público sean inalienables no significa que estén absoluta y totalmente fuera del comercio jurídico; así por ejemplo, pueden ser objeto de derechos especiales de uso, otorgados o adquiridos mediante las formas reconocidas por el derecho administrativo ..." (Ibid., p. 25)

A este respecto, la Sala Constitucional ha señalado:

"El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público. Son llamados bienes dominicales, bienes demaniales, bienes o cosas públicas, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres. Es decir, afectados por su naturaleza y vocación. En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa. Notas características de estos bienes, es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos del Derecho Civil **Y LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA SUSTITUYE A LOS INTERDICTOS PARA RECUPERAR EL DOMINIO**. Como están fuera del comercio, estos bienes no pueden ser objeto de posesión, aunque se puede adquirir un derecho al aprovechamiento, aunque no un derecho a la propiedad. El permiso de uso es un acto jurídico unilateral que lo dicta la Administración en el uso de sus funciones y lo que se pone en manos del particular, es el dominio útil del bien, reservándose siempre el Estado, el dominio directo sobre la cosa. **LA PRECARIEDAD DE TODO DERECHO O PERMISO DE USO, ES CONSUSTANCIAL A LA FIGURA Y ALUDE A LA POSIBILIDAD QUE LA ADMINISTRACIÓN, EN CUALQUIER MOMENTO LO REVOQUE, YA SEA POR LA NECESIDAD DEL ESTADO DE OCUPAR PLENAMENTE EL BIEN, POR CONSTRUCCIÓN DE UNA OBRA PÚBLICA AL IGUAL QUE POR RAZONES DE SEGURIDAD, HIGIENE, ESTÉTICA, TODO ELLO EN LA MEDIDA QUE SI LLEGA A EXISTIR UNA CONTRAPOSICIÓN DE INTERESES ENTRE EL FIN DEL BIEN Y EL PERMISO OTORGADO, DEBE PREVALECER EL USO NATURAL DE LA COSA PÚBLICA**. En consecuencia, el régimen patrio de los bienes de dominio público, como las vías de la Ciudad Capital, sean calles municipales o nacionales, aceras, parques y demás sitios públicos, los coloca fuera del comercio de los hombres y por ello los permisos que se otorgan serán siempre a título precario y revocables por la Administración, unilateralmente, cuando razones de necesidad o de interés general así lo señalen. ..." (voto N° 2306-91 de las 14 horas 45 minutos del 6 de noviembre de 1991) (el destacado no es del original)

En la misma resolución el Tribunal Constitucional indica:

"EN LOS CASOS EN LOS QUE SE PRETENDA EJERCER LA OCUPACIÓN POR LAS VÍAS DE HECHO, YA SEA EN FORMA PACÍFICA O MEDIANTE HECHOS DE FUERZA, BIEN PUEDE LA ADMINISTRACIÓN DESALOJARLOS POR ESA MISMA VÍA, SIN QUE SEA NECESARIO ACUDIR A EXPEDIENTE ALGUNO, NI A REGLAS DEL DEBIDO PROCESO, incluyendo la facultad de retirar los bienes de los sitios públicos ocupados, a reserva de ser devueltos a sus propietarios. **EN GENERAL, NINGÚN DERECHO FUNDAMENTAL SE PUEDE ENTENDER VULNERADO, SI SE TRATA DE CONSERVAR LA NATURALEZA**

Y EL USO DE LOS BIENES PÚBLICOS: *el trabajo, el libre comercio, la propiedad y el patrimonio objetivo de las personas y todos los demás derechos, no pueden imponerse legítimamente por sobre y contra el interés general, gravando los bienes del estado que conforman el demanio ...*" (el destacado no es del original)

Acorde con lo anterior, el hecho de que los bienes de dominio público sean inalienables, no significa, de manera alguna, que no puedan ser entregados a particulares para su uso. Esto es permitido, legalmente y la doctrina así lo ha reconocido también; sin embargo, ello no es motivo para considerar que el Estado -o la Municipalidad en este caso- se desentiende del uso que se le dé a esos bienes, y que, por tanto, no pueda ejercer vigilancia sobre ellos, pues de no hacerlo, se configuraría un incumplimiento en algunas de sus funciones y, en especial, en un incumplimiento, por omisión, del principio de legalidad, fundamento de las actuaciones de la Administración Pública.

*"El Estado tiene el **"DERECHO"** y el **"DEBER"** de velar por la conservación del dominio público. Este deber de protección del dominio público **ES INEXCUSABLE**, pues todas las normas que regulan la actuación de la Administración Pública en su relación con el dominio público, están establecidas en "interés público". La protección se logra por dos vías alternativas: la administrativa y la judicial.*

*Todas las reglas de la tutela del dominio público forman parte de la **POLICIA DE LA COSA PUBLICA**, nota característica del régimen jurídico de la dominicalidad. La policía del dominio público, que no es sino una manifestación del poder general de policía del Estado, al igual que éste se hace efectiva mediante el poder reglamentario de decisiones ejecutorias y de medidas de ejecución.*

El ámbito de la tutela o protección del dominio público comprende cualquier clase de bienes dominicales y tiende a proteger la estructura física del bien y su status jurídico." (DROMI, Ibid., p. 27) (el destacado no es del original)

En el mismo sentido que la tesis sostenida por la Sala Constitucional, el autor de referencia indica que la protección que debe ejercer la Administración sobre los bienes de dominio público tiene un alcance muy bien definido:

*"Desde el punto de vista administrativo, **LA "COSA" DOMINICAL SE PROTEGE POR AUTOTUTELA**, que tiende a tutelar la integridad material o física de la cosa y la tenencia de ella, **A FIN DE RECUPERAR EN TODO O EN PARTE SU CORPUS, DETENTADO ILÍCITAMENTE POR TERCEROS.** ...*

En lo atinente a la protección de la cosa, en cuanto a su "uso", -y es esto en especial lo que nos interesa destacar en el presente informe- el titular del bien público tiene remedios jurídicos concernientes tanto al cese del uso como al cobro de la retribución y reparación pecuniaria por uso indebido." (Ibid., p. 29) (el destacado no es del original)

El dominio público implica que el uso sobre los bienes públicos es para todos los habitantes sin ninguna diferenciación. Este uso a que tienen derecho todos los habitantes lo podemos definir con DROMI como,

"... el uso que pueden realizar todas las personas en forma directa, individual o

colectivamente, por su sola condición de tales, sujetándolas a la obligación de observar las disposiciones reglamentarias dictadas por la autoridad competente." (Ibid., p. 33)

Respecto de los bienes de dominio público, el numeral 261 de nuestro Código Civil define las cosas públicas como,

"... las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público.

Todas las demás cosas son privadas y objeto de propiedad particular, aunque pertenezcan al Estado o a los Municipios, quienes para el caso, como personas civiles, no se diferencian de cualquier otra persona."

El numeral 262 del mismo cuerpo normativo dispone que las cosas públicas están fuera del comercio y no podrán entrar en él mientras legalmente no se disponga así, separándolas del uso público a que estaban destinadas.

En principio, el uso sobre los bienes públicos -uso público- es el que pueden realizar todas las personas sin ningún distingo, de manera que se puede indicar, con el mismo DROMI, que el uso común se caracteriza por ser libre, gratuito, impersonal ("*El uso común se distingue del uso especial por el carácter impersonal del usuario. Cuando el usuario tiene cualquier status jurídico personal, se está en presencia de un uso especial.*" (p. 33)) e ilimitado (p. 33). Cuando se hace referencia al uso especial, se está en presencia de una figura jurídica distinta y de consecuencias diferentes. En este sentido, el uso especial es al que tienen derecho las personas que hayan adquirido esta facultad de conformidad con el ordenamiento jurídico y de acuerdo con un procedimiento previamente establecido, con lo cual se puede excluir de su uso a la generalidad para ser un particular, o bien, un grupo de particulares, quienes lo usen con una prudente y oportuna atención del Estado, pues su carácter público no se pierde.

El uso especial, que puede ser una concesión o un permiso de uso, por ejemplo, es identificable por presentar una serie de peculiaridades:

- "1) **Reglado:** Sólo pueden adquirir un derecho privativo de los bienes del dominio público, los que hayan reunido los requisitos fijados por la autoridad estatal.*
- 2) **Oneroso:** El uso privativo o especial de los bienes dominiales, es oneroso. Tal carácter surge del acto administrativo que otorga el permiso o la concesión. El tributo que paga el usuario es la justa contrapartida por el beneficio patrimonial que se le otorga.*
- 3) **Personal:** Es la diferencia subjetiva fundamental con el uso común.*
- 4) **Limitado:** Es una regla de buena política administrativa que los bienes del dominio público, que se conceden en uso privativo, lo sean por un período determinado de tiempo." (DROMI, Ibid., p. 34)*

En concreto, el permiso de uso se puede definir como,

"... un acto administrativo, de carácter unilateral, sin que se le atribuya o reconozca valor alguno a la voluntad individual del administrado en la formación o nacimiento del mismo.

El permiso crea una situación jurídica individual condicionada al cumplimiento de la ley y/o a condiciones de él; su incumplimiento determina la caducidad del permiso. Es opinión unánime reconocer carácter precario al permiso y su posibilidad de revocarlo sin derecho a resarcimiento ...” (Ibid., pp. 34-35)

En tanto, la concesión de uso de bienes de dominio público se hace por acto o por contrato administrativo, y opera cuando un particular o un grupo de particulares desea aprovechar un bien demanial para utilizarlos en los fines por ley permitidos. En tal hipótesis, es necesaria una autorización expresa, previo cumplimiento de un procedimiento establecido. Esta figura se diferencia del permiso de uso en que su revocación sí es indemnizable.

Ninguno de ambos casos implica que el bien pase a ser de dominio privado. No significa que una vez permitido su permiso de uso o concesión de uso, quienes resulten beneficiados puedan utilizarlo libre y antojadizamente y el Estado, o bien, la Municipalidad, se desentienda del asunto, porque lo que transfiere no es su propiedad sino el simple derecho de uso bajo estrictas condiciones.

Se insiste en esta especial función, en este caso de la Municipalidad, porque precisamente por su medio se estaría materializando lo que doctrinariamente líneas atrás se definió como el poder general de policía que tiene el Estado y las municipalidades sobre la cosa pública. Si no hay una concesión de por medio o un permiso de uso, con mucho más razón se acentúa su poder general de policía para evitar que se presenten situaciones irregulares.

IV.- PROPIETARIO Y TIPO DE SERVIDUMBRE UBICADA EN URBANIZACIÓN LA ALAMEDA.-

Es bajo el anterior marco normativo y conceptual que se debe proceder ahora a analizar la situación que se presenta, concretamente, en la urbanización La Alameda.

La señora Lucía Fallas Chacón denuncia que la Municipalidad del cantón donde reside cedió a un particular los derechos sobre una servidumbre que afecta su propiedad. Esta situación le ha ocasionado graves dificultades puesto que su vecino, al cerrar dicha franja de terreno, utilizó su tapia y permitió cultivos que han vulnerado su salud y derecho de propiedad. A pesar del tiempo que ha transcurrido desde que su vecino cerró la servidumbre, la situación no se ha podido solucionar en definitiva.

En relación con el asunto planteado a consideración de la Defensoría de los Habitantes, el gobierno local de Montes de Oca informó, en un primer momento de la investigación, que la servidumbre es de carácter pluvial y que, al parecer, forma parte de su propiedad. Asimismo, indicó que en el año 1990 se aprobó “*el otorgamiento del usufructo de la servidumbre a favor de los señores Carlos Villalobos y Heidy Zúñiga.*” En 1992 la Municipalidad tomó la decisión de anular el acuerdo lo cual fue recurrido por los señores Villalobos y Zúñiga, ante lo cual el Tribunal Superior Contencioso Administrativo anuló el acuerdo tomado en 1992. Posteriormente, en 1994 la Sra. Fallas interpuso recurso extraordinario de revisión por lo que se remitió el caso a la Procuraduría General de la República, la que concluyó que el ayuntamiento nunca aprobó un convenio para dar en usufructo la faja de terreno a los vecinos de la Sra. Fallas, sino que lo aprobado fue un informe de una comisión municipal sobre la presunta intrascendencia de la construcción de unas tapias en la servidumbre pluvial,

por lo que no se trató de una manifestación de voluntad mediante la cual se otorgó la referida autorización.

Posteriormente, el gobierno local indicó que *“se logró probar que la servidumbre no es municipal sino que es un gravamen que pesa sobre las propiedades de los señores Villalobos, Segura y Fallas”*.

La Defensoría estima necesario indicar que desde hace aproximadamente veinte años se inició el desarrollo residencial conocido bajo el nombre de La Alameda, ubicado en San Rafael de Montes de Oca. Un sector de esta urbanización es atravesado por una quebrada por lo que en el anteproyecto del complejo residencial, al cual tuvo acceso la Defensoría de los Habitantes, los lotes aparecen con una superficie mayor a la aprobada en definitiva, en razón, precisamente, de la existencia de esta quebrada, así por ejemplo, los lotes 4, 5 y 21 tuvieron que ser modificados para mantener una zona de prohibición de construcción de 10.00 metros de cada lado de la quebrada, lo cual varió la medida del resto de los lotes. En este documento se señala que como alternativa para esta quebrada, se encuentra su entubado, lo que en efecto sucedió.

En esta urbanización adquiere un terreno -lote número 7- la Sra. Fallas Chacón, el cual linda al oeste con “finca pluvial”, según se desprende de una certificación expedida por el Registro Público. Es decir, entre la propiedad de la Sra. Fallas y la de su vecino el Sr. Villalobos -lote número 6-, existe de por medio una franja de terreno que aparece como finca pluvial, lugar por donde pasa, precisamente, la quebrada recién referida. En efecto, el lindero este de la propiedad del Sr. Villalobos es esta franja que aparece denominada como “servidumbre GURGOL”. Se encuentra registrada a nombre de GURGOL S.A. y tiene un área de 88 metros 65 decímetros cuadrados. El plano catastrado de la servidumbre indica que se traspasará a la Municipalidad de Montes de Oca, puesto que se trata de una servidumbre de aguas pluviales, aguas que son responsabilidad ineludible del gobierno local, en tanto es, por disposición constitucional y legal, administradora de los servicios e intereses de la comunidad.

En principio, como líneas atrás se indicó, por ser un área pública, debe ser traspasada al dominio municipal mediante el otorgamiento de un instrumento público. En el caso de la urbanización La Alameda ello no ocurrió -lo cual explica que la servidumbre aún aparezca a nombre de GURGOL S.A.- por lo que de acuerdo con el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, por su mismo uso el ayuntamiento es el propietario de la zona. Pero además, porque se trata de aguas pluviales de su responsabilidad.

Nuestra normativa define la servidumbre en el artículo I.3. del Reglamento de construcciones como,

“Restricción al dominio de un predio, que se establece en beneficio público o de otra finca.”

Y el artículo 100 de la Ley de Aguas señala las clases de servidumbres, entre ellas, precisamente, la de acueducto.

Así las cosas, y partiendo de que en definitiva el terreno que se discute es una servidumbre de naturaleza pluvial, propiedad pública, de su administración, uso y destino es responsable, única y exclusivamente, la Municipalidad de Montes de Oca quien tiene el deber de ejercer lo que líneas atrás se denominó como poder de policía.

El ente municipal es su propietario, cuestión que de la prueba aportada se desprende no tener suficientemente claro el gobierno local, dadas las contradicciones en que incurre en sus informes.

Por constituir un bien de dominio público, se le aplican todas sus características. En efecto, esta propiedad es de uso público, para uso de todos los habitantes sin distinciones de ninguna especie y en aplicación de la legislación y doctrina recién citada, la Municipalidad, legítima propietaria de este inmueble, debe velar porque su uso sea libre de obstáculos; que sea, además, impersonal, es decir, no dirigido a persona determinada. No hay razón alguna, en este caso, para que un particular detente la propiedad o posesión de este bien porque no es susceptible de tal, cual si fuera un bien de naturaleza privada, a lo sumo que podría llegar es a haber obtenido un permiso de uso, el cual, ni siquiera fue otorgado por el gobierno local, tal y como se dirá, pese a que según estima esta Defensoría de los Habitantes, por su especial naturaleza, esta servidumbre no puede ser objeto de permiso o concesión alguna.

Si bien es cierto los bienes de uso público son susceptibles de ser entregados a un uso especial, como se relacionó con anterioridad, esta facultad se adquiere de conformidad con el ordenamiento jurídico mediante un procedimiento previamente establecido **PARA LOS CASOS EN QUE ELLO RESULTE PROCEDENTE**. La Municipalidad, titular del bien, en sus legítimas facultades que como propietaria tiene, y en acatamiento del principio de legalidad, debe actuar dentro de los parámetros del bloque normativo, que de lo contrario se configuraría una situación irregular que debe ser subsanada mediante los mecanismos que el propio ordenamiento jurídico prevé para tales casos.

El régimen jurídico de esta servidumbre es especial en tanto bien demanial, por lo que conserva su carácter de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad. Está fuera del comercio de los hombres, por lo que una simple acción administrativa sustituye los interdictos para recuperar su dominio, según lo ha indicado la Sala Constitucional. Al estar fuera del comercio, y por su especial naturaleza, este bien no puede ser objeto de posesión. El permiso de uso, por ejemplo, que es el caso que hipotéticamente pero de manera incorrecta se pudiera haber otorgado -se insiste, por la naturaleza de esta servidumbre-, es un acto jurídico unilateral que dicta la Administración en uso de sus atribuciones y lo que pone en manos del particular es el dominio útil del bien, reservándose siempre el ayuntamiento, el dominio directo sobre él y conservando sus posibilidades de recuperarlo sin más trámite que un simple desalojo en donde ni siquiera es procedente una indemnización, por las características de este tipo de permisos, a las cuales ya se ha hecho referencia en este informe.

Constituyendo un bien del demanio, es prohibido construir sobre él y, de hacerlo, se aplican las sanciones del caso. La Ley de Planificación Urbana establece, en su artículo 57, la prohibición de realizar obras de construcción contra lo prescrito en la ley, los reglamentos y el respectivo permiso municipal; y el artículo 58 es más concreto al indicar que **LAS MUNICIPALIDADES NO PERMITIRÁN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN,**

1) Cuando ellas no guarden conformidad por razones de uso, ubicación, retiros, cobertura y demás condiciones de la zonificación;

...

5) *En tanto lo vede alguna limitación impuesta por reserva a uso público o una declaratoria formal de inhabilitación del área, motivada en renovación urbana o protección contra inundaciones, derrumbes y otros peligros evidentes;*

6) *En los demás casos que señala el reglamento, con base en las leyes aplicables y para la mejor protección de los intereses comunales. ...”*

La claridad de las normas jurídicas que regulan la materia, de la jurisprudencia de la Sala Constitucional así como de la doctrina citada con anterioridad, es la respuesta a la actitud que debe asumir la Administración ante un uso indebido de la cosa, en tanto se protege su integridad material o física así como su tenencia, por la autotutela, “... *a fin de recuperar en todo o en parte su corpus, detentado ilícitamente por terceros. ...*”. Ello es aún más entendible en los casos en que ni siquiera se ha producido la autorización municipal para que un habitante pueda hacer uso de la cosa, situación en la cual la Administración puede proceder al desalojo administrativo “... *sin que sea necesario acudir a expediente alguno, ni a reglas del debido proceso ...*”.

Nótese que si no existe un permiso de uso o una concesión de por medio, con mucho más razón se acentúa el poder general de policía que por sí tiene el ayuntamiento para evitar que se presenten situaciones de desigualdad en relación con los bienes que pertenecen a la colectividad. Y nótese también, que la misma Sala Constitucional indica que ni siquiera es necesario otorgar el debido proceso ante ese tipo de situaciones sino que la solución es mucho más sencilla.

Finalmente, y para efectos aclaratorios, es menester indicar que sobre la propiedad de la Sra. Fallas Chacón pesa un gravamen que corresponde a las citas del Registro 325-14484-001-0901-001, referencias 2775 436 002. Igualmente, se hace necesario señalar que sobre la propiedad del Sr. Villalobos, como gravamen se registra una servidumbre que corresponde a las citas registrales 2775 433 001. Tales gravámenes corresponden a una servidumbre por arrastre de la finca madre. Es decir, cuando de la finca madre se segregaron los distintos terrenos para efectos de urbanización, éstos arrastraron el gravamen que corresponde a calle pública, como lo indica la certificación registral aportada: “*será destinada a futura calle pública*”.

V.- HECHOS OCURRIDOS EN RELACIÓN CON LA SERVIDUMBRE PLUVIAL UBICADA EN URBANIZACIÓN LA ALAMEDA.-

Teniendo por demostrado que la propiedad de la servidumbre es municipal, desechando en consecuencia alguna supuesta propiedad privada o al menos alguna duda sobre la titularidad del bien, corresponde ahora analizar cuanto ha acontecido en torno a la servidumbre pluvial que se encuentra ubicada entre los lotes 6 y 7 de la urbanización La Alameda.

Hace aproximadamente diez años, el Sr. Villalobos solicitó al Concejo Municipal realizar ciertas obras colindantes con la citada servidumbre pluvial “... *con el fin de salvaguardar su propiedad*”. Según indica el Sr. Villalobos, por su propiedad pasan tuberías de aguas pluviales de norte a sur, por lo que al construir la casa solicitó permiso para construir sobre esas tuberías, una tapia que cerrara su inmueble.

La Comisión de Obras del ayuntamiento dictaminó que no había encontrado inconveniente alguno para que se realizaran tales obras, siempre y cuando se firmara

un convenio entre el Sr. Villalobos y la Municipalidad. El Concejo, por su parte, acordó aprobar el dictamen de la Comisión de Obras el 16 de julio de 1990. Este es el único antecedente que en actas se encuentra -por lo menos de la prueba que se aportó a la investigación-. Ante este acuerdo de aprobación de un dictamen de una comisión municipal, el 3 de agosto siguiente, el señor Villalobos y su esposa, suscribieron un documento denominado “*renuncia de mejoras y futuros derechos*” “*a favor de la Municipalidad*”.

De este documento, al que erróneamente denominan “*convenio*”, resulta interesante destacar que no comparece ningún representante del gobierno local. En él, los señores Villalobos y Zúñiga hacen formal renuncia de mejoras y futuros derechos en favor de la Municipalidad, y sus firmas aparecen autenticadas por el Lic. Miguel Angel Guillén Elizondo, al parecer, en ese entonces funcionario del Departamento Legal de la Municipalidad. Este documento nunca fue conocido, y mucho menos aprobado, por el Concejo Municipal.

Un convenio es un acuerdo de voluntades entre dos o más sujetos con el objetivo de crear entre ellas vínculos obligacionales.

“Conforme a la enseñanza generalmente admitida, convención o convenio es el concierto o ajuste de voluntades en orden a un objeto de interés jurídico; contrato, el convenio de dos o más personas para constituir una obligación entre ellas.” (BRENES CÓRDOBA (Alberto), **Tratado de los Contratos**. San José, Juricentro, 1985, p. 33)

Es claro, entonces, que en todo convenio al menos deben comparecer dos sujetos que concierten sobre determinado asunto en orden a producir ciertos efectos que ellos mismos han acordado previamente; mas si fuese una comparecencia unilateral, no pasaría de ser más que una declaración unilateral de voluntad, pero nunca un convenio.

Planteado así el asunto, estima la Defensoría de los Habitantes que el documento de marras no tiene consecuencias jurídicas; no tiene como sustento un acuerdo municipal al que le son aplicables las reglas que rigen el acto administrativo además de que no fue aprobado por el Concejo.

El acto administrativo puede ser definido tomando como base lo indicado por el tratadista español GARCÍA DE ENTERRÍA, quien en su Manual de Derecho Administrativo indica que es,

“... la declaración de voluntad, de juicio, de conocimiento o de deseo realizada por la Administración en ejercicio de una potestad administrativa distinta de la potestad reglamentaria.” (GARCIA DE ENTERRIA (Eduardo) y FERNANDEZ (Tomás-Ramón), **Manual de Derecho Administrativo**, Editorial Civitas, Madrid, 1995, p. 519)

El acto administrativo es una declaración de voluntad de la Administración, realizada en ejercicio de su función administrativa y encaminada a producir efectos jurídicos. Es el reflejo concreto de lo que la Administración desea que se ejecute. Es una decisión que tiene consecuencias de derecho. Sus elementos son el objeto (a lo que se refiere el acto), el contenido (definición del efecto del acto), el motivo (causa o presupuesto, antecedente jurídico que determina la necesaria emisión del acto de acuerdo con la ley).

En nuestra legislación, es la Ley General de la Administración Pública la que en su artículo 130 señala que el acto administrativo debe aparecer,

“... como una manifestación de voluntad libre y consciente, dirigida a producir el efecto jurídico deseado para el fin querido por el ordenamiento.”

Distinto de los actos administrativos, se encuentra lo que el autor ya citado, DROMI, nomina como simple acto de la Administración, el cual define como,

“... la declaración unilateral interna o interorgánica, realizada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales en forma indirecta.” (Ibid., p. 200)

Los simples actos administrativos están exentos de eficacia jurídica directa e inmediata, no son susceptibles de impugnación -son irrecurribles- y no se requiere de su publicación o notificación. Basta únicamente el conocimiento del órgano que solicitó la propuesta o el dictamen -ejemplos de simples actos administrativos-, respecto de los cuales señala DROMI:

“La actividad que realizan los órganos estatales en ejercicio de la función administrativa es variada y compleja, por lo cual se impone la colaboración específica de órganos de consulta, técnicos y profesionales, con competencia para dar sus pareceres en los asuntos administrativos y gubernativos.

Tales órganos de la Administración ilustran y asesoran con sus dictámenes, opiniones y pareceres a los órganos activos, sobre actos o resoluciones que deben adoptar en el cumplimiento de sus funciones. La necesidad de asistencia técnica y profesional de la actividad estatal directiva es una resultante de la creciente complejidad de la función administrativa.” (Ibid., p. 201-202)

En consecuencia, no son actos administrativos los que resulten emitidos por órganos consultivos, los cuales no producen efectos jurídicos hacia terceros ni hacia otros órganos de la Administración.

*“Los actos consultivos **SON MERAMENTE PREPARATORIOS DE LA VOLUNTAD ADMINISTRATIVA**. No constituyen un acto administrativo en sentido estricto, ya que no producen un efecto jurídico inmediato sino que posiblemente tendrán un efecto jurídico a través del acto administrativo que se dicte después.”* (Ibid., p. 211) (el destacado no es del original)

Importante, para los efectos del dictado del presente informe final, es la opinión de DROMI en relación con la naturaleza de la función administrativa de este tipo de órganos, la cual se cita a continuación:

“La función administrativa ejercida por los órganos consultivos es una actividad preparatoria de las decisiones de los órganos activos de la Administración. La actividad de los órganos consultivos se traduce en la formación de una opinión técnico-jurídica calificada, sobre la oportunidad y legalidad de la futura voluntad administrativa, en su aspecto tanto intrínseco como extrínseco. Consiste

precisamente en una actividad de colaboración técnico-jurídica que se manifiesta jurídicamente por informes, pareceres, opiniones, en suma, dictámenes.

...

Los dictámenes son actos jurídicos de la Administración emitidos por órganos competentes que contienen opiniones e informes técnico-jurídicos preparatorios de la voluntad administrativa.” (Ibid., p. 202)

Igualmente importante es analizar con DROMI la definición que de dictamen hace, por la utilidad que conlleva en la solución de la situación que se conoce:

a) Actos jurídicos de la Administración. El dictamen es un acto jurídico unilateral de la Administración, con efectos mediatos, indirectos, reflejos. Como acto jurídico de la Administración, el dictamen no obliga, en principio, al órgano ejecutivo, ni extingue o modifica una relación de derecho con efecto respecto de terceros, sino que se trata de una declaración interna, de juicio u opinión, que forma parte del procedimiento administrativo en marcha.

b) Emitidos por órganos competentes. No todo acto jurídico unilateral de la Administración es un dictamen. En tanto importa una declaración, debe ser emitido por el órgano competente, o sea por aquel órgano al que el ordenamiento jurídico le atribuye de una manera expresa o razonablemente implícita, la función administrativa específica de emitir opiniones o pareceres técnico-jurídicos que faciliten elementos de juicio para la formación de la voluntad administrativa.

...

c) Que contienen informes y opiniones. Distinguimos entre informes y opiniones. Cuando se trata de un informe, como el mismo término lo señala, comprende un mero relato y exposición de los hechos sin contener elementos de juicio, o un juicio concreto sobre el supuesto objeto de la consulta.

Cuando el dictamen contenga un juicio que importe una apreciación subjetiva axiológica, valorativa, estaremos en presencia de una opinión.

d) Técnico jurídicos. El asesoramiento objeto de la consulta generalmente comprende aspectos jurídicos, aunque el dictamen podrá también versar sobre otros aspectos (oportunidad, mérito, conveniencia, etcétera).

Desde otro punto de vista, cabe considerar que la consulta puede referirse a una comprobación técnica, sobre bases fácticas, por ejemplo, el dictamen de una junta médica.

En síntesis, el dictamen pueda versar sobre aspectos jurídicos, técnico-jurídicos o meramente técnicos.

e) Preparatorios de la voluntad administrativa. ... el dictamen tiene por fin facilitar ciertos elementos de opinión o juicio, para la formación de la voluntad administrativa. El dictamen forma parte de los actos previos o la emisión de la voluntad, y se integra como una etapa de carácter consultivo-deliberativo, en el procedimiento administrativo de conformación de la voluntad estatal.” (Ibid., pp. 202-203)

Interesa ahora referir las características jurídicas que el mismo autor indica para los dictámenes:

“a) Indelegable. Respondiendo al principio de que la competencia del órgano consultivo es improrrogable, no se admite, en principio, que se de que en otro órgano la atribución legal de emitir dictámenes, por los que se asesora a los órganos decisorios de la Administración. Las excepciones deben ser previstas por ley.

b) Preparatorio. El dictamen es anterior y previo a la emisión de la voluntad administrativa, debiendo facilitar elementos de juicio para la formación de ella.

En la formación de la voluntad administrativa se integran dos actos separados e independientes, uno preparatorio (del órgano consultivo) y otro definitivo (del órgano activo, titular de la decisión).

c) Irrevocable. En principio, el dictamen es inmodificable, irrevocable, a menos que adolezca de graves vicios jurídicos.

Se exceptúa el caso de vicios en los dictámenes vinculantes que causaren la nulidad del acto final; en los demás supuestos, no tiene interés práctico la revocación del dictamen, dada su naturaleza meramente facultativa.

d) Irrecusable. ... El principio general es el de la inimpugnabilidad de los dictámenes y actos preparatorios, aunque el ordenamiento jurídico prevé excepciones expresas ...” (Ibid., p. 209)

En el caso concreto de los concejos municipales de nuestro país, se integran comisiones municipales, tanto las ordinarias como las extraordinarias que resulten necesarias para el desempeño de la función de los regidores, y emiten los dictámenes a solicitud del Concejo para casos concretos y como una forma de tener mayores elementos de juicio en la toma de la decisión correspondiente.

En la especie, la Comisión de Obras de la Municipalidad de Montes de Oca dictaminó que no encontró inconveniente en que se realizaran las obras solicitadas por el Sr. Villalobos, siempre y cuando se firmara un convenio entre él y la Municipalidad.

En este sentido, la Procuraduría General de la República, en relación con el recurso extraordinario de revisión interpuesto por la Sra. Fallas Chacón -y al que erróneamente le dio curso la Municipalidad-, mediante dictamen No. C-180-97 el 24 de setiembre de 1997, señala que *“... no consta en las actas del Concejo Municipal que este órgano haya acordado jamás autorización alguna para que el Ing. Carlos Villalobos procediera a cerrar la faja de terreno sobre la cual existe la servidumbre pluvial así como tampoco ningún acto otorgando el usufructo sobre dicha faja.”*

Además, agrega:

“Dicho acuerdo no trascendió el contenido del mero acto preparatorio, acto que, de conformidad con lo dispuesto expresamente en el artículo 172 no es apelable y, por lo mismo, tampoco puede ser revisado en esta vía.”

El artículo 172 del Código Municipal vigente en ese momento, establecía los casos en los cuales no procedía el recurso de revocatoria como tampoco el de apelación y, en consecuencia, tampoco el extraordinario de revisión.

“Cualquier acuerdo municipal estará sujeto a los recursos de revocatoria y de apelación, con la salvedad de los siguientes:

- a) Los que no hayan sido aprobados definitivamente;*
- b) Los de mero trámite, de ejecución, confirmación o ratificación de otros anteriores, y los consentidos expresa o implícitamente.*

...”

Como puede notarse, según las consideraciones anteriores lo que hizo la Comisión de Obras fue emitir un dictamen, documento que fue puesto en conocimiento del Concejo Municipal quien únicamente se limitó a aprobarlo, pero en ningún momento dictó acto de voluntad alguno mediante el cual otorgara un permiso de uso sobre la servidumbre, que de haberlo hecho igualmente hubiera estado viciado por la naturaleza de esa servidumbre, según se indicó con anterioridad. La aprobación de ese dictamen constituye un mero acto preparatorio no susceptible de ser recurrido y que constituye uno de los elementos que hace llegar el Concejo para que en definitiva tome la decisión correcta. En definitiva, aprobar un dictamen no implica tomar una decisión en el sentido indicado. En este orden de ideas, el Concejo simplemente se limitó a aprobar un documento que sería un elemento importante para decidir, decisión que nunca llegó.

Pero además se constata que ese dictamen aprobado por el Concejo recomienda que previa la construcción de las obras por parte del Sr. Villalobos, debe suscribirse un convenio entre él y la Municipalidad, convenio que tampoco existió, según lo relacionado líneas atrás.

Es así como sin tener un fundamento legal, el Sr. Villalobos y su esposa suscriben un documento que denominan -incorrectamente- “convenio”, del que resulta imposible deducir consecuencias jurídicas, para ellos o para la Municipalidad que nunca acude a otorgar su consentimiento. Se tiene entonces, que no hubo, ni un permiso de uso ni una concesión del bien, y que el convenio suscrito por los señores Villalobos y Segura carece de efectos en tanto es su mera declaración de voluntad, únicamente. A pesar de ello, los señores Villalobos y Zúñiga ejercen actos de dominio sobre el bien, con la total complacencia del gobierno local.

En efecto, extraña sobremanera el hecho de que la Municipalidad, además de actuar incorrectamente, no ejerciera sus facultades legales en relación con ese bien de dominio público, específicamente la vigilancia sobre él acorde con su deber de policía, con la libertad que tenía de hacerlo, pudiendo ingresar en cualquier momento a la servidumbre pero también recuperar para sí la totalidad del bien, como legítima propietaria que es.

No hay ninguna razón, ni de hecho, ni de derecho, que justifique el cierre de esta porción de tierra, como tampoco la hay para la forma como ha actuado la Municipalidad a lo largo de todos estos años. No es atendible ninguna razón para respaldar el que un particular cierre un bien de dominio público sin autorización expresa del órgano administrativo como tampoco la hay para que éste muestre una actitud negligente -e incluso complaciente- en la forma como es utilizado el bien, máxime que con ese actuar se ocasionan perjuicios a un habitante quien de manera reiterada los denunció ante el

gobierno local en el transcurso de estos diez años, ante cuya omisión se vio obligada a acudir a la Sala Constitucional y a la Defensoría de los Habitantes en defensa de sus legítimos derechos e intereses.

Las anteriores consideraciones no son obstáculo para reconocer las decisiones que tomó la Municipalidad en el sentido de devolver a su destino original la servidumbre de marras y que son recurridas una tras otra por los señores Villalobos y Zúñiga (la última de las cuales se tomó el 21 de diciembre de 1998 cuando en sesión ordinaria celebrada por el Concejo se recomienda que la Municipalidad exija la construcción de una tapia dentro del lindero de la propiedad del Sr. Villalobos -de quien se dice se apropió del terreno-, con el fin de separar la propiedad de la servidumbre, como también se le solicita clausurar la ventana que da acceso a la franja de terreno y a la propiedad de la señora Fallas). Sin embargo, el deber de tomar decisiones se debe reflejar en el deber de que se ejecuten, es decir, en su ejecución concreta y en el ejercicio ineludible de su autoridad, poniendo coto a cuanto sucedió y no mostrando, como lo ha hecho durante casi diez años, una actitud negligente, complaciente e irresponsable.

Aunado a lo anterior, se constatan contradicciones en el actuar municipal en tanto a pesar de que en varias ocasiones se reconoce el dominio público sobre el inmueble -mas no se tiene clara la figura que se presenta en el caso-, en otras oportunidades se parte de que es un bien privado.

Por otra parte, en el equivocadamente denominado “convenio” de “renuncia de mejoras y futuros derechos” se indica textualmente que *“el portón será construido al frente de la servidumbre – frontal dará acceso a servidumbre como consta en los planos de construcción aprobados en la Municipalidad de Montes de Oca, número 390 A.”* En este sentido, la Defensoría se cuestiona si para cuando fueron aprobados los planos de la construcción del Sr. Villalobos –circunstancia anterior al dictamen de la Comisión de Obras- ya se había aprobado en ese momento que el Sr. Villalobos cerrara la franja de terreno.

Los elementos indicados son suficientes para poder concluir que ha existido un evidente favorecimiento municipal a un interés privado por sobre un interés público que debe tutelar el gobierno local estando un bien de dominio público de por medio, cuyo cierre ha provocado daños en la salud de un habitante así como daños materiales en su propiedad. En este sentido, en el expediente consta prueba abundante.

Tales daños no ocurrieron en un momento específico sino que se hicieron manifiestos durante un lapso prolongado que deja en evidencia el negligente actuar municipal a lo largo de todos estos años, al punto de que hoy, casi una década después, la situación se mantiene como desde el inicio con la única diferencia de que la Sra. Fallas logró ingresar a la servidumbre para realizar trabajos de protección de su propiedad, hasta el mes de enero del presente año, en parte porque la Defensoría de los Habitantes, en su labor de defensa de los derechos e intereses de los habitantes, contribuyó a que las autoridades municipales, luego de un engorroso e injustificado procedimiento, autorizaran su ingreso.

De este modo, la Municipalidad de Montes de Oca debe proceder de inmediato y sin más trámite, a la recuperación del bien público que hoy ocupa un particular, mediante el respectivo desalojo todo ello en ejercicio de las funciones legales que le corresponden y que no debe seguir incumpliendo como lo ha hecho en el transcurso de esos años. Una

vez recuperado el bien, debe realizar las acciones correspondientes a fin de protegerlo de cualquier injerencia extraña ejerciendo su poder de policía como legítima propietaria que es.

Es necesario y oportuno recordarle al gobierno local que sus actuaciones deben estar conformes con el Principio de Legalidad; que los funcionarios públicos son simples depositarios de la autoridad y no pueden arrogarse facultades que la ley no les concede y que al prestar juramento de observar y cumplir la Constitución Política y las leyes están adquiriendo un compromiso para con los habitantes a quienes deben responder por sus actos. En el eventual caso de que la Administración infrinja tales principios, se atiene a las consecuencias que de ello se deriven, es decir, debe responder por sus actuaciones, ya sea en el ámbito propiamente de la Administración, o bien, de los funcionarios que cometieron la irregularidad.

En este sentido, el ordinal 113 de la Ley General de la Administración Pública señala que el servidor público debe desempeñar sus funciones de modo que satisfaga primordialmente el interés público, el cual se considera como “*la expresión de los intereses individuales coincidentes de los administrados*”, pues el servidor público es un servidor de los administrados.

El numeral 114 de la Ley de cita, es claro al apuntar lo que se entiende como desempeño irregular del funcionario:

“...
2. Sin perjuicio de lo que otras leyes establezcan para el servidor, considérase, en especial, irregular desempeño de su función todo acto, hecho u omisión que por su culpa, o negligencia ocasione trabas u obstáculos injustificados o arbitrarios a los administrados.”

Y en general el Título Séptimo de la misma Ley establece lo concerniente a la responsabilidad de la Administración, la cual, según disposición del artículo 190, debe responder por todos los daños que cause su funcionamiento legítimo o ilegítimo, normal o anormal, salvo fuerza mayor, culpa de la víctima o hecho de un tercero.

En relación con ello, en sus conclusiones el dictamen emitido por la Procuraduría General de la República, señala:

“... es importante precisar que en modo alguno esta conclusión -de lo aprobado por el Concejo es un dictamen y por tanto constituye un mero acto preparatorio- implica desconocer la existencia de actuaciones lesivas jurídica y materialmente de la Municipalidad, actuaciones cuyos efectos han incidido y siguen produciéndose evidentemente, según el mismo expediente administrativo, en perjuicio de la Dra. Lucía Fallas.”