



[Ver aviso legal al final del documento](#)

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: REGIMEN FINANCIERO DEL URBANISMO

SUMARIO:

- 1) EL IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN. ANÁLISIS NORMATIVO
 - a) CONSTRUCCIÓN COMO ACTIVIDAD LUCRATIVA COMPRENDIDA EN LA CLASIFICACIÓN INTERNACIONAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 - b) AUTORIZACIÓN DE ESTABLECER EL IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN
 - c) PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN CONTRA LO PRESCRITO
 - d) IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN EN LA NORMATIVA MUNICIPAL
 - i) MUNICIPALIDAD DE VALVERDE VEGA
 - ii) MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ
 - iii) REGLAMENTO DEL PLAN DIRECTOR URBANO 2003 DE SAN JOSÉ
 - iv) MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA
 - v) MUNICIPALIDAD DE PÉREZ ZELEDÓN
 - vi) MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ
 - e) LEY DE IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES N° 7509
 - i) ART. 2
 - ii) ART. 6
 - iii) ART. 14
 - iv) ART. 15
 - f) REGLAMENTO A LA LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA No. 18445-H
 - i) ART. 28
 - g) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA No. 7092
 - i) RESOLUCIÓN 345-RA. DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN DIRECTA
 - h) LA REFORMA FISCAL Y EL SECTOR CONSTRUCCIÓN



2) CESIÓN DE TERRENOS PARA USOS PÚBLICOS

a) LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA N°4240

- i) ART. 20 Inc. f)
- ii) ART. 32
- iii) ART. 38 Inc. b)
- iv) ART. 40
- v) ART. 41

b) Ley General de Caminos Públicos

- i) ART. 32

c) REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

3) SISTEMA DE REGULACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR EL PROCESO URBANIZADOR

a) Plusvalías como fuentes de financiamiento del desarrollo urbanístico.

b) Regulación de la Plusvalía en Valencia España

- i) La Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.



DESARROLLO

1) IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN ANÁLISIS NORMATIVO

a) CONSTRUCCIÓN COMO ACTIVIDAD LUCRATIVA COMPRENDIDA EN LA CLASIFICACIÓN INTERNACIONAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

"Las actividades lucrativas que seguidamente se enumeran, comprendidas en la clasificación internacional de actividades económicas, pagarán conforme a lo dispuesto en los artículos 1, 3 y 4 de esta ley.

a) Industria: Se refiere al conjunto de operaciones materiales ejecutadas para extraer, transformar o manufacturar uno o varios productos. Incluye el procesamiento de productos agrícolas y la transformación mecánica o química de sustancias orgánicas o inorgánicas en productos nuevos, mediante procesos mecanizados o no, en fábricas o domicilios. Implica tanto la creación de productos como los talleres de reparación y acondicionamiento. Comprende la extracción y la explotación de minerales metálicos y no metálicos, en estado sólido, líquido o gaseoso; la **construcción**, la reparación o la demolición de todo tipo de edificios, las instalaciones y las vías de transporte, las imprentas, las editoriales y los establecimientos similares. En general, se refiere a mercaderías, **construcciones** y bienes muebles e inmuebles." ¹

b) AUTORIZACIÓN DE ESTABLECER EL IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

"Artículo 70.-

Se autoriza a las municipalidades para establecer impuestos, para los fines de la presente ley, hasta el 1% sobre el valor de las **construcciones** y urbanizaciones que se realicen en el futuro, y para recibir contribuciones especiales para determinadas obras o mejoras urbanas. Las corporaciones municipales deberán aportar parte de los ingresos que, de acuerdo con este artículo se generen, para sufragar los gastos originados por la centralización que de los permisos de **construcción** se realice. No pagarán dicha tasa las **construcciones** del Gobierno Central e instituciones autónomas, siempre que se trate de obras de interés social, ni las de instituciones de asistencia médico-social o educativas.

Artículo 70 Bis.-

Las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, que requieran permisos o autorizaciones del Instituto Nacional de



Vivienda y Urbanismo, relativos a la aprobación de anteproyectos, permisos de **construcción**, usos del suelo y segregaciones, así como cualesquiera otros de su competencia, contribuirán económicamente con el pago del servicio, según las normas que dicte la Junta Directiva de ese Instituto y con las limitaciones estipuladas en la ley de la Administración Financiera de la República." ²

c) PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN CONTRA LO PRESCRITO

"Artículo 57.-

Está prohibido realizar obras de **construcción** contra lo prescrito en la ley, los reglamentos y el respectivo permiso municipal." ³

d) IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN EN LA NORMATIVA MUNICIPAL

i) MUNICIPALIDAD DE VALVERDE VEGA

"Artículo 2.- Requisito para obtener la licencia municipal

En toda solicitud de otorgamiento, traslado o traspaso de la licencia municipal, será requisito que los interesados (los solicitantes y propietarios del inmueble donde se va a llevar a cabo la actividad) estén al día en el pago de los tributos municipales, a saber: impuestos, tasas y contribuciones, según el Código Municipal; además, en el **impuesto de construcciones** establecido en la Ley de Planificación urbana y los tributos fijados en otras leyes en favor de la Municipalidad de Valverde Vega." ⁴

ii) MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ

"Artículo 17.- Pago de impuesto.

El pago por impuesto de **construcción** será hasta el 1% del valor de la **construcción**. No pagarán el **impuesto** las instituciones públicas que, con recursos propios o a través de empresas, cuya responsabilidad quede establecida en un contrato o licitación, ejecuten la obra. Para las viviendas de interés social y obras que formen parte del Banco de Proyectos del Programa de Regeneración y Repoblamiento, se cobrará 0,01% del valor de la construcción." ⁵

iii) REGLAMENTO DEL PLAN DIRECTOR URBANO 2003 DE SAN JOSÉ



"Artículo 19. Obras de edificación y de otras obras análogas

(...)

4. Visto bueno para obras puntuales. Se trata de obras puntuales de mejoras, mantenimiento o seguridad en los inmuebles, entre las que se catalogan las obras de pequeña magnitud que se realicen en el exterior de las edificaciones que conserven su área y morfología, tales como: instalación de canoas y bajantes, instalación de rejas, aire acondicionado, limpieza de terreno, clavado de zinc, cercas de propiedad, cortinas de acero. Para estas obras no será necesario permiso de **construcción** ni el pago de **impuesto** de construcción, sino que bastará con una comunicación por escrito presentada por el interesado, expresando la localización exacta, tipo de actuación a realizar y costo estimado." ⁶

"Artículo 24. Pago de impuesto

El **impuesto** de **construcción** será hasta el 1% del valor de la **construcción**. No pagarán el **impuesto** las instituciones públicas que, con recursos propios o a través de empresas, cuya responsabilidad quede establecida en un contrato o licitación, ejecuten la obra. Para las viviendas de interés social se cobrará una cuarta parte (25%) del impuesto antes mencionado." ⁷

"Artículo 6. Emisión de Licencia de Oficio

Cuando los rótulos tuvieren estructura que cumplen con las normas de este Reglamento, la Municipalidad podrá legalizarlos por medio de emisión de la licencia de oficio, cargando el monto de este tributo y el **impuesto** de **construcción** respectivo, a la cuenta del propietario del inmueble." ⁸

iv) MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA

"Artículo 2.- Requisito para la licencia municipal

En toda solicitud de otorgamiento, traslado y traspaso de licencia municipal, será requisito que los interesados (los solicitantes, propietarios del inmueble donde se lleva a cabo la actividad) estén al día en el pago de los tributos, a saber: servicios urbanos, impuestos de patentes, con las tasas del artículo 88 del Código Municipal, las contribuciones del artículo 90 del Código Municipal y el **impuesto** de **construcciones** establecido en el artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana, y los tributos que fijen las leyes en favor de la Municipalidad." ⁹

"Reglamento al artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana



El Concejo Municipal del cantón de Goicoechea en sesión ordinaria N° 50-99, celebrada el día 13 de diciembre de 1999.

Artículo 16°, por unanimidad y con carácter firme aprobó:

"La siguiente reglamentación al artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana, en la siguiente forma:

Artículo 1° - Cobrar un impuesto de 0.25% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que mediante programas de vivienda, declarados de interés social, lleven a cabo las Asociaciones Cooperativas, las Asociaciones Solidaristas, las Asociaciones de Desarrollo Comunal y las Asociaciones de Vivienda, siempre y cuando estén legalmente constituidas.

Artículo 2°—Rige a partir de su aprobación.

Artículo 3°—Publíquese en el Diario Oficial.

Acuerdo Firme.

Tal y como reza esta reglamentación adicional al Código Urbano, publicado en "La Gaceta" N° 145 del 1° de agosto de 1981, para otra Municipalidad"

Zahyra Artavia Blanco, Jefa Depto. Secretaría." ¹⁰

v) MUNICIPALIDAD DE PÉREZ ZELEDÓN

"Artículo 2.- Requisito para la licencia municipal

En toda solicitud de otorgamiento, traslado y traspaso de licencia municipal, será requisito que los solicitantes o los propietarios del inmueble donde se lleva a cabo la actividad estén al día en el pago de los tributos, a saber: los servicios urbanos, los impuestos de patentes, con las tasas del artículo 88 del Código Municipal, las contribuciones fijadas en el artículo 90 del Código Municipal, el **impuesto de construcciones** establecido en el artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana, No. 4240, de 15 de noviembre de 1968, y los tributos que ordenen las leyes a favor de la Municipalidad."

11



vi) MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

"Artículo 5.- Requisitos para solicitud de construcción.

5.1. Licencia (permiso de construcción y responsabilidad municipal).

Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute dentro del cantón de Escazú, ya sea de carácter permanente o provisional, deberá obtener la licencia (permiso) municipal correspondiente, antes de su inicio.

Las obras, según su categoría, deben cumplir con los requisitos que integran el Reglamento de Requisitos para Permisos de Construcción, Remodelación, Demolición y Movimientos de Tierra, artículos 2.10.1 y siguientes, emitidos dentro de la publicación de los requisitos que se deben presentar para los diferentes trámites en la Municipalidad (La Gaceta No. 47 del 7 de marzo de 2003), con excepción de lo que se publica como Transitorios en este Reglamento.

El diseño de todo edificio público o privado destinado a la atención de usuarios deberá cumplir con la normativa dispuesta en la Ley 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con Discapacidad en Costa Rica. De igual manera, se recomienda la observación de esta normativa a todos los demás tipos de proyecto. Por la obtención de la licencia se cobrará un **impuesto de construcción** que será utilizado para los fines descritos en la Ley de Planificación Urbana. Este impuesto corresponde al 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones. En los casos de viviendas y urbanizaciones de interés social, se cobrará hasta el 0,5% sobre su valor.

Las dependencias del Gobierno que ejecuten obras no pagarán **impuesto de construcción**; sin embargo, deberán realizar los trámites correspondientes ante la Municipalidad, de forma que se establezca una coordinación entre esta y dichas dependencias. De esta forma, las características de la obra podrán ser compatibilizadas con las potencialidades de la infraestructura urbana y de su mantenimiento. Las licencias municipales siempre mantendrán a salvo los derechos de terceros. El propietario y el profesional encargado serán responsables de los datos estimados en el proyecto, así como de las características estructurales y arquitectónicas del interior de la obra. La Municipalidad vigilará el cumplimiento de los requisitos del Plan Regulador, como son: uso del suelo, densidad,



alineamientos, niveles, alturas, coberturas, frentes y áreas de lotes mínimos." ¹²

"6.3. Procedimientos.

Cuando una obra se construya sin licencia, la Municipalidad ordenará la suspensión de esta y el levantamiento de la información; fijará un plazo al propietario, según notificación del Departamento de Desarrollo Urbano, para que el propietario se ponga a derecho y obtenga la licencia correspondiente. Una vez que el interesado reciba el permiso, la Municipalidad comprobará si la obra ha sido ejecutada de acuerdo con el proyecto aprobado inicialmente.

Si el interesado no presenta el proyecto o no se llevan a cabo las modificaciones o demoliciones demandadas por la reglamentación, la Municipalidad ordenará la demolición de la obra ilegal, por cuenta del propietario. En ningún caso autorizará el uso de ella y si ya está en uso, impondrá una multa equivalente al 100% del valor del monto pagado como **Impuesto de Construcción**, y dispondrá la desocupación y clausura con ayuda de representantes de la Fuerza Pública y del Ministerio de Salud.

La realización de nuevas actividades en edificaciones existentes, que no concuerden con la zonificación del Plan Regulador y que no puedan catalogarse por medio de medidas de mitigación como un uso condicional se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra." ¹³

"Artículo 42.- Cobro de la licencia de rótulos.

Los parámetros del costo del precio de la licencia para publicidad exterior descritos en este Reglamento quedan en suspenso hasta que sean incluidos en reforma por realizarse a la Ley No. 7340 ("Tarifa de Impuestos Municipales del Cantón de Escazú"). Mientras se realiza esta reforma solo se cobrará el **impuesto** correspondiente a **construcción**, o sea, el 1% del costo del rótulo o valla publicitaria." ¹⁴

- e) LEY DE IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES N° 7509
- i) ART. 2

Artículo 2.- Objeto del impuesto

Son objeto de este impuesto los terrenos, las instalaciones o las construcciones fijas y permanentes que allí existan.



ii) ART. 6

Artículo 6.- Sujetos pasivos

Son sujetos pasivos de este impuesto:

(...)

c) Los concesionarios, los permisionarios o los ocupantes de la franja fronteriza o de la zona marítimo terrestre, pero solo respecto de las instalaciones o las construcciones fijas mencionadas en el artículo 2 de la presente Ley, pues, para el terreno, regirá el canon municipal correspondiente.

iii) ART. 14

Artículo 14.- Modificación automática de la base imponible de un inmueble La base imponible de un inmueble será modificada en forma automática por:

(...)

f) La **construcción** o adición, en los inmuebles, de mejoras apreciables que requieran permiso de **construcción**, cuya tasación modificará la base imponible, siempre que representen un valor igual o superior al veinte por ciento(20%) del valor registrado. En los terrenos dedicados a la actividad agropecuaria o agroindustrial no se tomarán en cuenta, para efectos de valoración, las mejoras o **construcciones** efectuadas en ellos, en beneficio de los trabajadores de dichas actividades o de la producción.

iv) ART. 15

Artículo 15.- Causas de modificación del valor registrado

La Administración Tributaria podrá modificar el valor registrado de los bienes inmuebles, mediante valoración, de oficio o a solicitud del interesado, en los siguientes casos:

a) La **construcción** de autopistas, carreteras, caminos vecinales u obras públicas y las mejoras sustanciales que redunden en beneficio de los inmuebles.

f) REGLAMENTO A LA LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA No. 18445-H

i) ART. 28

Artículo 28.- Empresas de construcción y similares.

Las empresas dedicadas a la construcción o actividades similares, que realicen contratos u obras que abarquen dos o más períodos



fiscales, deberán establecer los resultados de sus operaciones por aplicación de cualquiera de los siguientes métodos:

a) Asignar a cada período fiscal, como renta neta, la suma que resulte de aplicar, sobre los importes efectivamente percibidos, el porcentaje de ganancia calculado para toda la obra.

Si hubiere evidente variación del cálculo efectuado, el porcentaje puede ser modificado por la parte correspondiente a los períodos fiscales posteriores. En todo caso los porcentajes referidos pueden ser modificados por la Dirección cuando compruebe que no se ajustan a la realidad; y

b) Asignar a cada período fiscal el resultado neto que sea consecuencia de deducir del importe de la obra contratada, la parte que fue realmente ejecutada en el período, los costos efectivamente efectuados y los gastos ocurridos en el mismo período fiscal. Cuando fuere difícil la determinación del resultado en la forma indicada, la utilidad obtenida por la parte construida se puede establecer mediante un procedimiento análogo al señalado en el inciso anterior. En este caso, la Dirección puede también ejercer las facultades señaladas en dicho inciso.

La diferencia que se obtenga entre el resultado neto al final de toda la obra y el establecido mediante cualquiera de los procedimientos indicados, debe incidir en el período fiscal en que la obra se concluya, aun cuando no se haya percibido su importe, sin perjuicio de prorratarla equitativamente en los períodos no prescritos.

Elegido uno de los métodos mencionados, el mismo debe ser aplicado por el declarante a todas las obras o trabajos que realice y sólo puede ser cambiado con la previa autorización de la Dirección, la que establecerá a partir de cuál período se debe efectuar el cambio.

g) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA No. 7092

**i) Resolución 345-RA. DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN DIRECTA
RESOLUCION No. 345-RA.- Dirección General de la Tributación Directa.- San José, a las ocho horas del día ocho de agosto de mil novecientos noventa.**

Con fundamento en el inciso b) del artículo 6 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el numeral 1 del anexo 1 del Reglamento de



dicha ley y el artículo 105 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

RESUELVE:

Artículo 1.-

Para el período fiscal No. 90, las normas para la revaluación de activos depreciables serán las que seguidamente se indican:

a) Los bienes sujetos al pago del impuesto territorial (**construcciones**, instalaciones, mejoras, etc.), podrán revaluarse aplicando el 10% (diez por ciento) sobre el monto que resulte de la diferencia entre el valor histórico del activo y su correspondiente depreciación acumulada. Si se hubiera practicado la revaluación en el período fiscal No. 89, se aplicará dicho porcentaje al monto que resulte de la diferencia entre el valor revaluado del activo (valor histórico más el incremento por revaluación) y la correspondiente depreciación acumulada revaluada (la del valor histórico más el incremento por revaluación) y la correspondiente depreciación acumulada revaluada (la del valor histórico más la del incremento por la revaluación).

h) LA REFORMA FISCAL Y EL SECTOR CONSTRUCCIÓN

"La eventual aprobación del Plan Fiscal implicará un proceso inevitable de adaptación de las empresas de diversos sectores económicos al complejo cambio que se propone para los dos pilares fundamentales del sistema tributario, la imposición sobre la renta y la imposición sobre el valor agregado.

Podría señalarse que la innovación más sensible para las prácticas financieras de las empresas constructoras será la aplicación del Impuesto al Valor Agregado, el cual representa una versión técnica más sofisticada que el actual Impuesto General sobre las Ventas y un aumento dramático de su cobertura, especialmente en el área de servicios. Nótese que la actividad habitual de construcción pasará a ser un servicio gravado, aunque con la ventaja coyuntural de la fijación de una tarifa preferencial de un 6%, en lugar de la tarifa general del 13%. En el texto final se ha confirmado que los servicios profesionales estarán también sujetos a la tarifa del 6%, por lo que el "outsourcing" de servicios profesionales que realice la empresa constructora adicionará dicho cargo. Debemos tener presente que el aparente encarecimiento al recargarle a la factura de la empresa constructora un 6% del IVA se debe matizar según la naturaleza del cliente. En el caso de que el cliente (Ej.



Oficentro, Hotel, Planta Industrial, etc.) sea a su vez recaudador del IVA, este 6% sufrido va a constituirse en un crédito fiscal deducido en su propia cuenta del IVA, por lo que el impacto económico será trasladado eventualmente vía sus ventas de bienes o servicios a terceros. Evidentemente si el cliente es un no recaudador (Ej. Asalariado que encarga la construcción de su casa de habitación) estaríamos en presencia del "consumidor final", el cual no podrá trasladar su costo del IVA sufrido a nadie más.

Desde el punto de vista de la empresa constructora, la nueva condición de recaudador del IVA y la ampliación de los rubros que actualmente permiten aplicar el crédito fiscal por el IVA sufrido, pareciera ser un cambio favorable.

En contraste, la situación actual hace que el pago del 13% del Impuesto por materiales o servicios gravados implique costos cuyo aprovechamiento fiscal no pasa del 30% (la tarifa ordinaria del Impuesto de Renta) en lugar de un aprovechamiento del 100% de cada colón de impuesto pagado con la nueva metodología, oferta que como usualmente ocurre viene con algunas restricciones. Finalmente, debe tenerse en cuenta la inclusión de un Transitorio que reza así: "Quedarán exentos del Impuesto al Valor Agregado hasta su correspondiente finalización, los servicios de las obras de construcción cuyo permiso municipal haya sido otorgado con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley". No obstante, el período de exención no podrá exceder los seis meses a partir de la publicación de esta ley. " Este transitorio busca amortiguar eventuales discusiones sobre aplicación retroactiva de la ley tributaria que llegarán a la Sala Constitucional.

En cuanto al Impuesto de Sociedades, la actividad de construcción recibe un tratamiento especial -en contraste a las reglas generales de devengo- en el caso de obras que abarquen dos o más períodos fiscales, y que permite dos métodos a criterio de la empresa y bajo la fiscalización de Tributación (Artículo 82 inciso 3°):

a) Asignar a cada período impositivo, como renta neta, la suma que resulte de aplicar, sobre los importes efectivamente percibidos, el porcentaje de ganancia calculado para toda la obra. Si hubiere evidente variación del cálculo efectuado, el porcentaje puede ser modificado por la parte correspondiente a los períodos impositivos posteriores. (...)

b) Asignar a cada período impositivo el resultado neto que sea consecuencia de deducir del importe de la obra contratada, la parte que fue realmente ejecutada en el período, los costos efectivamente



efectuados y los gastos ocurridos en el mismo período impositivo. Cuando fuere difícil la determinación del resultado en la forma indicada, la utilidad obtenida por la parte construida se puede establecer mediante un procedimiento análogo al señalado en el inciso anterior. (...)

La diferencia que se obtenga entre el resultado neto al final de toda la obra y el establecido mediante cualquiera de los procedimientos indicados, debe incidir en el período impositivo en que la obra se concluya, aun cuando no se haya percibido su importe, sin perjuicio de prorratarla equitativamente en los períodos no prescritos. (...) " La norma completa es una copia del actual artículo 28 del Reglamento de la Ley 7092 vigente.

Seguiremos con estos temas en futuras ediciones." ¹⁵

2) CESIÓN DE TERRENOS PARA USOS PÚBLICOS

a) LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA N°4240¹⁶

i) ART. 20 Inc. f)

"Artículo 20.-

De consiguiente, esos reglamentos contendrán normas y condiciones para promover:

f) Reserva de suficientes espacios para usos públicos;

Nota: Al indicar "esos reglamentos" se refiere a los reglamentos y proyectos de desarrollo urbano.

ii) ART. 32

"Artículo 32.-

El Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización, al puntualizar las condiciones municipales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones, entre otros requisitos, incluirá los correspondientes al acceso a vía pública, a lotificación y amanzanamiento y a la cesión de áreas para uso público; establecerá asimismo, previa consulta a los organismos competentes, normas mínimas sobre construcción de calles y aceras, pavimentos, cañerías, drenajes pluviales y sanitarios, y electrificación y alumbrado público.



Los Reglamentos de Fraccionamiento y Urbanización establecerán un plazo prudencial para el estudio de los proyectos de urbanización; si transcurrido ese plazo no se hubiera producido la resolución oficial sobre el caso se considerará autorizado el proyecto para efectos de su ejecución."

iii) ART. 38 Inc. b)

Artículo 38.-

No se dará permiso para urbanizar terrenos:

b) Por no estar garantizado el importe de las obras de habilitación urbana del inmueble, o no haberse hecho o garantizado el traspaso formal al municipio, del área reservada a uso público, ni, en su defecto, satisfecho en dinero el valor equivalente;

iv) ART. 40

"Artículo 40.- (*)

Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto dictadas por el INVU. No obstante lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Asimismo se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas, a criterio del INVU.

No menos de una tercera parte del área representada por el porcentaje fijado conforme al párrafo anterior será aplicada indefectiblemente al uso de parque, pero reservando en primer término de ese tercio el o los espacios necesarios para campo o campos de juegos infantiles, en proporción que no sea inferior a diez metros cuadrados por cada familia; las áreas para juegos infantiles no podrán ser aceptadas si el fraccionador o urbanizador



no las ha acondicionado debidamente, incluyendo su enzacatado e instalación del equipo requerido.

Los dos tercios restantes del referido porcentaje o el remanente que de ellos quedase disponible después de cubiertas las necesidades de parque, servirán para instalar facilidades comunales que en principio proponga el fraccionador o urbanizador o luego en su defecto los adquirentes de lotes, pero que en todo caso han de definir la Municipalidad y el INVU. Las áreas aprovechables en facilidades comunales sólo podrá eliminarse o reducirse a cambio de alguna mejora u otra facilidad compensatoria, cuando de ello se obtengan un mayor beneficio para la comunidad, previa consulta al INVU.

Hecha excepción de los derechos de vía para carreteras que han de cederse al Estado, conforme a lo antes dispuesto, las demás áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal. No obstante la Municipalidad podrá autorizar que determinadas porciones sean transferidas directamente a las entidades estatales encargadas de establecer en las mismas los servicios o facilidades de su respectiva competencia, en concordancia con lo previsto en el párrafo inmediato anterior.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No 4971 de 28 de abril de 1972

(*) Las frases "dictadas por el INVU" y "a criterio del INVU" en el párrafo primero, y "el INVU" y "previa consulta al INVU" del párrafo tercero, ambos del presente artículo han sido declaradas inconstitucionales mediante Voto No. 4205-96. BJ# 172 de 10 de setiembre de 1996."

v) ART. 41

"Artículo 41.- (*)

Cuando el sitio a urbanizar no precise el porcentaje de terreno que para destinos públicos señala el artículo anterior, según el pronunciamiento municipal, deberá entonces el urbanizador cancelar en dinero el valor equivalente del indicado porcentaje, dentro del plazo que se le fije, que no será mayor de cinco años. La equivalencia se calculará a precio de terreno no urbanizado.

Las sumas que perciba el municipio por el concepto indicado y por el de venta de lotes cedidos por los urbanizadores, serán destinados exclusivamente a la adquisición y mantenimiento de terrenos para uso público, en sectores donde éstos hagan falta.



(* El presente artículo ha sido declarado inconstitucional mediante Voto No. 4205-96. B.J# 172 de 10 de setiembre de 1996."

b) Ley General de Caminos Públicos¹⁷

i) ART. 32

Artículo 32.-

Nadie tendrá derecho a cerrar parcial o totalmente o a estrechar, cercando o edificando, caminos o calles entregados por ley o de hecho al servicio público o al de propietario o vecinos de una localidad, salvo que proceda en virtud de resolución judicial dictada en expediente tramitado con intervención de representantes del Estado o de la municipalidad respectiva o por derechos adquiridos conforme a leyes anteriores a la presente o las disposiciones de esta ley. La resolución judicial se comprobará con certificación de la misma, y la adquisición con el título respectivo; ambas deberán mostrarse y facilitarse a la autoridad que lo exija.

Quien contraviniere lo anterior será juzgado conforme a las leyes penales correspondientes si, según la naturaleza del hecho, se determina la existencia del delito indicado por el artículo 227 del Código Penal o la contravención prevista en el artículo 400 del mismo Código, todo ello sin perjuicio de la reapertura de la vía sin lugar a indemnización alguna por mejoras o construcciones.

Es obligación de los funcionarios de caminos denunciar ante quien corresponda la contravención referida a iniciar las diligencias administrativas que establece el artículo siguiente para la reapertura de la vía.

c) REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES¹⁸

"II.3 Cesión de Areas Públicas: (*)

Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades o de zonas previamente urbanizadas, cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento urbano un 10% (diez por ciento) del área, sin restricciones, excepto cuando el fraccionamiento sea agropecuario. (*)

II.3.1 La Municipalidad utilizará el área pública cedida según el orden de dotación indicado en el artículo III.3.



II.3.2 Servicios particulares: Se aplicará lo indicado en el artículo III.3.6.3.2. (*)

Todas las áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal. En áreas mayores a los 250 metros cuadrados la cesión de públicas se dará en el sitio.

Las áreas para servicios particulares deberán dejarse en todos los fraccionamientos cuando resulten mayores de 100 metros cuadrados.

II.3.3 Cuando exista mapa oficial, la Municipalidad podrá negociar el pago en efectivo del área de parque y facilidades comunales de las urbanizaciones en las áreas determinadas por el Plan de manera que pagadas éstas de inmediato, adquiera otras ubicadas en los sitios indicados en el mapa oficial. Estas áreas se denominarán reservas municipales a negociar. El área correspondiente a juegos infantiles deberá dejarse en el sitio necesariamente.

En caso de que el propietario no desee negociar dichas áreas, éstas se dejarán en el sitio indicándolas en el plano de la urbanización como área o reservas municipales susceptibles de cambio (Así adicionado por el artículo X de la Sesión Ordinaria 3912 del INVU de 17 de abril de 1989).

(*) El punto II.3 ha sido reformado mediante acuerdo Junta Directiva en sesión extraordinaria No. 4082, 25 de abril de 1991.

(*) Las frases "a criterio del INVU" y "solo resulten parcelas con áreas menores de cinco hectáreas y su uso que conste en el plano" del punto II.3 fueron declaradas inconstitucionales mediante Voto 4205-96 a la Acción de inconstitucionalidad No. 282-92. BJ# 63 de 2 de abril de 1995

(*) El punto II.3.2 ha sido reformado por Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 17 de marzo de 1986.

(*) La frase encerrada entre paréntesis en el numeral II.3.2 ha sido declarado inconstitucional mediante Voto 532-I-96.

(*) El texto "No obstante cuando estas sean menores de 200 metros cuadrados el fraccionador deberá cancelar a la Municipalidad en dinero, el valor equivalente dentro del plazo que se fije" y "pudiendo sin embargo ser negociada a juicio de la Municipalidad previa consulta con el INVU. Las sumas que perciba el Municipio por el concepto antes indicado serán destinadas exclusivamente a la adquisición y mantenimiento de terrenos para uso público en sectores donde estos trabajos hagan falta", del punto II.3.2 fue



declarado inconstitucional mediante Voto 4205-96 a la Acción de inconstitucionalidad No. 282-92. BJ# 63 de 2 de abril de 1995."

VI.6 Aceptación de obras:

La aceptación de las obras y de las áreas públicas se efectuará conforme a las disposiciones reglamentarias que tengan en vigor la municipalidad del cantón y los demás organismos públicos que al respecto ejerzan funciones de control. Ninguna omisión de detalles en los planos aprobados libera al urbanizador y al profesional responsable de las obligaciones que les conciernen en cuanto al total y satisfactoria entrega de las obras, al tenor de lo establecido en este reglamento. El urbanizador y el profesional responsable que firman la solicitud de visado de los planos de construcción, son garantes de la estricta conformidad de las obras con los requisitos reglamentarios exigibles, conforme a lo indicado en las leyes aplicables.

VI.6.1 Del área total a fraccionar o urbanizar, deberá cederse gratuitamente para vías, parques y facilidades comunales, el porcentaje que corresponda según el tamaño medio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas señaladas en este Reglamento, todo conforme a lo previsto en el artículo 40 de la Ley No. 4240 .de Planificación Urbana.

3) SISTEMA DE REGULACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR EL PROCESO URBANIZADOR

a) Plusvalías como fuentes de financiamiento del desarrollo urbanístico.

"La cesión gratuita a las municipalidades de terrenos a fraccionar o urbanizar, se hace para destinar en ellos ciertos servicios para la comunidad, como lo son las vías públicas y las zonas verdes, éstas últimas -que son las que nos interesan- se utilizarán para construir parques, jardines, centros educativos, zonas deportivas y de recreo. El fundamento de esta obligación debe situarse en una especie de contrapartida debida por el urbanizador por el mayor valor que el proceso de urbanización o parcelamiento dará al suelo urbanizado, es decir, se trata en definitiva de una contribución en especie en el derecho urbanístico, como mecanismo para hacer que la plusvalía que adquieran los inmuebles con motivo de la urbanización o fraccionamiento revierta a la comunidad. Antes de esta regulación se presentaba una grave situación social, derivada del hecho de que los propietarios de suelo percibían como beneficio neto los precios íntegros obtenidos de sus terrenos, mientras que los nuevos barrios quedaban sin dotaciones de servicios, carencia que se intentaba hacer responsable a la Administración municipal, incapaz de cubrir



ese déficit en forma eficaz. Uno de los principios del derecho urbanístico consiste precisamente en que las considerables plusvalías generadas por el proceso del desarrollo urbano deben ser las primeras fuente para sufragar los costos en servicios que ese mismo desarrollo hace surgir. La obligación impugnada -de ceder gratuitamente un porcentaje de terreno a la municipalidad-, pretende justamente hacer efectivo el principio de compensación económica y retribución en servicio de las necesidades de la comunidad que se crea, como correlato del enriquecimiento que del desarrollo urbanístico se percibe."¹⁹

b) Regulación de la Plusvalía en Valencia España

i) La Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.

"En la práctica parece que los derechos de la propiedad están suficientemente satisfechos y que, por el contrario, el sistema resulta un fracaso desde el punto de vista de la recuperación para el interés general de las plusvalías que genera el proceso urbanístico. Durante los primeros años de aplicación de la Ley los urbanizadores, a cambio de realizar, gestionar y pagar la urbanización, recibieron de pago como media el 53% de los solares, mientras que los propietarios se quedaron con el resto, por lo que el reparto no les es nada desfavorable (Blanc, F., 1997, 279). Obviamente, la variación según los casos es notable. Delfín Martínez (2003, 181) comenta que durante los 40 primeros meses de vigencia de la Ley el urbanizador fue retribuido en una «horquilla comprendida entre el tercio y los dos tercios del aprovechamiento total».

(...)

Supone una mayor recuperación de plusvalías, porque los propietarios, antes de la resolución del concurso, no tienen certeza de que su terreno vaya a urbanizarse. Saben que desarrollarlo depende en gran medida de sus ofertas, junto a las de los agentes urbanizadores, que a su vez condicionan. En el sistema valenciano las plusvalías que deja de percibir el propietario las tiende a obtener el urbanizador, de manera que no se recuperan para la colectividad."²⁰

"La Ley de 1956 publicó históricamente el Urbanismo en España. Con ella nuestro país se une, tardíamente, al grupo de las naciones civilizadas, en su forma de enfocar el régimen legal del suelo. Las decisiones sobre el destino del suelo y su potencial transformación urbanística pasan a ser, desde entonces, propias de los poderes



públicos y sujetas a un proceso de racionalización global del territorio denominado Plan. Paralelamente el Legislador quiso mantener la propiedad privada del suelo y admitir la participación de ésta en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

(...)

La calificación urbanística (los usos y volúmenes edificables), es decir, la decisión pública contenida en el Plan sobre el posible destino urbanístico del territorio, pasó a incidir directamente en la propiedad del terreno. Se convirtió en fuente directa, si no de derechos, sí de sólidas expectativas económicas, ya que habilitaba directamente al dueño del suelo para desencadenar el proceso material y jurídico de participación en las plusvalías de la urbanización. En pocas palabras: la calificación urbanística de los terrenos se convirtió en una forma de atribuir rentas de monopolio a su dueño, quien procurará enajenar el suelo incorporando las plusvalías en el precio de venta y provocando una secuela inflacionista que paradójicamente obstaculiza la ejecución del Plan. El propietario no es, necesaria ni frecuentemente, promotor inmobiliario. El verdadero promotor para desarrollar su actuación se ve obligado -por la ley- a iniciarla con la compra de mucho terreno encarecido. Su demanda fomenta el incremento de precios y detrae recursos financieros que potencialmente podrían destinarse a la ejecución de las infraestructuras de urbanización necesarias.

(...)

El problema aparece cuando este principio justo. de ser una característica del actuar público, pasa a convertirse en la legitimación misma de la actuación administrativa y en su objeto básico. El propósito central de la gestión urbanística debe ser mejorar la calidad de vida ciudadana en términos compatibles con el fomento del desarrollo económico comunitario. Si ello se consigue haciendo, además, justicia a los propietarios tanto mejor. Pero excede toda razón confundir lo adjetivo con lo sustantivo y los modos de la acción pública con sus fines propios. Los fines del Urbanismo se consagran en los principios de la política económica y social -artículos 45 a 47- de nuestra Constitución y no cabe desviarse de ellos para repartir plusvalías urbanísticas. So pretexto de perfeccionar la justa distribución, el entramado legal ha generado mecanismos de tan sofisticada complejidad que su práctica dilata la ejecución del Plan hasta convertirse en rémora de la acción pública (y privada), desviándola del servicio al ciudadano y atascándola en su incidencia sobre la propiedad inmueble, a veces, sin provecho siquiera para ésta.



(...)

Una vez aprobado el Programa y mientras éste no sea revocado, el suelo urbanizable se convertirá en programado. Su propietario, gracias al Programa podrá participar en las plusvalías que genere el desarrollo de éste. Su nueva situación estatutaria será análoga a la del propietario de suelo urbanizable programado cuando, en la legislación estatal, se ve sujeto a un sistema de actuación pública, como el de cooperación.

(...)

El suelo urbano también podrá ser objeto de Programación cuando ello redunde en el mejor desarrollo del planeamiento. En tanto no se actúe por Programas este suelo se podrá gestionar mediante transferencias de aprovechamiento, una inteligente técnica introducida por la reforma legal estatal de 1990, que permite individualizar la gestión urbanística por parcelas facilitando su rápida edificación y que esta Ley lleva a sus últimas consecuencias. Se permiten, incluso, las transferencias de aprovechamiento entre distintas clases de suelo, se sientan reglas transparentes para su liquidación económica y se flexibilizan y simplifican los criterios de delectación de áreas de reparto y los métodos de cálculo del aprovechamiento tipo, garantizando, con sencillez y agilidad, la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico para cumplir el mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución. Asimismo la Ley establece reglas de aplicación subsidiaria directa que liberan de la necesidad de adaptar a ella los Planes vigentes y tiene muy presente que su aplicación no debe crear disfunciones perturbadoras de cada mercado inmobiliario local, por lo que permite que cada Municipio, a través de su Plan, arbitre políticas de gestión urbanística acordes con su situación específica."²¹

FUENTES CITADAS



- ¹ Este texto se repite en las tarifas de impuestos municipales de Upala, Orotina, Naranjo, Guatuso, Los Chiles, Atenas, San Mateo, San Carlos, San Ramón. También se puede encontrar en la dirección electrónica <http://www.ilo.org/public/spanish/bureau/stat/class/isic.htm> como categoría establecida por la OIT.
- ² Ley de Planificación Urbana, No. 4240 de 15 de noviembre de 1968. Artículo 70.
- ³ Ley de Planificación Urbana, No. 4240 de 15 de noviembre de 1968. Artículo 57.
- ⁴ Ley de patentes de la municipalidad de Valverde Vega No. 7958 de 17 de diciembre de 1999. Art. 2
- ⁵ Plan Director Urbano del Cantón de San José Publicado en La Gaceta No. 148 del 3 de Agosto del 2005. Art. 17
- ⁶ Reglamento del plan director urbano del cantón central de San José 2003 Acuerdo Municipal No. 15 de Sesión No. 57 de 3 de junio del 2003. Art. 19
- ⁷ Reglamento del plan director urbano del cantón central de San José 2003 Acuerdo Municipal No. 15 de Sesión No. 57 de 3 de junio del 2003. Art. 24
- ⁸ Reglamento del plan director urbano del cantón central de San José 2003 Acuerdo Municipal No. 15 de Sesión No. 57 de 3 de junio del 2003. Art. 6 de la Sección IV Título I.
- ⁹ Ley De Patentes De La Municipalidad De Goicoechea Ley No. 7682 de 21 de julio de 1997. Art. 2.
- ¹⁰ Reglamento al artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana Aprobado en sesión ordinaria n° 50-99 del 13 de diciembre de 1999.
- ¹¹ Impuestos Municipales De Pérez Zeledón Ley No. 7737 del 19 de diciembre de 1997. Art. 2
- ¹² Plan Regulador De La Municipalidad De Escazú n° 59 Sesión No. 59 del 17 de Diciembre del 2004. Art. 5
- ¹³ Plan Regulador De La Municipalidad De Escazú n° 59 Sesión No. 59 del 17 de Diciembre del 2004. Art 6.3
- ¹⁴ Plan Regulador De La Municipalidad De Escazú n° 59 Sesión No. 59 del 17 de Diciembre del 2004. Art 42
- ¹⁵ THOMPSON CHACÓN Eric. *La Reforma Fiscal y el sector construcción* [en línea]. San José, Costa Rica. Recuperado el 29 de marzo del 2006 de http://www.construccion.co.cr/revista/096/46.legal_reforma.htm
- ¹⁶ Ley de Planificación Urbana Ley No. 4240 de 15 de noviembre de 1968. Arts. 20.f, 32, 38.b, 40 y 41.
- ¹⁷ Ley General de Caminos Públicos, Ley N° 5060 de 22 de agosto de 1972.



-
- ¹⁸ Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones Aprobado en sesión No. 3391 del INVU del 13 de diciembre de 1982. Cap. II Art. 3, Cap. VI art. 6 y 6.1.
- ¹⁹ SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Resolución 4205-96 de las catorce horas treinta y tres minutos del veinte de agosto de mil novecientos noventa y seis.
- ²⁰ MOLINÍ (Fernando), [en línea], Competencia durante el Planeamiento, Valencia, recuperado el 31 de marzo de 2006 de http://www.uam.es/personal_pdi/filoyletras/geoinova/docs/competenciaanexo.pdf
- ²¹ COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS TÉCNICOS DE VALENCIA, [EN LÍNEA], URBANISMO. Actividad urbanística, Valencia. Recuperado el 21 de marzo de 2006 de:

http://www.copitival.es/Copiti4/normativa_urb_6_1994.htm



AVISO LEGAL

El Centro de Información Jurídica en Línea es un centro de carácter académico con fines didácticos, dentro del marco normativo de los usos honrados realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683, reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos, acuerdos municipales, reglamentos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683. Elabora compendios de obras literarias o de artículos de revistas científicas o técnicos con fines didácticos dentro de los límites estipulados en el artículo 58 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual número 8039.