



**MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA  
PLAN REGULADOR CANTONAL DE ALAJUELA**

**DIAGNÓSTICO TERRITORIAL**

**Capítulo 7**

**Eje Político - Institucional**

**ENERO, 2024**



Para el desarrollo de este capítulo se realizó un estudio integrado de las diversas potestades y actividades que se encuentran dentro del ámbito de acción municipal, con miras a crear normas, mecanismos y procedimientos dentro de las competencias del Plan Regulador que puedan ser implementados sin la existencia de roces con el ordenamiento jurídico nacional y que procuren un adecuado funcionamiento y un balance entre las necesidades de la localidad de Alajuela y las normas que como respuesta a ellas se crean.

### **3-1. RELEVANCIA DEL DIAGNÓSTICO LEGAL – INSTITUCIONAL PARA EL PLAN REGULADOR**

El Plan Regulador de Alajuela es un instrumento técnico a través del cual se crean normas para ser aplicadas en el cantón a futuro, por lo que es de trascendental importancia que durante la etapa de diagnóstico se profundice el estudio de las diversas particularidades que presenta la localidad en materia legal. Lo anterior con la finalidad de que la normativa urbanística que vaya a ser creada para el Cantón sea eficaz, conforme a los principios generales del derecho y fundamentalmente, en completa armonía con las leyes, reglamentos y demás instrumentos normativos existentes en el ordenamiento jurídico costarricense.

Los datos e información recopilada para este diagnóstico se encuentran en continua actualización y sistematización de una amplia gama de información tanto a nivel de legislación como de jurisprudencia judicial y administrativa, así como de las publicaciones en el Diario Oficial La Gaceta. Además, se cuenta con una serie de investigaciones realizadas por el Área Legal en temas diversos y relevantes para la creación y aplicación de Planes Reguladores. Dentro de toda esta información, es posible encontrar tanto aquella relativa a la materia de planificación urbana en general como la referente a supuestos legales específicos presentados por el Cantón de Alajuela

Metodológicamente el diagnóstico se desarrolló a partir de la ejecución de los siguientes procesos:

- El esbozo de la normativa atinente y relevante, verificando su vigencia y modificaciones.
- El estudio de pronunciamientos emitidos por la Sala Constitucional, la Procuraduría General de la República, y la Contraloría General de la República, a efectos de tener claridad con respecto a la debida interpretación de las normas relacionadas con la creación de lineamientos en materia de Ordenamiento Territorial.
- La participación en encuentros programados con los habitantes del Cantón de Alajuela.
- La realización de investigaciones legales para evacuar interrogantes en temas puntuales planteados por la parte técnica de ProDUS-UCR.

Las fuentes de información utilizadas fueron:

- Los procesos participativos realizados para el distrito primero, Alajuela.
- Las leyes, decretos, reglamentos, dictámenes y convenios nacionales e internacionales.
- La jurisprudencia administrativa de la Procuraduría General de la República (Sistema de Información Costarricense) y la del Poder Judicial (consulta de resoluciones judiciales).



- Datos de la Defensoría de los Habitantes y otras Instituciones Públicas.
- Libros y publicaciones.
- Consulta de sitios web oficiales

En lo referente a la labor de asesoría legal para este diagnóstico, se cumplió el objetivo establecido en el tanto se realizó una efectiva evacuación de las interrogantes planteadas por la parte técnica a través de la investigación y análisis legal de las mismas. Debe aclararse que las investigaciones a partir de las cuales se elaboró el presente capítulo tienen como resultado la elaboración de criterios legales que versan sobre los siguientes temas:

- Corredores Biológicos.
- Visado de Planos en Distritos Rurales.
- Competencia del Plan Regulador frente al Régimen de Zonas Francas.
- Aplicación de los Acuerdos 2006-615 y 2008-512 de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

Estos criterios se incluyen en el presente capítulo dado que son de gran relevancia en el estudio de la gestión territorial del Cantón de Alajuela y permiten establecer unas de las primeras líneas del rumbo que se tomará en la redacción y conformación de las propuestas para el Plan Regulador, proceso en el cual el área legal participará activamente asesorando sobre la viabilidad jurídica de las mismas y en la revisión, tanto de forma como de fondo, de los reglamentos desarrollados en conjunto con la parte técnica.

### **3-2. INJERENCIA DEL PLAN REGULADOR EN ZONAS FRANCAS**

Con motivo del proceso de elaboración del Plan Regulador de Alajuela y de la existencia de una gran cantidad de empresas que cuentan con el Régimen de Zona Franca en este cantón, se hace inminente la necesidad de dilucidar varias inquietudes presentadas por la parte técnica en cuanto a esta temática.

El presente criterio tiene como objetivo responder principalmente a dos aspectos fundamentales de interés para el presente diagnóstico: primero la competencia del Plan Regulador frente a la constitución de una zona franca con respecto a la zonificación y uso del suelo y segundo, la evaluación de la posibilidad de que al establecerse una zona franca, por su condición especial, se permita a las industrias que la integran la posibilidad de apartarse de la normativa de zonificación y uso del suelo establecido por el plan regulador local.

El Régimen de Zonas Francas se encuentra definido tanto en el primer artículo de la Ley de Régimen de Zonas Francas número 7210 y sus reformas, como en uno de los incisos del artículo cuarto del reglamento a esta ley, decreto ejecutivo 34739-COMEX-H. En lo que interesa, dichos artículos rezan lo siguiente:

*“Artículo 1.- El Régimen de Zonas Francas es el conjunto de incentivos y beneficios que el Estado otorga a las empresas que realicen inversiones nuevas en el país, siempre y cuando*



*cumplan los demás requisitos y las obligaciones establecidas en esta ley y sus reglamentos. El reglamento determinará qué se entenderá por inversiones nuevas en el país. Las empresas beneficiadas con este Régimen se dedicarán a la manipulación, el procesamiento, la manufactura, la producción, la reparación y el mantenimiento de bienes y la prestación de servicios destinados a la exportación o reexportación, excepto lo previsto en los artículos 22 y 24 de esta ley. El lugar donde se establezca un grupo de empresas beneficiadas con este Régimen, se denomina "zona franca" y será un área delimitada, sin población residente, autorizada por el Poder Ejecutivo para funcionar como tal...1"*

"Régimen: El Régimen de Zonas Francas, que es el conjunto de incentivos y beneficios que otorga el Estado a las personas físicas o jurídicas que cumplan con los requisitos y obligaciones establecidas en la Ley N° 7210 y sus reformas, este Reglamento y demás normas aplicables.2"

De conformidad con la normativa especial, el Régimen de Zonas Francas se otorgará solo a empresas con proyectos cuya inversión nueva inicial en activos fijos sea de al menos ciento cincuenta mil dólares estadounidenses (US\$150.000,00) o su equivalente en moneda nacional. Las empresas que pueden adquirir el Régimen de Zonas Francas son determinadas de manera taxativa en el artículo 17 de la Ley 7210. La empresa que no se encuentre dentro de una de las categorías que se citarán a continuación, no podría optar por solicitar el régimen y obtener sus correlativos beneficios:

*"Artículo 17.- Las empresas que se acojan al Régimen de Zonas Francas se clasificarán de la siguiente manera:*

*Industrias procesadoras de exportación que producen, procesan o ensamblan para la exportación o reexportación.*

*Empresas comerciales de exportación, no productoras, que simplemente manipulan, Re empaacan o redistribuyen mercaderías no tradicionales y productos para la exportación o reexportación.*

*Industrias y empresas de servicios que los exporten a personas físicas y jurídicas, domiciliadas en el exterior o que los provean a compañías beneficiarias del Régimen de Zonas Francas; siempre y cuando, en este último caso, los servicios estén directamente vinculados con el proceso de producción de las compañías beneficiarias del Régimen de Zonas Francas.*

*Las entidades bancarias, financieras y aseguradoras que se instalen en las zonas francas, no podrán acogerse a los beneficios de este Régimen. Tampoco podrán acogerse al Régimen las personas físicas o jurídicas dedicadas a prestar servicios profesionales.*

*ch) Empresas administradoras de parques destinados a la instalación de empresas bajo el Régimen de Zonas Francas, siempre que los parques cumplan condiciones mínimas de infraestructura y disponibilidad de servicios, según el reglamento de esta ley.*

*Estas empresas gozarán de las exoneraciones indicadas en el artículo 20, siempre que en el parque industrial que desarrollen se instalen únicamente empresas acogidas al Régimen de Zonas Francas. De llegar a instalarse en el parque empresas no acogidas al Régimen de Zonas Francas, la empresa administradora perderá, a partir de ese momento, la exoneración indicada en el inciso g) del artículo 20 y, en cuanto a las demás exoneraciones, se reducirán en la proporción correspondiente como si se tratara de ventas en el territorio aduanero nacional en los términos del artículo 22.*



*Empresas o entidades que se dediquen a la investigación científica para el mejoramiento del nivel tecnológico de la actividad industrial o agroindustrial y del Comercio Exterior del país.*

*Empresas que operen astilleros y diques secos o flotantes para la construcción, reparación o mantenimiento de las embarcaciones.”*

Los incentivos otorgados a dichas empresas bajo este régimen se encuentran establecidos de forma específica en el artículo 20 de la Ley 7210, mismo en el cual es posible apreciar que los beneficios consistirán básicamente en la exención de diversos impuestos y tributos. En relación con la interrogante planteada sobre la ubicación de las empresas que obtengan el régimen de zona franca, es necesario tener en cuenta que la elaboración de la Zonificación y el Uso del Suelo de un cantón determinado es competencia de la Municipalidad respectiva, a través del Reglamento de Zonificación dentro del Plan Regulador.

Al ser la zonificación la división de una circunscripción territorial en distintas formas de uso para su desarrollo racional, los gobiernos municipales tienen la potestad de determinar dentro de sus políticas de ordenamiento territorial, cuáles son las áreas en las que se permitirá la actividad industrial. Dicha afirmación, tiene sustento legal en la Ley de Planificación Urbana N°4042, la cual señala:

*“Artículo 16.- De acuerdo con los objetivos que definan los propios y diversos organismos de gobierno y administración del Estado, el plan regulador local contendrá los siguientes elementos, sin tener que limitarse a ellos:(...) c) El uso de la tierra que muestre la situación y distribución de terrenos respecto a vivienda, comercio, industria, educación, recreación, fines públicos y cualquier otro destino pertinente...”*

*Artículo 24.- El Reglamento de Zonificación dividirá el área urbana en zonas de uso, regulando respecto a cada una de ellas:*

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

(lo resaltado no es del original)

Es importante destacar que las normas establecidas en los planes regulares, son de acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y jurídicas dentro de la circunscripción territorial del cantón, esto por cuanto de conformidad con el precepto del artículo 169 de la Constitución Política, la Ley de Planificación Urbana reconoce en su artículo 15, la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio jurisdiccional.

De esta manera y al tenor del artículo supra citado, cada Municipalidad dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador 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.



En este sentido y con respecto a la situación puntual de las empresas en régimen de zona franca, es posible afirmar que cuando éstas se vayan a localizar en un cantón donde exista un Plan Regulador vigente, deben cumplir todas las disposiciones pertinentes allí contenidas, esto en virtud del principio de la autonomía de la voluntad que rige a los particulares.

Aunado a lo anterior, es importante destacar que, en la normativa específica para la materia de Zonas Francas, no existe un lineamiento con rango superior al Plan Regulador en el cual se establezca puntualmente el lugar donde las empresas en régimen se deben ubicar. Asimismo, no se encuentra en dicha legislación, norma alguna en la cual se haya creado una excepción para las empresas beneficiarias de este régimen a través de la cual se les autorice para desacatar las normas de ordenamiento territorial establecidas por la Municipalidad del Cantón. Por el contrario, en la Ley 7210 y su Reglamento establecen como obligaciones de los beneficiarios el cumplimiento de esta normativa, lo cual se establece de la siguiente manera:

*Artículo 1 (...) Las empresas que califiquen en el Régimen de Zonas Francas tendrán que cumplir todas las normas de protección del medio ambiente que la legislación costarricense y la internacional disponen para el desarrollo sostenible de las actividades económicas.4*

*Artículo 62. (...): h) Cumplir con las regulaciones ambientales, urbanísticas, sanitarias y demás aplicables según el tipo de actividad que desarrolle la empresa, y contar permanentemente con los permisos de operación correspondientes.5  
(lo resaltado no es del original)*

En conclusión, no existe una autorización normativa para que las empresas en régimen de zona franca tengan la posibilidad de ubicarse en sectores en que no les es permitido de conformidad con el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Plan Regulador, más bien deben ser respetuosas de la ubicación que se les asigne.

Al hallarse un deber expresamente establecido con respecto al cumplimiento de la normativa urbanística por parte de las empresas en régimen, todo Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo debe de tener muy clara la determinación de las zonas industriales y sus correspondientes usos, tomando en cuenta que existe la posibilidad de que en ellas se establezca una zona franca, siempre que se cumpla con toda la normativa aplicable según la actividad que desarrolle, incluyendo lo establecido en el Plan Regulador.

### **3-3. APLICACIÓN DE LOS ACUERDOS 2006-615 Y 2008-512 DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL ICAA**

Con motivo del proceso diagnóstico para la elaboración del Plan Regulador de Alajuela, se presentan la inquietud con respecto a la posibilidad de exigir la construcción de plantas de tratamiento como un requisito obligatorio para todos los proyectos que se lleven a cabo en una determinada área de importancia hidrogeológica. El presente criterio se realizó a la luz de la existencia de los Acuerdos 2006-615 y 2008-512 emitidos por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (en adelante ICAA), los cuales versan sobre el tema objeto de estudio. Este escrito, versará sobre tres aspectos fundamentalmente: la relación existente entre el Sistema Nacional de Riego y Avenimiento (en adelante SENARA) y el ICAA, la obligatoriedad o no de los dos acuerdos del ICAA y la relación existente entre estos.



Para la correcta comprensión del tema objeto de análisis en el presente documento, es necesario tener presente que las instituciones públicas que se mencionarán forman parte de la Administración Descentralizada del Estado.

La Constitución Política de Costa Rica en su artículo 50, establece como derecho de todos los habitantes del país y como obligación para la Administración Pública, el garantizar un medio ambiente sano y ecológicamente equilibrado, siendo este un eje transversal en el ejercicio de todas las funciones de los entes y órganos del Estado, entre ellos los que son objeto de análisis.

La Ley N°6877 denominada Ley de Creación del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento, establece en su artículo tercero las potestades de esta institución, de las cuales es relevante hacer referencia a las siguientes:

*“Realizar, coordinar, promover y mantener actualizadas las investigaciones hidrológicas, hidrogeológicas, agrológicas y otras que considere necesarias en las cuencas hidrográficas del país, así como las socioeconómicas y ambientales en las áreas y regiones en que sea factible establecer distritos de riego y avenamiento.*

*Vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en las materias de su incumbencia. Las decisiones que por ese motivo tome el Servicio, referentes a la perforación de pozos, y a la explotación, mantenimiento y protección de las aguas -que realicen las instituciones públicas y los particulares- serán definitivas y de acatamiento obligatorio. No obstante, tales decisiones podrán apelarse dentro del décimo día por razones de ilegalidad, para ante el Tribunal Superior Contencioso administrativo. El Tribunal resolverá en un plazo no mayor de noventa días.*

*Suministrar asesoramiento técnico y servicios a instituciones públicas y a particulares...”*

De lo anterior es posible concluir que, las decisiones que toma el SENARA referentes a la explotación, mantenimiento y protección de las aguas son de acatamiento obligatorio para las instituciones públicas y particulares, siempre y cuando sean en materias de su incumbencia. Es por esta razón que le corresponde a esta institución, proporcionar el asesoramiento necesario tanto a los entes estatales como a posparticulares; razón que torna inevitable que implemente diversos mecanismos de coordinación y protección en relación con recurso hídrico, en conjunto con otros entes e instituciones. La resolución 2004-01923 de la Sala Constitucional del 24 de febrero del dos mil cuatro, reitera dicha posición al señalar:

*“b) SENARA (Sistema Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento).*

*A pesar de tener aparentemente limitada su competencia a los distritos de riego, avenamiento y control de inundaciones –unidades físicas técnico-administrativas de carácter agropecuario para el logro de su desarrollo socioeconómico definidas por Decreto Ejecutivo a solicitud de este ente (artículos 17 y 18 de su Ley de Creación No. 6877 del 18 de julio de 1983 y sus reformas)-, es lo cierto que su ley constitutiva le asigna importantes competencias en materia de aguas subterráneas, las cuales, evidentemente, tienen una vocación nacional y, por consiguiente, no se circunscriben a los meros distritos de riego. (...). Así, entre otros objetivos, el SENARA tiene el de procurar el aprovechamiento óptimo y justo de los recursos de (...) aguas –tanto superficiales como subterráneas- en las actividades agropecuarias (...) en los distritos de riego” (artículo 2°). Entre sus funciones*



*figura la de “Investigar, proteger y fomentar el uso de los recursos hídricos del país tanto superficiales como subterráneos” y “Realizar, coordinar, promover y mantener actualizadas las investigaciones hidrológicas, hidrogeológicas (...)” (artículo 3°, incisos d y e). En el artículo 4°, se establece que le compete al SENARA promover y dirigir la coordinación y colaboración con otras instituciones y entidades competentes en materias tales como “Prevención, corrección y eliminación de todo tipo de contaminación de las aguas en los distritos de riego”, “Elaboración y actualización de un inventario de las aguas nacionales, así como la evaluación de su uso potencial para efectos de aprovechamiento en los distritos de riego” y “Construcción y mantenimiento de las obras necesarias para la conservación y renovación de los manos acuíferos aprovechables para las actividades agropecuarias en los distritos de riego” (incisos c, ch y f).”*

Por su parte, el ICAA o AyA, es regulado a través de su Ley Constitutiva N° 2726. Es en su artículo primero donde se plantea el objetivo general para el que fue creado dicho Instituto, demarcando con ello el ámbito y funciones en las cuales podrá actuar:

*“Artículo 1.- Con el objeto de dirigir, fijar políticas, establecer y aplicar normas, realizar y promover el planeamiento, financiamiento y desarrollo y de resolver todo lo relacionado con el suministro de agua potable y recolección y evacuación de aguas negras y residuos industriales líquidos, lo mismo que el aspecto normativo de los sistemas de alcantarillado pluvial en áreas urbanas, para todo el territorio nacional se crea el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, como institución autónoma del Estado. (Así reformado por Ley N°5915 de 12 de julio de 1976, artículo 1º)”*

Posteriormente, el mismo cuerpo legal en su artículo segundo realiza una enumeración más específica de las diversas funciones del ICAA, dentro de las que es oportuno resaltar las siguientes:

*“Artículo 2.- Corresponde al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados: Dirigir y vigilar todo lo concerniente para proveer a los habitantes de la república de un servicio de agua potable, recolección y evacuación de aguas negras y residuos industriales líquidos y de aguas pluviales en las áreas urbanas... Promover la conservación de las cuencas hidrográficas y la protección ecológica, así como el control de la contaminación de las aguas... “*

*(lo resaltado no es del original).*

De lo citado, es posible observar cómo se le atribuye al ICAA dirigir y vigilar todo lo concerniente a la recolección y evacuación de aguas negras, residuos industriales líquidos y aguas pluviales en las áreas urbanas, situación que de forma evidente comprende la Gran Área Metropolitana y a nivel general todo lo concerniente a la protección de las cuencas hidrográficas, la ecología y el control de la contaminación de las aguas.

De las diversas potestades y funciones otorgadas por ley al ICAA, en relación con la protección del recurso hídrico, se instauran dos vertientes: la primera dirigida a la administración y suministro del agua potable a los administrados y la segunda estrechamente relacionada con la protección de la calidad de este recurso, para lo cual es posible y necesario la creación normas o directrices vinculantes tanto para los entes y órganos del Estado como para los particulares, según sea el caso.





En este sentido, es posible afirmar que existe a nivel legal una distinción clara, entre las competencias del ICAA y el SENARA, razón por la cual no puede existir inserción de uno en las funciones del otro, ya que no se está en presencia de una relación jerárquica. Esto no significa que exista una imposibilidad de crear sistemas de cooperación para la ejecución de sus funciones, por el contrario, el respeto a las funciones y competencias de cada órgano o instituto, hace necesaria esta relación, proporcionando con ello complementariedad y coherencia en el sistema así como seguridad jurídica, razón por la cual cada una tendrá plena competencia y capacidad para emitir normas y directrices referentes a su materia debiendo estas ser respetadas tanto por los demás entes y órganos públicos como por los sujetos particulares.

En cuanto a la obligatoriedad de aplicar los Acuerdos 2006-615 y 2008-512 del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, tanto el ICAA como el SENARA están legalmente autorizados para emitir directrices en relación con las materias que por ley se les ha encomendado, siendo éstas de acatamiento obligatorio. El ICAA se encuentra facultado para emitir los acuerdos 2006-615 y 2008-512, las cuales motivan la presente consulta, ya que se encuentran orientados a la protección del recurso hídrico, de acuerdo con su competencia. El artículo 6 de la Ley N°2726, manifiesta que el Instituto estará regido por la Junta Directiva que es a su vez nombrada por el Consejo de Gobierno, por lo cual los lineamientos y las políticas emitidas por el Instituto deben ser elaboradas y oficializadas por su Junta Directiva, tal y como sucedió con los acuerdos que son el objeto de la consulta.

Por otra parte, y tal como fue evidenciado, debido a la relación existente entre el SENARA y el ICAA, la cual no es jerárquica si no complementaria, estos tienen la posibilidad de establecer relaciones en donde se respeten sus competencias con la finalidad de ejecutar correctamente sus propias funciones.

Es precisamente gracias a este funcionamiento del ordenamiento jurídico costarricense, que se justifica la comunicación entre el SENARA y el ICAA, en donde este último recomienda en uno de sus acuerdos la utilización del “Estudio Mapa Hidrogeológico del Valle Central de Costa Rica”, realizado por el SENARA.

De todo lo anteriormente expuesto se concluye que, en virtud de las funciones otorgadas al ICAA y a la potestad de su Junta Directiva, así como a la relación de complementariedad entre éste y el SENARA, los Acuerdos 2006-615 y 2008-512, han sido válidamente emitidos y por tanto son de acatamiento obligatorio tanto para instituciones públicas como para sujetos privados.

Por otra parte, en cuanto a la relación existente entre los Acuerdos 2006-615 y 2008-512, el 24 de noviembre del 2006 se publica en la Gaceta el acuerdo 2006-615 tomado por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Por medio de éste se ordena la aplicación del estudio llamado “Mapa hidrogeológico del Valle Central de Costa Rica”, realizado por SENARA (anexo del presente documento), en el cual se clasifican los terrenos de esta circunscripción territorial, de acuerdo con su nivel de vulnerabilidad en alta, media y baja respecto a la contaminación que puede causar en los acuíferos el desarrollo de diversas obras. Al mismo tiempo, se elabora una matriz con los requisitos necesarios para poder llevar a cabo ciertas actividades dentro de estos terrenos, las cuales van a variar dependiendo de la vulnerabilidad de la zona en la que se van a desarrollar.

Una de las principales disposiciones de esta norma es que se aplique el Mapa Hidrogeológico a todas las solicitudes presentadas por los administrados para llevar a cabo alguna actividad u obra en el Valle Central; de igual forma exige para la aprobación de los desarrollos habitacionales la construcción de sistemas de alcantarillado sanitario y plantas de tratamiento, esto bajo cualquier nivel de vulnerabilidad.



Sin embargo, en el año 2008 se lleva a cabo una modificación al acuerdo mencionado, esto bajo diversos considerandos y principios, entre los que sobresale el resguardo por el artículo 16 de la Ley General de la Administración Pública N° 6227, que indica:

*“Artículo 16.-En ningún caso podrán dictarse actos contrarios a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia. El Juez podrá controlar la conformidad con estas reglas no jurídicas de los elementos discrecionales del acto, como si ejerciera contralor de legalidad.”*

(Lo resaltado no es del original).

Este artículo es interpretado de tal manera que permite dar mayor relevancia a los estudios técnicos que se llevan a cabo en los terrenos, para determinar de forma más casuística los requerimientos necesarios para el tratamiento de aguas residuales, esto con el objetivo de que sin importar la obra o actividad que se realice se garantice un desarrollo sostenible, así como la protección del recurso hídrico. En este sentido, el 10 de diciembre del año 2008 se publica en la Gaceta el acuerdo 2008-512 de la Junta Directiva del ICAA, bajo el título “Modificación del Acuerdo 2006-615, Delimitación de Zona de Protección del Valle Central”.

Este nuevo acuerdo, realiza una modificación al acuerdo 2006-615 y mantiene vigente todo aquello que no se haya cambiado expresamente en el acuerdo 2008-512. Por esta razón, tanto el Mapa Hidrogeológico del Valle Central como la clasificación realizada en relación al grado de vulnerabilidad de los mantos acuíferos, continúan siendo aplicables.

Diferente es la situación de la matriz que contenía las restricciones y requisitos al uso del suelo, ya que esta fue modificada, razón por la cual se eliminó la necesidad de crear los sistemas de alcantarillado sanitario y plantas de tratamiento en todos los desarrollos habitacionales, dependiendo esto ahora, de las características propias de cada obra o actividad, situación que se justifica en uno de los considerandos del acuerdo:

*3º—La nueva categoría de Matriz de Criterios de Uso del Suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de Acuíferos para la Protección del Recurso Hídrico, brinda una mayor claridad y posibilidad de consideración de los siguientes aspectos: a) la viabilidad técnica-administrativa-operativa de que el desarrollador construya una planta de tratamiento; b) si frente a la propiedad se encuentra red prevista en Calle Pública, que es administrada por el AyA; c) Si el área y localización del Proyecto NO permiten la construcción de una Planta de Tratamiento; d) si los proyectos citados se localizan como “lotes”, dentro de Proyectos Urbanísticos recibidos por el AyA; e) Si la zona en donde se localiza el Proyecto está dentro del proyecto de área de cobertura del JBIC, “Contrato de Préstamo Externo N.ºCR-P4 con el Banco Japonés para la Cooperación Internacional”; f) si el suelo es apto para la utilización de tanque séptico. En caso de presentarse los elementos anteriores, en aplicación de los principios de razonabilidad, ciencia y la técnica, resulta procedente no exigir el requisito de tratamiento de aguas residuales por medio de planta de tratamiento.*

(lo resaltado no es del original).



Es a través de esta modificación que se introduce cierta flexibilidad a la necesidad de realizar el tratamiento de aguas residuales por medio de planta de tratamiento, lo que era obligatorio a la luz del acuerdo anterior para los desarrollos habitacionales.

En esta nueva matriz sobresale que, en la mayoría de los desarrollos urbanísticos se dispone que es posible permitirlos “sujetos a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas”, lo que implica la utilización de un concepto indefinido que abre la posibilidad de utilizar cualquier sistema de tratamiento de aguas residuales que garantice la protección del ambiente de manera adecuada. La elección del sistema o diseño para la eliminación de excretas y aguas servidas debe estar fundada en los estudios técnicos necesarios.

Además, otro punto relevante de este nuevo acuerdo N°2008-512 es que se oficializa por medio de nota, que en todos los casos considerados en la tabla o matriz se debe cumplir con el trámite de aprobación de viabilidad ambiental por parte de SETENA, así como la obligación de cumplir con todos los permisos que requieran otros entes estatales.

Por tanto, es necesario aclarar que existe una relación de complementariedad entre ambos acuerdos, debido a que el acuerdo 2006-615 solo fue modificado parcialmente por el acuerdo 2008-512, quedando vigente todo aquello que no haya sido expresamente modificado, entre lo que se incluye el “Mapa hidrogeológico del Valle Central de Costa Rica”, realizado por SENARA así como la clasificación de los terrenos de acuerdo a su nivel de vulnerabilidad en alta, media y baja en relación a la contaminación que puede causar en los acuíferos el desarrollo de ciertas obras o actividades. En este sentido, para la correcta aplicación de ambos acuerdos es necesario:

1. Ubicar la zona en la que se desea construir el proyecto, para saber si se encuentra dentro de la zona definida por el “Mapa hidrogeológico del Valle Central, cuya aplicación se hace obligatoria a través del acuerdo 2006-615, y en el cual se realiza una clasificación de las zonas en relación con su vulnerabilidad en alta, media y baja tomando en cuenta para ello la contaminación que se puede causar a los acuíferos.<sup>6</sup>
2. Si efectivamente el terreno en el que se quiere realizar la obra se encuentra dentro de las zonas del Mapa hidrogeológico del Valle Central, será necesario revisar la Matriz de criterios de Uso del Suelo según la Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos para la Protección del Recurso Hídrico, contenida en el acuerdo 2008-512, para así conocer cuáles son los requerimientos para ese determinado desarrollo o actividad en esa zona, los cuales son de acatamiento obligatorio, de acuerdo al análisis anteriormente expuesto.

Sin embargo, si de los estudios técnicos realizados por el administrado o particular se desprende de manera fehaciente y detallada que las condiciones de la zona son diversas y por tanto no existe correspondencia entre la realidad actual de los suelos y la clasificación realizada en el acuerdo 2008-512, en su matriz, puede el interesado presentar toda la documentación que acredite la existencia de circunstancia diversas en los terrenos, con la finalidad de que se modifique dicha matriz, ello ante SENARA, si efectivamente, dicha oficina aprueba la solicitud, bastará presentar el documento de aprobación ante ICAA para que este realice la exoneración de la construcción de plantas de tratamiento para un determinado proyecto.



Es importante destacar que, además de las directrices estudiadas en el presente criterio, cualquier proyecto que quiera realizarse, deberá cumplir con toda la normativa vigente y aplicable en materia de ubicación y tratamiento de aguas residuales emitida por los órganos competentes a nivel nacional.

En conclusión, de lo expuesto se determina lo siguiente:

1. Existe a nivel legal una distinción clara, entre las competencias del ICAA y el SENARA, razón por la cual no puede existir inserción de uno en las funciones del otro, ya que no existe entre ambos entes una relación jerárquica, no obstante ello no significa que sea imposible crear sistemas de cooperación para la ejecución de sus funciones, por el contrario, el respeto a las funciones y competencias de cada órgano o instituto, hace necesaria esta relación, razón por la cual cada uno tendrá plena competencia y capacidad para emitir normas y directrices referentes a su materia debiendo estas ser respetadas por los demás entes públicos y por los sujetos particulares, con ello se garantiza un funcionamiento eficiente y armónico del sistema.
2. En virtud de las funciones otorgadas al ICAA y de la potestad de su Junta Directiva, así como de la relación de complementariedad que existe entre éste y el SENARA, se considera que los Acuerdos 2006-615 y 2008-512, han sido válidamente emitidos y por tanto son de acatamiento obligatorio en todo aquello que no hayan sido tácita o expresamente modificados, tanto para instituciones públicas como para los sujetos privados, ello por estar relacionados a las funciones que le han sido encomendadas.
3. Existe una relación de complementariedad entre ambos acuerdos, debido a que el acuerdo 2006-615 solo fue modificado parcialmente por el acuerdo 2008-512, quedando vigente todo aquello que no haya sido expresamente modificado en el último acuerdo, entre lo que se incluye el “Mapa hidrogeológico del Valle Central de Costa Rica”, realizado por SENARA así como la clasificación de los terrenos de acuerdo a su nivel de vulnerabilidad, por lo cual es necesario para la correcta aplicación de estos acuerdos realizar su análisis de la siguiente forma:
  - a. Ubicar la zona en la que se desea construir el proyecto, para saber si se encuentra dentro de la zona definida por el “Mapa hidrogeológico del Valle Central, en el cual se realiza una clasificación del terreno de acuerdo a su nivel de vulnerabilidad en alta, media y baja.
  - b. Si efectivamente el terreno en el que se quiere realizar la obra se encuentra dentro de las zonas incluidas en el Mapa hidrogeológico del Valle Central, será necesario para el interesado revisar la Matriz de Criterios de Uso del Suelo según la Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos para la Protección del Recurso Hídrico, para así conocer cuáles son los requerimientos para ese determinado desarrollo o actividad en esa zona, los cuales son de acatamiento obligatorio.
4. Si de los estudios técnicos realizados por el administrado o particular se desprende de manera fehaciente y detallada que las condiciones de la zona son diversas y por tanto no existe correspondencia entre la realidad actual de los suelos y la clasificación realizada en la matriz, es posible presentar toda la documentación que acredite dichas circunstancias, con la finalidad de que se modifique, solicitud que debe realizarse ante el SENARA, si esta oficina aprueba la solicitud, bastará presentar el documento de aprobación ante ICAA para que se realice la exoneración de construcción de plantas de tratamiento en un determinado proyecto.



### **3-4. LOS CORREDORES BIOLÓGICOS**

Con motivo del proceso de elaboración del Plan Regulador de Alajuela y de la carta dirigida al Dr. Rosendo Pujol Mesalles, con fecha 22 de enero del 2009 en la cual los representantes del Comité Ambientalista de San Miguel de Turrúcares, Arq. Fernando Arroyo Araya e Ing. Raúl Fournier Zepeda, presentan el documento llamado “Perfil Técnico del Corredor Biológico Garcimuñoz, se hace inminente la necesidad de clarificar varias interrogantes con relación a este tema.

El presente criterio tiene como objetivo responder principalmente a tres aspectos fundamentales sobre los Corredores Biológicos: su conceptualización, su procedimiento de creación y sus implicaciones con respecto a las competencias del Plan Regulador. Asimismo, es necesario determinar el caso concreto de la etapa procesal en la que se encuentra la oficialización del Corredor Biológico Garcimuñoz.

El acercamiento con los aspectos mencionados se llevará a cabo a través del análisis de la normativa vigente y de la información proporcionada por el Comité Ambientalista de San Miguel de Turrúcares, así como otros insumos provenientes del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC) y del Sistema de Información de los Recursos Forestales de Costa Rica (SIREFOR).

Las organizaciones no gubernamentales de carácter ambientalistas del cantón de Alajuela, de la mano con el MINAET y el SINAC, han considerado conveniente elaborar la propuesta de Corredor Biológico denominado “Garcimuñoz”, con el fin de iniciar un proceso de conservación de los diferentes ecosistemas que se localizan en los sectores que componen el área total que lo integra.

El Corredor Biológico Garcimuñoz está ubicado en la parte Oeste del Valle Central, conectando el Parque Nacional Volcán Poás, el Corredor Biológico Montes del Aguacate, Zona Protectora El Rodeo, y las áreas de Protección Privadas que se ubican en el Distrito de Turrúcares a través de los Ríos Poás, Grande, Virilla, Jaris y Río Ciruelas. Comprende parcialmente los cantones Central, Poás, Grecia y Atenas de la provincia de Alajuela, y el Cantón de Mora de la provincia de San José. De acuerdo con las zonas que lo componen, es posible catalogarlo como un Corredor Biológico Nacional, con lo cual se quiere decir que une dos áreas protegidas y a su vez, dos o más áreas de conservación.

Dentro del recorrido de este Corredor Biológico y haciendo referencia propiamente al Cantón de Alajuela, se localiza la totalidad del distrito de Turrúcares, y parte de los distritos de Guácima, Garita, Tambor y Sabanilla. Además, se encuentran los distritos de Atenas y Concepción del Cantón de Atenas; los distritos Sabana Redonda, San Pedro y Carrillos del Cantón de Poás; los distritos Tacares, Puente de Piedra del Cantón de Grecia; todos estos de la Provincia de Alajuela y los distritos Picagres, Piedras Negras y Colón del Cantón de Mora de la Provincia de San José.

Actualmente, el Corredor Biológico Garcimuñoz comprende una faja bastante poblada y dedicada a actividades agrícolas como es el recorrido de parte del río Poás y otra zona en donde existen parches boscosos importantes con una topografía muy irregular y con poca densidad poblacional humana, desde el río Grande, subiendo por las márgenes del río Virilla hasta la Zona Protectora El Rodeo.

De conformidad con lo establecido en el artículo tercero del Decreto Ejecutivo N°34433, Reglamento a la Ley de Biodiversidad, el concepto de corredor biológico se determina de la siguiente manera:



b) *Corredor biológico: Territorio delimitado cuyo fin es proporcionar conectividad entre paisajes, ecosistemas y hábitat, naturales o modificados, para asegurar el mantenimiento de la biodiversidad y los procesos ecológicos y evolutivos. Está integrado por áreas naturales bajo regímenes de administración especial, zonas núcleo, de amortiguamiento, o de usos múltiples; proporcionando espacios de concertación social para promover la inversión en la conservación y uso sostenible de la biodiversidad, en esos territorios.*

Los componentes estructurales de un corredor biológico encuentran su definición puntual en la Guía Práctica para el Diseño, Oficialización y Consolidación de Corredores Biológicos de Costa Rica y mismos que se detallan a continuación:

- **Áreas núcleo:** son áreas naturales protegidas cuyo propósito es que los ecosistemas continúen manteniendo la biodiversidad y la provisión de bienes y servicios ecosistémicos para la sociedad. Las condiciones favorables de hábitat que esperaríamos encontrar dentro de estas zonas, determinan su funcionalidad dentro de la dinámica del corredor biológico, como zonas de poblaciones fuente (Bennett 1998, Poiani et ál. 2000, Miller et ál 2001, Bennett y Mulongoy 2006).
- **Rutas de conectividad:** son propuestas de enlace entre dos o más zonas núcleo, que surgen del paso entre los diferentes usos del suelo y que proveen una menor resistencia al movimiento de especies; así como, la adaptación a los cambios y presiones del ambiente y del clima (SINAC 2007, Miller et ál 2001, Bennett y Mulongoy 2006).
- **Zonas de amortiguamiento:** son zonas de transición entre las áreas núcleo y la matriz del corredor biológico. Su función es que a través del manejo sostenible de los recursos naturales se reduzca y controle los impactos a las áreas núcleo, provenientes de la matriz (Miller et ál 2001, Bennett y Mulongoy 2006).
- **Hábitats sumideros:** son fragmentos del ecosistema original. Por sus características en cuanto a tamaño y salud del ecosistema en sí, no son capaces de mantener poblaciones viables de especies, por lo que necesitan de la inmigración de individuos provenientes de las zonas núcleo. Sin embargo, estas son áreas fundamentales para restablecer la conectividad en el paisaje (Bennett 1998, Poiani et ál. 2000, Bennett y Mulongoy 2006).
- **Matriz del corredor biológico:** área dedicada a usos múltiples (actividades agropecuarias, asentamientos humanos, aprovechamiento forestal, ecoturismo, otros). A pesar de que generalmente, la matriz está dominada por hábitats abiertos, la presencia de pequeños parches de bosque que sirven como refugios temporales, facilitan el movimiento de las especies a través del corredor biológico (Miller et ál 2001, Kattan 2002, Bennett y Mulongoy 2006).

En términos de ordenamiento territorial, cada una de dichas categorías tiene determinadas características de uso de suelo, y regímenes distintos de protección legal, las cuales se refieren a nivel general en la publicación “Implementación del corredor biológico mesoamericano en la región de Sarapiquí: Un estudio de la funcionalidad del marco legal de ordenamiento territorial en el corredor biológico San Juan – La Selva”:



*“En el caso de las zonas núcleo, existe un marco legal que respalda un uso adecuado de suelo, pues se define como las zonas núcleo aquellas áreas ubicadas dentro de áreas silvestres protegidas estatales o privadas, que gozan de un régimen de propiedad especial. En las zonas de amortiguamiento de igual forma el uso de suelo está debidamente regulado por la legislación vigente, por lo tanto, solo se permiten usos que no perjudiquen el uso de conservación que tienen las áreas núcleo.*

*En relación con las zonas de conectividad y uso múltiple la situación legal es más compleja, pues se trata de que aquellas zonas donde existen usos de suelo de diversos tipos son áreas de uso urbano y de uso agrícola que no cuentan con muchas limitaciones de uso. En dichas áreas se permite toda actividad que no esté prohibida legalmente y que se ajuste a las políticas de ordenamiento territorial existente.”*

Por otra parte, y en relación con la administración de los corredores biológicos, generalmente, tienen un grupo encargado de su gestión, en algunos casos este grupo se conoce como consejo local; pero también puede llevar otros nombres tales como: alianza, comité local, comité ejecutivo, grupo gestor, coalición técnica, comité de apoyo o el nombre de alguna asociación en particular.

Los Consejos Locales deben procurar tener una institucionalidad que le permita funcionar con autonomía e independencia. La amplia participación de actores dentro del Consejo local contribuye con el equilibrio de los diversos intereses en cuanto al uso y conservación de los recursos naturales que existen en el Corredor Biológico. Entre las principales funciones de un Consejo Local se encuentran las siguientes:

- Administración del Corredor Biológico.
- Gestión de fondos o recursos de diversa índole.
- Planificación estratégica.
- Promoción y divulgación.
- Monitoreo y sistematización de la información.

A través del oficio, el Consejo Nacional de Áreas de Conservación, a las siete horas veinte minutos del día dieciocho de marzo del año dos mil nueve, establece los “Lineamientos para la Oficialización de Corredores Biológicos en Costa Rica”. A través de esta resolución administrativa, se establece en sus artículos 2 y 3, el siguiente procedimiento de tres pasos para el reconocimiento oficial por parte del Estado y de la sociedad costarricense de la existencia de un corredor biológico:

- Perfil Técnico del Corredor Biológico:
  - Para presentar este requisito se debe aplicar el formulario oficial de Perfil Técnico del Corredor Biológico, dicho formulario deberá presentarse a la Coordinación del PNCB en original impreso y en un archivo digital con formato PDF. La información en PDF se incluirá en la base de datos de corredores biológicos de Costa Rica;
  - La Coordinación del Programa Nacional de Corredores Biológicos (PNCB) analizará el formulario con la respectiva información y posteriormente brindará el aval técnico o las recomendaciones correspondientes (la coordinación emitirá un informe oficial a los interesados);
  - El informe oficial emitido por la Coordinación del PNCB, será presentado por los interesados al Consejo(s) Regional(es) del Área(s) de Conservación correspondiente para su aprobación,



- El acuerdo tomado por el Consejo(s) Regional(es) del Área (s) de Conservación, deberá ser comunicado a la Coordinación del PNCB.
- Mapa de límites del Corredor Biológico:
  - Para cumplir con este requisito el mapa de límites del corredor biológico deberá ser presentado a la Coordinación del PNCB en archivos digitales de ArcView o ArcGIS y en coordenadas CRTM 05 a escala 1:50000, un archivo digital del mapa en formato JPG, TIF o GIF, y una copia impresa;
  - El mapa del corredor biológico se incluirá en el Mapa Nacional de Corredores Biológicos, con la intención de que dicho Mapa Nacional se revise una vez al año.
  - Información general sobre la Comisión Local o Consejo local que gestiona el Corredor Biológico:
  - Se deberá aportar el formulario oficial de Información General de la Comisión Local o Consejo local del Corredor Biológico, dicho formulario deberá presentarse a la Coordinación del PNCB en original impreso y en un archivo digital con formato PDF.
  - Para determinar si el Consejo Local de Corredor Biológico, se encuentra vigente y avalado por el Consejo Regional del Área de Conservación, deberá presentar copia de la acreditación correspondiente

Con respecto al proceso de oficialización de este Corredor, informan vía correo electrónico del 1 de agosto del 2009, el Arq. Luis Fernando Arroyo Araya y el Ingeniero Raúl Fournier ambos representantes de la Asociación Ecológica San Miguel (AECOS), que hasta el momento se han presentado todos los documentos necesarios para su oficialización, los cuales son: perfil técnico, mapas de límites del corredor y conformación del Consejo Local. Estos profesionales afirman que el Perfil Técnico ya fue aprobado por el Consejo Regional del Área de Conservación Cordillera Volcánica Central (ACCVC), no obstante, lo anterior, señalan que, pese a que todos los requisitos han sido presentados, hasta el momento no han recibido ninguna respuesta con la que se confirme la oficialización del Corredor Biológico Garcimuñoz, misma de la cual se encuentran en espera.

Cada municipalidad debe contar con un plan regulador en el que se definan los límites de uso del suelo dentro de su Cantón y que integre sus políticas de desarrollo, esto por cuanto de conformidad con el ordenamiento jurídico costarricense, los planes reguladores constituyen los principales instrumentos de planificación territorial vigente. Tal y como se mencionó en el acápite segundo del desarrollo de la presente consulta, los corredores biológicos están integrados por diferentes zonas, de las cuales, según nuestra comprensión, solamente en las denominadas “de conectividad y uso múltiple” tendrá relevancia y aplicación la normativa impuesta por el Plan Regulador.

De acuerdo con la información recopilada, las tierras contenidas en dichas zonas son de propiedad privada y no cuentan con ningún régimen especial de protección, razón por la cual, los reglamentos del Plan serán los que establezcan las políticas de ordenamiento territorial en estos sectores, basado en los criterios técnicos provenientes del prediagnóstico y el diagnóstico, independientemente de la existencia del Corredor Biológico de Garcimuñoz.

Es importante mencionar que según nuestra comprensión, esa declaratoria no tiene implicaciones que afecten las competencias del Plan Regulador sobre el establecimiento de normas en la jurisdicción de su cantón. La oficialización de la existencia de un Corredor Biológico constituye acto de carácter político





con el cual es posible determinar la existencia de una tendencia de conservación en los terrenos de propiedad privada que lo comprenden, misma que no es vinculante para efectos del Plan.

No obstante, lo anterior, es importante tomar en consideración que los corredores biológicos se crean con la finalidad de promover la conservación de fragmentos de ecosistemas naturales no protegidos gubernamentalmente, así como el fomento de actividades productivas ambientalmente amigables. Lo anterior, con base en la Convención Centroamericana sobre Biodiversidad (1992) y en la Alianza Centroamericana para el Desarrollo Sostenible (1994). De esta manera, se considera que en cumplimiento de la normativa internacional mencionada y a efectos de garantizar el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado establecido en la Constitución Política, es función de la Municipalidad de Alajuela considerar dentro del proceso de confección del Plan Regulador (estudios prediagnósticos y diagnósticos), los criterios técnicos y biológicos del Corredor Biológico Garcimuñoz, para que en la medida de lo posible, sean incorporados en su política de ordenamiento territorial, y tomar en cuenta las condiciones de la zona para el establecimiento de los diferentes usos del suelo y actividades permitidas.

Puntualmente para el Corredor Biológico de Garcimuñoz, el documento que contiene la Ficha Técnica y proporcionado por los representantes del Comité Ambientalista de San Miguel e integrantes de la Comisión del Plan Regulador, Arq. Luis Fernando Arroyo Araya y Ing. Raúl Fournier Zepeda, toma en cuenta a las Municipalidades en cuanto a las Principales Actividades a realizar en el marco de dicho corredor.

Propiamente en el ítem 11 de ese acápite señala: “Coordinación con las Municipalidades dentro del Corredor Biológico, para que dentro de sus planes reguladores se tome en cuenta la protección de este Corredor Biológico e involucrar en la toma de decisiones a los responsables en la creación del Corredor”.

Tal y como se puede apreciar, existe una anuencia a lo interno de la creación del Corredor, para la coordinación con las Municipalidades, misma que se considera debe incentivarse dentro de la conformación de los reglamentos del Plan Regulador, en el marco de un desarrollo sostenible. En la mencionada ficha, se establece una gran cantidad de actores institucionales involucrados con este proceso. Los contactos con la Municipalidad de Alajuela son: Licda. Joyce Zürcher Blen, Franklin Corella y Víctor Solís, con quienes se considera importante discutir lo referente a este tema que implique la competencia del Plan Regulador.

En conclusión, de lo expuesto se determina lo siguiente:

- El concepto del Corredor Biológico se encuentra claramente establecido en el ordenamiento jurídico costarricense.
- Un Corredor Biológico se encuentra conformado tanto por propiedades privadas como por áreas silvestres protegidas.
- La oficialización de un Corredor Biológico no afecta las competencias otorgadas por el Plan Regulador por la Ley de Planificación Urbana 4240.
- Dentro del recorrido del Corredor Biológico, serán aplicables los reglamentos del Plan en las zonas que exista propiedad privada; no así en aquellas que tengan algún régimen de protección especial (como las áreas silvestres protegidas en cualquiera de sus categorías de manejo).
- En cuanto al proceso de oficialización del Corredor Biológico de Garcimuñoz y de acuerdo a lo expresado por los representantes del Comité Ambientalista San Miguel de Turrúcares, se han



presentado hasta el momento, todos los requisitos establecidos por el SINAC. Actualmente están a la espera de la resolución de dicho órgano.

La conformación de un Corredor Biológico está rodeada de alianzas, a partir de las cuales se construye una visión compartida sobre el manejo de un territorio en particular, por esto se recomienda a la Municipalidad de Alajuela que se una en un diálogo abierto en donde se conozcan las expectativas de los actores involucrados (habitantes de la zona, ONG, Municipalidad, MINAET, etc.) y el papel que jugarán dentro de esta iniciativa, a efectos de promover la conservación y el adecuado manejo del Corredor Biológico dentro de las competencias del Plan Regulador

### **3-5. EL VISADO MUNICIPAL**

Con motivo del proceso de elaboración del Plan Regulador de Alajuela, durante la realización de una gira de campo al Distrito de Sarapiquí, un habitante del Asentamiento del IDA denominado Paraíso le mostró a los técnicos el Oficio 594-DCU-06 con fecha 6 de abril del 2006; mismo en el cual el Ing. Paúl Agustín Soto Lizano, Director del Proceso de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad de Alajuela determina que:

*“(...) los planos generados en el distrito 14, Sarapiquí del Cantón Central de la provincia de Alajuela se encuentran exentos del trámite de visado municipal. Dicha situación se da ya que este distrito es el único que se considera rural lo que lo libera del control urbanístico, por lo que no se le aplican los artículos 33 y 34 de la ley de Planificación Urbana”.*

Debido a estas afirmaciones, durante el desarrollo del estudio diagnóstico se hace inminente la necesidad de dilucidar varias inquietudes que se han presentado en cuanto a esta temática, las mismas hacen referencia a la declaratoria de un distrito como rural, sus implicaciones en la elaboración del plan regulador y la manera en la cual se debe aplicar la excepción a los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana.

El acercamiento con los aspectos mencionados se llevará a cabo a través del análisis de la normativa vigente y de jurisprudencia administrativa emanada de la Procuraduría General de la República.

Antes de entrar a analizar la situación concreta planteada, es importante destacar que actualmente, el Distrito de Sarapiquí, no cuenta con ninguna normativa en ordenamiento territorial emitida por la Municipalidad del Cantón. Por el contrario, se le excluye del ámbito de aplicación del actual Reglamento de Uso del Suelo del Cantón de Alajuela, publicado en el Alcance número 6 de La Gaceta del 30 de enero del 2004:

*Artículo 6º—Las disposiciones del PRU, serán de aplicación y acatamiento para toda persona física y jurídica que tenga propiedad en el cantón de Alajuela, excepto el distrito de Sarapiquí que continuará con la normativa vigente.*

(lo resaltado no es del original)



Propiamente, el objeto de la presente consulta son los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana N°4240 y sus reformas. Dichas normas rezan lo siguiente:

*Artículo 33.- Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano.*

*Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado.*

*Artículo 34.- El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior. El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo.*

*Las oficinas públicas, instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el artículo anterior.*

*No se aplicarán las disposiciones de éste ni del artículo precedente a los documentos, actos o contratos, en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble.*

(lo resaltado no es del original)

En este sentido, el ordenamiento jurídico costarricense determina un conjunto de limitaciones a las facultades de los propietarios para fraccionar sus inmuebles. Estas limitaciones tienen una finalidad urbanística, por lo cual la vigilancia en cuanto a su cumplimiento es parte de lo que se ha denominado control urbanístico. Y según lo dispone el ya citado artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, corresponde a las municipalidades ejercer dicho control por medio del visado que otorgan a los planos de agrimensura de fraccionamientos en terrenos ubicados en distritos y áreas sujetas a tal tipo de control.

El control que se ejerce con base en la competencia otorgada por el citado numeral 33 consiste, en consecuencia, en otorgar o negar el visado correspondiente según que de la información contenida en el plano de agrimensura se concluya la compatibilidad o incompatibilidad del fraccionamiento



pretendido con las disposiciones y limitaciones de naturaleza urbanística, que le corresponden a cada predio, indistintamente si el fraccionamiento se ha hecho con propósitos urbanizadores o no.

La normativa urbanística que debe cumplirse es en primer lugar, el Plan Regulador Local, si lo hay, que es el instrumento jurídico donde se definen, entre otros, aspectos como el uso permitido del suelo, cabida mínima de los lotes, accesos a estos, sea por vía pública o servidumbres, etc.

Cuando la Municipalidad respectiva no cuenta con dicho instrumento, se aplicará subsidiariamente lo establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, aprobado por la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en sesión número 3391 de 13 de diciembre de 1982, esto de conformidad con lo establecido en el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, entre otras disposiciones normativas.

En el Capítulo II referente a Fraccionamientos, del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, se establece una regla a través de la cual se excepciona del visado municipal a los fraccionamientos de uso agropecuario, esto de la siguiente manera:

*II.1.1 En distritos sujetos a control urbanístico no se requiere el visado municipal cuando todas las parcelas resultantes midan más de 5 ha., cuando su uso sea agropecuario y conste así en planos, por considerarse que estos casos no interesan al uso urbano.*

La interpretación de este artículo debe hacerse a la luz de lo señalado por la Procuraduría General de la República en el dictamen C-069-2003 del 10 de marzo de 2003 dirigido al Concejo Municipal de Orotina:

*“(…) la excepción consiste en la naturaleza agrícola de las parcelas, que se determina según las distintas condiciones que la norma establece (…).*

*En lo que tiene que ver con lo consultado, lo dicho significa que, aunque se trate de parcelas ubicadas en distritos sujetos a control urbanístico, el calificativo de agrícolas las exime del visado que exige el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana.”*

*(…) Por último, y siempre en los distritos sujetos a control urbanístico, toda parcela resultante de un fraccionamiento, que mida más de cinco hectáreas, está exenta del visado municipal que exige el citado artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, según lo establece el artículo II.1.1 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones”*

(lo resaltado no es del original)

Según lo que señalan la Ley de Planificación Urbana (artículo 1°) y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (artículo I.9), los distritos sujetos a control urbanístico son aquellos ubicados en el ámbito de aplicación del respectivo Plan Regulador. Asimismo, que para los efectos de los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo hace las declaratorias de los distritos urbanos y una de distritos rurales. Dichas declaratorias que han aparecido publicadas en Las Gacetas número 239 de 19 de diciembre de 1979, número 200 de 20 de octubre de 1980, número 109 de 9 de junio de 1987, número 96 de 20 de mayo de 1993 y número 115 de 17 de junio también de 1993 y en ninguna de las cuales se le otorga ni la condición de rural ni la de urbano, al distrito de Sarapiquí de Alajuela.



La Ley de Planificación Urbana y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones se aplica a los distritos urbanos, a las áreas urbanas y, en general, a toda área sujeta a control urbanístico. Dichos cuerpos normativos citados definen al distrito urbano como "...la circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponda al radio de aplicación del respectivo Plan Regulador" (artículo 1° de la Ley de Planificación Urbana y I.9 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones). De este modo, y según lo dicho por la Procuraduría General de la República en la Opinión Jurídica OJ- 154-2002 del 6 de noviembre de 2002 dirigida a la Municipalidad de Naranjo:

*"(...) serán urbanos aquellos distritos así calificados en el respectivo plan regulador y, en su defecto, aquellos que el INVU determine como tales".*

Las normas de fraccionamiento y urbanización se aplicarán en todos los distritos urbanos, con las excepciones que únicamente establece la propia normativa.

En conclusión, de lo expuesto se determina lo siguiente:

- La excepción establecida en los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 y sus reformas, referente a la no exigencia de visado municipal para parcelas agrícolas, es totalmente independiente de que el distrito de Sarapiquí sea considerado como rural. La misma obedece únicamente a la condición de agrícola de una finca determinada que se vaya a fraccionar.
- Más allá de su condición de urbano o de rural, todos los cantones del país están sujetos al control urbanístico ejercido por la respectiva Municipalidad y así encomendado por el artículo 169 de la Constitución Política dentro de los intereses locales por los cuales debe velar.
- El que un distrito sea considerado como rural, no lo exime del cumplimiento de toda la normativa de ordenamiento territorial vigente, ya que dicha obligación es impuesta a erga omnes a los particulares, en los términos establecidos por la Constitución Política y la Ley de Planificación Urbana.
- De acuerdo con el ordenamiento jurídico costarricense y con la jurisprudencia administrativa emitida por la Procuraduría General de la República, a través del nuevo Plan Regulador es legalmente posible declarar como urbano el distrito de Sarapiquí de Alajuela para que le sean aplicables las normas de ordenamiento territorial en él contenidas, de la misma manera que al resto del Cantón.

Se considera de suma importancia que en la redacción de propuestas se tome en cuenta la problemática que se ha desarrollado alrededor de la aparente condición de rural del distrito de Sarapiquí de Alajuela. Con el fin de que el nuevo Plan Regulador cumpla con los estándares de legalidad y claridad necesarios para una correcta aplicación, se recomienda que se incluya en el Reglamento de Generalidades, específicamente en el acápite de ámbito de aplicación, un artículo en el cual se establezca lo siguiente:

*"Artículo X. Se declaran distritos urbanos todos aquellos que componen el cantón de Alajuela de acuerdo con la División Territorial Administrativa oficial y vigente."*