



REGLAMENTO DE MAPA OFICIAL

<b>Cap 1.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>2</b>
Art. 1.1.	Definición.....	2
Art. 1.2.	Finalidad de los bienes públicos.....	2
Art. 1.3.	Incorporación de los planos de un proyecto al Mapa Oficial .....	2
Art. 1.4.	Conclusiones .....	3
<b>Cap 2.</b>	<b>DISPOSICIONES PARTICULARES .....</b>	<b>4</b>
Art. 2.1.	Contenido del Mapa Oficial del Plan Regulador .....	4
Art. 2.2.	Inventario.....	5
Art. 2.3.	Recomendaciones .....	8



## Cap 1. DISPOSICIONES GENERALES

### Art. 1.1. Definición

El **Mapa Oficial** es el mapa o conjunto de mapas que de forma clara indica los trazados de vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, sean aquellas áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de uso público y general.

Áreas que el legislador ha estipulado deben dejarse para el uso común, con la finalidad de favorecer y fortalecer los intereses generales de los ciudadanos, cumpliéndose así con el principio de la función social de la propiedad privada y también el derecho constitucional de disfrute de un medio ambiente sano y equilibrado.

Son bienes públicos los que, por ley, están destinados de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellos de los que todos pueden disfrutar por estar entregados al uso público.

Los bienes públicos están fuera de comercio; y no podrán entrar en él, mientras legalmente no se disponga así, separándolos del uso público al que estaban destinados.

### Art. 1.2. Finalidad de los bienes públicos

Estos bienes indicados en el mapa oficial, como son las vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, son bienes demaniales o públicos, los cuales no necesitan ser inscritos en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para consolidar la titularidad de bien demaniales; basta solamente con que conste en el Mapa Oficial.

Los terrenos que obligatoriamente deben ceder los fraccionadores y urbanizadores, por el hecho de estar entregados al uso público, forman parte de los bienes de dominio público.

Su finalidad está directamente ligada al esparcimiento y recreación general, sobre todo de los futuros habitantes de la urbanización. Por tratarse de complejos constructivos que abarcan extensas áreas, requieren de espacios abiertos en los que las personas puedan retirarse a descansar, practicar deportes, jugar con sus hijos, y, en definitiva, disfrutar de un ambiente adecuado para sus ratos de ocio.

Las áreas verdes destinadas al uso público, en virtud de su uso y naturaleza, son parte del patrimonio de la comunidad y deben quedar bajo la jurisdicción de los entes municipales para que los administre como bienes de dominio público, con lo cual participan del régimen jurídico de estos bienes, que los hace inalienables, imprescriptibles e inembargables, es decir, no pueden ser objeto de propiedad privada del urbanizador o fraccionador, tal y como lo dispone el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

Los parques, jardines y paseos públicos son de libre acceso a todos los habitantes del país, los que al usarlos tienen la obligación de conservarlos en el mejor estado posible.

### Art. 1.3. Incorporación de los planos de un proyecto al Mapa Oficial

Una vez de tener definido el concepto del Mapa Oficial, y la particularidad de que los bienes públicos o demaniales no necesitan estar inscritos en el Registro de la Propiedad de Bienes



Inmuebles, sino que es suficiente con que su existencia conste en el mencionado mapa, resulta importante determinar en qué momento los planos de un proyecto se convierten en Mapa Oficial.

Los planos se convierten en Mapa Oficial en el momento en que la entidad competente otorgue el respectivo visado o permiso a los planos; ello por cuanto es en ese momento cuando se identifican y oficializan las áreas ahí descritas, entre ellas precisamente las que interesan, los considerados bienes demaniales, con todos los trazados de vías públicas, áreas de reserva para usos y servicios comunales.

En ese sentido, tal y como se explicó líneas atrás, en el momento en que la Municipalidad, o bien la Dirección de Urbanismo del INVU –en los casos en que así sean competentes-, visa o aprueba los planos en conjunto del proyecto, éstos se convierten en Mapa Oficial y con ello en bienes públicos las áreas y servicios comunes y vías públicas que en él se describan.

Es importante tener presente que el plano al que se refiere este paso es el plano que se tramita para efectos de la inscripción de los lotes resultantes una vez construida la urbanización y cuando el urbanizador va a realizar el traspaso de las áreas públicas al municipio, según quedó físicamente el proyecto, no basta con que se presente el proyecto de urbanización para sacar posteriormente los permisos para que este proceso haga este mapa oficial.

Estos bienes demaniales que obligatoriamente debe dar el propietario del proyecto, dejan de estar dentro de su propiedad y pasan a formar parte del patrimonio Estado, por lo que están fuera del comercio de los hombres.

Cabe aclarar que la facultad que tiene la Municipalidad de variar el destino de los terrenos cedidos, “únicamente puede aplicarse a los terrenos que se dediquen a cubrir «las facilidades comunales», no así a los que deben destinarse para «parque», en primer término, por cuanto, la norma es clara al disponer que este cambio puede verificarse con el «remanente» de terreno una vez ya que se haya cubierto la necesidad de parque; y en segundo lugar, por cuanto en el párrafo segundo de esta disposición, expresamente se dispone que el área para parque no puede ser menor de una tercera parte del porcentaje de terreno que se cede.”(Sentencia n.º 4205 de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996. En sentido similar puede verse la sentencia n.º 5720-97 de las 18:12 horas del 17 de setiembre de 1997).

### **Art. 1.4. Conclusiones**

- El mapa oficial es el conjunto de planos que en forma clara indica los trazados de vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, los cuales constituyen bienes demaniales.
- De conformidad con el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, estos bienes públicos no necesitan ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para consolidar su condición de tales, sino que basta solamente con que consten en el Mapa Oficial.
- Los planos en conjunto del proyecto, se convierten en Mapa Oficial en el momento en que la municipalidad de la localidad o en su defecto, la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, visen o aprueben, por primera vez, dichos planos.



- Dado el especial régimen de protección que el ordenamiento jurídico otorga a los bienes de dominio público, dentro de los cuales están las áreas cedidas por los urbanizadores y fraccionadores, para poder disponer de ellos, desafectarlos o cambiarles su destino, el Estado y los demás entes públicos requieren de una norma legal expresa que los autorice en ese sentido, desafectándolos así del fin público al que han sido destinados.

### Cap 2. DISPOSICIONES PARTICULARES

#### Art. 2.1. Contenido del Mapa Oficial del Plan Regulador

En el Mapa Oficial incluido en la parte cartográfica de este Plan Regulador, se han identificado aquellos equipamientos, dotaciones, y espacios recreativos públicos mapeables dentro del cantón, tales como los rellenos sanitarios, instalaciones docentes, deportivas, cementerios, parques y plazas públicas, algunos otros por su dimensiones no pueden ser localizados en el Mapa Oficial, tales como: Clínicas, cruz roja, EBAS, edificios institucionales, centros de enseñanza especial, escuelas rurales, entre otros, pero la totalidad de todos ellos por ser propiedad pública, bien de la Municipalidad de Montes de Oro o del Estado, se enlistan al final del presente documento.

Como se mencionó, se han ubicado en el mapa aquellos con los que cuenta el cantón y que han sido identificados en base a la cartografía disponible. Completada con trabajos de campo, con las consultas a los técnicos municipales y miembros de la comisión de seguimiento del Plan Regulador y contrastados con los asistentes a los talleres de participación ciudadana. No obstante, la omisión de algún elemento o la incorrecta ubicación en el mapa, no implica la falta de titularidad pública de dicho elemento. Y es potestad de la Municipalidad el incorporar o corregir dichos elementos.

Para obtener la información necesaria de cada elemento mencionado y su ubicación, se ha recurrido a distintas fuentes:

Ubicación de escuelas, colegios, centros de salud Atlas CR 2000 (escala: 1:200000); mapas y cartografía elaborada por el JICA (Japan International Cooperation Agency) preparado en un programa cooperativo entre el Gobierno de Costa Rica y la Agencia de Cooperación Internacional del Japón en el año 1991, (escala: 1:10000). Mapa de Áreas verdes, año 1989 (fuente no conocida); y como ya se ha indicado, todo ello contrastado y complementado con la información obtenida en las visitas de campo y mediante la consulta a los técnicos municipales.

En cuanto a los predios públicos obtenidos mediante las cesiones obligatorias de las urbanizaciones, los planos visados del proyecto complementan al Mapa Oficial, y deberían ser paulatinamente incorporados por el municipio al mapa y al inventario que se añade a continuación, para finalmente contar con la máxima información actualizada de todo lo que constituye el bien público del cantón.

En el Mapa Oficial también se incluyen todas las vías públicas y sus ampliaciones o derechos viales.



## PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

### Art. 2.2. Inventario

A continuación, se incorpora una tabla donde se recogen los elementos públicos identificados, detallando el uso, el nombre y la superficie, en todos aquellos en los que ha sido posible localizar alguna información:

#### ANEXO 1.

Inventario actualizado (cuadro aportado por la Municipalidad). Junio 2011

FINCA	PLANO CATASTRADO #	AREA EN M <sup>2</sup>	DIRECCION
No se indica	10689	1313,71	
14385	P-0416367-1997	18246,61	75 metros norte, 30 este y 60 sur del cementerio
No se indica	54432	458,34	Calle Yeti
69178	P-0711017-1987	8480,11	Urbanización Lidio Blanco
83655	P-0139688-1993	240,81	Tanque de agua, 560 m. norte de la Escuela El Palmar
109125	P-0519609-1998	13293	Urbanización Los Laureles
133269	P-0849959-2003	258	Urbanización Los Olivos
133270	P-0849958-2003	150,5	Urbanización Los Olivos
1333271	P-0852712-2003	1741,87	Urbanización Los Olivos
133272	P-0849961-2003	430	Urbanización Los Olivos
133273	P-0849960-2003	264,86	Parque Los Olivos, Santa Rosa
133274	P-0852604-2003	11208,95	Facilidades Comunales Los Olivos
133275	P-0852945-2003	5020,69	Urbanización Los Olivos
133276	P-0852714-2003	2257,93	Calle pública de Los Olivos en Santa Rosa
133277	P-0852716-2003	3814,74	Calle pública de Los Olivos en Santa Rosa
135957	P-0820421-2002	3800,19	Camino Lagunilla 2 Km de la entrada a la Mina Bellavista
136164	P-0928648-2004	1491,29	Tanque de agua, contiguo Iglesia Lirio de los Valles
# FINCA	PLANO CATASTRADO	AREA EN M <sup>2</sup>	DIRECCION
136568	P-0925405-2004	895000,72	Zona de juegos infantiles, Mar Azul
136569	P-0925395-2004	204,36	Isla zona de parque Mar Azul
136570	P-0925394-2004	194,59	Zona de parque Mar Azul
136571	P-0925392-2004	222,58	Zona de parque Mar Azul
136572	P-0925410-2004	1069,31	Facilidades comunales Mar Azul
136573	P-0925393-2004	1737,02	Juegos infantiles 2 Mar Azul
136574	P-09258223-2003	7922,75	Calles públicas Mar Azul
146635	P-0877975-2003	1982,72	Urbanización Don Carlos frente Roger Vargas Las Delicias
155565	P-1175161-2007	4350,39	Urbanización Isabel
155566	P-1152409-2007	206,67	Urbanización Isabel



## PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

155567	P-1152411-2007	326,58	Urbanización Isabel
155568	P-1152411-2007	326,58	Urbanización Isabel
158403	P-1220609-2008	85,18	Tanque de agua Calle Arrollo en San Isidro
159978	P-1001155-2005	289,78	Tanque de agua en Santa Rosa, en Calle Tamarindo
168804	P-1351581-2009	3000	Anexo del cementerio de San Isidro
176281	P-1400757-2010	359	Urbanización La Comarca
173282	P-1400756-2010	358	Urbanización La Comarca
173283	P-1400755-2010	1792	Urbanización La Comarca
5115	P-996215-2005	1181,66	Propiedad del Estado
173767	P-1228643-2003	733,22	Juegos infantiles Llanos del Naranjo.
173766	P-1224029-2008	612,88	Facilidades comunales Llanos del Naranjo
173765	P-1228655-2008	212,23	Juegos infantiles Llanos del Naranjo
173770	P-1229985-2008	5816,76	Calles 2 y 3, y Avenida Central de Llanos del Naranjo
173769	P-1228675-2008	1076,62	Calles de Llanos del Naranjo sobre la zona de protección
173768	P-1228652-2008	318,44	Parque contiguo a la zona de protección en Llanos del Naranjo
7764	No se indica	2400	Situada en San Isidro

# FINCA	PLANO CATASTRADO	AREA EN M <sup>2</sup>	DIRECCION
57217	P-748110-1988	235,13	Cruz Roja (ahora no es terreno municipal)
-	P-1407355-2010	1289	Facilidades comunales Llanos del Naranjo II Etapa
-	P-1409080-2010	362	Servidumbre Llanos del Naranjo II Etapa
-	P-1409716-2010	337	Parque Llanos del Naranjo II Etapa
-	P-1409081-2010	661	Zona de protección Llanos del Naranjo II Etapa
-	P-1407369-2010	1932	Calle Llanos del Naranjo
-	P-1407367-2010	3379	Calle Llanos del Naranjo
-	P-1407359-2010	768	Parque Llanos del Naranjo II Etapa
-	P-1407356-2010	250	Área comunal Llanos del Naranjo II Etapa
-	P-1407362-2010	886	Calle Llanos del Naranjo
-	P-1407357-2010	377	Juegos infantiles Llanos del Naranjo II Etapa
-	P-765891-1988	147,39	Parque
-	P-765890-1988	348,56	Parque



## PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

-	P-765887-1988	3216,58	Parque
-	P-776072-1988	2508,99	Tacotal
-	P-776075-1988	5098,913	Tacotal
-	P-765888-1988	1212,359	-
-	P-771997-1988	5303,0157	-

### Inventario Actualizado de Propiedades de la Municipalidad sin Inscribir.

PLANO CATASTRADO	# FINCA	AREA EN M <sup>2</sup>	DIRECCION
43029	P-765888-1988	1212,3	Parque Margarita Penón
5115	P-0996215-2005	1181,66	Diagonal esquina noroeste templo Católico
3898	No se indica	5270,47	El mercado
PSI 574	-	-	150 m norte del gimnasio del Liceo Tanque, salida Vargas
PLANO CATASTRADO	# FINCA	AREA EN M <sup>2</sup>	DIRECCION
PSI 580	P-129540-1993	-	Alcohólicos anónimos, contiguo a Correos de CR.
PSI 588	-	-	Frente a la entrada principal del templo Parroquial (plaza de deportes)
PSI 591	-	-	Frente al costado sur este de la Casa Cural (municipal dad)
PSI 606	P-567003-1984	-	Mercado municipal
PSI 612	-	-	Zona comunal Lidio Blanco
PSI 625	P-765891-1988	-	Margarita Penón, lote 110
PSI 628	P- 765887-1988	-	Margarita Penón, parque
PSI 634	-	-	Cementerio de Miramar
PSI 635	P-765890-1988	-	Margarita Penón final de la alameda principal
PSI 641	P-765888-1988	-	Margarita Penón
PSI 682	-	-	Cementerio de Zagala Vieja
PSI 715	-	-	Zona comunal Lidio Blanco
PSI 120	-	-	280 mts. Norte de la pulpería Roger Vargas
PSI 728	-	-	Plaza de futbol de Linda Vista
Psi 791	-	-	Plaza de deportes de San Isidro
PSI 797	-	-	La Isla
PSI 912	-	-	Cementerio de San Isidro
PSI 953	P-594549-1985	-	Iglesia Católica de Santa Rosa
-	P-338266-1979	1073,83	Correos de Costa Rica
PSI 715	-	-	Tajo Lajero



### Art. 2.3. Recomendaciones

Junto con esta tabla de inventario, se incorporan las conclusiones recogidas en el documento de Diagnóstico de este Plan Regulador, fruto del análisis de la situación actual y de la futura demanda, para que sirvan como referencia a la hora de determinar la necesidad y ubicación de nuevos equipamientos, zonas verdes y recreativas.

- Los equipamientos de salud que se encuentran concentrados en Cedral, Miramar y San Isidro, el servicio que prestan los EBAIS presentan algún tipo de saturación. Aunque los índices para el año 2030 muestren unos valores óptimos hay que tener en cuenta que Montes de Oro es un cantón receptor de pacientes de otras localidades vecinas, con lo que los datos podrían ser menos favorables.
- Las infraestructuras educacionales sufren algún tipo de deterioro y con elevado número de alumnos por aula. Los centros de educación verán reducido el número de alumnos debido a las dinámicas poblacionales internas del cantón (progresivo envejecimiento) que disminuirán en todos los distritos de manera considerable para el 2015.
- Falta de áreas verdes y de recreación: existen pocos espacios verdes y recreativos para dar cobertura a las demandas de la población. Se considera necesario habilitar más espacios para este uso.
- Mal estado e inseguridad de las zonas recreativas: las zonas recreativas del cantón cuentan con un alto grado de abandono y se han convertido en zonas inseguras. Ambas situaciones limitan el uso y aprovechamiento que los vecinos pueden hacer de las mismas.
- Zonas de Recreación Cerradas: algunas áreas recreativas se encuentran cerradas por decisión de instituciones públicas (Biblioteca Pública) o de los mismos vecinos. Ambas situaciones dificultan el acceso a las zonas de recreación.