



# Mesa Técnica Multinivel

para el Desarrollo Urbano Orientado al Transporte  
en el área de influencia del proyecto de **Tren Eléctrico**

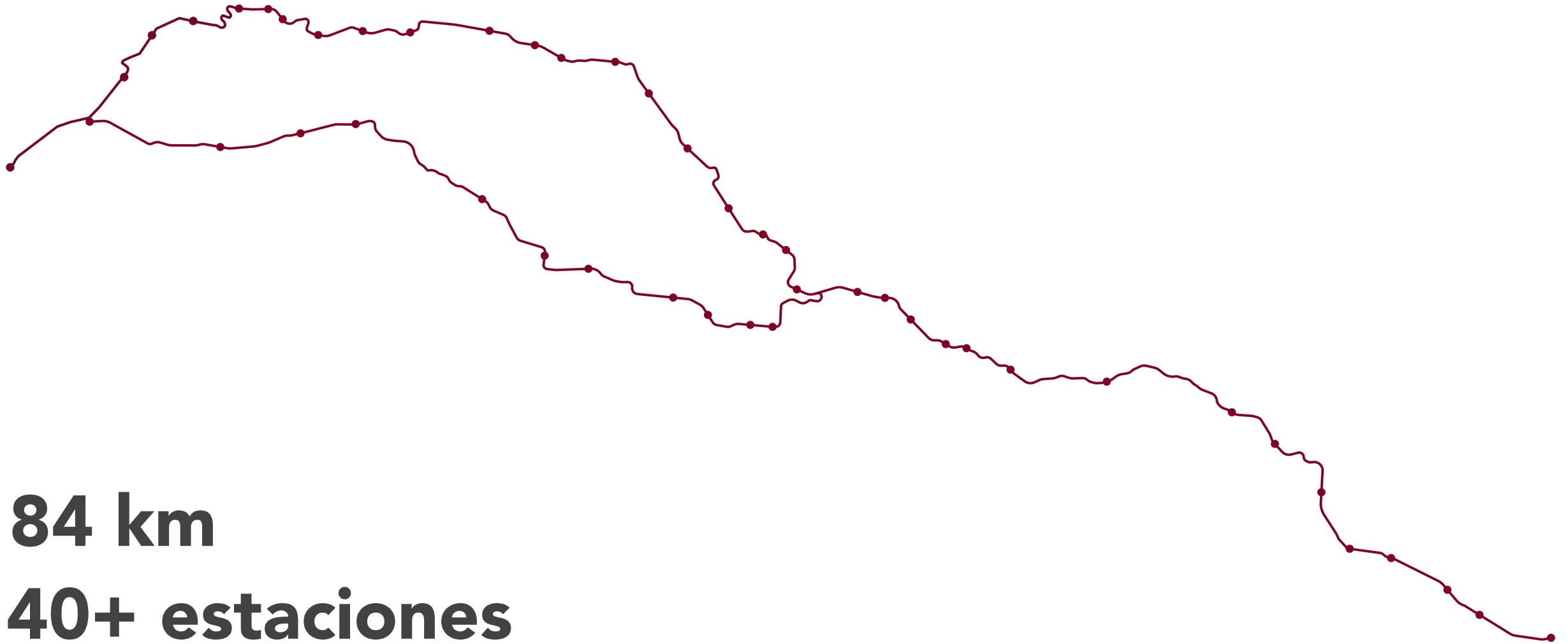


A satellite image of a mountainous region. A central horizontal band shows a dense urban area with a mix of brown, tan, and white patches, likely representing buildings, roads, and cleared land. This urban area is flanked by steep, rugged mountains covered in dense green vegetation. The terrain is characterized by numerous ridges and valleys, with the urban area situated in a relatively flat valley floor. The overall scene illustrates the relationship between urban development and natural topography.

¿Por qué se conforma una Mesa para el Desarrollo Urbano alrededor del Tren Eléctrico?



# Tren eléctrico: un proyecto de transporte





# Tren eléctrico: un eje estructurante del GAM



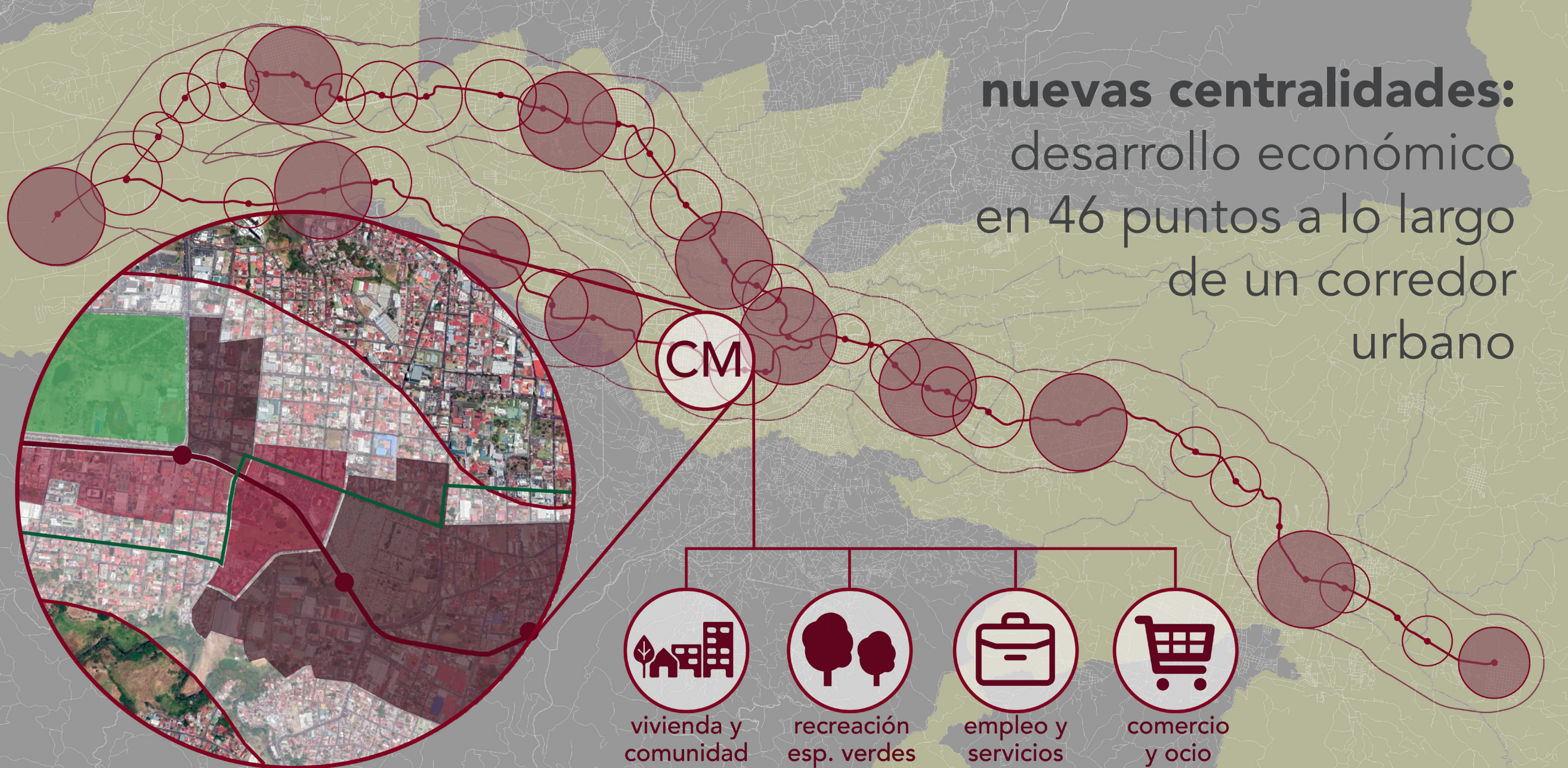
**eje estructurante  
de desarrollo urbano:**  
área de influencia  
de 252 km<sup>2</sup>

**15 cantones**

**1 subregión de extremos  
Este a Oeste de la GAM**



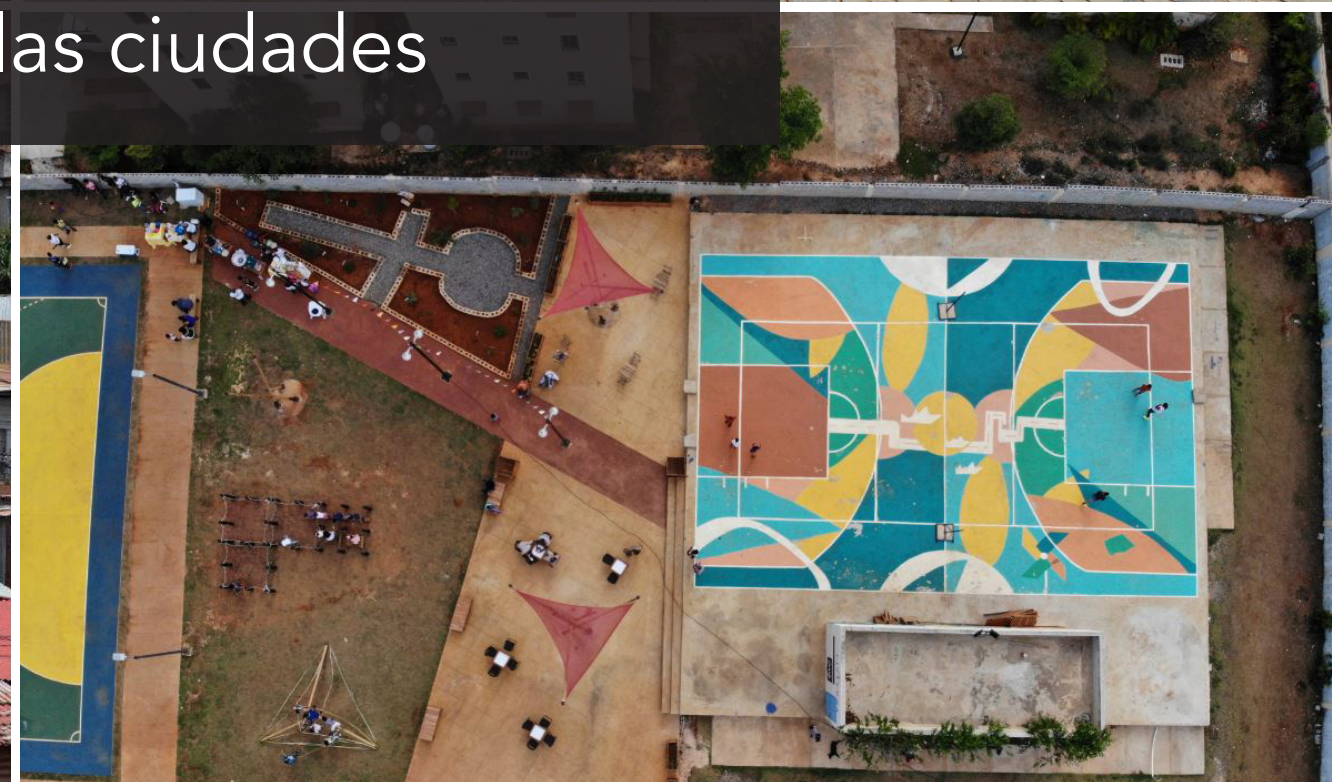
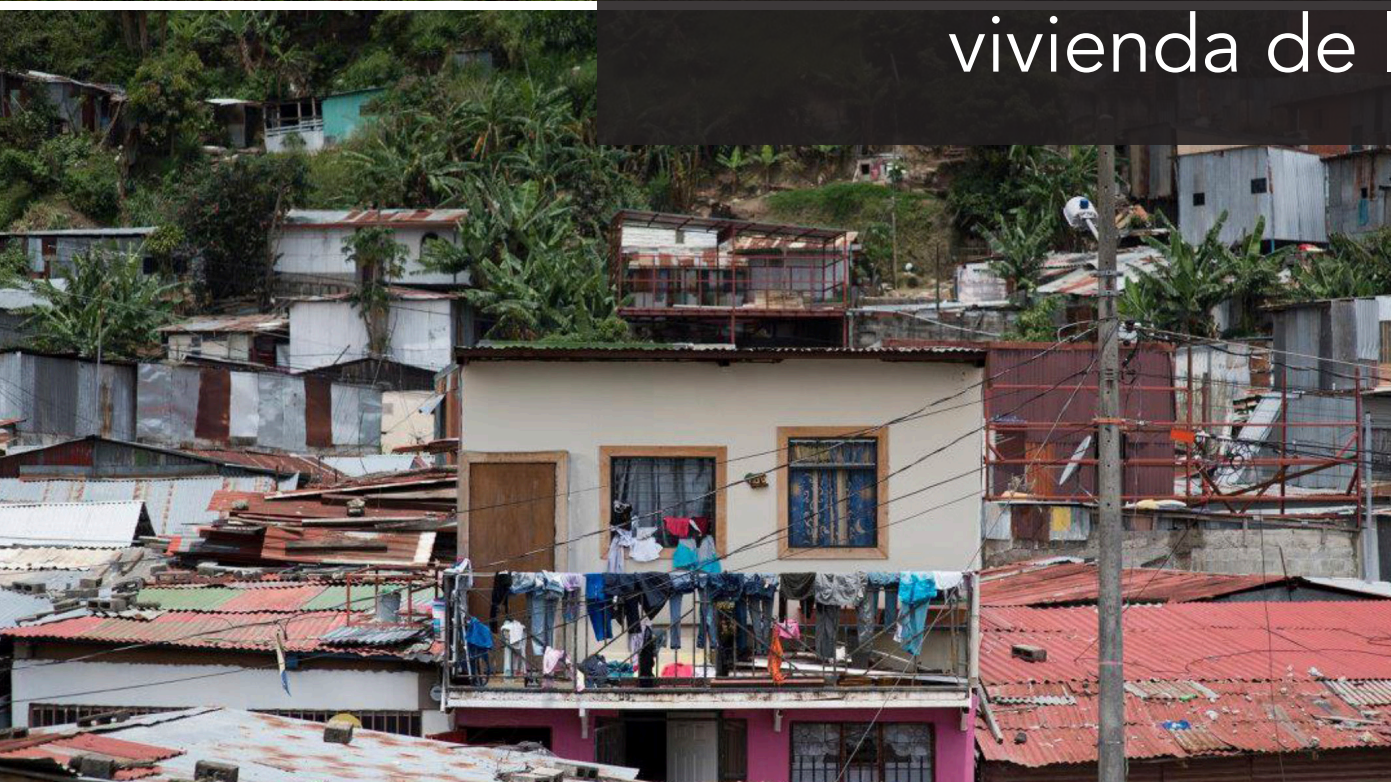
# Tren eléctrico: un eje estructurante del GAM







# Mejores localizaciones para el déficit de vivienda de las ciudades







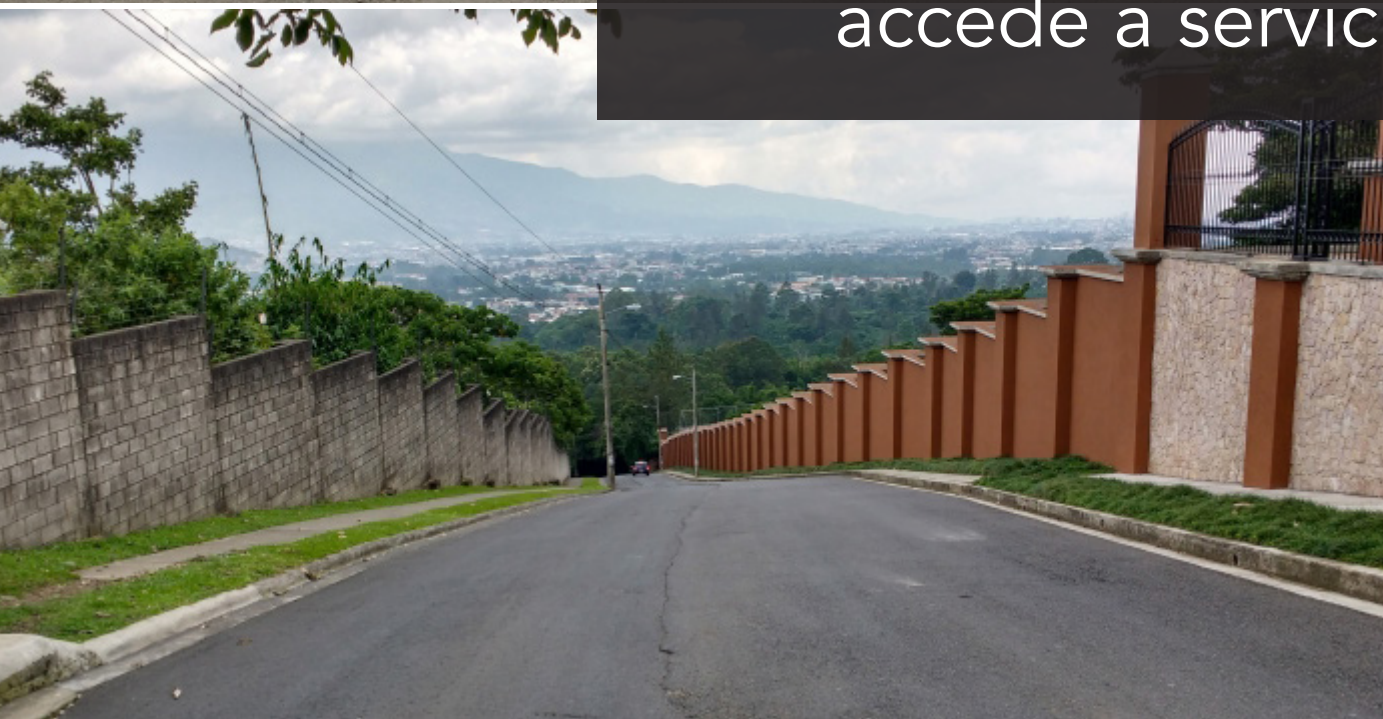
## Mejores niveles de accesibilidad: caminabilidad y acceso al transporte







**Vivir cerca** de donde se trabaja y se accede a servicios y recreación







**Disminuir la congestión** desde  
ciudades más compactas y equipadas







**Ciudades más seguras** a partir de  
la activación de sus espacios públicos








**Ciudades más hermosas y verdes**  
desde la regeneración e integración de  
la naturaleza





A satellite image of a mountainous region, likely in the Andes, showing a mix of green forested slopes and brownish, possibly deforested or agricultural areas. A semi-transparent dark rectangular box is centered over the image, containing white text. The text asks '¿Cómo estamos trabajando en esto?' (How are we working on this?).

¿Cómo estamos  
trabajando en esto?

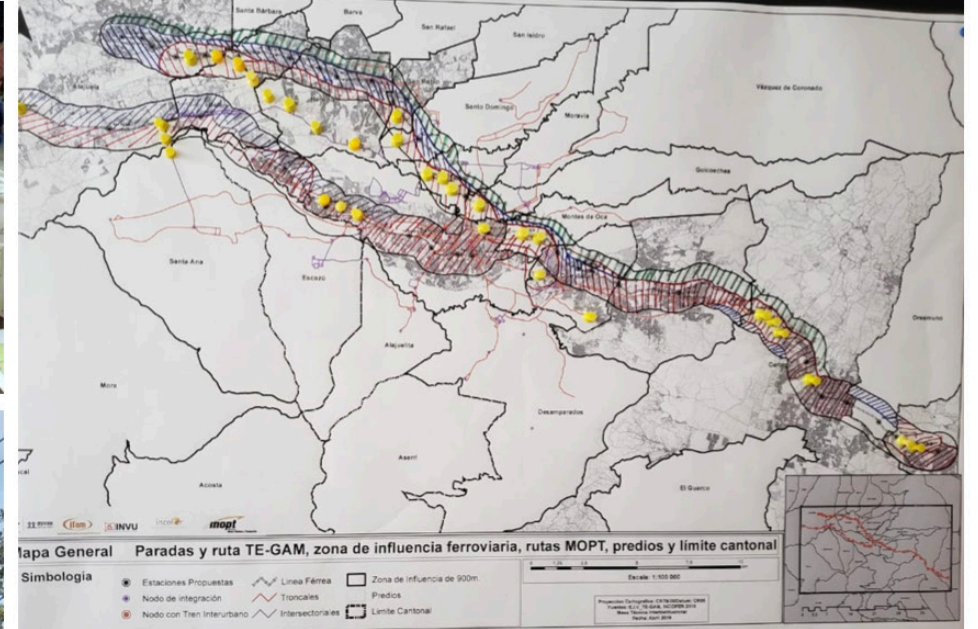


municipalidades  
y gobierno central

## Mesa Multinivel

sesiones de trabajo  
mensuales

Co-creación  
desarrollo  
de la visión del Plan  
y sus lineamientos  
(subregionales y  
locales)



15 municipalidades +

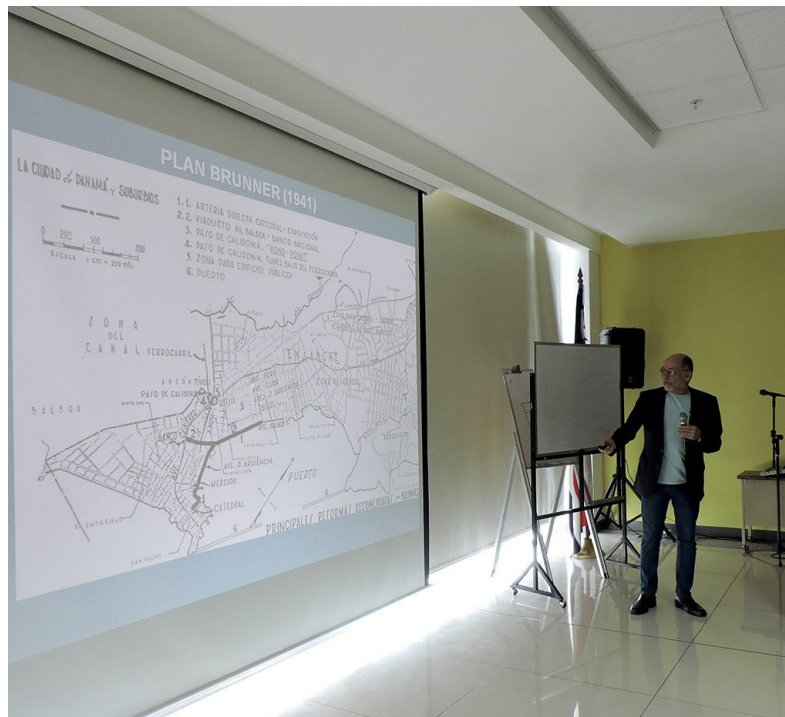




# Sesiones de trabajo y capacitación mensuales (desde agosto 2018)

## 4 capacitaciones con el Lincoln Institute

- gestión de suelo
- desarrollo urbano
- debates jurídicos
- catastro





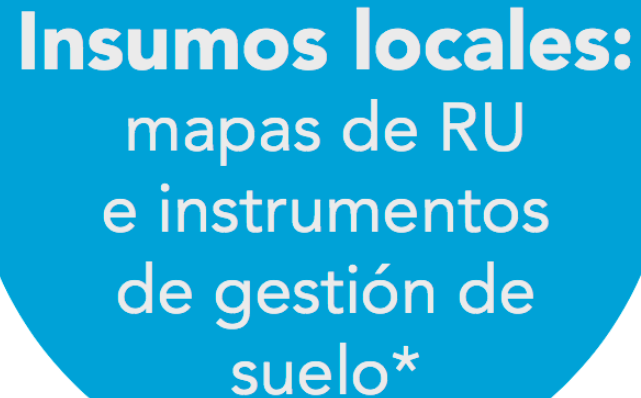
# ¿Qué se va a lograr?



**Plan Subregional**

## VISION Y ESTRUCTURA

Desarrollado por un equipo técnico con apoyo de la Comisión Técnica y cooperación externa



**Insumos locales:**  
mapas de RU  
e instrumentos  
de gestión de  
suelo\*

## HABILITAR DESARROLLO

Desarrollados por el INVU, con apoyo de la Comisión Técnica:

- a. Cobro por edificabilidad
- b. Reajuste de terrenos
- c. Cobro de contribuciones especiales



**Planes Proyecto**

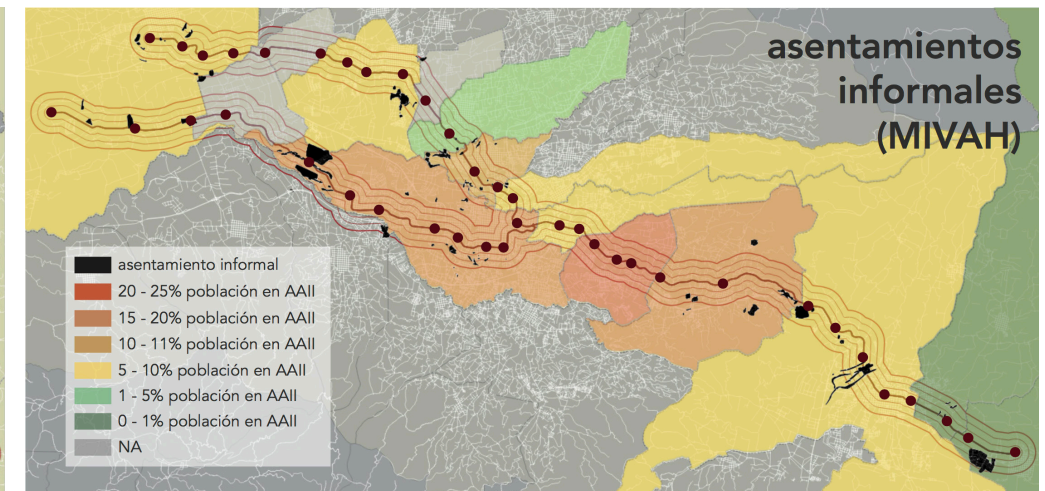
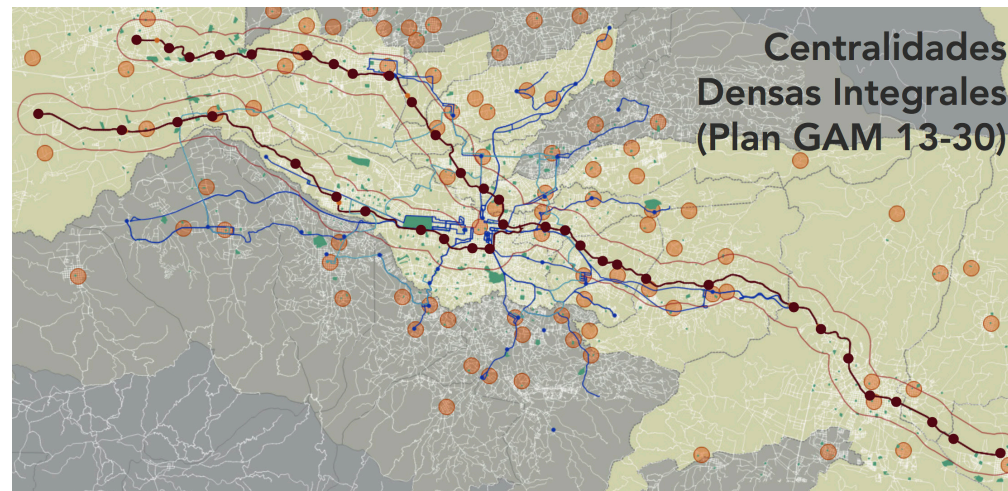
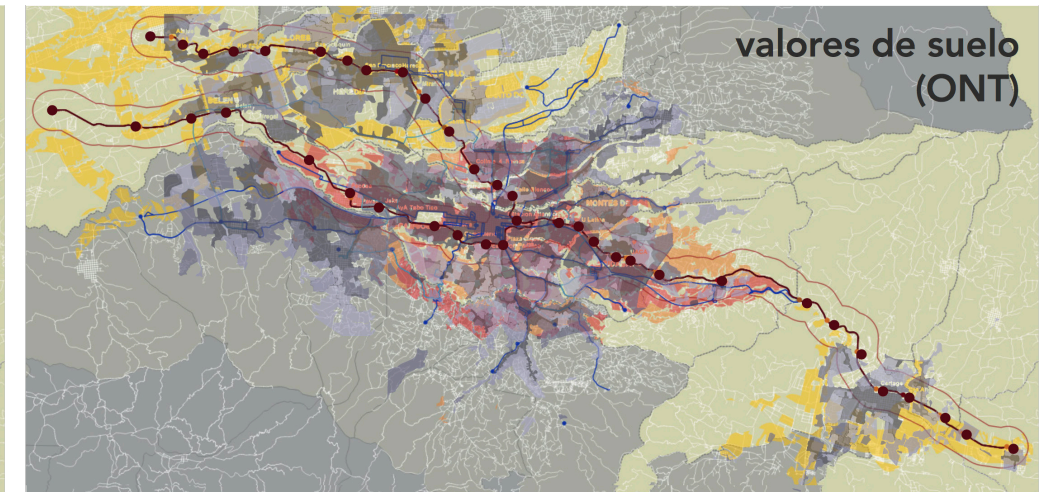
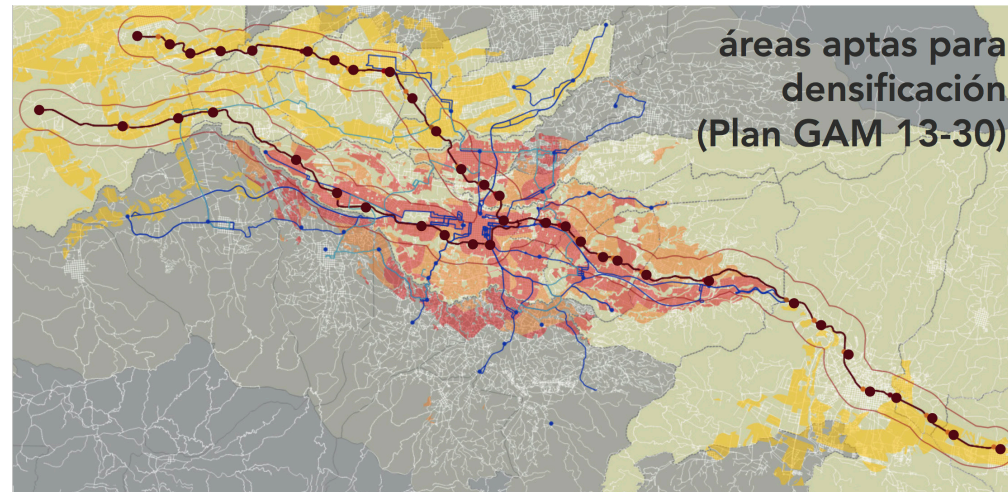
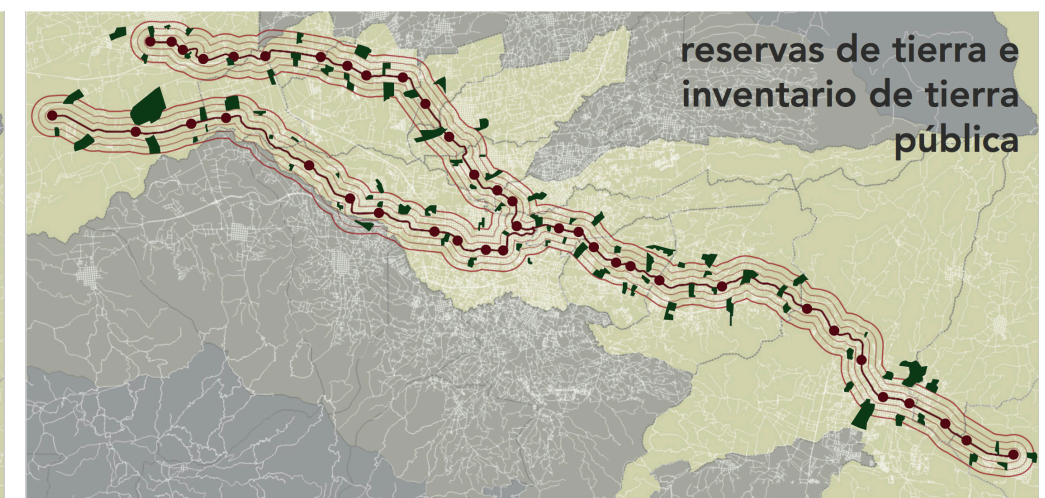
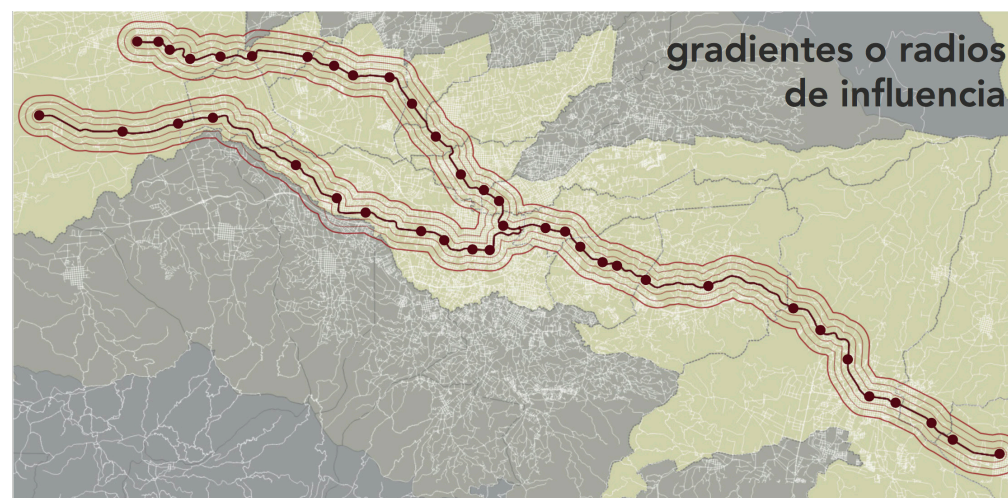
## IMPACTO TANGIBLE

Desarrollado por actores públicos y privados a partir de instrumentos municipales



# plan subregional

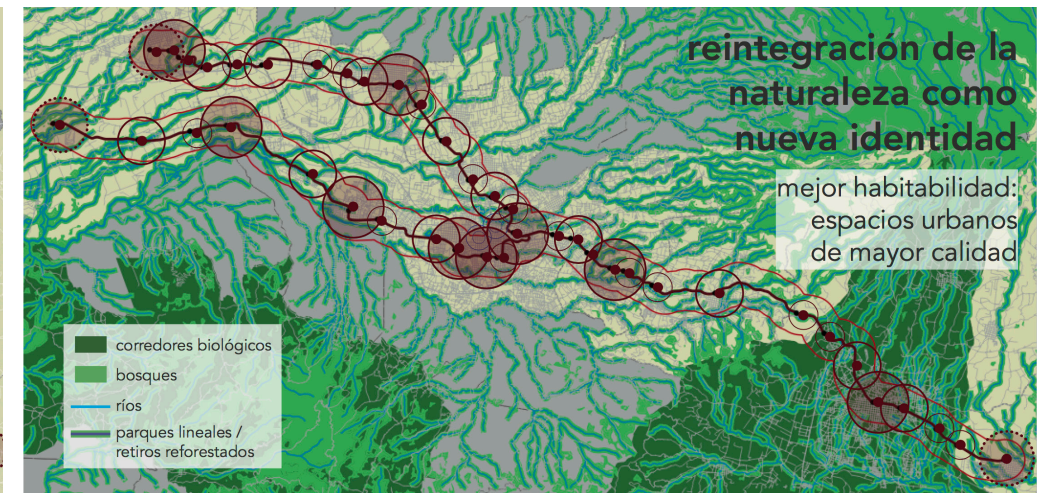
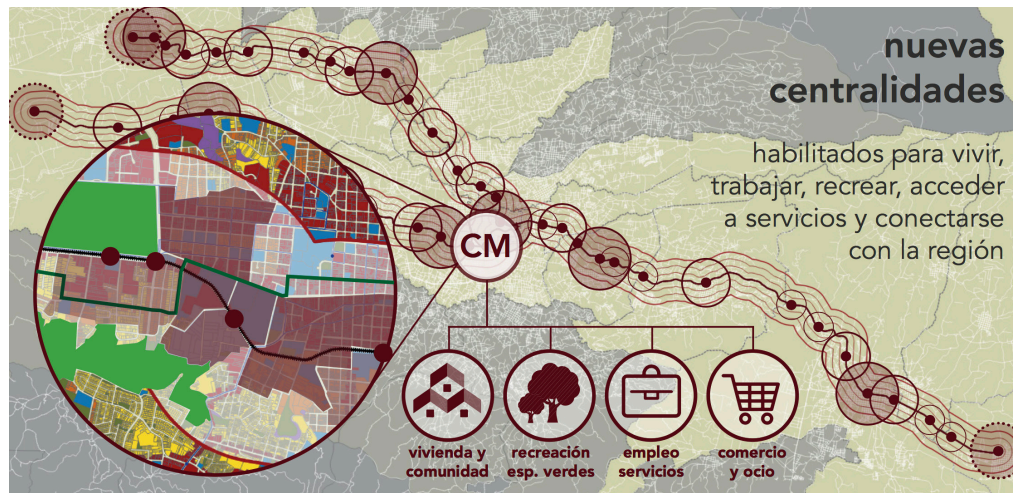
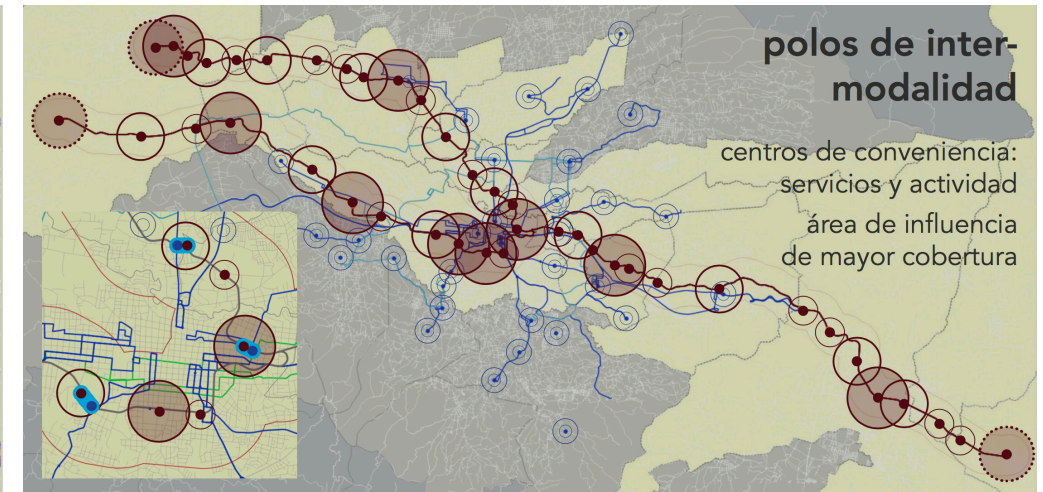
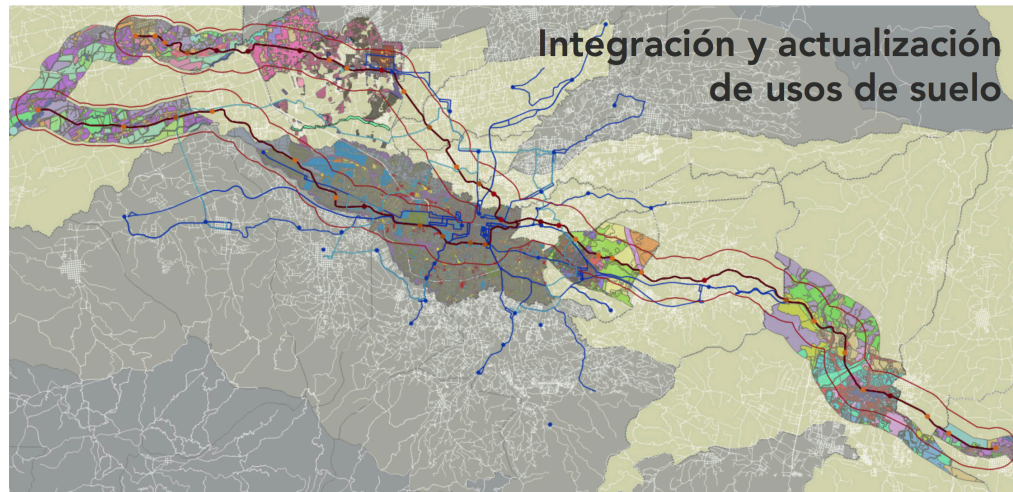
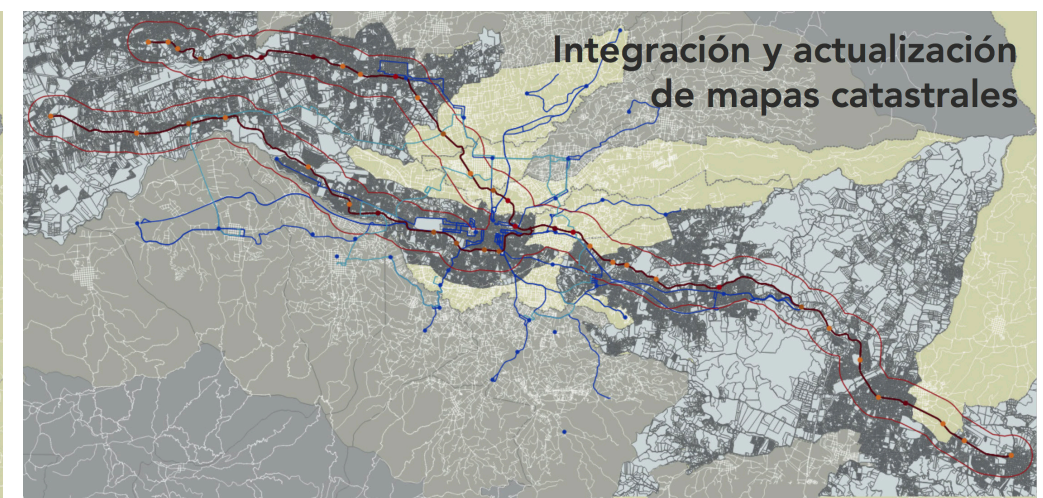
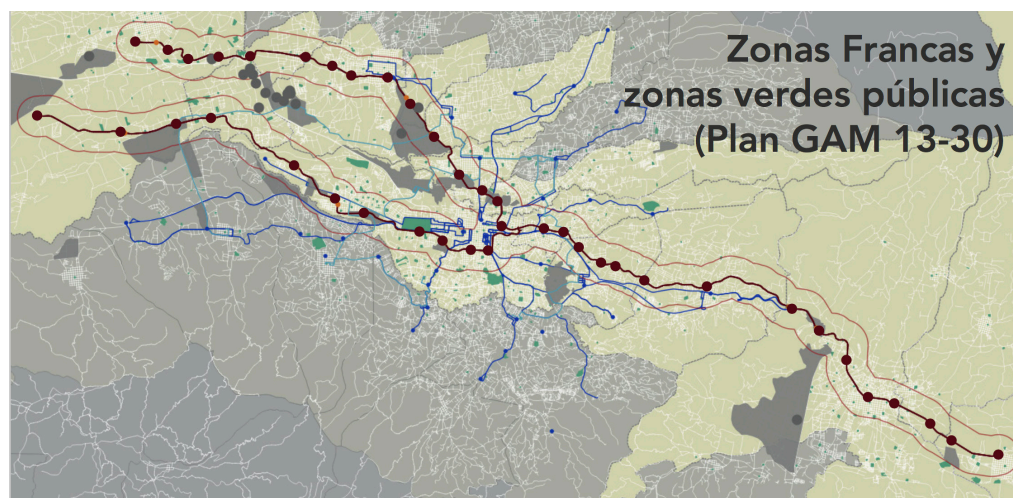
Levantamiento  
de capas de  
información





# plan subregional

Levantamiento  
de capas de  
información





plan  
subregional

Revisión de  
normativa  
vigente

Cantón	Cobertura	Área	Estado	Año de aprobación	Publicación en La Gaceta	Año de modificación o actualización	Estudios Hidrogeológicos (SENARA)	Nº de Resolución	Viabilidad Ambiental (SETENA)	Nº de Resolución	Zonificación en formato digital (Shape)	Disponibilidad de Zonificación	Reglamento de Renovación Urbana	Reglamento de Construcción	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones
San José															
San José	Cantonal	Total	Vigente	2014	Alcance N°2- Gaceta N° 29 11/02/14	NO	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	0231-2013-SETENA	Si	No	No	No	No
Goicoechea	Cantonal	Total	Vigente	2000	Gaceta N° 65 31/03/00	NO	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	0662-2010-SETENA	?	No	No	Si	Si
Montes de Oca	Cantonal	Total	Vigente	2006	Gaceta N° 165 29/08/06 Gaceta N° 89 10/05/07	2007	NO	NO	Archivado	1113-2012-SETENA	Si	Si	Si	Si	SI
Tibás	Cantonal	Total	Sin Plan Regulador	NO	NO	NO	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	0665-2010-SETENA	No	No	No	No	No
Curridabat	Cantonal	Total	Vigente	1990	Gaceta N° 215 13/11/90 Gaceta N° 197 15/10/93	1993	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	0663-2010-SETENA	?	No	No	No	No
Alajuela															
Alajuela	Parcial	Todos menos Sarapiquí	Vigente	2004	Gaceta N° 182 17/09/04	NO	NO	NO	Archivado	1074-2010-SETENA	Si(Sin Validar)	Si	No	No	No
Cartago															
Cartago	Cantonal	Total	Vigente	2012	Gaceta N° 208 20/12/12	NO	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	0195-2010-SETENA	Si	Si	Si	SI	Si
Paraíso	Cantonal	Total	Vigente	2012	Gaceta N° 210 31/10/12	NO	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	0197-2010-SETENA	Si	Si	Si	SI	Si
La Unión	Cantonal	Total	Vigente	1992	Gaceta N° 177 14/09/92 Gaceta N° 91 14/05/03	2003	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	2306-2008-SETENA	No(DWG)	SI	No	No	No
Oreamuno	Cantonal	Total	Vigente	1991	Gaceta N° 202 23/10/91 Gaceta N° 178 13/09/99 Gaceta N° 65 02/04/14	1999 , 2014	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	0196-2010-SETENA					
Heredia															
Heredia	Cantonal	Total	Sin Plan Regulador	NO	NO	NO	NO	NO	Archivado	0324-2010-SETENA	No	No	No	No	No
Santo Domingo	Cantonal	Total	Sin Plan Regulador	NO	NO	NO	NO	NO	Expediente activo con suspensión de plazo a solicitud del proponente	2411-2015-SETENA	No	No	No	No	No
Belén	Cantonal	Total	Vigente	1997	Gaceta N° 19 28/01/97 Gaceta N° 59 23/03/07	2007	Aprobado	GG-802-2016	Archivado	1720-2014-SETENA	Si(Sin Validar)	Si	No	SI	No
Flores	Cantonal	Total	Vigente	2008	Gaceta N°47 06/03/08	NO	NO	NO	En evaluación	1157-2017-SETENA	No(DWG)	No	No	No	No
San Pablo	Cantonal	Total	Sin Plan Regulador	NO	NO	NO	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	2858-2010-SETENA	No	No	No	No	No



plan subregional

Revisión de normativa vigente

					Zonificación			Parámetros urbanos				
	Cantón	Gaceta y fecha de publicación	EAE	PMA	Sigla	Uso del suelo	Observaciones	Densidad	Altura		Cobertura	
Provincia de Cartago	Paraíso	Gaceta N° 210 31/10/12			ZRMAD	Zona residencial Muy Alta Densidad	Residencial Unifamiliar y Multifamiliar	222 viv / ha	12 m - 4 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA	70%	
					ZRAD	Zona Residencial Alta Densidad	Residencial Unifamiliar y Multifamiliar	150 Viv / ha	12 m - 4 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA	70%	
					ZRMBD	Zona Residencial de Muy Baja Densidad	Residencial Unifamiliar	25 viv / ha	16 m -5 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA	60%	
					ZCS	Zona de Comercio y Servicios	Zona especializada en comercio y servicios		11m - 3 Pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA	75%	
	Oreamuno	Gaceta N° 202 23/10/91 Gaceta N° 178 13/09/99 Gaceta N° 65 02/04/14			ZHAD	Zona Habitacional de Alta Densidad	Lotes de 96 a 150 metros cuadrados	AC= 3 cobertura	10m - 3 pisos		70%	
					ZHMD	Zona Habitacional Mediana Densidad	Lotes de 150 a 225 metros cuadrados	AC= 3 cobertura	10m - 3 pisos		70%	
					ZHBD	Zona Habitacional Baja Densidad	Lotes de 225 a 300 metros cuadrados	AC= 3 cobertura	10m - 3 pisos		70%	
					ZI	Zona Industrial	Industria no contaminante					
	Cartago	Gaceta N° 246 20/12/12			ZRMD	Zona Residencial de Media Densidad	Residencial Unifamiliar y Multifamiliar	108 viv / ha	11m - 3 Pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA	30%	
					ZRBD	Zona Residencial de Baja Densidad	Residencial Unifamiliar *	66 viv / ha*	7m - 2 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA	50%	
					ZM	Zona de Uso Mixto	Uso comercial, de servicios y vivienda	----	14,5 - 4 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA	50%	
					ZIHA	Zona de Interés Histórico y Arquitectónico	Tratamiento de protección y recuperación	----	11m - 3pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA	80%	
					ZRU	Zona de Renovación Urbana	Regeneración de zonas deterioradas	----	14,5 - 4 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA	50%	
					ZPI	Zona de Uso Público Institucional	Consolidación de usos institucionales	----	11m - 3pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA	70%	
					ZRD	Zona de Uso Recreativo y Deportivo	Zonas de ocio y esparcimiento	----		Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA		
					ZI	Zona de uso industrial	Concentrar actividades industriales	----	13.5 m - 3 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA	50%-60%	
					ZP		Conservación, regeneración y protección	----		Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA		
					ZCS	Zona de Uso comercial y de servicios	Zona especializada en comercio y servicios	----	11m - 3 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA	60%	
	La Unión	Gaceta N° 177 14/09/92			ZRBD	Residencial Baja Densidad	Unifamiliar y multifamiliar	36 hab / ha	2 pisos		50%	
					ZRMA	Residencia Media Alta	Unifamiliar y multifamiliar	230 hab / ha	3 pisos		70%	
					ZRM	Residencial Media	Unifamiliar y multifamiliar	140 hab / ha	3 pisos		60%	
					ZP		Uso Forestal, vivienda rural	----	----		10%	
					ZECO	Zona Ecoturística	Proyectos eco turísticos	----	----		10%	
					ZP	Zona de Servicios Privados	Comer y serv / Viv unifamiliar y multifamiliar	----	2-3 pisos		70%	
					ZSP	Zona de Servicios Públicos	Instituciones y servicios públicos	----	2 pisos		---	
Provincia de San José	Curridabat	Gaceta N° 215 13/11/90				Nucleo urbano				Permite aumentar altura (altura incentivable) al cumplir requisitos de configuración		
	Curridabat					Urbano central				Permite aumentar altura (altura incentivable) al cumplir requisitos de configuración		
	Montes de Oca	Gaceta N° 165 29/08/06			----	Residencial	Uso habitacional, unifamiliar o multifamiliar	----	2-25 pisos	8m-11m 2-3 pisos	Depende del tamaño del predio	70% - 75%
					----	Predominantemente residencial	Residencial y otros	----	2-25 pisos	8m-11m 2-3 pisos	Depende del tamaño del predio	70% - 75%
					----	Uso Mixto	Actividades comerciales y residenciales	----	2-14 pisos	8m-17m 2-5 pisos	Depende del tamaño del predio. Se acepta 1.5 veces el derecho de vía.	85%
					----	Uso Comercial	Permite la mayoría de usos del cantón	----		8m-17m 2-5 pisos	Depende del tamaño del predio. Se acepta 1.5 veces el derecho de vía.	85%
					----	Universidad	Institucional	----	----	----	----	
					----	Escuela o colegio	Institucional	----	----	----	----	
	San José	Alcance N°2-Gaceta N° 29 11/02/14			SZCU-ZD	Zona Residencial 1	Uso residencial y complementarios	----		Según C. de Altura		Solo retiros
					ZMRC	Zona Mixta Residencial Comercial	Mezcla funcional de Residencia y Comercio	CAS según lote		Según C. de Altura	Se aplican incentivos por ubicación, parqueos y otros	Solo retiros
ZSICG					Zona Servicios Institucionales	Actividades Institucionales	----		----	----	Solo retiros	
ZC-1					Zona Comercial 1	Corredor comercial y de servicios	CAS según lote	----	Se aplican incentivos por ubicación, parqueos y otros	Solo retiros		
ZC-2					Zona Comercial 2	Centro del cantón de San José	CAS según lote	----	Se aplican incentivos por ubicación, parqueos y otros	Solo retiros		
AVC					Areas Verdes y Recreativas	Parques, zonas recreativas y deportivas	----	----	----	----		
ZMIC					Zona Mixta Industria y Comercio	Zonas Industriales GAM en proceso de cambio	----	----	----	----		



# plan subregional

Desarrollo de  
visión conjunta



construcción de visión

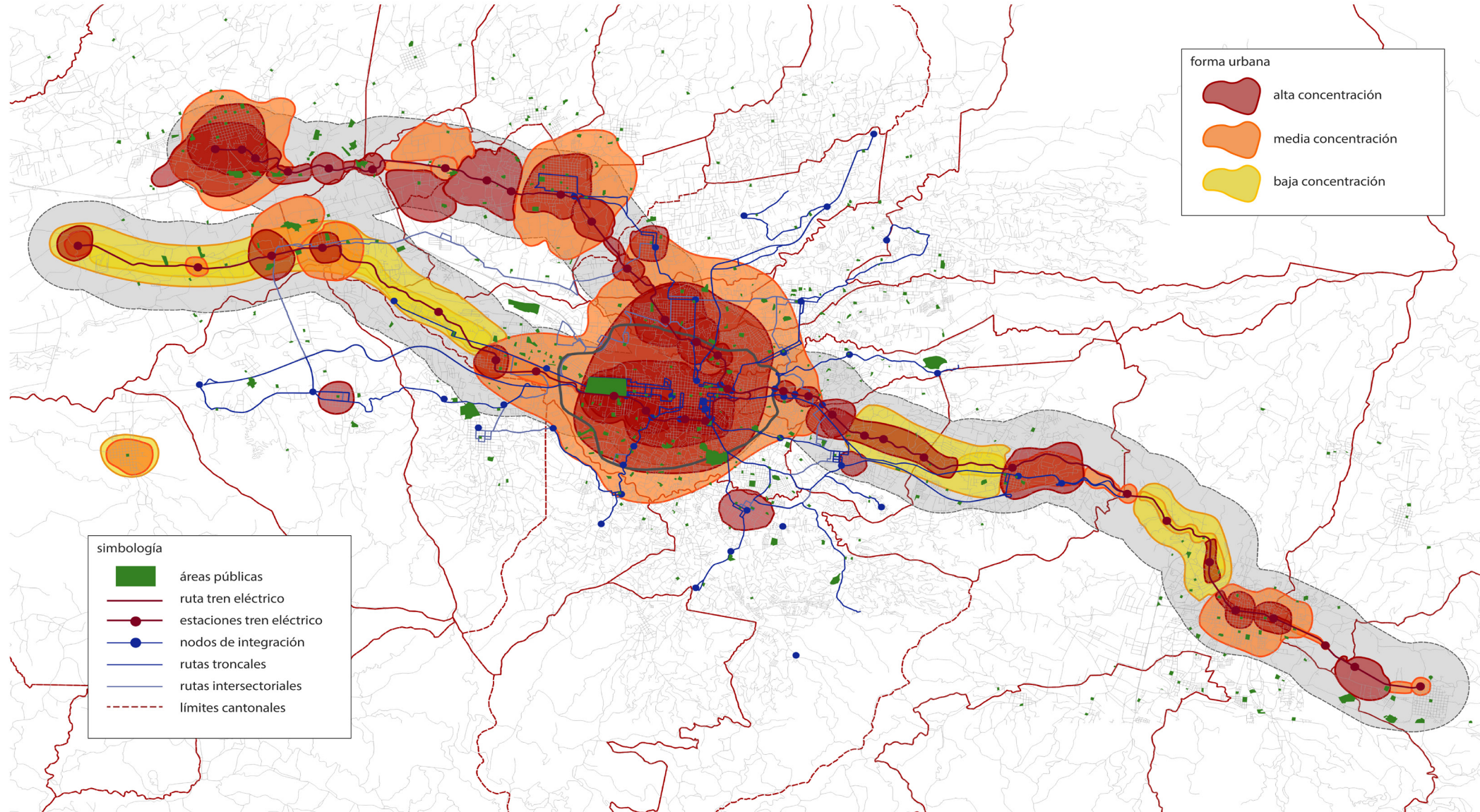




# plan subregional

Desarrollo  
conjunto de  
conceptos  
DOT

forma constructiva

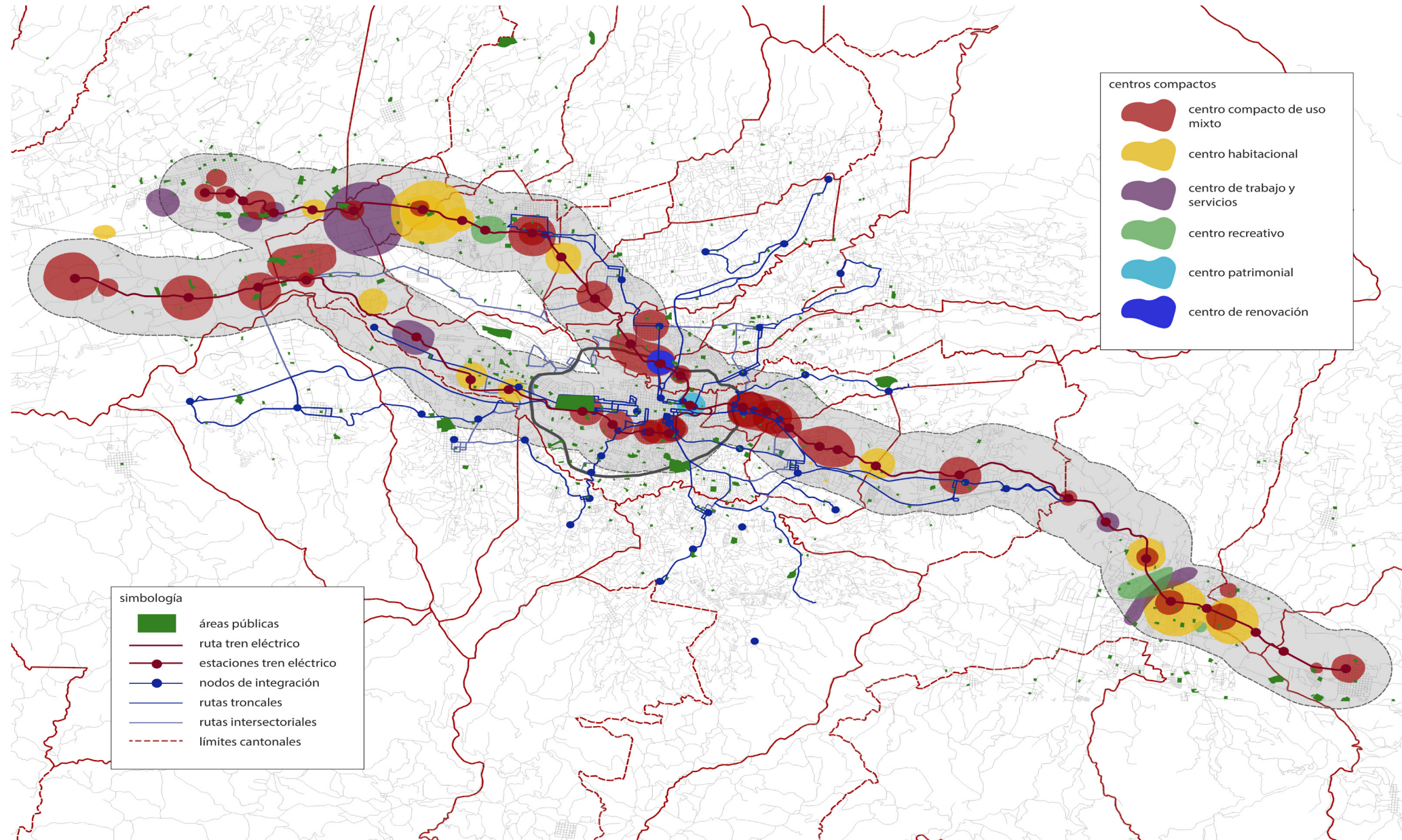




# plan subregional

Desarrollo  
conjunto de  
conceptos  
DOT

## centros compactos

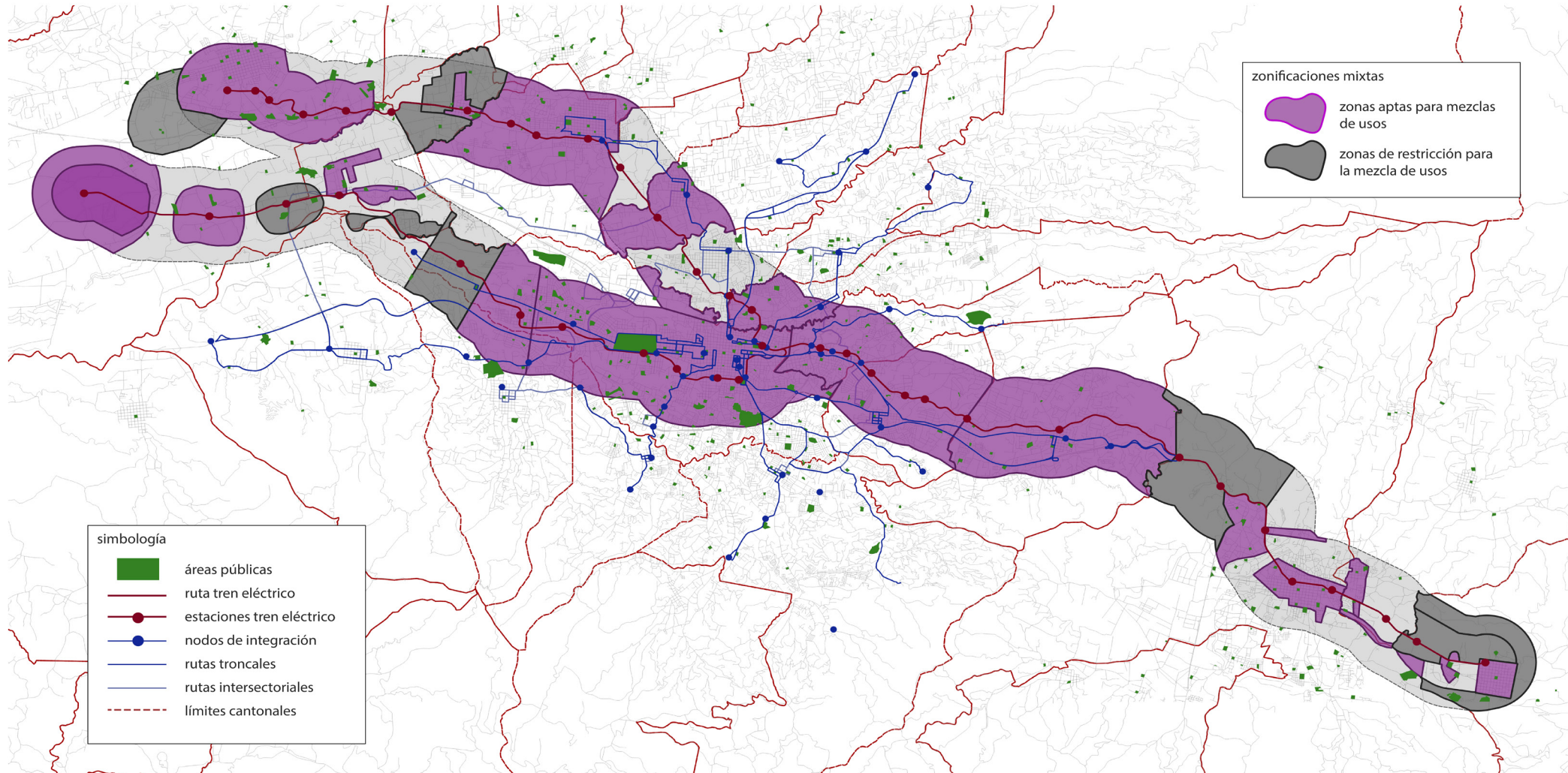




# plan subregional

Desarrollo  
conjunto de  
conceptos  
DOT

## zonificaciones mixtas

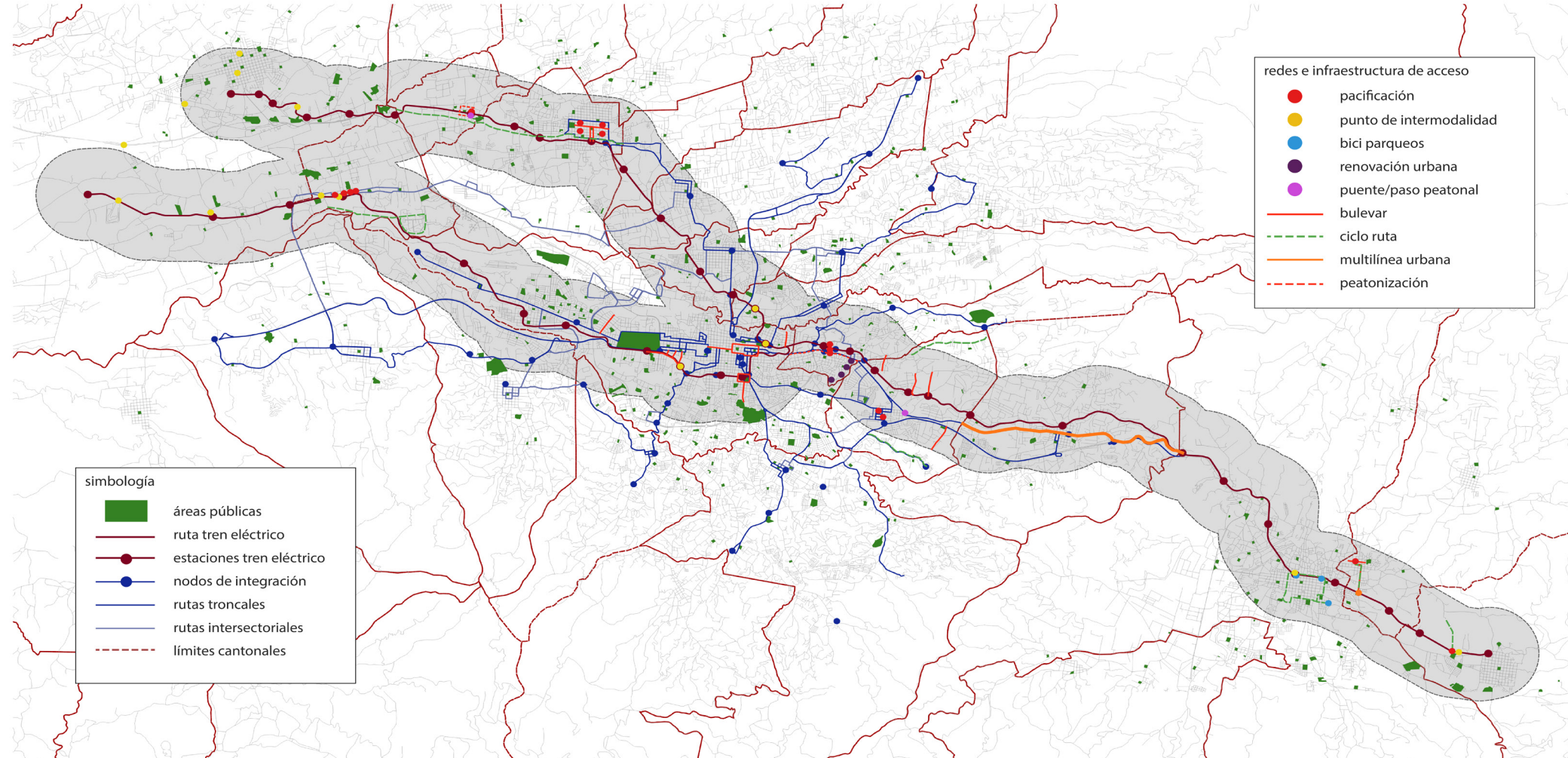




# plan subregional

Desarrollo  
conjunto de  
conceptos  
DOT

## redes de accesibilidad

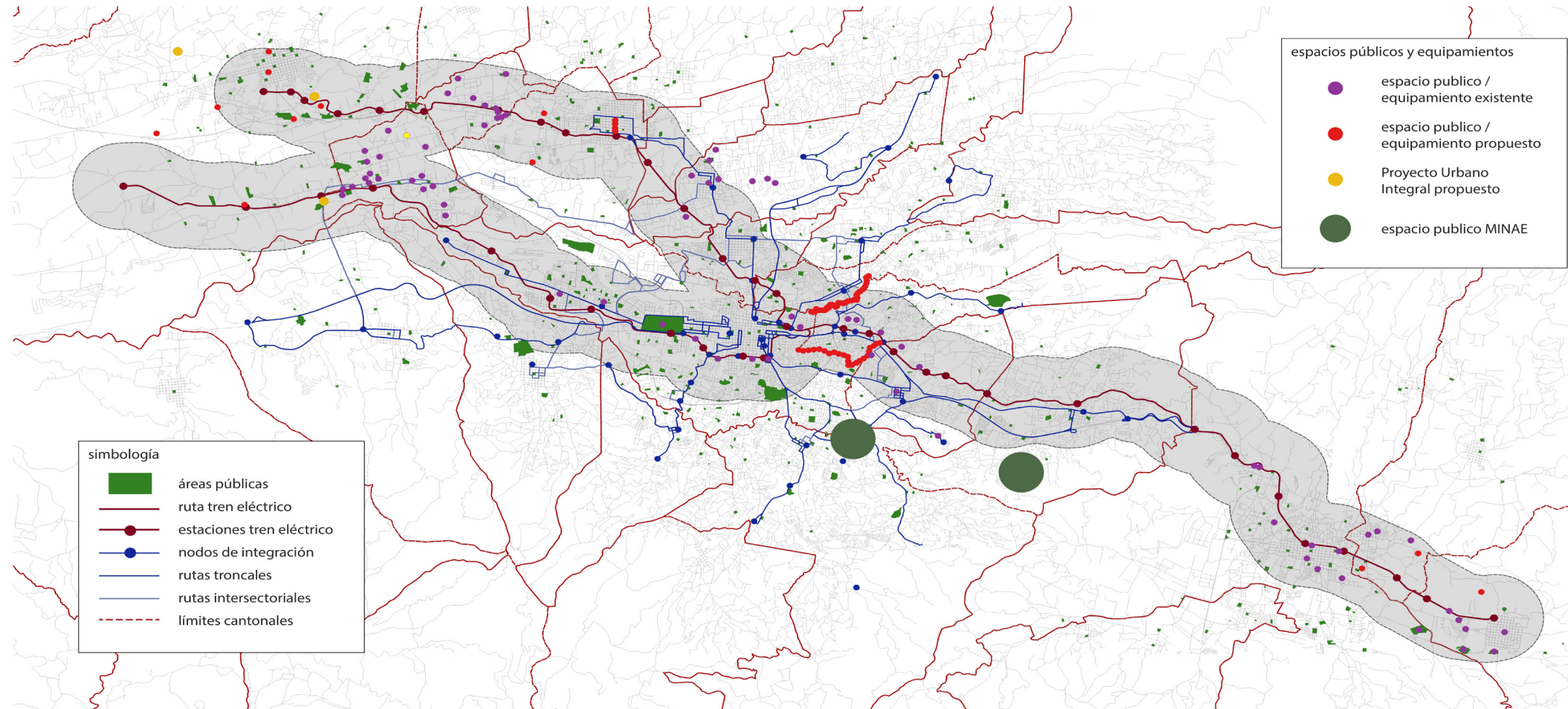




# plan subregional

Desarrollo  
conjunto de  
conceptos  
DOT

## espacios públicos y equipamiento

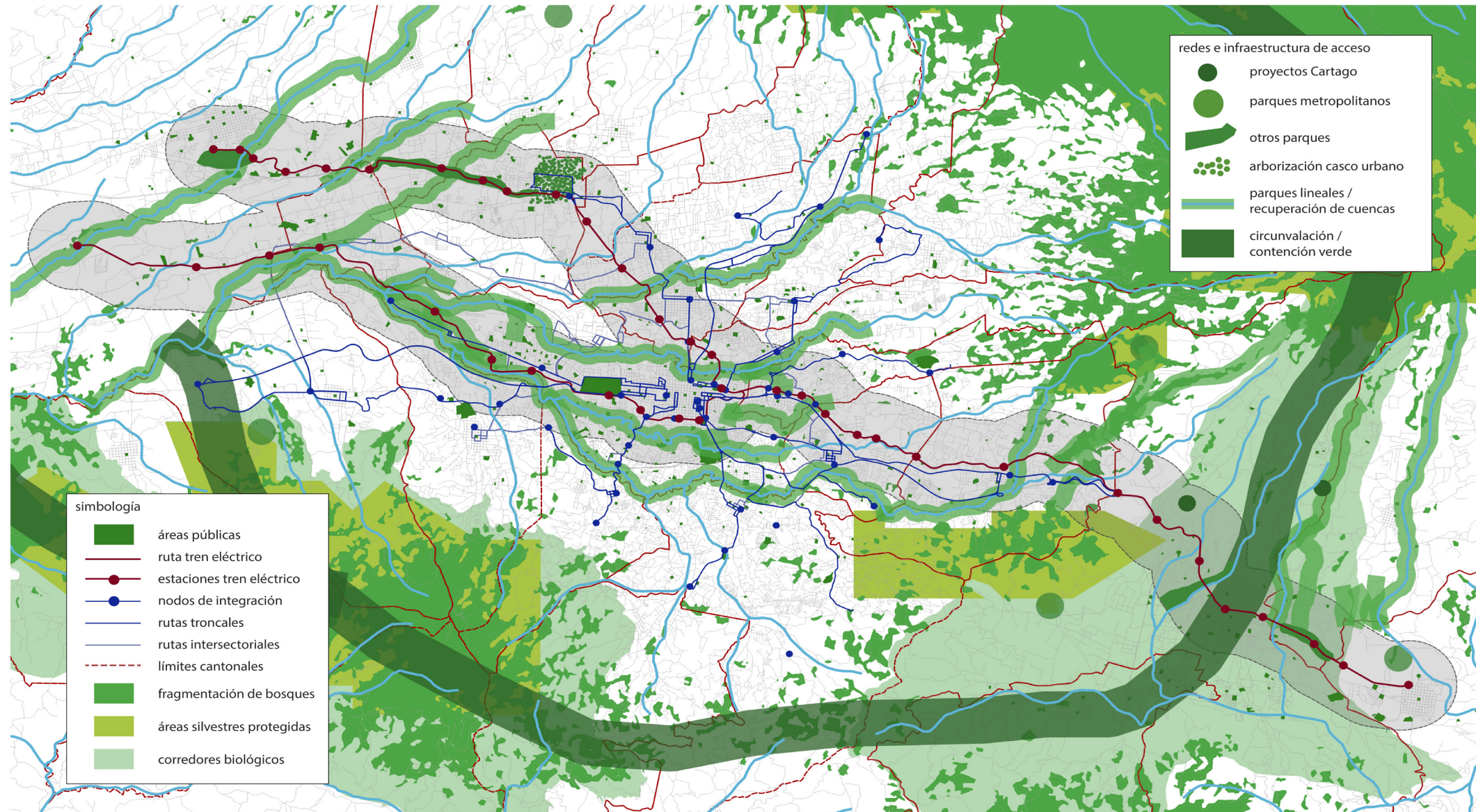




# plan subregional

Desarrollo  
conjunto de  
conceptos  
DOT

## integración y regeneración del paisaje





# insumos locales

Mapeos de  
renovación  
urbana y  
desarrollo de  
instrumentos  
de gestión de  
suelo

## Guía básica para la Implementación de Procesos de Reajuste de Terrenos -reparcelamiento- con Reparto de Cargas y Beneficios

Elaborada por:  
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos  
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo  
Instituto de Fomento y Asesoría Municipal  
Ministerio de Obras Públicas y Transporte

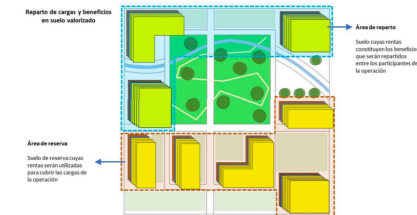


Imagen 10. Reparto de cargas y beneficios en suelo valorizado

Uso	Suelo de reserva		Suelo de reparto	
	% del área construcción	Precio total	% del área construcción	Precio total
Comercio	15%	€ 30.605.474.814,95	15%	€ 13.557.184.664,17
Oficinas	11%	€ 23.260.160.859,36	10%	€ 9.218.885.571,63
Apartamentos	53%	€ 108.547.417.343,70	52%	€ 46.998.240.169,11
Parques	17%	€ 34.278.131.792,75	19%	€ 17.353.196.370,13
Parques oficinas	4%	€ 7.345.313.955,59	4%	€ 3.253.724.319,40
Total	100%	€ 204.036.498.766,35	100%	€ 90.381.231.094,45

Tabla 15. Suelo de reserva y suelo de reparto.

La tabla 14 muestra cómo se divide el suelo generado en la operación. El total de suelo equivale a €294.417.729.860,80, este suelo es utilizado primeramente para saldar los costos del desarrollo del proyecto. Tanto el pago del costo del proyecto como el reparto de la plusvalía entre los participantes se realiza con suelo correspondiente a los 5 tipos de producto inmobiliario determinados.





# planes proyecto

Levantamiento  
de iniciativas  
municipales  
y opciones de  
financiamiento

Criterios de selección:

- madurez del proyecto
- localización
- integralidad de la propuesta
- relación costo-beneficio
- vinculación al Plan Nacional de Descarbonización



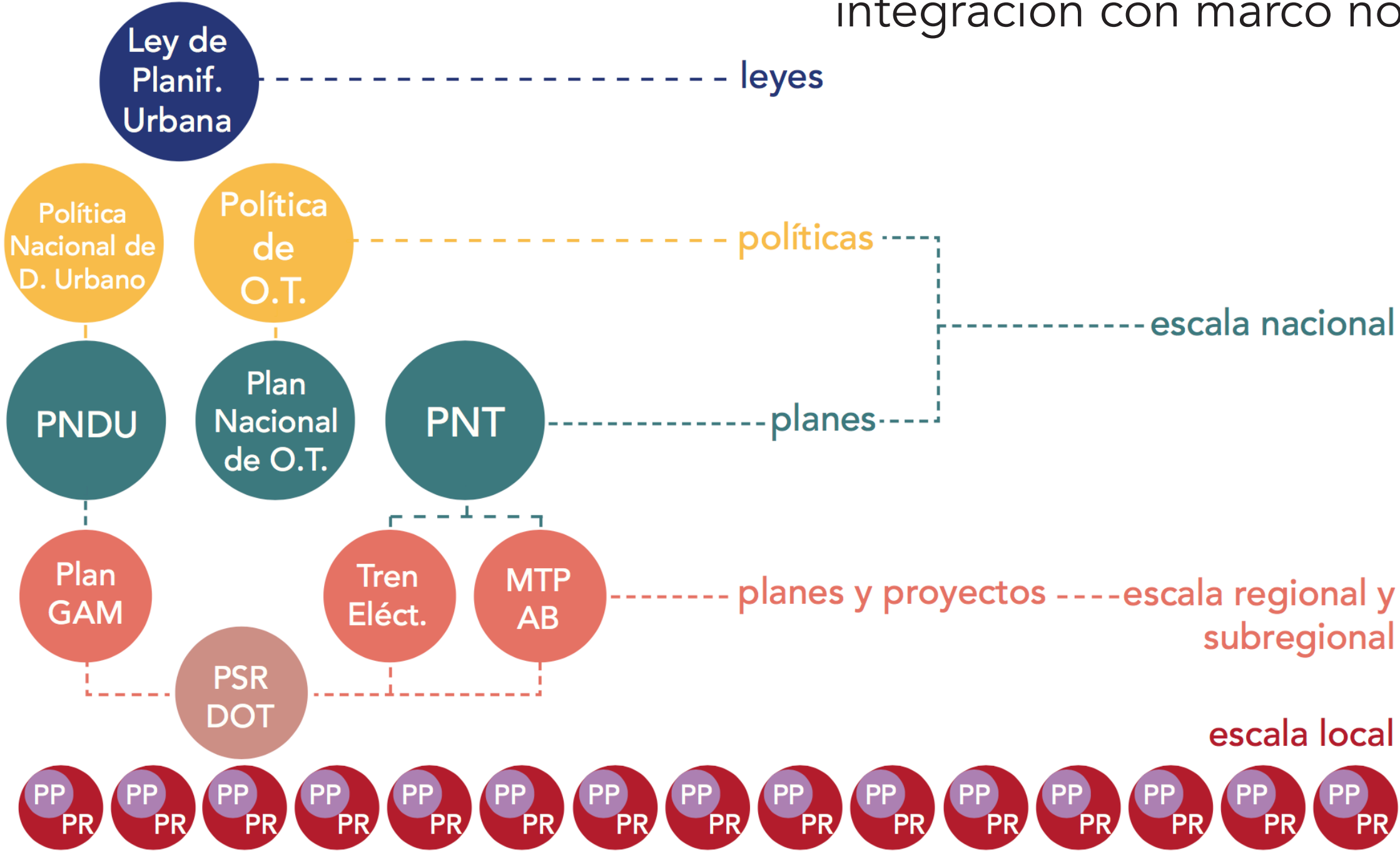
## PARQUES DEL BICENTENARIO

PROYECTOS DE BONO COLECTIVO Y TRANSFERENCIAS DE CAPITAL





integración con marco normativo





A satellite image of a mountainous region, likely in the Andes, showing a city nestled in a valley. The terrain is rugged with steep, forested slopes. A semi-transparent dark rectangular box is centered over the image, containing the text '¡Muchas gracias!' in white. The text is written in a clean, sans-serif font. The background shows a mix of green forest and brownish urban areas.

¡Muchas gracias!

