

Resolución # ODU-0157-2025

**RESOLUCIÓN SANCIONATORIA POR OCUPACIÓN Y/O TERMINACIÓN DE OBRAS SIN DAR
AVISO A LA MUNICIPALIDAD.**

*Al ser las catorce horas del día quince de diciembre del año dos mil veinticinco, esta Unidad Técnica Municipal, en ejercicio de las competencias conferidas por el ordenamiento jurídico y, en particular, por las atribuciones municipales de control y vigilancia sobre las construcciones y el uso que se les dé dentro del cantón en aplicación del artículo # 1 y concordantes de la Ley de Construcciones, se procede a emitir la presente resolución sancionatoria para el proyecto constructivo denominado Condominio Horizontal Residencial Distrito # 7, autorizado mediante el permiso de construcción # 0065-2024 a nombre de la sociedad **VISTAS DE LA RIBERA VDR, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica # 3-101-807747, ubicado en el distrito de La Ribera, en la finca con folio real # 4-268937-000, propiedad de la sociedad **FIDUCIARIA MCF, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica # 3-101-671778, con fundamento en los hechos verificados en sitio el pasado viernes doce de diciembre del año dos mil veinticinco, con fundamento en lo siguiente:*

RESULTANDO.

- 1. Que conforme a lo dispuesto en el artículo # 1 de la Ley de Construcciones, corresponde a la Municipalidad velar porque las edificaciones dentro de su jurisdicción reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad y adecuado funcionamiento. Que el artículo # 87 de la Ley de Construcciones faculta expresamente a la Municipalidad para ejercer vigilancia no solo sobre las obras en ejecución, sino también sobre el uso que se les esté dando, lo cual implica necesariamente que dicha vigilancia puede realizarse antes de su ocupación, pues permitir el uso sin control previo, afecta la función preventiva del control municipal y traslada indebidamente el riesgo al interés público y a los ocupantes de las edificaciones.*
- 2. Que, en atención a la prioridad de resguardar el interés público y asegurar el cumplimiento de la Ley de Construcciones, dicho cuerpo normativo ha previsto expresamente un régimen sancionatorio para las infracciones a sus disposiciones; en ese sentido, el artículo # 88 de la Ley de Construcciones establece las facultades de la Municipalidad para imponer sanciones frente a los incumplimientos al ordenamiento, disponiendo, entre otras, la aplicación de **multas, clausuras, desocupación, destrucción de obras** y demás medidas administrativas que correspondan.*
- 3. Que, derivado de lo indicado en el punto anterior, la ocupación de edificaciones sin haber informado formalmente la terminación de obras constituye una infracción al ordenamiento jurídico, conforme a lo dispuesto en el artículo # 89 de la Ley de Construcciones, el cual tipifica expresamente, en sus incisos f) y j), como infracciones **no dar aviso a la Municipalidad de la suspensión o terminación de obras y ocupar o usar una construcción antes de haber dado aviso de la terminación de la obra**, respectivamente*

4. *Que mediante el oficio # ODU-0033-2024, debidamente notificado y que forma parte del expediente administrativo del proyecto, esta Unidad Técnica Municipal otorgó la licencia de construcción # 0065-2024 al proyecto denominado Condominio Horizontal Residencial Distrito # 7, estableciendo de forma expresa condicionantes de cumplimiento obligatorio, dentro de las cuales se indicó que finalizado el proyecto constructivo, los propietarios debían solicitar la recepción de obras por parte de la Municipalidad, advirtiéndose que, en caso contrario, no se autorizaría el uso ni la ocupación del proyecto, conforme a lo dispuesto en la Ley de Construcciones.*
5. *Que, en ejercicio de la labor supervisora y de vigilancia que le corresponde a la Municipalidad, se realizó visita en sitio el día doce de diciembre del año dos mil veinticinco, por funcionarios municipales, con la presencia de la Notaria Pública Josefina Apuy Ulate y del Ingeniero Roy Jiménez, personero de la empresa Casamax en su condición de constructora del proyecto, durante la cual se efectuó un recorrido interno dentro del condominio, con el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones normativas constructivas aplicables y constatar la existencia o no de ocupación efectiva de las viviendas ya construidas.*
6. *Que según consta en el acta notarial levantada en ocasión de la inspección, se logró verificar que dos (2) viviendas y/o fincas filiales se encuentran actualmente ocupadas, conforme manifestación directa de las personas residentes y condiciones observadas, así como evidencia de movimientos de mudanza en otras unidades habitacionales, según el siguiente detalle, obtenido de dicho levantamiento:*

Finca Filial	Estado
1	Sin Habitar
2	Sin Habitar
3	Casa Modelo-Sin Habitar
4	Casa Modelo-Sin Habitar
5	Sin Habitar
6	Sin Habitar-mudanza
7	Sin Habitar-mudanza
10	Habitada
11	Habitada
12	Sin Habitar
13	Sin Habitar
14	Sin Habitar
15	Sin Habitar
16	Sin Habitar
17	Sin Habitar-mudanza
18	No se logró constatar
19	Sin Habitar
20 al 27	En Proceso Constructivo

7. *Que, al momento de la visita de inspección, y conforme a la verificación efectuada en los registros administrativos de esta Municipalidad, no consta la presentación del aviso formal de terminación de obras, ni la existencia de autorización municipal de uso y ocupación respecto de las fincas filiales que se encuentran habitadas o en proceso de ocupación, circunstancia que evidencia la ausencia del trámite administrativo previo dispuesto por la normativa constructiva aplicable.*

CONSIDERANDO.

- I. *Que, conforme a lo dispuesto en el artículo # 1 de la Ley de Construcciones, las Municipalidades de la República son las encargadas de velar porque las edificaciones y construcciones ubicadas dentro de su jurisdicción reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad y adecuado funcionamiento, atribución que comprende no solo la revisión y autorización previa de los proyectos, sino también el ejercicio permanente de control y vigilancia sobre las obras que se ejecuten y sobre el uso que se les esté dando, a fin de resguardar la vida humana, el interés público y el orden urbano.*
- II. *Que la obligación de presentar el aviso de terminación de obras no constituye una mera formalidad administrativa, sino un acto esencial de control municipal, mediante el cual la Municipalidad verifica que la obra ejecutada se ajusta al proyecto aprobado y que reúne las condiciones mínimas de seguridad estructural, infraestructura, funcionalidad, cumplimiento normativo y aptitud para la ocupación, bajo los términos y condiciones autorizados en el permiso de construcción.*
- III. *Que la ocupación o uso de edificaciones sin haber informado formalmente la terminación de obras constituye una infracción expresa al ordenamiento jurídico establecido en la Ley de Construcciones, con independencia del estado de avance físico del proyecto o de la existencia de permisos de construcción previamente otorgados, en tanto la normativa exige un control posterior indispensable antes de autorizar la ocupación.*
- IV. *Que la ocupación anticipada de viviendas, particularmente dentro de proyectos de carácter colectivo o bajo régimen de condominio, sin autorización municipal, genera riesgos directos para la seguridad de las personas, compromete la correcta operación de la infraestructura y áreas comunes, y produce una afectación sustancial al ejercicio de las competencias de control constructivo y urbanístico de la Municipalidad, al impedir la verificación oportuna de las condiciones exigidas por la normativa aplicable.*
- V. *Que corresponde a esta Unidad Técnica Municipal, como órgano competente en materia de control constructivo, tutelar el interés público, aplicar el principio de legalidad, y, cuando así lo exijan los hechos comprobados, ejercer las potestades sancionatorias conferidas por la Ley de Construcciones, garantizando en todo momento el debido proceso administrativo y la proporcionalidad de las medidas adoptadas,*

máxime cuando el administrado fue previamente prevenido, mediante el oficio #ODU-0033-2024, respecto a la obligación de solicitar la recepción de obras y abstenerse de la ocupación del proyecto sin autorización municipal.

VI. Que la imposición de la sanción y las órdenes administrativas dictadas en la presente resolución responden a criterios de proporcionalidad, razonabilidad y necesidad, en atención a la naturaleza de la infracción constatada, al número de unidades ocupadas sin autorización y al interés público comprometido, resultando las medidas adoptadas idóneas para restablecer el orden jurídico vulnerado sin exceder los límites establecidos por el ordenamiento.

POR TANTO

Con fundamento en el artículo # 11 de la Constitución Política, artículo # 11 de la Ley General de la Administración Pública, artículos # 1, 87, 88, # 89 incisos f) y j) y # 90 de la Ley de Construcciones y artículo # 70 de la Ley de Planificación Urbana se establece que la ocupación y uso del proyecto únicamente podrán realizarse una vez que el propietario haya presentado ante la Municipalidad el aviso formal de terminación de obras y esta haya verificado el cumplimiento de las condiciones de seguridad, funcionamiento e infraestructura exigidas en el permiso de construcción y en la normativa aplicable; en consecuencia, la ejecución material de las obras no constituye por sí sola autorización para la ocupación del inmueble, quedando expresamente prohibido su uso previo a dicha verificación municipal. Con base en los hallazgos descritos en la inspección efectuada en fecha 12 de diciembre del 2025, se resuelve lo siguiente: 1. Declarar probada la infracción administrativa consistente en la ocupación y/o uso de unidades habitacionales sin haber dado aviso de terminación de obras, dentro del proyecto Condominio Horizontal Residencial Distrito # 7, en contravención de lo dispuesto en el artículo 89, incisos f) y j), de la Ley de Construcciones., toda vez que, del total de viviendas revisadas, se constató que dos (2) unidades se encuentran ocupadas, según manifestación directa de los residentes y evidencias observadas, circunstancia que quedó debidamente documentada en el acta notarial levantada con ocasión de la inspección realizada en sitio, sin que conste en los registros municipales la presentación del aviso de terminación de la obras ni la correspondiente autorización posterior por parte de esta Municipalidad. 2. Imponer una multa administrativa por la suma de un millón setecientos ocho mil seiscientos setenta y seis colones con siete céntimos (¢1.708.676,07), correspondiente al uno por ciento (1 %) del valor constructivo de las dos fincas filiales ocupadas, multa aplicada y calculada de conformidad con lo dispuesto en los artículos # 88, # 89 y # 90 de la Ley de Construcciones, y 70 de la Ley de Planificación Urbana por la infracción constatada, considerando el valor constructivo individual de cada unidad habitacional, según tasación fijada al momento de emitirse el permiso de construcción # 0065-2024. Dicha multa será incorporada en la cuenta de la propiedad para su respectiva cancelación. 3. Abstenerse a continuar con la ocupación de las viviendas ya construidas y presentar ante esta Municipalidad el aviso formal de terminación de obras, así como la documentación técnica necesaria para verificar el cumplimiento de las condiciones del permiso



MUNICIPALIDAD DE BELÉN
DIRECCION TECNICA OPERATIVA
UNIDAD DE DESARROLLO URBANO

Domicilio: Provincia Heredia,
Cantón Belén, Distrito San Antonio.
Sitio Web: www.belen.go.cr
Correo electrónico:
ingenieria1@belen.go.cr
Central: (+506) 2587-0000

de construcción, como requisito previo e indispensable para valorar la eventual autorización de uso u ocupación de las unidades habitacionales, sin que dicha gestión implique habilitación automática para su utilización. **4.** Advertir que el incumplimiento de lo aquí dispuesto y la desobediencia a las órdenes emitidas en la presente resolución podrán dar lugar a la configuración del delito de desobediencia a la autoridad, conforme a lo dispuesto en el artículo # 314 del Código Penal, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que correspondan. **5.** De acuerdo con el artículo # 171 del Código Municipal, contra el presente acto administrativo podrá interponer el recurso de revocatoria con apelación en subsidio dentro de los siguientes cinco días hábiles a su notificación. Para tales efectos, se pone a disposición de la sociedad propietaria el correo electrónico: urbano1@belen.go.cr. **6.** Se procede a notificar la presente resolución, de forma oficial, al señor Alejandro Gonzalez Arellano, cédula identidad # 1-0989-0947 en su condición de representante legal de la sociedad **VISTAS DE LA RIBERA VDR, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica # 3-101-807747, mediante el correo electrónico: agonzalez@casamaxcr.com, señalado por el interesado como medio oficial para recibir notificaciones dentro del seguimiento dado al proyecto constructivo. Es todo. Notifíquese.

Ing. David Umaña Corrales
Coordinador, Unidad de Desarrollo Urbano y Control Constructivo