

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

De conformidad con lo establecido en el artículo 170 de la Constitución Política: Artículo 4 inciso 4), 7 inciso a) del Código Municipal; 18 y 19 de la Ley de Construcciones; 32, 33 y siguientes de la Ley de Planificación Urbana, la Municipalidad de Belén en uso de las atribuciones que le otorgan los artículos referidos, aprobó en forma unánime el siguiente Proyecto de:

REGLAMENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Capítulo I. De la Aplicación:

Artículo 1: El presente Reglamento será aplicado a todo tipo de obras de construcción permanente o provisional, que se pretendan realizar dentro del ámbito territorial del cantón de Belén. Que para tales efectos deberán contar con el permiso o autorización que al efecto emita la Municipalidad de Belén de conformidad con las categorías de construcción vigentes de acuerdo con la Mejora Regulatoria y simplificación de trámites municipales para la obtención de licencias de construcción y la Normativa vigente. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).*

Artículo 2: Quién no respetare las disposiciones que contiene el presente Reglamento, se hará acreedor a las sanciones que se indican en el artículo 42 y siguientes del mismo.

Capítulo II. Definición de Términos

Artículo 3: Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

ACERA: Parte de la vía pública, normalmente ubicada a sus orillas, que se reserva para el tránsito exclusivo de peatones.

ALINEAMIENTO: Línea fijada por la Municipalidad o por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT). El alineamiento o línea de propiedad es aquella línea que divide el derecho de vía o propiedad pública y la propiedad privada, en ésta línea normalmente se coloca la baranda. El alineamiento o línea de construcción se refiere a la línea a partir de la cuál se puede construir hacia el fondo de propiedad.

ANTEJARDIN: Espacio comprendido entre la línea de propiedad y la línea de construcción fijada por la Municipalidad o el MOPT, implica una restricción para construir, sin que por ello la porción de terreno pierda su condición de propiedad privada.

CALLE: Cualquier vía pública o privada que permita el tránsito de vehículos automotores, bicicletas y peatones. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).*

CALZADA: Parte de la calle destinada al tránsito de vehículos automotores y de peatones en el caso de que no existan aceras.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

COBERTURA: Es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura. La misma no incluye superficies que permitan la permeabilidad, entre estos parqueos de superficie permeable. Los parqueos subterráneos debajo de área verde no se incluyen en cobertura, siempre y cuando se muestre un tratamiento de las aguas llovidas en las zonas verdes que se construyan sobre ellos garantizando el depósito de estas aguas al subsuelo y no a la superficie.

A excepción de aquellos sistemas como concretos permeables entre otros que pueden variar, en un corto plazo, las características de permeabilidad. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria No. 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).

CONDOMINIO: Inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

CONSTRUCCION: Es toda la estructura que se fija e incorpora a un terreno, incluye cualquier tipo de remodelación, alteración, ampliación que se realice a una estructura existente u obra provisional.

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).

CORDON Y CAÑO: Desagüe pluvial que conforma el límite entre la calzada de una calle y la acera.

EDIFICIO: Construcción destinada a habitación o en la que una o más personas pueden desarrollar cualquier labor, almacenamiento, o para protección de maquinaria.

ENREJADO: Sinónimo de reticulado en cuanto se refiere a estructuras de alma abierta.

ENTUBADO PLUVIAL: Desagüe pluvial subterráneo formado generalmente por tubería de concreto.

ESTACIONAMIENTOS: Aquellos lugares (ya sea en edificio, lotes o vía pública) públicos o privados, destinados a guardar vehículos o bicicletas entre otros. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000).*

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).

ESTRUCTURA: Sistema de elementos resistentes a los efectos de las fuerzas externas o internas de todo tipo que forma el esqueleto de un edificio u obra civil.

FRACCIONAMIENTO: Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes, incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

INDUSTRIA: Conjunto de operaciones materiales ejecutadas por el trabajo humano que busca la transformación de primera materia hasta hacerlas útiles para la satisfacción de necesidades, incluido el conjunto de instalaciones para estas actividades. *(Así reformado mediante acuerdo de Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°25-2005, publicado en la Gaceta N°92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

INSTALACION: En un edificio, cualquier sistema destinado a servicios tales como agua potable, desagües, energía eléctrica, transporte vertical, aire acondicionado, etc.

OBRA CIVIL: Obra diseñada y construida mediante la aplicación de la ciencia y la tecnología perteneciente a la Ingeniería Civil.

OBRA PROVISIONAL: Obra de carácter temporal (turnos, conciertos, oficinas de venta, entre otros) que debe construirse o instalarse como medio de servicio para ayudar a la construcción de una obra definitiva. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).*

PARED: Sinónimo de muro no estructural, elemento constructivo para cerrar espacios.

PERMISO DE CONSTRUCCION: Trámite indispensable que deberá ser aprobado por la Municipalidad para construir, demoler, remodelar, ampliar todo tipo de estructura u obra entre las cuales están, por ejemplo: cercas, piscinas, cocheras, accesos, tapias, toldos, techos, muros, barandas, astas, cambio de pisos, entre otros. También es indispensable para movimientos de tierra, excavaciones o rellenos. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).*

PISO: Es de un edificio, plataforma a nivel que sirve de suelo habitable y sostener los muebles. Se llama piso al que está a nivel de la calle. Edificio de un piso es aquel de una sola planta.

PLANO CATASTRADO: Plano oficial de un terreno debidamente registrado en la Dirección de Catastro Nacional, que fija la forma, área, deslindes y orientación de aquel.

REPARACION: Renovación de cualquier parte de una obra para dejarla en condiciones iguales o mejores, que las primitivas.

RESOLUCIÓN: Acto administrativo que se caracteriza por producir efectos jurídicos subjetivos, concretos, de alcance individual. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria No.25-2005, publicado en la Gaceta No.92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

TABIQUE: Elemento vertical resistente que sirve como división interior o cierre exterior de los recintos de un edificio.

URBANIZACION: Desarrollo o habilitación, para fines urbanos de acuerdo con la zonificación del Plan Regulador, mediante la apertura de calles o provisión de servicios.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

VOLADIZO: Parte que sobresale de una pared. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo 2005).*

Capítulo III. Disposiciones

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000).

Artículo 4: Si en la ejecución de una obra debe ocuparse una vía o acceso público, el subsuelo o espacio aéreo de la misma, se deberá obtener un permiso de ocupación de vía de la Municipalidad o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda.

Artículo 5: Para la construcción o instalación de rótulos y vallas publicitarias, los administrados interesados deberán someterse a lo indicado en el Reglamento para la Instalación de Anuncios o Rótulos y Publicidad Exterior del Cantón de Belén, y la Regulación para el trámite de publicidad exterior de la Mejora Regulatoria y Simplificación de Trámites Municipales para la Obtención de Licencias de Construcción y normativa conexas vigentes. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).*

Artículo 6: En resguardo de la seguridad de los peatones, las construcciones, remodelaciones o reparaciones de edificios de más de una planta que estén colocados a la orilla de la acera o calle, deben cumplir con los siguientes requisitos: *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).*

a. Se deberá levantar, además, una valla de 80 centímetros de alto sobre la línea del cordón de la acera o área que corresponda, debe protegerse por medio de un alero reforzado, de acuerdo con la peligrosidad del edificio, cobertura o techo diseñado para soportar una carga mínima de 150 kilogramos por metro cuadrado, que evite los accidentes o molestias que puedan provocar los desprendimientos de materiales, el uso de equipo y otros factores. Esta protección se colocará a una altura mínima de 2.25 metros, sobre la acera o área que corresponda y en su ancho no sobrepasará la línea del cordón de caño. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).*

b. El alero debe incluir iluminación nocturna si va a obstruir la iluminación pública de la calle. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).*

Artículo 7: Las construcciones ubicadas en zonas de control especial, en calles o plazas donde existan construcciones declaradas monumentos nacionales de valor excepcional, histórico o arquitectónico, deben armonizar con el ambiente general del lugar. Se debe de tomar en cuenta las sombras causadas por las edificaciones que podrían estar fuera de zonas de control, pero de igual

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

forma afectarlas. Tener un control de la contaminación sónica y contaminación odorífera que se puede generar por el tipo de actividad a desarrollar. (Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).

Artículo 8: El propietario y el ingeniero o arquitecto responsable del diseño de la edificación responderán de los datos que se indiquen en el proyecto o diseño. La Municipalidad será responsable únicamente por los datos que se refieren a alineamientos y niveles.

Artículo 9: Cuando por motivos calificados sea indispensable dejar escombros, hacer excavaciones o en alguna forma poner obstáculos al libre tránsito en la vía pública, originados por obras de cualquier tipo, es obligatorio obtener de previo la autorización municipal para tal uso y reparar cualquier daño a que se provoque a la infraestructura existente.

Se debe de incluir protección de erosión para apilamientos de agregados, tierra u otros.

Debe de incluir un plan de separación de residuos para aprovechar programas municipales de recolección de material reciclable

Se debe brindar un tránsito fluido y seguro en todo momento, tanto para medios de transporte como para peatones.

Además, se deberán colocar banderas, letreros durante todo el día y señales luminosas claramente visibles durante la noche, a una distancia de 15 metros del obstáculo, de manera que prevenga oportunamente al que transite por dicha vía.

En caso de incumplimiento de lo anterior, la Municipalidad retirará el permiso de uso concedido, ordenará el retiro de materiales y en caso de no cumplirse con la orden dictada, procederá de conformidad con la Ley General de Caminos Públicos.

Los casos de accidentes por el incumplimiento de este punto serán de exclusiva responsabilidad del encargado de la obra y del propietario del inmueble. Los costos de mitigación por mal manejo deben ser asumidos al propietario de acuerdo con la normativa vigente. (Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).

Artículo 10: La Municipalidad no autorizará obras de construcción en los siguientes casos:

- a. Cuando ellas no guarden conformidad por razones de uso, ubicación, retiros, coberturas y además condiciones de zonificación si existieren.
- b. Si el predio de la edificación se ha originado en fraccionamiento sin el visado municipal que ordena la ley.
- c. Siempre que se trate de usar fundos sin requisitos de urbanización o faltos de acceso adecuado a la vía pública.
- d. Si el lote o fracción de éste, tiene cabidad o dimensiones menores a los mínimos establecidos de acuerdo a la zonificación del cantón.
- e. En tanto lo vede alguna limitación impuesta por reserva a uso público o declaratoria formal de inhabilitación del área, motivada en renovación urbana o protección contra las inundaciones, derrumbes y otros peligros evidentes.
- f. cuando el área en donde se va a construir coincida con una proyección vial aprobada por la Municipalidad de Belén, y publicado en la Gaceta 215, del lunes 11 de noviembre de mil novecientos noventa y uno.
- g. Los demás casos que indican las Leyes y los Reglamentos.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Artículo 11: Para solicitar alineamientos para trámites urbanísticos se debe presentar la gestión de uso de suelo y alineamiento ante la Municipalidad y que esta se atenderá según el procedimiento municipal vigente, disponible en los diferentes sitios de información oficial.

El alineamiento otorgado por la Municipalidad tendrá una vigencia de un año, contado a partir de la fecha en que fue otorgado.

Para solicitar alineamiento y niveles en sitio, el interesado debe presentar gestión o solicitud ante la Unidad de Topografía aportando copia del plano catastrado, dirección de la propiedad y la información para comunicarse con el interesado, Unidad que resolverá la gestión en el plazo que indique el procedimiento municipal respectivo. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005)*

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).

Artículo 12: El nivel de la Obra según corresponda debe ser de diez centímetros mínimo sobre el nivel de acera o dar una solución técnica debidamente anotada en los planos para el desagüe pluvial o tratamiento de aguas residuales. Para efectos de establecer el nivel de aceras y cordón de caño, la Unidad de Topografía debe considerar una alternativa de solución acorde con la normativa y la técnica. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).*

Artículo 13: Toda obra civil que se construya o reconstruya en lo sucesivo frente a vía pública deberá ajustarse al alineamiento de la Municipalidad de Belén, o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).*

Artículo 14: Para obtener permisos o licencias municipales de construcción en el Cantón de Belén deberá presentar y cumplir con los requerimientos y requisitos establecidos en la Mejora Regulatoria y Simplificación de Trámites Municipales para la Obtención de Licencias de Construcción establecidas y sujetas al trámite del Sistema de la Plataforma Digital Administrador de Proyectos de Construcción (APC) de acuerdo con su categorización.

A- Obra Mayor: Para la construcción de obras mayores, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- a. Completar y presentar el formulario de solicitud de permiso de obra mayor. Este documento deberá estar firmado por el propietario del inmueble y el profesional responsable, con excepción de las obras de mantenimiento que no requieren la participación obligatoria de un profesional responsable miembro del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- b. Planos constructivos con sellos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos según la tramitología APC.
- c. Una copia del plano catastrado visado de la propiedad, preferiblemente sin reducir y legible.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

- d. Estudio o certificación registral vigente de la propiedad en el que se van a efectuar las obras. En el caso de ser una propiedad en derechos, deberá adjuntar el informe registral de cada derecho y una autorización de los propietarios en donde consientan la realización de las obras.
- e. Certificado de uso del suelo emitido por la Unidad de Desarrollo Urbano o centro de trabajo autorizado.
- f. Copia del contrato de consultoría del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- g. Disponibilidad de agua de agua aprobada por el subproceso de acueductos o centro de trabajo autorizado.
- h. Cuando se trate de una vivienda familiar menor a 300 m² (O la medida que indique el CFIA) se debe de adjuntar declaración jurada por el profesional responsable, cuando se trate de vivienda familiar mayor a 300 m² (O la medida que indique el CFIA) debe aportar planos constructivos sellados por el Ministerio de Salud.
- i. En caso de que el permiso de construcción deba tramitarse a nombre de una persona que NO figure como propietario(a), debe de aportar un poder autenticado por un abogado o notario autorizando el trámite de permiso de construcción.
- j. Constancia de estar al día con el pago de los tributos municipales y en las cuotas obrero-patronales de la CCSS.
- k. Certificación de la póliza de riesgos de trabajo emitida por el instituto Nacional de Seguros, una vez tasado el permiso de construcción por la municipalidad.
- l. Copia de cédula de identidad al día en el caso de persona física y para las personas jurídicas se deberá presentar una certificación de personería jurídica digital o notarial vigente.
- m. Plan de Manejo de Erosión (colindancias) Limpieza de llantas de maquinaria además de un plan de Manejo de Polvo
- n. Las construcciones beneficiadas por la Ley 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (bono de vivienda) deberán adjuntar copia de la "Declaratoria de Interés Social", para aplicar la exoneración parcial del impuesto de construcción.
- o. Toda persona que tramite algún permiso de construcción está en la responsabilidad de comprometerse a separar los Residuos de Construcción para aprovechar los programas de recolección disponibles en el Cantón, de manera de que se realice un Manejo Responsable de los Residuos de Construcción, caso contrario, se aplicarán las sanciones correspondientes que establezca la normativa vigente.
- p. Viabilidad Ambiental. Para obras mayores se requerirá evaluación ambiental de SETENA y la Municipalidad por medio de la Unidad ambiental u oficina técnica especializada revisara las condiciones de la evaluación ambiental según expediente administrativo y coordinará con la SETENA en los casos que se detecte inconsistencias para lo cual se debe seguir el debido proceso y comunicará a la Unidad de Desarrollo Urbano y Control Constructivo, sobre su criterio ambiental al respecto.
- q. Alineamientos según corresponda:
 - 1. Frente a la ruta nacional: Solicitar documento de alineamiento emitido por el MOPT.
 - 2. Frente a línea férrea: solicitar documento del alineamiento emitido por el INCOFER.
 - 3. Frente a red vial cantonal: solicitar alineamiento emitido por la Municipalidad de Belén.
 - 4. Cuando el inmueble sea atravesado o limite a ríos y quebradas (cursos de agua intermitentes o continuos): análisis físico emitido por el INVU.
 - 5. Colindantes a nacimientos, humedales, causes de río y obras de protección dentro del cauce de los ríos o quebradas: Solicitar al departamento de aguas del MINAE.
 - 6. Servidumbres de alta tensión: solicitar alineamiento emitido por el ICE.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

7. Cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de aguas: solicitar alineamiento emitido por el AyA.

B- Obra menor: Obras de pequeña escala, que por su tamaño no precisen elementos estructurales y no requieren de aumento en la demanda de servicios públicos tales como agua potable, aguas residuales y electricidad, sin afectar las condiciones de habitabilidad o seguridad del inmueble.

No se considerarán obras menores las obras de construcción que, según el criterio técnico especializado del funcionario municipal competente, incluyan modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de un edificio, según el artículo 83 bis de la Ley de Construcciones.

Además si dentro del plazo de doce meses, contado a partir del otorgamiento de un permiso de obra menor, que establezca nuevamente realizar reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor, sobre un mismo inmueble, la municipalidad, previa inspección, denegará el nuevo permiso si se determina que una obra mayor está siendo fraccionada para evadir los respectivos controles, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar el permiso de construcción, conforme a lo dispuesto en el artículo 83 de la ley de Construcciones.

Para la construcción de obras menores, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- a. Completar y presentar el formulario de solicitud de permiso de obra menor. Este documento deberá estar firmado por el propietario del inmueble y preferiblemente por un profesional responsable, con excepción de las obras de mantenimiento que no requieren la participación obligatoria de un profesional responsable miembro del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- b. Copia de cédula de identidad al día en el caso de persona física y para las personas jurídicas se deberá presentar una certificación de personería jurídica digital o notarial vigente.
- c. Una copia del plano catastrado de la propiedad, preferiblemente sin reducir y legible.
- d. Constancia de estar al día con el pago de los tributos municipales y estar al día en las cuotas obrero-patronales de la CCSS.
- e. Estudio o certificación registral vigente de la propiedad en el que se van a efectuar las obras. En el caso de ser una propiedad en derechos, deberá adjuntar el informe registral de cada derecho y una autorización en la que los demás propietarios consientan la realización de las obras.
- f. En caso de que el permiso de construcción debe tramitarse a nombre de una persona que NO figure como propietario(a), debe de aportar un poder autenticado por un abogado o notario autorizando el trámite de permiso de construcción.
- g. Visto bueno del Centro de Conservación Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura y Juventud cuando el inmueble tenga declaratoria patrimonial.
- h. Toda persona que tramite algún permiso de construcción está en la responsabilidad de comprometen a separar los Residuos de Construcción para aprovechar los programas de recolección disponibles en el Cantón, de manera de que se realice un Manejo Responsable de los Residuos de Construcción, caso contrario, se aplicarán las sanciones correspondientes que establezca la normativa vigente.
- i- Aval ambiental municipal o del área de conservación (MINAE), según corresponda para los casos de muy bajo impacto ambiental y de acuerdo con el procedimiento respectivo para los casos que establezca la normativa vigente.

B.1. En concordancia al artículo 83 bis de la Ley de Construcciones, se consideran obras menores las obras que no requieren la presentación de un plano o croquis a escala:

1. Reposición o instalación de canoas y bajantes.
2. Reparación de aceras.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

- Instalación de verjas, rejas o cortinas de acero.
- 3. Limpieza de terreno de capa vegetal o de vegetación.
- 4. Cambio de cubierta de techo.
Pintura en general, tanto de paredes como de techo.
- 5. Colocación de cercas de alambre.
Acabados de pisos y de cielo raso.
- 6. Reparación de repellos y de revestimientos.
- 7. Reparaciones de fontanería.
- 8. U otros similares.

B.2. Construcciones menores, que requieren un plano constructivo o croquis a escala y con el detalle de obra:

- 1. Instalación de publicidad de Anuncios en voladizo, salientes, luminosos o bajo marquesinas.
- 2. Mejoras o cambios en fachada en línea de propiedad.
- 3. Rampas de acceso para el cumplimiento de la Ley 7600.
- 4. Aceras con cambio de pendiente.
- 5. Rampas de acceso vehicular a predios.
- 6. Requisitos generales de solicitud. Para la construcción de obras menores, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

El valor máximo permitido para clasificar como construcción menor será de 10 salarios mínimos de un trabajador no especializado, conforme a la reforma a la Ley N°833, decreto legislativo N°9482, equivalente a 10 salarios base, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N.º 7337, de 5 de mayo de 1993. Actualización de costos y valores (Obra Menor):

El interesado podrá presentar una estimación de la obra a nivel de presupuesto, para efectos de la tasación final. Con ello, se establecerá un valor más actual según lo valores de materiales en el mercado.

No se tramitarán permisos municipales de construcción, reparación, ampliación, remodelación, demolición, excavación o relleno de un terreno, entre otros si el interesado tiene asuntos pendientes con sus obligaciones en la Municipalidad, sea cual sea su naturaleza, tales como: traspaso de bienes pendientes de entrega a esta, desarrollo de obras de urbanizaciones, servicios e impuestos municipales, formalización de otros permisos de construcción, asuntos de naturaleza ambiental, compromisos adquiridos en sede judicial, entre otros.

C. Proyectos de interés Municipal (PRIM): son aquellos proyectos que, por relevancia, la Unidad de Desarrollo Urbano cataloga como de interés municipal.

Los criterios para evaluar por parte de la Unidad de Desarrollo Urbano serán los siguientes:

- 1. Vinculación con objetivos de Plan Regulador Belén, usando como referencia la lista de Criterios de la Directriz de construcción Sostenible de DIGECA.
- 2. Aportes a nivel constructivo en términos de sostenibilidad.
- 3. Certificación de diseño sustentable.
- 4. Ubicación del proyecto en zona de interés municipal.
- 5. Integración y rescate del espacio público por parte del proyecto.
- 6. Valor de la inversión y revalorización de la zona de influencia.
- 7. Aporte del proyecto a nivel de diseño en la Zona de Control Especial.
- 8. Manejo eficiente de recursos de agua y electricidad, según memoria de cálculo. La opción de implementar proyectos PRIM, se debe de considerar en el Reglamento de construcción, al ser

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

estrictamente fiscalizados por la Unidad de Desarrollo Urbano. La declaratoria de proyectos PRIM tiene una vigencia de 12 meses calendario.

Trámite expedito a PRIM: Presentar la Declaratoria de interés municipal ya aprobada y vigente. Con ello, se brindará un trámite ágil y expedito a dichas obras. Para esto, el interesado presentará la declaratoria otorgada a la hora de realizar el trámite respectivo de la licencia de permiso de construcción.

Difusión proyectos PRIM: El municipio brindará un identificador (banner digital para ser impreso por el interesado) para ser expuesto durante el proceso de la obra, donde se indique que dicho proyecto está catalogado como PRIM.

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005)

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).

Artículo 15: En los planos deberán estar consignadas las especificaciones mínimas necesarias para la ejecución de la obra, tales como la calidad y resistencia de ciertos materiales, recubrimiento de la armadura y otras que se estime conveniente tener a mano durante la construcción.

Artículo 16: Todo trámite de permiso de construcción deberá ser resuelto en un plazo máximo de 30 días hábiles, contados a partir de su presentación, en la Unidad de Servicio al Cliente, dentro de los cuales, tres días es el plazo máximo para atender el aval ambiental municipal y aval pluvial entre otros.

El plazo de respuesta de la administración municipal para las Obras menores no será mayor de 10 días hábiles.

Cuando se requiera aprobación del Concejo Municipal en trámites de Urbanizaciones, Condominios, según la normativa vigente, a partir de la fecha de recibido, la Unidad de Desarrollo Urbano contará con el plazo de 10 días hábiles para el traslado de su Informe al Concejo y este contará con 15 días hábiles para su aprobación o rechazo según corresponda.

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria No. 25-2005, publicado en la Gaceta No.92 del viernes 13 de mayo del 2005).

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).

Artículo 17: El monto por cancelar por concepto de impuesto de construcción será calculado de acuerdo lo establecido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica en su tasación, el Manual de Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda en lo que corresponda o bien utilizando cualquier otra herramienta oficial disponible cuando exista insuficiencia o laguna en la tasación. El permiso de construcción incluirá la línea de construcción, la línea de baranda, o de ampliación vial y las obras de infraestructura que debe realizar en la vía pública. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Artículo 18.

Contra la resolución que aprueba o deniega el Permiso de Construcción, son procedentes los recursos de revocatoria y/o apelación de conformidad con lo previsto en el artículo 153 y siguientes del Código Municipal. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

Artículo 19

La Oficina de Ingeniería Municipal procederá, durante el día en que se notifique la resolución, a señalar la línea de construcción en el sitio. A estas diligencias podrá asistir y participar activamente el interesado o la persona bajo cuya responsabilidad se harán los trabajos. En caso de divergencias de criterios se seguirá el procedimiento señalado en el Artículo 18 del presente reglamento. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

Artículo 20

La Oficina de Ingeniería Municipal procederá, durante el día en que se haga la notificación, del acuerdo municipal o hacer la indicación de la línea de construcción en el sitio. A estas diligencias podrá asistir y participar activamente el interesado o la persona bajo cuya responsabilidad se harán los trabajos. En caso de divergencias de criterios se seguirá el procedimiento señalado en el artículo 18 del presente Reglamento.

Artículo 21: Se exceptúan de la aprobación de la Unidad de Desarrollo Urbano, las solicitudes de permisos de construcción para urbanizaciones y condominios. Para tales efectos la Unidad de Desarrollo Urbano deberá presentar su criterio técnico al Concejo Municipal, en un plazo máximo de 10 días hábiles después de ingresada la gestión respectiva en la Municipalidad, para adoptar el acto final decisorio de aprobar o improbar el respectivo proyecto. *(Así reformado mediante acuerdos del Concejo Municipal del Cantón de Belén, tomados en las sesiones ordinarias N° 21-2005, publicado en la Gaceta N° 77 de 22 de abril del 2005 y N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).

Artículo 22: Toda alteración al trazo de una construcción hacia fuera del alineamiento oficial será considerado como una invasión de la vía pública, quedando obligado el dueño de la construcción a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión dentro del plazo que al afecto le señale la Municipalidad.

Artículo 23: La Municipalidad por medio de la Unidad de Desarrollo Urbano, deberá llevar un registro digital de permisos de construcción en el cual se asentará la información de cada solicitud o gestión. En la misma se deberá indicar los datos del propietario, la finca donde se va a construir, los datos de la obra, tasación, impuesto de construcción, recibo de pago, entre otros. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).

Artículo 24: El Inspector de Obras dará su aprobación final y se procederá a enviar la copia del formulario de solicitud de permisos de construcción, a la Unidad de Bienes Inmuebles de la

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Municipalidad. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

Artículo 25: En los casos en que la Municipalidad lo considere necesario, podrá realizar una recalificación del monto del impuesto de construcción con base en una inspección realizada durante el proceso constructivo o una vez concluida la obra. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

Artículo 26: Los dueños de construcciones que deben retirarse con arreglo al alineamiento oficial no podrán ejecutar en ellas, obras que tiendan a consolidarse en su totalidad y por lo tanto a perpetuar su estado actual. Se entenderá obras que tienden a consolidar su estado actual: Los cambios de paredes, refuerzos de estructuras, cambio de construcción total o parcial de techos, remodelación de fachadas, apertura de puertas o ventanas o cierre de las mismas o sustitución de unas por otras.

Artículo 27: La Municipalidad garantizará la libertad para adoptar la arquitectura o diseño de las fachadas de las construcciones. Sin embargo, podrá hacer objeciones a las mismas a fin de que guarde relación estética con la zona en que se ubiquen; en caso de construcciones en la Zona de Control Especial debe considerarse los requisitos establecidos para ésta zona.

Artículo 28: La apertura del pavimento de la vía pública para la ejecución de obras privadas requerirá licencia previa de la Municipalidad o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda, quienes fijarán en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceden el permiso respectivo.

La solicitud de licencia debe de incluir las medidas que se implementarán para resguardar las diferentes obras de servicios públicos en general, realizando las obras de manera que se evite el desperdicio de agua potable con énfasis en el resguardo del recurso hídrico, potable y subterráneo. El solicitante estará obligado a la reparación correspondiente o al pago de ésta si la hiciera la Municipalidad o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes. En caso de que estas obras sean realizadas por cuenta de instituciones públicas, el trabajo deberá ejecutarse en una forma coordinada con la Municipalidad o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes según corresponda, no siendo en tal caso necesario la autorización del párrafo anterior, pero sí la obligación de reparar la vía. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).*

Artículo 29: Cuando con motivo de una construcción se causen daños a la propiedad municipal o causen un riesgo de deslizamiento, inundación o erosión. los mismos deberán ser subsanados por cuenta del propietario particular o desarrollo. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).*

Artículo 30.

Todo edificio o casa de habitación que se construya o esté construida, deberá tener canales o canoas y los tubos necesarios, para recoger las aguas pluviales. Dichas aguas deberán ser descargadas directamente en las vías públicas o desagües particulares previamente diseñados, y su paso por las aceras deberá hacerse bajo el pavimento o ladrillo de la misma, no permitiéndose caídas libres de aguas pluviales sobre la vía pública. Los tubos para el drenaje pluvial sobre la fachada, no podrán sobresalir del plano de la pared en más de diez centímetros.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Artículo 31: Se autorizará la construcción de cocheras de uso residencial en espacio destinado a antejardín, únicamente con las dimensiones oficiales establecidas en los reglamentos urbanísticos, de construcción y conexos y respetando los alineamientos oficiales.

En aquellos casos de cambio de uso de vivienda a oficinas o comercio en la zona que lo permita según Plan Regulador y normativa conexas, se requerirá ajustar las cocheras o el terreno disponible a los espacios de estacionamiento requeridos según la normativa vigente en cuanto a cantidad, dimensiones y otros. (Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N°22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020).

Artículo 32: La Municipalidad señalará para cada predio el número que corresponde a la entrada del mismo.

Artículo 33: El número oficial será colocado a la entrada de cada predio y deberá tener características que lo hagan claramente visible. La Municipalidad está autorizada para colocar placas de numeración de calles y casas en las paredes. En el caso requerido el propietario deberá dejar el espacio necesario en la fachada.

Artículo 34: Todo terreno o solar que se encuentre dentro del cuadrante de la ciudad debe deslindarse por medio de una tapia con una altura no menor de 2.10 metros. La Municipalidad podrá permitir el cierre de los mismos, por medio de alambres de cercas, pero sin púas; estos hilos de alambre deberán colocarse a una distancia máxima de 30 centímetros y estar debidamente tensos.

Artículo 35: En la línea de frente de la propiedad y en el espacio comprendido entre ésta y la línea de construcción, no se podrán construir vallas sólidas con una altura mayor de un metro. Por sobre esta altura se podrá continuar únicamente con elementos que permitan una buena visibilidad tales como rejas, mallas y verjas. Se excluye de esta disposición el caso de muros de retención.

Artículo 36: No se permite construir cerca de una pared medianera: pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materiales corrosivos, máquinas de vapor y otros usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar una distancia mínima de dos metros de dicha pared.

Artículo 37: Ningún elemento estructural o arquitectónico situado a una altura menor de 2.5 metros, podrá sobresalir del alineamiento de construcción oficialmente fijado. Los que se encuentran a mayor altura podrán hacerlo en la siguiente forma:

- a. Diez centímetros los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, como pilares, voladizos, marcos de puertas y ventanas, banquetas, cornisas, rejas u otros similares.
- b. Un metro los elementos de sombra y partes móviles de ventanas que abran hacia afuera. En ningún caso podrán proyectarse sobre el derecho de la vía pública.
- c. Cuando la altura entre la acera y el elemento vaya a tener menos de dos metros, no se podrán construir estos elementos sobre la acera, salvo los aleros y marquesinas;
- d. Diez centímetros las rejas en ventanas.
- e. Las hojas de las ventanas podrán abrirse al exterior siempre que todos sus elementos estén a una distancia mayor de dos metros de una línea de transmisión eléctrica.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

- f. Los aleros, marquesinas, cortinas de sol y toldos (fijos o desmontables) frente a la entrada de los edificios podrán sobresalir hasta 50 centímetros antes del cordón y caño. No podrán cubrir la jardinera.
 - g. Las marquesinas deberán ser continuas, tener el traslape necesario que impida el paso de la lluvia y tener una altura promedio de tres metros sobre el nivel de acera con un máximo de 3.40 metros y un mínimo de 2.60 metros para calles en pendientes. Cuando en los predios vecinos existan construcciones previstas de marquesinas que cumplan con las normas aquí especificadas, la marquesina propuesta deberá empatarse a aquellas.
 - h. Las marquesinas no podrán usarse como pisos cuando estén construidas sobre el derecho vial.
 - i. No se permitirán balcones ni otros elementos que puedan constituir usos sobre la vía pública o que sobre ésta formen cuerpo con el edificio.
 - j. En los edificios que posean antejardín, en ningún caso los elementos antes mencionados, salvo aleros y marquesinas, podrán sobresalir de la línea de propiedad, debiendo en los demás sujetarse a las disposiciones municipales.
 - k. Tanto para edificios como para rótulos donde existan líneas de voltaje superior a los 15 mil voltios, el interesado deberá someter por escrito la consulta al Servicio Nacional de Electricidad y a la institución que sirve de fluido eléctrico en el cantón.
- Resuelta la consulta deberá adjuntarse el documento a la solicitud de construcción a que se refiere el artículo 11.

Artículo 38: En todo permiso de construcción, reparación, ampliación o remodelación se reservará el área, según el derecho de vía correspondiente para la construcción de entubado pluvial, acera, cordón y caño. Además debe dejarse entre la línea de propiedad y la línea de construcción dos metros libres, a los cuáles se les llamará zona de antejardín, si es frente a carretera controlada por la Municipalidad y tres metros si es frente a una controlada por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes. (Carretera Nacional).

Artículo 39: Será obligatorio para todo propietario que solicite permiso para realizar una construcción, o remodelación, construir acera cordón de caño y entubado pluvial. Obras que deberán ser construidas cuando la construcción o remodelación se encuentre en el cincuenta por ciento de desarrollo.

Artículo 40: La pendiente de la acera hacia el cordón no podrá exceder del dos por ciento y los pisos deberán tener un acabado antideslizante. En casos calificados en que la pendiente de la calle sea muy pronunciada se deberá presentar un estudio del diseño de la acera a la Municipalidad para su aprobación. Los cortes en aceras y en cordones de calle para la entrada de vehículos a los predios, no deberán entorpecer o hacer molesto el tránsito de peatones. La Municipalidad podrá prohibirlos y autorizar el empleo de rampas móviles.

Artículo 41: Todo edificio que se encuentre en estado ruinoso a juicio de la Municipalidad. Podrá ser reconocido por el Ingeniero Municipal, en compañía del propietario. Si el mismo no permitiere reparación se ordenará al propietario su demolición, previo dictamen del Ministerio de Salud. Caso que la orden no fuera acatada en el plazo que al efecto se indique, la Municipalidad deberá hacer los trabajos, corriendo los gastos por parte del omiso.

Artículo 42: Toda persona que desee construir, reconstruir o reparar en el cantón deberá cumplir con todos los requisitos señalados en el presente Reglamento. El incumplimiento de alguna disposición del mismo dará lugar a que la Municipalidad ordene la demolición de lo construido, corriendo los gastos por cuenta del dueño de la propiedad.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Los permisos de construcción debidamente aprobados vencen al año natural posterior a su aprobación. Si al contribuyente se le vence el permiso y no ha cancelado el impuesto correspondiente y desea construir deberá solicitar un nuevo permiso. Si el contribuyente lo canceló y si se le vence el plazo del mismo la Municipalidad se lo podrá rehabilitar haciéndole un nuevo cálculo, según la tabla que rija en ese momento y rebajándole el monto cancelado anteriormente, sin embargo, deberá presentar nuevas certificaciones de estar al día en sus pagos municipales y territoriales, así como presentar la solicitud por escrito con los respectivos timbres fiscales y municipales.

Capítulo IV. Espacios de estacionamiento.

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000).

Artículo 43: Todo edificio destinado para uso comercial o para oficinas públicas y particulares, cuya área bruta de construcción sea mayor de setenta y cinco metros cuadrados (75 m^2) y hasta un máximo de cien metros cuadrados (100 m^2), deberá dejar un espacio para estacionamiento. Además deberá cumplir con lo establecido en la Ley 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000)*

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).

Artículo 44: Todo edificio destinado para uso comercial o para oficinas públicas y particulares, cuya área de construcción sea superior a los cien metros cuadrados (100 m^2) establecerá un espacio para estacionamiento por cada cincuenta metros (50 m^2) de área comercial bruta o fracción mayor de veinticinco metros cuadrados (25 m^2) adicionales de construcción. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000).*

Artículo 45: En los centros comerciales planificados, que incluya locales de uso comercial y para oficinas, públicas y particulares, se considerará un estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m^2), de área bruta de construcción y se debe contemplar adicionalmente un espacio requerido para estacionamiento de bicicletas. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000).*

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 09-2020 y publicado en la Gaceta N° 56 del sábado 21 de marzo del 2020 y Acuerdo de la Sesión Ordinaria N° 22-2020 Artículo 5, del 28 de abril del 2020 y publicada la modificación definitiva en el Alcance N° 123 de la Gaceta N° 123 del miércoles 27 de mayo del 2020).

Capítulo V. De las Sanciones.

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000).

Artículo 46: La Municipalidad puede imponer sanciones por las infracciones a las reglas de este Reglamento. Las sanciones serán las que se especifican en el cuerpo de la Ley de Construcciones y su Reglamento (multas, clausuras), desocupación, destrucción de la obra, etc. y las que señale este Reglamento.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Artículo 47: Se considera infracción además de las señaladas en los puntos de este Reglamento las siguientes:

- a. Ejecutar sin licencia previa, obras para las cuales este Reglamento exige permiso.
- b. Ejecutar obras amparadas a un permiso de plazo vencido.
- c. Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto que originalmente fue aprobado.
- d. Ejecutar sin la debida protección obras que pongan en peligro, la vida de personas o a las propiedades.
- e. No obedecer órdenes sobre modificaciones de obras solicitadas por la Municipalidad.
- f. Usar indebidamente la vía pública.
- g. Usar indebidamente los servicios públicos.
- h. Impedir o estorbar a los inspectores para que puedan cumplir con su trabajo.

Artículo 48. Derogado el artículo 48 y en su lugar se lee así.

De conformidad con lo previsto en los artículos 79, 88, 89 inciso a) y 90 de la Ley N° 833, Ley de Construcciones, artículo 70 de la ley N° 4240, Ley de Planificación Urbana y los dictámenes C-183-2000 del 11 de agosto de 2000, C-152-2001 del 25 de mayo de 2001 de la Procuraduría General de la República, la Municipalidad de Belén en los casos en los que se inicien obras de construcción sin la respectiva licencia cobrará por concepto de multa un 1% sobre el valor de la construcción, para lo cual seguirá un procedimiento expedito garantizando los derechos del infractor. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 51-2004, publicado en la Gaceta N° 168 del viernes 27 de agosto del 2004).*

SE ACUERDA:

Por unanimidad aprobar el Proyecto de Reglamento Para el Otorgamiento de Permisos de Construcción.

(Los artículos del 43 al 48 fueron modificados en su numeración mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000).

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Publicaciones en el Diario Oficial.

Concejo Municipal.- San Antonio de Belén – Heredia

Concejo Municipal.- San Antonio de Belén – Heredia

El presente reglamento fue aprobado por el Concejo Municipal de Belén en la Sesión Ordinaria N° 05-94 del 25 de enero de 1994.

Primera publicación del texto, Diario Oficial La Gaceta N°38 del miércoles 23 de febrero de 1994

Reformas:

Reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, tomados en las sesiones ordinarias N° 15-97, publicado en la Gaceta N° 66 del lunes 7 de abril de 1997,

Modificados los artículos del 43 al 48 en su numeración mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000.

Reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000.

Reforma mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 51-2004, publicado en la Gaceta N° 168 del viernes 27 de agosto del 2004.

Reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal en Sesión Ordinaria N° 21-2005, y publicado en la Gaceta N°77 del viernes 22 de abril del 2005.

Reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N°92 del viernes 13 de mayo del 2005.

Aviso entra en vigencia la Reforma publicado en la Gaceta N° 119 del martes 21 de junio del 2005.

Reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 37-2006, publicado en la Gaceta No. 133 del martes 11 de julio del 2006.

Aviso entra en vigencia la Reforma publicado en la Gaceta N° 161 del miércoles 23 de agosto del 2006.

Reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal en Sesión Ordinaria N° 09-2020, Artículo 23, llevada a cabo el día 11 de febrero del 2020 y ratificada el 18 de febrero del 2020 y publicado en la Gaceta N°56 del sábado 21 de marzo del 2020.

Ratificada la reforma definitiva por acuerdo del Concejo Municipal en Sesión Ordinaria N° 22-2020, Artículo 5, llevada a cabo el día 28 de abril del 2020 y publicada en el Alcance N°123 de la Gaceta N°123 del miércoles 27 de mayo del 2020.