

MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA**Publicación final en Gaceta 297 del 21 de diciembre de 2020**

Que en la Gaceta nro. 235 del 23 de setiembre de 2020 fue publicado para consulta pública el proyecto del presente reglamento y transcurrido el plazo, no se recibieron objeciones.

Por tanto; mediante acuerdo del Concejo Municipal de Santa Ana nro. 04 de la sesión ordinaria nro. 26 celebrada el 27 de octubre 2020, se aprobó de forma definitiva el siguiente reglamento y se ordenó su publicación final.

REGLAMENTO PARA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**DE LOS ARTÍCULOS 93 Y SIGUIENTES DE LA****LEY DE CONSTRUCCIONES Nro. 833.**

Con fundamento legal en el artículo 170 de la Constitución Política; en los artículos 2, 3, 4 inciso a), 13 incisos c) y 43 del Código Municipal; el Concejo Municipal de Santa Ana promulga el presente Reglamento Municipal para el procedimiento especial administrativo, establecido en los artículos 93 y siguientes de la Ley de Construcciones nro. 833.

CONSIDERANDOS

PRIMERO: En relación con los artículos 11 de la Constitución Política, y 11 de la Ley General de la Administración Pública, la Municipalidad de Santa Ana actuara sometida al ordenamiento jurídico, ejerciendo su deber de fiscalizador, de control y de planificación urbana del cantón, en estricto apego a la legislación vigente, en materia de urbanismo.

SEGUNDO: Que según lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley de Planificación Urbana nro. 4240, y 1 de la Ley de Construcciones nro. 833; la Municipalidad está facultada para autorizar y ejercer control sobre las construcciones que se realicen sobre su jurisdicción territorial, para garantizar el desarrollo del cantón en estricto apego al Plan Regulador.

TERCERO: Conforme lo dispone el artículo 45.1 y 45.2 del Código Procesal Civil, Ley nro. 9342; los documentos públicos se presumen auténticos y válidos mientras no se pruebe lo contrario. Por lo que tienen valor probatorio de la existencia material de los hechos que el

funcionario/a afirme en ellos haber realizado él mismo, o haber pasado en su presencia, en el ejercicio de sus funciones.

CUARTO: En lo concerniente a la notificación de los actos administrativos regulados en el presente Reglamento, aplicará la Ley de Notificaciones Judiciales nro. 8687.

CAPITULO I

Facultades de la Municipalidad

Artículo 1. Objetivo: Establecer el procedimiento especial administrativo de construcciones, para la imposición de las sanciones establecidas en la Ley de Construcciones nro.833, y el cobro de los gastos administrativos en que incurra la Municipalidad, por concepto de las actividades que realice por cuenta de la persona propietaria del inmueble.

Artículo 2. Definiciones: Para la aplicación del presente reglamento, los términos que se mencionan tendrán el siguiente significado:

1. **Construcción:** Es toda edificación o estructura independiente y toda adaptación o reparación de una edificación o estructura preexistente. También lo es todo movimiento de tierra, sustitución de suelo y relleno.
2. **Funcionario/a:** Se refiere al o a la inspector/a, oficial de policía municipal, notificadora/a, según el contexto del artículo.
3. **Gestión de Ordenamiento Territorial:** Proceso o departamento municipal encargado de otorgar licencias de construcciones y de fiscalizarlas
4. **Licencia municipal de construcción:** Autorización emitida por la Municipalidad para realizar obras relacionadas con la construcción; sean estas independientes o adheridas a una edificación preexistente; permanentes o provisionales.
5. **Municipalidad:** La Municipalidad de Santa Ana.
6. **Notificador/a:** Es el o la inspector/a, el o la oficial de policía municipal u otro/a funcionario/a municipal nombrado/a al efecto, que tiene a cargo la comunicación de resoluciones municipales. **Proceso de Asesoría Legal:** Proceso o departamento municipal encargado de dirigir el procedimiento especial administrativo

establecido en los artículos 93 y siguientes de la Ley de Construcciones nro. 833; dictando las resoluciones administrativas necesarias.

Artículo 3. Facultad municipal para vigilar construcciones: Corresponde a la Municipalidad autorizar las construcciones que se realicen en su jurisdicción territorial, y fiscalizarlas durante su ejecución, velando por el cumplimiento de las leyes que las regulan, con el fin de asegurar que las mismas cumplan con las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, estética y demás requerimientos establecidos en el Plan Regulador del Cantón de Santa Ana.

Artículo 4. Medios de prueba de la notificación. En el caso de notificación personal o lugar señalado, servirá como prueba el acta respectiva, firmada por quien la recibe y el notificador/a.

En el caso de que hubiere negativa a firmar, el notificador/a dejará constancia de ello. Lo cual será impugnable por la vía incidental.

El notificador/a, tiene autoridad para exigir la obligada y plena identificación de quien reciba la notificación, así como para solicitar el auxilio de otras autoridades, cuando lo necesite para cumplir sus labores.

Artículo 5. Inspección: Corresponde a la Gestión de Ordenamiento Territorial y a la Policía Municipal; la fiscalización de las construcciones que se realicen en el territorio de cantón de Santa Ana. Así como a cualquier otro funcionario/a que la Alcaldía Municipal designe.

Artículo 6. Facultad para clausurar: De conformidad con el artículo 96 de la Ley de Construcciones; cuando la Municipalidad descubra una infracción en una construcción en proceso; está facultada para clausurar la obra para impedir el avance de la misma, poniendo sellos y ordenando la suspensión, para lo cual el o la inspector/a o el o la oficial de policía municipal, levantará un acta y tomará las medidas necesarias a efecto de hacer respetar la orden de suspensión.

Artículo 7. Contenido del acta de clausura: Las actas de clausura deberán contener, la siguiente información:

1. Lugar, hora y fecha en que se comunica el acta.
2. Nombre completo del o la el o la inspector/a o el o la oficial de policía municipal y de los testigos, si hubiere.

3. Se consignará de manera clara, precisa, organizada y detallada, la descripción de la infracción detectada.
4. Una advertencia de que la desobediencia de la orden de clausura y suspensión puede acarrear la imposición de cualquiera de las sanciones establecidas en el capítulo XXI de la Ley de Construcciones nro.833.
5. Para la prueba efectiva de los hechos consignados en el acta, el o la inspector/a u oficial de policía municipal, podrán tomar fotografías y/o videos.
6. Se recogerá el nombre, número de identificación y firma de la persona que recibe el acta. En caso de que reusare firmar el acta; la persona funcionaria lo hará constar por medio de una razón al pie del acta dando fe de ello, indicando: *No quiso recibir o no quiso firmar.*
7. En el cierre del acta se consignará la firma nombre y número de cédula, tanto de o la funcionario/a y de los testigos, si hubiere.

Artículo 8. Ruptura o violación de sellos y desobediencia: La Municipalidad colocara sellos de clausura siempre que sea físicamente posible, con el fin de impedir la continuación de la construcción. La persona propietaria y/o infractora y sus empleados tienen la obligación de respetar la orden de clausura y los sellos, so pena de prisión, conforme lo estipula el Código Penal. Las consecuencias legales que conllevan los delitos de violación de sellos y de desobediencia, se consignarán en el acta de clausura.

Artículo 9. Construcción finalizada sin licencia: En caso de que la Municipalidad descubra una construcción terminada sin licencia, la Gestión de Ordenamiento Territorial realizara un informe técnico que describa las obras sin licencia existentes en el lugar. El cuál será la base para iniciar el procedimiento especial administrativo señalado en el artículo 93 la Ley de Construcciones nro.833.

Artículo 10. Facultad para el cobro de los gastos. Los artículos 66 y 96 de la Ley de Construcciones establecen que la Municipalidad ejecutará la sanción correspondiente por cuenta de la persona propietaria.

CAPÍTULO II

Infracciones y sanciones

Artículo 11. Infracciones: Son aquellas establecidas en el artículo 89 de la Ley de Construcciones:

1. Ejecutar sin licencia previa, obras para las cuales esta ley y su reglamento exigen la licencia.
2. Ejecutar obras amparadas por una licencia de plazo vencido.
3. Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo aprobado.
4. Ejecutar, sin la debida protección, obras que pongan en peligro la vida o las propiedades.
5. No enviar oportunamente los informes de datos que la Municipalidad solicite.
6. No avisar a la Municipalidad, la suspensión o terminación de obras.
7. No obedecer órdenes sobre modificaciones, suspensión o destrucción de obras de la Municipalidad.
8. Usar indebidamente la vía pública.
9. Usar indebidamente los servicios públicos.
10. Impedir o estorbar a los inspectores cumplir su cometido.

Artículo 12. Inicio del procedimiento: La Municipalidad podrá aplicar cualquiera de las sanciones establecidas en la Ley de Construcciones nro. 833, por medio de la firmeza de una resolución motivada, dictada al efecto; siguiendo el procedimiento que se describe en el presente reglamento.

Artículo 13. Multa: De conformidad con el artículo 90 de la Ley de Construcciones, la multa en ningún caso será superior a la lesión económica que implique para la Municipalidad la falta de percepción del derecho de la licencia correspondiente al concepto violado. Por su parte; el artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana establece un 1% del valor de las construcciones como impuesto para autorizar construcciones. Entonces la multa ascenderá al monto proporcional, al nivel de avance que presente la construcción. Dicha multa se impondrá cuando la persona propietaria y/o infractora tramite la respectiva licencia, previo cumplimiento de los requisitos legales.

Artículo 14. Desocupación: De conformidad con el artículo 66 de la Ley de Construcciones; la Municipalidad podrá ordenar la desocupación del local afectado.

Artículo 15. Destrucción de la obra: De conformidad con el artículo 96 de la Ley de Construcciones; si la persona propietaria y/o infractora no obtiene la licencia, la

Municipalidad ordenará la destrucción de la obra o lo hará por cuenta de la persona propietaria.

CAPÍTULO III

Procedimiento

Artículo 16. Etapas del procedimiento: El procedimiento especial de construcciones tiene las siguientes etapas:

1. **Clausura y suspensión** de la construcción en proceso, a cargo de los o las inspectores/as y oficiales de policía municipal. O **informe técnico**; en los casos de construcciones finalizadas, sin licencia.
2. **Resolución inicial** de traslado de cargos, que de conformidad al artículo 93 de la Ley de Construcciones, otorgará el plazo de 30 días para tramitar la licencia municipal. Advertirá que debe señalar un medio o un lugar dentro del cantón de Santa Ana, para recibir notificaciones. A cargo del Proceso de Asesoría Legal. Contra esta resolución caben los recursos ordinarios en los términos del Código Municipal.
 - 2.1. En caso de que la persona propietaria cumpliera satisfactoriamente lo prevenido, la Municipalidad otorgará la licencia, con la imposición de la multa y dictará una resolución final, con el objeto de cerrar el procedimiento.
 - 2.2. Si vencido el plazo fijado en la resolución inicial, la persona notificada hiciera caso omiso, se realizará una **segunda resolución**, la cual declarará la renuencia y concederá un segundo plazo igual para que tramite la licencia, contra esta segunda resolución no cabrá recurso, puesto que se tiene como un acto reiterativo de la primera resolución de mero trámite de conformidad con lo establecido en el artículo 163.b del Código Municipal.
3. **Resolución final** en la cual; vencidos los plazos anteriores; se impondrá la sanción correspondiente de acuerdo con el artículo 88 de la Ley de Construcciones 833 (multas, clausuras, desocupación, destrucción de la obra, etc.). A cargo del Proceso de Asesoría Legal.
4. **Etapas recursiva:** Contra la resolución final caben los recursos ordinarios señalados en el artículo 171 del Código Municipal.

5. **Firmeza de la resolución final;** ocurre cuando no fueron interpuestos en tiempo los recursos ordinarios o habiendo sido interpuestos, estos fueron rechazados, confirmándose lo resuelto.
6. **Intimaciones;** ocurre cuando la persona propietaria no ejecute por su cuenta la sanción señalada en la resolución final. Se realizarán dos intimaciones conforme al artículo 150 de la Ley General de la Administración Pública, otorgando en cada una, hasta quince días hábiles o bien un plazo razonable para que de forma voluntaria cumpla con la orden municipal. A cargo del Proceso de Asesoría Legal.
7. **Aviso** señalando la fecha de la destrucción de las obras, previendo que se deben eliminar o extraer de la edificación cualquier mueble o elemento que podrían verse afectados o dañados. A cargo del Proceso de Asesoría Legal.

Artículo 17. Notificación automática: Si después de notificada la primera resolución; de manera personal o en la residencia; la persona notificada no se apersona al procedimiento, aportando un lugar o medio para recibir notificaciones; las resoluciones posteriores quedarán notificadas con el transcurso de 24 horas de dictadas, con las consecuencias a cargo de la persona notificada; esto se advertirá en la resolución inicial. Exceptuando la resolución final, que obligatoriamente será notificada personalmente o en la residencia, cuando no hubiere medio o lugar aportado en el expediente.

CAPÍTULO IV

Cobro de la destrucción

Artículo 17. Complejidad de la destrucción: La Municipalidad podrá recurrir a la contratación administrativa de una constructora para que realice las demoliciones, cuando la complejidad de la misma supere la experiencia de los funcionarios y la capacidad de la maquinaria con que cuente la Municipalidad, dichos gastos de contratación se cargaran a la cuenta del inmueble y se cobrara a la persona propietaria.

Artículo 18. Gastos de destrucción: Constituyen gastos de destrucción; el costo de las horas hombre y el costo de la hora maquinaria, cuando la demolición sea realizada por la Municipalidad. En los casos que la demolición sea contratada por la Municipalidad, el gasto será el monto de la factura.

Artículo 19. Cargo por destrucción: Una vez que la Municipalidad haya realizado la demolición, el costo se cargara por una única vez, a la cuenta del inmueble en el sistema municipal y la persona propietaria del inmueble contara con un plazo de 30 días hábiles,

después de ser notificado sobre este cargo, para realizar el pago sin intereses moratorios o realizar un arreglo de pago. Vencido ese plazo; el cargo generará los intereses moratorios aplicables a los servicios que brinda la Municipalidad, según lo dispone el artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios nro. 4755.

Artículo 20. Cobro administrativo: Una vez cargado el monto de la destrucción, el Proceso de Cobro será el encargado de realizar la notificación y continuar con el cobro administrativo.

Artículo 21. Contenido de la notificación. La notificación de cobro administrativo deberá contener:

1. Lugar, hora y fecha en que se comunica la notificación de cobro administrativo.
2. Nombre completo del o la notificador/a y de los testigos, si hubiere.
3. El detalle que constituye el total del gasto en que incurrió la Municipalidad en realizar la destrucción.
4. El otorgamiento del plazo de 30 días hábiles para cancelar sin intereses moratorios o presentarse a realizar un arreglo de pago.
5. Una advertencia de que la Municipalidad podrá acudir al proceso de cobro judicial
6. Se recogerá el nombre, número de identificación y firma de la persona que recibe. En caso de que reusare firmar; el o la funcionaria lo hará constar por medio de una razón al pie dando fe de ello, indicando: *No quiso recibir o no quiso firmar.*
7. En el cierre de la notificación se consignará la firma nombre y número de cédula, tanto de o la funcionario/a y de los testigos, si hubiere.

Artículo 22. Reglamento de Cobro Administrativo: El Procedimiento de cobro administrativo se regirá por lo establecido en el Reglamento de Cobro Administrativo de la Municipalidad.

CAPITULO V

Disposiciones Finales

Artículo 23. Normas supletorias. Todo lo no regulado expresamente en este Reglamento se regirá en conformidad con las normas del ordenamiento jurídico vigente que será de aplicación supletoria.

Artículo 24. Vigencia: Rige a partir de su publicación.

Transitorio: Para todas aquellas obras con orden de clausura; se concede el plazo de tres años, a partir de la entrada en vigor del presente reglamento; para que obtengan licencia de construcción.