

MUNICIPALIDAD DE POAS

AVISA:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DE LA MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS

La suscrita Roxana Chinchilla Fallas, en calidad de Secretaria del Concejo Municipal de la Municipalidad de Poás, hago constar que: El Concejo Municipal del Cantón de Poás, en su Sesión Ordinaria No. 030-2020 celebrada el 24 de Noviembre del 2020, Acuerdo No. 400-11-2020, habiendo cumplido con lo que establece el artículo 43 del Código Municipal, basado en la publicación en la Gaceta No. 295 del 06 de noviembre del 2020, y no habiendo ninguna objeción u observaciones sobre el Reglamento de Construcciones de la Municipalidad del Cantón de Poás; **SE ACORDÓ** de forma unánime y definitivamente aprobado, RATIFICAR PARA PUBLICAR POR SEGUNDA VEZ en el Diario Oficial La Gaceta, el Reglamento de Construcciones de la Municipalidad del Cantón de Poás, el cual se detalla:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DE LA MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE POÁS CAPÍTULO I

Aspectos generales

Artículo 1º-Conceptos. De conformidad con la Ley de Construcciones, su Reglamento y reformas, para los efectos de interpretación y aplicación del presente Reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

1) Aberturas verticales: Penetración o abertura en los entrepisos, tales como escaleras, escaleras o rampas eléctricas o mecánicas, elevadores o ascensores, penetraciones para cables, bandejas de cables, conductos, tuberías, tubos, ventiladores de combustión y de respiración, conductores eléctricos y elementos similares para alojar sistemas eléctricos, mecánicos, de plomería y de comunicaciones

2) Acceso: Vía o vías existentes de carácter público o privado frente a un predio que permiten la entrada o salida de éste. Normalmente son calles, carreteras y caminos. Excepcionalmente son ríos navegables, servidumbres de paso y caminos privados inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

3) Accesibilidad física: Condición del sitio, edificación, estructura, porción de este o medio de egreso que permite el desplazamiento y uso de todas las personas según los principios básicos de Diseño Universal, en condiciones de igualdad, seguridad, comodidad y autonomía.

4) Acceso a salida: Aquella porción de un medio de egreso que conduce a la salida.

5) Acera: Franja de terreno del derecho de vía, que se extiende desde la línea de propiedad hasta la línea externa del cordón y caño, y que se reserva para el tránsito de peatones.

6) Ademado: Método de soportar el terreno usando estructuras de acero, madera o concreto, colocados en tal forma que no se produzcan fallos del terreno y causen hundimientos o desprendimientos de paredes hacia el foso.

7) Ademe: Conjunto de tablas y entramados de madera u otro material destinado a evitar el desmoronamiento de las paredes en las excavaciones.

8) Aeródromo: El área, superficie o sección de tierra o de agua perfectamente delimitada, destinada total o parcialmente a la llegada, partida o movimiento en ella de aeronaves.

9) Aeropuerto: Todo aeródromo de servicio público o privado en el que existen, de modo permanente, instalaciones y servicios para atender el tráfico aéreo de pasajeros, carga, y equipajes.

10) Aguas residuales: Aquellas que han recibido un uso y cuya calidad ha sido modificada por la incorporación de agentes contaminantes.

11) Albañilería: Arte de construir con piedras, ladrillos y bloques.

12) Alineamiento: Distancia o límite físico mínimo para el emplazamiento de una edificación respecto a vías públicas, vías fluviales, arroyos, manantiales, lagos, lagunas, esteros, nacientes, zona marítimo terrestre, vías férreas, líneas eléctricas de alta tensión, zonas especiales emitido por la entidad competente.

13) Alta tensión: Nivel de tensión igual o superior a 100kV e igual o menor de 230kV.

14) Alteración: Cualquier supresión, adición o modificación que afecte a una edificación u obra.

15) Altura de la edificación: Distancia vertical medida desde el nivel mínimo del terreno en contacto con la edificación, hasta la viga corona del último nivel. No se consideran los sótanos ni semisótanos como parte de dicho cálculo.

16) Ampliación: Toda obra que en su transformación aumenta el área construida.

17) Andamio: Armazón provisional de vigas y columnas sostenidas entre sí. Sirve para colocarse encima de ella y trabajar en la construcción, reparación de edificaciones, carga de materiales, entre otros.

18) Antejardín: Distancia entre las líneas de la propiedad fijadas registralmente, y la línea de construcción real dentro del predio, delimitada por el retiro frontal que sea aplicable, siendo esta una limitación para construir en dicha área, sin que la misma pierda su condición de propiedad privada.

19) Antena: Sistema radiante utilizado para la transmisión, recepción de señales radioeléctricas u ondas electromagnéticas, que puede ubicarse en infraestructura de soporte para redes de telecomunicaciones.

20) Aparejo: Disposición de las juntas de piedra, ladrillos, bloques o similares.

21) Apartamento: Unidad habitacional en una edificación para uso residencial de 1 o varios pisos, generalmente constituida por 1 o más habitaciones, cocina y baño.

22) Área de construcción: Es la suma total de las áreas de los diversos pisos que constituyen una edificación, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos. También se le conoce como área de piso.

23) Áreas de dispersión: Espacio físico dentro del área que ocupa una edificación, cuya función es permitir el esparcimiento y circulación de las personas que habitan o hacen uso de esta.

24) Áreas de refugio: Espacio ubicado en un recorrido que conduce a una vía pública, que se encuentra protegido de los efectos del fuego, ya sea por medio de separación respecto de otros espacios en la misma edificación o en virtud de la ubicación, permitiendo así una demora en el camino de egreso desde cualquier nivel.

25) Áreas sujetas a control urbanístico: Circunscripción territorial administrativa, cuya delimitación corresponde al radio de aplicación de un plan regulador.

26) Armadura: En el concreto reforzado el conjunto de varillas y aros de acero amarrados con alambre o soldados, que conforman el refuerzo del concreto. En construcciones metálicas o de madera, cualquier elemento reticulado que forme parte de la estructura.

27) Autoridad Competente: Organización, oficina o individuo responsable de hacer cumplir los requisitos de un código o norma, además es la responsable aprobar equipos, materiales, una instalación o un procedimiento.

28) Autoridad Revisora: Cualquier entidad con competencia establecida por ley que intervenga en la consulta y validación de los planos constructivos de una edificación, o en la fiscalización del proceso constructivo, en función de la normativa vigente.

29) Base: Capa de material constituido por partículas duras y durables debidamente estabilizado, que se encuentra inmediatamente debajo de la capa superficial o la capa intermedia y que cumple con la normativa vigente. Forma parte de la estructura resistente de una calzada, camino, carretera o piso.

30) Barrera cortafuego: Elemento constructivo con materiales y elementos adecuados, necesarios para evitar el paso de fuego.

31) Barrera corta humo: Membrana, ya sea pared, entrepiso o cielo raso, continua o con discontinuidades creadas por aberturas protegidas. Está diseñada y construida con el fin de limitar la dispersión y el movimiento del humo.

32) Barrera provisional: Valla, compuerta, madero, cadena u otro obstáculo semejante con que se cierra un paso o se cerca un lugar de manera temporal

33) Bitácora digital: Herramienta digital que controla y registra el avance de la obra constructiva.

34) Cabina Sanitaria: Instalación portátil que contiene inodoro y lavabo. Se utiliza de manera temporal ya sea en actividades de concentración masiva, construcciones o similares.

35) Calzada: Parte de la calle destinada al tránsito vehicular, comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje.

36) Camellones: Zonas centrales, en avenidas con vías múltiples, que divide el tránsito vehicular. Generalmente es con cordón, como una acera. Puede ser peatonal con piso duro, o con vegetación.

37) Campamento: Instalación temporal, en terreno abierto, de personas que van de camino o que se reúnen para un fin especial.

38) Campamento de trabajo: Instalación provisional destinada a albergar a las personas trabajadoras en construcción. Todo campamento de trabajo debe estar provisto de los elementos de saneamiento básicos para proteger la salud y bienestar de las personas trabajadoras, y para evitar focos de infección o de contaminación del ambiente.

39) Capacidad Locativa: Relación de uso que permite medir la capacidad de un lugar o espacio, para la implementación de actividades o funciones específicas en la edificación.

40) Capacidad locativa instalada: Capacidad disponible de uso del espacio físico de una edificación en un período de tiempo.

41) Capacidad locativa requerida: Capacidad necesaria de uso del espacio físico en un período de tiempo, determinada por la oferta académica aprobada para la institución por parte de los órganos competentes del MEP.

42) Carga: Fuerza que actúa sobre una estructura.

43) Carga de viento: Fuerza debida a la acción del viento.

44) Carga sísmica: Fuerza debida a fenómenos sísmicos.

45) Carga temporal: Carga variable y transitoria a lo largo de la vida de una estructura.

46) Carpa: Gran toldo que cubre cualquier recinto amplio. Se utilizan para realizar circos, fiestas o similares.

47) Certificado de uso del suelo: Acto jurídico concreto por medio del cual la Administración local acredita la conformidad o no del uso del suelo.

48) Certificación de tercera parte: Sistema de certificación de productos, en el cual, debe haber un proceso de verificación que involucre la participación de un organismo de certificación considerado tercera parte independiente; este último debe estar acreditado bajo los parámetros de

normas ISO o de cualesquiera otras equivalentes, avaladas por un sistema internacional de certificaciones, para dar fe de que la producción se realiza bajo las regulaciones de producción orgánica oficialmente reconocidas por un país o una región.

49) Cobertura: Es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

50) Coeficiente de uso: Factor que afecta a las fuerzas sísmicas según el uso a que se destina una edificación.

51) Compactación: Es el acto de comprimir un volumen dado de material en un volumen más pequeño.

52) Colocalización: Uso de una misma torre o estructura de soporte para ubicar antenas de varios operadores, evitando con ello que se instalen varias torres juntas, disminuyendo el impacto urbano.

53) Comunicación visual exterior: elementos de comunicación, conocidos también como publicidad exterior, que se ubican en lugares públicos o visibles desde la vía pública. Se incluyen dentro de este concepto la publicidad que se instale en todos los componentes de estructuras o soportes, así como el mobiliario urbano en el cual se instala, coloca o insertan los rótulos, anuncios, vallas, pantallas, unipolares, equipos y cualquier otro elemento similar.

54) Condominio: Inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible, cuyas distintas modalidades se definen en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N°7933, su Reglamento Decreto Ejecutivo N°32303-MIVAH-MEIC-TUR, sus reformas o la normativa que lo sustituya.

55) Corredor: Espacio de circulación que permite el movimiento hacia el fondo y el costado, porque carece de elementos que restrinjan el movimiento transversal.

56) Cuaderno de bitácora en obras: Documento oficial, autorizado por el Director Ejecutivo del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, debidamente encuadernado y foliado, donde el profesional responsable de la construcción, sus especialistas y todas aquellas personas autorizadas, deberán dejar constancia escrita de su actuación profesional.

57) Cuneta: Zanja lateral, paralela al eje de la carretera o del camino, construida entre el espaldón y el pie del talud, para recibir y conducir el agua de lluvia.

58) Densificación por simple consolidación: aquella obtenida por la aplicación estática de cargas en forma continua y por tiempo prolongado.

59) Derecho de vía: Aquella área o superficie de terreno, propiedad del Estado, destinada al uso de una vía pública, que incluye la calzada, zonas verdes y aceras, con zonas adyacentes utilizadas para todas las instalaciones y obras complementarias. Esta área está delimitada a ambos lados por los linderos de las propiedades colindantes en su línea de propiedad.

60) Descarga de la salida: Aquella porción de un medio de egreso entre la terminación de una salida y la vía pública.

61) Documentación técnica: Todo aquel documento o certificación emitida por las entidades competentes y profesionales responsables de la obra, con el fin de aprobar y acreditar el cumplimiento de la normativa vigente en la materia que concierne este Reglamento.

62) Drenaje: Estructura que se coloca o se construye para disponer y evacuar las aguas superficiales.

63) Ducto vertical: Espacio confinado que se extiende a través de 1 o más pisos sucesivamente, y conecta de forma vertical aberturas en 2 o más pisos, o a la cubierta de un edificio.

64) Edificación: Construcción destinada a cualquier actividad, ya sea habitación, trabajo, almacenamiento o protección de enseres, entre otras.

65) Edificaciones para hospedaje: Son todas aquellas en las cuales se alojan personas en calidad de huéspedes, cualquiera sea el tiempo y condición de su permanencia, ya se den o no en ellas comidas.

66) Edificaciones de uso mixto: toda aquella que se destine además del uso residencial, al uso comercial, de servicios, ambos u otros usos que sean compatibles con la zonificación.

67) Edificaciones de uso residencial: toda aquella vivienda, unidad habitacional o apartamento destinado al uso residencial ya sea en modalidad unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar. Las mismas pueden ser construidas de manera horizontal o vertical en 1 o más pisos.

68) Edificaciones para uso educativo: Son todas aquellas edificaciones públicas y privadas que contemplan la realización de actividades que preparan académicamente a estudiantes en los niveles académicos de Preescolar, Educación General Básica que incluye Primaria en Primer y Segundo Ciclo y Secundaria en Tercer Ciclo, Educación Diversificada, Educación Técnica, Educación Para universitaria y Educación Superior Universitaria.

69) Edificaciones para estacionamientos: Son las edificaciones privadas o públicas que se destinen a guardar vehículos, que no sean de carácter remunerativo; incluye terminales de buses y garajes para taxis. Se excluyen los garajes privados de las viviendas.

70) Encofrado: Sistema de moldes destinados a soportar y dar forma a los elementos de concreto mientras este adquiere resistencia propia.

71) Escala: La escala de un plano o mapa expresa la relación de longitud entre las características dibujadas y las reales sobre la superficie de la tierra. Es decir, es la relación existente entre las dimensiones gráficas y las reales, generalmente se expresa como una razón o fracción. El término escala se usa también como una apreciación espacial de campo de acción de determinados hechos, por ejemplo, escala regional, escala urbana, y como relación del ser humano con los elementos del espacio: escala humana.

72) Espacio de acopio para residuos sólidos: Área cuya función es almacenar de forma temporal los residuos sólidos valorizables. En este espacio se realiza su clasificación y separación de acuerdo a la naturaleza de su material.

73) Especificaciones técnicas: Información gráfica y escrita indispensable para la correcta ejecución de la obra. Además, debe indicar la calidad, resistencia de los materiales utilizados, los requisitos mínimos de la mano de obra y de los equipos que deben usarse.

74) Establecimientos industriales y de almacenamiento: son aquellos locales a cubierto o descubiertos, destinados a la manipulación, transformación o utilización de productos naturales o artificiales, mediante tratamiento físico, químico o biológico, ya sea por medios manuales o por aplicación de maquinaria o instrumentos. Se comprenden también bajo esta denominación los sitios destinados a recibir o almacenar los utensilios de labor y los materiales que deben ser tratados o que están en proceso de elaboración, o sus productos; además, todos los anexos de las fábricas o talleres y las bodegas.

75) Espacio de estacionamiento: Todo aquel espacio físico con dimensiones específicas destinado a guardar vehículos por un tiempo definido.

76) Estacionamientos mecanizados o robotizados: Son aquellos que operan total o parcialmente con sistemas mecánicos electro-hidráulicos de elevación y transporte. Para el desplazamiento y almacenamiento de vehículos, no se requiere la intervención directa de personas en su interior, desde la zona de recepción hasta la zona de entrega. Los mismos pueden ser construidos en torres o mediante plataformas duplicadoras de estacionamientos.

77) Estacionamientos duplicadores: Sistema que permite elevar un vehículo puesto en posición horizontal, y crea la posibilidad de utilizar como estacionamiento adicional el espacio debajo de

la plataforma ya cargada. Como su nombre lo indica, es ideal para duplicar los espacios de estacionamiento existentes.

78) Estacionamientos públicos de carácter remunerativo: Aquellos lugares, dedicados a la prestación de los servicios de guarda y custodia de los vehículos automotores, que se identifiquen como estacionamientos públicos, y en donde el carácter remunerativo constituye el aspecto esencial de la actividad.

79) Estación de servicio: Instalaciones terrestre de almacenamiento y suministro de combustibles, ya sean líquidos, gas o ambos, destinados al consumidor final, así como la venta de artículos varios y otros servicios complementarios autorizados, cuya operación requiere la previa concesión de prestación del servicio público de parte del MINAE.

80) Estructura: Sistema de elementos resistentes a los efectos de fuerzas externas de todo tipo, que forma el esqueleto de una edificación u obra civil. Recibe y transmite las cargas y esfuerzos al suelo firme.

81) Estructura para actividad de deporte extremo: Instalación temporal de plataformas, rampas, escaleras, desniveles y otros, para practicar deportes extremos. Son utilizadas para la práctica de motocross, bicigrós, entre otros.

82) Estructura para actividades taurinas y ecuestres: Instalación construida ya sea para el ruedo de toros o para actividades ecuestres.

83) Estructuras auto soportante tipo mono poste o monopolio: Torres auto soportante de un solo apoyo.

84) Estructura temporal para iluminación y audiovisuales: Es toda aquella utilizada para colocar luminarias, elementos de audio y video de manera provisional.

85) Estructura temporal para reunión pública: toda aquella instalación provisional que contenga columnas, vigas, gradas, entresijos, con el fin de soportar paredes, cielos rasos, instalaciones eléctricas, sistemas de iluminación y audiovisuales. Normalmente se utiliza para eventos de mega bares, conciertos o campos feriales.

86) Fachada: Es el alzado o geometral de una edificación. Puede ser frontal, lateral o posterior. En el caso de patios internos, puede ser interior.

87) Fiscalización: Acción que ejecuta las Autoridades Revisoras para verificar en sitio el cumplimiento de lo establecido en los planos constructivos aprobados, conforme a los protocolos establecidos por del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos.

88) Fraccionamiento: 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 cabeza del mismo dueño, como los situados en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesan al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

89) Gradería temporal: Conjunto de gradas para espectadores. La misma es de uso provisional y puede ser portátil o construida en sitio.

90) Habitable: Edificación que reúna las condiciones mínimas de seguridad, higiene y comodidad.

91) Habitación: Espacio constituido por un solo aposento.

92) Hospitalización: Ingreso de una persona herida o enferma en una edificación para el servicio de la salud, para su respectiva atención por parte del personal médico, por un periodo superior a 24 horas.

93) Índice de construcción: Es el cociente que resulta de dividir el total de metros de construcción por la superficie del predio. En este cálculo se excluyen sótanos y azoteas.

94) Infraestructura de Telecomunicaciones: Elementos destinados a soportar uno o más elementos activos de la red de telecomunicaciones, como antenas y otros equipos que puede incluir otros elementos asociados como terreno, cuartos o casetas, suministro eléctrico, acondicionadores de aire, entre otros.

95) Inspección: Vigilancia o atención que el profesional responsable o grupo de profesionales suministra durante el proceso de ejecución de una obra, con el fin de que ésta se realice de conformidad con las mejores normas de trabajo, los planos de construcción, las especificaciones técnicas y demás documentos que forman parte del contrato.

96) Instalación: En una edificación, cualquier sistema destinado a servicios tales como agua potable, desagües, energía eléctrica, aire acondicionado, datos y voz.

97) Instalación eléctrica: Conjunto de equipos y materiales eléctricos utilizados para producir, convertir, transformar, transmitir, distribuir o utilizar la energía eléctrica.

98) Instalaciones portátiles de sistemas electromecánicos: Son todas aquellas diseñadas para la disposición de agua potable y residual o para la colocación de sistemas eléctricos de manera temporal.

99) Isla: Espacio en caminos, carreteras o calles con vías múltiples, que divide el tránsito vehicular. Generalmente es con cordón, como una acera. Puede ser peatonal con piso duro, o con vegetación.

100) Juego mecánico: Estructura de componentes electromecánicos para uso recreativo.

101) Junta sanitaria: Unión redondeada entre pared y piso que se utiliza para evitar la acumulación de polvo y humedad.

102) Línea de construcción: Una línea por lo general paralela a la del frente de propiedad, que indica la distancia del retiro frontal de la edificación o antejardín requerido. La misma demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.

103) Línea de propiedad: La que demarca los límites de la propiedad o terreno en particular.

104) Linternilla: Abertura en un muro o pared de un aposento que permite la ventilación e iluminación, ubicada a una altura mínima de 1,80 m sobre el nivel de piso terminado interno, que impida la visibilidad.

105) Lotes para estacionamientos: Predios privados o públicos que se destinen a guardar vehículos, que no sean de carácter remunerativo; incluye terminales de buses y garajes para taxis. Se excluyen los garajes privados de las viviendas.

106) Mampostería: Obra de albañilería construida con piedras, ladrillos o bloques y mortero para unirlos.

107) Mapa Oficial: El plano o conjunto de planos, previamente aprobados por los entes competentes, donde se indica con exactitud la posición de los trazos de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales en una urbanización o conjunto residencial. El mapa oficial también se conoce como Plano General de Catastro.

108) Medio de egreso: Recorrido continuo y sin obstrucciones desde cualquier punto, en una edificación o estructura hasta una vía pública. Consiste en 3 partes separadas y distintas, el acceso a salida, la salida y la descarga de salida.

109) Modificación: Toda obra nueva que aumente o disminuya el área construida se considera como un proyecto de modificación, y requiere obligatoriamente la participación de profesionales en ingeniería o en arquitectura. Cuando existen modificaciones en el diseño original éstas deben tramitarse como un proyecto de modificación, tanto en el CFIA como en la municipalidad. En toda modificación, de obra, se debe respetar el Uso de Suelo definido por la Municipalidad, la cobertura y los retiros.

110) Municipalidad: Persona jurídica estatal con patrimonio propio y personalidad, y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines. Le corresponde la administración de los servicios e intereses locales, con el fin de promover el desarrollo integral de los cantones en armonía con el desarrollo nacional.

111) Obra civil: Obra diseñada y construida mediante las ciencias aplicadas y la tecnología pertenecientes a la ingeniería civil.

112) Obra pública: Se refiere a aquel proyecto u obra que sea ejecutada por el Estado o contratada por parte de la Administración y cuyo propietario es el Estado costarricense.

113) Obras aéreas en derechos de vía: Tendido de líneas de energía eléctrica, alumbrado y telecomunicaciones en derechos de vía, que incluye sus soportes y anclajes tales como torres, postes, tirantes, puntales o similares.

114) Obra provisional durante el proceso de construcción: Obra de carácter temporal que debe construirse o instalarse como medio de servicios pasajero para ayudar a la construcción de una obra definitiva.

115) Obras de Infraestructura Urbana: Aquellas que brindan soporte al desarrollo de las actividades y al funcionamiento de las ciudades, de manera tal que permiten el uso del suelo urbano. Lo anterior contemplando aspectos como la vialidad, el servicio de energía eléctrica, agua potable, gas, red de alcantarillado sanitario, de telecomunicaciones, saneamiento de aguas pluviales, evacuación de desechos sólidos, entre otros.

116) Obra Menor: Toda obra de reparación, remodelación o ampliación con un área de construcción igual o menor a 30,00 m², cuyo costo no exceda el equivalente a 10 salarios base, calculado según lo establecido en la Ley Crea Concepto Salario Base para Delitos Especiales del Código Penal, Ley N°7337, y sus reformas o la normativa que la sustituya. Para el caso de tapias, verjas y muros estos no deben exceder los 20,00 m lineales.

117) Obra temporal: Estructura o instalación para albergar más de 50 personas, que esté proyectada para permanecer en su lugar por un periodo entre 3 y 180 días consecutivos.

118) Ocupación: Propósito para el que se utiliza o intenta utilizar una edificación, otra estructura, o parte de ellos.

119) Ocupación múltiple: Edificación o estructura en el que existen dos o más clases de ocupaciones

120) Ocupación múltiple mixta: Ocupación múltiple donde las ocupaciones están entremezcladas. Las instalaciones de los medios de egreso, el tipo de construcción, la protección y otros medios de protección de la edificación deben cumplir con los requisitos de seguridad contra incendios y de seguridad humana más restrictivos de las ocupaciones involucradas

121) Ocupación múltiple separada: Ocupación múltiple donde las ocupaciones están separadas por conjuntos de montaje con clasificación de resistencia al fuego y cuentan con salidas independientes

122) Operador de telecomunicaciones: Persona física o jurídica, pública o privada, que explota redes de telecomunicaciones con la debida concesión o autorización, las cuales pueden prestar o no servicios de telecomunicaciones disponibles al público en general.

123) Paramento: Cualquiera de las caras de un muro.

124) Pared: Sinónimo de un muro no estructural, elemento constructivo para cerrar espacios.

125) Pared medianera: La que sirve de separación entre edificaciones, patios o jardines, pero que pertenece a ambos colindantes.

126) Pasillo: Espacio de circulación que permite únicamente el movimiento de manera paralela a sus bordes o límites.

127) Peñas: Soporte o apoyo para colocar encima una figura u otro elemento de nomenclatura vial.

128) Perfil estructural: Pieza de metal de variadas secciones transversales, que se usa para la construcción de estructuras metálicas.

129) Permiso de construcción: Autorización que se otorga de previo al inicio de las obras, como garantía de cumplimiento con todos los requerimientos técnicos y legales, se perfecciona con el pago del canon correspondiente establecido por la Municipalidad, siendo éste un requisito obligatorio para que surta sus efectos. Dicho trámite resulta indispensable y deberá ser aprobado por la Municipalidad para construir, 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; podrá ser solicitado por el propietario registral del inmueble, y como vía de excepción por el poseedor agrario, conforme a los requerimientos del presente reglamento.

130) Piezas habitables: Las destinadas a salas, despachos, estudios, comedores y dormitorios.

131) Piezas no habitables: Las destinadas a cocinas, cuartos de baño, lavanderías, bodegas, garajes y pasillos.

132) Piscina: Construcción artificial e instalaciones anexas que contiene un volumen de agua específico, destinada al baño recreativo, la natación y otros ejercicios o deportes acuáticos.

133) Piso: En una edificación, plataforma a nivel que sirve de suelo y para apoyar los muebles. Se llama primer piso al que está a nivel del terreno; edificación de un piso es aquella de una sola planta. Se conoce por piso el conjunto de habitaciones limitadas por planos horizontales determinados en una edificación de varias plantas.

134) Plan regulador: Instrumento de planificación y gestión de nivel cantonal, en el que se define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico o suplemento, la política de desarrollo urbano y los planes de distribución de la población, usos del suelo, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, construcción, renovación urbana, debidamente aprobado por el INVU.

135) Postes de telecomunicaciones: Elemento largo troncocónico, sujeto por el terreno, colocado verticalmente para servir de soporte a las antenas u otros elementos de telecomunicaciones, que puede estar ubicado en terrenos dominio público.

136) Predio: Se entiende como terreno, propiedad, lote, finca, fundo o parcela, inscrito o no en el Registro Público.

137) Principios de sostenibilidad: Prácticas que buscan la reducción del impacto ambiental en la construcción de edificaciones, y prolongar su vida útil. Dentro de estos se encuentre la utilización del espacio de forma eficiente, el considerar las condiciones geográficas del predio, así como aprovechar los materiales constructivos locales; maximizar el ahorro energético, reducir el consumo de agua y aprovechar las fuentes de energía renovable.

138) Profesional responsable: Se consideran como profesionales responsables de la ingeniería y arquitectura, a quienes estén habilitados e incorporadas al CFIA, y cuenten con las facultades y las responsabilidades señaladas en la Ley de Construcciones N° 833, Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663 y sus reformas o la normativa que lo sustituya, así como otra normativa que determine el Colegio Profesional respectivo.

139) Propietario: Persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública.

140) Proveedor de telecomunicaciones: Persona física o jurídica, pública o privada, que proporciona servicios de telecomunicaciones disponibles al público sobre una red de telecomunicaciones con la debida concesión o autorización, según corresponda.

141) Puente: Estructura, incluyendo todos sus tramos y apoyos, que facilita el paso sobre una depresión, cauce, línea férrea, carretera u otra obra que signifique obstrucción.

142) Rasante: Línea que representa, en alzado, la superficie de una carretera, puente u obra en general, y que normalmente coincide con el eje longitudinal de la misma

143) Red de telecomunicaciones: Sistemas de transmisión y demás recursos que permiten la transmisión de señales entre puntos de terminación definidos mediante cables, ondas hertzianas, medios ópticos u otros medios radioeléctricos, con inclusión de las redes satelitales, redes terrestres fijas (de conmutación de circuitos o de paquetes, incluida Internet) y móviles, sistemas de tendido eléctrico, utilizadas para la transmisión de señales, redes utilizadas para la radiodifusión sonora y televisiva y redes de televisión por cable, con independencia del tipo de información transportada.

144) Red vial cantonal: Conjunto de vías públicas cantonales determinadas por el MOPT con sustento en los estudios técnicos respectivos, administradas por las municipalidades. Se subdivide en: Caminos vecinales: Vías públicas que dan acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; unen caseríos y poblados con la Red Vial Nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia. Calles locales: Vías públicas dentro de un área urbana no clasificada como travesías urbanas de la Red Vial Nacional. Caminos no clasificados: Vías públicas no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como caminos que dan acceso a muy pocos usuarios, quienes son responsables de los costos de mantenimiento y mejoramiento. Corresponde su administración a las municipalidades.

145) Red vial nacional: Conjunto de vías públicas nacionales determinadas por el Consejo Nacional de Vialidad con sustento en los estudios técnicos respectivos. Esta red es administrada por el MOPT. Se subdivide en: Carreteras primarias: Red de vías troncales, para servir a corredores, caracterizados por volúmenes de tránsito relativamente altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia. Carreteras secundarias: Vías que conecten cabeceras cantonales importantes no servidas por carreteras primarias, así como otros centros de población, producción o turismo, que generen una cantidad considerable de viajes interregionales o inter cantonales. Carreteras terciarias: Vías que sirven de colectoras del tránsito para las carreteras primarias y secundarias, y que constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región o entre distritos importantes. Corresponde su administración al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el cual la definirá según los requisitos que al efecto determine el Poder Ejecutivo, por vía de acuerdo.

146) Relleno: El material usado para reemplazar, o el acto de reemplazar material removido durante la construcción. Material colocado o el acto de colocar material adyacente a las estructuras.

147) Remodelación: Es el desarrollo de nuevos diseños en una edificación. Incluye el levantamiento de lo existente, la revisión de los sistemas mecánicos, eléctricos y estructurales, para determinar si la remodelación implica un cambio en estos.

148) Reparación: Renovación de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las originales.

149) Repello: Revestimiento de un muro con mortero de cemento, cal o materiales semejantes, para mejorar su superficie con fines estéticos o de protección.

150) Residuos sólidos: Todo objeto o material que se desecha después de cumplir su función, o de haber servido para una tarea específica. Se clasifican en valorizables y no valorizables; los primeros se distinguen de los segundos ya que pueden ser recuperados para su valoración.

151) Retiros: Son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.

152) Retiro frontal: Término equivalente al de antejardín.

153) Retiro lateral: Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del inmueble y la parte más cercana de la edificación.

154) Retiro posterior: Espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del inmueble y la parte más cercana de la edificación.

155) Riesgo: Contingencia o probabilidad de un accidente, daño y perjuicio.

156) Salida: Aquella porción de un medio de egreso separada de todos los demás espacios de una edificación o estructura mediante construcción o equipamiento según lo requerido para proveer un recorrido protegido hacia la descarga de la salida.

157) Servicios públicos: Son aquellos servicios que permiten resolver las necesidades de la población, como alumbrado, agua potable, limpieza, salud, teléfono y transporte, administrados por el Estado o por empresas privadas.

158) Semisótano: Espacio de una edificación donde al menos una de sus paredes se encuentra enterrada y dos semi-enterradas. Puede ser ventilado e iluminado directa y naturalmente.

159) Servicios de la salud: Servicios en los que profesionales o técnicos debidamente autorizados por el colegio profesional respectivo, realizan actividades generales o especializadas de promoción de la salud, prevención, diagnóstico, tratamiento, recuperación o rehabilitación de la enfermedad, o cuidados paliativos. La atención puede ser ofrecida de forma ambulatoria o con internamiento. Se incluyen también dentro de estos servicios los procedimientos estéticos realizados por profesionales de la salud.

160) Servidumbre: Restricción al dominio de un predio, que se establece en beneficio de una o varias fincas.

161) Sistema: Conjunto de partes que interaccionan entre sí directa o indirectamente, de manera que un cambio en cualquiera de dichas partes afecta a las demás. La interacción puede ser de naturaleza causal o lógica, según el sistema sea material o conceptual.

162) Sistema de almacenamiento para autoconsumo de combustibles: Instalación dedicada exclusivamente al almacenamiento y uso de combustibles para el desarrollo de la actividad empresarial o institucional del adquirente únicamente, sin que exista distribución al público o terceros relacionados. Dentro de este concepto puede incluirse el uso de combustibles por parte de equipos y sistemas dentro de proyectos y obras públicas que no pertenezcan a la empresa titular de la concesión de obra pública, únicamente cuando pertenezcan a entes o personas subcontratadas formalmente para labores dentro del mismo proyecto u obra mencionada.

163) Sitio de reunión pública: espacio utilizado para reunir a la vez a un grupo de personas para deliberación, culto, entretenimiento, comida, bebida, diversión, espera de transporte o usos similares. Para el cálculo de la ocupación de estas edificaciones, se debe cumplir lo establecido por el Cuerpo de Bomberos.

164) Sobrecarga: Carga por encima de aquella supuesta para efectos de diseño.

165) Sótano: Espacio de una edificación que se encuentra bajo el nivel del terreno y que no puede recibir iluminación y ventilación directa y natural.

166) Sub base: Parte de la estructura resistente de una calle, camino o carretera, compuesta generalmente por una o varias capas de material granular, compactado, colocado sobre la subrasante o material selecto para soportar la base o superficie de un pavimento.

167) Subrasante: del terreno, ya sea en corte o terraplén, sobre la que se colocan las diferentes capas de material que constituyen el pavimento de una carretera o camino.

168) Suelo: Cualquier material no consolidado compuesto de distintas partículas sólidas, con gases o líquidos incluidos. En construcción, la palabra se aplica normalmente al terreno de sustentación de las obras

169) Tabique: Elemento vertical, delgado, no resistente, que sirve como división interior o cierre exterior de los recintos de una edificación.

170) Tanque: Depósito elevado o subterráneo para almacenar un líquido, distinto a materiales inflamables, corrosivos u otro tipo de mercancía peligrosa.

171) Tanque séptico: Unidad que recibe las aguas residuales ordinarias o especiales para dar un tratamiento primario que consiste en una separación de fases.

172) Tarima: Estructura temporal conocida también como plataforma. Está construida con una altura superior sobre el suelo. Cuando se construye como pasillo estrecho se denomina pasarela.

173) Telecomunicaciones: Toda transmisión, emisión y/o recepción de signos, señales, escritos, datos, imágenes, sonidos o información de cualquier naturaleza por hilo, conductores, ondas radioeléctricas, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

174) Toldo: Estructura portátil que cuenta con cubierta en material de tela, lona o similar. Es utilizada para el resguardo de la lluvia, viento y sombra.

175) Torre de telecomunicaciones: Estructura vertical soportante que sirve para satisfacer los requerimientos de instalación de antenas y soporte de cableado de demás equipos requeridos, para la operación de redes públicas de telecomunicaciones. El soporte de antenas o equipo de telecomunicaciones puede ser de tipo arriostrado, auto soportado y monopolo.

176) Torre Arriostrada: Estructura vertical de altura variable que requiere de soportes adicionales para mantenerse erguida, los cuales están anclados al suelo de acuerdo a los parámetros de su diseño.

177) Torre de celosía auto soportada: estructura vertical con elementos angulares o tubulares con soportes autónomos de 3 o 4 patas, que requieren de cimentaciones acordes con las características del subsuelo, peso de la estructura terminada y velocidad de viento en la zona.

178) Torre de monopolo: Torre auto soportada de un solo apoyo. Tiene un peso más ligero y requieren de menos espacio. También conocida como mono poste.

179) Unidad habitacional: Toda aquella edificación destinada a una vivienda.

180) Urbanización: Fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

181) Uso compartido de telecomunicaciones: Uso de las infraestructuras que soportan redes de telecomunicaciones en condiciones compartidas bajo parámetros técnicos, jurídicos y económicos, justos, equitativos, transparentes, objetivos, no discriminatorios y que fomenten la competencia.

182) Uso de suelo: Utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, ubicación, forma e intensidad y posibilidad de su aprovechamiento emitido por el gobierno municipal.

183) Ventana: Abertura en un muro o pared de un aposento que permite la ventilación, la iluminación y la visual.

184) Vestíbulo: Espacio ubicado en el acceso de una edificación, que sirve de transición a los espacios internos que lo conforman.

185) Vía pública: Es todo terreno de dominio público y de uso común, inalienable e imprescriptible, que por disposición de la autoridad administrativa se destina al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación; incluye acera, cordón, caño, calzada,

franja verde, así como aquel terreno que de hecho esté destinado ya a ese uso público. Además, se destinan a la instalación de cualquier canalización, artefacto, aparato o accesorio perteneciente a una obra pública o destinada a un servicio público. De conformidad con la Ley de Caminos Públicos, se clasifican en red vial nacional y red vial cantonal

186) Vivienda: Es todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.

187) Vivienda multifamiliar: Edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a dos o más familias.

188) Vivienda unifamiliar: Edificación provista a áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

189) Voladizo: Parte sin apoyo que sobresale de un muro o pared.

190) Zonas verdes: Áreas libres enzacatadas o arborizadas, de uso público comunal, destinadas a la recreación.

191) Estudio de impacto ambiental (EIA): Documento gráfico y/o escrito técnicamente, elaborado por profesionales responsables y competentes, en el que consta el diagnóstico, pronóstico y propuesta a las causas y efectos que genera o generaría todo proyecto urbanístico, condominio o edificación en su entorno natural: ideografía, topografía, relieve, geología, geomorfología, acuíferos, contaminación ambiental, etc.

192) Mocheta: Elemento vertical de poca dimensión transversal, construido de concreto, armado para confirmar muros o paredes. También, trozo de pared de pequeña sección que queda a los lados de aberturas relativamente anchas en los muros.

193) Perfil Geométrico: Trazo de un terreno, carretera, represa, etc., sobre el plano vertical.

Artículo 2º-Obligatoriedad. Toda persona que desee construir, reconstruir o reparar en el cantón Poás, deberá cumplir con todos los requisitos, el procedimiento y el formato señalado en el presente Reglamento, hasta tanto no se encuentre vigente el Plan Regulador del cantón. El incumplimiento de alguna disposición del mismo dará lugar a que la Municipalidad proceda a ajustar a la legalidad urbanística lo construido, o bien que ordene su demolición, previo seguimiento del debido proceso, corriendo los gastos por cuenta del dueño de la propiedad. 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 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 la solicitud por escrito con los respectivos timbres fiscales y municipales.

Artículo 3º-Actos sujetos a licencia: Sin perjuicio de las demás autorizaciones dadas por instituciones públicas con arreglo a la legislación aplicable, están sujetos a previa licencia urbanística municipal, en los términos del presente Reglamento y demás legislación urbanística conexas, todos los actos y actividades de construcción y edificación, ya sea de carácter permanente o provisional, que se realicen dentro de la jurisdicción territorial y administrada del Cantón de Poás. Las obras, según su categoría, deben cumplir con los requisitos expuestos en este reglamento. Dentro de las obras que están sujetas a dicha licencia se encuentran: **a)** Las obras de urbanización y obras de renovación urbana. **b)** Las obras de edificación, de construcción e implantación de instalaciones de todas clases de nueva planta. **c)** Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes de todas clases. **d)** Las obras de modificación, restauración, reconstrucción, remodelación del aspecto exterior o de la disposición interior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes, cualquiera que sea su uso. **e)** Los movimientos de tierras,

tales como explanación, excavación y terraplenado, salvo que los mismos estén detallados y programados como obras dentro de un proyecto de urbanización o edificación debidamente aprobado o autorizado. **f)** La demolición de las construcciones y los edificios. **g)** La colocación de antenas, torres o dispositivos análogos de telecomunicaciones de cualquier clase, así como la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos, redes subterráneas u otros similares. **h)** Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional. **i)** La ocupación, obras de construcción en general, y de instalación de mobiliario urbano sobre el espacio público.

Artículo 4°-Plazos de resolución. Toda solicitud de licencia urbanística deberá resolverse en el término de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación, salvo que por razones técnicas justificadas y motivadas en un acto administrativo, en función de la dimensión de la obra a construir, debidamente acreditadas en el expediente y notificadas al interesado, en cuyo caso se podrá prorrogar dicho plazo hasta por un máximo de veinte días hábiles adicionales.

Artículo 5°-Sobre el Rechazo. Cualquier solicitud de licencia municipal que no cumpla con la normativa vigente deberá ser rechazada mediante la Resolución Administrativa correspondiente. Para los casos de solicitudes de Licencias de Construcción podrán ser rechazadas mediante el acta de revisión de planos o por medio de la plataforma APC del CFIA; sin embargo, por ambos medios deberá quedar constancia de los motivos del rechazo.

Artículo 6°-Aspectos de aplicación general: Para cualquier trámite de construcción, será indispensable: 1. El estar al día con el pago de los Tributos Municipales, lo que incluye la Declaración actualizada de Bienes Inmuebles. De lo contrario la solicitud no será tramitada. 2. Que se verifique de previo, que la solicitud no se encuentre en áreas de protección o de reserva de nacientes o pozos del cantón de Poas, con base en la información de los respectivos Planes de Contingencia Municipales o reglamentos respectivos. 3. Que en caso de dudas para ubicar el área restante de la finca madre, se podrá solicitar fotocopia del Plano de la Finca Madre o croquis acotado. 4. Que dicho inmueble cuente con la disponibilidad de servicios básicos.

CAPÍTULO II

Obra Menor

Artículo 7°-Obra menor: Todo tipo de reparación, remodelación, arreglo, ampliación, construcción o similar, avalado por el Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poas, que haya sido solicitada cumpliendo los requisitos establecidos en el presente Reglamento y que, por sus características, no altere los sistemas vitales un edificio o vivienda como el estructural, eléctrico, mecánico, entre otros y que, además, sea declarado de esta forma por el citado Departamento. El monto máximo permitido para considerar una obra como menor, será de diez salarios base, calculados con base en el artículo 2 de la ley 7337. Para una obra existente que se va a reparar, remodelar o arreglar, no puede excederse de 30,00 metros cuadrados sin exceder tampoco el monto máximo de diez salarios base en los términos indicados en este artículo. Deberá contar con la licencia expedida por el Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poas, la cual tendrá la obligación de vigilar las obras para las que haya autorizado la licencia.

Artículo 8°.El Departamento de Contabilidad de la Municipalidad de Poas, cada vez que el salario base sufra modificaciones, deberá emitir una certificación de dicho monto, la cual deberá ser colocada en un lugar visible dentro de la instalación del edificio municipal, a efecto de que los vecinos del cantón conozcan, si la remodelación, reparación, arreglo o construcción es posible tramitarlo de acuerdo a lo establecido en este Reglamento, y si es posible, conozcan el tributo a honrar ante el municipio.

Artículo 9°.-Del fin de la regulación de obras menores. El fin del presente apartado de este reglamento, es simplificar los trámites de permisos de construcción que debe realizar el munícipe, cuando por su envergadura y facilidad, lo pueden ejecutar sin la supervisión de un profesional responsable (llámese ingeniero o arquitecto) y sin presentar ante la Municipalidad, planos constructivos, sino únicamente con los dibujos descriptivos o croquis detallados de la obra a ejecutar y la supervisión municipal.

Artículo 10°.- No podrán considerarse obras menores: cambio de instalación eléctrica, datos y telefonía, construcción de muro de contención, cambio del sistema pluvial o sanitario, cambio de estructura de techo, paredes estructurales de una casa, edificación, comercio o industria y colocación de un rotulo publicitario en un elemento estructural de una industria o comercio. En el caso de las demoliciones, movimientos de tierra y rellenos quedará sujeto al criterio técnico del Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás.

Artículo 11°.- Serán considerados como obras menores, sin que esta lista sea numerus clausus, siempre y cuando no sobrepasen un área de construcción igual o menor a 30,00 m² (Para el caso de tapias, verjas y muros estos no deben exceder los 60,00 metros lineales), cuyo costo no exceda el equivalente a 10 salarios base, calculado según lo establecido en la Ley N°7337 y sus reformas o la normativa que la sustituya, las siguientes: a) Aceras y pavimentos de áreas peatonales. b) Verjas y portones. c) Pintura exterior e interior de viviendas, comercios o industrias no mayor a tres niveles. d) Cambio de material de cubierta que no exceda los 100 m², incluyendo la hojalatería. e) Cambio de material de emplantillado y material de cielo raso cuya área no supere los 100 m² y no implique modificaciones de la instalación eléctrica. f) Cambio de paredes que no alteren la estructura del inmueble. g) Tapias o cerramientos perimetrales (que no sean muro de retención). h) Remodelación de locales comerciales de cualquier tipo, incluyendo aquellos en centros comerciales. i) Construcción de nichos privados en cementerios. j) Cambio de pisos hasta en dos niveles, siempre y cuando en el segundo nivel no se agregue carga muerta a la estructura. k) Mejoramiento o reconstrucción de tanques sépticos y drenajes. l) Enchape de paredes. m) Limpieza de lotes de capa vegetal no asociados a construcciones por ejecutar, hasta un área de 100 m², y en terreno con pendientes no mayores al 10%. n) Cambio de ventanearía. ñ) Cambio de puertas.

Artículo 12°.- El Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás, será el encargado de determinar el monto imponible del permiso, conforme el artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana, para lo que requerirá por parte del Encargado Responsable, un croquis o plano detallado con las especificaciones técnicas de la obra y presupuesto detallado. La tasación se consignará en el permiso de construcción respectivo.

Artículo 13°.- Todo permiso de construcción para obra menor debe ser colocado en un lugar visible, de manera que facilite las labores de inspección y control por parte de la Municipalidad, lo cual debe ser comunicado oportunamente a los interesados.

Artículo 14°.- Toda obra menor que se realice en el Cantón de Poás y que no cuente con el permiso de Construcción de Obra Menor, será clausurada, para lo cual el profesional a cargo del Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás, llevará el "Registro de Autorización Municipal para ejecución de Obras Menores" de las personas para tal efecto y hacer cumplir lo estipulado en este Reglamento.

Artículo 15°.- Para solicitar este permiso, deberá cumplirse con lo siguiente: a) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el o los propietarios registrales, si es presentada por un tercero deberá estar autenticada por un Notario. b) Certificación de personería jurídica vigente, en caso que el propietario sea persona jurídica. c) Fotocopia del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio. d) Alineamiento

respectivo. Planos debidamente visados por el municipio y con alineamiento respectivo de las siguientes instituciones (**En el caso de requerirse según la obra**): Municipalidad de Poás- Propiedades frente a vías locales. MOPT- Propiedades frente a vías de rango nacionales. INVU- Propiedades que limiten con ríos o Quebradas. ICE- Propiedades Colindantes a líneas de alta tensión. AyA- Propiedades afectadas por servidumbres de aguas. e) Carta del propietario indicando nombre y cédula de la persona que asumirá la construcción, la misma debe venir firmada y con la cédula de identidad del responsable de ejecutar las obras. f) Estar al día en el pago de impuestos municipales, de todas las propiedades a nombre del propietario y demás derechos que existan sobre las mismas. g) Contar con una declaración de bienes y muebles al día. h) Aportar factura proforma de materiales y mano de obra que demuestren el valor de las obras a realizar.

Artículo 16°.- Se exceptúan de presentar plano constructivo. Tratándose de obra menor conforme al presente reglamento: a) Cuando la obra que se solicita, no compromete la integridad y resistencia estructural del diseño original de la misma a criterio del Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás. b) Obras cuya cobertura máxima sea de 30 metros cuadrados, siempre y cuando no sea segunda planta ni construcciones nuevas en lotes baldíos; o en caso de tapias perimetrales hechas con Sistema Prefabricado de Baldosas, o aquellas que utilicen un sistema constructivo liviano no mayor 60 metros lineales y que no exceda los dos metros veinte centímetros de altura. c) Cuya altura máxima no exceda dos metros y veinte centímetros. d) En caso de los movimientos de tierra y apertura de entradas a las propiedades que no pongan en riesgos de deslizamientos o derrumbes a las propiedades colindantes y que contemple movimiento de capa vegetal no mayor a 50 cm de corte, por no más de 200 metros cúbicos de lote se le podrá excluir de la presentación de Planos ante el CFIA.

Artículo 17°.- Tratándose del dibujo descriptivo aplicado para las obras menores, el interesado deberá presentarlo de la siguiente forma: a) Regirse por el Sistema Internacional de Normas. b) Debe presentarse en una sola lámina tamaño carta, en Idioma Español. b) En tinta, garantizando la preservación del dibujo. f) Indicar claramente las características y especificaciones del proyecto a realizar. Se exceptúan las indicaciones de esta norma, en el caso de que se presenten los dibujos en adecuadamente en formato digital.

Artículo 18°.- De ser viable la solicitud, el permiso se otorgará dentro del plazo de ley, posterior a recibir en forma completa, todos los requisitos señalados en el artículo anterior. Si no se declarará viable la solicitud de Obra Menor por parte del Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás, deberá presentar la solicitud de Licencia Municipal de Construcción que para tal efecto se señala en el artículo 74 de la Ley de Construcciones y normas concordantes.

Contra la denegatoria de solicitud cabrán los recursos de revocatoria ante el órgano que lo dictó y apelación para ante la Alcaldía municipal, los cuales deberán interponerse dentro del quinto día; podrán fundamentarse en motivos de ilegalidad o inoportunidad y suspenderán la ejecución del acto. Contra la decisión de la Alcaldía Municipal, cabrán los recursos de revocatoria ante la misma Alcaldía y apelación para ante el Tribunal Contencioso-Administrativo, los cuales deberán interponerse dentro del quinto día y podrán fundamentarse en motivos de ilegalidad y no suspenderán la ejecución del acto, sin perjuicio de que el superior o el mismo órgano que lo dictó pueda disponer la implementación de alguna medida cautelar al recibir el recurso. En cuanto al procedimiento y los plazos para la remisión del recurso de apelación ante el jerarca impropio, se aplicarán las disposiciones del artículo 165 del Código Municipal.

Artículo 19°.- Para todos los efectos, la desobediencia de lo dispuesto en este Reglamento se considera una infracción, que implicará la clausura, aplicación de multas, desocupación o,

destrucción de la obra. Además, serán motivos de clausura de la obra menor, los casos siguientes:

- a) Por su complejidad, nivel y categoría de obra así sea declarada por el Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás.
- b) Cuando el avalúo del permiso solicitado ascienda a un monto mayor al que se autoriza como Licencia de Obra Menor, conforme el artículo 1 de este Reglamento.
- c) Cuando se construya una obra diferente con la que se solicita el permiso respectivo, generando el mismo una obra que sea mayor a la autorizada hasta en un 10% del volumen original. Los inspectores serán los encargados de notificar y clausurar a fin de evitar que se consolide la infracción.
- d) Cuando se determine que lo construido pone en peligro la seguridad de terceros.
- e) Cuando por emergencia cantonal u otra declaratoria dada por el Concejo Municipal y/o Alcalde, así lo dispongan.
- f) Cuando se incumpla en cualquier forma lo estipulado en las Leyes y Reglamentos a fines que así lo indiquen.
- g) Cuando así sea indicado por alguna de las Instituciones que velan por el ordenamiento jurídico en materia de construcción, sea el INVU, el MOPT, el Ministerio de Salud, MINAE, la Comisión Nacional de Emergencias o similar.
- h) Cuando en la misma finca se realicen trabajos fraccionados que el total de ellos superen lo conforme en el artículo 7 de este Reglamento.
- i) Cuando no se indique ante el Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás la terminación de la obra.
- j) Cualquier sanción indicada en el art. 89 de La Ley de Construcciones.

Artículo 20°.- El Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás deberá velar porque el trámite para la licencia municipal de obras menores en el cantón de Poás se realice con base en las Disposiciones de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos y su Reglamento.

El o los funcionarios municipales que deban atender las solicitudes de obra menor, lo harán teniendo como principios obligatorios el *Principio Pro Persona* y el *Principio de Eficiencia* en favor del administrado.

CAPÍTULO III

Del uso del suelo

Artículo 21°-Certificado de Uso del Suelo. La Municipalidad tiene la potestad de autorizar o no cualquier uso del suelo solicitado, para lo cual la resolución administrativa de dicha solicitud deberá estar conforme a la normativa que regula el desarrollo urbano del cantón y las actuaciones de los funcionarios públicos. Para solicitar una Licencia de Construcción se requiere la aprobación del uso del suelo correspondiente, avalando el proyecto a realizar. Dicha autorización no se deberá interpretar como un permiso licencia de construcción.

Artículo 22°-Requisitos para solicitud de uso del suelo. Para solicitar el certificado del uso del suelo, el propietario del inmueble deberá estar al día con el pago de las obligaciones municipales y declaración de bienes inmuebles (como mínimo en los rubros relacionados con la finca para la cual se solicita el certificado de uso del suelo) y además se deberán presentar los siguientes requisitos: a) Solicitud debidamente llena. b) Copia del plano catastrado, sin cortes o tachaduras, con el respectivo visado municipal. c) En caso de que la propiedad no se encuentre inscrita en el Registro Nacional, deberá presentar copia del plano catastrado con el respectivo visado municipal. d) En caso de realizar el trámite digitalmente mediante el formulario correspondiente, se deberán subir escaneados (no fotografiados) los documentos anteriormente solicitados, excepto el formulario que se llena digitalmente, de existir la Plataforma correspondiente.

Artículo 23°-Plazos de resolución. La solicitud de uso del suelo deberá resolverse en el término de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación, salvo que, por razones técnicas justificadas en función de la dimensión de la obra a construir, debidamente acreditadas

en el expediente y notificadas al interesado, en cuyo caso se podrá prorrogar dicho plazo hasta un máximo de 20 días hábiles.

Artículo 24°-Vigencia del certificado del uso del suelo. El certificado del uso del suelo estará vigente hasta tanto la normativa que regula el desarrollo urbano del cantón no cambie.

CAPÍTULO IV

Del Desfogue Pluvial

Artículo 25°-Desfogue Pluvial. Toda obra que por sus características debe contar con Viabilidad Ambiental aprobada por SETENA, deberá contar con la aprobación del desfogue pluvial correspondiente al proyecto a desarrollar por parte de este municipio previo a solicitar la Licencia de Construcción respectiva. Dicha aprobación deberá estar conforme a la normativa que regula el desarrollo urbano del cantón y la misma no deberá interpretarse como un permiso de construcción.

Artículo 26°-Requisitos para solicitud de aprobación del desfogue pluvial. Para solicitar la aprobación del desfogue pluvial para un determinado proyecto se deberá cumplir con los siguientes requisitos: a) Carta de solicitud formal, en donde se describa en forma detallada el proyecto a realizar. b) Certificación Literal. c) Copia del plano catastrado, sin cortes o tachaduras. d) Estudios hidrológicos e hidráulicos detallados con las memorias de cálculo correspondientes, donde se especifique el caudal que genera la propiedad sin desarrollar y el caudal que se desfogara una vez que el proyecto se desarrolle. El caudal que genera finalmente el proyecto deberá ser un 25% menor que el generado por la propiedad sin desarrollarla. Además, el estudio deberá utilizar como mínimo un periodo de retorno igual o mayor a 50 años. En dicho análisis se debe indicar el sistema de desfogue a implementar con las medidas de mitigación correspondiente. e) El caudal de salida del sistema de mitigación o amortiguamiento pluvial debe ser analizado considerando los periodos de retorno de 5, 10, 15, 20 y 25 años, y el caudal máximo a desfogar deberá ser 25% menor que el generado con la finca sin desarrollar, para cada uno de los periodos de retorno anteriormente mencionados. Para el análisis de dicho aspecto se recomienda utilizar el teorema de Torricelli, el cual es una aplicación del principio de Bernoulli, el cual para comprobar el caudal de salida el sistema de retardo propone la siguiente fórmula:

$$Q = cda\sqrt{2gh}$$

f) En caso de solicitar desfogar a un sistema de alcantarillado existente, se deberá realizar un estudio técnico donde se indique si la infraestructura tiene la suficiente capacidad para desfogar las aguas pluviales del proyecto que se pretenda desarrollar. g) Todos los estudios deben ser elaborados y firmados por un profesional responsable debidamente inscrito ante el CFIA.

Artículo 27°-Plazos de resolución. Toda solicitud de autorización de desfogue pluvial deberá resolverse en el término de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación, salvo que, por razones técnicas justificadas en función de la dimensión de la obra a construir, debidamente acreditadas en el expediente y notificadas al interesado, en cuyo caso se podrá prorrogar dicho plazo hasta un máximo de 20 días hábiles.

Artículo 28°-Vigencia de la aprobación del desfogue pluvial. La aprobación del desfogue pluvial para un determinado proyecto tendrá una vigencia máxima de dos años. Dicha aprobación no implica la aprobación del proyecto a desarrollar.

CAPÍTULO V

De los planos y otros requerimientos de presentación

Artículo 29°-Forma de presentación. Los planos constructivos se tramitan 100% digital por medio de la Plataforma del APC del CFIA; a excepción de las obras menores, establecido en un capítulo aparte.

CAPÍTULO VI

De las Licencias de Construcción

Artículo 30°-Requisitos para solicitar Licencia de Construcción para obras generales. Toda obra que no califique como obra menor u obra de mantenimiento y que no se trate de algún proyecto de construcción de una urbanización o un condominio, deberá contar previo a su ejecución con una Licencia de Construcción, la cual se solicitara presentando los siguientes requisitos: Requisitos generales: **1.** Todo el trámite de solicitud de Licencia de Construcción para obras generales debe realizarse mediante la plataforma digital APC del CFIA, gestión que realiza un profesional responsable incorporado al CFIA. **2.** Adjuntar planos constructivos del proyecto a realizar, visados o aprobados por el CFIA. **3.** Adjuntar certificación literal de la propiedad vigente. Cuando esté en derechos, certificación de cada uno. **4.** Adjuntar Certificado de Uso del Suelo, de carácter “conforme”. **5.** Adjuntar cartas de disponibilidad tanto de agua potable como de energía eléctrica emitidas por quienes corresponda o los recibos de cada uno de estos servicios. **6.** Adjuntar fotocopia de la cedula del propietario o propietarios del terreno donde se pretende construir el proyecto. **7.** El o los propietarios deben estar al día con las obligaciones municipales (Impuestos y Declaración de Bienes Inmuebles) y con la CCSS (se revisa mediante el sistema digital, únicamente cuando el o los propietarios son extranjeros se deberá aportar certificación emitida por la CCSS). **8.** Una vez pre aprobado el proyecto, se deberá aportar el recibo de pago de los impuestos de construcción y certificación del INS dirigida a la Municipalidad donde se corrobore el pago de la póliza de riesgos. **Otros requisitos especiales:** **9.** Si la propiedad está en derechos, presentar autorización de todos los copropietarios; salvo los casos de derechos que estén debidamente localizados. **10.** En caso de que el inmueble donde se desarrollara el proyecto se encuentre a nombre de una sociedad, se deberá adjuntar Personería Jurídica vigente y copia de cedula del representante legal. **11.** Cuando el inmueble está declarado de valor patrimonial, visto bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJD. **12.** Si el terreno enfrenta ruta nacional, deberá adjuntar alineamiento del MOPT. Además, cuando se pretenda el desarrollo de proyectos frente a ruta nacional que no sea la construcción de una vivienda unifamiliar, se deberá contar con Autorización de Acceso del MOPT. **13.** Si el terreno colinda con un rio, quebrada, acequia o se encuentra afectado por la Ley Forestal 7575, deberá adjuntar alineamiento del INVU. **14.** Si el terreno a desarrollar se encuentra cerca de líneas eléctricas de alta tensión o pasan por este, deberá adjuntar alineamiento del ICE. **15.** Si el inmueble se ve afectado por servidumbre de aguas, deberá adjuntar alineamiento del AYA o de quien brinde el servicio. **16.** Si el terreno a desarrollar se encuentra afectado por el paso de oleoductos, deberá adjuntar alineamiento de RECOPE. **17.** Se deberá adjuntar Viabilidad Ambiental de SETENA debidamente aprobada, cuando se tenga que realizar un movimiento de tierra mayor a 200m³ o cuando se pretendan construir obras iguales o superiores a los 500 m². **18.** Toda obra que por sus características necesite la obtención de la viabilidad ambiental de SETENA, deberá adjuntar la aprobación del desfogue pluvial otorgado por el municipio. **19.** Para obras con 50 o más espacios de parqueo deberá presentar un estudio de impacto vehicular debidamente aprobado por el MOPT, tanto si la propiedad se encuentra en ruta cantonal o nacional. **20.** En caso de que la obra a realizar sea dentro de un condominio ya construido o existente, el interesado debe aportar

autorización por escrito autenticada por parte de los condóminos, Junta directiva o Administrador del mismo. **21.** Llenar debidamente el formulario de solicitud de visto bueno ambiental para construcciones, el cual debe ser firmado por el dueño de la propiedad y por el solicitante. **22.** Llenar el Formulario de Solicitud de Estadísticas y Censos en original y dos copias por el Profesional Responsable de la obra. **23.** Visto bueno del Ministerio de Salud: en los planos respectivos (conforme a los lineamientos establecidos por el AyA para el caso concreto del Cantón de Poás). **24.** Visado del Plano Eléctrico del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. **25.** Visto bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del Ministerio de Cultura, Juventud y Deporte, en el caso de que exista una edificación o área declarada patrimonio histórico y/o cultural. **26.** El visto bueno del Cuerpo de Bomberos, conforme al artículo 14 de la Ley de Benemérito Cuerpo de Bomberos.

Artículo 31°-Requisitos para solicitar Licencia de Construcción para desarrollo de Urbanizaciones o Condominios. Toda obra de este tipo deberá previo a su ejecución contar con la Licencia de Construcción, la cual se solicitará presentando los siguientes requisitos: a) Solamente se aceptaran solicitudes de Licencia de Construcción en forma digital por medio de la plataforma APC del CFIA. b) Planos constructivos, debidamente aprobados por las instituciones correspondientes. c) Certificación Literal de la propiedad. d) Copia del Plano Catastrado. e) Adjuntar visto bueno de uso de suelo Municipal. f) Desfogue pluvial aprobado por la Municipalidad. g) Estar al día con las obligaciones de la CCSS. h) Estar al día con las obligaciones municipales. i) Contrato de Consultoría del CFIA. j) Carta de disponibilidad de agua potable. k) Carta de disponibilidad eléctrica. l) Alineamiento del MOPT si el terreno enfrenta a Ruta Nacional. m) Alineamiento del INVU si el lote está afectado por río, quebrada o acequia, etc. n) Alineamiento del ICE si por el lote pasa cables de alta tensión. ñ) Alineamiento del AyA o prestatario del servicio cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de aguas. o) Alineamiento de RECOPE, cuando el inmueble se vea afectado por oleoductos. p) Viabilidad Ambiental aprobada por SETENA. q) Visto bueno del SENARA para el desarrollo del proyecto. r) Visto Bueno del proyecto por parte de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, sobre posibles riesgos que se puedan presentar en la zona. s) Para obras con 50 o más espacios de parqueo deberá presentar un estudio de impacto vehicular debidamente aprobado por el MOPT, tanto si la propiedad se encuentra en ruta cantonal o nacional. t) Si la propiedad está en derechos, presentar autorización de todos los copropietarios. u) Fotocopia de la cédula del propietario o propietarios del terreno donde se pretende desarrollar. v) En caso que el dueño de la propiedad sea una sociedad, certificación de personería jurídica vigente y copia de la cédula del representante legal. x) Póliza de Riesgos del Trabajo del INS, la cual deberá cancelarse cuando el municipio le indique. y) Pago del impuesto de construcción correspondiente, el cual se deberá cancelar cuando el municipio le indique.

Artículo 32°-Sobre la falta de presentación de documentos. En caso de que el solicitante de una determinada licencia de construcción falte con alguno de los requisitos anteriormente mencionados, se procederá conforme a la Ley N° 8220 y su Reglamento.

Artículo 33°-Requisitos especiales. a) Poder Especial: en caso de que la persona que solicita el trámite no sea el propietario del inmueble, debe presentar un Poder Especial otorgado ante notario público, donde el propietario además permite la construcción. Adicionalmente debe aportar copia de cédula del propietario del inmueble y copia de la cédula de quien solicita el permiso) Si la propiedad pertenece a más de un propietario, debe presentar nota autenticada donde todos los propietarios autorizan la construcción y copia de las cédulas de identidad de cada uno.) Cuando el trámite de permiso es solicitado por una persona jurídica, la solicitud de permiso debe ser firmada por el representante legal de la empresa. Se debe aportar certificación de

personería con no más de tres meses de emitida. **d)** Cuando se realicen obras que puedan afectar un curso de agua, el administrado deberá solicitar el visto bueno del MINAE y/o indicarle retiro mínimo de construcción, en el plano de catastro, emitido por la Dirección de Urbanismo del INVU. **e)** Si la propiedad está frente a carretera nacional regional o proyectos ya definidos por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, debe obtenerse el alineamiento de Construcción de esa Institución) En caso de obras en donde se realice tala de árboles no frutales o de características maderables debe aportarse visto bueno del MINAE. **g)** Cuando así lo amerite el Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial, podrá solicitar el certificado de Uso de Suelo emitido por la Dirección de Urbanismo del INVU. **h)** En caso de proyectos en condominio o con área impermeabilizada en que la obra supere los 400 metros cuadrados, debe aportarse el visto bueno para desfogue de aguas emitido por el Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad. En proyectos menores, queda a criterio del Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial solicitar este visto bueno o no.

Artículo 34°-Del visado o permiso de sanitario emitido por el Ministerio de Salud. Toda obra que presente servicios sanitarios, ventanas en colindancia, bodegas, tanque séptico, planta de tratamiento o que, por cualquier otro requisito de salubridad con base a la Ley General de Salud, deben ser revisadas por el Ministerio de Salud y debe presentar el visto bueno de ese Ministerio, en atención al artículo 8o del presente Reglamento.

Artículo 35°-Inspección preliminar. De previo al otorgamiento del permiso respectivo, El Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás, por medio de los inspectores municipales realizará una inspección en el campo a fin de verificar el cumplimiento y veracidad de los requisitos aportados por el interesado.

CAPÍTULO VII

De las Licencias para Movimientos de Tierra

Artículo 36°-Licencia para Movimientos de Tierra. Todo movimiento de tierra deberá contar con previa autorización municipal, para lo cual se deberá solicitar la Licencia correspondiente presentando los siguientes requisitos: **a)** Solamente se aceptarán solicitudes de Licencia de Construcción en forma física, y digital por medio de la plataforma APC del CFIA. **b)** Solicitud debidamente llena. **c)** Plano de corte-relleno con curvas de nivel, firmado por un profesional ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. **d)** Plan de medidas de prevención y mitigación bajo responsabilidad de un profesional. **e)** Copia del Plano de Catastro de la propiedad. **f)** Certificación Literal de la propiedad. **g)** Estar al día con las obligaciones municipales. **h)** Estar al día con las obligaciones de la CCSS. **i)** Alineamiento del INVU si el lote está afectado por río, quebrada o acequia, etc. **j)** En caso de movimientos mayores a 200 m³ presentar Viabilidad Ambiental SETENA. **k)** Si la propiedad está en derechos, presentar autorización de todos los copropietarios. **l)** Fotocopia de la cédula del propietario o propietarios del terreno donde se pretende desarrollar. **m)** En caso que el dueño de la propiedad sea una sociedad, certificación de personería jurídica vigente y copia de la cédula del representante legal. **n)** Póliza de Riesgos del Trabajo del INS, la cual deberá cancelarse cuando el municipio le indique. **o)** Pago del impuesto de construcción correspondiente, el cual se deberá cancelar cuando el municipio le indique. Además de los requisitos anteriores **en caso de que se necesite trasladar material a otro terreno, se deberá adjuntar los siguientes requisitos:** **a)** Carta formal de aprobación del propietario de la finca donde se depositará el material. **b)** Certificación literal de la propiedad que recibe el material. **c)** Presentar mediante croquis la ruta a utilizar para el transporte del material. **d)** En caso de utilizar el material de traslado como relleno, el propietario deberá cumplir con los requisitos anteriormente mencionados.

Artículo 37°-Inspección preliminar. De previo al otorgamiento del permiso respectivo, El Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás por medio de los Inspectores Municipales realizará una inspección en el campo a fin de verificar el cumplimiento y veracidad de los requisitos aportados por el interesado.

CAPÍTULO VIII

De las licencias para demoliciones

Artículo 38°-Licencia para Demoliciones. Toda demolición que se realice deberá contar con previa autorización de la Municipalidad, para lo cual se deberá solicitar la Licencia correspondiente presentando los siguientes requisitos: a) Carta formal solicitando autorización para llevar a cabo una determinada demolición, donde se describa de forma detallada los siguientes aspectos: **1.** Proceso de la demolición. **2.** Fotos del inmueble a demoler. **3.** La cantidad de materiales a remover. **4.** Su depósito, ruta de transporte, autorización del propietario del inmueble donde se depositará dicho material (en caso de ser necesario). **5.** Las medidas de precaución que se tomará para efectos de la seguridad de sus operarios y de no ocasionar inconvenientes o molestias a los vecinos. **6.** Presentar presupuesto detallado donde se indique el costo de la demolición. **7.** Cuando el inmueble este declarado de valor patrimonial: visto bueno del Centro Cultura y Patrimonio del MCJD. **8.** Copia del Plano de Catastro de la propiedad con el respectivo visado municipal. **9.** Certificación Literal de la propiedad. **10.** Declaración de Bienes Inmuebles al día y cancelación de Impuestos Municipales. **11.** Estar al día con las obligaciones de la CCSS. **12.** Si la propiedad está en derechos, presentar autorización de todos los copropietarios. **13.** Fotocopia de la cédula del propietario o propietarios del terreno donde se pretende desarrollar. **14.** En caso que el dueño de la propiedad sea una sociedad, certificación de personería jurídica vigente y copia de la cédula del representante legal. **15.** Póliza de Riesgos del Trabajo del INS, la cual deberá cancelarse cuando el municipio le indique. **16.** Pago del impuesto de construcción correspondiente, el cual se deberá cancelar cuando el municipio le indique.

Artículo 39°-Inspección preliminar. De previo al otorgamiento del permiso respectivo, El Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás por medio de los inspectores municipales realizará una inspección en el campo a fin de verificar el cumplimiento y veracidad de los requisitos aportados por el interesado.

Artículo 40°.-Para toda demolición se aplican las disposiciones de la Ley de Construcciones N° 833 y el Reglamento de Seguridad en las Construcciones, Decreto Ejecutivo N° 25235-MTSS y sus reformas o su normativa que lo sustituya. Los escombros producto de las demoliciones deben de disponerse conforme a la Ley para la Gestión Integral de Residuos N° 8839 y su Reglamento Decreto Ejecutivo N° 37567-S-MINAET-H y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Artículo 41°-Demolición con equipo mecánico. En caso de que se efectúe la demolición con equipo mecánico de impacto, debe cumplirse lo siguiente: **1)** La altura de la edificación no debe ser superior a 24,00 m, **2)** La zona de demolición se debe proteger con un cercado a una distancia mínima igual a 1,5 veces la altura de la edificación, **3)** Sólo pueden entrar y permanecer en esa zona los trabajadores encargados de la demolición y los operadores del equipo, **4)** Usar 2 o más eslingas para sujetar la pera al gancho de la grúa, **5)** En caso de que altura de las edificaciones supere los 24,00 m, se debe contar con un estudio técnico elaborado por el profesional responsable, que determine el método para efectuar la demolición. Se deben acatar las disposiciones del Reglamento de Seguridad en las Construcciones, Decreto Ejecutivo N°25235-MTSS y sus reformas o la normativa que la sustituya.

Artículo 42°-Demoliciones frente a la vía pública. Cuando la demolición afecte de cualquier modo a una vía pública, el responsable de la demolición debe coordinar con la municipalidad o el MOPT según corresponda. Cuando la demolición sea coordinada por la municipalidad, se debe velar por el cumplimiento de las siguientes disposiciones: **1)** Horas del día dentro de las cuales puede efectuarse los trabajos, **2)** Cierres provisionales que sea necesario construir, considerando su calidad y disposición, **3)** Medios mecánicos que deben usarse para trasladar los materiales de la demolición, **4)** Clase y cantidad de materiales y elementos de trabajo que puedan depositarse transitoriamente en la vía pública y plazo correspondiente, **5)** Condiciones de aseo en que debe mantenerse la vía pública, **6)** Cualquier otra disposición relativa a evitar riesgos a los transeúntes y a la propia vía.

Artículo 43°-Otros métodos de demolición. En caso de utilizar otros métodos de demolición, se debe contar con un estudio técnico elaborado por el profesional responsable, que determine el tipo de método. Se debe acatar las disposiciones del Reglamento de Seguridad en las Construcciones, Decreto Ejecutivo N°25235-MTSS y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

CAPÍTULO VIII

De las Licencias para Publicidad Exterior

Artículo 44°-Licencia para Instalación de Publicidad Exterior. Toda publicidad que necesite la construcción de una estructura para su colocación, deberá contar con previa autorización de la Municipalidad, para lo cual deberá solicitar la licencia correspondiente presentando los siguientes requisitos: a) Solamente se aceptaran solicitudes de Licencia de Construcción en forma digital por medio de la plataforma APC del CFIA. b) Planos constructivos, debidamente aprobados por las instituciones correspondientes, donde se describa claramente las características del rotulo a colocar. c) Visto bueno del MOPT en caso de la propiedad se encuentre con frente a ruta nacional. d) En los casos que se utilice imágenes de la mujer impudicamente, haga referencia a la dignidad de la mujer o el pudor de la familia se requerirá visto bueno de la Oficina de Control de Propaganda del Ministerio de Gobernación (Ley 5811). e) Copia del Plano Catastrado con el respectivo visado municipal. f) Certificación Literal de la propiedad. g) Adjuntar visto bueno de uso de suelo Municipal. h) Cuando el inmueble este declarado de valor patrimonial: visto bueno del Centro Cultura y Patrimonio del MCJD. i) Estar al día con las obligaciones de la CCSS. j) Carta de disponibilidad eléctrica. k) Alineamiento del INVU si el lote está afectado por río, quebrada o acequia, etc. l) Alineamiento del ICE. Si por el lote pasa cables de alta tensión. m) Alineamiento del AyA o quien brinde el servicio de acueducto y alcantarillado, cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de aguas. n) Alineamiento de RECOPE, cuando el inmueble se vea afectado por oleoductos. ñ) Contrato de Consultoría del CFIA. o) Estar al día con las obligaciones municipales. p) Viabilidad Ambiental de SETENA, cuando sea procedente de acuerdo a la normativa que esté vigente. q) Toda obra que por sus características necesite la obtención de la viabilidad ambiental de SETENA, deberá adjuntar la aprobación del desfogue pluvial otorgado por el Municipio. r) Si la propiedad está en derechos, presentar autorización de todos los copropietarios. s) Fotocopia de la cédula del propietario o propietarios del terreno donde se pretende desarrollar. t) En caso que el dueño de la propiedad sea una sociedad, certificación de personería jurídica vigente y copia de la cédula del representante legal.

Artículo 44° BIS-Rótulos comerciales. Para la colocación de rótulos, se tendrán en consideración los siguientes criterios: a. En zonas residenciales, no podrán exceder de dos metros cuadrados (2,00 m2) y deberán colocarse paralelos a la calle. b. En las zonas comerciales e industriales podrán colocarse perpendicularmente a la calle cuando no excedan de dos metros y

medio (2,50 m) de largo; en todo caso, el largo no sobrepasará la línea de cordón si el ancho de la acera fuera menor. c. La distancia vertical entre el borde inferior del rótulo y la acera no podrá ser menor de dos metros, sesenta centímetros (2,60 m). No podrán colocarse rótulos a distancias menores de un metro (1,00 m) en cualquier dirección, de la placa de nomenclatura de las calles o en sitios en que estorben la visibilidad de señales de tránsito, o en lugares que afecten la perspectiva panorámica o la armonía de un paisaje. d. De acuerdo con las limitaciones establecidas en el Decreto de declaratoria de una "Zona de Interés Especial", por el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes, la colocación de rótulos comerciales en ella puede restringirse aún más, y hasta prohibirse. La Municipalidad respectiva trasladará toda gestión en ese sentido al Ministerio, para su resolución definitiva, por lo cual no debe precederse a la instalación de rótulos hasta tanto no se hayan terminado los trámites de aprobación previa aquí mencionados. Debe tenerse en cuenta que, aun cumpliendo los rótulos con todas las condiciones técnicas, el permiso es temporal y la Municipalidad no está obligada a su renovación automática.

Artículo 45°-Inspección preliminar. De previo al otorgamiento del permiso respectivo, el Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás por medio de los inspectores municipales realizará una inspección en el campo a fin de verificar el cumplimiento y veracidad de los requisitos aportados por el interesado.

CAPÍTULO IX

Del otorgamiento del permiso

Artículo 46°-Conforme al presente reglamento, 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 47°-En caso que el solicitante cumpla con todos los requisitos establecidos en este Reglamento, se le girará el permiso de construcción, previa inspección e informe de vista de campo si fuera necesario, por el Inspector Municipal asignado según zona, para que realice las visitas necesarias y verifique el cumplimiento de las condiciones de la licencia otorgada.

Artículo 48°-Para el trámite de permisos de construcción de obras nuevas, reparaciones o reconstrucción de los afectados por eventos declarados emergencia cantonal o nacional por las entidades competentes, se cobrará el monto de 0.25% del monto tasado y 0.125% del 0.5% del monto tasado que se establece para los casos con declaratoria de interés social, estos montos de forma simbólica y previa solicitud del interesado. De igual forma, para obras de prevención de emergencias como lo son canalización de aguas pluviales, terrazas o muros de contención se aplicarán las mismas tarifas. Los afectados deben aportar documentos de prueba o bien previa inspección de los funcionarios de la Municipalidad. Para los casos normales de construcción no se aplicarán las tarifas antes citadas.

CAPÍTULO X

Del Control y Seguimiento de las Licencias Otorgadas por el Municipio

Artículo 49°-Objeto. La Municipalidad ejercerá vigilancia sobre las obras que se ejecuten en el cantón de Poás de Alajuela, así como el uso que se les dé.

Artículo 50°-Sobre la inspección. En el momento de que la Municipalidad apruebe una determinada licencia, el propietario tendrá la obligación de facilitar las labores de inspección correspondiente, con el fin de verificar que los trabajos que se estén realizando están acordes con la licencia aprobada. Los funcionarios que realizan dicha inspección deberán comunicar de forma inmediata al propietario o encargado que se encuentre en el sitio de la obra los resultados de la

misma, en caso de que se encuentren irregularidades se deberá realizar la notificación correspondiente la cual podrá ser recibida por el propietario o encargado de la obra al momento de realizar la visita, inclusive en caso de ser necesario se ordenará la suspensión inmediata de la obra.

Artículo 51°-Sobre la suspensión de la obra. El propietario de un determinado inmueble, de acuerdo a las normas de este Reglamento y a los artículos 89 siguientes y concordantes de la Ley de Construcciones, deberá dar aviso cuando se suspenda una determinada obra, en caso contrario estará sujeto a las sanciones estipuladas en el presente reglamento.

Artículo 52°-Recibimiento de obra. La Municipalidad, de acuerdo a las normas de este Reglamento y a los artículos 89 siguientes y concordantes de la Ley de Construcciones, deberá otorgar el visto bueno de uso de la obra una vez que esta haya sido terminada o que se encuentre en condiciones para su uso, haciendo constar que la misma se ajusta al proyecto constructivo tramitado y es conforme al destino descrito en los planos. Para dicha gestión es deber del propietario de una determinada obra dar aviso al municipio de forma escrita sobre la conclusión del proyecto, ya sea mediante una nota física o correo electrónico. En caso de que el propietario del inmueble de uso a la construcción efectuada sin autorización municipal estará sujeto a las sanciones estipuladas en el presente reglamento. En caso de que el propietario del inmueble solicite la autorización para el uso de la construcción y esta presenta irregularidades, el ingeniero municipal a cargo de revisar las Licencias de Construcción o su superior, podrá otorgar de forma condicionada el visto bueno para el uso de la construcción, otorgando un plazo prudencial no mayor a 90 días naturales para que el propietario proceda por su cuenta a realizar las modificaciones solicitadas por la Municipalidad. Previo a otorgar dicho uso condicionado, el propietario deberá presentar una declaración jurada autenticada por un Notario donde se compromete a realizar las mejoras que solicite la Municipalidad para cumplir con la normativa urbanística que se encuentre vigente.

CAPÍTULO XI

Regulaciones Urbanísticas Generales

Artículo 53°-Objeto. La intervención municipal en la edificación, construcción y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Artículo 54°-Normas generales de edificación. Toda obra de construcción de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberá cumplir en lo tocante a parámetros de la edificación, las condiciones de edificación que se exponen en el presente capítulo, referentes a derecho de vía, alineamientos, retiros, cobertura, alturas, aguas pluviales, frente y uso de suelo permitido. Cualquier aspecto que no sea expuesto en el presente reglamento se deberá resolver conforme la normativa que regula el desarrollo urbano de este cantón, entre las que se encuentran Ley de Planificación Urbana, Ley de Construcción y su Reglamento, Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Decreto 1888, Decreto N°25902-MIVAH-MP-MINAE, así como recomendaciones de instituciones como el INVU, SENARA y SETENA.

Artículo 55°-Invasión a la Vía Pública. Al ejecutar una obra particular no podrá invadirse la vía pública ni el subsuelo de la misma sin permiso escrito de la Municipalidad.

Artículo 56°-Cuando por la ejecución de obras particulares se causen daños o se destruya cualquier servicio público existente en una vía pública, la reparación o reposición del servicio público perjudicado será por cuenta del dueño de la obra.

Artículo 57°-Cercas en lotes baldíos. Todo predio no ocupado que colinde con la vía pública, deberá cercar su perímetro hasta una altura de 2,00 m según la Ley de Construcciones N° 833 acatando las normas municipales en resguardo de la salubridad, seguridad y ornato.

Artículo 58°-Cobertura. En aplicación de la Matriz Genérica, la cual indica de manera general y resumida que los lotes con un área de hasta 499m² contiene un 60% de cobertura en un nivel y que para los lotes mayores a 500m² contiene un 20% de cobertura en un nivel, pudiéndose ampliar a un 40% siempre y cuando cumpla con los lineamientos establecidos en la Matriz Genérica para cada actividad a desarrollar.

Artículo 59°-Reservas y retiros. 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. Así como dejar las previstas para el futuro alcantarillado sanitario, en el caso de que se localice en unos desarrollos nucleados, conforme a los estudios del fallo 1923-04, existentes en el Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial. 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, esto en el caso de Urbanizaciones, que en los planos constructivos así lo indican; dos metros si es frente a carretera controlada por la Municipalidad y si es frente a una Ruta Nacional controlada por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el administrado o interesado debe aportar el retiro emitido por este Ministerio (MOPT)

Artículo 60°-Obligaciones de construcción en la vía pública. De acuerdo con la normativa vigente y las recomendaciones técnicas dadas por el Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial, es obligación del propietario construir la acera, caños con cuneta, o reconstruir las existentes de la o las calles a la cual enfrenta el proyecto. Las edificaciones para estacionamientos deben tener áreas para la salida y entrada de personas a los vehículos al nivel de las aceras, con una longitud mínima de 6,00 m y un ancho mínimo de 1,20 m.

Artículo 61°-En materia de aceras se debe cumplir lo siguiente: 1) El tipo de material superficial a usar en las aceras debe ser aprobado por la municipalidad. Este material se coloca, de acuerdo con sus cualidades de resistencia mecánica, sobre una base o contrapaso de resistencia adecuada y en conformidad con el diseño correspondiente 2) La sub-rasante o terreno sobre el cual se construya la base se conforma según especificaciones establecidas en el proyecto 3) La superficie de las aceras debe tener en todo caso, una gradiente transversal mínima de 2% y máxima de 3%, bajando hacia los caños o cunetas que la limiten exteriormente. Esta superficie debe contar con un acabado antiderrapante y sin presentar escalones ni huecos que dificulten el tránsito o constituyan riesgos para los peatones. En caso de desnivel este debe ser salvado por una rampa según los requerimientos establecidos en la Ley de Igualdad de Oportunidades para personas con Discapacidad, N° 7600 y su Reglamento Decreto Ejecutivo N°26831-MP y sus reformas o la normativa que los sustituya.

Artículo 62°-Accesibilidad y autonomía. Todo elemento constructivo de obras nuevas, reparaciones, remodelaciones y ampliaciones de edificaciones, parques, aceras, jardines, plazas, vías u otras edificaciones deben brindar oportunidades, accesibilidad y autonomía en cumplimiento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N° 7600 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 26831-MP, Convención Interamericana Sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, Ley N°9394 y sus reformas o normativa que lo sustituya.

Artículo 63°-Aceras.En cuanto a las características constructivas de las aceras y rampas, se deben acatar los requerimientos establecidos en la Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con Discapacidad, N° 7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°26831, y sus reformas o normativa que lo sustituya. Además, se deben contemplar las siguientes condiciones: 1) En

caso de tener que realizar reparaciones en las aceras, las mismas deben quedar en similares o mejores condiciones a como estaban originalmente, **2)** La municipalidad puede definir diseños y prototipos de aceras, indicando materiales, acabados y dimensiones, además debe definir la ubicación de otros elementos como cajas de registro, hidrómetros y mobiliario urbano, **3)** Los cortes en las aceras para la entrada de vehículos a los predios no deben obstaculizar el tránsito para los peatones en las aceras. En las zonas residenciales con área verde, el corte de acceso junto al cordón, debe limitarse al ancho de las áreas verdes, **4)** Cuando exista diferencia de nivel entre la acera y el predio, la rampa o peldaños deben iniciarse de la línea de propiedad hacia adentro del predio, de manera que no obstaculice el libre tránsito, **5)** La sección de las aceras que deba soportar el paso de vehículos, debe resistir las sobrecargas correspondientes, **6)** Los propietarios que tienen frente a su predio aceras originales de piedra andesita, conocida como granito, deben respetar este tipo de construcciones.

La construcción, reconstrucción y mantenimiento de las aceras que enfrenten vías públicas, es obligación de las personas físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras, aunque no exista ningún tipo de edificación. En caso de que el propietario no construya la acera, la municipalidad procede a construirlas y cobrar el monto, según el Código Municipal, Ley N°7794 y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Artículo 64°-Seguridad para peatones en aceras frente a predios en construcción. Previo a efectuar construcciones nuevas, reparaciones, remodelaciones o ampliaciones de edificaciones existentes que afecten la seguridad de los peatones, se debe garantizar el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1) Colocar un cerramiento en la línea de propiedad de no menos de 1,80 m de alto. Si la edificación estuviere construida en la línea de propiedad, basta con clausurar las aberturas que existan 2) En los casos en donde exista posibilidad de desprendimiento de materiales, por el uso de equipo y otros factores propios de los trabajos de la edificación, el propietario del predio debe construir un alero protector sobre la acera, dejando paso libre para peatones con un ancho de al menos 1,20 m y de 2,25 m de alto como mínimo. Esta estructura se refuerza de acuerdo con la peligrosidad de las obras, y se diseña para soportar las sobrecargas correspondientes, a fin de evitar accidentes o molestias

Artículo 65°- 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.

Artículo 66°-Anchos de entrada. En todos los proyectos de más de una vivienda por lote, sean en uno o más pisos, en forma aislada, o como edificio de apartamentos, la entrada al interior del lote deberá estar libre de obstáculos tanto a nivel de piso como aéreo y tener un ancho mínimo de: a) Cuando se trate de una a dos viviendas que se pretendan ubicar en el interior del lote el ancho de la entrada deberá ser tres metros (3,00 m), cuando fuere necesario un acceso vehicular, caso contrario el acceso mínimo puede ser de un metro y medio (1.50m). b) Cuando se trate de tres viviendas que se pretendan ubicar en el interior del lote, el ancho de la entrada deberá ser tres metros (3,00 m), se ocupe o no dar acceso vehicular. c) Cuando se trate de más de tres viviendas, la entrada al interior del terreno deberá ser de cuatro metros mínimo se ocupe o no dar acceso vehicular. En conjuntos residenciales, todas las unidades habitacionales deberán tener acceso a pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras. Los mismos deberán cumplir con los requerimientos que establece el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, en la norma NFPA vigente aplicable a la materia, y del Manual de

Disposiciones Técnicas Generales al Reglamento sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios, u otra normativa vigente.

Artículo 67°-Tránsito. Es de competencia de la Municipalidad vigilar el uso racional de las vías públicas y dictar las medidas necesarias tendientes a lograr que el tránsito de vehículos y peatones sea fácil, cómodo y seguro, para lo cual resolverá: a) Sobre la modificación de alineamientos para el ensanche de las vías públicas y para formar ochavas en las esquinas de las manzanas, que permitan más visibilidad en esos lugares y más fácil circulación; b) Sobre la construcción de islas para la protección de peatones y para la canalización del tránsito, señalándolas por medio de rótulos, luces, reflectores, etc. c) Sobre la autorización de ocupación de la vía pública con obras provisionales para la protección de los transeúntes; d) Sobre las zonas de la ciudad o calles en que puedan expedirse permisos para instalar aparatos mecánicos para ferias, puestos fijos y semifijos.

Artículo 68°-Ochavas. Para mejorar las condiciones de circulación en los cruzamientos de vías públicas, y para lograr mejor aspecto en el conjunto de las edificaciones en esos lugares, es de utilidad pública la formación de ochavas en los predios situados en esquinas, entre los lineamientos de las calles concurrentes.

Artículo 69°-La altura de cualquier edificio no excederá de una vez y media el ancho promedio de la calle hacia la que da frente, medido éste desde la línea de propiedad. El cálculo no tomará en cuenta las chimeneas, parapetos, antepechos, instalaciones de ventilación, casetas de ascensores, tanques de agua, elementos mecánicos relacionados con el funcionamiento del edificio y elementos de recreación en las terrazas superiores. La altura podrá permitirse hasta en una vez y media más del ancho promedio de la calle hacia la que da frente, previa autorización municipal. Si la altura está determinada en el plano de zonificación, prevalecerá sobre la disposición anterior. Para edificaciones en zonas de influencia de campos de aviación y aeropuertos, se requerirá la autorización de la Dirección General de Aviación Civil (MOPT), además de la Oficina Centralizadora de Permisos de Construcción.

Artículo 70°-En la línea de propiedad y en el antejardín, no se podrán construir vallas sólidas con una altura mayor de un metro (1,00 m) sobre el nivel de acera y/o que garantice el 80% de visibilidad. Por sobre esta altura, se podrá continuar únicamente con verjas, mallas o rejas que permitan la visibilidad a través del 80% de su superficie, por lo menos. Respetando el alineamiento correspondiente se podrán construir vallas solidas sin importar su altura. Se excluye de esta disposición el caso de los muros de retención, cuya altura mínima está en función de la diferencia de niveles entre el terreno de la vía pública y el de la propiedad privada.

Artículo 71°-Cocheras en antejardín obligatorio. Las cocheras cubiertas en zonas de antejardín obligatorio se podrán construir siempre que los elementos estructurales de apoyo o columnas guarden un retiro mínimo de dos metros (2.00 m) respecto a la línea de propiedad; sólo la cubierta podrá, en estos casos, sobresalir hasta dicha línea. La cochera en la zona de antejardín puede cerrarse con cualquier tipo de elemento sólido hasta la altura de un metro (1,00 m) sobre el nivel de la acera; sobre dicha altura, únicamente con elementos que permitan visibilidad por no menos del 80% de su superficie.

Artículo 72°-Sistemas de Tratamiento de Aguas Negras y Residuales. Todo proyecto constructivo que necesite implementar o modificar el sistema de tratamiento de las aguas negras y residuales deberá tener en consideración las disposiciones del Reglamento para la operación y administración del alcantarillado sanitario y plantas de tratamiento de aguas residuales y tanques sépticos del cantón de Poás.

Artículo 73°-Ubicación de Ventanas. No se permite abrir ventanas hacia el predio vecino, a menos que intervenga una distancia mínima de tres metros (3.00 m) medida entre el plano

vertical de la línea divisoria de los predios, en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas. Dicha disposición se deberá cumplir para construcciones de una o dos plantas, para las construcciones de más de dos plantas a la distancia de tres metros se le deberán sumar un metro más a partir del segundo nivel, es decir, si la construcción es de tres plantas el retiro para la ubicación de ventanas deberá ser de cuatro metros y así sucesivamente. Dicha distancia se podrá disminuir a un metro con cincuenta centímetros, siempre y cuando se construya una tapia divisoria entre los predios colindantes, la cual deberá tener una altura igual a la viga corona del nivel donde se quiere ubicar la ventana.

Artículo 74º-Ubicación de Balcones. No se permite abrir balcones hacia el predio vecino, a menos que intervenga una distancia mínima de tres metros (3.00 m) medida entre el plano vertical de la línea divisoria de los predios, en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas. Dicha disposición se deberá cumplir para construcciones de dos plantas, si se desea ubicar balcones en una tercera planta u superior a la distancia de tres metros se le deberán sumar un metro más por nivel, es decir, si la construcción es de tres plantas el retiro para la ubicación del balcón deberá ser de cuatro metros y así sucesivamente. Dicha distancia se podrá disminuir siempre y cuando se construya una tapia divisoria entre los predios colindantes, la cual deberá tener una altura igual a la viga corona del nivel donde se quiere ubicar la ventana.

Artículo 75º-Retiros. El retiro posterior y lateral no se exigirá siempre y cuando la pared a construir en la colindancia sea incombustible y no tenga ventanas o linternillas. En caso de que la pared sea combustible se deberá respetar los siguientes retiros: a) Un metro y medio para construcciones de un solo nivel. b) Tres metros para construcciones de dos niveles. c) Para construcciones de más de dos niveles se deberá sumar un metro por cada nivel adicional.

Artículo 76º-Aceptación de obras de infraestructura. La aceptación de las obras de infraestructura y de las áreas públicas de proyectos urbanísticos se efectuará conforme a las siguientes disposiciones: El desarrollador deberá presentar una solicitud formal al Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás o departamento encargado, indicando que el proyecto urbanístico desarrollado ha sido concluido en su parte constructiva, para lo cual debe aportar la siguiente documentación: a) Declaración jurada del profesional responsable del proyecto, donde se detalle las obras a entregar al municipio y se certifique que las obras efectuadas se realizaron conforme a la normativa y estándares de calidad vigentes. b) Certificación de la calidad de las obras realizadas mediante los estudios técnicos correspondientes, como estudios de compactación, grado de resistencia de los materiales utilizados, pruebas de calidad de mezclas asfálticas utilizadas, entre otros. Dichos estudios los deberá realizar una empresa con más de cinco años de experiencia en la elaboración de los mismos. c) Aportar documento del ICE, donde se indique que las obras de electrificación y alumbrado público del proyecto urbanístico estén construidos y recibidos en entera satisfacción. d) Aportar visto bueno del AyA o quien brinde el servicio, donde garantice la calidad de las obras del sistema de agua potable y alcantarillado sanitario. e) Documento de Ingeniería de Tránsito del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) donde se indique expresamente que las obras de señalamiento vial se ajustan a los requisitos exigidos para los efectos. f) Aportar documento del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), donde conste el visto bueno de las obras construidas del sistema de telefonía y telecomunicaciones en general. g) Visto bueno de bomberos, garantizando la correcta instalación del sistema de prevención de incendios. h) Para el caso de proyectos urbanísticos diseñados con planta de tratamiento, se deberá presentar: Recibimiento de misma por parte del AyA (para el caso de urbanizaciones), Aportar documento refrendado por el Departamento de Ingeniería Sanitaria del Ministerio de Salud, donde conste el visto bueno de la construcción y funcionamiento del sistema sanitario. i) El ente desarrollador,

deberá traspasar a la Municipalidad de Poás las respectivas áreas al uso público tales como: parque, juegos infantiles, facilidades comunales, calles servidumbres y otras, entregando el correspondiente testimonio de escritura pública de estas áreas, ante el Departamento Legal de la Municipalidad, para su correspondiente visto bueno. Toda documentación y requisitos adicionales, deben ser originales o en su defecto, fotocopias debidamente certificadas por un notario público. En caso de ser necesario el municipio se reserva el derecho de solicitar otros requisitos para garantizar la calidad de las obras a recibir. Antes de que el departamento encargado reciba las obras correspondientes, el Concejo Municipal mediante el acuerdo correspondiente le deberá dar visto bueno a las mismas.

Artículo 77º-El recibo oficial de las obras de infraestructura, no releva al urbanizador a realizar por su cuenta las reparaciones o defectos constructivos que se detectaren por un periodo de 60 meses, contados a partir del recibo oficial de las obras de infraestructura por parte de la Municipalidad.

Artículo 78º-Cesión de Áreas Públicas. En principio, de todo fraccionamiento o urbanización pretendida, se cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías, como las correspondientes a parques y facilidades comunales; en cuanto a estos dos últimos conceptos, se cederá al menos un total de diez por ciento (10%) del terreno a fraccionar, salvo en casos de viviendas de interés social, o en fraccionamientos complejos o para urbanizar de más de ocho lotes, o en fraccionamientos de predios que no tengan fines habitacionales, donde el porcentaje mínimo variará al quince por ciento del total del terreno a fraccionar o urbanizar. En todo caso donde haya predios con fines habitacionales, se procurará que, para fines de parque y facilidades comunales, haya al menos 20 metros cuadrados por unidad de vivienda, siendo prioritario que estas zonas tengan acceso a calle pública con un frente de 10 metros lineales, requisito que sólo se excepcionará previa autorización motivada del Municipio. Respecto de estos terrenos cedidos, al menos un tercio de los mismos deberá ser estrictamente destinado a área de parques y juegos infantiles, áreas que no serán recibidas por el Municipio hasta que no se encuentren debidamente habilitadas y enzacatadas. No obstante, lo anterior la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar.

Artículo 79º-Excepciones a la cesión de áreas públicas. Se exceptúan de la obligación de ceder áreas públicas para parques y juegos infantiles, a los terrenos situados dentro del cuadrante de las ciudades, a los simples fraccionamientos de áreas previamente urbanizadas, y a aquellos predios de uso agropecuario que no requieran visado. Para efectos del presente reglamento, cuadrante de ciudad se entenderá como el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, en donde se encuentra la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata; los cuadrantes urbanos se encuentran ubicados dentro de los distritos urbanos. Para efectos de la aplicación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, se considera cuadrante de la ciudad al cuadrante urbano. Los predios agropecuarios que no requieren visado municipal, serán aquellos de cuyo fraccionamiento resulten fincas con tamaño mayor a 5 hectáreas y que la finalidad de los predios conste en planos y posteriormente en el Registro Inmobiliario.

Artículo 80º-De los alineamientos. Para solicitar alineamientos y niveles, el interesado debe presentar nota de solicitud y adjuntar: a) Llenar el formulario de solicitud para alineamientos. b) Adjuntar los respectivos timbres fiscales y municipales. c) Especificar el uso que se dará a la construcción. d) El plano original catastrado o copias certificadas. (Con no más de dos meses de emitido). Todo alineamiento otorgado por esta Municipalidad tendrá una vigencia de un año

natural a partir de la fecha en que fue otorgado. Si no se hiciera uso del mismo al cabo de ese tiempo deberá tramitarse de nuevo la respectiva solicitud.

Artículo 81°-El nivel 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.

Artículo 82°-Todo edificio que se construya o reconstruya en lo sucesivo frente a vía pública deberá ajustarse al alineamiento de la Municipalidad de Poás en caso de caminos vecinales, o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, tratándose de ruta nacional. La mera remodelación de edificaciones, que no implique cambios estructurales del edificio, no estará sujeta a dicha disposición.

Artículo 83°-Ocupación temporal de la vía pública. 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. El solicitante deberá reparar cualquier daño a que se provoque a la infraestructura existente.

Artículo 84°-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: a) Se deberá levantar, además, una valla de 80 centímetros de alto sobre la línea del cordón de la acera o área que corresponda. b) 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. c) Deberán colocar banderas, letreros durante todo el día y señales luminosas claramente visibles durante la noche, de manera que prevenga oportunamente al que transite por dicha vía.

Artículo 85°-Espacios de estacionamientos. La cantidad de espacios para estacionamientos se determinará conforme los siguientes puntos: Para oficinas públicas y particulares que excedan de setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) de construcción, deberá prever un espacio de parqueo. Todo edificio destinado a oficinas deberá dejar un espacio para estacionamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²). Para comercio, el exceso de cincuenta metros cuadrados de construcción (50 m²) debe prever un espacio, para los edificios de uso comercial se considerará un estacionamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) de área comercial neta o fracción mayor de 25 m² adicionales. En centros comerciales planificados se considerará un estacionamiento por cada 25 m² de construcción. Para viviendas unifamiliares, no se exigirá espacio para estacionamientos. Para proyecto de apartamentos. En los edificios de apartamentos para unidades se exigirá un espacio de estacionamiento por cada dos apartamentos. En los casos calificados como apartamentos de interés social por el INVU, esta institución fijará el área requerida para el estacionamiento. Para edificios con facilidades de dormitorio. En hoteles, pensiones, hospitales, sanatorios y otros lugares con facilidades de dormitorio, se dejará un espacio de estacionamiento por cada tres dormitorios. Para salas de espectáculos y edificios deportivos. Se requerirá un espacio de estacionamiento por cada cinco (5) asientos o por cada cinco (5) personas, de acuerdo con la capacidad máxima del local. Para centros sociales. Se proveerá un espacio de estacionamiento por cada quince metros cuadrados (15 m²) o fracción mayor de ocho m² de área de piso destinada al público. Para locales de culto, centros de enseñanza y edificios comunales. Se deberá prever un espacio para estacionamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) de construcción o por cada cuarenta (40) asientos o personas suponiendo la capacidad máxima, cualquiera que resulte en un número mayor.

Dimensiones mínimas. Para los efectos de este capítulo, se entiende por espacio para estacionamiento un área con dimensiones no menores de cinco metros y medio por dos sesenta metros netos (5,50 m x 2,60 m) más las áreas de acceso y de maniobras correspondientes.

Ubicación. En caso de que por la ubicación o características del terreno se haga difícil la provisión de los espacios requeridos para estacionamiento en el edificio, el propietario podrá pagar a la municipalidad, si ésta lo acepta, el costo requerido para que dicho espacio sea suplido por ésta en otro sitio. También podrá el propietario proveer los espacios de estacionamiento requeridos por su edificio en otro lote, previa aprobación de la municipalidad respectiva, siempre que no se exceda una distancia de doscientos metros (200 m) medida a lo largo de las vías públicas, entre las entradas del edificio y el área del establecimiento. En el caso de que la demanda de estacionamiento correspondiente a varios usos se presente en horas o días diferentes, el espacio de estacionamiento previsto para ellos conjuntamente, puede ser acreditado en total a cada uno de los mismos. Cambio de uso. Cuando el uso de un terreno o edificio se cambie de forma tal que implique un aumento en el espacio total de estacionamiento requerido, el propietario de dicho terreno o edificio deberá proveer el espacio adicional como condición para el cambio de uso. Usos no especificados. Los requisitos de espacio para estacionamiento de vehículos fuera de la vía pública para usos no especificados en este capítulo, serán determinados conforme corresponda por la Municipalidad, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes o el INVU. Supletoriamente a los puntos anteriores los espacios para estacionamiento y sus características deberán respetar la Ley 7600 y su Reglamento.

Artículo 86°-Barreras de seguridad. Para la instalación de postes u otros obstáculos para impedir la entrada de vehículos a la acera, parques o jardines, se solicitará el permiso correspondiente al municipio. Se podrá considerar dichas obras siempre y cuando quede un espacio totalmente libre de obstáculos de metro veinte centímetros (1.20 m). Del mismo modo se procederá para ubicar cualquier tipo de obstáculo en la vía pública.

Artículo 87°-Número máximo de viviendas por lote (densidad). Se debe identificar como densidad cantidad de habitantes por hectárea, acorde a la matriz vigente.

Artículo 88°-Callejón de Acceso. Solo se permitirá la construcción de cierres perimetrales en los callejones de acceso, no se permitirá la construcción de ningún otro tipo de obra en este lugar del predio tanto a nivel de suelo como aéreo, dichos cierres deberán respetar lo indicado en los artículos 59, 74 y 90 del presente reglamento.

Artículo 89°-Antejardín. Toda obra deberá respetar una zona de antejardín mínimo de dos metros de ancho para rutas cantonales y la medida que determine el MOPT para rutas nacionales. En vías cantonales se podrán eximir de antejardín los locales, centros comerciales y la construcción de tapias, los cuales únicamente deberán respetar la previsión vial correspondiente, conforme el artículo 59 del presente reglamento. En rutas cantonales la previsión vial se determinará conforme a la clasificación de vías expuesto en los artículos III.2.6.2, III.2.6.3, III.2.6.4 y III.2.6.5 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

CAPÍTULO XII

Instalación de Casetas de Seguridad y Mecanismos de Vigilancia para el acceso a urbanizaciones y barrios residenciales

Artículo 90°-La Municipalidad autorizará a través del Concejo Municipal la instalación de mecanismos de seguridad y vigilancia tales como cadenas de paso, plumas, agujas o brazos mecánicos de seguridad para regular el acceso vehicular. Tales dispositivos se autorizarán únicamente en barrios, caseríos y residenciales que formen un circuito cerrado o que se ubiquen en calles sin salida, y deberán estar acompañados de una caseta de seguridad que cumpla con el

diseño básico de construcción y materiales que este reglamento establece para ese efecto. De igual manera se podrá autorizar la instalación de casetas de seguridad en aceras, áreas de parques y franjas verdes; así como postes de seguridad que contribuyan a la seguridad de peatones y edificaciones, siempre y cuando cumplan lo dispuesto en la Ley N° 8892 y la normativa vigente en materia de accesibilidad y control urbanístico. La solicitud deberá ser presentada ante el Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás, cumpliendo con los requisitos dispuestos en este reglamento; la cual una vez recibida será analizada y se valorará la procedencia técnica y reglamentaria de otorgar lo solicitado.

Artículo 91°-El Concejo Municipal autorizará o denegará la instalación de los mecanismos de seguridad a los que se refiere este Reglamento y la Ley 8892 con fundamento en criterio técnico debidamente motivado por el Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás; criterio que esa dependencia deberá rendir en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles posteriores al recibo de la solicitud con requisitos completos. En caso de apartarse el Concejo Municipal de la posición contenida en dicho criterio, deberá justificar y motivar su posición tanto en aspectos técnicos como jurídicos, haciendo mención expresa de la normativa que faculta y posibilita literalmente la instalación del dispositivo de seguridad (cualquiera que sea).

Artículo 92°-Las autorizaciones a las que refiere el presente reglamento y la Ley 8892 se extenderán a las comunidades vecinales que lo soliciten por medio de una asociación formal comunitaria que deberá acreditarse ante el Concejo Municipal; debiendo señalar como mínimo lugar o medio para recibir notificaciones, miembros adscritos, representantes legales y sus facultades. Datos que será obligación de cada entidad mantener actualizados. Así mismo, la autorización en referencia podrá ser solicitada directamente por un comité vecinal, el cual deberá dejar señalado lugar para recibir notificaciones, miembros adscritos y al menos dos representantes.

Artículo 93°-Cuando en un barrio, calle sin salida, urbanización, residencial o caserío quiera instalar una caseta con o sin un dispositivo de acceso, y no exista una organización de vecinos formalmente constituida; al menos el 70% de las personas mayores de edad podrán conformar un Comité de Vecinos a cargo de la vigilancia privada y designarán al menos a dos representantes, que serán los responsables de recibir las comunicaciones municipales. Previo a la solicitud de autorización, este Comité deberá acreditarse ante el Concejo Municipal por medio de una carta que contenga el nombre, los apellidos, las firmas y demás calidades de al menos una persona, por casa, lote o local, que integre el comité, con la dirección exacta. Deberá entenderse por vecino aquel propietario registral con frente inmediato a la vía que se vea regulada; este aspecto debe ser acreditado en la solicitud de acreditación debidamente firmada por los propietarios en la que conste fe notarial de la autenticación de las firmas, la condición de propietarios registrales, así como el cumplimiento del porcentaje de vecinos requerido. Cualquier gestión administrativa que deban realizar ante la Municipalidad podrá ser realizada personalmente por los representantes del Comité, o por un tercero, para lo cual se requerirá autorización expresa emitida por uno de los representantes debidamente acreditados, a estos efectos, la firma del representante deberá estar debidamente autenticada por un notario.

Artículo 94°-La solicitud de autorización para la instalación de una caseta y/o un dispositivo de acceso, deberá presentarse por escrito ante la Municipalidad y deberá contener la siguiente información: 1- Solicitud expresa de autorización para la instalación de una Caseta de Seguridad y/o dispositivo de acceso en su localidad. Debidamente autenticada por un notario público. 2- Dirección, número de fax o cuenta de correo electrónico donde recibir comunicaciones. 3- Indicarán la ubicación exacta donde se desea instalar la caseta y/o el dispositivo de acceso. En

caso de ubicarse el dispositivo en propiedad privada, deberá adjuntarse nota de autorización del propietario, acompañado del estudio registral de la propiedad de bienes inmuebles, a fin de realizar la ejecución de dichas obras; esta autorización deberá estar autenticada por un notario público. Los vecinos que la realicen deberán gestionar los permisos municipales necesarios y cancelar el impuesto de construcción respectivo ante dicho gobierno local. 4- Indicación precisa del tipo de mecanismos de vigilancia de acceso que se desea instalar. Se debe aportar croquis de la estructura 5- Indicarán la cantidad de casas habitadas o locales de cualquier tipo existentes. 6- Copia vigente del precontrato, contrato o documento idóneo, en el que conste la existencia de la prestación, real y eventual del servicio de vigilancia privada. 7- Para el caso de una Organización de vecinos formalmente constituida: a) Nombre y número de cédula jurídica de la organización. b) Nombre completo, número de cédula y firma autenticada del representante legal de la organización. Y adjuntar una personería jurídica debidamente actualizada. 8- Para el caso de un Comité: Previa acreditación del Comité vecinal ante el Concejo Municipal, la solicitud Deberá estar firmada por un representante por casa, lote o local que integre el Comité (nombre completo, firma, número de cédula y dirección). Con la designación de al menos dos representantes.

Artículo 95°-La instalación de cualquier dispositivo o mecanismo de seguridad deberá instalarse conforme a las disposiciones técnicas y reglamentarias dispuestas por la ley 7600, su reglamento y normativa conexas.

Artículo 96°-Las casetas de seguridad podrán ser instaladas en espacio público o privado, debiendo cumplir con los siguientes lineamientos para su diseño de construcción y materiales, según se detalla: I) **Casetas en áreas de parques:** a. Aportar Croquis de ubicación con Vº Bº del Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás. b. Construir estructura liviana con materiales que resistan la intemperie. c. Deberá presentar solución para servicio sanitario. d. Ajustarse a las disposiciones técnicas y reglamentarias contenidas en la Ley 7600. II) **Casetas en áreas de franjas verdes y aceras:** a) Aportar Croquis de ubicación con VºBº del Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Poás. b) Construir estructura liviana con materiales que resistan la intemperie. c) Debe presentar mecanismos de acceso (agujas o cadenas de paso). d) Deberá presentar solución para servicio sanitario. e) Ajustarse a las disposiciones técnicas y reglamentarias contenidas en la Ley 7600. III) **Casetas sobre vía pública:** a) Aportar Croquis de ubicación de la caseta y mecanismos de acceso (agujas o cadenas de paso). La misma deberá ubicarse a partir de una distancia de tres metros, medidos a partir del final del derecho de vía de la calle en la cual desemboca el acceso de la Urbanización o Barrio en la cual se instalará el dispositivo. Esta distancia debe estar libre de basureros, postes u otros obstáculos, asimismo la caseta a ubicar no podrá invadir con sus aleros o proyecciones horizontales este retiro. b) Construir estructura liviana con materiales que resistan la intemperie. c) Deberá presentar solución para servicio sanitario. d) Ajustarse a las disposiciones técnicas y reglamentarias contenidas en la Ley 7600. IV) **Casetas en propiedad privada:** a) Aportar Croquis de ubicación de la caseta y mecanismos de acceso (agujas o cadenas de paso). La misma deberá ubicarse a partir de una distancia de tres metros, medidos a partir del final del derecho de vía de la calle en la cual desemboca el acceso de la Urbanización o Barrio en la cual se instalará el dispositivo. Esta distancia debe estar libre de basureros, postes u otros obstáculos, asimismo la caseta a ubicar no podrá invadir con sus aleros o proyecciones horizontales este retiro. b) Presentar una nota con la autorización del propietario del inmueble autenticada por notario público. c) Cumplir con las disposiciones de la normativa nacional vigente y aplicable para la tramitación de la licencia de construcción d) Ajustarse a las disposiciones técnicas y reglamentarias contenidas en la Ley 7600. e) Deberá presentar diseño para Servicio Sanitario y cumplir con las medidas mínimas.

Artículo 97º-Los mecanismos de seguridad para regular el acceso vehicular tales como cadenas de paso, plumas, agujas o brazos mecánicos, no deben poner en riesgo la seguridad vial, siendo responsabilidad de la entidad comunitaria o comité vecinal mantenerlos en buen estado y velar por su adecuado funcionamiento. Así mismo se encuentra prohibida la instalación de portones o verjas. Tales dispositivos de seguridad deben cumplir con los siguientes requisitos, lineamientos y materiales: I) Para la instalación de cadena de paso deberá: a) Aportar croquis de ubicación del mecanismo de acceso. b) La cadena deberá ser pintada de color amarillo foto luminiscente. c) Contar con un grosor no superior a 5/32". d) Contar con una señal de ALTO visible desde ambos lados de la vía, de un tamaño mínimo de 61 cm. e) Contar con anclajes pintados de color amarillo II) Plumos, agujas o brazos mecánicos: a) Aportar croquis de ubicación del mecanismo de acceso. b) Ser pintado con franjas intercaladas de color rojo y blanco foto luminiscente. c) Contar con una señal de ALTO visible desde ambos lados de la vía, de un tamaño mínimo de 61 cm. d) Longitud mínima de 4.0 m y máximo de 6.0 m e) Puede ser de pie fijo o móvil. f) Base máxima de 35 cm x 20cm La señal de "Alto" deberá cumplir con las especificaciones y diseño indicado para la señal R-1-1 en el SIECA 2000, Manual Centroamericano de Dispositivos Uniformes para el Control del Tránsito.

Artículo 98º-La instalación de postes de seguridad deberá contribuir directamente con la seguridad de peatones y edificaciones. Estos cumplirán con los lineamientos contenidos en la normativa nacional vigente. Los postes tendrán una altura de 1,20 metros sobre el nivel de la acera y estarán pintados de amarillo con franjas intercaladas de color rojo y blanco foto luminiscente.

Artículo 99º-La autorización para el uso de vías públicas o bienes de dominio municipal, constituye un uso en precario de dichos inmuebles, por lo que quienes se benefician con este permiso no podrán alegarlo como un derecho adquirido y, en consecuencia, puede ser revocado en cualquier momento por el Gobierno Local. En este sentido, al ordenarse el desmantelamiento de la caseta de seguridad, o del mecanismo de acceso, o ambos, ubicado en un área pública, bastará con que se le notifique a la organización o al comité de vecinos permisionario sobre la revocación del permiso, con la indicación de los motivos de oportunidad, necesidad o conveniencia, que fundamenten la revocación y el desmantelamiento, con una antelación no menor a diez días hábiles, contados a partir de la notificación dicha, salvo el caso de situaciones de emergencia o urgencia que ameriten un plazo menor o incluso hasta inmediato a juicio del Concejo Municipal debidamente razonado. Contra este acto no cabrá recurso alguno.

Artículo 100º-Siempre que se instale un dispositivo de seguridad que regule el acceso vehicular deberá colocarse un rótulo con la leyenda "ACCESO CONTROLADO", con las especificaciones y diseño indicado para la señal IS-2-6 en el SIECA 2000, Manual Centroamericano de Dispositivos Uniformes para el Control del Tránsito. Su instalación no deberá invadir el espacio mínimo de un 1,20 metro de acera conforme a la Ley 7600 y su Reglamento.

Artículo 101º-Como dispositivos de acceso sólo podrán utilizarse cadenas de paso, agujas de seguridad o brazos mecánicos, manuales o automáticos, instalados sobre la calzada siempre junto a una caseta de seguridad que cuente con servicio de vigilancia las 24:00 horas del día durante los 365 días del año. En caso de que el servicio de vigilancia no se otorgue de manera continua, las especificaciones contractuales y técnicas de los mecanismos indicados deberán incluir el hecho de que en ciertos horarios se mantendrán fuera de funcionamiento, por lo cual el dispositivo de acceso deberá ser deshabilitado por todo el tiempo que dure la interrupción o que el servicio no se preste. La violación de este artículo acarreará la pérdida inmediata del permiso dado, sin posibilidad de recurso alguno.

Bajo ningún concepto se permitirá la existencia de estos dispositivos de acceso, sin que exista a su vez el servicio de vigilancia que lo manipule; siempre respetando el derecho al libre tránsito.

Artículo 102°-La empresa de seguridad o persona física debidamente acreditada que preste el servicio de vigilancia deberá respetar los siguientes lineamientos: a) No impedirá, el libre tránsito vehicular o peatonal. b) Cualquier peatón podrá entrar o salir del barrio o residencial sin ningún tipo de restricción; ello sin demérito de la vigilancia normal de la que pueda ser objeto. c) No hará preguntas de ningún tipo a los transeúntes, ni exigirá la entrega o presentación de documentos de identidad. d) En caso de vehículos, el mecanismo de acceso solo podrá ser utilizado para que el vigilante tome nota de la matrícula y la descripción del vehículo y fiscalice la cantidad de ocupantes y descripción general de ellos. Una vez que el vehículo se detenga, el oficial encargado deberá levantar el dispositivo para permitir el paso. e) Los vehículos de emergencia, policiales, de traslado de personas enfermas o discapacitadas, Cruz Roja y Bomberos tendrán libre paso sin restricción alguna para el cumplimiento de sus fines. f) Estar al día con el pago de obligaciones municipales, así como con CCSS, FODESAF, y las que otras leyes impongan.

En caso de violentarse estas condiciones, la Municipalidad revocará el permiso respectivo sin que exista posibilidad de recurrir administrativamente lo decidido por la administración.

Artículo 103°-La Municipalidad tendrá facultades de control y fiscalización del cumplimiento de las regulaciones establecidas en la Ley N° 8892, la Ley N° 7600 y este reglamento. Por lo que estará facultada para verificar en cualquier momento, sea por denuncia verbal o escrita de tercero, o bien por control de rutina, que las edificaciones cumplan a cabalidad las obligaciones establecidas en la normativa indicada. Constituirá prueba fehaciente el informe que el Proceso de Inspecciones Urbano-Tributarias en el pleno ejercicio de sus potestades y atribuciones ejerza en el campo; debiendo el inspector municipal hacer constar detalladamente en que consistió el irrespeto a las disposiciones indicadas. Este informe deberá ser trasladado al Concejo Municipal, para que mediante resolución razonada ordene el impedimento de uso o desmantelamiento de la caseta, y ó del mecanismo de vigilancia previamente autorizado. Una vez firme el acuerdo municipal, el Concejo Municipal deberá hacerlo de conocimiento del Departamento de Desarrollo de Obras Públicas, para que ejecute su demolición. Una vez demolida la estructura o dispositivo previamente autorizado, no se permitirá nuevamente su instalación dentro del plazo de dos años.

Artículo 104°-La Municipalidad podrá notificar cualquier gestión relacionada a la autorización concedida a la persona que figure ante el Concejo Municipal como representante de la entidad vecinal o comité vecinal o al medio señalado para tales efectos; así como también podrá notificar a quién se encuentre físicamente en control del mecanismo o dispositivo de vigilancia.

Artículo 105°-La autorización para el uso de la caseta y/o del mecanismo de acceso podrá ser suspendido si se incurriere en las siguientes causales: a. Limitación al libre tránsito, sea con impedimento parcial o total, personal o colectivo. b. Ausencia de un vigilante que manipule el dispositivo de acceso, mientras este impidiendo el paso. c. Uso indebido de la caseta con actos que atenten contra la moral, las buenas costumbres y el orden público. d. En caso de estar en propiedad privada, a solicitud del propietario o vencimiento del contrato o relación.

Artículo 106°-Al recibir una denuncia, el Concejo Municipal conformará una Comisión Especial, con no menos de 3 miembros, para que inicie una investigación y rinda un dictamen. Esta Comisión deberá comprobar exhaustivamente y de oficio, la verdad real de los hechos y los elementos de juicio del caso, ordenando y tramitando las pruebas, en la forma que crea más oportuna, determinará el orden, términos y plazos de los actos a realizar, así como la naturaleza de éstos, sujeto a los principios del debido proceso.

Artículo 107º-Una vez instruido el expediente, la Comisión Especial lo pondrá en conocimiento de la organización o comité vecinal involucrado para que en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles formulen conclusiones sucintas sobre los hechos alegados, la prueba producida y los fundamentos jurídicos en que apoyen sus pretensiones.

Artículo 108º-Con el expediente instruido y las conclusiones rendidas por parte de la organización o comité vecinal involucrada, la Comisión Especial rendirá al Concejo Municipal un dictamen con una recomendación sobre la suspensión o no de la autorización, con mención expresa sobre la permanencia o remoción de la caseta y/o el dispositivo de acceso y si existe posibilidad o no de corregir las circunstancias que dieron origen a la denuncia, con indicación de las medidas correctivas que considere necesarias para ser implementadas por la organización o comité vecinal involucrada, con los razonamientos jurídicos, de oportunidad y conveniencia que la sustenten. El Concejo aprobará o rechazará el dictamen de Comisión, en caso de que lo rechace deberá fundamentarlo. Cuando el acuerdo quede firme, será comunicado al representante de la organización o comité vecinal involucrada y al denunciante, este último siempre que haya aportado un medio para recibir comunicaciones, quienes tendrán derecho a recurrir conforme al procedimiento de impugnación de acuerdos establecido en el Código Municipal.

Cuando el acuerdo municipal ordene la adopción de medidas correctivas por parte de la organización o comité vecinal involucrado, concederá el plazo de treinta (30) días naturales para que sean ejecutadas y corresponderá a la misma comisión que dictaminó, verificar el cumplimiento e informarlo al Concejo. Si la organización o comité vecinal no cumple la corrección señalada en el plazo establecido, o bien, se concluye que existe imposibilidad material para la corrección, el Concejo Municipal ordenará el desmantelamiento inmediato de dichos dispositivos.

Artículo 109º-La empresa encargada de la seguridad cuyos funcionarios sean los responsables de impedir o limitar la libertad de tránsito, abusando del control de los mecanismos de acceso que les han sido encomendados, será denunciada ante la Dirección de los Servicios de Seguridad Privados del Ministerio de Seguridad Pública, para la aplicación de la multa establecida en el artículo 14 de la Ley N° 8892.

CAPÍTULO XIII

Infracciones, Sanciones y Procedimientos

Artículo 110º-La Municipalidad podrá sancionar mediante las normas contenidas en el presente reglamento y en el ordenamiento jurídico vigente que no se le opongan y le complementen, aquellas conductas que impliquen el incumplimiento de las disposiciones reglamentarias, antes y durante el ejercicio del derecho consagrado con el otorgamiento de una licencia de construcción, cometidas tanto por el profesional responsable o propietario de un proyecto, así como por sus representantes legales, cuando se trate de una sociedad, o por cualquier administrado en general

Artículo 111º-Están facultados los inspectores municipales, mensajería, asistentes técnicos o administrativos, coordinador de inspección, Gestoría Ambiental, funcionarios del Departamento de Gestión de Desarrollo Territorial, choferes, o cualquier otro funcionario municipal que sea investido formalmente mediante resolución motivada, para que notifiquen todos los acuerdos, comunicados y resoluciones que sean necesarios para resolver las quejas, denuncias y solicitudes que provengan de los contribuyentes y en relación con los permisos municipales a los que hace referencia este Reglamento. Estas notificaciones se harán acorde a lo que indica la ley 8687 y la ley 6227 en lo que corresponda.

Artículo 112º-Quedan autorizados y facultados los Inspectores Municipales, para que realicen todas aquellas actas de inspección, que sean necesarias para resolver las quejas, denuncias y

solicitudes que provengan de los contribuyentes y en relación con los Permisos de Construcción Municipales.

Artículo 113º-Las actas de inspección y/o de tasado que se realizará sobre obras que estén dentro del marco técnico jurídico y a partir del acta de clausura, deberán contener, bajo pena de nulidad los siguientes requisitos: a) Lugar, hora exacta y fecha en que se inicia el acta de inspección y/o de tasado. b) El nombre completo y demás calidades del funcionario municipal encargado y responsable de realizar el acta de inspección y/o de tasado, y de los testigos si hubiere. c) En las actas de tasado y/o inspecciones, se consignará de manera clara, circunstanciada, precisa, y organizada los hechos que se logran percibir por medio de los sentidos y las circunstancias que sean necesarias para la valoración de los hechos que allí se logren determinar. d) En caso de obras civiles susceptibles a tasación de oficio, ya iniciadas o concluidas, el funcionario encargado de levantar el acta deberá consignar en ella la calidad, cantidad, situación, condición y percepción que tenga de los materiales y estructuras que esté inspeccionando. e) Para los efectos de verificación y de probanza efectiva de los hechos consignados en el acta respectiva los funcionarios municipales designados al efecto podrán tomar fotografías y videos, hacer grabaciones o utilizar cualquier otro mecanismo tecnológico que facilite o posibilite su labor. En todo caso, cuando haga uso de estos mecanismos, así deberá consignarlo en el acta respectiva. f) En el cierre del acta de inspección se consignará la hora exacta en que se terminó la labor, la firma del funcionario, el nombre y las calidades de ley, consignando claramente la dirección exacta, teléfonos y números de cédula de los testigos del acta y la firma de los mismos, si los hubiere. g) Se establecerá una razón de notificación del acta de inspección para el contribuyente, la cual se le entregará en el sitio si estuviera presente, o bien se le entregará a las personas responsables de la obra, o en su defecto, se le enviará al lugar señalado para recibir notificaciones como consta en el expediente. Si la persona no quisiere firmar la notificación, así se hará constar por medio de una razón al pie del acta respectiva dando fe de esa situación. h) En aquellos casos en que el infractor no haya cumplido con el ordenamiento jurídico, se procederá a consignar en el acta que dicha persona es consciente de que construyó bajo su propio riesgo y que la Municipalidad podrá tomar las medidas correctivas para restablecer el estado de las cosas, en cumplimiento de las normas legales imperantes en la materia constructiva y de salud pública.

Artículo 114º-Infracciones.Además de las infracciones señaladas tanto en este reglamento como en el ordenamiento jurídico vigente, se considerarán las siguientes infracciones: a) Ejecutar sin licencia previa, obras para las cuales esta ley y su reglamento exigen la licencia. b) Ejecutar obras amparadas por una licencia de plazo vencido. c) Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo aprobado. d) Ejecutar, sin la debida protección, obras que pongan en peligro la vida o las propiedades. e) No enviar oportunamente a la Municipalidad los informes de datos que se previenen en diferentes Capítulos del Reglamento. f) No dar aviso a la Municipalidad de suspensión o terminación de obras. g) No obedecer órdenes sobre modificaciones, suspensión o destrucción de obras de la Municipalidad. h) Usar indebidamente la vía pública. i) Usar indebidamente los servicios públicos. j) Ocupar o usar una construcción antes de haber dado aviso de la terminación de la obra. k) Impedir o estorbar a los Inspectores cumplir su cometido. l) No mantener los planos constructivos o licencia aprobada por el municipio en el sitio donde se esté ejecutando el proyecto. ll) Cuando se le dé un uso indebido a las obras que fueron autorizadas. m) El dar inicio a una obra con una licencia vencida se considerará como una obra iniciada o ejecutada sin la licencia municipal correspondiente y estará sujeta a las sanciones expuestas en el presente reglamento y ordenamiento jurídico vigente. n) Todo proyecto que se modifique al momento de la ejecución del mismo, podrá estar sujeto a las sanciones expuestas en el presente reglamento y ordenamiento jurídico vigente. En caso de que la modificación vaya en

contra de la normativa legal vigente al momento de su ejecución se procederá a la clausura inmediata de la obra y la misma estará sujeta a una eventual demolición por parte del municipio.

Artículo 115°- Sanciones. De iniciarse una construcción sin el respectivo permiso municipal, o alguna infracción que se diere al ordenamiento jurídico constructivo vigente, se aplicarán las siguientes sanciones al titular del inmueble, en los siguientes términos: a) Cualquier tipo de proyecto que se ejecute sin la licencia municipal correspondiente, se clausurará inmediatamente, notificando al propietario o al encargado del proyecto que se encuentre en el sitio al momento de la visita del o los funcionarios municipales, debiendo cancelar una multa equivalente al 75% del impuesto de construcción, además del impuesto de construcción, independientemente del avance de las obras (siempre y cuando el proyecto pueda cumplir con la normativa constructiva vigente). b) Cuando el propietario de un determinado proyecto construya más área de la aprobada para el proyecto, podrá estar sujeto a las siguientes sanciones: i. Si las áreas construidas de más, pueden cumplir con lo expuesto tanto en este reglamento como con el ordenamiento jurídico vigente, presentando la documentación correspondiente, el funcionario municipal encargado hará la notificación de forma inmediata al propietario o encargado de la obra que se encuentre en el sitio al momento de la inspección sobre dicha situación y otorgará un plazo improrrogable de 30 días naturales para que ponga a derecho la situación; sobre esta infracción, deberá pagar el titular para ponerse a Derecho, el reajuste correspondiente del valor del impuesto de construcción, así como una multa equivalente al 50% del reajuste al impuesto de construcción; si transcorre el plazo, y el titular del inmueble no presenta los requisitos correspondientes para poner a derecho su situación, se procederá a la clausura inmediata de la obra. c) Cuando el propietario no avise al municipio sobre la suspensión o conclusión de un determinado proyecto, conforme al artículo 89 inciso f de la Ley de Construcciones, estará sujeto a las siguientes sanciones: i. Una multa de un 20% del impuesto de construcción correspondiente al proyecto, por no avisar al municipio sobre la suspensión de un determinado proyecto. Para verificar dicha situación los inspectores de dicho departamento realizarán tres visitas en un plazo de 30 días naturales, documentando si el mismo se está ejecutando o no. ii. Una multa de un 10% del impuesto de construcción correspondiente al proyecto, si el propietario de una determinada obra da uso a un inmueble sin dar aviso al municipio de la conclusión o suspensión del mismo. iii. Una multa de un 25% del impuesto de construcción correspondiente al proyecto, si el propietario de una determinada obra da uso a un inmueble construido sin previa obtención de la licencia de construcción. d) El dar inicio a una obra con una licencia vencida, se considerará como una obra iniciada o ejecutada sin la licencia municipal correspondiente, y estará sujeta a las sanciones expuestas en el presente reglamento y ordenamiento jurídico vigente. e) Todo proyecto que se modifique al momento de la ejecución del mismo, podrá estar sujeto a las sanciones expuestas en el presente reglamento y ordenamiento jurídico vigente. En caso de que la modificación vaya en contra de la normativa legal vigente al momento de su ejecución se procederá a la clausura inmediata de la obra y la misma estará sujeta a una eventual demolición por parte del municipio. g) En caso de no mantener los planos constructivos o la licencia aprobada por el municipio para la ejecución de una determinada obra, se notificará de forma inmediata al propietario o el encargado de la obra que se encuentre en el sitio al momento de la inspección sobre dicha situación, otorgándole un plazo de 24 horas para que corrija dicha situación, en caso contrario se procederá a la clausura del proyecto y se cobrará una multa de un equivalente a un 10% sobre el impuesto de construcción correspondiente al proyecto. Del mismo modo se procederá cuando el propietario no mantenga a la vista la documentación que acredite el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente, lo que aplicará únicamente para obras que se tenga la certeza que se estén ejecutando con licencia municipal). h) Cuando se logre demostrar que alguno de los requisitos presentado por el

permisionario ha sido declarado falso por la autoridad correspondiente o ha sido revocado de alguna manera, se procederá a clausura inmediata del proyecto, quedando el proyecto sujeto a su demolición, bajo las reglas establecidas en este reglamento. i) Cuando se le dé un uso indebido a las obras que fueron permitidas por el Municipio, se notificará inmediatamente al propietario para que en un plazo de 10 días naturales corrija su situación, en caso contrario la obra se clausurará, y quedará sujeta a una eventual demolición por parte del municipio, acorde con el procedimiento respectivo.

Artículo 116°-La clausura de un determinado proyecto se realizará por funcionarios municipales identificados y autorizados a ello, los cuales procederán a marcar con sellos de clausura todo inmueble que sea notificado por infracción o violación a las normas y procedimientos de este reglamento y reglamentos conexos vigentes, los mismo serán colocados en lugares visibles que formen parte del área del inmueble.

Artículo 117°-Intereses moratorios por falta de pago del permiso de construcción. Al amparo de lo que establece la Ley de Construcciones y su Reglamento, la Municipalidad queda facultada para cobrar intereses moratorios sobre el valor del permiso de construcción, los cuales correrán después de un mes de haberse emitido la Licencia de Construcción y deberá calcularse tomando como referencia las tasas vigentes desde el momento en que se genera dicho interés. Dicha tasa no podrá exceder en ningún caso en más del 10% de la tasa básica fijada por el Banco Central de Costa Rica.

Artículo 118°-Sanciones por desobediencia a la autoridad municipal. Cuando los funcionarios municipales autorizados emitan órdenes escritas a los administrados, éstas serán de acatamiento obligatorio, una vez que estén firmes y de acuerdo a la ley. Si el permisionario desobedeciere estas órdenes en evidente confrontación con la autoridad municipal, ésta podrá acudir a los Tribunales de Justicia a efecto de interponer las denuncias correspondientes por el delito de desobediencia de acuerdo al artículo 314 del Código Penal.

Artículo 119°- Los sellos colocados por la autoridad municipal con el fin de clausurar, restringir o impedir el uso de una obra de acuerdo a este Reglamento, son un patrimonio público y oficial; se utilizan para efectos fiscales y administrativos. Por lo tanto, el administrado tiene la obligación de cuidar y velar por la protección de estos sellos. Si la Municipalidad lograre demostrar que el presunto infractor, sus representantes o cualquier otro administrado que tenga relación con la obra en construcción, han roto o permitido que se rompan estos sellos, elevará el caso ante las autoridades judiciales correspondientes, mediante denuncia formal, para sancionar al Infractor conforme lo estipulado en el Código Penal.

Artículo 120°-Las anteriores sanciones se podrán verificar sin detrimento de todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes correspondientes, conforme lo disponen la Ley de Planificación Urbana N° 4240, Ley de Construcciones N° 833, Ley General de Salud Pública N° 5395, Código Municipal, Ley N° 4574, Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, Ley Forestal N° 7575, Código y Reglamento de Minería, Ley N° 6797 del 22 de octubre de 1982, Código Penal, así como cualquier otra disposición legal o reglamentaria que guarde conexidad con la materia urbana, dictada por la Municipalidad de Poás, el Poder Ejecutivo, Legislativo o dependencia estatal.

Artículo 121°-Para la interposición de la multa se deberá respetar por parte de la Municipalidad el procedimiento administrativo del numeral 308 siguientes y concordantes de la Ley General de la Administración Pública. Lo que en esta vía se resuelva, tendrá los recursos de revocatoria y apelación indicados en artículo 171 del Código Municipal.

Artículo 122°-Cobro judicial. La Municipalidad quedará facultada para enviar a cobro judicial todas aquellas cuentas que permanezcan en el sistema municipal en cobro por más de tres meses

sin que hayan sido canceladas, pudiendo llegarse inclusive al remate del inmueble por el no pago de esta obligación.

Artículo 123°-De la demolición o derribo. Esta medida sólo sería procedente, para restablecer la legalidad urbanística, cuando la obra cuestionada estuviere ocupando terrenos no aptos o prohibidos para ese fin, o se encuentren obras que no cumplen con los parámetros y regulaciones constructivas vigentes en el cantón, entre ellas: a) La invasión o construcción en zonas, vías o sitios de naturaleza pública, áreas destinadas a parques y zonas verdes. b) La construcción se hubiere construido de tal forma que sean un peligro contra las vidas de las personas. c) Que técnicamente y previa comprobación en el procedimiento administrativo, no se hayan cumplido con las normas mínimas de la ingeniería de la construcción.

Artículo 124°-Demolición de la obra. Una obra constructiva podrá ser demolida por parte de la Municipalidad cuando: a) El contribuyente no acate lo establecido en el artículo 93 de la Ley de Construcciones. b) Tenga que ser aplicado el artículo 96 de la Ley de Construcciones. c) Una obra se encuentre invadiendo una zona del dominio público o el retiro de construcción. d) La Municipalidad demuestre que existe una obra que pone en peligro la vida de las personas o la integridad de las cosas que la rodean. e) La Municipalidad lo haya ordenado en resolución firme al efecto de esta manera como consecuencia de una obra civil que se haya demostrado no cuenta con los permisos de construcción correspondientes. f) Se violente lo establecido en la Ley No 6119, Ley para el Establecimiento de un Código Antisísmico en Obras Civiles. g) Lo ordene una resolución judicial.

Artículo 125°-Procedimiento especial para demolición de la obra. Si en el ejercicio de su labor de control la Municipalidad detectara la existencia de una obra terminada o en proceso constructivo, sin que se haya otorgado el respectivo permiso de construcción, levantará un expediente administrativo y notificará al interesado la orden de clausura, impidiendo, si es del caso, el uso de la obra. En la notificación practicada y siempre que ello fuere procedente legalmente, deberá hacerse la advertencia al interesado, de que al amparo de lo establecido en el artículo 93 de la Ley de Construcciones, tendrá un plazo de 30 días para presentar los requisitos necesarios y obtener del permiso respectivo. En dicha notificación se le hará la advertencia de señalar medio para atender notificaciones, caso contrario se entenderá que toda resolución posterior quedará notificada por el transcurso de 24 horas después de emitida. Si el contribuyente cumpliera satisfactoriamente con lo prevenido, la Municipalidad podrá otorgar el permiso correspondiente con la aplicación de las multas que procedan. Si vencido el plazo fijado, el contribuyente no pudiere cumplir con la presentación de los requisitos para obtener el permiso, la Municipalidad podrá conceder un segundo plazo improrrogable de quince días, de manera discrecional, indicándole su renuencia, para que el contribuyente se ponga a derecho y cumpla definitivamente con lo exigido por este Reglamento y las normas constructiva del ordenamiento jurídico vigente. De presentarlo a tiempo y a derecho, la Municipalidad evaluará la obra y resolverá si se ajusta o no al proyecto presentado en los planos constructivos y así lo hará saber al contribuyente, sea concediéndole el permiso, o bien, ordenándole que modifique, repare, subsane o destruya la totalidad o la parte de la obra que no se ajuste al proyecto referido o a la Ley y Reglamento de Construcciones, a la Ley de Planificación Urbana, o a alguna otra ley o reglamento conexo. La demolición cabrá contra las obras que no hayan presentado los requisitos establecidos por ley y de igual manera para todas aquellas obras que no se ajustan al ordenamiento jurídico, teniendo por cometido el restablecimiento de la legalidad urbanística quebrantada, y no se puede entender como una sanción.

Artículo 126°-Comunicación del acto de ejecución municipal. Una vez tramitado el procedimiento descrito en el artículo 125 de este reglamento, el Departamento de Gestión de

Desarrollo Territorial emitirá la resolución definitiva, que deberá contener la orden de ejecución, las consecuencias de la desobediencia, así como la indicación del día en que se hará la ejecución forzosa de parte del Municipio, dando al menos un plazo de 10 días hábiles entre la comunicación del acto y la ejecución del acto, indicando que el costo de las obras deberá ser cubierto por el titular del inmueble.

Artículo 127°-Comunicado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

En el caso de construcciones que no se ajusten al permiso de construcción, hayan sido iniciadas sin la licencia respectiva, no se ubique en el sitio la bitácora de obra o no hayan sido visitadas por el profesional a cargo, la Municipalidad de Poás reportará al profesional responsable de la obra ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, para que este inicie una investigación en contra del mismo, por posibles incumplimientos a la Ley Orgánica o al Código de Ética y de dicho órgano colegiado.

Artículo 128°-Del procedimiento para el cobro por las demoliciones realizadas por la Municipalidad a cargo del administrado infractor.

Una vez que la Municipalidad de Poás haya realizado la demolición de la obra constructiva que se trate, trasladará los costos al administrado que no ejecutó la orden de demolición respectiva, procediendo al cobro dentro de los treinta días hábiles siguientes a la finalización de la misma. Concluida la demolición, se deberá comunicar al órgano encargado del proceso de cobro municipal, el detalle del costo de la obra de demolición, a efectos de que se inicie la etapa del cobro del mismo, el cual se iniciará con la notificación al administrado infractor del monto adeudado. La notificación deberá contener: a. El monto total del costo efectivo. b. El lugar o cuenta bancaria en que podrá ser cancelado. c. La prevención de que, de no cumplir con el pago en el tiempo establecido, deberá cancelar por concepto de multa, un cincuenta por ciento del valor de la obra o servicio. d. La advertencia de que, pasados los ocho días, la Municipalidad podrá cobrar judicialmente el costo, sin más trámite. e. La advertencia de que, además de la multa deberá cancelar los intereses moratorios correspondientes. f. Se deberá adjuntar una certificación Municipal en la que se haga constar el monto a que asciende la obra construida.

Para la determinación del costo efectivo de la demolición, la Municipalidad, tomará el gasto real que tenga la realización de la demolición, teniendo además en cuenta el monto que se fije por el pago del salario que los peones municipales ganan por hora, y el costo por hora de la maquinaria que se utilice en la demolición.

Artículo 129°-Recursos. Contra la resolución municipal que declare la ejecución del derribo o demolición de una obra, y la que determina el monto a cobrar por obras realizadas por la Municipalidad, el interesado podrá interponer los recursos ordinarios de revocatoria y apelación, conforme al artículo 171 del Código Municipal, los cuales deben interponerse dentro del quinto día, contados a partir del acto de notificación.

CAPÍTULO XIV

Infracciones, Sanciones y Procedimientos

Artículo 130°-El presente Reglamento deroga cualquier disposición reglamentaria interna o acuerdo municipal anterior, que verse sobre la misma materia o que se le oponga.

Artículo 131°-En forma supletoria, a lo no contemplado en el presente Reglamento, se aplicará lo establecido en la normativa existente sobre la materia, especialmente en consideración de lo que dispone la Ley de Construcciones y el Reglamento de Construcciones aprobado por el INVU, Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y en toda ley o reglamento conexo y concordante que no se le oponga.

Artículo 132°-Rige a partir de su segunda publicación en el Diario Oficial La Gaceta, conforme el procedimiento exigido por el artículo 43 del Código Municipal.

Transitorio I.-Toda solicitud o trámite administrativo que haya sido presentado antes de la publicación en La Gaceta Oficial y definitiva entrada en vigencia de este Reglamento será tramitada de acuerdo a las normas vigentes a la fecha de la solicitud y de acuerdo a los procedimientos internos definidos por el departamento a cargo. Una vez resueltas y comunicadas todas estas solicitudes a los permisionarios, el procedimiento anterior quedará derogado.

Transitorio II.-Una vez que entre en vigencia este reglamento todo proyecto podrá ser sujeto de las sanciones expuestas en este.

Transitorio III.-Las organizaciones vecinales y comités de vecinos contarán con el plazo de tres (3) meses para poner a derecho las casetas y los mecanismos de vigilancia que se encuentren funcionando a partir de la fecha de publicación de este reglamento.

Poás, 26 Noviembre 2020. — Roxana Chinchilla Fallas, Secretaria Concejo Municipal —2 veces

Atentamente

Roxana Chinchilla Fallas
Secretaria Concejo Municipal

Cc: Archivo