

De conformidad con las disposiciones del artículo 113 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, el Departamento Secretaría del Directorio incorpora el presente texto al Sistema de Información Legislativa (SIL), de acuerdo con la versión electrónica suministrada.

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

**REFORMA A LA LEY DE CONSTRUCCIONES, N° 833, DEL 2 DE NOVIEMBRE
DE 1949 Y SUS REFORMAS, PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA
REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA**

**DANNY VARGAS SERRANO
DIPUTADO**

EXPEDIENTE N.° 23.212

PROYECTO DE LEY

**REFORMA A LA LEY DE CONSTRUCCIONES, N.º 833, DEL 2 DE
NOVIEMBRE DE 1949 Y SUS REFORMAS, PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA
REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA**

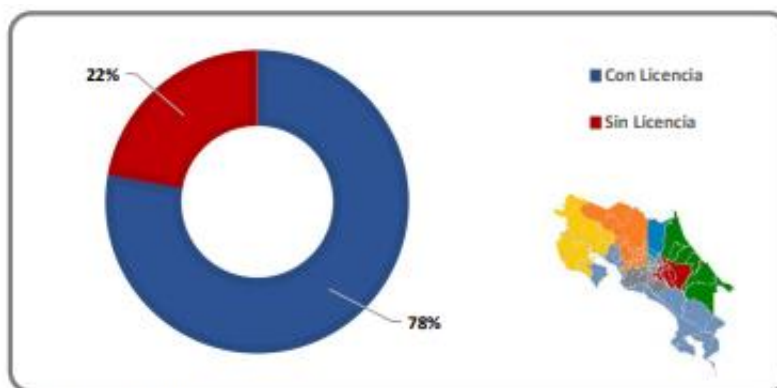
Expediente N.º 23.212

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El permiso o licencia de construcción es una autorización administrativa de carácter municipal, por medio de la cual se ejerce un control preventivo en relación con el ejercicio del *ius aedificandi*, a través de la comprobación de su conformidad con el ordenamiento jurídico ambiental-urbanístico. Con su otorgamiento se remueven los obstáculos jurídicos para convertir al mismo en un ejercicio lícito de dicho derecho, y, en consecuencia, se posibilita la realización de obras de construcción en una determinada localidad.¹

Según el **Informe Especial de Obras sin Permiso del I Semestre 2021**, elaborado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), durante el primer semestre del 2021 se realizaron un total de 2 634 inspecciones de rutina en el país, en la cual se cubrió el 100% de los cantones. Según los datos registrados, el 22% de las inspecciones no contaba con la licencia municipal de construcción en sitio (cerca de 576 obras, un total de 73 332 m²):

Gráfico 1. Estado de licencia municipal de construcción en obra.



Fuente: CFIA 2021

¹ Dictamen C-034-2009 10 de febrero de 2009 de la Procuraduría General de la República

El 51% de las obras sin licencia municipal de construcción se encontraban en actividades de estructura principal, un 37% trabajaban en acabados y el restante 12% en actividades varias.²

Esta realidad afecta en gran medida a los Gobiernos Locales desde diferentes aristas, por un lado, hay una afectación económica que se refleja en los ingresos que se dejan de percibir por concepto de licencia municipal (ingresos que no son un fin en sí mismo, sino que están pensados para cubrir el costo del servicio que se brinda), pero por otra parte se desprende otra serie de efectos negativos de mayor peso relacionados a la planificación urbana que inciden en el uso sostenible del suelo, el acceso a los servicios básicos, la movilidad eficiente, densificación apropiada, la seguridad y salubridad humana, la prevención de riesgos, entre otros.

La Ley de Construcciones establece en su primer artículo lo siguiente:

Artículo 1º.- Las Municipalidades de la República son las encargadas de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se levanten sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos³

De la Ley de Construcciones se desprende claramente la competencia que le asiste a las corporaciones municipales para verificar las condiciones de seguridad y salubridad sobre las construcciones que en jurisdicción de las mismas se levante, *sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos*. Es así como ***este deber de vigilancia y fiscalización debe también ejercerse con respecto a las edificaciones ya construidas sin que se hubiese cumplido con el procedimiento legalmente establecido para hacerlo.***⁴

Por otra parte, la Ley de Planificación Urbana, en su artículo 15 establece lo siguiente:

² Informe Especial de Obras sin Permiso I Semestre del 2021. Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

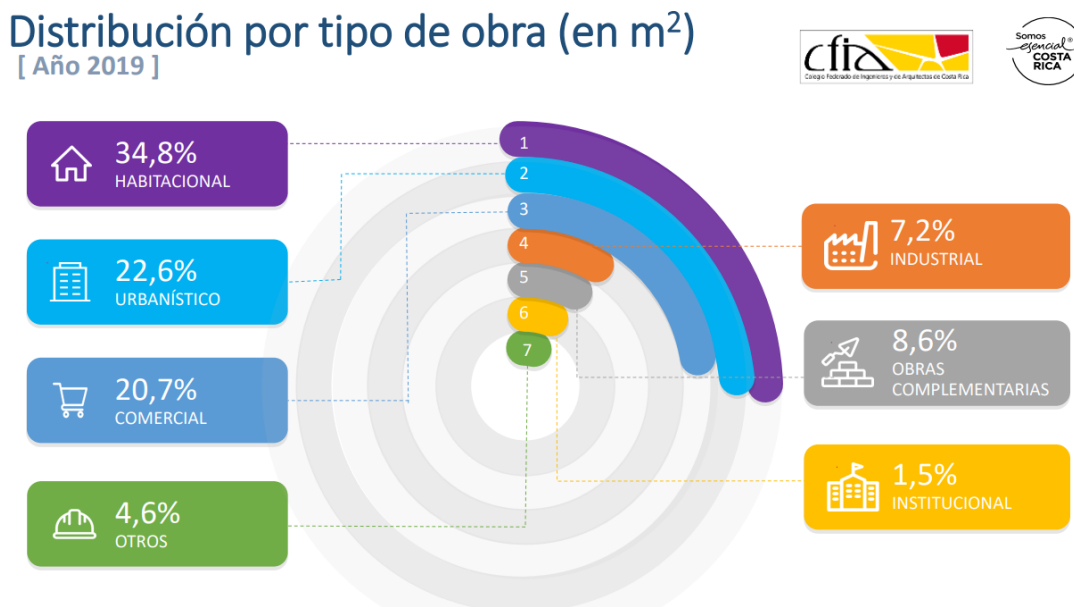
³ Ley de construcciones, N° 833, del 2 de noviembre de 1949 y sus reformas

⁴ VSC 1582-93 del 31 de marzo de 1993

Artículo 15.- Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para **planificar y controlar el desarrollo urbano**, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.⁵

Las responsabilidades de las municipalidades respecto a la planificación del territorio y el desarrollo de las ciudades son bastante claras, sin embargo, las herramientas o instrumentos jurídicos no siempre permiten garantizar una debida vigilancia y fiscalización de los procesos constructivos en los territorios.

Según el Informe de Perspectivas de la Construcción 2020 para el año 2019 la construcción formal se distribuyó de la siguiente manera:



Del gráfico se desprende que cerca del 78% de la construcción se concentra en tipos de obra habitacional, comercial y urbanístico.

⁵ Ley de Planificación Urbana, N°4240 y sus reformas

Para los Gobiernos Locales es de suma importancia fortalecer los procedimientos de regularización de la legalidad urbanística con el objetivo de poder ejercer un control eficiente sobre la planificación territorial y el desarrollo urbano, pero a la vez, poder cumplir un rol de facilitador para aquellas personas físicas o jurídicas que tienen la intención de llevar a cabo una obra constructiva.

En la medida que las Municipalidades tengan procedimientos de regularización urbanística eficientes van a incentivar, por consecuencia, una disminución en la cantidad de obras sin permiso o licencia municipal, pero más importante aún, van a lograr una mayor incidencia en la planificación de los territorios y el bienestar de la ciudadanía y el medio ambiente en general.

La presente iniciativa pretende realizar mejoras sustanciales a la Ley de Construcciones N° 833, del 2 de noviembre de 1949 y sus reformas, para el fortalecimiento de la regularización urbanística en los Gobiernos Locales.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**REFORMA A LA LEY DE CONSTRUCCIONES, N° 833, DEL 2 DE
NOVIEMBRE DE 1949 Y SUS REFORMAS, PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA
REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA**

ARTÍCULO 1.- Refórmense los artículos 74, 75 y 83 de la Ley de Construcciones, Ley N° 833, del 2 de noviembre de 1949 y sus reformas, para que se lean de la siguiente manera:

“Artículo 74.- Licencias. Toda obra relacionada con la construcción que se ejecute sobre un predio privado o sobre la zona concesionable de la Zona Marítimo Terrestre, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia constructiva de la Municipalidad correspondiente mediante el examen de la solicitud por parte del profesional responsable de la Municipalidad.

La Municipalidad deberá dar respuesta de la solicitud de licencia constructiva, ya sea otorgándola o denegándola, en un plazo de quince días hábiles una vez que la misma sea recibida. Este tipo de licencias no opera el silencio positivo.

Contra el acto que deniegue una licencia constructiva cabrán los recursos ordinarios señalados en el Código Municipal.

Artículo 75.- Edificios Públicos. Las obras constructivas realizadas por el Estado y otros entes u órganos públicos, requerirán de la licencia constructiva municipal. Queda exceptuado de lo anterior, las obras realizadas por el Estado sobre la red vial nacional.

Artículo 83.- Definición. Arquitectos o ingenieros responsables

Para los efectos de esta ley, se entenderán como profesionales responsables aquellos profesionales en ingeniería o arquitectura debidamente incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica y habilitados para

ejercer sus profesiones en distintas especialidades. Estos profesionales actuarán conforme a sus distintas especialidades.

Los profesionales municipales responsables son los únicos que tienen facultad para autorizar solicitudes de licencia para obras de construcción y dictar los actos finales de los procedimientos de regularización urbanística; además, tienen la obligación de vigilar las obras para las cuales hayan solicitado o autorizado licencia para obras de construcción.

Las municipalidades que no cuenten, dentro de su equipo de colaboradores, con un profesional municipal responsable de ejercer el control constructivo de manera adecuada y eficaz dentro de su territorio podrán establecer convenios interinstitucionales de apoyo técnico con las municipalidades más cercanas, con la finalidad de ejercer ese control constructivo.”

ARTÍCULO 2.- Refórmese el enunciado del capítulo XX y los artículos 87 y 88 de la Ley de Construcciones, Ley N° 833, del 2 de noviembre de 1949 y sus reformas, para que se lean de la siguiente manera:

“CAPITULO XX INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 87.- La inspección urbanística es parte de las potestades de policía urbanística que tienen las municipalidades dirigidas a comprobar que todos los actos, las operaciones y las actividades sometidos a licencia se sujetan a la legalidad y la ordenación territorial y urbanística aplicables.

Las municipalidades que no cuenten, dentro de su equipo de colaboradores, con un funcionario para ejercer inspección urbanística de manera adecuada y eficaz dentro de su territorio podrán establecer convenios interinstitucionales de apoyo técnico con las municipalidades más cercanas, con la finalidad de ejercer ese control constructivo.

Toda inspección urbanística deberá tener constancia en un expediente administrativo asociado a la finca respectiva.

Los funcionarios de la Municipalidad encargados de labores de inspección urbanística, quedan facultados para que realicen inspecciones o visitas dentro de la propiedad privada o sobre vía pública.

Para el ejercicio de esta facultad, los funcionarios de la Municipalidad deberán observar, en todo momento, los principios de proporcionalidad y de interdicción de la arbitrariedad e informar en el sitio de las acciones desplegadas a las personas interesadas.

Artículo 88.- Al desarrollador, la entidad o empresa promotora de obras públicas o privadas que construyan nuevas urbanizaciones, centros comerciales, multifamiliares, construcciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, industria y comercio, en general, así como cualquier otra edificación, les corresponderá instalar los hidrantes, conforme al ordenamiento jurídico respectivo. Esta disposición solo se aplica en los casos de edificaciones cuya área de construcción supere los 2000 metros cuadrados, siempre y cuando no existan hidrantes cercanos, según los parámetros dispuestos en la normativa vigente.

Las municipalidades deberán verificar, en los proyectos o las edificaciones señalados en el párrafo anterior, que los hidrantes se encuentren debidamente instalados y conectados a sus fuentes. El cumplimiento de este requisito será obligatorio para los permisos de funcionamiento, operación o aceptación de obras.”

ARTÍCULO 3.- Refórmese el enunciado del capítulo XXI y los artículos 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 95, 96, 97, 98 y 99 de la Ley de Construcciones, Ley N° 833, del 2 de noviembre de 1949 y sus reformas, para que se lean de la siguiente manera:

“CAPITULO XXI

DISPOSICIONES PARA LA CONSERVACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y PROCEDIMIENTOS DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 89.- Infracciones. Se considerarán infracciones que quebrantan la legalidad urbanística, además de las señaladas en los capítulos de esta Ley, las siguientes:

- a) Ejecutar sin licencia previa, obras para las cuales esta ley y su reglamento exigen la licencia.
- b) Ejecutar una obra modificando el proyecto respectivo aprobado.
- c) Ejecutar obras amparadas por una licencia de plazo vencido.
- d) Ejecutar una obra sobre bienes de dominio público.
- e) Ejecutar, sin la debida protección, obras que pongan en peligro la vida humana u otras propiedades.
- f) No enviar oportunamente a la Municipalidad los informes de datos que se previenen en diferentes Capítulos de la presente ley.
- g) No dar aviso a la Municipalidad de suspensión o terminación de obras.
- h) Colocar un rótulo sin la licencia municipal respectiva.
- i) Usar indebidamente la vía pública bajo la competencia municipal.
- j) Obstaculizar a los inspectores municipales de fiscalizar las obras relacionadas con la construcción.

Artículo 90.- Multas. En caso de que se compruebe la configuración de una de las infracciones contenidas en los incisos a), b), y c) del artículo 89 de esta ley, se impondrá una multa igual al importe de la multa de la lesión económica que implicó para la Municipalidad la falta de percepción del impuesto de construcción que correspondía a la obra constructiva.

En caso de que se compruebe la configuración de la infracción contenida en el inciso d) del artículo 89 de esta ley, se impondrá una multa igual a un cincuenta por ciento (50%) del salario base mensual.

En caso de que se compruebe la configuración de la infracción contenida en los incisos e), f), g), h), i) y j) del artículo 89 de esta ley, se impondrá una multa igual a un veinticinco por ciento (25%) del salario base mensual.

La denominación salario base corresponde al monto equivalente al salario base mensual del oficinista 1 que aparece en la relación de puestos de la ley de presupuesto ordinario de la República, aprobada en el mes de noviembre anterior.

Dicho salario base regirá durante todo el año siguiente, aun cuando el salario que se toma en consideración, para la fijación, sea modificado durante ese período. En caso de que llegaran a existir, en la misma ley de presupuesto, diferentes salarios para ese mismo cargo, se tomará el de mayor monto para los efectos de este artículo. La Corte Suprema de Justicia comunicará, por medio de publicación en el diario oficial La Gaceta, las variaciones anuales que se produzcan en el monto del salario referido.

Artículo 91.- Inspección y levantamiento de acta. Dentro de las potestades de policía urbanística, la Municipalidad inspeccionará las obras constructivas localizadas dentro del cantón. Cuando de las actuaciones de inspección se desprendan indicios de la comisión de una posible infracción urbanística, de las contenidas en el artículo 89 de esta ley, el Inspector Municipal levantará acta, en la que deberá dejarse constancia suficiente de los datos identificativos de todas las personas intervinientes y de la calidad en la que respectivamente lo hagan y de los hechos, circunstancias, datos y resultados de la inspección que se practique.

El acta deberá ser firmada por el inspector o los inspectores y por las personas presentes que esté, en el momento de realizarse la inspección, a cargo de la obra o actividad objeto de ésta. Si dicha persona se negara a suscribirla, se hará constar tal circunstancia. En todo caso, se le hará entrega de copia del acta y, caso de no

encontrarse presente o de negarse a recibirla, se remitirá por medio que permita dejar constancia de su recepción, al contratista, al profesional encargado de la obra, al ocupante de la edificación o al propietario del bien inmueble en el que tenga lugar la obra o actividad objeto de inspección.

Cuando la inspección sea grabada, el acta podrá ser levantada dentro de los dos días hábiles siguientes, con solo la firma del inspector o inspectores que llevaron a cabo la diligencia.

Se agregará al acta, para que formen un solo expediente, todos los documentos conexos presentados por el inspector, o las partes en la inspección.

Artículo 92.- Comunicación del acta de inspección al profesional municipal responsable. En caso de que el inspector considere que existe indicios de una posible infracción urbanística y lo haya constatado así en el acta respectiva, una vez confeccionada la misma deberá poner en conocimiento del acta al profesional municipal responsable, en los términos del artículo 83 de esta ley, en un plazo de dos días hábiles para que proceda con la apertura del procedimiento de regularización urbanística que corresponda, en caso de que exista mérito.

Si el profesional municipal responsable considera que no existe mérito para la apertura de un procedimiento de regularización urbanística, deberá fundamentarlo todo de conformidad con el ordenamiento jurídico y técnico aplicable.

Artículo 93.- Imposición de sellos. En caso de que el inspector considere que existe indicios de una posible infracción urbanística de las contenidas en los incisos a), b), c) y d) del artículo 89 de esta ley, además de la confección del acta respectiva, deberá colocar sellos en la obra como una medida cautelar accesoria al procedimiento de regularización urbanística e implicará la paralización de los trabajos asociados a la obra constructiva.

Los sellos podrán removerse únicamente mediante resolución fundada del profesional municipal responsable.

Artículo 94.- Los procedimientos de regularización urbanística. Los procedimientos de regularización urbanística serán procedimientos administrativos especiales regulados en esta ley, que tendrán por finalidad la restitución de la legalidad urbanística quebrantada, brindándosele la oportunidad al contratista, al profesional encargado de la obra, al ocupante de la edificación o propietario del bien inmueble en el que tenga lugar la obra o actividad objeto de inspección, para que ejerza su derecho de defensa.

En caso de comprobarse la configuración de una infracción urbanística en el marco del procedimiento de regularización urbanística, la Municipalidad deberá imponer la multa que corresponda de conformidad a esta ley, y ordenará las medidas necesarias para la restitución de la legalidad urbanística quebrantada.

Artículo 95.- En caso de existir mérito para la apertura del procedimiento de regularización urbanística por una infracción contenida en los incisos a), b) y c) del artículo 89 de la presente ley, el profesional municipal responsable deberá emitir un Auto de Inicio en el que al menos indique de forma clara y circunstanciada los hechos, la presunta infracción cometida, la prueba que consta en autos, las posibles consecuencias en caso de verificarse la infracción urbanística, se le concederá un plazo de quince días hábiles al propietario para que presente ante la Municipalidad el proyecto y los requerimientos necesarios para la obtención de la licencia constructiva, o bien que demuestre con prueba idónea de que ya contaba con la licencia municipal o que la obra constructiva se ajusta a la licencia otorgada y al plazo de vigencia de la misma.

En caso de que transcurrido el plazo anterior el propietario no cumpla con los requerimientos para la obtención de la licencia constructiva, haya sido omiso en presentarlos, no haya demostrado que contaba con la licencia municipal o que la obra constructiva se ajustaba a la licencia otorgada, se le otorgará un último plazo de cinco días hábiles para que el propietario presente el proyecto y los requerimientos necesarios para la obtención de la licencia constructiva.

Si transcurrido este último plazo, el propietario no presenta el proyecto o no se hacen las modificaciones ordenadas y se comprueban las infracciones establecidas en los incisos a), b) ó c) del artículo 89 de esta ley, la Municipalidad ordenará al propietario que destruya las partes defectuosas de la obra constructiva. Si el propietario no lo hiciese, la Municipalidad lo hará por cuenta éste trasladándole los costos, e impondrá la multa correspondiente. Si la obra constructiva que quebrante la legalidad urbanística se encuentra en uso, la Municipalidad dispondrá la desocupación por sí misma o con colaboración de la Fuerza Pública.

Si el propietario presentó el proyecto respectivo y una vez que sea aceptado, el profesional municipal responsable comprobará si la obra ha sido ejecutada de acuerdo con él, y si fuese así ordenará el levantamiento de los sellos e impondrá la multa correspondiente mediante resolución fundada.

Si el propietario demuestra de que ya contaba con la licencia municipal o que la obra constructiva se ajusta a la licencia otorgada y al plazo de vigencia de la misma, mediante resolución fundada el profesional municipal responsable dará por terminado el asunto.

Contra el acto final dictado por el profesional municipal responsable, cabrán los recursos ordinarios señalados en el Código Municipal.

Artículo 96.- En caso de existir mérito para la apertura del procedimiento de regularización urbanística por una infracción contenida en el inciso d) del artículo 89 de la presente ley, el profesional municipal responsable deberá emitir un Auto de Inicio en el que al menos indique de forma clara y circunstanciada los hechos, la presunta infracción cometida, la prueba que consta en autos, las posibles consecuencias en caso de verificarse la infracción urbanística, y se le concederá un plazo de cinco días hábiles al ocupante de la edificación para que pueda presentar su descargo y las pruebas respectivas para desvirtuar el reproche endilgado.

Si transcurrido el plazo, el ocupante de la edificación no logre desvirtuar la infracción establecida en el inciso d) del artículo 89 de esta ley, la Municipalidad ordenará al ocupante de la edificación que destruya la misma. Si el ocupante de la edificación no lo hiciere, la Municipalidad lo hará por cuenta éste trasladándole los costos, e impondrá la multa correspondiente. Si la obra constructiva que quebrante la legalidad urbanística se encuentra en uso, la Municipalidad dispondrá la desocupación por sí misma o con colaboración de la Fuerza Pública.

Si el ocupante de la edificación demuestra que su obra cuenta con la licencia constructiva y que la misma se encuentra sobre su propiedad, mediante resolución fundada el profesional municipal responsable dará por terminado el asunto.

Contra el acto final dictado por el profesional municipal responsable, cabrán los recursos ordinarios señalados en el Código Municipal.

Artículo 97.- En caso de existir mérito para la apertura del procedimiento de regularización urbanística por una infracción contenida en los incisos e), f), g), h) i) y j) del artículo 89 de la presente ley, el profesional municipal responsable deberá emitir un Auto de Inicio en el que al menos indique de forma clara y circunstanciada los hechos, la presunta infracción cometida, la prueba que consta en autos, las posibles consecuencias en caso de verificarse la infracción urbanística, se le concederá un plazo de cinco días hábiles al contratista, al profesional encargado de la obra, o al propietario del bien inmueble en el que tenga lugar la obra para que pueda presentar su descargo y las pruebas respectivas para desvirtuar el reproche endilgado.

Si transcurrido este último plazo, el contratista, al profesional encargado de la obra, o al propietario del bien inmueble en el que tenga lugar la obra no logre desvirtuar la infracción establecida en los incisos e), f), g), h) i) y j) del artículo 89 de la presente ley, la Municipalidad ordenará al responsable abstenerse de cometer la infracción demostrada e impondrá la multa correspondiente.

Si el contratista, al profesional encargado de la obra, o al propietario del bien inmueble en el que tenga lugar la obra demuestra que no se ha configurado alguna de las infracciones contenidas en los incisos e), f), g), h) i) y j) del artículo 89 de la presente ley, mediante resolución fundada el profesional municipal responsable dará por terminado el asunto.

Contra el acto final dictado por el profesional municipal responsable, cabrán los recursos ordinarios señalados en el Código Municipal.

Artículo 98.- Transcurridos cuatro años desde la total terminación de las obras, trabajos e instalaciones, o desde la aparición de signos físicos exteriores que permitan el conocimiento de su realización, la Municipalidad no podrá instaurar los procedimientos de regularización urbanística. Éstas quedarán sujetas, no obstante, al régimen de instalaciones, edificaciones y construcciones fuera de la legalidad urbanística, y cualquier acto que implique su reforma, ampliación o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización, si ésta fuera posible. En este proyecto se contemplará el conjunto de medidas necesarias para la eliminación o, en todo caso, reducción del impacto en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otros análogos.

El plazo de cuatro años a que se refiere el apartado anterior no rige, en ningún caso, para las construcciones, edificaciones e instalaciones que se realicen sobre bienes de dominio público.

Artículo 99.- En lo que no se encuentre expresamente regulado en los procedimientos de regularización urbanística, se aplicará de forma supletoria la Ley General de la Administración Pública.”

Rige a partir de su publicación.

Danny Vargas Serrano
Diputado

El expediente legislativo aún no tiene Comisión asignada