



MUNICIPALIDAD DE HEREDIA

El Concejo Municipal del Cantón de Heredia en el uso de las facultades que le confieren los artículos 169 y 170 de la Constitución Política, artículos 4 inciso a), 13 inciso c) y 43 del Código Municipal, Ley 7794 del 30 de abril de 1998, 18 y 19 de la Ley de Construcciones y 32 siguientes de la Ley de Planificación Urbana, aprobó en Sesión Ordinaria N° 143-2018, celebrada el 12 de febrero del 2018 este Reglamento para el Otorgamiento de Licencias de Construcción en el Cantón de Heredia.-

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 — Objeto. Este Reglamento tiene por objeto fijar las normas para la planificación, diseño y construcción de todo tipo de obras de arquitectura, ingeniería civil, ingeniería eléctrica, ingeniería mecánica e ingeniería sanitaria, en procura de la salud, economía, comodidad y bienestar común, mediante requisitos que garanticen en las obras su solidez, estabilidad, seguridad, salubridad, iluminación y ventilación adecuadas, sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos.

Artículo 2 — Ámbito de aplicación. Las disposiciones contenidas en este Reglamento serán aplicables a todo tipo de obras de construcción, remodelación, reparación, excavación, rellenos (movimientos de tierra), ampliación o demolición que se realicen en propiedades públicas o privadas situadas dentro del cantón de Heredia.

Artículo 3 — Definiciones. Para una mejor comprensión y procurar el correcto cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, se entenderá por:

- a. **Alineamiento:** Línea fijada por la Municipalidad o por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, como límite o proximidad máxima de emplazamiento de la construcción, con respecto a la vía pública.
- b. **Antejardín:** Espacio comprendido entre la línea de propiedad y la línea de construcción fijada por la Municipalidad o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, implica una restricción urbanística para construir, sin que por ello la porción de terreno pierda su condición de propiedad privada, la cual no podrá ser usado para piezas habitables.
- c. **Cobertura:** Es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura. Para efectos de cálculo que se excluyen: aleros, cornisas, balcones abiertos que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos.
- d. **Condominio:** Inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.



Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el cantón de Heredia – Publicado La Gaceta N° 53 – 4/04/2018

- e. **Condominio vertical (Condominio construido):** Modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.
- f. **Condominio Horizontal (Condominio construido):** La modalidad donde cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.
- g. **Condominio de FFPI (lotes):** Son aquellos proyectos donde las fincas filiales corresponden a predios horizontales, que pueden ser destinados a uso agrícola, industrial, pecuario, turístico, comercial, habitacional, de recreo y/o cualquier otro propósito lícito. Cada finca filial será denominada Finca Filial Primaria Individualizada (FFPI).
- h. **Condominio de condominios (Sub-condominios):** Son aquellos proyectos donde las fincas filiales se conforman a partir de la sub-división de una finca matriz. Lo anterior debe permitirse en los reglamentos de Condominio y Administración; tanto de la finca matriz inicial como de los subcondominios, debiendo contener ambos reglamentos las normas que regulen la relación entre los condominios y de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios y/o condóminos.
- i. **Cordón de caño:** Desagüe pluvial que conforma el límite entre la calzada de una calle y la acera.
- j. **Contaminación visual:** Todo aquello que afecta o perturba la visualización de una determinada zona o rompe la estética del paisaje.
- k. **Densidad:** Relación entre el número de familias o de personas de una unidad residencial y la superficie de ésta en hectáreas.
- l. **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 las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen el control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.
- m. **Instituciones responsables de revisión de planos:** le corresponderá la revisión conforme a su competencia:
 - 1- **Benemérito Cuerpo de Bomberos:** transformaciones de calles públicas a bulevares.
 - 2- **Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU):** todas las edificaciones indicadas en este capítulo que se encuentren ubicadas en Zona Marítimo Terrestre. Revisará también lo concerniente a cementerios.



Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el cantón de Heredia – Publicado La Gaceta N° 53 – 4/04/2018

- 3- **Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado:** todos los proyectos de extensiones de ramal y obras complementarias en acueducto, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, accesos y servicios, proyectos del Estado, plantas potabilizadoras, y plantas de tratamiento que den servicio a proyectos habitacionales, cuando así lo solicite la Institución correspondiente.
 - 4- **Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados:** todas las edificaciones destinadas para la Educación tanto públicas como privadas.
 - 5- **Ministerio de Salud:** todas las edificaciones comerciales e industriales, las calderas y obras de planta de tratamiento.
 - 6- **Dirección de Hidrocarburos del Ministerio de Ambiente y Energía:** todos los proyectos de estaciones de servicios, estación de autoconsumo y las plantas envasadoras de LPG.
 - 7- **Oficina de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura y Juventud:** todos aquellos proyectos que cuenten con declaratoria de sitio de interés arquitectónico.
 - 8- **Ministerio de Obras Públicas y Transportes:** todos los proyectos de vallas publicitarias sobre vías nacionales (Decreto N° 29253-MOPT “Reglamento de los Derechos de Vía y Publicidad exterior”, del 2000 y sus reformas), y estacionamientos públicos Decreto N° 27789, Reglamento a la Ley N° 7717 Reguladora de Estacionamientos Públicos, 1999, y sus reformas).
 - 9- **ICODER:** todos los proyectos de infraestructura deportiva pública y privada.
 - 10- **ICT:** todo proyecto cuya naturaleza sea de uso turístico.
- n. **Licencia de construcción:** Trámite indispensable que deberá ser aprobado por la Municipalidad para construir, remodelar, ampliar todo tipo de estructura u obra entre las cuales están por ejemplo: cercas, cocheras, accesos, tapias, toldos, techos, muros, barandas, cambio de pisos, entre otros. También es indispensable para movimientos de tierra (excavaciones o rellenos).
- o. **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.
- p. **Línea de propiedad:** La que demarca los límites de la propiedad o terreno en particular.
- q. **Lote:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a uno o más senderos o vías. Puede ser de uso privado, público o comunal.
- r. **Modificación de condominios:** Se refiere a cualquier tipo de variación de un condominio aprobado (inscrito o no). Se considera dentro de esta definición, el cambio de condominio a urbanización.



Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el cantón de Heredia – Publicado La Gaceta N° 53 – 4/04/2018

- s. **Modificación de urbanizaciones y conjuntos residenciales:** Se refiere a cualquier tipo de variación de una urbanización. Se podrán modificar siempre y cuando no hayan sido recibidas las obras urbanísticas por parte de la municipalidad respectiva.
- t. **Obra mayor:** Aquellas obras de construcción nueva, de ampliación en superficie, volumen o altura de edificaciones existentes o rehabilitación integral (no parcial) de edificaciones ya existentes.
- u. **Obra menor:** Obras de sencilla técnica que se realicen a un bien inmueble, que por su tamaño no precisen elementos estructurales y no requieren de aumento en la demanda de servicios públicos (agua potable, disposición de aguas residuales, electricidad), ni afecten las condiciones de habitabilidad o seguridad. No se considerarán obras menores las obras de construcción que, según el criterio técnico especializado del funcionario municipal competente, incluyan modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de un edificio, ya que estas se consideran rehabilitación integral.
- v. **Obras de consolidación:** Cambios de paredes, refuerzos de estructuras, cambio o construcción, total o parcial, de techos, remodelación de fachadas, aperturas, cierres o sustitución de puertas o ventanas.
- w. **Profesional responsable:** Ingenieros o arquitectos incorporados y activos al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, con las facultades y responsabilidades señaladas en la Ley de Construcciones, Reglamento de Ética Profesional del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica y demás normativa aplicable.
- x. **Remodelación:** Se refiere a cambios en la distribución espacial, materiales o acabados de una edificación existente. También se refiere a mejoras de una edificación existente para restaurar su capacidad original que haya podido verse disminuida por daños causados por sismo, incendio, inundación, vandalismo u acciones fortuitas a sus sistemas electromecánicos.
- y. **Retiros:** Los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.
- z. **Torre de telecomunicaciones:** Estructura vertical para el soporte de antenas o equipo de telecomunicaciones que pueden ser de tipo arriostrada, auto soportada y monopolo.
- aa. **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.
- bb. **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.

TÍTULO II LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

CAPITULO I REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS

Artículo 4 — Licencia de Permiso de Construcción. Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente, según lo indicado en el artículo 74 de la Ley de Construcciones. Para lo anterior se utilizarán las siguientes definiciones, para la solicitud de la licencia de construcción correspondiente:

1. **Obra mayor:** Aquellas obras de nueva planta, de ampliación en superficie, volumen o altura de edificaciones existentes y/o rehabilitación integral (no parcial) de edificaciones existentes.
2. **Obra menor:** Obras de sencilla técnica que se realicen a un bien inmueble, que por su tamaño no precisen elementos estructurales y no requieren de aumento en la demanda de servicios públicos (agua potable, disposición de aguas residuales, electricidad), ni afecten las condiciones de habitabilidad o seguridad. No se considerarán obras menores las obras de construcción que, según el criterio técnico especializado del funcionario municipal competente, incluyan modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de un edificio, según el artículo 83 bis de la Ley de Construcciones.

El monto máximo permitido como construcción menor será de 10 salarios mínimos de un trabajador no especializado, conforme el Decreto Nacional de Salarios Mínimos que se encuentre vigente.

Artículo 5 — Requisitos generales de solicitud. Para la construcción de obras mayores, menores, de mantenimiento, deberá cumplirse con los siguientes requisitos (Anexo 1. Código 1 al 8):

- a. Completar y presentar el formulario de solicitud de permiso de obra mayor, o de obra menor, según corresponda. Este documento deberá estar firmado por el propietario del inmueble y el profesional responsable, con excepción de las obras de mantenimiento que no requieren la participación obligatoria de un profesional responsable miembro del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- b. Personería jurídica y copia de cédula de identidad del representante legal, en el caso de propietarios con razón jurídica.



- c. Visto bueno de las Secciones municipales de Catastro y Valoración y Servicios Tributarios.
- d. Estar al día con el pago de los tributos municipales.
- e. Estudio o certificación registral vigente de la propiedad en el que se van a efectuar las obras. En el caso de ser una propiedad en derechos, deberá adjuntar el informe registral de cada derecho y una carta en la que los demás propietarios consientan la realización de las obras.
- f. Una copia legible del plano catastrado.
- g. Cuando el solicitante no sea el propietario del inmueble deberá presentar un poder, cuyas firmas deberán estar autenticadas por Abogado o Notario.
- h. Visto bueno del Centro de Conservación Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura y Juventud cuando el inmueble tenga declaratoria patrimonial.
- i. Las construcciones beneficiadas por la Ley 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (bono de vivienda) deberán adjuntar copia de la “Declaratoria de Interés Social”, para aplicar la exoneración parcial del impuesto de construcción.

Artículo 6 — Requisitos específicos para obras mayores. Adicional a los requisitos indicados en el numeral anterior, la solicitud de licencia de construcción para obras mayores deberá contener los siguientes requisitos según su clasificación:

- a. Requisitos documentales en edificios para habitación unifamiliar y multifamiliar, en lotes de urbanización o condominio:** Se aplicarán los requisitos contemplados en el artículo 5 del presente documento, y los del anexo 1, códigos del 9 al 23.
- b. Requisitos documentales en urbanizaciones, condominios y conjuntos residenciales:** Se aplicarán los requisitos contemplados en el artículo 5 del presente documento, y los del anexo 1, códigos del 9 al 30. Además, se deberá entregar en formato digital (AutoCAD) el diseño de sitio del proyecto. Dicho diseño, debe contemplar las áreas públicas (parques infantiles, áreas comunales y parques), las cuales no podrán tener una pendiente mayor al 20%.



- c. Requisitos documentales para otras edificaciones:** Se aplicarán los requisitos contemplados en el artículo 5 del presente documento, y los del anexo 1, códigos del 9 al 26.
Se clasificarán en esta categoría las construcciones, remodelaciones y ampliaciones de los siguientes tipos de proyectos:
- a. Locales para comercios y prestación de servicios
 - b. Todos los demás usos comerciales.
- d. Requisitos documentales para establecimientos industriales:** Se aplicarán los requisitos contemplados en el artículo 5 del presente documento y los del anexo 1, códigos del 9 al 26.
- e. Proyectos de características particulares:** Se aplicarán los requisitos contemplados en el artículo 5 del presente documento, y los del anexo 1, códigos del 9 al 11, 14, 16 al 21 y 23.
Los proyectos que se ubican dentro de esta clasificación son los siguientes:
- a- Tapias
 - b- Vallas publicitarias
 - c- Torres de Telecomunicaciones
 - d- Infraestructura de Transmisión Eléctrica
 - e- Demoliciones
 - f- Muros
 - g- Puentes
 - h- Reforzamiento estructural
 - i- Obras de protección en márgenes de ríos
 - j- Instalación Eléctrica

Artículo 7 — Requisitos específicos para obras menores. Adicional a los requisitos indicados en el numeral 5 de este Reglamento, la solicitud de permiso de obra menor deberá contener los requisitos del anexo 1, código 10 y 11. Además si dentro del plazo de doce meses, contado a partir del otorgamiento de un permiso de obra menor, que establezca realizar reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor, se presentan nuevas solicitudes de obra menor sobre un mismo inmueble, la municipalidad, previa inspección, denegará el nuevo permiso si se determina que una obra mayor está siendo fraccionada para evadir los respectivos controles, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar el permiso de construcción, conforme a lo dispuesto en el artículo 83 de la ley de Construcciones.

En concordancia al artículo 83 bis de la Ley de Construcciones, se consideran obras menores los siguientes trabajos:

- a. Las obras de mantenimiento, que se realicen en exteriores como interiores de los inmuebles, y no requieren la participación obligatoria de un profesional responsable miembro del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, según el artículo 83 bis de Ley de Construcciones:



Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el cantón de Heredia – Publicado La Gaceta N° 53 – 4/04/2018

1. Reposición o instalación de canoas y bajantes.
2. Reparación de aceras.
3. Instalación de verjas, rejas o cortinas de acero.
4. Limpieza de terreno de capa vegetal o de vegetación.
5. Cambio de cubierta de techo.
6. Pintura en general, tanto de paredes como de techo.
7. Colocación de cercas de alambre.
8. Acabados de pisos y de cielo raso.
9. Reparación de repellos y de revestimientos.
10. Reparaciones de fontanería.

b- Construcciones menores, con croquis a escala y con el detalle de obra:

- 1- Instalación de publicidad de Anuncios en voladizo, salientes, luminosos o bajo marquesinas.
- 2- Mejoras o cambios en fachada en línea de propiedad.
- 3- Rampas de acceso para el cumplimiento de la Ley 7600.
- 4- Aceras con cambio de pendiente.
- 5- Rampas de acceso vehicular a predios.

Artículo 8 — Requisitos específicos para movimientos de tierra (rellenos o cortes): Adicional a los requisitos indicados en el numeral 5 de este Reglamento, la solicitud de permiso de obra mayor deberá contener los requisitos del anexo 1, código 9 al 11, 16, 17,18, 19,20 y 23.

Además si el material se va a depositar en otro inmueble de la jurisdicción de esta municipalidad, se deberá presentar una carta firmada por parte del propietario y profesional responsable, indicando las rutas para la exportación del material y la copia del plano catastrado de dicha propiedad, el cual debe contener visado municipal y alineamiento municipal o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes cuando la propiedad esté frente a carretera nacional.

Cuando el movimiento de tierra se realiza para construir, se deberá presentar un plano que contemple:

1. Cortes:



- 1.1 El espesor de capa orgánica a eliminar.
 - 1.2 Las pendientes de cada talud al final de la construcción.
 - 1.3 Resumen de los resultados del análisis de los taludes con los factores de seguridad resultantes.
 - 1.4 El lugar donde se depositarán los materiales removidos.
 - 1.5 El sistema de manejo de aguas y control de erosión durante y después del movimiento de tierras, drenajes, tuberías y similares.
2. Rellenos:
- 2.1 El material a utilizar en el relleno y su calidad.
 - 2.2 El método a emplear para la compactación del relleno, así como las pruebas de laboratorio que respaldan su utilización.

Artículo 9 — Requisitos de solicitud de alineamiento municipal. Para solicitar alineamientos y niveles deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- a. Completar y presentar el formulario de solicitud.
- b. Visto bueno de las Secciones municipales de Catastro y Valoración y Servicios Tributarios.
- c. Especificar el uso que se dará a la construcción.
- d. Una copia legible del plano catastrado.
- e. Dirección o medio para atender las notificaciones.

CAPÍTULO II OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA

Artículo 10 — Denegatoria de la licencia. La Municipalidad no autorizará obras de construcción en los siguientes casos:

- a. Cuando la solicitud no cumpla los requisitos establecidos en los numerales anteriores.
- b. Cuando las obras no guarden conformidad por razones de uso, ubicación, retiros, coberturas y además condiciones de zonificación si existieren.
- c. Si el predio que se va a edificar surge de un fraccionamiento que no posee el visado municipal original que ordena la ley.
- d. Siempre que se trate de usar propiedades sin requisitos de urbanización o faltos de acceso adecuado a la vía pública.
- e. Si el lote o fracción de éste, tiene cavidad o dimensiones menores a los mínimos establecidos de acuerdo a la zonificación del cantón.



Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el cantón de Heredia – Publicado La Gaceta N° 53 – 4/04/2018

- f. En tanto lo vede alguna limitación impuesta por reserva a uso público o declaratoria formal de inhabilidad del área, motivada en renovación urbana o protección contra las inundaciones, derrumbes y otros peligros evidentes.
- g. Cuando el área en donde se va a construir coincida con una proyección vial aprobada previamente por la Municipalidad de Heredia.
- h. Cualquier otro caso que establezca el ordenamiento jurídico.

Artículo 11 — Aprobación de la licencia. La Sección de Desarrollo Territorial aprobará la licencia cuanto determine que la solicitud cumple con todos los requisitos y condiciones técnicas valoradas. Posterior a ello, el solicitante deberá cancelar el monto correspondiente al impuesto de construcción.

Artículo 12 — Impuesto de construcción. El monto por impuesto de construcción es de un 1% sobre el valor tasado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Para el caso de renovación de permisos y cuando resulte procedente, se reajustará el permiso con base al Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente a la fecha de su aplicación.

Artículo 13 — Subsanción de requisitos. Cuando la Sección de Desarrollo Territorial o el Inspector Municipal determine un defecto u omisión o considere que algún aspecto técnico en los planos debe modificarse, se notificará al interesado a efecto de que proceda a hacer las enmiendas señaladas. En caso de que el solicitante omita la prevención realizada, la tramitación de la licencia será suspendida hasta tanto se cumpla con lo ordenado.

Artículo 14 — Retiro de la licencia. Una vez cancelado el impuesto de construcción, la licencia y plano de construcción serán entregados contra la presentación de la póliza de riesgos del Instituto Nacional de Seguros. Para los efectos, la Sección de Desarrollo Territorial llevará un libro de registro en el que se hará constar que al propietario del inmueble o profesional responsable se le hizo entrega del permiso de construcción, plano visado, cartón del permiso y hoja de control de visitas.

Artículo 15 — Vigencia de la licencia. Las licencias de construcción tienen una vigencia de un año posterior a su otorgamiento. Una vez transcurrido ese plazo, en caso de que el impuesto haya sido cancelado, la Municipalidad calculará nuevamente el impuesto con base a la nueva tasación del resello de los planos ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) y rebajara la suma pagada anteriormente. Además, deberá presentar las certificaciones actualizadas (informe registral y póliza de riesgos de trabajo del INS).

Artículo 16 — Eliminación de solicitud de Licencia de Construcción. Transcurridos tres meses desde la fecha de solicitado un trámite de Licencia de Construcción, y el solicitante no ha realizado el pago del impuesto de construcción para el otorgamiento de la Licencia de Construcción, la Sección de Desarrollo Territorial, previo a inspección a realizar por Control Fiscal y Urbano, procederá con la eliminación de dicho trámite.



CAPÍTULO III CONSTRUCCIÓN DE OBRAS

Artículo 17 — Horario para realizar obras. Las obras constructivas podrán realizarse desde las seis horas (6:00) hasta las diez y ocho horas (18:00) y ajustarse a las condiciones establecidas en el Reglamento para el Control de la Contaminación por ruido del Ministerio de Salud.

Artículo 18 — Alineamiento o línea de construcción. Todo edificio que se construya o reconstruya en lo sucesivo frente a la vía pública deberá ajustarse al alineamiento de la Municipalidad de Heredia o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

La línea de construcción establecida por la Sección de Desarrollo Territorial no podrá ser modificada, ni ejecutarse dentro del retiro obras que tiendan a consolidarlas en su totalidad o perpetuar su estado actual.

Para los casos del alineamiento municipal, el nivel de terraza 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.

Los Inspectores Municipales velarán por el adecuado cumplimiento de esta norma.

Artículo 19 — Aceras, cordón y caño. Toda obra de construcción o remodelación deberá poseer acera, cordón y caño frente a vía pública, una vez que la edificación tenga un avance del 50%. El desnivel de la acera será de 2% con respecto al caño y la superficie antideslizante solo podrá ser en material de concreto, además se podrá incorporar losetas táctiles para personas con alguna discapacidad visual. Los cortes en aceras y en cordones de calle para la entrada de vehículos a los predios, no deberán entorpecer el tránsito de peatones. Las rampas de acceso vehicular hacia los predios, solamente se podrán realizar dentro de la propiedad privada y no sobre la acera.

Artículo 20 — Descarga de aguas pluviales. Todo edificio o casa de habitación que se construya o esté construida, deberá tener canoas y la canalización necesaria para recoger las aguas pluviales. Las aguas deberán ser descargadas directamente en las vías públicas o desagües particulares previamente diseñados y su paso por las aceras deberá hacerse bajo la acera hasta el cordón de caño, no permitiéndose caídas libres de aguas pluviales sobre la vía pública. No se autoriza la canalización de aguas pluviales de viviendas individualizadas hacia quebradas o ríos.

Artículo 21 — Antejardín. En propiedades con antejardín se podrá construir en la línea de propiedad un muro de concreto o material similar de 1.00 metro de altura como máximo, a partir de esa distancia se podrá colocar un enrejado de cualquier material.

Artículo 22 — Uso vía pública. Si en la ejecución de una obra debe ocuparse una vía o acceso público, el subsuelo o espacio aéreo se deberá obtener un permiso de



ocupación de vía de la Municipalidad o del Ministerio de Obras Públicas y Transporte, según corresponda.

Artículo 23 — Obstaculización vía pública. Cuando por motivos calificados sea indispensable dejar escombros hacer excavaciones o en alguna forma poner obstáculos, al libre tránsito en la vía pública, originados por obras de cualquier tipo, es obligatorio obtener de previo la autorización municipal para tal uso y reparar cualquier daño a que se provoque a la infraestructura existente. Además se deberá colocar material preventivo, letreros durante todo el día y señales luminosas claramente visibles durante la noche, a una distancia de 15 metros del obstáculo, de manera que prevenga oportunamente al que transite por esa vía.

Artículo 24 — Rotura de calles. Cuando la ejecución de las obras requiera la rotura del pavimento de las calles públicas deberá solicitarse autorización previa a la Sección de Desarrollo Territorial o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda, quienes fijarán en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceden. El solicitante deberá restituir la condición de la vía o cancelar el monto respectivo a la Municipalidad o el Ministerio cuando estas Instituciones sean las que realicen las obras.

Artículo 25 — Valla de seguridad. 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 deberán tener una valla de 80 centímetros de alto sobre la línea del cordón de la acera o área que corresponda, 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 1,1 metros, sobre la acera o área que corresponda y en su ancho no sobrepasará la línea del cordón de caño.

Artículo 26 — Zonas de control especial. La Municipalidad garantiza la libertad para adoptar la arquitectura o diseño de las fachadas de las construcciones; no obstante, las construcciones ubicadas en calles o plazas donde existan construcciones declaradas monumentos nacionales de valor excepcional, histórico o arquitectónico deben armonizar con el entorno. Para ello, el propietario deberá solicitar a la Sección de Desarrollo Territorial. el visto bueno de las obras por realizar.

Artículo 27 — Daños a propiedad municipal. Los propietarios serán responsables de los daños sufridos a las propiedades municipales a causa de la obra por construir. Por consiguiente, los administrados están en la obligación de resarcir el daño y restablecer las condiciones del terreno previo a la afectación generada.

Artículo 28 — Rotulación de calles y avenidas. La Municipalidad podrá colocar placas de numeración de calles y avenidas en las paredes externas de las edificaciones. Para ello, la Municipalidad solicitará al propietario un espacio en la fachada.



Artículo 29 — Espacio accesible. Toda obra constructiva que sea destinada a la atención del público debe cumplir las disposiciones de acceso al espacio físico contenido en la Ley 7600 de igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad y su Reglamento.

Artículo 30 — Finalización de obras. Una vez finalizada las obras, el propietario o profesional responsable de la obra, deberá informar de la recepción a la Sección de Control Fiscal y Urbano.

CAPÍTULO IV MOVIMIENTOS DE TIERRA

Artículo 31 — Rellenos. Cuando se realicen rellenos y previo a la colocación de las capas, se deberá eliminar la capa vegetal y conformar la superficie en gradas.

Artículo 32 — Capa vegetal. La capa vegetal que se remueva durante los movimientos de tierra podrá utilizarse después del tratamiento final de los suelos como capa superficial, pero no podrá utilizarse para la conformación de rellenos donde se pretenda urbanizar en el futuro o ubicar zonas verdes.

Artículo 33 — Superficies expuestas. Queda prohibido dejar superficies expuestas a la erosión. Todas aquellas superficies que no se utilicen para construir deberán tener cobertura vegetal.

Artículo 34 — Taludes o rellenos. El profesional encargado de la obra será responsable de las afectaciones que se generen a las edificaciones que queden rodeadas de taludes o rellenos.

Artículo 35 — Escombros. Queda prohibido dejar escombros en el área destinada a futuras construcciones, áreas públicas o propiedades cercanas sin autorización del dueño. Estos residuos deberán ser depositados en rellenos sanitarios o lugares destinados a su recolección y que cuenten con permiso de funcionamiento.

Artículo 36 — Seguridad de las zonas. Las zonas de relleno solo podrán ser utilizadas para realizar construcciones si los estudios de suelo y estabilidad geotécnica garanticen su seguridad ante posibles deslizamientos, caso contrario, la Municipalidad prohibirá la ejecución de la obra pretendida.

Artículo 37 — Maquinaria. La maquinaria que se utilice para realizar los movimientos de tierra deberá cumplir con los límites máximos de ruido permitidos en la Ley de Tránsito para Vías Públicas Terrestres.

Artículo 38 — Transporte de material. Cuando sea necesario utilizar la vía pública para el transporte del material removido en el movimiento de tierras o el que se va a colocar en el relleno, el método utilizado para el transporte debe garantizar que el material no será esparcido por la vía. Si la vía pública se ve afectada en cuando a su calidad, el propietario del movimiento de tierras deberá realizar las reparaciones



pertinentes en la vía pública, aceras y cordón de caño que se hayan dañado, de manera que éstas queden en iguales o mejores condiciones a las que tenían.

CAPÍTULO V RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS

Artículo 39 — Requisitos de recepción. Para la recepción de proyectos urbanísticos o fraccionamientos deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud de inspección previa y visto bueno del Topógrafo Municipal, para verificar los derechos de vía y los linderos áreas públicas a traspasar a la Municipalidad.
- b. Solicitud de recepción dirigida a la Comisión de Obras y a la Sección de Desarrollo Territorial, firmada por el dueño de la propiedad y el profesional responsable de la obra.
- c. Carta de aceptación de la Institución que brinde el servicio de agua potable, red sanitaria y energía eléctrica.
- d. Carta de la Institución que brinde el servicio de agua en donde se constante la recepción en custodia de cabezotes de hidrantes.
- e. Carta de Bomberos de Costa Rica o de la Institución que brinda el servicio de agua en el que garantice haber probado los cabezotes de hidrantes.
- f. Carta el Instituto Costarricense de Electricidad en el que se constante la obras para el servicio de telefonía.
- g. Carta del Ministerio de Obras Públicas y Transporte en donde acepta la demarcación vial horizontal y vertical, para accesos autorizados hacia ruta nacional.
- h. Estudio de un laboratorio reconocido que garantice la calidad de la mezcla asfáltica colocada, grosor promedio colocado y sus características.
- i. Estudio de un laboratorio competente que garantice la sobre calidad de concreto colocado en aceras y cordón de caño.
- j. Estudio de estabilidad de taludes en el caso que existan trabajos de estabilización de suelos en el proyecto.
- k. Constancia del profesional responsable de que las obras de infraestructura se realizaron en apego a lo indicado en planos constructivos aprobados.
- l. Carta de compromiso de arborización y mantenimiento de zonas de parques por un período de dos años.



- m. Carta de compromiso sobre la calidad y reparación de daños que ocurriesen en las obras por un período no menor de 5 años. Esto con fundamento en el Artículo 1145 del Código Civil. La firma del propietario deberá ser autenticada por un Abogado o Notario.
- n. Indicación de que las áreas públicas (parques, área comunal y juegos infantiles) están con zacate, arborizadas, cierres perimetrales y frontales, así como el equipamiento respectivo para juegos infantiles. En el caso de áreas públicas que colinden con viviendas, se deberán construir tapias.

Artículo 40 — Traspaso áreas públicas. Previo al otorgamiento del visado del mosaico catastral, el desarrollador deberá tramitar ante la Asesoría de Gestión Jurídica Municipal el traspaso de las áreas públicas a favor del municipio, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Copia de la transcripción de acuerdo en la que el Concejo Municipal aprueba recibir las áreas públicas del proyecto urbanístico o fraccionamiento (autorizar al alcalde a firmar)
- b. Carta de la Sección de Desarrollo Territorial en la que se consigne que los inmuebles se encuentran con zacate, arborizadas, cierres perimetrales y frontales y equipadas con juegos infantiles. En el caso de áreas públicas que colinden con viviendas, se deberán construir tapias.
- c. Borrador de la escritura pública de traspaso elaborada por Notario Público.
- d. Planos catastrados de las áreas públicas a traspasar, con su respectivo visado.
- e. Copia de la cédula de identidad o certificación de personería jurídica del propietario del inmueble.

Artículo 41 — Visado municipal. Una vez traspasadas las áreas públicas a nombre de la Municipalidad de Heredia, se procederá con el visado del mosaico catastral.

Para ello deberá aportar los siguientes requisitos:

- a. Completar y presentar el formulario de solicitud.
- b. Visto bueno de Catastro y Valoración y Servicios Tributarios.
- c. Original y dos copias del plano a visar.
- d. Visto bueno de la Empresa de Servicios Públicos de Heredia para los servicios públicos de los lotes a catastrar.

Artículo 42 — Obras faltantes. La Municipalidad podrá otorgar el visado del mosaico catastral del proyecto urbanístico o fraccionamiento cuando las áreas de



Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el cantón de Heredia – Publicado La Gaceta N° 53 – 4/04/2018

parque, juegos infantiles y facilidades comunales no cuenten con las condiciones requeridas en este Reglamento, siempre que el desarrollador del proyecto rinda una garantía bancaria, hipotecaria o cualquier otro valor que satisfaga el interés público del municipio, por el valor total de las obras pendientes de construir y con una vigencia máxima de un año, tiempo en el que el desarrollador deberá concluir con los trabajos pendientes.

La garantía será determinada y calificada a través del criterio técnico de la Sección de Desarrollo Territorial. Para ello, el profesional responsable de la obra deberá emitir un informe en el que establezca el presupuesto de los trabajos por realizar. Por su parte, la Sección de Desarrollo Territorial deberá verificar que la información suministrada se ajuste con los precios del mercado.

Las condiciones de este numeral no serán aplicables cuando las obras faltantes correspondan al acondicionamiento de calles.

Artículo 43 — Ejecución de garantía. La Municipalidad ejecutará la garantía bancaria, hipotecaria o cualquier otro valor que satisfaga el interés público del municipio cuando transcurra el año establecido en el numeral anterior y el desarrollador no haya realizado las obras faltantes en las áreas de parque, juegos infantiles y facilidades comunales del proyecto habitacional. El dinero será depositado en las arcas municipales con el fin de que el Gobierno Local atienda las omisiones del desarrollador. Para ello, la Sección de Desarrollo Territorial coordinará con las unidades administrativas a efecto de ejecutar el documento previo a que este pierda su validez.

Artículo 44 — Devolución garantía. El desarrollador del proyecto habitacional que haya rendido garantía bancaria como compromiso de concluir el acondicionamiento de las áreas públicas, deberá informar a la Municipalidad la finalización de las obras para que la Sección de Desarrollo Territorial verifique su cumplimiento y solicite a la Tesorería Municipal la devolución del documento. En el caso de las garantías hipotecarias, deberá solicitar al Concejo Municipal autorización para cancelar la hipoteca y para que el Alcalde Municipal suscriba la escritura respectiva. El trámite de la escritura de cancelación será responsabilidad del desarrollador, por lo que la gestión que realice será a sus expensas.

Artículo 45 — Visado planos individuales. Cuando las áreas públicas hayan sido inscritas a favor del municipio o la garantía sea rendida, el Departamento de Desarrollo Territorial podrá otorgar el visado a los planos individuales del proyecto urbanístico o fraccionamiento, siempre que cumplan con los requerimientos del artículo 41 de este Reglamento y las condiciones técnicas establecidas en el ordenamiento jurídico.



CAPÍTULO VI INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD

Artículo 46 — Los administrados que requieran colocar o fijar publicidad en bienes inmuebles del cantón de Heredia deberán solicitar ante esta Municipalidad la licencia de construcción respectiva.

Artículo 47 — La dimensión y colocación de publicidad no deberá desvirtuar los elementos arquitectónicos de las fachadas en que se instalen, las del entorno, ni alterar su valor arquitectónico. La Sección de Desarrollo Territorial podrá limitar el espacio a ocupar o no permitir la colocación del anuncio o rótulo cuando existan razones de carácter técnico o estético.

Artículo 48 — La publicidad se clasifica de la siguiente manera:

- a. **Anuncios volados:** Son todos los dibujos, letreros, signos, avisos, banderas o cualquier otra representación que sirva para anunciar, advertir o señalar alguna dirección, así como los relojes, focos de luz, aparatos de proyección y otros, asegurados a un edificio por medio de postes, mástiles, ménsulas y otra clase de soportes, de manera tal que cualquiera de los anuncios mencionados aparte de ellos sea visible contra el cielo desde algún punto de vía pública.
- b. **Anuncios salientes:** Aquellos que se proyectan más allá de la línea de construcción del edificio o finca en la cual se instalen. Podrán ocupar hasta el ancho mismo de la acera cuando se encuentren colocados a una altura sobre el nivel de la acera, superior a los dos metros cincuenta centímetros.
- c. **Anuncios luminosos:** Deben ser de materiales apropiados, artísticos e iluminados convenientemente. En estos anuncios luminosos no podrán usarse espejos, ni materiales que deslumbren, dañen o simplemente molesten la vista de las personas transeúntes o conductores. La variación de la iluminación de los anuncios que tengan cambios de luz, no será mayor del cincuenta por ciento de las arterias comerciales y del treinta y tres por ciento de las demás vías.
- d. **Rótulos bajo marquesinas:** Los rótulos colocados bajo marquesinas estarán a una altura mínima de dos metros veinticinco centímetros, siempre que no se proyecten más allá de las dos terceras partes del ancho de la acera. Podrán ocupar el ancho de la acera, cuando sean colocados a una altura superior a los dos metros cincuenta centímetros.
- e. **Anuncios en predios sin edificaciones contiguas a vías públicas:** Todo tipo de rótulo o anuncio permitido por ley, independientemente de su estructura, material y tamaño, excepto las vallas publicitarias, ubicados en predios sin edificaciones contiguas a vías públicas.



Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el cantón de Heredia – Publicado La Gaceta N° 53 – 4/04/2018

- f. **Vallas:** Son anuncios colocados en sitios públicos, como estadios, plazas, centros de diversión y otros, que no sean salientes, sino que se coloquen a lo largo de una malla, pared u otro y que contengan cualquier tipo de publicidad o mensaje de una empresa comercial.

Artículo 49 — Se prohíbe fijar o pintar anuncios, programas y otros, de cualquier clase y material, en:

- a. Edificios públicos, escuelas y templos.
- b. Edificios catalogados por la Municipalidad o Centro de Conservación Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura y Juventud como monumentos o patrimonio nacional.
- c. Postes, postes de alumbrado, quioscos, fuentes, árboles, aceras, guarniciones en general, elementos de ornato de plazas y paseos, parqueos y calles.
- d. En lugares donde obstaculicen la visibilidad para el tránsito.
- e. En cerros, rocas, árboles y otros, si tales anuncios pueden afectar la perspectiva panorámica o la armonía del paisaje.
- f. En otros lugares que técnicamente determine la Sección de Desarrollo Territorial.

Artículo 50 — La publicidad que se coloque en predios no edificados contiguo a vías públicas cantonales, serán puestos según el alineamiento indicado por la Sección de Desarrollo Territorial.

Artículo 51 — No se permitirá la instalación de anuncios que invadan la vía pública, excepto los salientes y rótulos bajo marquesinas, siempre que cumplan con los requerimientos técnicos establecidos en este Reglamento.

Artículo 52 — La Municipalidad podrá ordenar el retiro de publicidad a costa del propietario cuando se hagan sin autorización municipal o podrá cancelar la licencia otorgada cuando el anuncio atente contra la seguridad de las personas.

TÍTULO III DISPOSICIONES FINALES

Artículo 53 — Sanciones. La inobservancia a las disposiciones de este Reglamento será sancionada de conformidad con la Ley de Construcciones y el Reglamento de Control Constructivo en el cantón de Heredia.

Artículo 54 — Responsabilidad por accidentes. Los accidentes ocasionados por las obras constructivas serán de exclusiva responsabilidad del encargado de la obra y del propietario del inmueble, máxime cuando se incumplan las disposiciones de este Reglamento y no se tomen las medidas de seguridad respectivas.

Artículo 55 — Normativa supletoria. En todo lo no previsto en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Código Municipal, Ley General de la



Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el cantón de Heredia – Publicado La Gaceta N° 53 – 4/04/2018

Administración Pública, Ley de Construcciones y su reglamento, Ley de igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad y su Reglamento, Ley General de Caminos Públicos, Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Reglamento de Control Constructivo en el cantón de Heredia y demás normativa aplicable.

Artículo 56 — Derogatoria. Este reglamento deroga el Reglamento para la obtención de permisos de construcción o reparación publicado en el Diario Oficial La Gaceta 139 del 22 de Julio de 1977, Reglamento para el cobro de permisos de construcción publicado en el Diario Oficial La Gaceta 106 del 04 de junio de 2001, Reglamento para trámites de permisos de construcción, aceptación de obras y visados municipales publicado en el Diario Oficial La Gaceta 116 del 18 de junio de 2001, reforma de los requisitos de trámites municipales publicada en el Diario Oficial La Gaceta 42 del 01 de marzo de 2005, únicamente la sección Ingeniería, y el Reglamento para instalación de anuncios publicado en el Diario Oficial La Gaceta 98 del 23 de mayo de 1996.



ANEXO 1

CODIGO	Requisito documental	Normas aplicables o sustento técnico/legal
1	Personería Jurídica original y copia de cédula del Representante Legal, en el caso que el propietario sea una razón social.	Artículo VI 3.1.8 del RCNFU
2	Vistos buenos en el formulario de la solicitud de las Secciones de Catastro y Tributación de la Municipalidad.	
3	Estar al día con el pago de los tributos municipales.	
4	Estudio o certificación registral vigente de la propiedad en el que se van a efectuar las obras. En el caso de ser una propiedad en derechos, deberá adjuntar el informe registral de cada derecho y una carta en la que los demás propietarios consientan la realización de las obras.	Art.VI.3.1.7 y Art.3.1.8 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U)
5	Una copia legible del Plano Catastrado.	Artículo VI.2.3.b del Reglamento para el Control Nacional de fraccionamientos y Urbanizaciones Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U)
6	Presentar un poder u opción de compra-venta, cuyas firmas deberán estar autenticadas por Abogado o Notario, cuando el solicitante no sea el propietario del inmueble.	Artículo 95 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de elecciones y del Registro Civil, Gaceta No 100 del 25 de mayo del 2012
7	Visto bueno del Centro de Conservación Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura y Juventud cuando el inmueble tenga declaratoria patrimonial.	Artículo 39 del Reglamento para la Ley N° 7555 de Patrimonio Histórico Arquitectónico
8	Las construcciones beneficiadas por la Ley 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (bono de vivienda) deberán adjuntar copia de la “Declaratoria de Interés Social”, para aplicar la exoneración parcial del impuesto de	Artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero para Vivienda y Creación del BANHVI



Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el cantón de Heredia – Publicado La Gaceta N° 53 – 4/04/2018

	construcción.	
9	Planos de Construcción debidamente aprobados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y por las instituciones de revisión.	Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos Ley No 3663
10	El uso de suelo conforme a la solicitud de permiso de construcción.	Artículo 28 de la Ley de Planificación Urbana(L.P.U)
11	Alineamiento municipal o del MOPT según corresponda (obras frente a Carretera Nacional ó Vía Férrea en el Departamento de Previsión Vial del MOPT).	Artículo 18 del Reglamento de Construcciones
12	Disponibilidad de agua, obligatorio una de las tres opciones: a. por la Empresa de Servicios Públicos de Heredia, b. Si el abastecimiento es por pozos o manantiales, aportar pruebas físico químicas y bacteriológicas de la calidad del agua, que demuestran la potabilidad de la misma. c-En caso de ASADAS, adjuntar la carta de servicio de disponibilidad de agua o constancia de Capacidad Hídrica de la ASADA. Se debe adjuntar certificación de estar inscrita como tal en el AyA; y para urbanizaciones, condominios y fraccionamientos, adjuntar el criterio técnico de la Dirección de Acueductos Rurales. Lo anterior según oficio DAR 1679-2007	Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U). Art VI.3.1.11 R.C.N.F.U /TOM 4. Decreto 31545, Arts. 4 y 8. Art. 26. Art. II.3.2.4
13	Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias, obligatorio una de las tres siguientes opciones: a. Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias a colector existente del administrador del alcantarillado sanitario, b. Permiso de ubicación del Ministerio de Salud para sistema de tratamiento de aguas residuales cuando corresponda, c. En el caso de construcción de tanque séptico y drenajes, se debe presentar una copia de las pruebas de infiltración del suelo, memoria de cálculo del sistema de infiltración , y para urbanizaciones, condominios	Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U), Artículo VI.3.1.11 R.C.N.F.U/TOM4. Decreto 31545, Arts. 4 y 8. Art. 26. Art. II.3.2.5



Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el cantón de Heredia – Publicado La Gaceta N° 53 – 4/04/2018

	y fraccionamientos (cuando no se contemple la construcción de la red de alcantarillado sanitario), adjuntar la carta de exoneración de construcción de la red de alcantarillado sanitario vigente, emitida por el AyA.	
14	Disponibilidad eléctrica de la Institución que suministre el servicio.	Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U). Art VI.3.1.11 R.C.N.F.U /TOM 4. Decreto 31545, Arts. 4 y 8. Art. 26. Art. II.3.2.6
15	Los proyectos mayores a 500 m ² de cobertura constructiva en huella, deberán presentar el permiso de desfogue pluvial de proyectos (comerciales, residenciales e industriales). La solicitud se realiza ante el Concejo Municipal. En caso de propiedades que desfoguen sobre ruta nacional también deberán presentar el desfogue pluvial aprobado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.	Reglamento para el Otorgamiento del Desfogue Pluvial en el Cantón de Heredia, La Gaceta No 97 de 2015.
16	La Viabilidad Ambiental de SETENA para las obras de construcciones mayores a 300 m ² . En el caso de edificaciones desarrolladas de forma individual, se requiere la Viabilidad Ambiental para construcciones mayores de 500 m ² y otras actividades u obras que se consideren como de muy bajo impacto ambiental potencial de conformidad con lo establecido por SETENA.	Resoluciones 2370-2004-SETENA derogada; 583-2008- SETENA; Decreto Ejecutivo 32079- MNAE y 32712- MINAE
17	El Alineamiento del INVU, para propiedades que colinden con Ríos, Quebradas y otros cuerpos de agua, cuando aplique.	Gaceta # 181 del 16/09/2004. Art.33 Ley Forestal
18	Alineamiento del ferrocarril por parte de INCOFER, en caso de que la propiedad colinde con una línea de tren, cuando aplica.	Artículo 18 de la Ley de Construcciones y su Reglamento, Art. III.2.3; Art.III.2.6 del R.C.N.F.U, Reglamento sobre las dimensiones de los derechos de vía en los ferrocarriles nacionales Decreto N°22483-MOPT articulo N 1. Art.III.2.7.6 R.C.N.F.U



Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el cantón de Heredia – Publicado La Gaceta N° 53 – 4/04/2018

19	Alineamiento de zona de protección de nacientes y pozos del Departamento de Aguas del Ministerio de Ambiente y Energía	Artículo 33 de la Ley Forestal
20	Alineamiento de RECOPE, para toda obra de infraestructura que se realice frente a la ruta N°1 y N°108.	Procedimiento para el Otorgamiento de Alineamientos al Poliducto de RECOPE
21	Autorización de alturas por afectación de zonas de aterrizaje de aeropuertos - DGAC	Artículo 96 de la Ley 5150 de Aviación Civil
22	Para la construcción de obras en condominio se requiere el visto bueno del anteproyecto o proyecto por parte de la Administración del Condominio.	
23	Para retirar los planos y permiso Municipal debe presentar la Póliza de Riesgos del INS y la firma del propietario en el control que para efecto lleva la municipalidad, donde se compromete a tener en la obra el permiso de construcción, plano visado, cartón del permiso y hoja de control de visitas. Una vez finalizada la obra se le deberá entregar al inspector de la zona la hoja de control de visitas	Artículo 193 y 261 del Código de Trabajo
24	Para toda obra de infraestructura con entrada y salida hacia ruta nacional, deberá presentar la autorización del Departamento de Ingeniería de tránsito del MOPT.	Artículo 19 de la Ley General de Caminos Públicos
25	Estudio de impacto vial en ruta nacional o calle cantonal	Decreto 31892-MOPT DE 3-5-2004, La Gaceta 144 del 2004
26	Alineamiento respecto a líneas de alta tensión ICE, cuando aplica	Artículo VI.3.1.6 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones
27	Estudio geológico para terrenos con pendientes de más de 20% con laderas a orillas de cauces de agua.	
28	Estudio de suelo en caso de pendientes mayores de 15%.	
29	Aprobación de la Asamblea de Condominios, cuando se modifiquen áreas comunes o coeficientes de copropiedad de otros condominios.	
30	Aprobación de anteproyecto o proyecto por parte de la Comisión de Obras del Concejo Municipal, para la construcción de urbanizaciones o condominios.	



Reglamento para el otorgamiento de licencias de construcción en el cantón de Heredia – Publicado La Gaceta N° 53 – 4/04/2018

31	Visto bueno del proyecto por parte de la Administración del Condominio e indicación de que no está prohibido generar otro condominio.
----	---