

MUNICIPALIDAD SAN PABLO DE HEREDIA
CONCEJO MUNICIPAL DE SAN PABLO DE HEREDIA
SESIÓN ORDINARIA 42-18 CELEBRADA EL DÍA DIECISIETE DE OCTUBRE
DEL 2018 A PARTIR DE LAS DIECIOCHO HORAS CON QUINCE MINUTOS

CONSIDERANDOS

1. Oficio MSPH-AM-NI-144-2018, de fecha 10 de setiembre de 2018, suscrito por el Sr. Bernardo Porras López, Alcalde Municipal, donde remite copia del oficio MSPH-DDU-IP-NI-079-2018, donde se adjunta el Reglamento para el otorgamiento de permisos de obras menores en el cantón.
2. Acuerdo municipal CM 470-18 adoptado en la sesión ordinaria N° 37-18 celebrada el día 10 de setiembre de 2018, mediante el cual, se remite el oficio citado a la Comisión de Obras Públicas para su respectivo análisis y posterior dictamen.
3. Actas N° 19-18 y N° 20-18 de las reuniones celebradas los días 03 y 10 de octubre de 2018, donde se analizó el tema.

RECOMENDACIONES

Se le recomienda al honorable Concejo Municipal:

- I. Aprobar el Reglamento para el Otorgamiento de Obras Menores de la Municipalidad de San Pablo de Heredia.
- II. Instruir a la Administración Municipal para que someta a consulta pública no vinculante dicho reglamento en el Diario Oficial La Gaceta, por un plazo de diez días hábiles.

ESTE CONCEJO MUNICIPAL ACUERDA

Avalar dicho dictamen y:

1. Aprobar el Reglamento para el Otorgamiento de Obras Menores de la Municipalidad de San Pablo de Heredia, que versa:

REGLAMENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE OBRAS MENORES EN EL CANTÓN DE SAN PABLO DE HEREDIA

Tal y como dispone el transitorio único de la modificación de la ley Nº 833 -Ley de Construcciones y sus reformas del 2 de Noviembre de 1949, se procede con la formulación del Reglamento al Artículo 83 y Artículo 83 bis: relacionados con las condiciones y requisitos para Permisos y Construcción de Obras Menores en el Cantón de San Pablo de Heredia

Capítulo I Generalidades

En vista de la renovación, cambio permanente en el uso del espacio construido, tanto interno como externo de las casas, edificaciones y a que esto conlleva al mejoramiento de sus acabados, de las condiciones de seguridad física de predios y edificios y de la capacidad adaptativa de los mismos, en tareas de rehabilitación/restauración, mantenimiento, así como preservación y salvaguarda del espacio y entorno construido, se proponen la diferenciación del trámite para la obtención de la licencia municipal para construcciones prevista en el artículo 74 de la Ley de Construcciones, distinguiendo aquellos proyectos constructivos de obras menores, que llevan el propósito mencionado, pero con un grado de intervención de menor complejidad y alcance en la modificación o mejoramiento de las obras existentes. De esta forma, la tramitación de licencias municipales para la construcción de obras menores quedará diferenciada y normada con el presente "Reglamento Municipal de Obra Menor", con el fin de incidir de manera eficaz en el control urbano de esta dinámica, al tiempo que se simplifica el trámite administrativo de este requerimiento legal. Se busca asimismo, minimizar la ejecución descontrolada de obras que impactan por el sinérgismo de las mismas, la calidad urbana y así mejorar el marco normativo al respecto.

Es en este contexto es que se crea el reglamento interno de construcciones menores, a fin de lograr que el contribuyente se acerque a gestionar los trámites de permiso, logrando de esta forma que se garantice el control y la supervisión de cualquier construcción que se realice en el cantón de San Pablo de Heredia.

Capítulo II Disposiciones generales

Artículo 1.-Definición de términos

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.

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.

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.

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.

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

Ampliación: Ampliación del área de construcción de un edificio, ya sea en primer nivel o niveles superiores

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica

Edificación: Construcción destinada a cualquier actividad ya sea habitación, trabajo, almacenamiento, protección de enseres y muebles, entre otros.

Fachada: Es el alzado o geometría de una edificación. Puede ser frontal lateral o posterior.

Línea de Propiedad: La que demarca los límites de la propiedad o terreno.

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

Remodelación: Es el desarrollo de diseños en una edificación. Incluye el levantamiento de lo existente, revisión de sistemas mecánicos, eléctricos y estructurales.

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

Artículo 2.- En concordancia con el artículo 1º de la Ley de Construcciones, la Municipalidad de San Pablo de Heredia velará por el control y la supervisión de cualquier construcción que se realice en su jurisdicción sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en esta materia a otros órganos administrativos.

Artículo 3.- Este Reglamento rige para todo el Cantón de San Pablo de Heredia. Ninguna de las obras que se denominarán menores, será ejecutada sin cumplir los requerimientos que se detallan en el Reglamento de Construcciones, publicado en *La Gaceta* N° 56, alcance N° 17 del 22 de marzo de 1983, y sus reformas publicadas en *La Gaceta* N° 117 del 22 de junio de 1987, así como la del 23 de marzo de 1988 en sesión del INVU N° 65.

Artículo 4.- Todo permiso que se otorgue mediante esta modalidad, deberá dejar a salvo los derechos de terceros.

Artículo 5.- Este Reglamento no sustituye la Ley de Construcciones ni cualquier otra ley que versé sobre las construcciones, más bien, se nutre de ellas para lograr su doble objetivo de: "acercar al munícipe a obtener la Licencia Municipal de construcción sin requerir el concurso ni supervisión de un profesional responsable, conforme lo disponen los artículos 81 y 83 de la Ley de Construcciones" y de incrementar el control municipal sobre este tipo de obras:

Artículo 6.- Todo permiso de construcción 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 7.- El propietario registral del terreno en el que se edificará la obra, será el responsable de los trabajos, será la persona autorizada por el municipio para ejercer la construcción menor en el Cantón. Para tal efecto, deberá cumplir con todos los requisitos establecidos para obtener la licencia constructiva.

Artículo 8.- Toda obra menor que se realice en el Cantón de San Pablo de Heredia, y que no cuente con el permiso de construcción menor, será clausurada, para lo cual el profesional a cargo de la actividad de permisos de construcción de la institución, llevarán el "Registro de Autorización Municipal para ejecución de Obras Menores" de las personas con aval para tal efecto y hacer cumplir lo estipulado en este Reglamento.

Artículo 9.- Una vez otorgado el permiso, la unidad de inspección de obra privada, por medio de los inspectores fiscalizará el trabajo que se lleva a cabo como lo indica el permiso de construcción.

Artículo 10.- Toda persona puede hacer reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor, por cuenta propia o de terceros, sin necesidad de contar con la participación de un profesional responsable, siempre y cuando dichas obras no excedan el equivalente a diez salarios base, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N° 7337, de 05 de mayo de 1993, pero deberá contar con la licencia expedida por la Sección de Infraestructura Privada. Dicha sección suministrará a la Unidad de Inspección de Obra Privada, la lista mensual de permisos de construcción otorgados bajo la modalidad de obra menor, a fin de que ejecute el control y vigilancia de las obras en donde se haya autorizado la licencia.

Artículo 11.- La Municipalidad de San Pablo de Heredia a través de la Sección de Infraestructura Privada, realizará la visita al sitio de los trabajos y previo a autorizar la licencia de construcción considerará la protección de la propiedad, la salud pública, la vida humana y animal que lo utilizarán, el respeto absoluto de la sostenibilidad ambiental y todas las regulaciones que considere el municipio, en función del desarrollo integral que garantice el derecho a un ambiente sano, equilibrado, individual y colectivo.

Artículo 12.- Serán considerados como obras menores, siempre y cuando no sobrepasen el monto máximo permitido en el artículo 11. Las siguientes:

- a) Aceras y pavimentos de áreas peatonales.
- b) muretes con verjas y portones.
- c) Pintura exterior de edificaciones no mayor a tres niveles.
- d) Cambio de material de estructura de techo y cubierta que no exceda los 100 m², incluyendo la hojalatería, siempre y cuando no implique modificación de la instalación eléctrica.
- 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 edificio.
- g) Tapias (que no sean muro de retención).
- h) Remodelación de locales comerciales de cualquier tipo, incluyendo aquellos ubicados 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) A jardinamientos hasta un total de 100 m².
- l) Mejoramiento o reconstrucción de tanques sépticos y drenajes.
- m) Enchape de paredes hasta un total de 25 m².
- n) Estructura y cubierta de techos nuevos hasta 30 m².
- o) Demoliciones hasta 60 m², siempre que no represente riesgo a terceros y que cumpla con lo dispuesto por el Capítulo XII de la Ley de Construcciones.
- p) Movimientos de tierra de hasta 36 m³, siempre que no represente riesgo a terceros y que cumpla con lo dispuesto por el Capítulo XIII de la Ley de Construcciones.
- q) 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%.

Artículo 13.- La Sección de Infraestructura Privada, será la encargada 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. La tasación se consignará en el permiso de construcción respectivo.

Artículo 14.- Toda obra que no sea declarada como obra menor por parte de la Sección de Infraestructura Privada, 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 conforme el Decreto N° 36650-MP-MIVAH-S-MEIC. Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción, con la firma de un profesional responsable y con los visados requeridos por dicho decreto.

Artículo 15.- No se considerarán obras menores las obras de construcción que, según el criterio técnico especializado del profesional a cargo de la Unidad de Obra Privada, incluyan modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de un edificio que pongan en riesgo la seguridad de sus ocupantes o que transgredan la normativa urbana aplicable. Para verificar lo anterior se ejecutará la inspección correspondiente.

Artículo 16. No se considerarán obras menores, las ampliaciones en segundo nivel o niveles superiores que se ejecuten en edificaciones existentes.

Artículo 17.- Todas las solicitudes consideradas como obra menor, deberán cumplir con los siguientes requisitos y/o documentos:

- a) Llenar la solicitud (completa) de permiso de construcción, formulario que podrá obtener en la plataforma de servicios de la Municipalidad
- b) Copia del plano catastrado Visado por la Municipalidad.
- c) Tres copias del Croquis del proyecto con la ubicación y localización
- d) Certificación Literal de la propiedad.(máximo un mes de emitida)
- e) Fotocopia de la cédula de identidad del propietario o del Representante Legal en caso de sociedades anónimas.
- f) Certificación de la Personería Jurídica.
- g) De requerirse : Alineamiento vial de ruta nacional (MOPT), alineamiento fluvial (INVU), alineamiento Municipal, alineamiento ferroviario (INCOFER)
- h) Visto bueno de la Plataforma de Servicios indicando que el contribuyente se encuentra al día con las obligaciones tributarias, declaraciones y cualquier asunto pendiente con la Municipalidad.
- i) Certificación de la Póliza de riesgos del trabajo del INS (la boleta para la gestión ante el INS se entrega después de revisar y/o autorizar el proyecto).
- j) Cancelar el impuesto del 1% sobre el valor de las obras a realizar en concordancia al artículo 70 de la ley de planificación Urbana

Artículo 18.- Todas las solicitudes de permisos para proyectos que no sean considerados como obra menor, deberán contar con la participación de un profesional responsable inscrito ante el CFIA, además de cumplir con todos los requisitos que establezca la Plataforma Digital Municipal APC-CFIA de conformidad con el decreto ejecutivo N° 36650-MP-MIVAH-S-MEIC, publicado en el diario oficial "La Gaceta 117 del 17 de junio 2011" y sus reformas.

Artículo 19.- Si dentro del plazo de doce meses, contados 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 18 de este Reglamento.

Artículo 20.- Infracciones:

Se considerarán infracciones a este Reglamento las siguientes:

- a) Ejecutar sin licencia previa, obras para las cuales este 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 obedecer órdenes sobre modificaciones, suspensión o destrucción de obras de la Municipalidad.
- g) Usar indebidamente la vía pública.
- h) Usar indebidamente los servicios públicos.
- i) Ocupar o usar una construcción antes de haber dado aviso de la terminación de la obra.
- j) Impedir o estorbar a los Inspectores cumplir su cometido.

Artículo 21.- Con relación al régimen sancionatorio, establecimiento de multas y procedimientos por infracciones a este reglamento, deberá atenderse lo dispuesto en la Ley de Construcciones N° 833 y sus reformas.

2. Instruir a la Administración Municipal para que someta a consulta pública no vinculante dicho reglamento en el Diario Oficial La Gaceta, por un plazo de diez días hábiles.

ACUERDO UNÁNIME Y DECLARADO DEFINITIVAMENTE APROBADO N°558-18

San Pablo de Heredia, 17 de enero del 2019.—Lineth Artavia González, Secretaria Concejo Municipal.—1 vez.—(IN2019317018).