



MUNICIPALIDAD DE JIMÉNEZ

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN JIMÉNEZ

El Concejo Municipal de la Municipalidad de Jiménez, de conformidad con las atribuciones que le confieren los artículos 4, inciso a), 13 inciso c) y 43 párrafo final, todos del Código Municipal Ley 7794 del 30 de abril de 1998 y fundamentándose en el Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC denominado “Reglamento para el Trámite de Revisión de Planos para la Construcción” publicado el 17 de junio del 2011, la Ley N°8220, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos y su Reglamento, la Ley 8990, Modificación a la Ley N° 8220, Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, el Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, promulga el presente Reglamento de Construcciones del Cantón Jiménez.

CAPÍTULO I

De la aplicación

Artículo 1º- El presente reglamento será aplicado a todo tipo de obra, ya sea en propiedad pública o privada, de construcción permanente o temporal, reparación, excavación, demolición, movimiento de tierra, rellenos, ampliación, modificación, remodelación de edificios o construcciones de cualquier índole que se pretenda realizar dentro de la jurisdicción territorial de la Municipalidad de Jiménez, que para tales efectos deberá contar con el permiso o autorización que al efecto emita la misma y respetar las disposiciones de éste reglamento en cuanto a alineamiento, altura, aceras, servicios de agua, drenajes, etc.

Artículo 2º- Quien no respete las disposiciones de este reglamento se hará acreedor de las sanciones que se indican en el Capítulo VIII del mismo. Se aplicarán todas las disposiciones contempladas en el Reglamento de Construcciones.

CAPÍTULO II

Definición de términos

Artículo 3º- Para los efectos de interpretación y aplicación del presente reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

- **Acera:** Parte de la vía pública, normalmente ubicada a sus márgenes, que se reserva para el tránsito exclusivo de peatones.
- **Alamedas:** Vías de tránsito peatonal exclusivamente.
- **Alineamiento:** Línea de construcción fijada por la Municipalidad, Ministerio de Obras Públicas y de Transporte, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Instituto Costarricense de Electricidad, Instituto Costarricense de Ferrocarriles, Acueductos y Alcantarillados, Refinería Costarricense de Petróleo, Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones, Dirección General de Aviación Civil, Secretaría Técnica Nacional, según corresponda.
- **Altura de la Edificación:** Distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel de piso oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.
- **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 para la construcción sin que por ello la porción resultante del terreno pierda su condición de propiedad privada.
- **Alteración:** Cualquier supresión, adición o modificación que afecte a un edificio u obra.
 - **Calle:** Cualquier vía pública o privada que permita el tránsito de vehículos automotores y peatones.
 - **Calzada:** Parte de la calle destinada al tránsito de vehicular, comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenajes.
 - **Camellón:** Zona central, en calles con vías múltiples, que divide el tránsito vehicular. Generalmente es con cordón como una acera. Puede ser peatonal con piso duro o con vegetación.
 - **Condominio:** Inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.
 - **Derecho de vía:** El ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre, etc., esto es, la distancia entre líneas de propiedad incluyendo en su caso calzada, fajas verdes y aceras.
 - **Edificación:** Construcción destinada a cualquier actividad, ya sea habitación, trabajo, almacenamiento o protección de enseres, etc.
 - **Estacionamiento:** Aquellos lugares (ya sea en edificios o en lotes) públicos o privados, destinados a guardar vehículos, incluyendo terminales de autobuses y garajes para taxis.
 - **Fraccionamiento:** Es la 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 o meras segregaciones en cabeza de dueño como las situadas urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen el control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.
 - **Línea de construcción:** Una línea por lo general paralela a la del frente de la propiedad, que indica una distancia de ésta igual al retiro frontal o antejardín.
 - **Línea de propiedad:** La que demarca los límites de la propiedad en particular dividiendo el derecho de vía o propiedad pública y la propiedad privada.
 - **Mapa Oficial:** El plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas para reservar para usos y servicios comunales.
 - **Obra provisional:** Obra de carácter temporal que debe construirse o instalarse como medio de servicio pasajero, o para ayudar a la construcción de una obra definitiva.
 - **Permiso de Construcción:** Trámite indispensable que deberá ser aprobado por la Municipalidad, ya sea en propiedad pública o privada, para construcción permanente o temporal, reparación, excavación, demolición, movimiento de tierra, rellenos, ampliación, modificación, remodelación de edificios o construcciones de cualquier índole. De igual manera, y dependiendo el tipo de obra a ejecutar se ha de contar con la aprobación de diferentes organismos competentes (Ministerio de Salud, INVU, entre otros).
 - **Plano Catastrado:** Plano oficial de un terreno debidamente registrado en la Registro Nacional, que fija y contiene el área, linderos y orientación de aquel.
 - **Propietario:** Para los efectos del Reglamento, la persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública.



- **Retiro:** Son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos de su respectivo predio.
- **Servidumbre:** Restricción al dominio de un predio, que se establece en beneficio público o de otra finca.
- **Urbanización:** Fraccionamiento o habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la apertura y construcción de calles y provisión de servicios.
- **Uso de la tierra:** Es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.

CAPÍTULO III De los trámites previos

Artículo 4º- Con el objetivo de solicitar la licencia de construcción o realizar gestiones varias incluyendo solicitud de patentes, permisos temporales o similares ante la Municipalidad de Jiménez se han de llevar a cabo trámites previos con el fin de garantizar la idoneidad del terreno o propiedad para que se encuentre de acorde con el fin solicitado. Entiéndase por estos trámites: Declaración de Bienes Inmuebles, Solicitud Visado para Efectos Catastrales, Solicitud de Visto Bueno de Ubicación o Uso de Suelo y Solicitud para Visado Municipal y Alineamiento Municipal.

Artículo 5º- Para la realización de cualquier trámite dentro de la gestión municipal, el contribuyente ha de estar al día con las obligaciones municipales, entiéndase por esto encontrarse al día con el pago de los servicios de agua potable, recolección de basura, aseo de vías, mantenimiento de zonas verdes y cementerio según corresponda así como cualquier otro canon que la Municipalidad de Jiménez imponga a futuro. De igual manera el contribuyente se ha de encontrar al día con las obligaciones ante la Caja Costarricense del Seguro Social. Para tal efecto, el funcionario municipal designado para tal efecto revisará en los archivos ubicados tanto en el sistema municipal como los brindados vía Internet de las Caja Costarricense del Seguro Social con el fin de verificar el cumplimiento de los mismos.

Artículo 6º- Previo a la actualización, inscripción y traspaso de bienes inmuebles, solicitud de la Licencia de Construcción ó solicitud de servicios de agua potable, recolección de basura y aseo de vías dentro de la gestión municipal, se ha de realizar la Declaración de Bienes Inmuebles en las oficinas de la Municipalidad de Jiménez, para lo cual se han de cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Formulario de Declaración de Bienes Inmuebles, debidamente lleno y firmado por el puño y letra del propietario registral del Inmueble; el cual para sus efectos está disponible únicamente de manera física en el Departamento de Construcciones, Catastro y Valoración de la Municipalidad de Jiménez.
- b. Fotocopia del Plano Catastrado, sin reducción ni pegas.
- c. Fotocopia de la Escritura de posesión del terreno o certificación de informe registral de la propiedad, con no más de un mes de emitido.
- d. En caso de que el propietario registral sea una sociedad anónima se ha de presentar una certificación de personería jurídica con no más de tres meses de emitida.
- e. Fotocopia por ambos lados de la cédula de identidad del propietario registral de la propiedad. En caso de sociedades anónimas se ha de presentar copia por ambos lados de la cédula de identidad del representante legal de la misma.

Artículo 7º- Para la solicitud del Visado para efectos catastrales se han de cumplir con los siguientes requisitos:



- a. Formulario de Solicitud de Visado para Efectos Catastrales; el cual para sus efectos está disponible tanto de manera física en el Departamento de Construcciones, Catastro y Valoración de la Municipalidad de Jiménez como de manera digital, por los medios electrónicos o de divulgación digital que a su bien la Municipalidad de Jiménez disponga.
- b. Fotocopia del plano madre de la propiedad a segregar.
- c. Minuta de rechazo de Catastro Nacional cuando corresponda.
- d. Original del plano a catastrar, debidamente firmado por el profesional responsable.
- e. Fotocopia del plano a catastrar, sin reducciones ni pegas.

Artículo 8º- Todo estructura que se construya en lo sucesivo frente a la vía pública deberá ajustarse la alineación de la Municipalidad de Jiménez o de Ingeniería de Tránsito del Ministerio de Obras Públicas y Transporte. Para la solicitud del Visado y Alineamiento Municipal, se han de cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Formulario de Solicitud de Visado Municipal; el cual para sus efectos está disponible tanto de manera física en el Departamento de Construcciones, Catastro y Valoración de la Municipalidad de Jiménez como de manera digital, por los medios electrónicos o de divulgación digital que a su bien la Municipalidad de Jiménez disponga.
- b. Contar con la Declaración de Bienes Inmuebles vigente.
- c. Plano catastrado original de la propiedad a visar o copia certificada por el Registro Nacional de la Propiedad.
- d. Certificación original de Disponibilidad de agua potable, emitida por el ente proveedor de la misma con no menos de tres meses de emitida.

Todo alineamiento otorgado por esta Municipalidad tendrá una vigencia de un año natural a partir de la fecha en la que fue otorgado. Si no se hicieron uso del mismo al cabo de ese tiempo deberá solicitarse la revalidación.

Artículo 9º- Para la solicitud del Visto Bueno de Ubicación o Uso de Suelo, se han de cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Formulario de Solicitud de Visto Bueno de Ubicación donde se indique claramente el fin que se le va a destinar al terreno; el cual para sus efectos está disponible tanto de manera física en el Departamento de Construcciones, Catastro y Valoración de la Municipalidad de Jiménez como de manera digital, por los medios electrónicos o de divulgación digital que a su bien la Municipalidad de Jiménez disponga.
- b. Contar con la Declaración de Bienes Inmuebles vigente.

Todo Visto Bueno de Ubicación o Uso de Suelo otorgado por esta Municipalidad tendrá una vigencia de un año natural a partir de la fecha en la que fue otorgado. Si no se hicieron uso del mismo al cabo de ese tiempo deberá solicitarse la revalidación.

CAPÍTULO IV

De la clasificación de las construcciones

Artículo 10º- A continuación se establecen cuatro categorías de construcciones con el fin de englobar la diversidad de proyectos en materia de construcción:

- Obras de Mantenimiento
- Obras Generales
- Demoliciones y Movimientos de Tierra
- Publicidad Exterior.



Artículo 11º- Obras de Mantenimiento; se entiende por obra de mantenimiento aquella que implique la reparación de un inmueble, sea por deterioro, mantenimiento o seguridad, siempre y cuando no se altere el área, forma, ni se intervenga o modifique estructuralmente el inmueble. Las obras de mantenimiento comprenden tanto las 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. Dentro de esta categoría se encuentran:

- Reposición o instalación de canoas y bajantes
- Reparación de aceras
- Instalación de verjas, rejas, cortinas de acero o mallas perimetrales no estructurales
- Limpieza de terreno de capa vegetal o vegetación
- Cambio de cubierta de techo
- Pintura en general, tanto de paredes como techo
- Colocación de cercas de alambre
- Acabados de pisos, puertas, ventanerías y de cielo raso
- Reparación de repellos y de revestimiento
- Reparaciones de fontanería
- Reparaciones eléctricas (sustitución de luminarias, de toma corrientes y apagadores)
- Remodelación de módulos o cubículos en oficinas
- Cambio de enchape y losa sanitaria en los baños o servicios sanitarios
- Levantamiento de paredes livianas tipo muro seco, para conformar divisiones de oficina

Artículo 12º- Obras Generales; se entiende por toda obra de que se ejecute dentro de los límites del cantón de Jiménez, ya sea de carácter permanente o provisional y que requiere obligatoriamente de la participación de un profesional incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Se presupone que generan una alteración del área de un inmueble, su forma, intervención o modificación estructural. Dentro de estas categorías podemos encontrar:

- Condominios
- Urbanizaciones
- Viviendas Unifamiliares
- Viviendas Multifamiliares
- Viviendas de Interés Social
- Salones para eventos
- Locales Comerciales
- Centros Comerciales
- Centros Educativos
- Edificios de Instituciones Públicas
- Locales de culto
- Bodegas
- Naves Industriales
- Torres de Telecomunicaciones
- Ampliaciones de garajes
- Ampliaciones de vivienda
- Drenajes



- Plantas de Tratamiento
- Cambios de estructura de techo
- Estructuras temporales tipo redondeles, megabares, tarimas, exhibiciones de motocross, etc.
- Aceras nuevas
- Tapias
- Cualquier otro tipo de construcción que sobrepase el mínimo presupuestario establecido por ley.

Artículo 13º- Demoliciones y Movimientos de Tierra; se entiende por aquellos trabajos que buscan la preparación del terreno para proyectos (terraceos, nivelaciones entre otros) así como aquellos destinados a demoler estructuras que han cumplido su vida útil y/o que representan un peligro potencial para la seguridad de los habitantes del cantón.

Artículo 14º- Publicidad Exterior; se entiende por aquellos proyectos de instalación de vallas publicitarias exteriores, ubicadas en la red vial cantonal y en propiedad privada pero con proyección al espacio público. La Municipalidad como tal puede establecer y delimitar las características respecto a los tamaños y ubicaciones, pero no el contenido de la misma, siempre y cuando no ofendan el pudor y la dignidad de la familia.

CAPÍTULO V **De los requisitos**

Artículo 15º- Requisitos para Obras de Mantenimiento;

- Completar el Formulario Municipal de Permiso para Obra de Mantenimiento (copia documento de identificación-cédula de identidad o bien cédula jurídica)
- Estar al día con sus obligaciones ante el Municipio.

Artículo 16º- Requisitos para Obras Generales; Todo trámite se realizará bajo la plataforma del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Administrador de Proyectos de Construcción (APC) con los siguientes requisitos:

- Estar al día con las obligaciones municipales (verificado por el funcionario)
- Certificación de Plano Catastrado Visado.
- Certificación de Propiedad Emitido por el Registro Público o cualquier ente autorizado.
 - En caso de que el dueño de la propiedad sea una sociedad anónima debe aportar la certificación de personería jurídica vigente.
 - Si se trata de un Fideicomiso se debe aportar certificación de quién aparece como fiduciario y copia de certificado de traspaso de fideicomiso original (conocido como microfilm)
 - Si fuera el caso de Copropiedades, o alguna otra figura similar, se debe aportar el estudio registral de cada derecho y copia de la cédula de cada propietario.
 - Si el propietario está fallecido, se debe aportar la albacea nombrada por un juez.
- Constancia Póliza de Riesgos emitida por el Instituto Nacional de Seguros.
- Cuando el inmueble este declarado de valor patrimonial: visto bueno del Centro Cultura y Patrimonio del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes.
- Estar al día con las obligaciones ante la Caja Costarricense del Seguro Social (verificado por el funcionario).
- Carta de Disponibilidad de Agua Potable.



- Carta de Disponibilidad de Desfogue Pluvial.
- Carta Disponibilidad Eléctrica.
- Alineamiento según corresponda:
 - Municipalidad: cuando enfrente a vías locales.
 - Ministerio de Obras Públicas: cuando enfrente a vías nacionales.
 - Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo: cuando el terreno sea atravesado o colinde con ríos o quebradas.
 - Instituto Costarricense de Electricidad: cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de alta tensión.
 - Instituto Costarricense de Ferrocarriles: cuando el inmueble se vea afectado por una servidumbre de la línea del ferrocarril.
 - Acueductos y Alcantarillados: cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de aguas.
 - Refinería Costarricense de Petróleo: cuando el inmueble se vea afectado por oleoductos.
 - Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones: cuando el inmueble se vea afectado por nacientes.
 - Dirección General de Aviación Civil: cuando el inmueble se vea afectado por zonas de afectación de aeropuertos.
 - Secretaría Técnica Nacional: cuando se requiera la viabilidad ambiental cuando sea procedente.
- Juego de láminas de planos constructivos.
- Cuando la obra es declarada de interés social, el usuario debe presentar adicionalmente la declaratoria de interés social emitida por la entidad que otorga el bono con el fin de otorgar al usuario un trato preferencial ante el pago de impuestos.
- Comprobante de la cancelación del pago de impuestos de construcción de la Municipalidad.

Artículo 17º- Requisitos para Demolición y/o Movimientos de Tierras; Todo trámite se realizará bajo la plataforma del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Administrador de Proyectos de Construcción (APC) con los siguientes requisitos:

- Estar al día con las obligaciones municipales (verificado por el funcionario)
- Certificación de Plano Catastrado Visado.
- Certificación de Propiedad Emitido por el Registro Público o cualquier ente autorizado.
 - En caso de que el dueño de la propiedad sea una sociedad anónima debe aportar la certificación de personería jurídica vigente.
 - Si se trata de un Fideicomiso se debe aportar certificación de quién aparece como fiduciario y copia de certificado de traspaso de fideicomiso original (conocido como microfilm)
 - Si fuera el caso de Copropiedades, o alguna otra figura similar, se debe aportar el estudio registral de cada derecho y copia de la cédula de cada propietario.
 - Si el propietario está fallecido, se debe aportar la albacea nombrada por un juez.
- Constancia Póliza de Riesgos emitida por el Instituto Nacional de Seguros.
- Estar al día con las obligaciones ante la Caja Costarricense del Seguro Social (verificado por el funcionario).



- Lámina con descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales, tierra desde su lugar de origen hasta su destino final.
- Plan con medidas de prevención y mitigación bajo la responsabilidad de un profesional inscrito en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- Viabilidad ambiental cuando sea procedente.
- Cuando el inmueble este declarado de valor patrimonial: visto bueno del Centro Cultura y Patrimonio del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes.
- Comprobante de la cancelación del pago de impuestos de construcción de la Municipalidad.

Artículo 18º- Requisitos para Publicidad Exterior; Todo trámite se realizará bajo la plataforma del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Administrador de Proyectos de Construcción (APC) con los siguientes requisitos:

- Estar al día con las obligaciones municipales (verificado por el funcionario)
- Certificación de Plano Catastrado Visado.
- Certificación de Propiedad Emitido por el Registro Público o cualquier ente autorizado.
 - En caso de que el dueño de la propiedad sea una sociedad anónima debe aportar la certificación de personería jurídica vigente.
 - Si se trata de un Fideicomiso se debe aportar certificación de quién aparece como fiduciario y copia de certificado de traspaso de fideicomiso original (conocido como microfilm)
 - Si fuera el caso de Copropiedades, o alguna otra figura similar, se debe aportar el estudio registral de cada derecho y copia de la cédula de cada propietario.
 - Si el propietario está fallecido, se debe aportar la albacea nombrada por un juez.
- Estar al día con las obligaciones ante la Caja Costarricense del Seguro Social (verificado por el funcionario).
- Alineamiento del Ministerio de Obras Públicas y Transporte cuando enfrente a vías públicas.
- Láminas del rótulo mostrando su leyenda, materiales, cotas, dimensiones y sistemas de iluminación si las incluyere.
- Visto Bueno de la Oficina de Control de Propaganda del Ministerio de Gobernación en casos de utilización de imágenes que atenten contra el pudor de la mujer y la familia.
- Comprobante de la cancelación del pago de impuestos de construcción de la Municipalidad.

CAPÍTULO VI

Del Trámite de las Licencias de Construcción

Artículo 19º- Todo trámite de solicitud de Licencia de Construcción se realizará mediante el Administrador de Proyectos de Construcción (APC) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Para tal efecto la Alcaldía Municipal nombrará a dos funcionarios municipales como mínimo, los cuales han de estar incorporados como miembros del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, los cuales fungirán como administradores del sistema, sin excluir que se puedan agregar eventualmente a más funcionarios que cumplan con los requisitos mínimos.



Dicho nombramiento se ha de realizar por escrito y comunicarse tanto a los funcionarios municipales como al departamento encargado del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos con el fin de que se pueda gestionar la información necesaria (clave de usuario y contraseña) para ingresar al APC.

Artículo 20º- Si los Administradores Municipales del APC encontraren algún defecto o considerasen que algún aspecto técnico en los planos que ha de modificarse, lo comunicarán dentro del mismo sistema Administrador de Proyectos de Construcción al profesional encargado de la obra que originalmente tramitó la solicitud. La omisión de cualquiera de los requisitos anteriores impedirá a la Municipalidad conocer la solicitud. Su tramitación se mantendrá en suspenso hasta que el interesado complete la misma.

Artículo 21º- Para los tiempos de respuesta se establecerán 3 clasificaciones para su revisión, corrección y/o aprobación:

- **5 días hábiles:** viviendas unifamiliares viviendas de interés social, aceras, tapias, ampliaciones de garajes, drenajes, ampliaciones de viviendas, cambios de estructura de techos y similares
- **10 días hábiles:** viviendas multifamiliares, locales de culto, locales comerciales, salones para eventos, estructuras temporales, bodegas, redondeles, “megabares”, tarimas, exhibiciones de motocross y similares.
- **20 días hábiles:** centros educativos, edificios de instituciones públicas, naves industriales, centros comerciales, condominios, urbanizaciones, torres de telecomunicaciones permanentes, plantas de tratamiento y similares.

Artículo 22º- Con la aprobación técnica de los planos constructivos, dentro la plataforma del APC, se generará el cobro del impuesto por licencia de construcción, que se calculará conforme lo establezca la ley y tomará como base lo establecido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos en su tasación. El administrador municipal del sistema APC ingresará el cobro del impuesto de construcción dentro del Sistema Gráfico Municipal con el fin de que el propietario del inmueble pueda realizar la cancelación del canon ya sea en las oficinas municipales, vía depósito en cuentas bancarias que la Municipalidad dispondrá para tal fin o por medio de pagos realizados vía internet en las diferentes páginas de los bancos con los cuales la Municipalidad tenga convenios para el cobro de impuestos municipales.

Dicho cobro se consignará bajo el nombre del propietario registral del inmueble y se invocará bajo su número de identificación, ya sea cédula de identidad, residencia, jurídica o similar.

Artículo 23º- Una vez aprobada la solicitud, el sistema APC generará el documento de permiso de construcción, el cual será accedido por el profesional responsable de la obra, el cual lo imprimirá y lo colocará en la construcción en un sitio visible. Igualmente el sistema APC colocará los sellos de aprobación de proyectos en los planos constructivos con el fin de que sean impresos por el profesional responsable.

Artículo 24º- Los funcionarios municipales designados como administradores del proyecto llevarán una bitácora digital de los proyectos tramitados, con el fin de realizar un control de la cantidad de permisos de construcción otorgados o denegados a lo largo del año. Para tal fin se utilizará la plataforma brindada por el Sistema Gráfico Municipal para el control del mismo. De igual forma deberá conformar un expediente digital para cada uno de los permisos tramitados, donde se archivará toda la información brindada por el APC, esto con el fin de que se puedan realizar consultas a los permisos aún sin acceso a internet. Dicha información deberá ser almacenada en los servidores municipales y se realizará un respaldo mensual en un medio de almacenamiento externo el cual funcionará



como respaldo y será resguardado dentro del Departamento de Construcciones, Catastro y Valoración hasta el momento que la Municipalidad cuente con un Departamento de Archivo, el cual se convertirá eventualmente en el encargado de salvaguardar toda esta información.

CAPÍTULO VII Regulaciones

Artículo 25º- Si en la ejecución de una obra, debe ocuparse una vía o acceso público, el subsuelo o el espacio aéreo de la misma, se deberá obtener un permiso de ocupación de la vía por parte de la Municipalidad o del Ministerio de Obras Públicas y Transporte.

Artículo 26º- En resguardo de la seguridad de los peatones, las construcciones, remodelaciones o reparaciones de edificios de más de una planta que estén colocadas a la orilla de la acera o calle, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Se deberá levantar una valla de ochenta centímetros de alto, sobre la línea interna del cordón de la acera o área que corresponda, debe protegerse por medio de un alero reforzado. De acuerdo con la peligrosidad del edificio, se deberá instalar una cobertura o techo diseñado para soportar una carga mínima de ciento cincuenta kilogramos por metro cuadrado, que evite los accidentes o molestias que puedan provocar los desprendimientos de materiales, el uso del equipo y otros factores. Esa protección se colocará a una altura mínima de dos metros con veinte centímetros, sobre la acera o área que corresponda y en su ancho no sobrepasara la línea de cordón de caño.

Artículo 27º- Las construcciones ubicadas en zona de control especial, en calles o plazas donde existan construcciones declaradas monumentos nacionales de valor excepcional histórico o arquitectónico, deben armonizar con el ambiente general del lugar.

Artículo 28º- El propietario y el profesional responsable del diseño de la edificación, responderán de los datos que se indiquen en el proyecto o diseño. La Municipalidad será responsable únicamente por los datos que se refieren al alineamiento y niveles.

Artículo 29º- Cuando por motivos calificados sea indispensable dejar escombros, hacer excavaciones en alguna forma, poner obstáculos al libre tránsito de la vía pública, originados por obras de cualquier tipo, es obligatorio obtener de previo, autorización municipal para tal uso y reparar cualquier daño que se provoque a la infraestructura existente.

En caso de incumplimiento de lo anterior, la Municipalidad retirará el permiso de uso concedido, ordenará el retiro de materiales y en caso de no cumplirse con la orden dictada, procederá de conformidad con la Ley General de Caminos Públicos y el Código Municipal.

Los casos de accidentes por el incumplimiento de este punto, serán de exclusiva responsabilidad del encargado de la obra y del propietario del inmueble.

Artículo 30º- La Municipalidad no autorizará obras de construcción en los siguientes casos:

- a- Cuando ellas no guarden conformidad con la Ley de Construcciones y el presente Reglamento, por razones de uso, ubicación, retiros, coberturas y demás condiciones de zonificación dentro del cantón.
- b- Si el predio de la edificación se ha originado en fraccionamientos sin visado (Aprobación Municipal que ordena la ley).
- c- Siempre que se trate de usar fondos sin requisitos de urbanización o faltos de acceso adecuado a la vía pública.



- d- Si el lote o fracción de éste tiene cabida o dimensiones menores a los mínimos establecidos en 120 m². Además en caso de que el uso del suelo no armonice con el entorno del lugar o hasta no existir un Plan Regulador, el criterio que prevalece será del encargado del Departamento de Construcciones, Catastro y Valoración.
- e- En tanto lo vede alguna limitación interpuesta por reserva a uso público o declaratoria de interés formal de inhabilitación del área, motivadas en renovación alguna o protección contra las inundaciones, derrumbes y otros peligros.
- f- Si a criterio del Departamento de Construcciones, Catastro y Valoración o el funcionario municipal encargado, el lote donde se pretende construir se encuentra ubicado en zona de riesgo (cerca de ríos, quebradas, en lugares propensos a derrumbes, inundaciones, etc.)
- g- Los demás casos que indiquen las leyes y sus reglamentos.

Artículo 31º- Si el Departamento de Construcciones, Catastro y Valoración, el Alcalde, el Inspector Municipal o cualquier funcionario de la Municipalidad, encontraren en la obra algún defecto o considerasen algún aspecto contradice lo solicitado en la Licencia de Construcción previamente aprobada, lo comunicarán al encargado del Departamento de Construcciones, Catastro y Valoración o funcionario municipal encargado para que lo revise y notifique al interesado a efecto de que proceda a hacer las enmiendas señaladas. La omisión de cualquiera de los requisitos anteriores impedirá a la Municipalidad conocer la solicitud. Su tramitación se mantendrá en suspenso hasta que el interesado complete la misma.

Artículo 32º- No conforme el interesado con la decisión de la Municipalidad, podrá presentar recurso de revocatoria y apelación de la misma ante el Concejo Municipal, dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquel en el que se le notificó la resolución. En este caso, el Concejo solicitará la colaboración del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica o del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a efecto de que exteriorice su criterio. Recibiendo el informe solicitado, el Concejo procederá a resolver el asunto objeto de la controversia.

Conocida la solicitud de apelación, el Concejo deberá resolver dentro del mes siguiente. Vencido este plazo sin comunicación alguna por parte de la Municipalidad, se presume que la solicitud fue aprobada, sin perjuicio de las enmiendas que la misma ordene dentro de los treinta días siguientes al vencimiento del primer plazo, de lo contrario, se entenderá por definitivamente aprobado el permiso en los términos solicitados; durante este tiempo el interesado no podrá empezar la obra ni continuar con ella si ésta ya se había iniciado.

Artículo 33º- Toda alteración al trazo de construcción hacia fuera del alineamiento oficial será considerada como una invasión de la vía pública, quedando obligado el dueño de la construcción a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión dentro del plazo que al efecto le señale la municipalidad.

Artículo 34º- Los dueños de construcciones que deben retirarse con arreglo al alineamiento oficial no podrán ejecutar en ellas obras que tiendan a consolidarse en su totalidad y por lo tanto a perpetuar su estado actual. Se entenderá como obras que tiendan a consolidar su estado actual a los cambios de paredes, refuerzos de estructuras, cambio de construcción total o parcial de techos, remodelación de fachadas, apertura de puertas, ventanas o cierre de las mismas o sustitución de unas por otras.

Artículo 35º- La apertura del pavimento de la vía pública para la ejecución de obras privadas requerirá licencia previa de la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal o del Ministerio de Obras Públicas y Transporte, según corresponda, quienes fijarán en cada



caso las condiciones bajo las cuales se concede y estarán en la obligación de reparar la vía, dejándola en iguales o mejores condiciones de cómo se encontraba la vía.

Artículo 36º- Todo edificio o casa de habitación que se construya o esté construida, deberá tener canales o canoas y los tubos necesarios para recoger las aguas pluviales. Dichas aguas deberán ser descargadas directamente en las vías públicas o desagües particulares previamente diseñados y su paso por las aceras deberá hacerse bajo el pavimento de la misma, no permitiéndose caídas libres de aguas pluviales sobre la vía pública. Los tubos para el drenaje pluvial sobre la fachada no podrán sobresalir más de diez centímetros.

Las aguas servidas (entiéndase aguas jabonosas) deberán ir al drenaje del tanque séptico cumpliendo con los retiros establecidos. De igual manera deberá construirse como mínimo un tanque para trampa de grasas ubicado entre la edificación y el drenaje para aguas jabonosas. Las aguas negras deberán ser canalizadas hacia el tanque séptico y luego al drenaje. Se prohíbe por completo descargar aguas negras y jabonosas al alcantarillado pluvial o a ríos o quebradas.

Artículo 37º- Se autorizará la construcción de cocheras en el espacio destinado al antejardín, siempre que los elementos estructurales de apoyo o columnas guarden un retiro mínimo de dos metros respecto a la línea de propiedad; sólo la cubierta podrá en estos casos, sobresalir hasta dicha línea. La cochera en la zona de antejardín puede cerrarse con cualquier tipo de elemento sólido hasta la altura de un metro sobre el nivel de la acera, sobre dicha altura, únicamente con elementos que permitan visibilidad por no menos del 80% de su superficie.

Artículo 38º- La Municipalidad está autorizada para colocar placas de numeración de calles y avenidas en las paredes de casas y edificios; en el caso requerido el propietario deberá dejar el espacio necesario en la fachada.

Artículo 39º- Todo terreno o lugar que se encuentre dentro del cuadrante de la ciudad debe cerrarse mediante tapias con una altura no menor de dos metros con diez centímetros. La Municipalidad podrá permitir el cierre de los mismos, por medio de alambre de cercas, pero sin púa, estos hilos de alambre deberán colocarse a una distancia máxima de treinta centímetros y estar debidamente tensos.

Artículo 40º- En la línea de propiedad, en el espacio comprendido la línea frontal de la propiedad y la línea de construcción, no se podrán construir tapias sólidas con una altura mayor de un metro. Por sobre esta altura se podrá continuar únicamente con elementos que permitan una buena visibilidad, tales como: rejas, verjas o mallas. Se excluye de esta disposición los muros de contención.

Artículo 41º- No se permitirá abrir ventanas ni balcones que den vista a menos que intervenga una distancia de tres metros medida entre el plano vertical de la línea divisoria de los predios, en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas o bien que se levante una tapia entre ambas propiedades que impida totalmente la visibilidad entre ellas, para lo cual se permitirá una distancia de un metro con la colindancia para colocar la ventana en el primer nivel, dos metros para el segundo nivel, tres metros para el tercero y así sucesivamente.

Artículo 42º- No se permite construir cerca de una pared medianera, pozos, cloacas, acueducto, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materiales corrosivos, máquinas de vapor y otros usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar una distancia mínima de dos metros de dicha pared.

Artículo 43º- En todo permiso de construcción, reparación, ampliación o remodelación, se reservará el área, según el derecho de vía correspondiente para la construcción del entubado pluvial, acera, cordón y caño. Además, debe dejarse entre la línea de propiedad



y la línea de construcción dos metros libres, a los cuales se les llamará zona de antejardín al frente de carretera controlada por la Municipalidad y tres metros si es frente a carretera controlada por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte (carretera nacional).

Artículo 44º- La pendiente de la acera hacia el cordón no podrá exceder el dos por ciento, y los pisos deberán tener acabado antideslizante. En casos calificados en que la pendiente de la calle sea muy pronunciada se deberá presentar un estudio del diseño de la acera a la Municipalidad para su aprobación. Los cortes en aceras y cordones de calle para la entrada de vehículos a los predios no deberán entorpecer o hacer molesto el tránsito de peatones. La Municipalidad podrá prohibirlos y autorizar el empleo de rampas móviles. Las especificaciones correspondientes a la construcción de aceras deberán ser consultadas en el Reglamento de Aceras de la Municipalidad.

Artículo 45º- Toda persona física o jurídica que desee construir, reconstruir o reparar dentro del cantón, deberá cumplir con todos los requisitos señalados en el presente reglamento. El incumplimiento de alguna disposición del mismo dará lugar a que la Municipalidad ordene la demolición de la propiedad o imponga una multa al propietario de la obra.

Los permisos de construcción debidamente aprobados vencen al año natural posterior a su aprobación. Si al contribuyente se le vence el permiso y desea construir, se podrá rehabilitar haciéndole un nuevo cálculo del monto a pagar de acuerdo a la tabla que rija en ese momento y rebajándole el monto cancelado anteriormente, previa solicitud por escrito.

CAPÍTULO VIII **De las Sanciones**

Artículo 46º- La Municipalidad puede imponer sanciones por la infracción de este reglamento (según la Ley de Construcciones, Capítulo 21, artículo 88). Las sanciones serán las que se especifiquen en la Ley de Construcciones y su Reglamento: multas, clausuras, desocupación, destrucción de la obra, etc. y las que señale este reglamento.

Artículo 47º- Se considera infracción, además de las señaladas en los puntos de este reglamento, las siguientes:

- a- Ejecutar sin licencia previa, obras para las cuales este reglamento exige permiso.
- b- Ejecutar obras amparadas a un permiso de plazo vencido.
- c- Ejecutar una obra modificando parte o radicalmente el proyecto que originalmente fue aprobado.
- d- Ejecutar sin la debida protección obras que pongan en peligro la vida de personas o las propiedades.
- e- No obedecer órdenes sobre modificaciones de obras solicitadas por la municipalidad.
- f- Usar indebidamente la vía pública.
- g- Usar indebidamente los servicios públicos.
- h- Impedir o estorbar a los inspectores para que puedan cumplir su trabajo.
- i- Falsear los datos requeridos en la solicitud, para obtener el permiso, los cuales al comprobar su falsedad automáticamente anulará todo el proceso.

Artículo 48º- Cuando se diere el caso de inicio de una construcción sin el respectivo permiso municipal, la Municipalidad procederá a aplicar la siguiente sanción:



Una multa igual al valor de la construcción por el uno por ciento del porcentaje de avance al momento de la inspección según criterio del Encargado del Departamento de Construcciones, Catastro y Valoración.

Valor de la construcción * 1% * % de avance

- Deberá pagar la totalidad del monto del permiso más la multa impuesta. Adicionalmente, el dueño de la construcción deberá cumplir con todos los requisitos señalados en este Reglamento para poder continuar con los trabajos.

CAPÍTULO IX

Del procedimiento para detener construcciones

Artículo 49º- Para detener, paralizar o clausurar construcciones en cualquiera de sus modalidades, se deberá respetar el siguiente procedimiento:

- a. Notificación Municipal: esta será la primera comunicación formal que se establecerá con un contribuyente cuando se detecte que su construcción incumpla en algún aspecto con el Reglamento respectivo. En este comunicado se le informa al propietario de la obra sobre los requisitos que está incumpliendo, se le ordena detener la misma y se le conceden 5 días hábiles para que cumpla con lo solicitado.
- b. El Inspector Municipal será el funcionario responsable de hacer entrega de esta notificación, cuando habiendo inspeccionado la construcción, detecte que ésta no cuenta con el permiso correspondiente o incumple de alguna forma con el Reglamento de Construcciones.
- c. Este funcionario deberá entregar la notificación personalmente al propietario de la obra, o en su defecto al cónyuge o maestro de obras, en cualquiera de estos casos será obligatorio anotar en el mismo documento el nombre completo, número de cédula y firma de la persona que recibe el comunicado. Si esta persona se negara a firmar o a brindar alguno de los datos requeridos, el inspector o la persona designada por el Alcalde lo hará constar así en la notificación, bajo su entera responsabilidad. El original de este documento se entregará al notificado y la copia se archivará en un expediente que se creará para tal efecto.
- d. Acatamiento del propietario dentro del tiempo concedido: Si el dueño de la construcción o su representante, acuden a la Municipalidad para cumplir con lo solicitado dentro de los 5 días hábiles concedidos en la notificación se procederá de inmediato como lo indica el Reglamento de Construcciones. La obra no podrá continuarse hasta tanto no se haya cumplido con todos y cada uno de los requisitos solicitados por esta Municipalidad, el Encargado del Departamento de Construcciones, Catastro y Valoración será el responsable de otorgar en definitiva el permiso respectivo y por tanto levantar el impedimento de continuación de la obra.
- e. Si el propietario no acata la notificación y continua con la obra, el Departamento de Construcciones, Catastro y Valoración procederá a levantar un acta en el cual ordena la clausura de la obra mediante la instalación de sellos debidamente confeccionados. Esta acta será firmada y avalada por el Alcalde Municipal. La original de la misma se incluirá en el expediente respectivo y la copia se le entregará al propietario de la construcción. Una vez cumplido este requisito el Inspector designado se hará acompañar de un guardia rural y procederá a “sellar” la construcción sin aviso previo al propietario. Procederá a levantar un acta en el



lugar en la cual indicará la hora, fecha y testigos presentes, en el momento de la clausura; asimismo anotará todos aquellos incidentes que pudieran haberse presentado en el acto. La original de la misma se incluirá en el expediente respectivo y la copia se le entregará al propietario de la construcción.

- f. Si ante la clausura o “sellado” de la construcción, el propietario manifiesta la intención formal y verídica de cumplir con lo solicitado, se procederá de la misma forma que se indica en el punto D.
- g. Si los sellos son ignorados o violentados el ingeniero municipal o el inspector designado, lo informarán al Alcalde Municipal quien deberá proceder con el trámite de denuncia ante la autoridad judicial correspondiente. A partir de este momento, todos los trámites que se deben realizar serán aquellos que indiquen las autoridades respectivas.

Artículo 50º- Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

APROBADO COMO PROYECTO EN SESIÓN ORDINARIA Nº 137 DEL 04 DE MARZO DEL 2013. PUBLICADO EN LA GACETA Nº 240 DEL JUEVES 12 DE DICIEMBRE DE 2013.

APROBADO COMO REGLAMENTO EN SESIÓN ORDINARIA Nº DEL LUNES 11 DE JUNIO DEL 2012. PUBLICADO EN LA GACETA Nº