

MUNICIPALIDAD DE ZARCERO

REGLAMENTO DE OBRA MENOR

GENERALIDADES

En vista de la renovación y cambio permanente en el uso del espacio construido, tanto interno como externo de las 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 /salvaguarda del espacio y entorno construido, esta Dirección y la Administración en general de la Corporación Municipal, proponen la diferenciación del trámite para la obtención de la Licencia Municipal para construcciones prevista en el artículo 74º 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 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 sinergismo de las mismas, la calidad urbana y así mejorar el marco normativo en el que se suscita la supervisión

de la Administración.

Es en este contexto 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 por parte de la Municipalidad.

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1º-En concordancia con el artículo 1º de la Ley de Construcciones, la Municipalidad de Zarceró velará para que: "La ciudad y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, comodidad y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se levanten sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en esta materia a otros órganos administrativos".

Artículo 2º-Este Reglamento rige para todo el Cantón de Zarceró. 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 3º-Todo permiso que se otorgue mediante esta modalidad, deberá dejar a salvo los derechos de terceros.

Artículo 4º-Este Reglamento no sustituye la Ley de Construcciones ni cualquier otra ley que verse 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 dispone el artículo 81º y 83º de la Ley de Construcciones", y de incrementar el control municipal sobre este tipo de obras.

Artículo 5º-Para poder realizar cualquier tipo de construcción menor, el Maestro de Obras, Albañil, Carpintero u Operario Especializado, bajo la cual recae la responsabilidad de la ejecución de la obra con todos los alcances de los artículos 81º y Transitorio del 83º de la Ley de Construcciones, deberá estar inscrito en el Municipio como encargado responsable de la obra, para lo cual deberá llenar la fórmula de registro respectivo.

Artículo 6º-Conforme a los alcances del artículo 81º y transitorio del artículo 83º de la Ley de Construcciones, se crea el Registro Municipal de Constructores Autorizados, tales como maestros de obras, albañiles, carpinteros, u operarios especializados quienes deberán inscribirse como responsables de dichas obras pudiendo efectuar construcciones y reparaciones con cualquier clase de material, siempre que se encuentre bajo la categoría que norma el presente Reglamento como obra menor.

Estos constructores estarán autorizados para presentarle a la Dirección de Gestión Urbana u oficina competente, planos o croquis diseñados con las especificaciones técnicas necesarias para garantizar la idoneidad de la obra a ejecutar, con los mismos requisitos que se les exigen a los profesionales responsables. En caso de objeciones o correcciones solicitadas a los documentos aportados, aquellos quedan autorizados para la modificación solicitada, siempre y cuando, se mantenga como obra menor. Lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades penales y civiles inherentes al propietario del inmueble.

CAPÍTULO II

Construcciones Menores

Artículo 7º-Se considerará obra menor, todo tipo de reparación, remodelación, arreglo, construcción, o similar avalada por esta Dirección, que por sus características no altere los sistemas

vitales de un edificio, como el estructural, eléctrico, mecánico, datos y telefonía, cubiertas o similares y que, además, sea declarado de esta forma por la Dirección de Gestión Urbana u oficina competente de esta Municipalidad. El monto máximo permitido como construcción menor será de 10 salarios mínimos según el artículo 2 de la Ley Nº 7337, salario base mensual del "Oficinista 1" que aparece en la relación de puestos de la Ley de Presupuesto Ordinario de la República.

Artículo 8º-El Departamento de Recursos Humanos de la Municipalidad de Zarceró, deberá entregar cada vez que dicho mínimo sea modificado por decreto, una certificación del monto del salario mínimo vigente de un trabajador no especializado, el

cual será colocado en lugar visible para que los vecinos del Cantón conozcan el tributo contemplado en el artículo 70º de la Ley de Planificación Urbana.

Artículo 9º-Se considerarán como obras menores, siempre y cuando no sobrepasen el monto máximo permitido en el artículo sexto. las siguientes:

- a) Aceras y pavimentos de áreas peatonales
- b) Verjas y portones
- c) Pintura exterior de edificaciones no mayor a tres niveles.
- d) Cambio de material de cubierta que no exceda los 100 m², incluyendo la hojalatería.
- e) Cambio de material de emplantillado y material de cielo raso cuya área no supere los 100m² 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 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) Ajardinamientos 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 10.-La Dirección de Planificación y Desarrollo Urbano u oficina competente, será la encargada de determinar el monto imponible del permiso, conforme

el artículo 70º 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, conforme se estableció en el artículo sexto. La tasación se consignará en el permiso de construcción respectivo.

Artículo 11.-Toda obra que no sea declarada como Obra Menor por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo Urbano u oficina competente, deberá presentar la solicitud de Licencia Municipal de Construcción que para tal efecto se señala en el artículo 74º de la Ley de Construcciones y conforme el Decreto N° 27967-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 12.-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.

CAPÍTULO III

Del Encargado Responsable de la Obra

Artículo 13.-El encargado Responsable de la obra, será la persona autorizada por el municipio para ejercer la construcción menor en el Cantón, y debidamente autorizado por el propietario de la obra. Para tal efecto, deberá llenar declaración jurada municipal de su idoneidad, y adjuntar fotocopia de la cédula de identidad, que lo responsabiliza administrativa, civil y penalmente ante cualquier daño imputable a su impericia técnica.

Artículo 14.-Toda obra menor que se realice en el Cantón, y que no cuente con el permiso de Construcción Menor, o no cuente con el Encargado Responsable de Obra, será clausurada, para lo cual el profesional a cargo de la Actividad de Permisos de Construcción y los inspectores, 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 15.-Podrá ejercer el cargo de Encargado Responsable, toda persona con conocimientos constructivos, tal que, así quede demostrado en el proceso de registro establecido en el artículo 5º de este Reglamento. En concordancia con el artículo 81º de la Ley de Construcciones, y solidariamente, el propietario del inmueble donde se realice la obra es corresponsable de los datos que constan en el proyecto, y debe de forma personal o mediante su representante legal, autorizar en forma escrita para que esta persona, sea el responsable de la ejecución de la obra que se pretenda realizar.

Artículo 16.-El propietario puede revocar la autorización dada en el artículo trece y solicitar un cambio de responsable, adjuntando la nueva autorización, y el nuevo responsable deberá hacer su registro conforme al artículo cinco. El propietario puede presentar denuncias o quejas sobre un responsable autorizado, lo que abre el proceso de anulación de la autorización concedida, debiendo para tal efecto, aportar nota oficial y las pruebas que considere pertinente.

CAPÍTULO IV

Del permiso de construcción menor

Artículo 17.-Para solicitar este permiso, deberá cumplirse con lo siguiente:

- a) Una copia del plano catastrado de la propiedad, con el visado municipal
- b) Declaración de Bienes Inmuebles efectuada
- c) Estar al día en el pago de los impuestos municipales
- d) Encontrarse la propiedad debidamente inscrita a nombre de la persona que solicita el permiso, o con la autorización correspondiente del titular.
- e) Visto bueno del Departamento de Catastro Municipal.
- f) Carta de autorización para el Encargado Responsable de la Obra, el formulario de solicitud con firma del dueño y del Encargado Responsable de la Obra.
- g) Plano o croquis de la obra a realizar, con inclusión de todos los detalles constructivos, incluyendo además localización y ubicación de la propiedad.

Artículo 18.-Este permiso se otorgará a más tardar el quinto día hábil, previo cumplimiento de todos los requisitos y pago de los impuestos respectivos.

Artículo 19.-Una vez otorgado el permiso, la Dirección de Desarrollo Urbano u oficina competente, custodiará el expediente con el fin de verificar que el trabajo se llevó a cabo como lo indica el permiso de construcción y posteriormente el expediente se quedara en su custodia debidamente archivado.

CAPÍTULO V

De las sanciones

Artículo 20.-Para todos los efectos, la inobservancia de lo dispuesto en este Reglamento se considera una infracción, que implicara la clausura, aplicación de multas, desocupación o, destrucción de la obra.

Artículo 21.-Además de lo estipulado en el artículo 20 anterior, serán motivos de clausura de la obra menor, los casos siguientes:

- a) Por su complejidad, nivel y categoría de obra así sea declarada por la Dirección de Planificación y Desarrollo Urbano u oficina competente.
- b) Cuando el avalúo del permiso solicitado ascienda a un monto mayor al que se autoriza como Licencia de Obra Menor, conforme el artículo sexto de este Reglamento.

c) Cuando se construya una obra diferente con la que se solicita el permiso respectivo, generando el mismo una obra que sea mayor a la autorizada hasta en un 10% del volumen original. Los Inspectores Municipales serán los encargados de notificar y clausurar a fin de evitar que se consolide la infracción.

d) Cuando se determine que lo construido pone en peligro la seguridad de terceros.

e) Cuando por emergencia cantonal u otra declaratoria dada por el Concejo Municipal y/o Alcalde, así lo dispongan.

f) Cuando se incumpla en cualquier forma lo estipulado en el Plan Regulador o ley que así lo indique.

g) Cuando así sea indicado por alguna de las Instituciones que velan por el ordenamiento jurídico en materia de construcción, sea el I.N.V.U., el M.O.P.T., el Ministerio de Salud, MINAE, la Comisión Nacional de Emergencias, ICAA o similar.

Artículo 22.-El o los funcionarios municipales que incumplan con este Reglamento, serán sancionados acorde con lo que estipulan el Reglamento Interno de Trabajo y el Código de Trabajo, Código Municipal y otra normativa conexa.

Artículo 23.-Las actuaciones de los funcionarios municipales serán susceptibles, dentro de los cinco días hábiles contados a partir de su notificación, de recurso de revocatoria, y de apelación en ese orden, de conformidad al artículo 162 del Código Municipal.

Artículo 24.-Con la resolución del Alcalde, se dará por agotada la vía administrativa.

Disposiciones varias

Artículo 25.-Ante la falta de disposiciones de este reglamento aplicables a un caso determinado, deben tenerse como normas supletorias el Código Municipal, Ley de Tránsito, el Código de Trabajo, la Ley General de Administración Pública, los Convenios Internacionales de la Organización Internacional del Trabajo ratificados por la Asamblea Legislativa.

Artículo 26.-Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*. Esta publicación se realiza de conformidad con el artículo 43 del Código Municipal para efectos de eficacia.

Artículo II, inciso 3 de la Sesión Extraordinaria 62, celebrada el día 26 de abril del 2018 por el Concejo Municipal de la Municipalidad de Zarcero. Se publica por segunda vez.

Zarcero, 04 junio del 2018.