

PROPUESTA DE MEJORA



MUNICIPALIDAD DE Tibás:

Reforma Parcial y Adiciones al Reglamento de obra menor del cantón de Tibás

MARZO 2022

Contenido

Presentación	3
Reforma Total al Reglamento de obra menor de la Municipalidad de Tibás: Matriz de principales cambios propuestos.....	4
Reforma Total al Reglamento de obra menor de la Municipalidad de Tibás.....	13
Atributos que debe cumplir la regulación revisada.....	32

Presentación

La aplicación de la metodología de Análisis de Impacto Regulatorio *ex post*, sin duda, es una experiencia nueva en el país, por lo que el reto que se enfrenta es ir perfeccionando la herramienta, de manera que resulte útil para llevar adelante los procesos y planes de mejora regulatoria que normalmente desarrollan las instituciones del país.

En este caso la Municipalidad de Tibás ha facilitado el proceso de aplicación de esa metodología a un equipo de profesionales del Proyecto Costa Rica Fluye, asignando un equipo interno para apoyar en el trabajo realizado y compartir las experiencias relacionadas con las regulaciones que se eligieron para ser analizadas con las herramientas utilizadas en la ejecución de dicho análisis.

Producto de este ejercicio, presentamos junto con el informe técnico elaborado, una propuesta de mejora de las regulaciones analizadas en esta institución, con la finalidad que se constituyan en un insumo útil para la toma de decisiones, lo que indudablemente tendrá un impacto positivo para sus munícipes y para la reactivación de la actividad económica en el cantón.

La propuesta plantea una reformulación del proceso de solicitud de licencia de construcción, introduciendo un proceso más simple de solicitud, mediante una declaración jurada del interesado. Por ello, se reelabora Reglamento vigente conforme a esta visión y se proponen algunos ajustes generales, especialmente en materia de registro de constructores, procedimiento para demolición o suspensión de obras y otros.

Asimismo, el equipo de Costa Rica Fluye y de la Dirección de Mejora Regulatoria del MEIC se pone a sus órdenes para colaborar, de ser necesario, en la efectiva ejecución del plan de implementación de propuestas que presente la Municipalidad al Ministerio.

Reforma Total al Reglamento de obra menor de la Municipalidad de Tibás

Matriz de principales cambios propuestos

Reglamento actual	Reglamento propuesto.
<i>El Reglamento actual carece de alcance.</i>	<p>Artículo 2.- Alcance del Reglamento: Este Reglamento rige en todo el territorio del Cantón de Tibás, ya sea en propiedad pública o en propiedad privada. Toda obra de demolición, ampliación, modificación o reparación de edificios o construcciones de cualquier índole; o bien toda estructura, instalación o elemento conformante de aquellos, debe acatar las disposiciones de este Reglamento. Los edificios de propiedad pública, pertenecientes al Gobierno Central o instituciones descentralizadas, quedan también sujetos a las normas mínimas que establece este Reglamento.</p>
<p>Artículo 2.- Obra menor: Se entiende como las reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor efectuadas por cuenta propia o de terceros, que no incluyan modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de una edificación.</p>	<p>Artículo 3.- Obra menor: Se entiende como las reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor efectuadas por cuenta propia o de terceros, que no incluyan modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de una edificación y que no excedan el monto máximo permitido como construcción menor que es el equivalente de 10 salarios base, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley N° 7337, de 5 de mayo de 1993 y un máximo de 35 m².</p>
<p>Artículo 6º-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 81 y Transitorio del 83 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.</p>	<p>Se elimina el registro de responsables y los artículos asociados a este, a saber, artículos 6, 15 y 16.</p>
<p>Artículo 11.-Serán considerados como obras menores, siempre y cuando no sobrepasen el monto máximo permitido en el artículo 8to. las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Aceras y pavimentos de áreas peatonales. b) Verjas y portones. c) Pintura exterior e interior de viviendas, comercios o industrias no mayor a tres niveles. 	<p>Artículo 04.- De la clasificación de las obras menores: Para efectos de este Reglamento, las obras menores se clasifican en:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Reparaciones u obras de mantenimiento b. Remodelaciones c. Ampliaciones d. Otras obras de carácter menor <p>Artículo 05.- De las obras de reparación o mantenimiento: Se consideran trabajos de reparación o mantenimiento, los siguientes:</p>

- d) Cambio de material de cubierta que no exceda los 100 m², incluyendo la hojalatería.
- e) Cambio de material de emplastado 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 inmueble.
- g) Tapias o cerramientos perimetrales (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) Mejoramiento o reconstrucción de tanques sépticos y drenajes.
- l) Enchape de paredes.
- m) 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%.
- n) Cambio de ventanearía.
- ñ) Cambio de puertas.

- a. Instalación o reposición de canoas y bajantes.
- b. Reparación de aceras, pavimentos de áreas peatonales y rampas de acceso para el cumplimiento de la Ley N° 7600
- c. 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%.
- d. Cambio de material de cubierta que no exceda los 100 m², incluyendo la hojalatería.
- e. Pintura exterior de edificaciones que por su altura necesiten la implementación de andamios.
- f. Cambio de pisos hasta en dos niveles, siempre y cuando en el segundo nivel no se agregue carga muerta a la estructura.
- g. Obras hidráulicas y sanitarias: Se consideran trabajos de reparación; la sustitución de tuberías y de cajas de registro, en todos los casos bajo el supuesto que no se está aumentando la capacidad del sistema.

Artículo 06.- De las obras de remodelación: Se considera obras de remodelación las siguientes:

- a. Derribo de paredes no estructurales para ampliar espacios.
- b. Levantamiento de paredes livianas tipo muro seco, para conformar divisiones.
- c. Obras eléctricas: Solo en caso de que aumenten la carga eléctrica, será considerado obras de remodelación la reubicación de luminarias toma corrientes y apagadores, que no aumenten la carga eléctrica instalada.
- d. Obras hidráulicas y sanitarias: Se consideran trabajos de remodelación; la reubicación de tuberías y de cajas de registro, en todos los casos bajo el supuesto que no se está aumentando la capacidad del sistema.

Artículo 07.- De las obras de ampliación: Se considera ampliación de vivienda o local comercial:

- a. Cocheras, cobertizos o terrazas, techados, sin paredes, con rejas o portones.
- b. Cubierta de techos, incluyendo cielos, cerchas y cubierta, siempre y cuando no existan cambios o modificaciones en el sistema estructura de las edificaciones existentes.

Artículo 08: Otras obras de carácter menor:

Adicional a las obras previas, se consideran obras de carácter menor:

- a. Instalación de verjas, rejas, cortinas de acero o mallas perimetrales no estructurales.
- b. Colocación de cercas de alambre.
- c. Excavaciones inferiores a 200 m³ y que no alteren la estabilidad estructural de suelos, ni edificaciones colindantes.
- d. Muros y muretes sin carga, ornamentales o no, con verja o sin ella.
- e. Tapias de todo tipo hasta un máximo de 3m de altura.
- f. Rellenos no estructurales que no afecten edificaciones cercanas.
- g. Demoliciones inferiores a 150 m² que no afecten edificaciones cercanas ni signifiquen riesgo a terceros. Deberán indicar la ruta de botado del material producto de la demolición, en un sitio debidamente autorizado.
- h. Tanques sépticos y drenajes menores a 20 m³. Requiere de la aprobación del Ministerio de Salud antes de realizar la solicitud del permiso de construcción municipal.
- i. Pavimentos de parqueos, estacionamientos o calles de acceso menores a los 200m².
- j. Construcción de ranchos abiertos que no supere los 35m² de construcción y el monto máximo permitido.
- k. Construcción de nichos privados en cementerios.
- l. Construcción de módulos de basureros, perreras, estanques, fuentes ornamentales,
- m. Instalación de cercas eléctricas a una altura mínima de 2.5m desde el nivel natural del terreno de ambas propiedades afectadas.

a) Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el o los propietarios registrales y autenticada por un Notario, si es presentada por un tercero.

b) Certificación de personería jurídica vigente, en caso que el propietario sea

Artículo 12.- Requisitos para obra menor:

El interesado en realizar obras constructivas de carácter menor deberá completar el formulario y suscribir la declaración jurada que para tal efecto la Municipalidad a través del Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo haya

persona jurídica o copia de la cédula del propietario físico.

c) Fotocopia del plano catastrado, sin reducir y sin pegas, debidamente visado por el municipio. (Art. 33 y 58 inciso 1 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15/11/1968)

d) Copia del Certificado del Uso de Suelo con una vigencia de 12 meses. (Art. 28 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15/11/1968)

e) Alineamiento respectivo. Planos debidamente visados por el municipio y con alineamiento respectivo de las siguientes instituciones (En el caso de requerirse según la obra):

Municipalidad de Tibás- Propiedades frente a vías locales.

MOPT- Propiedades frente a vías de rango nacionales.

INVU- Propiedades que limiten con ríos o Quebradas.

CNFL o ICE- Propiedades Colindantes a líneas de alta tensión.

INCOFER- Propiedades colindantes a líneas férreas

AyA- Propiedades afectadas por servidumbres de aguas.

f) Carta del propietario indicando nombre y cédula de la persona que asumirá la construcción, la misma debe venir firmada y con la cédula de identidad del responsable de ejecutar las obras.

g) Estar al día en el pago de impuestos municipales, de todas las propiedades a nombre del propietario y demás derechos que existan sobre las mismas.

h) Contar con una declaración de bienes y muebles al día. i) Aportar factura proforma de materiales, mano de obra y costo por servicios profesionales, que demuestren el valor de las obras a realizar.

Artículo 22.- Para todos los efectos, la desobediencia de lo dispuesto en este Reglamento se considera una infracción, que implicará la clausura, aplicación de multas, desocupación o, destrucción de la obra.

Artículo 23.- Además de lo estipulado en el artículo 22 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 Urbana.

elaborado. En dicha declaración el interesado debe indicar.

a. La localización exacta, con número de finca.

b. Obra menor por realizar.

c. Costo estimado de la obra (mano de obra y materiales)

Además, en dicha declaración jurada el interesado se comprometerá a:

d. Depositar los desechos producto de la obra en un sitio debidamente autorizado.

e. Realizar la correcta conexión al sistema pluvial interno para desfogar hacia alcantarillado pluvial en vía pública, esto en caso de construcción de cubierta de techos.

f. Cumplir con los requisitos mínimos establecidos en el Código Sísmico de Costa Rica 2010, Decreto Ejecutivo N° 37070-MIVAH-MICIT-MOPT o cualquiera que le sustituya.

g. Contar con una Póliza de riesgos de trabajo.

h. Respetar el alineamiento respectivo de las siguientes instituciones

Municipalidad de Tibás- Propiedades frente a vías locales.

MOPT- Propiedades frente a vías de rango nacionales.

INVU- Propiedades que limiten con ríos o Quebradas.

CNFL o ICE- Propiedades Colindantes a líneas de alta tensión.

INCOFER- Propiedades colindantes a líneas férreas

AyA- Propiedades afectadas por servidumbres de aguas.

Artículo 20.- Clausura de obra: En los casos que se detallan a continuación, quedan facultadas las autoridades municipales para proceder a la clausura de la obra civil en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico, sin responsabilidad para esta Municipalidad. Para ello podrán acudir a los miembros de la Fuerza Pública de la Policía de Proximidad de Tibás u otras autoridades legales o administrativas, si el caso lo ameritara.

Para los efectos que conciernen a la ejecución de esta clausura, los funcionarios municipales autorizados, podrán proceder a marcar con sellos

b) Cuando el avalúo del permiso solicitado ascienda a un monto mayor al que se autoriza como Licencia de Obra Menor, conforme el artículo 8 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 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 las Leyes y Reglamentos a fines que así lo indiquen.

g) Cuando así sea indicado por alguna de las Instituciones que velan por el ordenamiento jurídico en materia de construcción, sea el INVU, el MOPT, el Ministerio de Salud, MINAE, la Comisión Nacional de Emergencias, ICAA o similar.

h) Cuando en la misma finca se realicen trabajos fraccionados que el total de ellos superen lo conforme en el artículo 8 de este Reglamento.

i) Cuando no se indique ante el Departamento de Control Constructivo la terminación de la obra.

j) Cualquier sanción indicada en el art. 89 de La Ley de Construcciones.

el inmueble en proceso constructivo o terminado, que se encuentra sin autorización municipal, y evitar así que el administrado pueda seguir realizando o ejecutando la obra o dar uso del mismo.

La sanción de clausura procederá para los siguientes casos:

- a. Cuando la Municipalidad logre demostrar que se está desarrollando una obra sin suscribir la declaración jurada respectiva.
- b. En el caso en que se demuestre que se está desarrollando una obra con una declaración jurada vencida, la cual tendrá un año calendario de vigencia a partir de la fecha de su emisión.
- c. En los casos en que se demuestre que el diseño y la construcción antisísmica no cumplan con los parámetros establecidos lo cual represente un peligro para la vida e integridad física de las personas y a la propiedad.
- d. Ejecutar una obra diferente a la indicada en la declaración jurada recibida por la Municipalidad.
- e. Cualquier otra de las infracciones contempladas en la Ley de Construcciones y su Reglamento, así como en la Ley de Planificación Urbana o en cualquier otra norma del Ordenamiento Jurídico vigente.

Artículo 21.- Multa por infracciones en casos de clausura, según el artículo anterior: En los casos previstos en el artículo anterior se le impondrá al administrado, o su representada, además del pago del impuesto de construcción equivalente al 1% del valor de la obra, una multa igual al 100% del valor del impuesto de construcciones que debe pagar el administrado por el costo total de la obra. Todo esto de acuerdo al artículo 70 de la Ley de Planificación y Urbana y artículo 90 de la Ley de Construcciones respectivamente.

Artículo 22.-Demolición de la obra: Una obra civil podrá ser demolida por parte de la Municipalidad cuando:

- a. El administrado no acate lo establecido en el artículo 93 de la Ley de Construcciones.
- a. Tenga que ser aplicado el artículo 96 de la Ley de Construcciones.
- b. Una obra se encuentre invadiendo la Zona Pública o retiro de construcción.
- c. La Municipalidad demuestre que existe una obra que pone en peligro la vida de las personas o la integridad de las cosas que la rodean, para lo cual debe recurrir a la Comisión Nacional de Emergencias y al Ministerio de Salud.
- d. La Municipalidad lo haya ordenado en resolución firme al efecto de esta manera como consecuencia de una obra civil que se haya demostrado no cuenta con los permisos de construcción correspondientes.
- e. Se violente lo establecido en la Ley Nº 6119, Ley para el Establecimiento de un Código Antisísmico en Obras Civiles.
- f. Lo ordene una resolución judicial.

Artículo 23.- Procedimiento para demolición de la obra:

Si en el ejercicio de su labor de control la Municipalidad detectara la existencia de una obra terminada o en proceso constructivo, sin que se haya otorgado el respectivo permiso de construcción, levantará un expediente administrativo y notificará al interesado la orden de clausura.

En la notificación practicada, y siempre que ello fuere procedente legalmente, deberá hacerse la advertencia al administrado, de que al amparo de lo establecido en el artículo 93 de la Ley de Construcciones, tendrá un plazo de 30 días para presentar los requisitos necesarios y obtener del permiso respectivo.

Si el administrado cumpliera satisfactoriamente con lo prevenido, la Municipalidad podrá otorgar el permiso correspondiente con la aplicación de las multas que procedan. Si vencido el plazo fijado, el administrado no pudiere cumplir con la presentación de los requisitos para obtener el permiso, la Municipalidad podrá conceder un segundo plazo improrrogable de quince días, de manera discrecional, para que el administrado se ponga a derecho y cumpla definitivamente con lo

exigido por este Reglamento y las normas constructivas del Ordenamiento Jurídico vigente.

Artículo 24.- Sanciones por desobediencia a la autoridad municipal: Cuando los funcionarios municipales autorizados emitan órdenes escritas a los administrados, éstas serán de acatamiento obligatorio, una vez que estén firmes y de acuerdo a la ley.

Si el administrado desobedeciere estas órdenes en evidente confrontación con la autoridad municipal, ésta podrá acudir a los Tribunales de Justicia a efecto de interponer las denuncias correspondientes por el delito de Desobediencia de acuerdo al artículo 314 del Código Penal.

Artículo 25.- Ruptura o violación de sellos por parte del administrado o por terceros: Los sellos colocados por la autoridad municipal con el fin de clausurar, restringir o impedir el uso de una obra de acuerdo a este Reglamento, son un patrimonio público y oficial; se utilizan para efectos fiscales y administrativos. Por lo tanto, el administrado tiene la obligación de cuidar y velar por la protección de estos sellos. Si la Municipalidad lograre demostrar que el presunto infractor, sus representantes o cualquier otro administrado que tenga relación con la obra en construcción, han roto o permitido que se rompan estos sellos, elevará el caso ante las autoridades judiciales correspondientes, mediante denuncia formal, para sancionar al infractor conforme lo estipulado en el Código Penal.

Artículo 26.- Los sellos consignarán la siguiente información:

“Municipalidad de Tibás Clausurado

Código Penal Art. 314: Se impondrá prisión de seis meses a tres años, a quien no cumpla o no haga cumplir, en todos sus extremos, la orden impartida por un órgano jurisdiccional o por un funcionario público en el ejercicio de sus funciones, siempre que se haya comunicado personalmente, salvo si se trata de la propia detención

Artículo 319.-Será reprimido con prisión de tres meses a dos años, el que violare los sellos puestos por la autoridad sobre una cosa.”

Artículo 27.- Del lugar de colocación de los sellos: Los sellos de clausura se colocarán en lugares visibles y fácilmente identificables del inmueble clausurado.

Artículo 28.-Facultad para aplicar sanciones administrativas: La Municipalidad de Tibás, en el ejercicio de su función de control y planificación del desarrollo urbano del Cantón, podrá aplicar cualquiera de las sanciones que describe este capítulo siempre y cuando lo haga saber así al administrado por medio de resolución motivada y ésta quede firme de acuerdo al procedimiento que describe este Reglamento.

Artículo 29.- De la comunicación al administrado: Cuando la sanción correspondiente al incumplimiento de lo establecido sea la demolición, los inspectores deberán notificarle al propietario o al poseedor del bien inmueble, lo siguiente:

Deberá demoler lo construido de conformidad con el Plan Regional Desarrollo Urbano Gran Área Metropolitana y la Legislación vigente, en los siguientes plazos, los cuales correrán a partir del día hábil siguiente de la notificación:

Para construcciones de 0 a 35 metros lineales o cuadrados 10 días hábiles.

Cuando producto de la demolición se causen daños a la propiedad municipal o la propiedad de los predios cercanos, los mismos deberán ser reparados por cuenta del propietario particular o por aquella persona que ocasionó el daño.

El propietario o poseedor deberá comunicar al Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo la ejecución de la demolición, caso contrario si en el momento que la empresa contratada o la Municipalidad se dirija a la zona a realizar la demolición y la misma se haya ejecutado o esté en proceso de ejecución por la persona responsable, sin haber comunicado a la Municipalidad, el costo del transporte, combustible, maquinaria, salarios, entre otros, correrán por parte del propietario o poseedor del bien inmueble.

Si en el plazo establecido, el propietario no realiza la demolición ordenada, la Municipalidad ejecutará la demolición y el costo correrá por cuenta del propietario.

Artículo 30.-De la ejecución de la demolición por cuenta de la Municipalidad: Para la demolición la Municipalidad podrá ejercer cualquiera de las siguientes dos opciones:

1) En los casos que la Municipalidad no cuente con los instrumentos necesarios para ejecutar la demolición, el Departamento de Planificación Urbano y Control Constructivo, deberá girar la instrucción al Departamento de Proveeduría, que deberá indicar los requerimientos técnicos, requisitos de admisibilidad, entre otros para realizar la contratación por demanda de la empresa que se encargará de la demolición, la cual deberá asumir la responsabilidad de los eventuales daños que se ocasionen a la propiedad municipal o la propiedad de los predios cercanos y realizar el manejo adecuado de los residuos producto de la demolición y prevenir cualquier daño al medio ambiente.

2) Si no se realiza la demolición por medio de una contratación, deberá el Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo girar la orden a la Unidad de Infraestructura y Servicios Públicos para utilizar la cuadrilla de personal y maquinaria disponible para realizar la demolición y además coordinar con el Departamento de Gestión Ambiental para realizar el tratamiento adecuado de los residuos producto de la demolición, para lo cual deberá acatar lo dispuesto en la ley para la Gestión Integral de Residuos, Ley N° 8839 y la legislación vigente.

3) Por ser de su propiedad, en ambos casos, el propietario o poseedor tendrá la posibilidad de recoger todos los materiales útiles o necesarios producto de la demolición.

Reforma Total al Reglamento de obra menor de la Municipalidad de Tibás

MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE TIBÁS

El Concejo Municipal de Tibás comunica que, en sesión ordinaria realizada el XX de XXXX de 2021, Artículo XXXX, del Acta No. XXX-XX, se aprobó la reforma parcial del Reglamento de obra menor de la Municipalidad de Tibás, mismo que se detalla de la siguiente manera:

REFORMA TOTAL

AL REGLAMENTO DE OBRA MENOR

DE LA MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE TIBÁS

Con fundamento en las disposiciones de los artículos 11, 169 y 170 de la Constitución Política; 4, 11, 13 y 16 de la Ley General de la Administración Pública, Ley No. 6227 del 2 de mayo de 1978; 4 inciso a), 13 inciso c) y d), 16, 43 y 88 del Código Municipal, Ley No. 7794 del 30 de abril de 1998; Ley de Protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos, Ley No. 8220 del 4 de marzo de 2002;

Considerando:

I.- Que la Ley de Construcciones Ley N° 833, establece en los siguientes artículos los criterios técnicos, administrativos y de competencias que se deben observar para la emisión de los permisos de construcción, a saber:

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

Artículo 2: "Alcance de esta ley. Esta ley rige en toda la República. Ningún edificio, estructura o elemento de los mismos será construido, adaptado o reparado, en lo futuro si no es con las condiciones que los Reglamentos respectivos señalen. Tampoco deberán hacerse demoliciones o excavaciones en propiedad particular, ni ocupar la vía pública, ni hacer obras en ella, sin sujetarse a las prevenciones de dichos Reglamentos"

Artículo 17: Tipos de edificación. La Municipalidad está facultada para exigir determinada calidad de materiales en las edificaciones, así como la clase o tipo de ellas, en los

fraccionamientos o zonas de replanificación que por su categoría o por la importancia de zonas inmediatas, deban presentarse un concurso armónico y deban ser de calidad durable".

Artículo 74: "Licencias. 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".

Artículo 83, bis: " Permiso para obras menores. 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 autorización del profesional contemplado en el artículo 83 de la presente ley, 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.º 7337, de 5 de mayo de 1993, pero deberá contar con la licencia expedida por la unidad municipal correspondiente, la cual tendrá la obligación de vigilar las obras para las que haya autorizado la licencia. (...) "

II.- Que resulta necesario reformar el Reglamento de obra menor del cantón de Tibás con el fin de integrar actividades que por su bajo grado de complejidad y costo se clasifican como obra menor.

III.- Que el actual Reglamento de obra menor del cantón de Tibás exige el registro municipal de constructores autorizados, requisito que no contribuye en el ejercicio de control del desarrollo urbano del cantón.

IV.- Que en atención a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N° 8220 convino revisar los requisitos, trámites y procedimientos 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.

Por tanto,

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- Objetivo: El presente cuerpo normativo tiene como objetivo normar y velar por el control y la supervisión de cualquier construcción menor a nivel local que se realice en su jurisdicción sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en esta materia a otros órganos administrativos, con el fin de lograr la seguridad, salubridad, protección ambiental y ornato de las estructuras o edificaciones. Aquellos aspectos en

materia de construcción no regulados en el presente Reglamento se regirán por la legislación nacional vigente.

ARTICULO 2.- Alcance del Reglamento: Este Reglamento rige en todo el territorio del Cantón de Tibás, ya sea en propiedad pública o en propiedad privada. Toda obra de demolición, ampliación, modificación o reparación de edificios o construcciones de cualquier índole; o bien toda estructura, instalación o elemento conformante de aquellos, debe acatar las disposiciones de este Reglamento. Los edificios de propiedad pública, pertenecientes al Gobierno Central o instituciones descentralizadas, quedan también sujetos a las normas mínimas que establece este Reglamento.

ARTICULO 3.- Definiciones y abreviaturas: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

Acera: Calzada para tránsito exclusivamente peatonal, dispuesto de la línea de propiedad hacia la vía pública.

Alineamiento: Línea fijada mediante el diseño catastrado, por la Municipalidad de Tibás o por la institución competente.

Indica el límite o proximidad máxima de emplazamiento de la construcción con respecto a la vía pública o al elemento correspondiente.

Ampliación: Se consideran ampliaciones, las obras que incrementan el área de una edificación existente, agregando nuevos elementos hasta 35m² y que no excedan el monto máximo ; siempre que no existan nuevos servicios de agua potable y/o de conexión eléctrica por colocar; y que no genere alteraciones complejas en el sistema estructural, eléctrico y mecánico de la edificación preexistente.

APC: Administrador de Proyectos de Construcción.

AyA: Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

Certificación Uso del suelo: Documento emitido por la municipalidad, que establece el uso conforme para una actividad, obra o proyecto en un predio.

CCSS: Caja Costarricense de Seguro Social.

CBPA: Código de Buenas Prácticas Ambientales publicado mediante el Decreto Ejecutivo N° 32079-MINAE, el cual orienta el accionar básico de cualquier actividad, obra o proyecto desde el punto de vista ambiental; y presenta una serie de lineamientos que promueven la integración de la variable ambiental como parte de la planificación, diseño y ejecución de las actividades, obras o proyectos, de forma tal, que constituye un complemento de la legislación vigente sobre la materia y coadyuva a que los proyectos se diseñen y operen de una forma armonizada y equilibrada con el ambiente, conforme los principios del desarrollo sostenible y el mandato constitucional de garantizar un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, para las actuales y futuras generaciones.

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

CNE: Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias.

CONAVI: Concejo Nacional de Vialidad.

Construcción: Arte de construir toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.

Cordón y caño: Desagüe pluvial que conforma el límite entre la calzada de una calle y la acera.

Declaración jurada: Acto mediante el cual el administrado bajo fe de juramento declara la obra de carácter menor por construir y se compromete a cumplir con los requisitos y/o compromisos que para tal efecto indique la Municipalidad, so pena de las consecuencias civiles y penales por el incumplimiento de estos.

Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo: Departamento de la Municipalidad encargado de emitir las resoluciones aprobando o improbando las solicitudes de construcción de obra menor.

Departamento de Inspección y Notificación: Departamento de Inspección y Notificación de la Municipalidad de Tibás.

Edificación: Construcción destinada a cualquier actividad pública o privada, ya sea habitación, trabajo, almacenamiento o protección de enseres, entre otros.

Estructura: Sistema de elementos resistentes a los efectos de fuerzas externas de todo tipo, que forma el esqueleto de un edificio u obra civil. Recibe y transmite las cargas y esfuerzos al suelo firme.

ICE: Instituto Costarricense de Electricidad.

INCOFER: Instituto Costarricense de Ferrocarriles.

Inmueble: Que no puede ser trasladado o separado del lugar en que se halla, como tierras, casas o edificios.

INS: Instituto Nacional de Seguros

Instalación eléctrica: Es el conjunto de circuitos eléctricos que tiene como objetivo dotar de energía eléctrica a edificios, instalaciones, lugares públicos, infraestructuras, etc

Instalación mecánica: Conjunto de instalaciones, obras, equipos y/o ductería que se incorpora a la edificación para el traslado vertical de los usuarios (ascensores); para

mantener por medios mecánicos las condiciones ambientales y la renovación del aire (aire acondicionado y ventilación forzada) y otros requerimientos dinámicos de la edificación (motores de puertas).

Instalación sanitaria: Conjunto de tuberías de conducción, conexiones, válvulas hidráulicas, etc., necesarios para la evacuación y ventilación de las aguas negras y pluviales de una edificación.

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

MINAE: Ministerio del Ambiente y Energía.

MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Movimiento de tierra: Toda actividad o labor que modifique las condiciones existentes del terreno o su topografía original, y que sea realizada mediante técnicas manuales o mecánicas.

Municipalidad de Tibás: Persona jurídica que administra los servicios e intereses en la jurisdicción del Cantón de Tibás.

Muro: estructura de carga dispuesta para soportar o resistir esfuerzos horizontales desde el nivel del terreno o piso.

Obras menores: Se entiende como las reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor efectuadas por cuenta propia o de terceros, que no incluyan modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de una edificación y que no excedan el monto máximo permitido como construcción menor que es el equivalente de 10 salarios base, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley N° 7337, de 5 de mayo de 1993 y un máximo de 35 m².

Pared: Sinónimo de muro no estructural, elemento constructivo para cerrar espacios.

Piso: Es parte de un edificio, plataforma a nivel que sirve de suelo habitable.

Plano catastrado: Plano oficial de un terreno, debidamente registrado en la Dirección de Catastro Nacional, que fija la forma, área, deslindes y orientación.

Plataforma de servicios: Plataforma de Servicios de la Municipalidad de Tibás.

Propietario: Persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante cualquier medio constatable por la municipalidad.

Remodelación: Reparación o arreglo de los desperfectos de una obra de arte, un edificio u otra cosa.

Remodelación: Se consideran remodelaciones aquellos trabajos que buscan acondicionar, reorganizar, actualizar y/o modernizar una edificación existente, siempre y cuando no se altere el área, ni se intervenga o modifique estructuralmente la edificación.

Reparación: Aquellos trabajos que impliquen la restauración de un elemento, parte o sistema de una edificación existente; sea por deterioro, mantenimiento o por seguridad; siempre y cuando no se altere el área, la forma, ni se intervenga o modifique estructuralmente la edificación.

Solicitud: Formulario presentado por el interesado para realizar una gestión urbanística o constructiva, en la que se consigna la información necesaria del propietario y el inmueble para su resolución, registro y control.

Tapia: estructura dispuesta sobre el nivel del terreno o piso, para cerrar o delimitar un lindero o predio.

Urbanización: Es el fraccionamiento y habilitación de todo terreno realizado para fines urbanos mediante la apertura de calles y provisión de servicios.

Uso del suelo: Actividad actual o prevista de una finca o lote.

CAPITULO II

DE LAS OBRAS MENORES

Artículo 04.- De la clasificación de las obras menores: Para efectos de este Reglamento, las obras menores se clasifican en:

- a. Reparaciones u obras de mantenimiento
- b. Remodelaciones
- c. Ampliaciones
- d. Otras obras de carácter menor

Artículo 05.- De las obras de reparación o mantenimiento: Se consideran trabajos de reparación o mantenimiento, los siguientes:

- a. Instalación o reposición de canoas y bajantes.
- b. Reparación de aceras, pavimentos de áreas peatonales y rampas de acceso para el cumplimiento de la Ley N° 7600
- c. 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%.
- d. Cambio de material de cubierta que no exceda los 100 m², incluyendo la hojalatería.

- e. Pintura exterior de edificaciones que por su altura necesiten la implementación de andamios.
- f. Cambio de pisos hasta en dos niveles, siempre y cuando en el segundo nivel no se agregue carga muerta a la estructura.
- g. Obras hidráulicas y sanitarias: Se consideran trabajos de reparación; la sustitución de tuberías y de cajas de registro, en todos los casos bajo el supuesto que no se está aumentando la capacidad del sistema.

Artículo 06.- De las obras de remodelación: Se considera obras de remodelación las siguientes:

- a. Derribo de paredes no estructurales para ampliar espacios.
- b. Levantamiento de paredes livianas tipo muro seco, para conformar divisiones.
- c. Obras eléctricas: Sólo en caso de que aumente la carga eléctrica instalada, será considerado obras de remodelación la reubicación de luminarias toma corrientes y apagadores.
- d. Obras hidráulicas y sanitarias: Se consideran trabajos de remodelación; la reubicación de tuberías y de cajas de registro, en todos los casos bajo el supuesto que no se está aumentando la capacidad del sistema.

Artículo 07.- De las obras de ampliación: Se considera ampliación de vivienda o local comercial:

- a. Cocheras, cobertizos o terrazas, techados, sin paredes, con rejas o portones.
- b. Cubierta de techos, incluyendo cielos, cerchas y cubierta, siempre y cuando no existan cambios o modificaciones en el sistema estructura de las edificaciones existentes.

Artículo 08: Otras obras de carácter menor: Adicional a las obras previas, se consideran obras de carácter menor:

- a. Instalación de verjas, rejas, cortinas de acero o mallas perimetrales no estructurales.
- b. Colocación de cercas de alambre.
- c. Excavaciones inferiores a 200m³ y que no alteren la estabilidad estructural de suelos, ni edificaciones colindantes.
- d. Muros y muretes sin carga, ornamentales o no, con verja o sin ella.
- e. Tapias de todo tipo hasta un máximo de 3m de altura.
- f. Rellenos no estructurales que no afecten edificaciones cercanas.
- g. Demoliciones inferiores a 150 m² que no afecten edificaciones cercanas ni signifiquen riesgo a terceros. Deberán indicar la ruta de botado del material producto de la demolición, en un sitio debidamente autorizado.

- h. Tanques sépticos y drenajes menores a 20 m³. Requiere de la aprobación del Ministerio de Salud antes de realizar la solicitud del permiso de construcción municipal.
- i. Pavimentos de parqueos, estacionamientos o calles de acceso menores a los 200m².
- j. Construcción de ranchos abiertos que no supere los 35m² de construcción y el monto máximo permitido.
- k. Construcción de nichos privados en cementerios.
- l. Construcción de módulos de basureros, perreras, estanques, fuentes ornamentales,
- m. Instalación de cercas eléctricas a una altura mínima de 2.5 metros desde el nivel natural del terreno de ambas propiedades afectadas.

Artículo 09.- De las actividades no identificadas en este Reglamento: En caso de recibirse una solicitud de permiso de obra menor cuya descripción no esté contenida en el presente Reglamento, el Departamento de Control Constructivo y Planificación, en un plazo de 3 días hábiles, realizará un análisis técnico con el fin de dictaminar si cumple con los parámetros aquí establecidos, para ser considerado como obra menor.

Artículo 10.- Obras mayor: Toda obra que no encaje en la categoría de obra menor, 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 al Decreto Ejecutivo N° 36550-MPMIVAH-S-MEIC Reglamento para el trámite de revisión de los planos para la construcción, con la firma de un profesional responsable y con los visados requeridos por dicho Decreto a través de la plataforma digital APC del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

Artículo 11.- Del fraccionamiento de las obras menores: En caso de determinarse que una obra mayor está siendo fraccionada para evadir los controles del permiso general, el Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo indicará mediante resolución justificada que debe presentar la solicitud de obra mayor ante lo cual cabrán los recursos del artículo 31.

TITULO II DEL TRÁMITE DE OBTENCIÓN DE OBRA MENOR

Artículo 12.- Requisitos para obra menor: El interesado en realizar obras constructivas de carácter menor deberá completar el formulario y suscribir la declaración jurada que para tal efecto la Municipalidad a través del Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo ponga a disposición de los interesados. En dicha declaración el interesado debe indicar.

- a. La localización exacta, con número de finca.
- b. Obra menor por realizar.
- c. Costo estimado de la obra (mano de obra y materiales)

Además, en dicha declaración jurada el interesado se comprometerá a:

- d. Depositar los desechos producto de la obra en un sitio debidamente autorizado.
- e. Realizar la correcta conexión al sistema pluvial interno para desfogar hacia alcantarillado pluvial en vía pública, esto en caso de construcción de cubierta de techos.
- f. Cumplir con los requisitos mínimos establecidos en el Código Sísmico de Costa Rica 2010, Decreto Ejecutivo N° 37070-MIVAH-MICIT-MOPT o cualquiera que le sustituya.
- g. Contar con una Póliza de riesgos de trabajo.
- h. Respetar el alineamiento respectivo de las siguientes instituciones

Municipalidad de Tibás- Propiedades frente a vías locales.

MOPT- Propiedades frente a vías de rango nacionales.

INVU- Propiedades que limiten con ríos o Quebradas.

CNFL o ICE- Propiedades Colindantes a líneas de alta tensión.

INCOFER- Propiedades colindantes a líneas férreas

AyA- Propiedades afectadas por servidumbres de aguas.

Artículo 13.- De la revisión y traslado: Mientras no se establezcan las condiciones para que el administrado pueda realizar este trámite de manera virtual, al momento de la recepción de la solicitud en la Unidad de Plataforma de servicios, el funcionario deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a. Revisar que el interesado haya firmado tanto el formulario como la declaración jurada, a que hace referencia el artículo 12.
- b. Trasladar la solicitud al Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo.

De conformidad con la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N° 8220 no se tramitará solicitud alguna de encontrarse la documentación incompleta, o bien por no cumplirse el procedimiento legalmente establecido.

Artículo 14.- Procedimiento del Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo: Corresponde al Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo:

- a. Ingresar la declaración jurada al Sistema informático municipal.
- b. Enviar correo electrónico al interesado indicando:
 - 1. Recepción satisfactoria de la declaración jurada. La declaración jurada deberá ser adjuntada al correo como comprobante para el administrado.
 - 2. Que la Municipalidad queda facultada para realizar inspecciones antes, durante o después de finalizada la obra.

3. Que de incumplir con lo pactado en la declaración jurada se expondrá a las multas y sanciones contenidas en el Reglamento de obra menor del cantón de Tibás. El enlace del Reglamento deberá encontrarse adjunto.

En caso de que el administrado no cuente con un correo electrónico, el Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo deberá entregar al administrado copia de la declaración jurada suscrita con sello de recibido, fecha, hora, firma del responsable y una hoja con las sanciones a las que se expone de incumplir con lo señalado en la declaración jurada.

El Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo contará con un plazo de 24 horas hábiles para enviar el correo electrónico o entregar copia de la declaración jurada.

Una vez recibido el correo electrónico o la copia de la declaración con los sellos de recibido y firma del responsable, el declarante goza de pleno derecho para iniciar con la obra.

La Municipalidad de Tibás mediante el Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo podrá utilizar medios digitales para la suscripción de declaración jurada para construcción de obra menor, siempre y cuando dispongan de los recursos necesarios para hacerlo.

Artículo 15.- Del plazo de vigencia de la declaración jurada: La declaración jurada suscrita tendrá validez de un año calendario, vencido el plazo deberá suscribirse una declaración nueva.

Artículo 16.- Obligaciones del interesado antes, durante y posterior a la suscripción de la declaración jurada: El interesado en desarrollar una obra de carácter menor deberá:

- a. Estar al día en el pago de impuestos municipales, de todas las propiedades a nombre del propietario y demás derechos que existan sobre las mismas. Además, la propiedad debe estar debidamente declarada.
- b. Cumplir con lo acordado en la declaración jurada.
- c. Conservar la proforma con el costo de los materiales y mano de obra por un plazo mínimo de un año desde la suscripción de la declaración jurada.
- d. En el caso de personas jurídicas estar al día con las obligaciones obrero - patronales ante la CCSS.
- e. Tener impreso o digital la declaración jurada suscrita y presentarla en caso de ser solicitada por funcionarios municipales.

CAPITULO II

DE LAS NOTIFICACIONES Y LAS ACTAS DE INSPECCIÓN

Artículo 17.- Facultad municipal para notificar gestiones relacionadas a obras de construcción de carácter menor: Con la aprobación de este Reglamento, el Concejo Municipal faculta a los Inspectores Municipales, Notificadores de Cobros, Asesores Legales, Coordinador (a) del Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo, para que notifiquen todos los acuerdos, comunicados y resoluciones que sean necesarios para resolver las quejas, denuncias y solicitudes que provengan de los administrados con relación a las obras de construcción de carácter menor que hace referencia este Reglamento. Para estos efectos los funcionarios así señalados tendrán fe pública en cuanto a lo que consignen en la razón de notificación.

Artículo 18.- Facultad para realizar actas de inspección: Quedan autorizados y facultados los Inspectores Municipales y Coordinador (a) del Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo, para realizar actividad de inspección y/o de tasado como resultado de la actividad fiscalizadora que le compete a la Municipalidad.

Artículo 19.- Contenido de las actas de inspección de los funcionarios municipales: Las actas de inspección y/o de tasado que se realizará sobre obras de carácter menor, deberán contener, bajo pena de nulidad los siguientes requisitos:

- a) Lugar, hora exacta y fecha en que se inicia el acta de inspección y/o de tasado.
- b) El nombre completo y demás calidades del funcionario municipal encargado y responsable de realizar el acta de inspección y/o de tasado, y de los testigos si hubiere.
- c) En las actas de tasado y/o inspecciones, se consignará de manera clara, circunstanciada, precisa, y organizada los hechos que se logran percibir por medio de los sentidos y las circunstancias que sean necesarias para la valoración de los hechos que allí se logren determinar.
- d) En caso de obras civiles susceptibles a tasación de oficio, ya iniciadas o concluidas, el funcionario encargado de levantar el acta deberá consignar en ella la calidad, cantidad, situación, condición y percepción que tenga de los materiales y estructuras que esté inspeccionando.
- e) Para los efectos de verificación y de probanza efectiva de los hechos consignados en el acta respectiva los funcionarios municipales designados al efecto podrán tomar fotografías y videos, hacer grabaciones magnetofónicas o utilizar cualquier otro mecanismo tecnológico que facilite o posibilite su labor. En todo caso, cuando haga uso de estos mecanismos, así deberá consignarlo en el acta respectiva.
- f) En el cierre del acta de inspección se consignará la hora exacta en que se terminó la labor, la firma del funcionario, el nombre y las calidades de ley, consignando claramente

la dirección exacta, teléfonos y números de cédula de los testigos del acta y la firma de los mismos, así como el nombre de la o las personas encargadas o trabajadores de la obra- puede indicar solo el nombre de pila, preferiblemente con los apellidos y número de cédula en el caso que se los suministren.

g) Se establecerá una razón de notificación del acta. El acta será entregada a cualquier persona que aparente ser mayor de quince años, que se encuentre trabajando en la obra. Cuando se trate de zonas o edificaciones de acceso restringido; si el ingreso fuera impedido, se tendrá por válida la notificación practicada a la persona encargada de regular la entrada. En el acta se hará constar la entrega el nombre de la persona que la recibe (nombre de pila, preferiblemente con apellidos y número de cédula), quien firmará con el inspector. Si no sabe, no quiere o no puede firmar, el funcionario consignará esa circunstancia bajo su responsabilidad. Al entregar el acta, el inspector también consignará en ella la fecha y la hora de inspección.

TITULO V SANCIONES

Artículo 20.- Clausura de obra: En los casos que se detallan a continuación, quedan facultadas las autoridades municipales para proceder a la clausura de la obra civil en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico, sin responsabilidad para esta Municipalidad. Para ello podrán acudir a los miembros de la Fuerza Pública de la Policía de Proximidad de Tibás u otras autoridades legales o administrativas, si el caso lo ameritara.

Para los efectos que conciernen a la ejecución de esta clausura, los funcionarios municipales autorizados, podrán proceder a marcar con sellos el inmueble en proceso constructivo o terminado, que se encuentra sin autorización municipal, y evitar así que el administrado pueda seguir realizando o ejecutando la obra o dar uso del mismo.

La sanción de clausura procederá para los siguientes casos:

- a) Cuando la Municipalidad logre demostrar que se está desarrollando una obra sin suscribir la declaración jurada respectiva.
- b) En el caso en que se demuestre que se está desarrollando una obra con una declaración jurada vencida.
- c) En los casos en que se demuestre que el diseño y la construcción antisísmica no cumplan con los parámetros establecidos lo cual represente un peligro para la vida e integridad física de las personas y a la propiedad.
- d) Ejecutar una obra diferente a la indicada en la declaración jurada recibida por la Municipalidad.

e) Cualquier otra de las infracciones contempladas en la Ley de Construcciones y su Reglamento, así como en la Ley de Planificación Urbana o en cualquier otra norma del Ordenamiento Jurídico vigente.

Artículo 21.- Multa por infracciones en casos de clausura, según el artículo anterior: En los casos previstos en el artículo anterior se le impondrá al administrado, o su representada, además del pago del impuesto de construcción equivalente al 1% del valor de la obra, una multa igual al 100% del valor del impuesto de construcciones que debe pagar el administrado por el costo total de la obra. Todo esto de acuerdo al artículo 70 de la Ley de Planificación y Urbana y artículo 90 de la Ley de Construcciones respectivamente.

Artículo 22.-Demolición de la obra: Una obra civil podrá ser demolida por parte de la Municipalidad cuando:

- a) El administrado no acate lo establecido en el artículo 93 de la Ley de Construcciones.
- b) Tenga que ser aplicado el artículo 96 de la Ley de Construcciones.
- c) Una obra se encuentre invadiendo la Zona Pública o retiro de construcción.
- d) La Municipalidad demuestre que existe una obra que pone en peligro la vida de las personas o la integridad de las cosas que la rodean, para lo cual debe recurrir a la Comisión Nacional de Emergencias y al Ministerio de Salud.
- e) La Municipalidad lo haya ordenado en resolución firme al efecto de esta manera como consecuencia de una obra civil que se haya demostrado no cuenta con el conocimiento de la Municipalidad.
- f) Se violente lo establecido en la Ley N° 6119, Ley para el Establecimiento de un Código Antisísmico en Obras Civiles.
- g) Lo ordene una resolución judicial.

Artículo 23.- Procedimiento para demolición de la obra: Si en el ejercicio de su labor de control la Municipalidad detectara la existencia de una obra terminada o en proceso constructivo, sin que el interesado haya suscrito declaración jurada, el Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo levantará un expediente administrativo y notificará al interesado la orden de clausura.

En la notificación practicada se le advertirá al administrado que tendrá un plazo de 10 días para suscribir la declaración jurada.

Si el administrado cumpliera satisfactoriamente con lo prevenido, la Municipalidad podrá cerrar el expediente administrativo con la aplicación de las multas que procedan.

Si vencido el plazo fijado, el administrado no cumpliera con la presentación de la declaración jurada, la Municipalidad podrá conceder un segundo plazo improrrogable de cinco días, a solicitud de parte, para que el administrado se ponga a derecho y cumpla definitivamente con lo exigido por este Reglamento y las normas constructivas del Ordenamiento Jurídico vigente.

Artículo 24.- Sanciones por desobediencia a la autoridad municipal: Cuando los funcionarios municipales autorizados emitan órdenes escritas a los administrados, éstas serán de acatamiento obligatorio, una vez que estén firmes y de acuerdo a la ley.

Si el administrado desobedeciere estas órdenes en evidente confrontación con la autoridad municipal, ésta podrá acudir a los Tribunales de Justicia a efecto de interponer las denuncias correspondientes por el delito de Desobediencia de acuerdo al artículo 314 del Código Penal.

Artículo 25.- Ruptura o violación de sellos por parte del administrado o por terceros: Los sellos colocados por la autoridad municipal con el fin de clausurar, restringir o impedir el uso de una obra de acuerdo a este Reglamento, son un patrimonio público y oficial; se utilizan para efectos fiscales y administrativos. Por lo tanto, el administrado tiene la obligación de cuidar y velar por la protección de estos sellos. Si la Municipalidad lograre demostrar que el presunto infractor, sus representantes o cualquier otro administrado que tenga relación con la obra en construcción, han roto o permitido que se rompan estos sellos, elevará el caso ante las autoridades judiciales correspondientes, mediante denuncia formal, para sancionar al infractor conforme lo estipulado en el Código Penal.

Artículo 26.- Los sellos consignarán la siguiente información:

“Municipalidad de Tibás Clausurado

Código Penal Art. 314: Se impondrá prisión de seis meses a tres años, a quien no cumpla o no haga cumplir, en todos sus extremos, la orden impartida por un órgano jurisdiccional o por un funcionario público en el ejercicio de sus funciones, siempre que se haya comunicado personalmente, salvo si se trata de la propia detención.

Artículo 319.-Será reprimido con prisión de tres meses a dos años, el que violare los sellos puestos por la autoridad sobre una cosa.”

Artículo 27.- Del lugar de colocación de los sellos: Los sellos de clausura se colocarán en lugares visibles y fácilmente identificables del inmueble clausurado.

Artículo 28.-Facultad para aplicar sanciones administrativas: La Municipalidad de Tibás, en el ejercicio de su función de control y planificación del desarrollo urbano del

Cantón, podrá aplicar cualquiera de las sanciones que describe este capítulo siempre y cuando lo haga saber así al administrado por medio de resolución motivada y ésta quede firme de acuerdo al procedimiento que describe este Reglamento.

CAPITULO II

CONDICIONES PARA EL PROCEDIMIENTO DE DEMOLICIÓN

Artículo 29.- De la comunicación al administrado: Cuando la sanción correspondiente al incumplimiento de lo establecido sea la demolición, los inspectores deberán notificarle al propietario o al poseedor del bien inmueble, lo siguiente:

Deberá demoler lo construido de conformidad con el Plan Regional Desarrollo Urbano Gran Área Metropolitana y la Legislación vigente, en el plazo de 10 días hábiles, los cuales correrán a partir del día hábil siguiente de la notificación.

Cuando producto de la demolición se causen daños a la propiedad municipal o la propiedad de los predios cercanos, los mismos deberán ser reparados por cuenta del propietario particular o por aquella persona que ocasionó el daño.

El propietario o poseedor deberá comunicar al Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo la ejecución de la demolición, caso contrario si en el momento que la empresa contratada o la Municipalidad se dirija a la zona a realizar la demolición y la misma se haya ejecutado o esté en proceso de ejecución por la persona responsable, sin haber comunicado a la Municipalidad, el costo del transporte, combustible, maquinaria, salarios, entre otros, correrán por parte del propietario o poseedor del bien inmueble.

Si en el plazo establecido, el propietario no realiza la demolición ordenada, la Municipalidad ejecutará la demolición y el costo correrá por cuenta del propietario.

Artículo 30.-De la ejecución de la demolición por cuenta de la Municipalidad: Para la democión la Municipalidad podrá ejercer cualquiera de las siguientes dos opciones:

1) En los casos que la Municipalidad no cuente con los instrumentos necesarios para ejecutar la demolición, el Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo, deberá girar la instrucción al Departamento de Proveeduría, que deberá indicar los requerimientos técnicos, requisitos de admisibilidad, entre otros para realizar la contratación por demanda de la empresa que se encargará de la demolición, la cual deberá asumir la responsabilidad de los eventuales daños que se ocasionen a la propiedad municipal o la propiedad de los predios cercanos y realizar el manejo adecuado de los residuos producto de la demolición y prevenir cualquier daño al medio ambiente.

2) Si no se realiza la demolición por medio de una contratación, deberá el Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo girar la orden a la Unidad de

Infraestructura y Servicios Públicos para utilizar la cuadrilla de personal y maquinaria disponible para realizar la demolición y además coordinar con el Departamento de Gestión Ambiental para realizar el tratamiento adecuado de los residuos producto de la demolición, para lo cual deberá acatar lo dispuesto en la ley para la Gestión Integral de Residuos, Ley N° 8839 y la legislación vigente.

3) Por ser de su propiedad, en ambos casos, el propietario o poseedor tendrá la posibilidad de recoger todos los materiales útiles o necesarios producto de la demolición.

TITULO VI

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 31.- De los recursos: De conformidad con el artículo 171 del Código Municipal los actos administrativos dictados al amparo del presente Reglamento son susceptibles de los recursos de revocatoria y apelación, los cuales deberán ser presentados, el primero ante el Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo y el segundo, en caso de no haber sido presentado subsidiariamente con el primero, ante la Alcaldía Municipal. Ambos recursos dentro de un plazo improrrogable de cinco días hábiles a partir de la comunicación del acto.

Artículo 32.- De la responsabilidad de los funcionarios municipales: 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, y otra normativa conexas.

Artículo 33.- Silencio positivo. Corresponderá al Departamento de Control Constructivo resolver sobre el silencio positivo, acudiendo a las reglas del artículo 7 de la “Ley No. 8220, Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, de 4 de marzo de 2002, reformada por la Ley No. 10072 del 18 de noviembre del 2021.”

Artículo 34.-De conformidad con el artículo 13 del Código Municipal se acuerda: Por unanimidad aprobar el Proyecto de Reglamento Para el Otorgamiento de Permisos de Construcción de obra menor

Rige a partir de su publicación en el diario La Gaceta.

DECLARACIÓN JURADA

El que suscribe _____ con documento de
identidad _____ en mi condición de representante legal de (anotar nombre de
persona jurídica, sí aplica) _____, cédula jurídica
_____, con domicilio permanente en
_____ declaro bajo fe de
juramento que la presente solicitud de construcción de obra se hace bajo total conocimiento y
consentimiento del dueño registral del inmueble de nombre _____.

Declaración que efectúo a todos los efectos legales, consciente de las responsabilidades de orden civil y
penal que ella conlleva.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos firmo la presente declaración el día _____ del mes
de _____ del año _____

Firma declarante

DECLARACIÓN JURADA

El que suscribe _____ con documento de identidad _____ en mi condición de representante legal de (anotar nombre de persona jurídica, sí aplica) _____, cédula jurídica _____, con domicilio permanente en Tibás, distrito _____ **DECLARO BAJO FE DE JURAMENTO**, que en la finca N° _____ se realizará una obra _____ menor _____ denominada _____ con un costo estimado (total mano de obra y materiales) de _____

Además que me comprometo a:

1. Depositar (si existieren) los desechos en un sitio debidamente autorizado.
2. Realizar la correcta conexión al sistema pluvial interno para desfogar hacia alcantarillado pluvial en vía pública, esto en caso de construcción de cubierta de techos.
3. Cumplir con los requisitos mínimos establecidos en el Código Sísmico de Costa Rica 2010, Decreto Ejecutivo N° 37070-MIVAH-MICIT-MOPT o cualquiera que le sustituya.
4. Aplicar el Código de Buenas Prácticas Ambientales.
5. Contar con una Póliza de riesgos de trabajo.
6. Respetar el alineamiento según corresponda de las siguientes instituciones
 - a) Municipalidad de Tibás- Propiedades frente a vías locales.
 - b) MOPT- Propiedades frente a vías de rango nacionales.
 - c) INVU- Propiedades que limiten con ríos o Quebradas.
 - d) CNFL o ICE- Propiedades Colindantes a líneas de alta tensión.
 - e) INCOFER- Propiedades colindantes a líneas férreas
 - f) AyA- Propiedades afectadas por servidumbres de aguas.

Además, entiendo y acepto que la Municipalidad goza de plena facultad para realizar inspecciones antes, durante y después de realizada la obra.

Declaración que efectúo a todos los efectos legales, consciente de las responsabilidades de orden civil y penal que ella conlleva, finalmente, para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo la presente declaración el día _____ del mes de _____ del año _____ y autorizo que la misma sea enviada al correo electrónico _____.

Firma declarante

Atributos que debe cumplir la regulación revisada

<i>Atributo</i>	<i>Calificación de la regulación</i>
Eficiencia	<p>Considera, mide y califica la relación entre la utilización de los medios (insumos, recursos, tiempo) y los fines. Refiere al mejor aprovechamiento posible de los recursos disponibles.</p> <p>Cumple: A partir de la implementación de la declaración jurada se logra disminuir la carga administrativa del Departamento Plataforma de Servicios, Planificación Urbana y Control Constructivo y Geografía, por lo que esos recursos municipales pueden ser aprovechados en otras tareas.</p> <p>Asimismo, mediante la aplicación de Tecnologías de la Información y Comunicación y otras herramientas tecnológicas es posible lograr colaboración interdepartamental e interinstitucional lo que podría reducir la presentación de requisitos por parte de los munícipes e incidir positivamente en la interacción de estos para con la Municipalidad.</p> <p>Los beneficios de la regulación superan los costos que imponen a la sociedad y que alcanzan sus objetivos al menor costo posible en comparación con otras alternativas regulatorias y no-regulatorias.</p> <p>Cumple: La alternativa no regulatoria, o bien una desregulación no es conveniente porque se podría generar un crecimiento desordenado a nivel constructivo o inclusive, daños ambientales irreversibles. Entonces, los beneficios de esta propuesta superan los costos, ya que procura que el desarrollo urbano que se da en el cantón sea de manera ordenada, resguardando la salud, el ornato y seguridad de los ciudadanos.</p>
Efectividad	<p>La regulación está diseñada para lograr el objetivo deseado.</p> <p>Cumple: La regulación tiene dos objetivos, el primer objetivo identificado es acercar al munícipe para que obtenga la licencia de obra menor y, el segundo, incrementar el control municipal sobre las obras menores para evitar situaciones que pongan en riesgo a la población en general, por lo que a través de las propuestas se logra alcanzar los objetivos identificados.</p>
Congruencia	<p>La regulación propuesta es compatible con el resto de las disposiciones que forman el marco regulatorio.</p> <p>Cumple: La alternativa propuesta mantiene estrecha relación con la legislación nacional, entre ellas Ley Nacional de Construcciones Ley N° 833, Ley de Planificación Urbana Ley N° 4240, Constitución Política, Reglamento Nacional de Construcciones, y en materia ambiental con resoluciones de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental.</p> <p>La regulación propuesta corresponde con los sujetos regulados y las circunstancias en que se aplica la norma.</p> <p>Cumple: La propuesta aplica para personas físicas o jurídicas que deseen desarrollar obras de carácter menor en la jurisdicción del cantón de Tibás.</p> <p>La propuesta cumple con los principios básicos de la técnica jurídica e identifica la existencia de duplicidades, contradicciones y redundancias con otras disposiciones.</p>

	<p>Cumple: La propuesta de mejora cumple con la Ley de Simplificación de Trámites Administrativos, Ley N° 8220 y guarda observancia de las leyes y reglamentaciones en materia constructiva y ambiental.</p>
Transparencia	<p>La regulación, su diseño y contenidos son públicos, accesibles y conocidos tanto por los sujetos regulados como por quienes la aplican.</p> <p>Cumple: Este cuerpo regulatorio debe ser aprobado por el Concejo Municipal y publicado en el Diario oficial La Gaceta. Adicionalmente, la Municipalidad de Tibás cuenta con las herramientas necesarias para difundir el nuevo reglamento y el trámite debe formar parte del Catalogo Nacional de Trámites del Ministerio de Economía Industria y Comercio.</p> <p>La regulación identifica con claridad el problema que atiende la regulación, su objetivo, sus beneficios, costos y riesgos.</p> <p>Cumple: El Considerando II de la propuesta de regulación contextualiza el fundamento para su modificación.</p>
Claridad	<p>Los requerimientos, obligaciones, procesos y actividades que impone la regulación son claros y prácticos para su comprensión por regulados y reguladores.</p> <p>Cumple: La propuesta de mejora incorpora todos los requisitos necesarios para obtener un permiso constructivo de carácter menor e incorpora los procedimientos para la aprobación de los mismos. Esto le da más transparencia a la regulación.</p> <p>Se ha construido el texto, su estructura y lenguaje de la regulación propuesta, dejando el menor espacio posible para la discrecionalidad en su aplicación y sanción.</p> <p>Cumple: Al incorporar requisitos y procedimientos que el reglamento no contenía se clarificó la forma en la que se puede optar por un permiso constructivo de obra menor y se establecen sanciones claras de no cumplir con el trámite correspondiente.</p>
Equidad	<p>La regulación es justa y da un trato equitativo a los regulados.</p> <p>Cumple: La propuesta de mejora es de aplicación igualitaria para toda persona física o jurídica que desee ejecutar obras de carácter menor en el cantón de Tibás sin excepción alguna.</p> <p>Se ha analizado que las obligaciones y sanciones estén estandarizadas, que puedan aplicarse de manera imparcial y consistente a los distintos sujetos regulados y que sean congruentes con derechos humanos y sociales.</p> <p>Cumple: Las obligaciones y sanciones se aplican de manera equitativa para todos los permisionarios.</p>
Pertinencia	<p>La regulación propuesta constituye la mejor forma de atender los problemas o asuntos a los que está dirigida. Es decir, resuelve los temas o problemas que atiende mejor que otras alternativas regulatorias y no regulatorias.</p> <p>Cumple: Si, debido a que esta propuesta promueve el crecimiento ordenado constructivo en equilibrio con el medio ambiente mediante la fijación de parámetros y requisitos.</p>

Sustentabilidad o durabilidad	<p>La propuesta de regulación tiene vigencia y su diseño y características le permiten permanecer vigente en relación con la actividad, sector u objeto regulado.</p> <p>Cumple: Tibás cuenta con 19.108 contribuyentes dueños registrales de bienes inmuebles, por lo que la alternativa planteada mantiene vigencia.</p> <p>La propuesta de mejora continúa sirviendo a sus propósitos a lo largo del tiempo.</p> <p>Cumple: La propuesta de mejora busca el crecimiento ordenado de las obras de menores mediante el acercamiento del municipio y el establecimiento de requisitos y procedimientos simplificados, por lo que continuará sirviendo a sus propósitos a lo largo del tiempo.</p>
Proporcionalidad	<p>Los requerimientos que impone la regulación, sus cargas y mecanismos para hacerla cumplir son proporcionales en relación con los resultados que ofrece. Ello supone que se han analizado los beneficios, costos y riesgos del cumplimiento de la regulación.</p> <p>Cumple: La alternativa propuesta dota de transparencia y publicidad el proceso de obtención de permisos constructivos de carácter menor mediante el establecimiento de trámites concretos y requisitos ajustados a la Ley N° 8220.</p>
Certeza	<p>La regulación conlleva certeza y confianza a los sujetos regulados. Es decir que permite anticipar las acciones y consecuencias que tendrá su observación y sanción de manera creíble.</p> <p>Cumple: La claridad de la reforma propuesta otorga mayor credibilidad al establecerse la regulación en forma taxativa.</p>
Flexibilidad	<p>Se prevé la capacidad de la regulación y el sistema que la administra de continuar siendo eficaz frente a nueva información y/o cambios en las circunstancias.</p> <p>Cumple: La propuesta puede adaptarse con facilidad a diversas circunstancias o situaciones sin dejar de ser eficaz</p> <p>Considera para ello la sensibilidad a cambios en los sujetos regulados y en la percepción de estos sobre el desempeño de la regulación.</p> <p>Cumple: Mediante la implementación de esta alternativa se establece el paso a paso para obtener permisos constructivos de obra menor en el cantón de Tibás, adicionalmente la propuesta presenta simplificación de requisitos, lo que podría impactar positivamente la percepción del regulado.</p>
Soporte al crecimiento	<p>La regulación propuesta contribuye al crecimiento económico y la competitividad.</p> <p>Cumple: A través de la propuesta se podría obtener un cantón más competitivo para el sector construcción impactando positivamente la economía cantonal.</p> <p>El impacto sobre el crecimiento es buscado y ponderado adecuadamente en comparación con otros objetivos a los que sirva la regulación.</p> <p>Cumple: La regulación tiene dos objetivos, el primer objetivo identificado es acercar al municipio para que obtenga la licencia de obra menor y, el segundo, incrementar el control municipal sobre las obras menores para evitar situaciones</p>

	<p>que pongan en riesgo a la población en general, por ende, el crecimiento buscado y ponderado para estos objetivos es del 50%.</p> <p>Se considera el papel que la regulación juega en el fomento a la inversión, la competencia, la innovación, la formación de capital humano, el comercio y las exportaciones, entre otros.</p> <p>Cumple: Al ser una propuesta de mejora que busca acercar al munícipe para la obtención de licencia e incrementar el control municipal sobre las obras menores se promueve la competitividad cantonal, la seguridad en las obras, entre otras.</p>
--	---