1º Publicación en la Gaceta Nº 57 del 23/03/2015.
Publicación Definitiva en la Gaceta Nº 107 del 04/06/2015.

MUNICIPALIDAD DE ESPARZA

El Concejo Municipal de Esparza, según lo establecido en los artículos 169 y 170 de la Constitución Política, 3, 4 inciso a), 13 inciso d) y 43 del Código Municipal, mediante acuerdo tomado en sesión de fecha 13 de abril de 2015, según Artículo V, Inciso 3, del Acta Nº 50, acuerda:
Habiéndose cumplido con el plazo de Ley para someter a consulta pública el Proyecto de Reglamento Municipal de Obras de Mantenimiento, Reparación y Ampliación en el cantón de Esparza y sin haberse recibido observaciones al respecto, este Concejo Municipal acuerda ratificarlo como Reglamento definitivo y ordenar que se realice su publicación definitiva en el diario oficial la Gaceta.

REGLAMENTO MUNICIPAL DE OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y AMPLIACIÓN EN EL CANTÓN DE ESPARZA

Considerando:
Primero: Que en vista de la renovación y cambio permanente en el uso del espacio construido, tanto interno como externo de las casas y edificaciones, lo cual 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 y mantenimiento, así como la preservación y salvaguarda del espacio y entorno construido, se propone la diferenciación del trámite para la obtención de la Licencia Municipal para construcciones prevista en el artículo 74 de la Ley de Construcciones (833), distinguiendo aquellos proyectos constructivos de mantenimiento y reparación, 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.
Segundo: Que se debe cumplir con los requerimientos de la ciudadanía del Cantón de Esparza, para resolver este tema de mantenimiento, reparación y ampliación de obras, tomando en cuenta las limitaciones de la legislación actual que regula esta materia.
Tercero: Que se debe considerar la necesidad urgente en nuestro cantón de contar con un mecanismo efectivo, práctico, justo y seguro que regule la construcción de esta clase de obras menores y que a la vez le permita a la municipalidad su control por medio de la supervisión de estas.
Cuarto: Que bajo este contexto se crea el reglamento interno de construcciones de mantenimiento, reparación y ampliación, a fin de lograr que el contribuyente se acerque a gestionar los trámites del permiso, de cualquier construcción que se realice en el territorio del Cantón de Esparza.
Por Tanto, El Concejo Municipal de Esparza acuerda, emitir el siguiente:

REGLAMENTO MUNICIPAL DE OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y AMPLIACIÓN EN EL CANTÓN DE ESPARZA

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

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

Artículo 2º- Cumplimiento. Ninguna de las obras contempladas en este reglamento serán ejecutadas sin cumplir los requerimientos que se detallan en el Reglamento de Construcciones, publicado en La Gaceta Nº 56, alcance Nº 17 del 22 de marzo de 1983, y sus reformas publicadas en La Gaceta Nº 117 del 22 de junio de 1987.

Artículo 3º- Protección de derechos. Todo permiso que se otorgue mediante esta modalidad, deberá dejar a salvo los derechos de terceros.

Artículo 4º- Objetivos. Este Reglamento no sustituye la Ley de Construcciones o cualquier otra ley que verse sobre las construcciones o sus reglamentaciones, más bien, se nutre de ellas para lograr su doble objetivo de: "acercar al munícipe a obtener la Licencia Municipal de Construcción sin requerir el concurso ni supervisión de un Profesional Responsable, conforme lo disponen los artículos 81 y 83 de la Ley de Construcciones" y de incrementar el control municipal sobre este tipo de obras.

Artículo 5º- Requisitos del encargado de la obra. Para poder realizar cualquier tipo de construcción de mantenimiento, reparación y ampliación, 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.

Artículo 6º- Registro Municipal de Constructores Autorizados. Conforme a los alcances del artículo 81 y transitorio del artículo 83 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.
Estos constructores estarán autorizados para presentarle a la Gestión de Ordenamiento Territorial, planos o croquis diseñados con las especificaciones técnicas necesarias para garantizar la idoneidad de la obra a ejecutar, con los mismos requisitos que se le 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 obras de mantenimiento, reparación y ampliación. Lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades penales y civiles inherentes al propietario del inmueble.

CAPÍTULO II
Construcción de obras de mantenimiento, reparación y ampliación

Artículo 7º- Calificación de las obras de mantenimiento, reparación y ampliación. Se considerarán obras de mantenimiento, reparación y ampliación, todo tipo de reparación, remodelación, arreglo, construcción, o similar avalada por la Gestión de Ordenamiento Territorial, que por sus características no altere los sistemas vitales de una casa o edificio, como el estructural, eléctrico, mecánico, datos y telefonía, cubiertas o similares y que además, sea declarado de esta forma por la Municipalidad. El monto máximo permitido como construcción obras de mantenimiento, reparación y ampliación será de 10 Salarios Base, entendiéndose el salario base como el establecido en el artículo 2 de la Ley Nº 7337, de 5 de mayo de 1993 y sus reformas.

Artículo 8º- Actualización del monto de salarios mínimos. La Gestión de Recursos Humanos de la Municipalidad de Esparza, deberá entregar cada vez que dicho mínimo sea modificado por decreto, una certificación del monto del salario base establecido en el artículo 2 de la Ley Nº, el cual será colocado en lugar visible para que los vecinos del cantón conozcan el tributo.

Artículo 9º- Clases de obras de mantenimiento, reparación y ampliación. Serán considerados como obras de mantenimiento, reparación y ampliación, siempre y cuando no sobrepasen el monto máximo permitido en el artículo 7 de este reglamento las siguientes:

a) Aceras y pavimentos de áreas peatonales.
b) Verjas, portones y cortinas de acero.
c) Pintura exterior de edificaciones no mayor a tres niveles.
d) Cambio de material de cubierta que no exceda los 100 m^2, incluyendo la hojalatería.
e) Cambio de material de emplantillado y material de cielo raso cuya área no supere los 100 m^2 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 máximo de 100 m^2.
l) Mejoramiento o reconstrucción de tanques sépticos y drenajes.
m) Enchape de paredes hasta un máximo de 25 m^2.
n) Estructura y cubierta de techos nuevos hasta un máximo de 30 m^2.
o) Demoliciones hasta un máximo de 60 m^2, 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 un máximo de 100 m^3, 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 m^2, y en terreno con pendientes no mayores al 10%.
r) Obras para ganadería como corrales, establos, gallineros, chancheras que no sobrepasen los 200 m^2.
s) Bodegas de hasta 100 m^2 que no requieran instalaciones eléctricas.

Artículo 10.-Tasación. La Gestión de Ordenamiento Territorial será la encargada de determinar el monto imponible del permiso, conforme el artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana, para lo que requerirá por parte del Encargado Responsable, un croquis o plano detallado con las especificaciones técnicas de la obra, conforme se estableció en el artículo 6º. La tasación se consignará en el permiso de construcción respectivo.

Artículo 11.- La no clasificación como obra de mantenimiento, reparación y ampliación. Toda obra que no sea declarada como obra de mantenimiento, reparación y ampliación por parte de la Gestión de Ordenamiento Territorial, deberá presentar la solicitud de Licencia Municipal de Construcción que para tal efecto se señala en el artículo 74 de la Ley de Construcciones y conforme el Decreto Nº 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.- Exposición de los permisos de construcción. 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.- Encargado Responsable de la obra. El encargado responsable de la obra, será la persona autorizada por el municipio para ejercer la construcción de obras de mantenimiento, reparación y ampliación 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.
Podrá ejercer el cargo de Encargado Responsable, toda persona con conocimientos constructivos, y que así quede demostrado en el proceso de registro establecido en los artículos 5 y 6 de este Reglamento. En concordancia con el artículo 81 de la Ley de Construcciones.

Artículo 14.- Clausura de obras sin permiso. Toda obra de mantenimiento, reparación y ampliación que se realice en el Cantón de Esparza, y que no cuente con el permiso de construcción de obras de mantenimiento, reparación y ampliación, 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 de nuestra Institución, llevará el "Registro de Autorización Municipal para ejecución de obras de mantenimiento, reparación y ampliación", así como de las personas con aval para tal efecto, con el fin hacer cumplir lo estipulado en este Reglamento.

Artículo 15.- Autorización y responsabilidad solidaria del propietario del inmueble. Solidariamente, el propietario del inmueble donde se realice la obra, es coorresponsable de los datos que constan en el proyecto, y debe de forma personal o mediante su representante legal, autorizar en forma escrita para que el Encargado de la obra, sea el responsable de la ejecución de la obra que se pretenda realizar.

Artículo 16.- Revocatoria de la Autorización por parte del propietario del inmueble. El propietario puede revocar la autorización dada de conformidad con el artículo anterior y solicitar un cambio de

responsable, adjuntando la nueva autorización, y el nuevo responsable deberá hacer su registro conforme al artículo 5 y 6. 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 de obras de mantenimiento, reparación y ampliación

Artículo 17.- Requisitos para el permiso. Para solicitar este permiso, deberá cumplirse con lo siguiente:
a) Una copia del plano catastrado de la propiedad, con el visado municipal o su documento de posesión autenticado por un profesional en derecho.
b) Declaración de bienes inmuebles efectuada.
c) Estar al día en el pago de todos 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) 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.
f) 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.- Plazo de resolución de la solicitud. La resolución de estas solicitudes se deberá dar a más tardar en diez días hábiles, previo cumplimiento de todos los requisitos y pago de los impuesto respectivos

Artículo 19.- Inspección y supervisión. Una vez otorgado el permiso, la Gestión de Ordenamiento Territorial, por medio de los inspectores fiscalizará el trabajo que se llevó a cabo de conformidad con lo que indica el permiso de construcción.

CAPÍTULO V
De las sanciones

Artículo 20.- Incumplimiento. 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, de acuerdo a la ley correspondiente.

Artículo 21.- Motivos de clausura. Además de lo estipulado en el artículo 20 anterior, serán motivos de clausura de las obras de mantenimiento, reparación y ampliación, los casos siguientes:
a) Por su complejidad, nivel y categoría de obra que sea declarada por la Gestión de Ordenamiento Territorial.
b) Cuando el avalúo del permiso solicitado ascienda a un monto mayor al que se autoriza como Licencia de obras de mantenimiento, reparación y ampliación, conforme el artículo 7 de este Reglamento.
c) Cuando se construya una obra diferente con la que se solicita en el permiso respectivo, generando el mismo una obra que sea mayor a la autorizada hasta en un 10% del volumen original.
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 Alcalde, así lo dispongan.
f) 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, AyA, la Comisión Nacional de Emergencias, ICAA o similar.
Los inspectores municipales serán los encargados de notificar y clausurar a fin de evitar que se consoliden las infracciones a este reglamento y normativa conexa.

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

Artículo 23.- Recursos. Las actuaciones de los funcionarios municipales serán susceptibles, dentro de los cinco días hábiles contados a partir de su notificación, de los recursos de revocatoria y/o de apelación en de conformidad con lo dispuesto en el artículo 162 del Código Municipal

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

Artículo 25.- Derogatoria. Este Reglamento deroga cualquier disposición reglamentaria anterior que se le oponga en contrario.

Artículo 26.- Vigencia. Rige a partir de su aprobación y posterior publicación definitiva en el Diario Oficial la Gaceta.