

# **REGLAMENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN**

## **(Gaceta Nº 058 del 22 de marzo del 2001)**

De conformidad con lo establecido en el artículo 170 de la Constitución Política: art. 1 inciso 1), 7 inciso a) del Código Municipal: 18 y 19 de la Ley de construcciones: 32, 33 y siguientes de la Ley de Planificación Urbana, la Municipalidad de Flores en uso de las atribuciones que le otorgan los artículos referidos presenta el siguiente de Reglamento para el otorgamiento de Permisos de Construcción.

### **Capítulo I. De la Aplicación**

#### **Artículo 1.**

El presente Reglamento será aplicado a todo tipo de obras de construcción, remodelación, reparación, excavación y rellenos, ampliación o demolición de edificios que se pretendan realizar dentro del ámbito territorial de la Municipalidad de Flores. Que para tales efectos deberán contar con el permiso o autorización que al efecto emita la misma, de conformidad con el artículo 1.2 del Reglamento de Construcción y art. 3. del acta de sesión de Junta directiva del INVU, del 1 de mayo de 1987.

#### **Artículo 2**

Quien no respete las disposiciones que contiene el presente reglamento se hará acreedor a las sanciones que se indican en el art. 12 y siguientes del presente reglamento.

### **Capítulo 2. Definiciones**

#### **Artículo 3.**

Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica.

*Acera:* Parte de la vía pública, ubicada a sus orillas y que su uso se reserva para el tránsito de peatones.

*Alineamiento:* Líneas fijadas por la Municipalidad o por el Ministerio de obras Públicas y Transportes. El alineamiento de línea de propiedad es aquella línea que divide el derecho de vía o propiedad pública con la propiedad privada, en esta línea normalmente se coloca la baranda o portón. El alineamiento de línea de construcción se refiere a la línea a partir de la cual se puede construir hacia el fondo de la propiedad.

*Antejardín:* Espacio comprendido entre la línea de propiedad y la línea de construcción fijada por la Municipalidad o el MOPT, implica una restricción para construir.

*Calle:* Cualquier vía pública o privada que permita el tránsito de vehículos automotores y peatones.

*Calzada:* Parte de la calle destinada al tránsito de vehículos y de peatones cuando no existe acera.

*Construcción:* Es toda la estructura que se fija e incorpora a un terreno, incluye cualquier tipo de remodelación, o ampliación que se realice a una estructura existente.

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

*Entubado:* Desagüe pluvial subterráneo formado generalmente por tubería de concreto.

*Estructura:* Sistema de elementos resistentes a los efectos de las fuerzas externas o internas de todo tipo que forma el esqueleto de un edificio u obra civil.

*Fraccionamiento:* Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes, incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y mesa segregación en cabeza del mismo dueño, con las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

*Instalación:* En un edificio, cualquier sistema destinado a servicios tales como agua potable, desagües, electricidad etc.

*Permiso de Construcción:* Trámite indispensable que deberá ser aprobado por la Municipalidad para construir, remodelar, ampliar todo tipo de estructura u obra las cuales están por ejemplo: piscinas, cocheras, accesos, tapias, toldos, cambios de piso movimiento de tierra etc.

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

*Urbanización:* El fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos mediante la apertura de calles y provisión de servicios.

#### **Artículo 4.**

Si en la ejecución de una obra debe ocuparse una vía o acceso público, el subsuelo o espacio aéreo de la misma se deberá obtener un permiso de ocupación de vía de la Municipalidad o del MOPT según corresponda.

**Artículo 5.**

Para la colocación de rótulos se debe basarse en una reglamentación de Anuncios para el cantón.

**Artículo 6.**

En resguardo de la seguridad de los peatones, las construcciones, remodelaciones o reparaciones de edificios de más de una planta que estén colocados a la orilla de la acera o calle deben cumplir con los siguientes requisitos.

a. Se deberá levantar además una valla de 80cm de alto sobre la línea del cordón de la acera o área que corresponda, debe protegerse por medio de un alero reforzado, de acuerdo con la peligrosidad del edificio, cobertura o techo diseñado para soportar una carga mínima de 150 kilogramos/m<sup>2</sup>, que evite los accidentes o molestias que puedan provocar los desprendimientos de material, el uso de equipo y otros factores. Esta protección se colocará a una altura mínima de 2.25 m sobre la acera o área que corresponda y su ancho no sobrepasará la línea del cordón de caño.

**Artículo 7.**

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

**Artículo 8.**

Cuando por motivos calificados sea indispensable dejar escombros al hacer excavaciones o en alguna forma poner obstáculos al libre tránsito en la vía pública, originados por obras de cualquier tipo, es obligatorio obtener de previo la autorización municipal para tal uso y reparar cualquier daño que se provoque a la infraestructura existente. Además deberán poner letreros o banderas durante todo el día y señales luminosas claramente visibles durante la noche, a una distancia de 10m del obstáculo de manera que prevenga oportunamente al que transite por dicha vía.

En caso de incumplimiento de lo anterior, la Municipalidad retirará el permiso de uso concedido y ordenará el retiro de materiales y en caso de no cumplirse con la orden dictada procederá de conformidad con al Ley General de caminos Públicos. Los casos de accidentes por incumplimiento de este punto serán de exclusiva responsabilidad del encargado de la obra y del propietario.

**Artículo 9.**

La Municipalidad no autorizará obras de construcción en los siguientes casos:

- a. Cuando ellos no guarden conformidad por razones de uso, ubicación, retiros, coberturas y demás condiciones de zonificaciones si existieren.
- b. Si el predio de la edificación se ha originado en fraccionamientos sin el visado municipal que ordena la Ley.

- c. Siempre que se trate de usar fondos sin requisitos de urbanización o faltos de acceso adecuado a la vía pública.
- d. Si el lote o fracción de este tiene cabida o dimensiones menores a los mínimos establecidos por la Ley de Planificación Urbana.
- e. En tanto lo vede alguna limitación impuesta por reserva a uso público, declaratoria formal de inhabilitabilidad del área, protección contra las inundaciones, derrumbes y otros peligros.
- f. Los demás casos que indiquen la Ley y los Reglamentos.

#### **Artículo 10.**

Antes de construir cualquier obra se deberá solicitar primero los alineamientos y niveles. El interesado debe presentar nota de solicitud y adjuntar los respectivos timbres fiscales y municipales, especificar el uso que se le dará a la construcción, el plano catastrado original con una copia o dos copias certificadas, dirección exactas del propietario así como dirección dentro de la jurisdicción del cantón para atender las notificaciones.

Todo alineamiento otorgado por esta Municipalidad tendrá vigencia de un año natural a partir de la fecha en que fue otorgado. Si no se hiciera uso del mismo al cabo de ese tiempo deberá tramitarse de nuevo la respectiva solicitud.

#### **Artículo 11.**

El nivel debe ser de 10 cm mínimo sobre el nivel de acera o dar una solución técnica debidamente anotada en los planos para el desagüe pluvial.

#### **Artículo 12**

Todo edificio que se construya o reconstruya en lo sucesivo frente a vía pública deberá ajustarse al alineamiento de la Municipalidad o del MOPT.

#### **Artículo 13**

Para obtener permisos municipales de construcción, remodelación, ampliación o demolición el interesado deberá presentar a la Oficina de Ingeniería los siguientes documentos:

- a. Solicitud de reparación, ampliación o construcción en el formulario que la municipalidad le facilite. Este debe ser firmado por el dueño de la propiedad o su representante legal y además por el solicitante, con dirección exacta del propietario y dirección dentro del cantón para poder notificarle.
- b. Presentar una certificación del Registro Público sobre la propiedad.
- c. Presentar fotocopia del plano catastrado de la propiedad. Debe venir con el alineamiento marcado en los planos.
- d. Presentar constancia de que está al día en los impuestos municipales.
- e. La solicitud debe venir con los respectivos timbres fiscales y municipales.
- f. Presentar planos de los trabajos debidamente firmados por un Ingeniero responsable o arquitecto, si es menor de 70m<sup>2</sup> sea construcción de

vivienda nueva o ampliación deberá tramitarse previo a la aprobación municipal, la aprobación de:

1. Colegio de Ingenieros y Arquitectos
2. Centro de Salud Belén-Flores.

Si es superior a 70m<sup>2</sup> de llevarse a la Comisión Revisora de Permisos de Construcción del INVU.

- g. El trámite de solicitud es de 15 días mínimo 30 máximo.
- h. Para dar inicio a los trabajos deberá pagar la póliza del INS y cancelar el impuesto de construcción equivalente al uno por ciento del valor de la obra.

#### **Artículo 14.**

En los planos deberán estar consignadas las especificaciones mínimas necesarias para al ejecución de la obra, tales como la calidad y resistencia de ciertos materiales, recubrimiento de la armadura y otras que se estime conveniente tener a mano durante la construcción.

#### **Artículo 15.**

Si la Oficina de Ingeniería Municipal o la comisión de obras encontrase algún defecto u omisión o considerase que algún aspecto técnico en los planos debe modificarse, se notificará al interesado a efecto de que procesa a hacer las enmiendas señaladas.

#### **Artículo 16.**

En caso de construcción de pequeñas industrias, talleres, hoteles y urbanizaciones de más de 50 unidades habitacionales, deben presentar planos eléctricos y un estudio de impacto ambiental conforme al Reglamento de la Tutela del Medio Ambiente.

#### **Artículo 17.**

No conforme el interesado con la decisión del Ingeniero Municipal podrá presentar recursos de revocatoria y apelación de la misma ante el Concejo, dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquel en que se le notificó la resolución.

En este caso el Concejo solicitará la colaboración del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, INVU, Comisión Interinstitucional de Evaluación y Control de Estudios de Impacto Ambiental, según sea el caso a efecto de que externe su criterio. Recibido el informe solicitado el Concejo procederá resolver el asunto objeto de la controversia.

Conocida la solicitud de la apelación, la Municipalidad deberá resolverla dentro del mes siguiente. Vencido este plazo sin comunicación alguna por parte dela Municipalidad, se presume que la solicitud fue aprobada, sin perjuicio de las enmiendas que la misma ordene dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del primer plazo, de lo contrario se entenderá por definitivamente aprobado el permiso en los términos solicitados, durante este tiempo el interesado no podrá empezar ni continuar con la obra si esta ya se había iniciado.

#### **Artículo 18.**

Si la Oficina de Ingeniería encontrare correctos los planos y completa la información, remitirá la solicitud de permisos de construcción al Concejo para su aprobación, una vez aprobado se le notificará al interesado el acuerdo Municipal con el monto a pagar por conceptos del impuesto de construcción que se ha calculado de acuerdo a las categorías o montos suministrados por el IFAM o el porcentaje establecido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA). Además se le establecerá en dicha notificación la línea de construcción, la línea de propiedad o ampliación vial y las obras de infraestructura que debe realizar.

**Artículo 19.**

La Oficina de Ingeniería procederá durante el día que se haga la notificación del acuerdo municipal a hacer la indicación de la línea de construcción en el sitio. A estas diligencias podrá asistir y participar el interesado o persona bajo cuya responsabilidad se harán los trabajos. En casos de existir divergencia de criterios se seguirá el procedimiento señalado en el artículo 17 de este Reglamento.

**Artículo 20.**

Finiquitada la notificación con todos los requisitos para iniciar la construcción, y vencido el plazo para presentar recursos de revocatoria y apelación se procederá hecho el pago requerido y previa presentación del recibo correspondiente y debidamente cancelado y fotocopia de la póliza del INS, a extender el permiso correspondiente, el que deberá ser firmado por el inspector Municipal y por el asesor legal o dueño del terreno.

Así mismo la Municipalidad extenderá una tarjeta con el número de permiso de construcción, la cual debe ser colocada por el Inspector Municipal en un lugar visible de la construcción.

**Artículo 21**

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

**Artículo 22**

La Municipalidad por medio de la Oficina de ingeniería, deberá llevar un libro de registro en el cual se asentará el acta para cada solicitud, en la misma se indicará el nombre, ubicación de la obra, tipo de obra, área de la misma, valor total de la obra, impuesto de construcción número de acta en que se aprobó el número de recibo en que se canceló el impuesto.

**Artículo 23**

El supervisor de la obra dará su aprobación final y se procederá enviar la copia del formulario de solicitud de permiso de construcción a la Dirección General de Estadística y Censos.

**Artículo 24**

En los casos en que la Municipalidad lo considere necesario podrá realizar una recalificación del monto del impuesto de construcción con base en una inspección realizada una vez concluida la obra.

**Artículo 25.**

Los dueños de construcciones que deben retirarse con apego al alineamiento oficial no podrá ejecutar en ellas, obras que tiendan a consolidarse en su totalidad y por lo tanto a perpetuar su estado actual. Se entenderá obras que tiendan a consolidarse estado actual.

Los cambios de paredes, refuerzos de estructuras, cambio de construcción total o parcial de techos, remodelación de fachadas, apertura de puertas o ventanas.

**Artículo 26.**

La apertura del pavimento de la vía pública para la ejecución de obras privadas, requerirá licencia previa de la Municipalidad o del Ministerio de obras Públicas y Transportes, según corresponda, quienes fijarán en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceden, el solicitante estará obligado a la reparación correspondiente o al pago de esta si la hiciera la Municipalidad o el MOPT. En caso de que estas obras sean realizadas por cuenta de instituciones públicas, el trabajo deberá ejecutarse en una forma coordinada con la Municipalidad o el MOPT según corresponda.

**Artículo 27.**

Cuando por motivo de una construcción se causen daños a la propiedad municipal los mismos deberán ser subsanados por cuenta del propietario particular.

**Artículo 28.**

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

**Artículo 29.**

No se permite construir cerca de una pared medianera, pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar una distancia mínima de 10 metros de dicha pared.

**Artículo 30**

En todo permiso de construcción, reparación, ampliación o remodelación se reservará el área, según el derecho de vía correspondiente para la construcción del entubado pluvial, acera, cordón y caño. Además debe dejarse entre la línea de propiedad y la de construcción dos metros libres a los cuales se les llamará zona

de antejardín si es frente a calle controlada por la Municipalidad y tres metros si es frente a una controlada por el MOPT.

#### **Artículo 31.**

Será obligatorio para todo propietario que solicite permiso de construcción, construir acera, cordón de caño y entubado pluvial. Obras que deberán ser realizadas cuando la construcción esté en un 50% de desarrollo.

#### **Artículo 32**

La pendiente de la acera hacia el cordón no podrá exceder del dos por ciento y los pisos deberán tener acabado antideslizante. En casos calificados en que la pendiente de la calle sea muy pronunciada se deberá presentar un estudio del diseño de la acera a la Municipalidad para su aprobación. Los cortes en aceras y en cordones de calle para entrada de vehículos a los predios no deberán entorpecer o hacer molesto el tránsito de peatones.

#### **Artículo 33.**

Todo edificio que se encuentre en estado ruinoso a juicio de la Municipalidad. Podrá ser reconocido por el Ingeniero Municipal en compañía del propietario. Si el mismo no permitiere reparación se ordenará al propietario su demolición, previo dictamen del Ministerio de Salud. Caso que la orden no sea acatada en el plazo que al efecto se indique, la Municipalidad deberá hacer los trabajos corriendo los gastos por parte del omiso.

#### **Artículo 34.**

Toda persona que desee construir, reconstruir o reparar dentro del cantón deberá cumplir con todos los requisitos señalados en el presente reglamento. El incumplimiento de alguna disposición del mismo, dará lugar a que la Municipalidad ordene la demolición de lo construido, corriendo los gastos. Los permisos de construcción debidamente aprobados vencen al año natural posterior a su aprobación. Si al contribuyente se le vence el permiso y no ha cancelado el impuesto correspondiente y desea construir, deberá solicitar un nuevo permiso. Si el contribuyente lo cancelo y se le vence el plazo del mismo la Municipalidad lo podrá rehabilitar haciéndole un nuevo cálculo según la tarifa que rija en ese momento y rebajándole el monto cancelado anteriormente, sin embargo, deberá presentar todas las certificaciones, estar al día en los pagos municipales, territoriales, así como presentar la solicitud por escrito con los respectivos timbres fiscales y municipales.

### **Capítulo III. De las Sanciones**

#### **Artículo 35**

La Municipalidad podrá imponer sanciones por las infracciones a las reglas de este Reglamento. Las sanciones serán las que especifican en el Reglamento de la Ley de Construcciones y las que señale este reglamento.



**Artículo 36.**

Se considera infracción además de las señaladas en este reglamento las siguientes:

- a. Ejecutar sin licencia previa, obras para las cuales este Reglamento obliga a presentar permiso.
- b. Ejecutar obras amparadas a un permiso vencido.
- c. Ejecutar una obra modificando parte o radicalmente el proyecto que originalmente fue aprobado.
- d. Ejecutar sin la debida protección obras que pongan en peligro la vida de las personas o las propiedades.
- e. No obedecer órdenes sobre modificaciones de obras solicitadas por la Municipalidad.
- f. Usar indebidamente la vía pública
- g. Usar indebidamente los servicios públicos
- h. Impedir o estorbar a los inspectores para que puedan cumplir con su labor.

**Artículo 37.**

De conformidad con el numeral 89, inc. A) de la Ley de Construcciones y el artículo 82 del Código Municipal cuando se diere el caso de una construcción sin el respectivo permiso municipal, el administrativo aplicara la siguiente sanción:

Una multa por concepto de recargo del 2% que se cobrará por cada mes o fracción de mes, el cual por ningún motivo podrá exceder del 50% del impuesto adecuado.

Por concepto de interés moratorio el usuario está obligado a pagar un 1% que se calculará sobre la suma total de lo debido.

La multa referida y el interés correspondiente, se cobrará por la Municipalidad a partir del día siguiente en que las obras dieron inicio sin la respectiva licencia. Rige a partir de su publicación.

Sr. Marvin Murillo Garro  
Alcalde Municipal

Aprobado en sesión ordinaria No. 137 del 05 de diciembre, 2000.  
Publicado en la gaceta 058 del 22 de marzo del 2001.