



Heredia, a las nueve horas del cinco de agosto del dos mil catorce.

El suscrito Gerardo Rojas Barrantes, en mi calidad de **ALCALDE MUNICIPAL** y, por ende, representante legal con facultades suficientes para este acto de la Municipalidad de Flores, con cédula jurídica número tres -cero catorce -cuarenta y dos mil noventa y uno, personería que consta en la resolución número cero cero veintidós -E once-dos mil once de las diez horas con quince minutos del tres de enero del dos mil once del Tribunal Supremo de Elecciones, procedo en ejercicio de mis facultades como administrador general y jefe de las dependencias municipales al tenor del artículo 17 incisos a), l), y n) del Código Municipal en concordancia con el artículo 100 de la Ley General de Administración Pública, a decretar la siguiente:

DIRECTRIZ ADMINISTRATIVA PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY 7600 Y SU REGLAMENTO A TODAS LAS EDIFICACIONES Y ACTIVIDADES ESTABLECIDAS Y A ESTABLECER EN EL CANTÓN DE FLORES.

RESULTANDO

PRIMERO: Que la ley 7600 fue promulgada en el año 1996, estableciendo en su artículo 41 *“las construcciones nuevas, ampliaciones o remodelaciones de edificios, parques, aceras, jardines, plazas, vías, servicios sanitarios y otros espacios de propiedad pública, deberán efectuarse conforme a las especificaciones técnicas reglamentarias de los organismos públicos y privados encargados de la materia. Las edificaciones privadas que impliquen concurrencia y brinden atención al público deberán contar con las mismas características establecidas en el párrafo anterior”*, mientras que el numeral 67 dispone: *“Los encargados de construcciones que incumplan las reglas de accesibilidad general establecidas en esta ley o su reglamento podrán ser obligados, a solicitud del perjudicado, a realizar a costa de ellos las obras para garantizar ese derecho. No se tramitarán permisos de construcción y se suspenderán los ya otorgados hasta que se realicen las remodelaciones”*, por su parte el transitorio II de la misma ley reza que *“El espacio físico construido, sea de propiedad pública o privada, que implique concurrencia o atención al público, deberá ser modificado en un plazo no mayor a diez años a partir de la vigencia de esta ley. Estas modificaciones quedarán estipuladas en el contrato de arrendamiento y correrán a cargo del propietario, o del arrendatario cuando se trate de oficinas públicas o establecimientos comerciales.”*, siendo que el plazo acaeció el 29 de mayo de 2006.

SEGUNDO: Que la Sala Constitucional a través de varios votos ha establecido la obligatoriedad de aplicación de la ley 7600 y su reglamento en sus diferentes aspectos, no obstante, con el voto 6234-2011 aclaró los efectos de este transitorio y la aplicación del artículo 41 indicando que: *“cuando se trata de instalaciones abiertas al público o de uso público, se debe garantizar la*



accesibilidad a las personas discapacitadas, independientemente de la fecha en que haya sido construida la edificación”

TERCERO: Que la competencia en materia urbanística y de regulación de actividades recae en la Municipalidad al tenor de la Ley de Planificación Urbana, el Código Municipal, la ley 7702 y el Plan Regulador de Flores.

CUARTO: Que existe una competencia concurrente con el Ministerio de Salud para el control de actividades por medio de la emisión de las resoluciones de ubicación municipales y los permisos de Funcionamiento al tenor de lo dispuesto en los reglamentos reguladores de la materia, por lo que estamos en obligación al tenor del artículo 6° del Código Municipal a coordinar acciones.

QUINTO: Que la Ley de Arrendamientos Urbanos y Sub Urbanos establece en su artículo 5° *“El destino para el cual se arrienda un inmueble no puede ser contrario a las leyes ni atentar contra la seguridad, la salud, el bienestar o la tranquilidad públicas. Es nulo de pleno derecho el contrato o la estipulación que contravenga esta norma”*, por su parte, el párrafo segundo del artículo 22 indica *“Toda vivienda o local debe ajustarse a las normas técnicas establecidas en la Ley General de Salud, la Ley de Construcciones y los reglamentos respectivos, en cuanto a las especificaciones técnicas y los estándares mínimos de calidad, vigentes a la fecha de la construcción de la vivienda”*, además de que es carga del arrendador garantizar el pleno uso y goce de la cosa arrendada *“Garantizar la legitimidad de su derecho y el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato”* según el artículo 26 inciso a) de la misma ley.

SEXTO: Que el artículo 774 del Código Civil establece que para el cumplimiento de obligaciones se requiere de un plazo natural de cumplimiento en aquellos casos en los que no es posible ejecutarse de inmediato.

SETIMO: Que se atiende la advertencia emanada por la Auditoría Municipal en su oficio AI-OF-078-14 de fecha 8 de agosto de 2014, donde recuerda a la Administración Municipal la obligatoriedad de aplicación de la ley 7600 y su normativa conexas.

Y,

CONSIDERANDO

ÚNICO: Que al día de hoy, existen edificaciones que aún no cumplen con las disposiciones de la ley 7600 y su reglamento, por lo que se hace necesario la intervención municipal para ajustarse a dichos requerimientos. Como lo indica la normativa indicada en los resultados y la jurisprudencia vinculante de la Sala Constitucional, independientemente de que la fecha en que se hayan otorgado permisos de construcción, resoluciones de ubicación, usos de suelo o patentes comerciales, toda edificación en el cantón de Flores debe adecuar su estructura al cumplimiento de las normas de accesibilidad establecidas en la ley 7600 y su reglamento, para efectos de la habilitación edilicia de acceso universal horizontal, vertical, higiénico – sanitarias y de servicios públicos cuando *“se trata de instalaciones abiertas al público o de uso público”*; no obstante, en



respeto del principio de derecho de que “*nadie está obligado a lo imposible*” las mejoras deben realizarse en formas y tiempos que se ajusten a un cumplimiento correcto y fiscalizado tanto de parte de la autoridad municipal, como de parte de la autoridad de salud, siguiendo para ello en uso del artículo 774 del Código Civil, un plazo de cumplimiento adecuado a la realidad edilicia y la capacidad económica de los interesados, lo anterior buscando que las mejoras no impidan el ejercicio de tales actividades o impliquen el cierre o cancelación inmediato de aquellas instalaciones que actualmente se encuentren en funcionamiento.

POR TANTO:

Con fundamento en el análisis de cita y las prescripciones de ley, **DECRETA:**

DIRECTRIZ ADMINISTRATIVA PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY 7600 Y SU REGLAMENTO A TODAS LAS EDIFICACIONES Y ACTIVIDADES ESTABLECIDAS Y A ESTABLECER EN EL CANTÓN DE FLORES.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°—**Objetivo.** La presente Directriz tiene por objetivo instruir el actuar de todas las dependencias administrativas municipales encargadas del control y fiscalización de las edificaciones y actividades dentro del cantón de flores; así como promover la coordinación con los órganos pertinentes de fiscalización sanitaria del Ministerio de Salud.

Artículo 2°—**Obligación de los funcionarios.** Todos los interesados en iniciar una actividad, así como los dueños de edificios que arriendan sus locales con fines comerciales o industriales y los patentados cuya actividad implique tener instalaciones abiertas al público o de uso público deberán de adecuar su espacio físico a las normas de accesibilidad horizontal, vertical, higiénico – sanitarias y de servicios públicos regulados en la ley 7600 y su reglamento, por lo que será obligación de todos los funcionarios del municipio, en el área de su competencia, velar por el cumplimiento de dicha normativa.

Artículo 3°—**Deber de comunicación de oficio.** Si alguno de los Departamentos o Procesos municipales detecta que determinada construcción no cumple con las disposiciones de la ley 7600 y su reglamento, deberá de manera oficiosa y de inmediato de comunicarlo al proceso de inspecciones municipales para lo que corresponda.



Artículo 4°—**Procesos involucrados.** Sin menoscabo de lo dispuesto en el artículo 2° y 3°, los Procesos de Dirección de Desarrollo Urbano, Inspecciones Urbano Tributarias, Planificación Urbana – Control Constructivo y Patentes, son los encargados de ejecutar las disposiciones de esta Directriz en el ámbito de sus competencias.

CAPÍTULO II

De las diferencias constructivas

Artículo 5°— Para los efectos de la aplicación de la ley 7600, su reglamento y la presente directriz, se realizará una diferencia edilicia tripartita, a saber:

- a) Nuevas estructuras
- b) Estructuras existentes sin actividad que modifiquen su uso
- c) Estructuras existentes con actividad regular comercial o industrial

SECCIÓN I

Nuevas estructuras

Artículo 6°— En toda nueva estructura, ya sea tramitada por medio de permiso de construcción o anteproyecto constructivo, la Dirección de Desarrollo Urbano o el Proceso de Planificación y Control Constructivo incluirán de manera obligatoria el cumplimiento de la ley 7600 y su reglamento en aquellas edificaciones destinadas al uso comercial o industrial, al tenor de la normativa vigente. Cuando se otorgue el permiso de construcción o se otorgue el visto bueno del anteproyecto constructivo debe indicarse en la resolución que al tenor del artículo 3° de la ley 8220, el permiso o aprobación no condiciona a que el Ministerio de Salud o el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (inspección de trabajo), en ejercicio de sus funciones, soliciten mejoras constructivas al amparo del marco regulatorio de dichas instituciones.

Artículo 7°— Al amparo de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley 7600, no se aprobarán permisos de construcción o anteproyectos y se suspenderán los ya otorgados hasta que se realicen las remodelaciones respectivas en caso de incumplimiento a dicha ley o su reglamento. Al momento de comunicar el rechazo o suspensión del permiso, se deberá de indicar cuáles son las causales de incumplimiento según la normativa aplicable, a efectos de que los interesados procedan a adecuar la estructura, para ello podrán fundamentarse en la inspección que al efecto realice el proceso de inspecciones, debiendo de notificarse junto con la resolución, copia de la inspección al tenor del artículo 136.2 de la Ley General de Administración Pública, en el caso del anteproyecto, los desarrolladores deberán adecuar el anteproyecto con las mejoras incluidas so pena del rechazo de la gestión.

SECCIÓN II

Estructuras existentes sin actividad



Artículo 8°— En estructuras existentes sin actividad, cuando solicite un uso de suelo, el certificado que se emita deberá de advertir que cuando la actividad implique tener instalaciones abiertas al público o de uso público deberán de adecuar su espacio físico a las normas de accesibilidad horizontal, vertical, higiénico – sanitarias y de servicios públicos regulados en la ley 7600 y su reglamento.

Artículo 9°—En estructuras existentes sin actividad, cuando se realice el requerimiento de resolución de ubicación, el inspector en su informe determinará además de lo propio de su competencia, si la edificación para la actividad solicitada cumple o no con la ley 7600 y su reglamento, indicando expresamente cuáles son los aspectos que no cumple.

Artículo 10°— Si se tratase de adecuaciones que requieren permiso de mejoras, la resolución no se otorgará hasta que no se verifique que éstas han sido efectivamente realizadas; cuando se trate de mejoras que requieran permiso de construcción ordinario, se aplicará lo dispuesto al plan de mejora y adecuación regulado en esta directriz.

Artículo 11— Al momento de comunicar el rechazo de la resolución, se deberá de indicar cuáles son las causales de incumplimiento según la normativa aplicable, a efectos de que los interesados procedan a adecuar la estructura según la ley 7600 y su reglamento, para ello podrán fundamentarse en la inspección que al efecto realice el proceso de inspecciones, debiendo de notificarse junto con la resolución, copia de la inspección al tenor del artículo 136.2 de la Ley General de Administración Pública. En caso de proceder la resolución, deberá de advertirse que al amparo del artículo 3° de la ley 8220, la resolución de ubicación no condiciona a que el Ministerio de Salud o el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (inspección de trabajo), en ejercicio de sus funciones, soliciten mejoras constructivas al amparo del marco regulatorio de dichas instituciones.

Artículo 12.— En caso de tratarse de locales alquilados pero sin actividad, a alquilarse o en general, cuando quien solicita la resolución de ubicación no es el dueño del inmueble, la resolución deberá además de indicar que al tenor de lo dispuesto en los artículos 4°, 5°, 22, 26 inciso a), 33, 34, 35 y 37 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Sub urbanos Ley N° 7527 y el transitorio II de la Ley 7600, las mejoras que se necesiten deben correr por cuenta del arrendador (propietario del inmueble) o en su defecto, éste junto con el arrendatario, si se trata de un local comercial.

SECCIÓN III



Estructuras existentes con actividad vigente

Artículo 13.— En aquellas estructuras existentes donde se encuentre una actividad comercial o industrial ya establecida, de oficio o a petición de parte (denuncia), el proceso de inspecciones realizará una visita al sitio para verificar el cumplimiento de la ley 7600 y su reglamento; del resultado de ello se levantará un informe que se pondrá en conocimiento de la Dirección de Desarrollo Urbano y del Proceso de Patentes, y se procederá a coordinar una inspección conjunta con autoridades del Ministerio de Salud a efectos de coordinar actuaciones y tomar las medidas de regularización pertinentes.

Artículo 14.— Cuando la estructura existente con actividad establecida necesite obras que requieren permiso de mejoras, se le notificará al interesado que posee un plazo de **un mes** natural desde la notificación para realizarlas, sin perjuicio de otorgarse un plazo mayor cuando la cantidad y monto de las obras así lo requiera. No obstante, en ningún caso podrá superar el plazo de **tres** meses naturales para su realización. Esta notificación la realizará el Proceso de Planificación Urbana y Control Constructivo, indicando las obras necesarias. Cuando se trate de mejoras que requieran permiso de construcción ordinario, se aplicará lo dispuesto al plan de mejora y adecuación regulado en esta directriz.

CAPÍTULO III

De las obras constructivas de ajuste

SECCIÓN I

Plan de Mejora y Adecuación Constructiva

Artículo 15.—Para efectos de ajustarse a la normativa de accesibilidad, el Proceso de Planificación Urbana y Control constructivo, calificará las obras de habilitación en:

- a) Obras de mejora que requieren permiso de mantenimiento.
- b) Obras de mejora que requieren permiso de construcción ordinario.

Artículo 16.— En el caso de las obras que requieran permiso de construcción ordinario, deberá ser el propietario junto con el inquilino (en caso de haber uno) quienes deberán de presentar un *Plan de Mejora y Adecuación* constructiva que el interesado deberá de presentar junto con su permiso de construcción. Este Plan deberá de contener al menos:

- a) *Sistema Constructivo*: Descripción de la metodología utilizada en la construcción del edificio o local y a utilizar en las mejoras



- b) *Áreas a intervenir (diagnóstico de accesibilidad)* segregadas en:
 - a. Espacios de circulación horizontal
 - b. Espacios de circulación vertical
 - c. Áreas higiénico – sanitarias
 - d. Servicios Públicos
- c) *Plan de Gestión de Tiempos y Costos*: Indicación de cómo va a ejecutar las mejoras pertinentes para adecuar la estructura a la Ley 7600 y su reglamento, si lo va a realizar por etapas, en un solo permiso de construcción o en varios, acorde a la capacidad económica del interesado.

Este Plan deberá traer la firma de un ingeniero o arquitecto debidamente colegiado. Estos requisitos serán informados a los interesados de manera completa cuando se requiera, además, deberá de habilitarse la información para ser entregada en la Ventanilla Única de Servicios, la Inspección Municipal, Proceso de Planificación Urbana y Control Constructivo o la Dirección de Desarrollo Urbano y cualquier otro medio que facilite su publicidad.

Artículo 17.— El Plan será analizado y autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano quien remitirá copia al Departamento de Patentes en caso que corresponda. Valorará si el Plan contempla la totalidad de las obras necesarias y determinará la proporcionalidad del plan de gestión de tiempos y costos. En caso de ser necesario, prevendrá por una única vez los gestionantes que hagan las correcciones necesarias, so pena del rechazo del proyecto.

El plazo máximo para el desarrollo de las obras será de un año, contados a partir de la autorización del Plan.

Artículo 18.— Autorizado el Plan, podrá emitirse la resolución de ubicación en caso de nuevas actividades, no obstante, la resolución indicará que en caso de incumplimiento del Plan de Mejoras y Adecuación, se procederá a notificársele al Proceso de Patentes y al Ministerio de Salud, para lo de su competencia, corriendo el riesgo de ser suspendida la patente y eliminado el Permiso de Funcionamiento si así lo determina la autoridad de salud. Igual se plasmará en caso de actividades ya vigentes. En el supuesto de que las condiciones lo ameriten, se podrá solicitar una modificación al Plan, pero deberá aprobarse de igual manera por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano. La modificación del plan salvo situaciones excepcionalísimas a criterio del Director de Desarrollo Urbano, no conllevará modificación del plazo para el desarrollo del Plan, en todo caso, de requerir una extensión, podrán ser prorrogados por ella hasta en una mitad más si la parte interesada demuestra los motivos que lo aconsejen como conveniente o necesario, si no ha mediado culpa suya y si no hay lesión de intereses o derechos de la contraparte o de tercero, al amparo del artículo 258 de la Ley General de Administración Pública.

Artículo 19.— En caso de certificaciones de uso de suelo, resoluciones de ubicación u otorgamiento de patentes, se indicará si existe la pendencia o no de un Plan de Mejora y



Adecuación, advirtiendo que el incumplimiento del plan se corre el riesgo de ser suspendida la patente y eliminado el Permiso de Funcionamiento si así lo determina la autoridad de salud.

SECCIÓN II

Del incumplimiento del Plan

Artículo 20.—En caso de incumplimiento del Plan, ya sea por parte del propietario o del inquilino, el inspector notificará de inmediato al Ministerio de Salud, así como al proceso de patentes, para proceder conforme con la clausura del local. Para la comprobación del incumplimiento será necesario que el proceso de inspecciones realice una visita en el sitio y verifique que no se está cumpliendo con el Plan.

CAPÍTULO IV

De la función de fiscalización e información

Artículo 21.— En toda actuación para la materialización de esta Directriz, los diferentes funcionarios deberán de informarle a los interesados que la función municipal es estrictamente fiscalizadora, por lo que no constituye un servicio gratuito de diseño de obra, consultoría u otro de ejercicio liberal de la profesión de ingeniería o arquitectura, por lo que no están habilitados para dar consejos, evaluar trabajos de otros profesionales, ni tampoco indicar la forma y modo en cómo hacer las mejoras indicadas en esta Directriz; sino que se limitan al análisis técnico y jurídico de la procedencia o no de determinada situación fáctica, así como a la resolución de peticiones presentadas por los administrados. En tal sentido, es deber de todo funcionario, informarle a los interesados en qué casos al amparo de la normativa vigente, van a requerir de la asistencia de un profesional en arquitectura o ingeniería, para la realización correcta de las diligencias administrativas, recayendo en éstos la responsabilidad según los artículos 81 y 85 de la ley de construcciones.

Artículo 22.— En caso de que alguno de los funcionarios municipales detecte una violación a los principios éticos o profesionales de determinado trabajo realizado por un profesional a cargo, se testimoniarán piezas ante la Fiscalía del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE.-

Gerardo Rojas Barrantes
Alcalde Municipalidad de Flores

CJMR

Cc. Archivo. Expediente Administrativo.