

MUNICIPALIDAD DE GUATUSO

ACTA #11-2018

Sesión Extraordinaria, celebrada por el concejo del Cantón de Guatuso, el día viernes tres de agosto del dos mil dieciocho, a las nueve de la mañana, en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de Guatuso.

PRESENTES LOS REGIDORES PROPIETARIOS

Maureen Castro Ríos, regidora propietaria

Ramón Eladio Jiménez Alvarado, regidor propietario

Félix Bolaños Porras, regidor suplente en propiedad

Fulvio Vargas Zúñiga, regidor propietario.

REGIDORES SUPLENTES

SINDICOS PROPIETARIOS Y SUPLENTES

Ilse María Gutiérrez Sánchez
Alcaldesa Municipal

Eduardo Hernández Ugalde
Vicealcalde primero

Thalía Calderón Potoy
Secretaria del concejo municipal

AUSENTES: Mario Ernesto Herra Ulate, Wigley Solano Castro, Jahirol Ramírez Quesada, Hazel Valverde, Castro, Ana Patricia Rodríguez Soto, Víctor julio Picado Rodríguez, Albán Chavarría Molina, Ciriaco Cruz Álvarez, Lidieth hidalgo Méndez, Flor de María Romero Rodríguez, Jacinto Adolfo Vargas Miranda.

ARTICULO I. Orden del día.

ORDEN DEL DÍA

ARTICULO I. Orden del día.

ARTICULO II. Comprobación del quórum,

ARTICULO III. Atención a la Ingeniera Lisbeth Alfaro Rodríguez tema Reglamento de Obra Menor.

ARTICULO II. Comprobación del quorum

ACUERDO 1. La señora Maureen Castro Ríos, presidente municipal, procede a comprobar el quórum. Una vez comprobada el quorum se inicia la sesión.

Se inicia la sesión a las 9:15 am, se da receso a las 9:30 am

ARTICULO III. Nos acompaña la Ingeniera Lisbeth Alfaro Rodríguez, tema Reglamento de Obra Menor.

ACUERDO 2. Se discute reglamento de obra menor para ser aprobado próximamente, se le hacen modificaciones quedando el texto de la siguiente manera, el cual se detalla a continuación.

MUNICIPALIDAD DE GUATUSO

CONSIDERANDO QUE

- I. El Concejo Municipal de la Municipalidad de Guatuso en cumplimiento a sus atribuciones y en virtud de la necesidad de dotar de soluciones prácticas adecuadas y eficientes para brindar un servicio al cantón de acuerdo con las necesidades de sus habitantes.
- II. Mediante modificación a la Ley 833 se adiciona el artículo 83 bis que considera las reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor, siempre y cuando dichas obras no excedan el equivalente a diez salarios base:

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.

Las condiciones para ese tipo de construcción deberán estar reguladas por un reglamento de construcción de obras menores, emitido por la municipalidad respectiva. Esta reglamentación considerará la protección de la propiedad, la salud pública, la vida humana y animal que lo utilizarán, el respeto absoluto de la sostenibilidad ambiental y todas las regulaciones que considere el municipio, en función del desarrollo integral que garantice el derecho a un ambiente sano y equilibrado, individual y colectivo. No se considerarán obras menores las obras de construcción que, según el criterio técnico especializado del funcionario municipal competente, incluyan modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de un edificio, que pongan en riesgo la seguridad de sus ocupantes.

Si dentro del plazo de doce meses, contado a partir del otorgamiento de un permiso de obra menor, que establezca realizar reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor, se presentan nuevas solicitudes de obra menor sobre un mismo inmueble, la municipalidad, previa inspección, denegará el nuevo permiso si se determina que una obra mayor está siendo fraccionada para evadir los respectivos controles, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar el permiso de construcción, conforme a lo dispuesto en el artículo 83 de esta ley.

- III. El transitorio de la modificación establece que “Las municipalidades tendrán un plazo de seis meses para emitir el reglamento que regula estas actividades, a partir de la promulgación de esta ley.”
- IV. ES de vital importancia regular el mecanismo para la aprobación de obras menores en el cantón de Guatuso, que requieren los habitantes del cantón y de esta manera ajustar el trámite del permiso a la normativa nacional.
- V. La actividad desplegada por la Municipalidad de Guatuso, deberá estar sujeta en su conjunto a los principios eficiencia y eficacia, para asegurar su continuidad y adaptación a la necesidad de los usuarios, por lo que es imperativo para la institución acordar medidas prácticas que le aseguren a la institución el cumplimiento oportuno de sus fines.

- VI. Mediante la aprobación de la Ley de Control Interno (Ley N° 8292), se les encomienda a las instituciones públicas al establecimiento de un sistema de control interno, conformado por un conjunto de acciones que además deben ser aplicables, completas, razonables, integradas y congruentes con sus competencias y atribuciones institucionales (artículo 7). Que además tal y como plantea el artículo 8 ese sistema de control interno debe estar diseñado para:
- a) Proteger y conservar el patrimonio público contra cualquier pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal.
 - b) Exigir confiabilidad y oportunidad de la información.
 - c) Garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones.
 - d) Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico.
- VII. Los principios de eficiencia y eficacia posibilitan la plena efectividad de los derechos de los administrados, dado su rol de usuarios de los servicios públicos y de destinatarios de esas competencias administrativas. Precisamente esa obligación jurídica de las instituciones públicas de brindar un servicio público bajo el más estricto apego a criterios de eficiencia y eficacia es un derecho fundamental de todo administrado y una obligación jurídica de las instituciones públicas.
- VIII. La Municipalidad debe garantizar que los procesos administrativos se realicen con arreglo a normas de economía, simplicidad, celeridad y eficiencia, de manera que se pueda asegurar que los permisos de construcción de obra menor, no sea un pretexto para que los pobladores del cantón no realicen la gestión ante la institución y esta pueda tener un mejor control de los procesos constructivos que se llevan a cabo en el cantón.
- IX. La necesidad de establecer los lineamientos a seguir para la construcción de proyectos de obra menor.

POR TANTO:

Se acuerda promulgar el “Reglamento de Construcción de Obra Menor en el cantón de Guatuso”.

Se considerarán obras menores, siempre y cuando no sobrepasen el monto máximo permitido en el artículo sexto las siguientes:

- a. Aceras y pavimentos de áreas peatonales.
- b. Cambio de material de cubierta, mínimo de 50 m² que no exceda los 100m², incluyendo la hojalatería.”
- c. Cambio de material de emplastillado y material de cielo raso, cuya área mínima sea de 30m² y no supere los 50 m² y no implique modificaciones de la instalación eléctrica.
- d. Cambio de paredes que no alteren la estructura del edificio y que no excedan los 100m².
- e. Tapias (que no sean muro de retención)
- f. Remodelación de locales comerciales de cualquier tipo, incluyendo aquellos en centros comerciales siempre y cuando no alteren la estructura del edificio.
- g. Enchape de paredes mayores de 25 m² y que no exceda los 100 m².
- h. Demoliciones hasta 60 m³ siempre y cuando no representen riesgo a terceras personas y que cumpla con lo dispuesto por el capítulo XII de la ley de construcciones.
- i. Cualquier otra obra que por su naturaleza determine así el criterio técnico de la Municipalidad de Guatuso (Ingeniero (a) de construcciones)
- j. Para obra menor que se inicie sin licencia municipal, la municipalidad tasaré la obra menor de acuerdo al manual de valores (Tipología constructiva) del Ministerio de Hacienda.

Artículo 1.-Propósito:

Este Reglamento tiene por objeto regular la construcción de proyectos de obras menores que se otorguen en la Municipalidad de Guatuso, así como las responsabilidades de las dependencias que participan como parte del otorgamiento de estos.

Artículo 2.-Definiciones:

Interesado: Propietario de un inmueble, interesado en desarrollar por cuenta propia o mediante un tercero una construcción menor.

Obra menor: Toda reparación, remodelación, ampliación y otras obras de carácter menor, (ver definición de obra menor al inicio de este reglamento) que no requiere de contar con un plano autorizado por un profesional inscrito ante el CFIA, 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.

Permiso de construcción: Licencia expedida por la Dirección Técnica de la Municipalidad de Guatuso la cual tendrá la obligación de vigilar las obras para las que haya autorizado la licencia.

Dirección Técnica: Corresponde a la Unidad de Ingeniería y Desarrollo Humano de la Municipalidad de Guatuso, responsable de aprobar los permisos de construcción de obra menor.

Artículo 3.-Ambito de aplicación: Este Reglamento se aplicará para la construcción de proyectos de obra menor. No se considerará obra menor aquella que, según el criterio técnico especializado de la Municipalidad, incluya modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de una edificación, que ponga en riesgo la seguridad de sus ocupantes.

Si dentro del plazo de doce meses contado a partir del otorgamiento de una licencia de obra menor, se presentan nuevas solicitudes de obra menor sobre un mismo inmueble, la Municipalidad, previa inspección, podrá denegar la nueva solicitud de permiso si determina que una obra mayor está siendo fraccionada para evadir los respectivos controles.

Artículo 4.-Responsable de la construcción de obra menor: Para realizar cualquier proyecto de construcción de obra menor, el interesado debe contar con una persona bajo la cual recae la responsabilidad técnica de la ejecución de la obra.

El interesado deberá autorizar en forma escrita a la persona responsable de la ejecución de la obra que se pretenda realizar. El interesado podrá revocar dicha autorización y solicitar un cambio del responsable, adjuntando la nueva autorización.

Artículo 5.-Gestión del permiso de Construcción de Obra Menor: Todo proyecto de construcción de obra menor en el cantón de Guatuso debe contar con un permiso de construcción emitido por la Municipalidad, para lo cual deberá cancelar un monto de hasta un 1% del valor aproximado del proyecto.

Será responsabilidad de la Dirección Técnica de la Municipalidad de Guatuso la tasación del proyecto de Obra menor. La tasación deberá quedar consignada en el permiso de construcción respectivo. Se hace excepción de la solicitud de factura proforma para madera cuando el interesado de desarrollar una obra menor cuente con madera de su propiedad.

Para determinar el valor de la obra el interesado deberá presentar facturas proformas de todos los materiales a utilizar y la Municipalidad estimará el valor de la mano de obra. Sobre el total de lo anterior.

Artículo 6.-Trámite del permiso de Construcción de Obra Menor: Para solicitar un permiso de construcción de obra menor se deberá presentar:

- a) Declaración de bienes inmuebles al día.
- b) La propiedad debe encontrarse debidamente inscrita a nombre de la persona que solicita el permiso o contar con la autorización del propietario titular de la propiedad.
- c) Presentar copia del plano catastrado, visado por la municipalidad.
- d) Estar al día en sus obligaciones formales y materiales con la Municipalidad. Se exceptúan de esta norma aquellas propiedades que se encuentran en problemas legales de adjudicación con Inder, certificado por la oficina Cantonal de Inder. Se deja a criterio técnico del Ingeniero encargado del Departamento de construcciones casos de información posesoria y de mortuales abiertas.
- e) Presentar croquis a escala de la obra a realizar, con inclusión de todos los detalles constructivos que incluyan localización y ubicación de la propiedad. Se requiere que la lámina sea mínimo tamaño oficio. Dibujo técnico elaborado de forma digital. Debe presentarse mínimo planta, un corte, una fachada, todo acotado y tabla donde contenga la lista de acabados. Todo esto firmado por un profesional.

El permiso se otorgará a más tardar el octavo día hábil, previo cumplimiento de todos los requisitos y el pago del impuesto respectivo.

Artículo 7.-El permiso de Construcción de Obra Menor en el sitio: 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.

Artículo 8.-Potestad de inspección: La Municipalidad tendrá la potestad de vigilar la ejecución de los proyectos de Obra Menor conforme con las especificaciones en que fue autorizada.

Artículo 9.-Proyectos de construcción de Obra Menor que no cuenten con el permiso: Toda obra menor que se realice en el cantón de Guatuso, y que no cuente con la licencia de construcción, será clausurada. Además, deberá cancelar a la Municipalidad determinará una multa equivalente a un 1% del valor estimado del proyecto. De no cancelar en el plazo de un mes días naturales, este monto se cargará a Bienes Inmuebles registrados a su nombre.

Artículo 10.-Causales de clausura de los proyectos de Construcción de Obra Menor: Sin perjuicio de lo estipulado en la Ley de Construcciones N° 833 y la reglamentación municipal interna sobre construcciones, serán motivos de clausura de la obra menor, los casos siguientes:

- a) Cuando se determine un nivel de complejidad en el sistema estructural, eléctrico o mecánico, que ponga en riesgo la seguridad de sus ocupantes.
- b) Cuando se determine que la estimación real de la obra supere la establecida en la permiso de construcción..
- c) Cuando se construya una obra diferente a la que fue autorizada.
- d) Cuando se determine que lo construido pone en peligro la seguridad de terceros o genere daños a los fundos ajenos.
- e) Cuando así sea ordenado por alguna de las Instituciones que velan por el ordenamiento jurídico en materia de construcciones, medio ambiente o salud.

Además, la inobservancia de lo dispuesto en este Reglamento y, en general, de las disposiciones del ordenamiento jurídico atinente, conllevará la aplicación del régimen sancionatorio contemplado en la Ley de Construcciones N° 833 y la reglamentación municipal interna en materia de construcciones.

Artículo 11.-Responsabilidad administrativa: El o los funcionarios municipales que incumplan este Reglamento, incurrirán en responsabilidad administrativa, previo cumplimiento del debido proceso.

Artículo 12: Se exonerará del pago de permiso de construcción de obra menor a:

- a. Persona en condiciones de pobreza extrema evaluada y certificada por personeros del IMAS, pagará un 0.1% del valor de la obra.
- b. Familias con miembros en estado de discapacidad que requiera la obra menor para dar una facilidad de movilidad a la persona con discapacidad, pagará un 0.1% del valor de la obra.
- c. Personas adultas mayores de 65 años en estado de vivienda inhumano y que se le otorgue ayuda social para poder hacer la obra menor constructiva. Pagará un 0.1% del valor de la obra.
- d. Las Asociaciones de Desarrollo creadas en la ley 3859, pagarán un 0.5% del valor de la obra menor a desarrollar.

Este reglamento se debe someter a consulta por un plazo de diez días a partir de su publicación, como proyecto, en el Diario Oficial La Gaceta.

Siendo las once horas y treinta minutos, la señora Presidenta Municipal, Maureen Castro Ríos, da por concluida la sesión.

Maureen Castro Ríos
Presidenta Municipal

Thalía Calderón Potoy
Secretaria del Concejo Municipal