

MUNICIPALIDAD DE GARABITO

El Concejo Municipal de Garabito en Sesión Ordinaria N° 32, Artículo III, Inciso M, celebrada el 11 de diciembre del 2002, acuerda por unanimidad y en forma definitiva: derogar el Reglamento para la obtención de permisos de construcción o reparación, publicado en La Gaceta N° 171 del 9 de setiembre de 1983, y en su lugar adoptar el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 1º-Sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en esta materia a otras instituciones y organismos públicos, corresponde a la Municipalidad velar porque la ciudad y demás poblaciones del cantón reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad y belleza, tanto en las vías públicas como en los edificios y construcciones que en terrenos de su jurisdicción se ejecuten.

[Ficha articulo](#)

Artículo 2º-Este Reglamento rige en todo el cantón, por lo tanto no podrá ser construido, ampliado, remodelado, reparado o demolido ningún edificio o construcción si no se han llenado los trámites y cumplido las disposiciones contenidas en el mismo.

[Ficha articulo](#)

Artículo 3º-Todo permiso que otorgue la Municipalidad, para los efectos del presente reglamento, será extendido sin perjuicio de los derechos de terceros.

[Ficha articulo](#)

Artículo 4º-Toda construcción, reparación, remodelación, ampliación o demolición de edificaciones que se pretenda hacer dentro de la jurisdicción territorial de la Municipalidad, procederá únicamente en virtud del permiso o autorización extendida por el Municipio.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO II

Requisitos para obtener el Permiso Municipal de construcción

Artículo 5º-Para obtener el permiso municipal de construcción, reparación, ampliación, remodelación o demolición de edificaciones, el interesado deberá presentar a la oficina de Ingeniería Municipal los siguientes documentos:

II.1. La fórmula de solicitud de construcción debe ser retirada en el Departamento de Ingeniería Municipal de Garabito en Jacó (no se envían solicitudes por Fax). Se debe indicar en la solicitud, el número de teléfono, fax y dirección a la cual se debe comunicar cualquier detalle concerniente al trámite y al proyecto en la etapa de construcción

II.2. Se debe llenar la solicitud con letra legible o máquina de escribir.

II.3. Se debe presentar Certificación Notarial del Registro de la propiedad donde se construirá.

II.4. Si el propietario es una Sociedad se debe aportar certificación notarial o registral de la personería jurídica del representante legal de la compañía, la cual no deberá tener más de dos meses de haber sido extendida.

II.5. Si el solicitante no es el dueño del lote, adjuntar autorización autenticada del propietario.

II.6. En todos los casos se deberá aportar Visto Bueno de la Municipalidad o del Acueducto de la comunidad, de que se cuenta con el servicio de agua.

II.7. Timbre Municipal de diez colones, sobre la solicitud de permiso Municipal.

II.8. Se debe contar con el Visto Bueno del Departamento de Contabilidad que se encuentra al día en los impuestos y servicios municipales y del Departamento de Bienes Inmuebles y Valoración.

II.9. Se deben presentar dos copias del plano catastrado del terreno donde se construirá, autenticadas por un notario público y con el Visado Municipal (para el visado en el Catastro de la Municipalidad).

II.10. En los planos constructivos se deben indicar las construcciones existentes en el lote, indicando el área y ubicación real de las mismas. El Profesional responsable del proyecto, al firmar los planos deberá dar fe de que dicha ubicación es real en sitio.

II.11. Todo proyecto deberá incluir en su diseño prevista para salida de aguas negras al Sistema de Alcantarillado Sanitario. Con excepción de las indicadas en el Artículo 31, Capítulo III de este Reglamento.

II.12. Para viviendas Unifamiliares y Edificios de hasta 300 m² y hasta dos plantas, se deben aportar:

- a) Planos constructivos visados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- b) Visado del Ministerio de Salud a nivel local.
- c) Se debe incluir copia de contrato de consultoría y del visado eléctrico.

II.13. Para edificios de más de 300 m² y más de dos pisos que no sean vivienda unifamiliar, los planos constructivos deben venir visados por:

- a) Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

b) INVU.

c) Ministerio de Salud oficinas centrales.

II.14. Póliza de Riesgos Laborales del Instituto Nacional de Seguros, actualizada para cubrir la obra a construir.

[Ficha articulo](#)

Artículo 6º-La omisión de cualquiera de los requisitos anteriores, impedirá a la Municipalidad dar trámite a la solicitud hasta tanto el interesado no complete la información requerida.

[Ficha articulo](#)

Artículo 7º-Bajo ninguna circunstancia se podrá iniciar la construcción sin contar con el permiso debidamente aprobado y haber cancelado el impuesto correspondiente.

[Ficha articulo](#)

Artículo 8º-Los dueños de construcciones que deban retirarse con arreglo a la alineación oficial, no podrán ejecutar en ellas, obras que tiendan a consolidarlas en su totalidad y por tanto perpetuar su estado actual. Se entenderán como obras que tiendan a consolidar el estado actual; los cambios de paredes, refuerzos de estructuras, cambio o construcciones total o parcial, de techos, remodelación de fachadas, apertura de puertas o ventanas o cierre de las mismas, o sustitución de unas por otras.

[Ficha articulo](#)

Artículo 9º-La Municipalidad garantizará la libertad para adoptar la arquitectura o diseño de las fachadas de las construcciones. Sin embargo, podrá hacer objeciones a la misma y negarse a extender el permiso correspondiente si esta fuere extravagante o ridícula o contraviniera la disposición contenida en el Artículo 58 de la Ley de Planificación Urbana. En caso de discusión sobre estos aspectos, se seguirá el mismo procedimiento indicado en el Artículo 30 de este Reglamento.

[Ficha articulo](#)

Artículo 10.-Las construcciones dedicadas a locales comerciales, oficinas, apartamentos, condominios y otros similares, deberán proveer un espacio para construir paneles de casilleros o buzones destinados a los ocupantes o inquilinos del inmueble (Art. 14. Casilleros y buzones postales Ley de Correos).

[Ficha articulo](#)

Artículo 11.-En ningún caso podrá ser traspasada la línea de construcción establecida en el Plan Regulador si lo hubiere. El Ingeniero Municipal o el funcionario encargado de supervisar la construcción velará por que la anterior disposición se cumpla y por lo tanto de que no se altere la línea dada, ni se varíe la altura del nivel.

[Ficha articulo](#)

Artículo 12.-Cuando por motivo de una construcción se causen daños a la propiedad municipal, los mismos deberán ser subsanados por cuenta del propietario particular.

[Ficha articulo](#)

Artículo 13.-Todo edificio o casa de habitación que se construya o esté construida, deberá tener canoas con sus bajantes pluviales.

[Ficha articulo](#)

Artículo 14.-Todo terreno no ocupado que linde con la vía pública, deberá cercarse a una altura no inferior a dos metros (2,00 m) con alambre colocado en postes, los hilos de alambre deberán colocarse a una distancia máxima de treinta (30 cm) centímetros debidamente tensos.

[Ficha articulo](#)

Artículo 15.-El profesional responsable del diseño y dirección de la obra responderá de los datos que se indiquen en los planos del proyecto. La Municipalidad será responsable únicamente por los retiros y niveles.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO III

Casos particulares

Artículo 16.-En los casos de Hotel Punta Leona y Alpairo S. A., en Punta Leona, el interesado deberá presentar dos copias del Contrato de Arrendamiento debidamente autenticadas y certificadas en el caso de copias por un Notario Público.

[Ficha articulo](#)

Artículo 17.-Toda construcción, remodelación o ampliación que se realice en condominios, deberá ser aprobada por la Asamblea de Socios quienes consignarán el respectivo acuerdo mediante acta certificada sobre el particular, la cual debe ser presentada a la Municipalidad para cualquier gestión al respecto.

[Ficha articulo](#)

Artículo 18.-Si el terreno sobre el cual se pretende construir colinda con carretera nacional, se deberá solicitar el Alineamiento Vial del MOPT.

[Ficha articulo](#)

Artículo 19.-Si el terreno sobre el cual se pretende construir colinda con río, quebrada, acequia, yurro o similar, deberá contar con el respectivo alineamiento de la Dirección de Urbanismo del INVU.

[Ficha articulo](#)

Artículo 20.-Las construcciones cerca de canales para riego o distritos de riego deben contar con el Visto Bueno del SENARA.

[Ficha articulo](#)

Artículo 21.-Todo proyecto constructivo dentro de la Zona Marítimo Terrestre, deberá tener el visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para que estos cumplan con las disposiciones del Plan Regulador y la normativa vigente (Art. 31 y 37 Ley de Planificación Urbana). Debiendo también el interesado presentar certificación del Registro Público haciendo constar que la Concesión está inscrita.

[Ficha articulo](#)

Artículo 22.-Los proyectos en zonas de interés cultural o patrimonio nacional, deben contar con el Visto Bueno del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes.

[Ficha articulo](#)

Artículo 23.-Los proyectos de vocación turística deben contar con el Visto Bueno del ICT.

[Ficha articulo](#)

Artículo 24.-Dependiendo de la ubicación de la propiedad, se deberán aportar pruebas de infiltración del terreno y estudio de suelo, a solicitud del Ingeniero de la Municipalidad o a Criterio del Profesional Responsable.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO IV

Movimientos de tierra y demoliciones

Artículo 25.-Para ejecutar cualquier demolición deberá pedirse autorización a la Municipalidad.

IV.1. Deberá el interesado adoptar las medidas necesarias para salvaguardar la seguridad de los peatones y vehículos que transiten frente al edificio a demoler y a las edificaciones colindantes.

IV.2. Se deberá indicar el sitio donde serán depositados los escombros y materiales que se deriven de la demolición.

IV.3. Una vez concluidos los trabajos de demolición deberán ser reparados los daños que por efecto de la misma hayan sufrido la acera, el cordón y caño y la calle frente a la propiedad donde se efectuaron dichos trabajos; de no ser así la Municipalidad los realizará a costa del propietario.

[Ficha articulo](#)

Artículo 26.-Movimientos de tierra. Para llevar a cabo cualquier trabajo de excavación o movimiento de tierra deberá recabarse por medio de un ingeniero el permiso previo de la Municipalidad, para lo cual a criterio del Departamento de Ingeniería y Construcciones deberá presentar la aprobación de la Vialidad Ambiental otorgada por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) conjuntamente con el Plan de Gestión Ambiental avalado por esta misma Dependencia.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO V

Procedimientos

Artículo 27.-El trámite de aprobación de los planos tarda 10 días hábiles y será responsabilidad del Funcionario Municipal que la reciba, quien deberá estar atento de que toda la documentación esté completa y a derecho. No recibirán los documentos si no cumplen con todos los requisitos establecidos en este reglamento

[Ficha articulo](#)

Artículo 28.-Si los planos constructivos, aprobados o rechazados no son retirados en el plazo de 30 días hábiles se archivarán. Luego de archivados los documentos, deberá traer el interesado una carta de solicitud para la entrega de los mismos y proceder a actualizar la solicitud de Permiso de Construcción.

[Ficha articulo](#)

Artículo 29.-Si la Oficina de Ingeniería, encontrare algún defecto o considerare que algún aspecto técnico o legal en los planos debe modificarse, lo comunicará al interesado a la dirección o fax que estableció en la solicitud respectiva, a efecto de que proceda a hacer las enmiendas señaladas

[Ficha articulo](#)

Artículo 30.-Si el interesado no es conforme con la decisión del Ingeniero Municipal, podrá recurrir a lo establecido en el Artículo 162 del Código Municipal.

[Ficha articulo](#)

Artículo 31.-Si el Departamento de Ingeniería encontrare correctos los planos y completa la información, procederá a coordinar con el interesado el día y hora en que se hará la indicación de la línea de construcción y los niveles correspondientes. A estas diligencias podrá asistir y participar activamente el interesado o la persona bajo cuya responsabilidad se harán los trabajos. En caso de divergencia de criterios se seguirá el procedimiento señalado en el Artículo 30 del presente Reglamento.

[Ficha articulo](#)

Artículo 32.-Una vez aprobado el permiso y confeccionado el respectivo documento, se comunicará al propietario el monto a pagar por concepto del impuesto de construcción, fijándosele un plazo para el pago de este.

[Ficha articulo](#)

Artículo 33.-Hecho el pago referido y previa presentación del recibo correspondiente debidamente cancelado, la Oficina de Ingeniería hará entrega de los planos con el sello de aprobación estampado en todas sus láminas y la firma y sello del Ingeniero Municipal, el documento oficial de Permiso de Construcción y la Bitácora Municipal, los cuales deberán permanecer en el sitio de la obra. En ella anotará el profesional responsable sus visitas y observaciones, igualmente lo hará el Inspector o el Ingeniero Municipal.

[Ficha articulo](#)

Artículo 34.-La Municipalidad, por medio de la Oficina de Ingeniería deberá tener un archivo en el que incluirá los expedientes de cada obra o proyecto que se lleve a cabo en el Cantón. De cada permiso enviará la Oficina de Ingeniería copia de éste juntamente con copia de la solicitud al Departamento de Valoración y Bienes Inmuebles y al Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC).

[Ficha articulo](#)

Artículo 35.-Finalizada la construcción, el propietario comunicará a la Municipalidad la finalización de esta, y se coordinará una inspección final conjunta para la entrega de la obra y la Bitácora Municipal. En la cual el Inspector Municipal levantará un informe de los acabados finales y el área de construcción definitiva, con copia para el Departamento de Bienes Inmuebles.

[Ficha articulo](#)

Artículo 36.-Todo proyecto urbanístico o turístico que se pretenda desarrollar dentro de la jurisdicción territorial del Cantón de Garabito, podrá ejecutarse únicamente en virtud del permiso o autorización extendida por el Municipio.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO VI

Proyectos urbanísticos y turísticos

Artículo 37.-Para tal efecto se conformará una Comisión de Obras integrada por un miembro del Concejo Municipal, el Alcalde Municipal, el Ingeniero Municipal, el Topógrafo Municipal y un miembro de la Asociación de Desarrollo de la comunidad donde se ubicaría el proyecto. La cual definirá la conveniencia de aprobar o reprobado a nivel de anteproyecto los desarrollos que se proyecten llevar a cabo dentro del cantón.

[Ficha articulo](#)

Artículo 38.-Procedimientos en la Presentación de Proyectos Urbanísticos y (o) Turísticos. Para la presentación de proyectos ante la Municipalidad el interesado deberá cumplir además de lo estipulado en el Artículo 5º con los requisitos que a continuación se enumeran:

a) Todo proyecto deberá contar con el visado del INVU, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y de todas aquellas instituciones inherentes.

b) Definición de uso de suelo (en el Departamento de Ingeniería Municipal o el INVU a criterio del Ingeniero Municipal).

c) Disponibilidad de agua potable (Acueducto Municipal o local): Para la autorización de disponibilidad de agua el desarrollador deberá incluir la instalación de hidrantes en todo el proyecto, de acuerdo al Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

d) El desarrollador deberá aportar e instalar los hidrómetros con su caja y accesorios de cada lote o condominio a construir, los cuales serán previamente aprobados por la Municipalidad.

e) Demanda total de agua del proyecto. Cualquier cambio en la distribución de las aguas deberá ser autorizada y supervisada por la Municipalidad.

f) Visto bueno de desfogue pluvial.

g) Diseño de sitio, sobrepuesto sobre curvas de nivel del terreno.

h) Diseño de obras de infraestructura mecánica, donde se indique la disposición de aguas pluviales.

i) Ubicación de yurros, quebradas, ríos, servidumbres de agua u otras que servirán de desfogue pluvial. Incluir cálculo hidrológico de áreas de influencia del proyecto terminado, caudales y manejo de los mismos.

j) Estudio detallado de infiltración de suelos.

k) En terrenos colindantes con ríos o quebradas significativas, se debe realizar Estudio Hidrológico aguas arriba y aguas abajo.

[Ficha articulo](#)

Artículo 39.-Todo proyecto urbanístico, de vivienda, condominio o que por sus características lo ameriten a criterio de la Municipalidad, deberá contar con planta de tratamiento para aguas residuales.

[Ficha articulo](#)

Artículo 40.-El visado de planos de lotes de urbanizaciones quedará sujeto a la entrega y traspaso de las calles, áreas comunales y zonas verdes a satisfacción de la Municipalidad, o en su defecto con la entrega de una Garantía Real acorde con el costo de las obras faltantes.

[Ficha articulo](#)

Artículo 41.-Las calles, áreas comunales y zonas verdes serán recibidas por la Municipalidad, previa inspección realizada por el Ingeniero Municipal.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO VII

Sanciones

Artículo 42.-De los requisitos de visados de planos. Para que proceda el visado de planos catastrados, deberá haberse cumplido con lo establecido en el artículo 13 de este reglamento en el caso de fraccionamientos y lo establecido en el artículo 2º del Reglamento para el Trámite de Visado de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N° 27967-MIVAH-S-MEIC, publicado en el diario oficial La Gaceta N° 130, Alcance N° 49 del 6 de julio de 1999, cuyos requisitos son: A) Solicitud por escrito para el visado, timbre municipal de ₡10,00. B) Un plano original o copia certificada del plano a tramitar y dos copias del mismo. C) Certificación de capacidad hídrica o concesión de aguas extendida por el MINAE. D) Anteproyecto de todas las futuras segregaciones. E) Estudio Registral de la finca en trámite. F) Proyectos mayores a 7 lotes en fraccionamientos y servidumbres agrícolas, serán elevados a comisión revisora de proyectos, urbanizaciones y condominios.

(Así reformado en sesión N° 287 del 28 de octubre de 2015)

[Ficha articulo](#)

Artículo 43.-Por las infracciones a las reglas del Capítulo IV-Anuncios la Municipalidad impondrá multas de ₡5.000,00 (cinco mil colones) a ₡10.000,00 (diez mil colones) por las infracciones a las reglas de este Capítulo, y ordenará el desmantelamiento y retiro, a costa del propietario, de anuncios y estructuras que considere inconvenientes o peligrosas.

a- El anuncio que haya sido retirado por la Municipalidad será depositado en las bodegas municipales y será entregado una vez que hayan sido cancelados al Ayuntamiento la multa correspondiente y los costos del retiro del mismo.

b- Si pasados sesenta días naturales el rótulo o anuncio decomisado no ha sido retirado por su dueño, la Municipalidad dispondrá de él como más le convenga, sin que medie el pago de indemnización alguna por él.

c- La Municipalidad no será responsable por los daños que sufran los rótulos o anuncios durante el operativo del retiro de estos, ni por su permanencia en las Bodegas Municipales.

El presente Reglamento rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

[Ficha articulo](#)

Fecha de generación: 24/04/2019 01:28:17 p.m.