

## **Reglamento de construcción de obras menores en el Cantón de San Isidro de Heredia**

### **MUNICIPALIDAD SAN ISIDRO DE HEREDIA CONCEJO MUNICIPAL**

La Municipalidad de San Isidro de Heredia informa que según Acuerdo N° 560-2019, adoptado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 45- 2019 del 22 de julio de 2019 se acordó aprobar por unanimidad el

#### **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS MENORES EN EL CANTÓN DE SAN ISIDRO DE HEREDIA**

**Artículo 1.- Ámbito de aplicación.** El presente reglamento será aplicado a cualquier proyecto de obra menor que se pretenda desarrollar en el cantón de San Isidro de Heredia, siempre y cuando se cumpla con los requerimientos establecidos para ser considerado obra menor en los términos del presente reglamento.

**Artículo 2.- Definiciones.** Para la aplicación del presente reglamento, tómnese en cuenta las siguientes definiciones:

- a) **Obra menor.** Toda aquella obra que cumpla con los requerimientos técnicos estructurales y de valor pecuniario para ser considerada como tal en los términos del presente reglamento.
- b) **Dirección de Desarrollo Urbano.** Dependencia municipal encargada de la aprobación de los proyectos constructivos según la estructura interna de la institución, lo que incluye el personal encargado de la inspección constructiva.
- c) **Asociación privada.** Sujetos de derecho privado creados al amparo de la Ley de Asociaciones No. 218.
- d) **Asociación de Desarrollo.** Sujetos de derecho privado creados al amparo Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad No. 3859, sean asociaciones de desarrollo integral o específica.

**Artículo 3.- Obligatoriedad de tramitación.** Toda obra menor contemplada en el presente reglamento, independientemente del costo, deberá contar con la licencia constructiva expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano previo a su inicio, lo cual incluye el pago del correspondiente impuesto. Dicha Dirección tendrá la obligación de vigilar las obras para las que haya autorizado mediante la licencia.

**Artículo 4.- Sujeción a la normativa técnica.** La construcción de obras menores deberá respetar siempre la normativa relativa a la protección de la propiedad, la salud pública, la vida humana y animal, el respeto absoluto de la sostenibilidad ambiental, y el desarrollo integral que garantice el derecho a un ambiente sano y equilibrado, individual y colectivo. La clasificación de una obra como menor en los términos del presente reglamento, no

implica que la misma no deba cumplir con los requerimientos técnicos para ajustarse a los anteriores criterios.

**Artículo 5.- Restricción de trámites consecutivos.** 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 la Ley de Construcciones.

**Artículo 6.- Generalidad de la obra menor.** Obra menor es toda aquella construcción o trabajo que implique:

- a. La reparación de un elemento, parte o sistema, sea por deterioro, mantenimiento o por seguridad, siempre y cuando no se le altere el área, ni incluya modificaciones o ampliaciones de capacidad del sistema estructural, eléctrico o mecánico de una infraestructura u edificio o que pongan en riesgo la seguridad de sus ocupantes.
- b. Las obras nuevas de naturaleza menor según se detallan en los artículos 8, 9, 10 y 11, siempre y cuando no incluyan modificaciones de capacidad del sistema estructural, eléctrico o mecánico.

Las obras menores comprenden tanto las que se realicen en exteriores como interiores.

**Artículo 7.- Dispensa de profesional.** Para la obtención de una licencia constructiva para obra menor, no se requerirá la participación obligatoria de un profesional responsable miembro del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, ni la inscripción del proyecto ante dicho colegio profesional. Dependiendo del tipo de obras y ante criterio técnico emanado por la Dirección de Desarrollo Urbano, podrá requerirse un croquis donde se detalle la ubicación de las obras en el inmueble, así como sus dimensiones.

**Artículo 8.- Obras menores generales.** Se consideran obras menores en inmuebles las siguientes:

- a. Reposición o instalación de canoas y bajantes.
- b. Construcción o reparación de aceras.
- c. Instalación o reposición de verjas, rejas, cortinas de acero o mallas perimetrales no estructurales.
- d. Limpieza de terreno de capa vegetal o de vegetación.
- e. Cambio de cubierta de techo.
- f. Pintura en general, tanto de paredes como de techo.
- g. Colocación o reparación de cercas de alambre o similares.
- h. Instalación y acabados de pisos
- i. Instalación de puertas, ventanería y cielo raso.
- j. Reparación de repellos y de revestimientos.
- k. Reparaciones de fontanería.
- l. Remodelación de módulos o cubículos de oficinas y baños (particiones).

- m. Cambio de enchape y losa sanitaria en los baños o servicios sanitarios.
- n. Levantamiento de paredes livianas tipo muro seco, para conformar divisiones internas.

**Artículo 9.- Obras menores eléctricas.** Las obras menores eléctricas serán:

- a. Reparaciones eléctricas de sustitución de luminarias
- b. Colocación y sustitución de toma corrientes y de apagadores

En todos los casos indicados, se considerarán obras menores siempre y cuando no se aumente la carga eléctrica instalada.

**Artículo 10.- Obras menores mecánicas.** Las obras menores mecánicas serán:

- a. Sustitución de tuberías
- b. Construcción y reubicación de cajas de registro y trampas de grasa
- c. Limpieza y cambio de trazado de sistemas de drenaje

En todos los casos indicados se considerarán obras menores siempre y cuando no se aumente la capacidad del sistema.

**Artículo 11.- Obras menores viales en propiedad privada.** Las obras menores viales incluyen, entre otras, las siguientes:

- a. Limpieza y mantenimiento de cunetas
- b. Bacheo de carpeta asfáltica
- c. Limpieza y chapea de islas canalizadoras y bordes de camino.
- d. Colocación de señales verticales
- e. Sustitución de colectores pluviales y sanitarios (sin modificar pendiente o diámetro)

**Artículo 12.- Monto de la obra menor.** Se entenderá como obra menor, aquella que se ajuste a los parámetros anteriores y cuya inversión para ser construida no sobrepase el equivalente a diez salarios base, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N.º7337, de 5 de mayo de 1993. Para la determinación del valor de la obra menor, el desarrollador del proyecto deberá optar por alguna de las siguientes opciones:

- a) Presentar el presupuesto de la obra debidamente certificado por un ingeniero inscrito en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos con facultades suficientes para el desarrollo de proyectos constructivos.
- b) Aportar un presupuesto detallado, acompañado de las correspondientes facturas proformas (originales o copias autenticadas por notario) que incluyan todos los materiales que han de ser utilizados en las obras. Dicho presupuesto deberá incluir lo correspondiente a la mano de obra que se ha de cancelar para la realización del proyecto, respetando los montos mínimos establecidos por el Ministerio de Trabajo.

**Artículo 13.- Valoración técnica.** El funcionario o funcionaria municipal de la Dirección de Desarrollo Urbano, tendrá la facultad de rechazar el otorgamiento de la licencia

constructiva para obra menor, de lograr verificarse que la información contenida en el presupuesto de obra es falso u omiso en alguno de los costos que ha de implicar el desarrollo del proyecto.

Asimismo, el personal municipal deberá, en razón de los principios de razonabilidad, proporcionalidad, lógica, conveniencia y eficiencia valorar y otorgar la licencia respectiva de obra menor siempre y cuando la obra menor este explícitamente indicada en los artículos anteriores y no afecte los sistemas estructurales, eléctrico o mecánico de una edificación existente.

**Artículo 14.- Pago del impuesto de construcciones.** Para el desarrollo de toda obra menor deberá llevarse a cabo el pago del impuesto de construcciones correspondiente al 1% del valor de obra, una vez sea emitida la licencia por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano; la licencia de cita, no tendrá valor legal alguno si no se cancela el monto del impuesto.

Para el caso de sujetos de derecho público que no se encuentren exentos de este impuesto por Ley, así como las asociaciones de desarrollo y asociaciones privadas que presenten servicios de asistencia social con más de 3 años de trabajar en el cantón, el impuesto contendrá un rebajo del 50% de monto indicado en el presente numeral.

**Artículo 15.- Sanciones y procedimientos de imposición.** El inicio de obras menores sin contar con la licencia constructiva o el impedimento a las autoridades municipales para llevar a cabo su inspección detallada, implicará la imposición de las multas pecuniarias dispuestas en el Plan Regulador del Cantón de San Isidro de Heredia y la Ley de Construcciones. Dichas multas serán impuestas en todo momento contra el propietario o propietarios del bien inmueble, y serán incluidas en el sistema informático municipal donde se registren los adeudos.

Una vez finalizado el proyecto y de verificar la Dirección de Desarrollo Urbano que se han llevado a cabo obras adicionales a las autorizadas o se han incluido elementos no presentes en el presupuesto de obra, se llevará a cabo el cierre inmediato de esta, con la respectiva colocación de sellos y la orden de no utilización de las áreas construidas cuando resulte posible. La rotura de los sellos municipales o el incumplimiento de no utilizar las obras realizadas al margen de la licencia otorgada, facultará a la Municipalidad a presentar las denuncias penales pertinentes ante la autoridad judicial que corresponda, por los delitos de desobediencia a la autoridad y violación o destrucción de sellos.

Si tales modificaciones en el proyecto de obra conllevan un aumento en los costos, y la suma total del costo de la obra supera los montos dispuestos en el artículo 10 del presente reglamento, deberá el desarrollador presentarse ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos a registrar su proyecto, el cual deberá contar con un profesional responsable que dé fe de que las obras realizadas se ajustan a los requerimientos técnicos. Asimismo, el desarrollador deberá pagar el impuesto constructivo dejado de percibir por la Municipalidad y la respectiva multa por realizar construcciones sin licencia municipal, cuyo monto será calculado sobre la base del costo total del proyecto.

**Artículo 16.- Responsabilidad.** Cualquier responsabilidad civil que derive de las obras autorizadas por la Dirección de Desarrollo Urbano con fundamento en las disposiciones del presente reglamento, serán cargadas al propietario del bien y el desarrollador de proyecto.

En ningún momento se entenderá que la emisión de la licencia, traslada a la Municipalidad la responsabilidad respecto a la viabilidad técnica del proyecto constructivo.

**Artículo 17.- Derogaciones.** Con la entrada en vigencia del presente Reglamento, se deroga cualquier disposición municipal interna que le contravenga y se complementa lo dispuesto en el Plan Regulador del Cantón de San Isidro en materia de control constructivo.

**Artículo 18.- Vigencia.** Rige a partir de su publicación.

Publicado en La Gaceta No. 160 del 27/08/2019