**La Municipalidad de Flores Informa**

El Concejo Municipal de la Municipalidad de Flores informa que mediante acuerdo N° 2570-19 aprobado en sesión ordinaria No. 186-2019 del 05 de febrero del 2019 se aprobó de manera definitiva el Reglamento de Obras Menores, una vez habiendo superado la consulta pública no vinculante realizada por Gaceta N° 206 de fecha 7 de noviembre de 2018, cuyo texto final expresamente indica:

**MUNICIPALIDAD DE FLORES**

**REGLAMENTO DE OBRAS MENORES**

**Consideraciones generales**

El artículo 74 de la Ley de Construcciones establece que el deber de toda obra relacionada con la construcción permanente o provisional, que se ejecute en Costa Rica, cuente con la autorización o licencia de la Municipalidad correspondiente; ante lo cual ha indicado la Procuraduría General de la República (PGR), en una de sus opiniones en el Dictamen No. 338-2002, que el principal objetivo de esta norma es controlar previamente el cumplimiento de los requisitos legales en materia constructiva, buscando con ello un adecuado desarrollo del cantón; se autoriza a la realización de la obra de construcción una vez que se haya pagado el monto por el derecho correspondiente**[[1]](#footnote-1)[1]**.

Una de las herramientas que puede utilizar la Municipalidad para determinar los requisitos y sanciones, en el cumplimiento de los permisos de construcción de su cantón, es el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.

El artículo 79 de la Ley de Construcciones N°833, establece que la Municipalidad recibirá un pago por concepto de licencia constructiva. La PGR**[[2]](#footnote-2)[2]** ha desarrollado este concepto clarificando la confusión existente entre lo que debe ser comprendido por licencia constructiva e impuesto a las construcciones. El primer concepto se refiere a la autorización para la ejecución de la obra, la cual tiene un costo que la Municipalidad puede definir según lo establecido en el artículo 78 de la Ley de Construcciones N° 833. El segundo concepto se refiere a lo determinado en el artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana (LPU) N°4240, el 1% del valor de la construcción como máximo.

Según el artículo 83 de la Ley de Construcciones N° 833, los profesionales en ingeniería o arquitectura incorporados al CFIA son los únicos que tienen facultad para autorizar solicitudes de licencias para obras de construcción y tienen la obligación de vigilar las obras para las cuales se haya solicitado y/o autorizado una licencia. El mismo artículo establece que las obras menores son aquellas de reparación, remodelación, ampliación y cualquier otra de carácter menor, que no exceden al equivalente de diez salarios base. Al contrario, las obras constructivas son las que exceden dicho equivalente. Así, las obras menores no requieren de supervisión por parte de un profesional responsable, mientras que las obras constructivas sí. Pero, ambos tipos, al incluirse dentro de las obras relacionadas con la construcción, sí requieren de licencia.

La Municipalidad de Flores está en obligación de velar por que todas las construcciones que se desarrollen en el cantón, cumplan con lo establecido en el presente Reglamento y con las demás disposiciones vigentes contenidas en el ordenamiento jurídico, que resulten aplicables.

**CAPITULO 1. GENERALIDADES**

**Consideraciones Específicas**

Para mejorar la aplicabilidad de este Reglamento, se presentan definiciones concretas referentes a permisos de construcción.

Cada vez es más común que las personas realicen cambios en el espacio construido de una edificación, tanto en interiores como en exteriores, esto para mejorar las condiciones de seguridad, brindar mantenimiento y preservación, o bien para modificar la apariencia física de la propiedad, lo cual puede o no acarrear modificaciones en las estructuras del inmueble. Según lo estipulado en el artículo 74 de la Ley de Construcciones, toda obra relacionada con la construcción, sin importar su naturaleza o dimensión, requiere de una licencia municipal para ser ejecutada.

El concepto de “obra relacionada a la construcción” puede ser muy amplio y de difícil aplicación por parte de la Municipalidad como de cumplimiento para los administrados, razón por la cual en uso de las competencias y obligaciones designadas a los gobiernos locales tanto en la Ley de Planificación Urbana como en la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos y su reglamento, es que se hace necesario determinar con mayor precisión las actividades que se incluirán en esta conceptualización y que por lo tanto deben cumplir con esta norma.

**Regulaciones**

1. **Definiciones.** Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Reglamento, los términos utilizados tienen el significado que se indica a continuación:
2. **Excavación:** Trabajo que se realiza para retirar volúmenes de suelo o material rocoso, generando desniveles en el terreno.
3. **Limpieza de terreno.** Para los efectos de este Capítulo, se considerará como limpieza de terreno la remoción de hasta 0,30 metros de espesor de terreno, incluyendo su capa vegetal, y un volumen de remoción menor a 200 m3 de material vegetal o suelo. La remoción de un volumen de material mayor a 200 m3 o con más de 0,30 metros de espesor, será considerado como Movimiento de tierra, y deberá cumplir con la regulación establecida para esta actividad.
4. **Movimientos de tierra:** actividades tendientes a aflojar, acarrear, y/o depositar material de suelo de un sitio a otro, de forma manual o mecánica, para modificar la forma natural de un terreno, ya sea para realizar terraceos o nivelaciones. Incluyen las obras de excavación. Se clasifican en dos tipos:
   1. **Vinculado al proceso de construcción:** movimientos de tierra que se realizan para preparar un terreno para una obra constructiva, la cual será realizada de forma inmediata. Los permisos para realizar estos movimientos de tierra se tramitan conjuntamente con el de la construcción.
   2. **No vinculado al proceso de construcción:** movimientos de tierra que se realizan sin la necesidad inmediata de ejecución de una obra constructiva. Tendrá que tramitarse de manera individual, el permiso para su ejecución, cumpliendo con lo establecido en el Artículo 4 de este Reglamento.
5. **Obra de construcción u obra general:** Obra diseñada y construida mediante las ciencias aplicadas y la tecnología perteneciente a la ingeniería civil, la arquitectura o albañilería. Incluye la edificación, reconstrucción o ampliación de una construcción de cualquier índole, que afecte el área, la forma y/o modifique el sistema estructural, el sistema eléctrico o el sistema mecánico del inmueble u otro inmueble colindante. Estas obras incluyen los movimientos de tierra, ya sean vinculados al proceso constructivo o no. Para poder ejecutarse, se deberá solicitar licencia de construcción a la Municipalidad y contar obligatoriamente con un(a) profesional responsable de la obra, miembro del CFIA. Además, se consideran obras de construcción:
   1. Trabajos que impliquen la construcción o la intervención del sistema eléctrico de una edificación que requiere de una carga conectada igual o superior a 15 kilovoltios-amperios, y una tensión de 120-140 voltios, una fase, corriente alterna.
   2. Trabajos que impliquen la construcción o la intervención de un sistema mecánico con consumo igual o superior a 500 litros por día.
   3. Trabajos que impliquen el diseño estructural a cualquier escala y/o algún movimiento de tierra vinculado o no al proceso de construcción.
6. **Obra menor:** Trabajo o conjunto de trabajos realizados sobre una edificación o sobre elementos que la conforman, implican una reparación o intervención por motivo de deterioro, mantenimiento o seguridad; siempre y cuando no se intervenga o modifique el sistema estructural, el sistema eléctrico o el sistema mecánico de la edificación o de las edificaciones colindantes. No requiere de una persona profesional responsable del diseño y la ejecución de la obra.

Para que una obra califique como obra menor debe contemplar alguna de las siguientes restricciones:

* 1. Comprende tanto las obras que se realicen en exteriores como interiores de los inmuebles.
  2. El costo total de la obra menor es inferior a diez salarios base.
  3. Se trata de una obra que implica una intervención del sistema eléctrico de una edificación que requiere de una carga conectada inferior a 15 kilovoltios-amperios, una fase, corriente alterna.
  4. Se trata de una obra que implica una intervención de un sistema mecánico con consumo inferior a 500 litros por día.

1. **Permiso de construcción o licencia de construcción:** Acto administrativo reglado y constitutivo, emitido por la Municipalidad de Flores, para el control de la ejecución de obras, tanto de carácter permanente como provisional en el cantón, cuando el solicitante cumpla con los requisitos establecidos por la Municipalidad de Flores.
2. **Trabajo de mantenimiento:** trabajo que consiste en alguna de las siguientes obras regularizables:
   1. Instalación de verjas, rejas, cortinas de acero portones o mallas perimetrales no estructurales.
   2. Limpieza de terreno de capa vegetal o de vegetación, hasta 30 cm de espesor y menor a 200 m3 de volumen removido total. No así movimientos de tierra.
   3. Cambio de cubierta de techo, incluyendo hojalatería, no así la modificación de estructuras de techo o cerchas.
   4. Acabados o instalación de pisos, puertas, ventanería o cielo raso.
   5. Reparación de repellos y de revestimientos.
   6. Reparaciones de fontanería, es decir, el mantenimiento o la reparación de accesorios y/o tuberías para el abastecimiento de agua potable o para la evacuación de aguas residuales de instalaciones existentes.
   7. Reparaciones eléctricas (sustitución de luminarias, de toma corrientes y de apagadores) de instalaciones existentes.
   8. Remodelación de módulos o cubículos de oficinas.
   9. Cambio de enchape y losa sanitaria en baños o servicios sanitarios.
   10. Cambio o colocación de enchape en paredes o pisos.
   11. Levantamiento de paredes livianas tipo muro seco exclusivamente para conformar divisiones en oficinas y viviendas unifamiliares.
   12. Reparación de paredes livianas existentes.
   13. Mejoramiento o reparación de tanques sépticos o drenajes existentes.
   14. Ajardinamiento: cambio de zacate por zacate bloque, colocación de piedrilla ornamental, colocación de zacate, siembra de vegetación, construcción de fuentes y similares.

Las siguientes actividades corresponden a trabajos de mantenimiento no regularizables, es decir, no requieren ningún tipo de autorización municipal, inclusive lo estipulado en el Artículo 8 del presente reglamento:

* 1. Colocación de cercas de alambre.
  2. Reposición o instalación de canoas y bajantes.
  3. Reparación de acera y pasos peatonales ubicados en el derecho de vía.
  4. Pintura de fachadas, paredes o techo.

1. **Modificación de trabajos de mantenimiento**. La Municipalidad de Flores tendrá la potestad de añadir o modificar elementos de la lista de trabajos de mantenimiento del Artículo 1, inciso “g”, modificando el Reglamento según lo establecido en el Reglamento de Generalidades del Plan Regulador, adicionalmente debe existir un criterio técnico elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad que avale la modificación.
2. **Obligaciones municipales.** Para el otorgamiento de cualquier tipo de permiso de construcción, de los indicados en este Capítulo, el solicitante deberá tener pago lo correspondiente por servicios municipales e impuesto de bienes inmuebles.
3. **Requerimiento de permiso.** Toda obra relacionada con la construcción, aun cuando tenga carácter temporal, deberá contar previamente con autorización o licencia municipal, según sea el caso.
4. **Solicitud del trámite en la plataforma APC del CFIA.** Para el caso de obras de construcción (obras generales), se solicitará el trámite ante la plataforma digital APC.
5. **Inicio de una obra.** Una vez entregado el permiso de construcción por parte de la Municipalidad, la persona interesada podrá iniciar las obras constructivas, según las disposiciones del presente Reglamento.
6. **Formularios.** La Municipalidad, a través de sus departamentos correspondientes, actualizará todos los formularios oficiales necesarios para la tramitación de cualquier servicio. Dichos formularios deben reflejar las nuevas disposiciones que se establecen en el presente Reglamento. Además, cualquier trámite que requiera de un estudio técnico requerido por la Municipalidad o cualquier otra institución estatal deben ser solicitados junto con el formulario. A efectos de promover las herramientas de gobierno digital, la Municipalidad podrá implementar el trámite a través de los sistemas informáticos a disposición del municipio, incluyendo la utilización de la firma digital en todas sus diligencias y trámites a través de correo electrónico, siempre y cuando se cumplan los requisitos mínimos de ciber seguridad dados por el Departamento de Tecnologías de la Información.

**CAPÍTULO 2. AUTORIZACIÓN PARA OBRAS MENORES**

**Consideraciones Específicas**

La Autorización de Construcción consiste en un trámite administrativo simplificado que no desliga la responsabilidad Municipalidad de controlar la dinámica urbana, y con el que se puede agilizar la construcción de obras menores.

La diferenciación en el trámite de la autorización de construcción para las obras menores reduce la cantidad de requisitos y trámites para las personas que van a realizar una obra de este tipo, con lo cual se aporta al cumplimiento de lo establecido en la Ley N°8220 de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos y sus reformas.

Algunas obras temporales, a pesar de construirse para ser utilizadas por un lapso de tiempo muy corto, cuentan con una alta complejidad en su construcción y/o con grandes dimensiones, por lo que se hace necesario, exigir el cumplimiento del artículo 83 de la Ley de Construcciones, así como contar con la supervisión de una persona profesional colegiado ante el CFIA, que sea responsable de la obra, para garantizar la seguridad frente a posibles daños a otros inmuebles o a seres humanos.

Se considera pertinente utilizar como referencia de cálculo, para evitar que el presente Reglamento se desactualice en el tiempo, con respecto al de pago de la licencia constructiva de obras menores, el monto de salario base que aparece en la relación de puestos de la Ley de Presupuesto Ordinario de la República, el cual se modifica periódicamente, según las condiciones financieras del país, lo cual permitirá que conforme se ajuste este rubro se actualice el monto a pagar.

La salvaguarda de la vida y la integridad de las personas son criterios que deben tomarse en cuenta para regular y normar la actividad constructiva de obras temporales, obras menores y trabajos de mantenimiento.

Cualquier ejecución de obra menor debe acatar la normativa del Reglamento de Seguridad en Construcciones, N° 25235. Por lo tanto, la Municipalidad facilitará y actualizará las herramientas necesarias para poder corroborar el cumplimiento de la normativa aplicable del Reglamento de Seguridad en Construcciones.

La Municipalidad facilitará todos los formularios actualizados para la solicitud de cualquier permiso.

**Regulaciones**

1. **Autorización para obras menores.** Toda obra menor y/o trabajo de mantenimiento regularizable, definidos en el presente Reglamento, deberá solicitar a la Municipalidad de Flores la correspondiente autorización de construcción, la cual será otorgada una vez verificado el cumplimiento de los requisitos solicitados en el presente Capítulo.
2. **Requisitos para la solicitud de un permiso de construcción para obras menores.** Toda obra menor y/o trabajo de mantenimiento regularizable deberá cumplir con los siguientes requisitos:
3. Presentar el detalle del costo.
4. Presentar el formulario de obra menor, completo y firmado ante la Municipalidad.
5. Indicar en el formulario de obra menor el número de finca de la propiedad en que se realizará la obra.
6. En caso de ser una edificación con declaratoria de patrimonio histórico arquitectónico, deberá presentarse adicionalmente, la correspondiente autorización del Centro de Cultura y Patrimonio del Ministerio de Cultura y Juventud.
7. Presentar un croquis acotado y a escala de la obra menor, firmado por un profesional responsable. Si la obra menor califica como un trabajo de mantenimiento, no es necesario presentar este requisito.
8. Pagar la licencia estipulada en el Artículo 10 del presente Reglamento.
9. **Pago por permiso de construcción**. Toda obra menor y/o trabajo de mantenimiento regularizable deberá pagar según el porcentaje aplicado al costo de la obra o del trabajo de mantenimiento, de acuerdo a lo establecido por la Municipalidad de Flores.
10. **Modificación de requisitos**. La Municipalidad de Flores tendrá la potestad de añadir o modificar los requisitos para otorgar el permiso de construcción de obras menores del Artículo 10, modificando el Reglamento según lo establecido en el Reglamento de Generalidades del Plan Regulador, adicionalmente debe existir un criterio técnico elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad que avale la modificación.
11. **Ampliaciones y remodelaciones.** Aquellas construcciones que se deseen ampliar y/o remodelar, incluyendo la construcción de cuartos o niveles adicionales, muros de contención, y cualquier otra obra que no se encuentre dentro de la categoría de obra menor, debe cumplir con las disposiciones de obras de construcción (obra general) establecidas en el Plan Regulador.

**CAPITULO 3. Sanciones**

**Regulaciones**

1. **Fiscalización de obras menores.** La Municipalidad de Flores tendrá la potestad de realizar inspecciones para verificar que determinado trabajo se trata de una obra menor.
2. **Procedimientos.** Se seguirán las pautas y protocolos de regularización edilicia aplicables de la Municipalidad de Flores, en los temas de inspecciones constructivas, regularización de construcciones ejecutadas sin licencia municipal en propiedades privadas, construcciones que no atendieron el proceso de regularización, procedimiento para construcciones no regularizables, anulación de licencias otorgadas y otros.
3. **Obras menores y trabajos de mantenimiento sin regularización**. En el caso de los trabajos de mantenimiento no regularizados pero regularizables y las obras menores no regularizadas, según la categorización del Artículo 1, incisos “e” y “g”, que se detecten mediante la inspección municipal, se procederá a su tasación inmediata, se notificará al propietario y se trasladará la notificación a la oficina de la Municipalidad de Flores encargada de permisos, para el cobro de la licencia, junto con la multa respectiva.
4. **Registro de obras.** Para efectos de control, la Municipalidad de Flores creará un registro de obras menores y trabajos de mantenimiento realizados, a partir de la identificación de la matrícula de folio real que aparece en planos catastrados. Dicho registro podrá llevarse de manera digital.
5. **Obras menores sobre un mismo inmueble.** De conformidad con el Artículo 83 bis de la Ley N°833, Ley de Construcciones, si en el plazo comprendido por doce meses a partir del otorgamiento de una licencia de obra menor se presentan nuevas solicitudes de autorización de obra menor sobre un mismo inmueble, la Municipalidad de Flores denegará el nuevo permiso si determina que una obra mayor está siendo fraccionada para evadir los requisitos.

**TRANSITORIO I.** Sobre lo estipulado en los Artículos 2 y 11, la modificación del presente Reglamento de Obras Menores antes de la entrada en vigencia del Plan Regulador del cantón de Flores y su Reglamento de Generalidades, debe seguir los procedimientos establecidos en el Código Municipal.

El suscrito Alcalde Gerardo Rojas Barrantes sanciona y ordena la publicación del presente acuerdo conforme lo dispone el artículo 17 inciso d) del Código Municipal.—Dado en la ciudad de San Joaquín de Flores, al ser las ocho horas del día quince de febrero de dos mil diecinueve. Publíquese una vez en el diario oficial La Gaceta.

Gerardo Rojas Barrantes, Alcalde Municipal.—1 vez.

1. [1] Opinión Jurídica N° OJ-106- 2002, Procuraduría General República, veinticuatro de julio del 2002. [↑](#footnote-ref-1)
2. [2] Procuraduría General República, Opinión Jurídica N° OJ-106-2002 y Criterio N° C-359-2008. [↑](#footnote-ref-2)