

Reglamento de Permisos de Construcción de la Municipalidad de Pérez Zeledón

MUNICIPALIDAD DE PÉREZ ZELEDÓN

REGLAMENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

El Concejo Municipal de Pérez Zeledón en sesión N° 131-00, artículo 5, inciso 8), celebrada el día 18 de julio del 2000, acordó publicar el Reglamento de Permisos de Construcción.

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Definiciones importantes: Para los efectos del presente Reglamento de Permisos de Construcción de la Municipalidad de Pérez Zeledón se utilizará la misma denominación y significado de los términos que se establecen en el artículo 1° del Reglamento de Patentes de la Municipalidad de Pérez Zeledón.

[Ficha artículo](#)

Artículo 2°—**Área de influencia geográfica de aplicación.** Este Reglamento podrá ser aplicado para todas aquellas actividades que impliquen la realización de obras que requieran permiso municipal de acuerdo a la Ley de Construcciones vigente y ubicadas en el cantón de Pérez Zeledón.

[Ficha artículo](#)

Artículo 3°—**Facilitación legal de la municipalidad para otorgar permisos de construcción.** Los artículos 15, 16, 17, 20, 21, 24, 28 de la Ley de Planificación Urbana de la República facultan a la Municipalidad de Pérez Zeledón para exigir a los administrados el cumplimiento de las normas y procedimientos establecidos en el Ordenamiento Jurídico vigente con el fin de establecer los criterios que regirán la planificación urbana y rural del cantón de Pérez Zeledón. Estas normas y procedimientos son de acatado cumplimiento para los administrados bajo pena de poder ser sancionado con las penas establecidas en las leyes y los reglamentos existentes al efecto.

[Ficha articulo](#)

Artículo 4°—**Obligaciones de la municipalidad.** La Municipalidad esta obligada a hacer cumplir las leyes vigentes que regulan lo referente a obras civiles así como las otras normas que tengan relación con esta materia para el ejercicio del control de la explotación de los inmuebles de manera planificada y ordenada tendiente a lograr el desarrollo del cantón. Para cumplir con esta obligación podrá acudir a las otras instituciones del estado y coordinar con ellas la ejecución e implementación de lo que le impone la ley. Estas instituciones están obligadas a prestarle ayuda en esta labor a la Municipalidad de acuerdo a lo que dispone el Ordenamiento Jurídico Nacional.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO II

Requisitos y condiciones para el otorgamiento de permisos de construcción de remodelación y de reparación de obras civiles

Artículo 5°—**Requisitos generales.**- Bajo pena de inadmisibilidad todas las solicitudes para los trámites de permiso de construcción deberán contener los siguientes requisitos generales:

- a) Solicitud por escrito de acuerdo a lo que establece el artículo 18 de este Reglamento o en su lugar el formulario de solicitud de permiso de construcción, debidamente lleno, que provea al efecto la Municipalidad.

- b) Cuando la actividad por desarrollar ocupe de recurso humano en calidad de personal contratado, como mano de obra, deberá aportarse la póliza de riesgos de trabajo que emite el Instituto Nacional de Seguros al efecto. Para los efectos de demostrar este requisito el solicitante deberá aportar cuando se le pida el contrato de la póliza o una certificación en que consten las condiciones de éste, emitida por la institución. Cuando el Proyecto por realizar sea realizado por el mismo propietario del inmueble y su núcleo familiar, sin que se requiera la contratación de mano de obra, el solicitante podrá emitir una declaración jurada de esta situación y asumirá la responsabilidad de lo manifestado ante el INS y así se podrá prescindir de este requisito.

c) Alineamiento de los planos catastrados y constructivos en que se determine la distancia de la construcción en relación con carreteras de la red vial nacional, dado al efecto por el MOPT tal y como lo establece el artículo 2° de la Ley General de Caminos.

d) Alineamiento de los planos catastrados y constructivos en que se determine la distancia de la construcción en relación con caminos y calles de la red vial cantonal, dado al efecto por la Unidad de Inspectores de la Municipalidad, tal y como lo establece el artículo 2° de la Ley General de Caminos.

e) Alineamiento fluvial, en relación con ríos, lagos, quebradas y similares, de acuerdo a lo que establecen los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal, dado por el FNVU.

f) En caso de contarse con estos servicios y de tratarse de obra nueva, deberá aportar la solicitud recibida en la Unidad de Catastro Municipal correspondiente de la instalación de los servicios de recolección de basura.

g) Permiso sanitario de construcción o el respectivo refrendo del Ministerio de Salud del Proyecto de Construcción de acuerdo a las normas en esta materia que disponga el Ministerio de Salud.

h) Estar al día en el pago de sus obligaciones económicas con la Municipalidad.

i) Copia en tamaño de acuerdo a la escala original de los planos catastrados de la propiedad donde se edificará la obra.

j) Estudio registral de la propiedad en que consten el o los propietarios del inmueble, las servidumbres y los gravámenes relacionados con oleoductos, aeropuertos y otros, según lo señala el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos de Construcción según Decreto N° 27967-MP-MIVAH-S-ME1C.

k) Planos constructivos, croquis o solicitud de autorización de la obra debidamente firmados y autorizados por un profesional autorizado al efecto con los correspondientes sellos del ICE y del AyA relacionados con los servicios de electrificación y de acueductos, respectivamente, cuando sea necesario aportarlos y de acuerdo a los parámetros que se definen en la tabla que se describe al final de este artículo. Los croquis y las autorizaciones municipales

solo podrán ser tramitados para las obras menores calificadas de conformidad con lo establecido en este mismo Reglamento en la tabla antes dicha. Para todos los demás casos se requerirá la presentación de planos de conformidad con lo señalado en este Reglamento. En los casos de los croquis y de las autorizaciones los mismos deberán constar de un presupuesto detallado y refrendado por el profesional responsable. En ningún caso podrá considerarse una obra menor aquella que supere los trescientos mil colones (c 300.000.00). Esta suma será aumentada cada año en un quince por ciento de conformidad con el índice de inflación anual registrado por el Banco Central.

l) Documentos que demuestren la identidad del solicitante: si se tratare de persona física será la cédula de identidad, el pasaporte, la cédula de residencia o cualquier otro idóneo al efecto. Si se tratare de personas jurídicas deberán aportar copia del acta constitutiva o del pacto social de creación y, en ambos casos, sus reformas inscritas si las hubiera, la certificación de personería jurídica y además la cédula de persona jurídica.

Tabla de Categorización del Tipo de Requisito de acuerdo al Tipo de Obra Civil por desarrollar

Tipo de obra	Planos	Croquis	Tipo de constructivo	requisito
Obra Nueva	Todos los casos		Permiso	
Ampliación de Obra Existente	Más de 20 m ²	Menos de 20 m ²		
Remodelación o Reparación	Más de 30 m ²	Menos de 30m ²		
Cambio de Cubierta y cielo raso		X		
Aceras rampas y jardineras			X	
Construcción tapias		Hasta 2.80 m de altura		
Anuncios y rótulos			X	
Rotura de Pavimento o Aceras			X	
Cambio de pisos			x	
Tanque séptico y drenajes		X		
Cambio forro de paredes			X	

interiores o
exteriores

[Ficha artículo](#)

Artículo 6º—**Requisitos especiales.** Dependiendo de las circunstancias y de las condiciones en que se quiera desarrollar la obra para la cual se solicita permiso municipal, el solicitante además deberá aportar los siguientes requisitos especiales:

a) Cuando para la construcción, remodelación o reparación de la obra se requiera contratar los servicios de menores de edad, como mano de obra, deberá ajustarse a lo que señala el artículo 98 del Código de la Niñez y la Adolescencia y los otros artículos del Capítulo VII de este Código en lo que lo complementen. Para los efectos de demostrar este requisito el solicitante deberá mostrar al funcionario municipal, cuando así se lo requiera, una copia del registro del que habla el artículo 98 antes mencionado.

b) Cuando en la construcción, remodelación o reparación de la obra exista una situación de riesgo creado que ponga en peligro la seguridad de los empleados, propietarios o terceros, deberá suscribirse una póliza que garantice la responsabilidad civil extracontractual objetiva y subjetiva, con el INS. Para los efectos de demostrar este requisito, el solicitante deberá aportar, cuando se lo pida el funcionario municipal, el contrato de la póliza o una certificación del mismo emitida por la institución.

c) En el caso en que la obra por desarrollar esté ubicada en un lugar en el cual exista restricción para la operación por encontrarse en alguno de los supuestos que establece el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador Parcial de San Isidro de El General, será necesario aportar la correspondiente certificación de uso del suelo, como documento emitido por la Municipalidad en este sentido, en que se establezca que no hay restricción para la realización de la obra en esa zona. Serán útiles en estos casos los procedimientos y condiciones que establecen los artículos 24 y 25, los anteriores, siguientes y concordantes la Ley de Planificación Urbana. En caso de que esta certificación declare un uso no conforme de acuerdo al mismo Plan Regulador, el funcionario encargado de otorgar esta certificación deberá consignar en la misma la siguiente leyenda: "Se otorga el siguiente uso del suelo:

(____). Si el solicitante quiere construir o elaborar cualquier tipo de edificación en este sitio deberá aportar un estudio técnico exhaustivo que demuestre fehacientemente que la obra por realizar es conforme a la zona en que se ubica y que expresamente contenga un apartado en que se diga que se excluye la posibilidad de desastre provocado por inundación, derrumbe o deslizamiento que cause daño o perjuicio a terceros." En todo caso el solicitante deberá indicar en la solicitud la razón por la cual gestiona el uso del suelo indicando siempre el uso que se dará al inmueble por construir.

d) En caso de tratarse de obras y de actividades que requieran de la alteración parcial o total de los recursos ambientales y humanos que estén a su alrededor será necesario aportar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental aprobado por las autoridades que designe con ese fin el Ministerio del Ambiente y Energía o a quien corresponda. Este requisito podrá ser exigido en cualquier momento, ya sea de previo o durante el desarrollo de la obra civil, en que las condiciones de operación de la obra civil así lo requiera.

e) Del mismo modo en que se describe en el inciso anterior, se procederá cuando se trate de inmuebles en los que exista alguna declaratoria de Patrimonio Arqueológico, Histórico, Indígena o Cultural por parte de las autoridades correspondientes encargadas al efecto con ese fin.

[Ficha articulo](#)

Artículo 7º—**Requisitos extraordinarios.** De acuerdo al tipo de obra por realizar, además de los requisitos especiales que atrás se definieron, en todos los casos, las solicitudes de permisos de construcción deberán contener los requisitos extraordinarios que al efecto señala la Ley de Construcción y la Ley de Planificación Urbana así como el correspondiente Reglamento a la Ley de Construcciones y las otras normas del Ordenamiento Jurídico vigente para cada caso específico.

[Ficha articulo](#)

Artículo 8º—**Plazo para el cumplimiento de los diferentes requisitos.** Todos los requisitos generales, especiales y extraordinarios que señalan los artículos precedentes de este Reglamento deberán ser presentados junto con la solicitud de trámite del permiso de construcción, bajo pena de inadmisibilidad.

[Ficha articulo](#)

Artículo 9º—**Certificado de habitabilidad de la obra.** La Municipalidad, de acuerdo a las normas de este Reglamento y a los artículos 89 siguientes y concordantes de la Ley de Construcciones, deberá otorgar un certificado de habitabilidad de la obra una vez que ésta haya sido terminada en que conste que la misma es apta para el destino que originalmente describen los planos constructivos. También establecerá en qué condiciones se ajusta la obra terminada al proyecto constructivo descrito en los planos presentados al efecto. Este

certificado será otorgado por la Unidad de Permisos de Construcción de la Municipalidad de Pérez Zeledón a instancia de parte o de oficio, según se trate en cada situación.

Cuando se otorgue el certificado de habitabilidad éste podrá constar en un sello con la siguiente leyenda: "La Unidad de Permisos de Construcción de la Municipalidad de Pérez Zeledón certifica que la obra civil registrada bajo el Permiso de Construcción N° _____ es habitable y puede ser usada para las siguientes actividades: _____ de acuerdo a la relación existente entre el Proyecto de Construcción y la obra civil terminada inspeccionada el día _____ del mes de _____ del año _____. Dada en San Isidro de El General a las _____ horas _____ minutos del día _____ del mes de del año.

Tendrá además que constar la firma del funcionario responsable y autorizado de estampar ese sello y el cargo que ejerce en la respectiva Unidad.

La decisión que deniegue el certificado de habitabilidad deberá constar en una resolución motivada al efecto y dictada bajo las condiciones y formalidades que establece este Reglamento y está sujeta a los mismo recursos de cualquier resolución.

El sello del que se habla en este artículo es un activo intangible propiedad de la Municipalidad de Pérez Zeledón. Su uso es facultad y responsabilidad del funcionario municipal que se designe con ese fin.

[Ficha articulo](#)

Artículo 10.—**Sanciones por incumplimiento de requisitos.** La Municipalidad podrá sancionar mediante las normas que tiene este Reglamento y las otras del Ordenamiento Jurídico vigente que no se le opongan y le complementen, aquellas conductas del solicitante que impliquen el incumplimiento de los requisitos ya dichos atrás o de las normas de este Reglamento, antes y durante el ejercicio del derecho consagrado en el permiso de construcción y de acuerdo a las normas del Ordenamiento Jurídico vigente.

[Ficha articulo](#)

Artículo 11.—**Condiciones en que se otorgan los permisos.** Los permisos municipales de construcción son una atribución de la Municipalidad y se otorgan únicamente para la obra que ellas mismas determinan y en las condiciones que establece la resolución administrativa que se dicte con ese fin.

Son otorgadas por el plazo que establezcan y condicionadas tal y como ellas lo determinan. Los permisos municipales de construcción tienen vigencia por un año, a excepción de casos muy calificados que serán analizados de acuerdo a las condiciones mismas de la obra por realizar.

La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar al profesional responsable de la obra, al titular del derecho real sobre la misma o a la persona responsable, informes periódicos de los avances de la ejecución de ésta para controlar que se esté realizando de acuerdo al proyecto que definen los planos. Así se hará constar en la resolución que otorgue el permiso correspondiente. Y en todos los casos estas personas estarán obligadas a la presentación de los informes bajo pena de ser sancionados de acuerdo a la Ley de Construcciones.

El otorgamiento del permiso municipal de construcción no hace responsable a la institución del desarrollo de la obra por construir. Para ello existe un profesional responsable de la misma. La Municipalidad únicamente será responsable de aprobar o denegar los permisos que le sean solicitados de acuerdo a las normas del Ordenamiento Jurídico vigente.

Los permisos de construcción deberán constar en un certificado emitido por la Municipalidad al efecto y que será entregado al solicitante una vez que haya satisfecho todos los trámites que describe este Reglamento.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO III

Determinación y declaración de la obra

Artículo 12.—**Única categoría de permiso.** Sólo existe una categoría de Permisos de Construcción que la Municipalidad otorga en cada caso de acuerdo a la obra que se desee realizar en el Proyecto de Construcción. Para todos los efectos la Municipalidad está autorizada para cobrar un impuesto de hasta un 1 % del Valor Tasado de la obra por realizar.

[Ficha articulo](#)

Artículo 13.—**Beneficio para obras de interés comunal y social.** En resolución motivada al efecto y posterior a la solicitud hecha por la parte interesada, la Unidad de Permisos de Construcción podrá otorgar el beneficio para obras del interés comunal o social que consistirá en alguna o todas las siguientes condiciones:

a) La exoneración de hasta un 50% del monto del impuesto a las construcciones que señala el artículo anterior.

b) Se les prestarán los "planos tipo" propiedad de la Municipalidad de Pérez Zeledón que se hayan elaborado con el fin de que se utilicen como Proyecto de Construcción. En todos los casos la Municipalidad será la propietaria de los derechos de autor de estos documentos y además el que los use deberá respetarlos de manera absoluta y fiel.

c) Exclusivamente en casos de obras comunales y previa autorización del Alcalde Municipal, el o los funcionarios municipales y que sean profesionales inscritos y habilitados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos podrán ser los directores de las obras correspondientes bajo su responsabilidad.

d) Se emitirá una carta de recomendación al INS para que se le pueda cobrar la tarifa mínima legal posible a los beneficiarios de este sistema con relación a las pólizas de riesgos que cubren a los operarios de las obras.

[Ficha articulo](#)

Artículo 14.—**Requisitos para obtener el beneficio del artículo**

En cuanto a viviendas de interés social el solicitante deberá demostrar lo siguiente con el fin de obtener el beneficio del que habla este artículo:

a) Solicitud dirigida a la Unidad de Permisos de Construcción por escrito y en papel tamaño carta. Para ello la Municipalidad podrá facilitar una fórmula al solicitante.

b) Deberá contar con una recomendación de la Asociación de Desarrollo Comunal del lugar donde se realizará la obra. Esta recomendación deberá constar en acuerdo de Junta Directiva, si ésta estuviere facultada para ello, o de la Asamblea General, aprobado de acuerdo a los Estatutos de la Asociación y debidamente certificada por el Secretario de la organización.

c) Además deberá contar con una recomendación del Concejo de Distrito del lugar en que realizará la obra, o en su defecto del Consejo Pastoral de la comunidad, o de la Junta de Educación administradora de la Escuela o Colegio más cercano, o de Juntas o Asociaciones religiosas no católicas o de Juntas de Salud o Juntas de Desarrollo Humano. En todos los casos únicamente será necesaria la recomendación de una de estas organizaciones para cumplir este requisito pero deberá constar mediante certificación del Secretario de la organización de que fue acuerdo firme de la Junta Directiva o de la autoridad autorizada para ese caso, de esta organización.

d) Presentar una certificación de que el inmueble sobre el que realizará la obra es propio y que es el único con el que cuenta beneficiario.

e) Presentar los demás requisitos de los que habla este Reglamento.

En los casos de obras de interés comunal los requisitos serán los siguientes:

f) Proyecto de la Obra presentado por escrito y avalado por la Asociación de Desarrollo Integral de la población.

g) Deberá presentar y demostrar las fuentes de financiamiento de la obra comunal por todos los mecanismos probatorios permitidos por la ley y que sean lícitos.

[Ficha articulo](#)

Artículo 15.—**Obligación del solicitante de declarar la obra.** De acuerdo a la Ley del Impuesto de Bienes Inmuebles el que ostente un derecho real, ya sea de propiedad, posesión, usufructo, concesión o algún otro definido en la ley vigente, sobre la obra civil por realizar deberá declarar el valor de la misma de previo a solicitar el permiso de construcción. En los casos en que el solicitante no proceda a declarar el valor de la obra civil por realizar, la Municipalidad podrá reservarse el derecho a no otorgar el permiso para

realizar la construcción hasta tanto no se cumpla con ese requisito o bien a tasar de oficio la misma de previo a otorgar el permiso. La declaración deberá hacerse ante la Unidad de Catastro de la Municipalidad, o ante quien se designe con ese fin y tendrá el carácter de declaración jurada para los efectos que establece la Ley que regula este impuesto. Para estos efectos se utilizarán los formularios y procedimientos descritos en la Ley y el Reglamento del Impuesto de Bienes Inmuebles.

[Ficha articulo](#)

Artículo 16.—**Formularios de declaración.** La declaración de la que se habla en el artículo anterior de este Reglamento deberá ser hecha por el solicitante en un formulario que la Municipalidad facilitará con este fin. Estos formularios serán entregados y recibidos en la Municipalidad de Pérez Zeledón en horarios y jornadas hábiles.

[Ficha articulo](#)

Artículo 17.—**Solicitud de inspección o tasado de previo a resolver.** De previo a resolver la solicitud, queja o reclamo administrativo formulado por el administrado en relación con un permiso de construcción, siempre que así sea considerado necesario, el funcionario de la Unidad de Permisos de Construcción podrá solicitar a la Unidad de Inspectores de la Municipalidad de Pérez Zeledón, mediante escrito motivado al efecto, que se designe un inspector municipal o algún otro funcionario o perito, para que se proceda a levantar un acta de inspección que sirva para determinar las condiciones reales de lo que se requiere para resolver. Este escrito de solicitud que formule el funcionario a la Unidad de Inspectores deberá contener una descripción clara y circunstanciada de los requerimientos y criterios que deberá utilizar el inspector o funcionario encargado de la inspección y que deberán ser incorporados al acta. Se le señalará hecho por hecho y situación por situación qué es lo que se desea que se verifique y se inspeccione o se tase en ese acto, así como el plazo en que se requiere el informe. El inspector o funcionario encargado de la inspección o el perito está en obligación de cumplir punto por punto y en el tiempo requerido en ese escrito y, si no fuere posible, señalarlo así en el acta estableciendo las razones de la imposibilidad para cumplir lo encomendado dejándolo constar así en el acta respectiva.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO IV

Del procedimiento general para el trámite de otorgamiento de permisos de construcción

Artículo 18.—**Solicitud de permiso municipal.** Para el otorgamiento de permisos de construcción municipales para el aprovechamiento planificado de los inmuebles existentes dentro del cantón de Pérez Zeledón se requiere, que al menos treinta días previos al inicio de la obra, el interesado cumpla con la presentación de lo siguiente:

Deberá presentarse un escrito de solicitud dirigido a la Unidad de Permisos de Construcción de esta Municipalidad. Esta solicitud deberá venir firmada por el representante judicial y extrajudicial de la persona jurídica o por la persona física que realizará las obras. Si se tratare de una persona diferente al propietario de la finca inscrita en el Registro Nacional, o del que demuestre ser el dueño del inmueble, para que proceda la solicitud deberá contar con una autorización por escrito del titular del derecho correspondiente. Este escrito deberá contener los siguientes requisitos, bajo pena de rechazo ad portas:

- a) Solicitud expresa y detallada del permiso que solicita de acuerdo al tipo de obra que desea desarrollar.
- b) Fecha a partir de la cual se iniciará la obra.
- c) Establecerá el uso potencial que tendrá la obra por realizar.
- d) Descripción sucinta de personal, horarios y procedimientos de los diferentes actos por realizar en la obra.
- e) Señalar un lugar para atender notificaciones dentro del perímetro de la ciudad de San Isidro de El General o bien un número de facsímil para este mismo fin. De no hacerlo las resoluciones que se dicten se tendrán como notificadas con el solo transcurso de veinticuatro horas.
- f) Lugar, fecha y firma de quien suscribe la solicitud en nombre de su representada, a nombre propio o de quien le autoriza al efecto.

De acuerdo a lo establecido en este mismo Reglamento esta solicitud podrá presentarse mediante formulario que la Municipalidad facilite con este fin.

[Ficha artículo](#)

Artículo 19.—**La resolución administrativa.** La Unidad de Permisos de Construcción de la Municipalidad tendrá *un plazo de un mes* para resolver si rechaza o concede el permiso solicitado. De este plazo los primeros dos días serán para comunicar de previo a la parte interesada que deberá cumplir con los requisitos que haya omitido de acuerdo al artículo anterior, cuando la falta de estos requisitos no haya sido detectada al momento de recibir la solicitud. En todo caso el funcionario responsable de la recepción de los documentos correspondientes deberá informar y explicar al encargado de la Unidad de Permisos de Construcción del por qué se recibió una solicitud incompleta y se ajustará a las sanciones reglamentarias correspondientes al ejercicio de sus funciones. En el mismo escrito se le comunicará al interesado que deberá subsanar los defectos y adjuntar los requisitos que omitió. Por lo anterior el interesado tendrá un término máximo de tres meses. Transcurrido este último término sin que la parte haya subsanado los defectos o completado los requisitos de los que habla el artículo 18 de este Reglamento, la Unidad respectiva procederá a rechazar la solicitud y a archivar de inmediato el expediente.

Este término de diez días podrá ser prorrogado mediante comunicación de previo a resolver dirigida al solicitante en que se le aclare la situación exacta en que se encuentra el trámite de su solicitud y la razón específica para la demora en resolver. En esa misma comunicación de previo a resolver se le informará al solicitante el término que la Unidad de Permisos de Construcción estime necesario para resolver, el cual en todo caso no podrá ser mayor de un mes, contado a partir de ese día.

La resolución que conceda el permiso municipal, podrá ser emitida mediante un sello que tendrá la siguiente leyenda:

"La Unidad de Permisos de Construcción de la Municipalidad de Pérez Zeledón otorga el Permiso de Construcción N° _____ que corresponde a la solicitud del Expediente Administrativo de esta Unidad N° _____ para desarrollar la obra que se describe así: _____. Este permiso se otorga bajo la responsabilidad del desarrollo de la obra del profesional de nombre _____ y carné del CFIA _____ y quien firma los planos constructivos N° _____

Dado en San Isidro de El General a las _____ horas _____ minutos del día _____ del mes del año _____."

Tendrá además que constar la firma del funcionario responsable y autorizado de estampar ese sello y el cargo que ejerce en la respectiva Unidad.

Además de la resolución anteriormente descrita, una vez aprobada la obra se emitirá un certificado del Permiso de Construcción, que el interesado deberá colocar en el sitio de la obra en un lugar visible. En caso de incumplimiento de lo anterior podrá sancionarse de conformidad con este Reglamento.

El sello del que se habla en este artículo es un activo intangible propiedad de la Municipalidad de Pérez Zeledón. Su uso es facultad y responsabilidad del funcionario municipal que se designe con ese fin.

La resolución que deniega el permiso municipal, así como la que lo concede si fuere preferible a usar el sello descrito atrás, deberá contener al menos los siguientes elementos, bajo sanción de invalidez:

a) Un Encabezado: en que constará: la Unidad o Departamento de esta Municipalidad de que emana la resolución, el número de oficio o de resolución correspondiente, el nombre y las calidades del funcionario que resuelve, la hora, fecha y lugar en que se resuelve.

b) Unos Resultandos: en los que se describirá, uno a uno, de manera estrictamente cronológica, los procedimientos realizados por las partes, las instituciones intervinientes en el proceso y las gestiones internas realizadas por la municipalidad para resolver el asunto.

e) Unos Considerandos: en los que se describirá, uno a uno, por orden de importancia los hechos probados y no probados, fundados en criterios de oportunidad, viabilidad y pertinencia y las razones, doctrinales y de jurisprudencia administrativa así como las legales que fundamentan la decisión de conceder o denegar el permiso. Además se describirán las pruebas que dan sustento a lo razonado.

d) Un Por tanto: en el que se resolverá de manera definitiva y concreta si se concede o no el permiso. Además se dará un emplazamiento a las partes para interponer los recursos ordinarios de que habla el artículo 162 del Código Municipal.

e) Una razón de notificación: en que se consigne el lugar en que se hace la comunicación, la hora, la fecha y el nombre, apellidos y cédula de la persona que recibe la notificación y la constancia de si quiso firmar o no esta razón.

(Reformado parcialmente por el artículo 36 de la sesión ordinaria N° 3, celebrada el 2 de mayo del 2002)

[Ficha artículo](#)

Artículo 20.—**Recurso de revocatoria.** La resolución que deniegue o apruebe la solicitud de permiso tendrá Recurso de Revocatoria dentro de quinto día, después de notificado, para ante la misma Unidad de Permisos de Construcción. El recurso deberá presentarse en escrito motivado en que consten los antecedentes del caso, los hechos, los argumentos, criterios, opiniones y fundamentos legales y probatorios del recurso.

La resolución que resuelva este recurso deberá contener los mismos requisitos formales que se describen en el artículo 19 de este Reglamento.

[Ficha artículo](#)

Artículo 21.—**Recurso de apelación.** La resolución que resuelva el Recurso de Revocatoria tendrá Recurso de Apelación dentro de quinto día para ante el Alcalde Municipal. También deberá presentarse en escrito motivado en que consten los antecedentes del caso, los hechos, los argumentos, criterios, opiniones y fundamentos legales y probatorios del recurso.

La resolución que resuelva este recurso deberá contener los mismos requisitos formales que se describen en el artículo 19 de este Reglamento.

Esta resolución además agotará la vía administrativa y así deberá declararlo la misma para los efectos que establece la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO V

Deberes, derechos y prohibiciones para el permisionario

Artículo 22.—**Derechos del permisionario.** Son derechos del permisionario:

a) Realizar la obra para la que se le ha dado permiso en los términos exactos en que la resolución administrativa haya otorgado ese permiso y tal y como lo establecen los planos de construcción.

b) Oponer a terceros el derecho que le fue otorgado para la construcción de la obra correspondiente. En esta materia la Municipalidad no se hace responsable por cualquier reclamo o derecho de tercero que pueda ser lesionado con el ejercicio de esta actividad el cual podrá ser gestionado ante la instancia judicial o administrativa correspondiente contra el permisionario.

c) Ejercer las cláusulas de temporalidad y perentoriedad o cualquier otra que establezcan los permisos de que habla este Reglamento.

[Ficha artículo](#)

Artículo 23.—**Deberes del permisionario.** Son deberes del permisionario:

a) Conocer y cumplir con las normas del Ordenamiento Jurídico vigente.

b) Respetar las directrices escritas o verbales que la Municipalidad le plantee en el ejercicio del permiso que le fue otorgado.

c) Acudir al llamado que le haga la Municipalidad para asistir a reuniones y programas de capacitación tendientes a elaborar planes de acción y estrategias que promuevan el desarrollo y la planificación urbana y el fiel cumplimiento de las normas jurídicas.

d) Conservar en buen estado y exponer el certificado en que conste el permiso municipal en un lugar visible al público y mostrarlo a los funcionarios municipales cuando así se lo pidan.

e) Cumplir con los requisitos y condiciones que se le señalan en la resolución administrativa que le otorgó el permiso municipal y en los plazos allí contenidos.

- f) Coadyuvar con la Municipalidad en las políticas de control del ejercicio de las actividades que desarrolle el permisionario.
- g) Exhibir los documentos y demás pruebas que soliciten las autoridades municipales o institucionales con el fin de verificar las condiciones de la obra civil construida o por construir.
- h) Permitir la entrada de los funcionarios municipales a la obra civil con el fin de proceder a clausurar una obra que incumpla con este Reglamento y las demás normas aplicables al caso.

[Ficha articulo](#)

Artículo 24.—**Prohibiciones al permisionario.** Son absolutamente prohibidas las siguientes actividades para el permisionario:

- a) Construir, remodelar o reparar una obra civil, total o parcialmente, sin el correspondiente permiso municipal.
- b) Sustraerse del cumplimiento de los planos de construcción que el profesional responsable haya autorizado para la construcción de la obra. En todos los casos será necesario que la obra por construir corresponda a la que se diseñó y previo en los planos constructivos.
- c) No pagar el impuesto correspondiente a los permisos de construcción del que habla el artículo 12 de este Reglamento.
- d) Romper, destruir, eliminar, personalmente o por medio de terceros, los sellos de clausura de una obra civil que la Municipalidad haya instalado en una obra hasta que no exista una resolución administrativa o judicial que así lo indique y lo autorice.
- e) Usar un inmueble o una obra civil, total o parcialmente, para los mismos fines que determina el uso potencial de la misma o para otros fines distintos, que haya sido clausurada por la Municipalidad de acuerdo a las normas de este Reglamento y del Ordenamiento Jurídico vigente.

f) Impedir o entorpecer, total o parcialmente, la labor de los funcionarios municipales en sus labores de control y supervisión de las obras civiles que se realicen de acuerdo a las normas vigentes acerca de la, materia.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO VI

De los inspectores y de los otros funcionarios municipales

Artículo 25.—**Facultación para notificar asuntos de permisos municipales de construcción.** El Concejo Municipal acuerda autorizar y facultar a los inspectores municipales y los funcionarios de la Unidad de Permisos de Construcción, así como al Alcalde Municipal y al Jefe del Área de Obras y Servicios, para que notifiquen todos los acuerdos, comunicados y resoluciones que sean necesarios para resolver las quejas, denuncias y solicitudes que provengan de los administrados y en relación con los permisos Municipales a los que hace referencia este Reglamento. Para estos efectos los funcionarios así señalados por el Concejo Municipal tendrán fe pública en cuanto a lo que consignen en la razón de notificación.

[Ficha articulo](#)

Artículo 26.—**Facultación para realizar actas de inspección.** El Concejo Municipal acuerda autorizar y facultar a los inspectores municipales y los funcionarios de la Unidad de Permisos de Construcción, así como al Alcalde Municipal y a los otros funcionarios que éste designe en resolución motivada, para que realicen aquellas actas de inspección y de tasado, que sean necesarias para resolver las quejas, denuncias y solicitudes que provengan de los administrados y en relación con los Permisos de Construcción municipales.

[Ficha articulo](#)

Artículo 27.—**Contenido de las actas de los funcionarios municipales.** Las actas de inspección y de tasado deberán contener, bajo pena de nulidad los siguientes requisitos:

a) Lugar, hora exacta y fecha en que se inicia el acta de inspección o de tasado.

b) La identificación del acuerdo, resolución, oficio o memorial que gestionó la realización de esa inspección o tasado.

c) El nombre completo y demás calidades de ley del funcionario municipal encargado y responsable de realizar el acta de inspección o de tasado.

d) En caso de inspecciones, en el acta se consignará de manera clara, circunstanciada, precisa y organizada los hechos que se logran percibir por medio de los sentidos y las circunstancias que sean necesarias para la valoración de los hechos que allí se logren determinar. Además se consignará lo que se ve, lo que se oye, lo que siente, lo que se huele, lo que se degusta y en fin lo que se percibe por medio de los sentidos. En todos los casos se evitará siempre consignar aspectos relacionados con juicios de valor, con criterios técnicos que no se tengan probados o para los que no esté capacitado el funcionario y opiniones subjetivas de cualquier tipo.

e) En el caso de tasado de obras civiles ya iniciadas el funcionario encargado de levantar el acta deberá consignar en ella la calidad, cantidad, situación, condición y percepción que tenga de los materiales y estructuras que esté inspeccionando. La fórmula de tasado deberá servir como guía para que el funcionario consigne toda la información que requiere quien solicitó el tasado para resolver lo que en derecho corresponda. Además deberá señalar la proporción o el porcentaje de la obra que ya está construida haciendo una estimación mediante su juicio en una escala del uno al cien por ciento de la obra.

f) Para los efectos de verificación y de probanza efectiva de los hechos consignados en el acta respectiva los funcionarios municipales designados al efecto podrán tomar fotografías y vídeos, hacer grabaciones magnetofónicas o utilizar cualquier otro mecanismo tecnológico que facilite o posibilite su labor. En todo caso, cuando haga uso de estos mecanismos, así deberá consignarlo en el acta respectiva.

g) En el cierre del acta de inspección o de tasado se consignará la hora exacta en que se terminó la labor, la firma del funcionario, el nombre y calidades de ley, consignando claramente la dirección exacta, teléfonos y número de cédula de los testigos del acto y la firma de los mismos.

h) Se establecerá una razón de notificación del acta de inspección o de tasado para el solicitante la cual se le entregará en el sitio si estuviera presente o bien se le entregará a la persona responsable de la obra o, en su defecto, se le enviará al lugar señalado para recibir notificaciones como conste en el expediente. Si la persona no quisiera firmar la notificación, así se hará constar por medio de una razón al pie del acta respectiva dando fe de esa situación.

[Ficha articulo](#)

Artículo 28.—**Facilitación de los funcionarios para emitir hacer cumplir órdenes.** Los funcionarios municipales están facultados por el ejercicio de su cargo para emitir órdenes a los administrados y velar por su fiel cumplimiento. Además están facultados para hacer cumplir las órdenes que emanan de otros funcionarios municipales y que se les encarga de ejecutar.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO VII

Sanciones

Artículo 29.—**Clausura de la obra.** En los casos que se detallan a continuación quedan facultadas las autoridades municipales para proceder a la clausura de la obra civil en los términos establecidos en el Ordenamiento Jurídico sin responsabilidad para esta Municipalidad. Para ello pueden acudir a los miembros de la Fuerza Pública u otras autoridades, si fuere del caso.

Para los efectos que conciernen a la ejecución de esta clausura, los funcionarios municipales podrán proceder a marcar con sellos el área del inmueble que sea necesario restringir para el uso que ha sido denegado por parte del público y evitar así que el permisionario pueda seguir realizando o ejecutando la obra.

Esta sanción de clausura procederá:

a) En cualquier caso en que se demuestre que se está desarrollando una obra sin los respectivos permisos municipales o sin la muestra visible del certificado que contiene el permiso municipal.

b) En cualquier caso en que se demuestre que se está desarrollando una obra con un permiso municipal vencido.

c) En cualquier caso en que se demuestre que se está desarrollando una obra que ponga en peligro la vida de las personas y la integridad de las cosas, sin las correspondientes medidas de seguridad.

d) Cuando no se envíen a la Municipalidad los informes que ésta solicite a efectos de ir determinado el avance de las obras civiles por construir y en general cuando no se cumplan las condiciones de los permisos de construcción que establece este Reglamento.

e) En cualquier caso que la Municipalidad conozca y confirme el incumplimiento de alguno o algunos de los requisitos establecidos en este Reglamento y en las leyes de la república que existen y que regulan la materia, por parte de aquel a quien se haya otorgado un permiso en los términos regulados por este Reglamento. También cuando se logró demostrar que alguno de los requisitos presentado por el permisionario ha sido declarado falso por la autoridad correspondiente o ha sido revocado de alguna manera.

f) En los casos en que se conozca y confirme por parte de las autoridades municipales que el permisionario está construyendo, remodelando o reparando parcial o totalmente algún tipo de obra, en el inmueble o inmuebles en que explota el permiso, que no hayan sido expresamente autorizados por la Municipalidad.

g) En los casos en que se conozca y confirme por parte de las autoridades municipales que el permisionario está construyendo obras en el inmueble o inmuebles en que explota el permiso que están expresamente prohibidas de acuerdo a las normas jurídicas vigentes en el ordenamiento jurídico nacional.

h) En los casos en que se conozca y confirme por parte de las autoridades municipales que el permisionario está desarrollando obras en el inmueble o inmuebles en que se concedió el permiso que están expresamente restringidas de acuerdo a las normas jurídicas vigentes en el ordenamiento jurídico nacional y en los casos en que se demuestre que no las realiza en las condiciones de la restricción impuesta.

i) Cualquier otra de las infracciones contempladas en el artículo 89 de la Ley de Construcciones o en cualquier otra norma del Ordenamiento Jurídico vigente.

[Ficha articulo](#)

Artículo 30.—**Multa por renuencia a obedecer la orden de clausura.** En los casos de renuencia por parte del administrado, del ingeniero responsable o sus representantes, al cumplimiento de lo establecido en el artículo anterior de este Reglamento la Municipalidad podrá imponer una multa igual al 100% del valor del impuesto que debía pagar el administrado por el permiso de construcción. Todo esto de acuerdo al artículo 90 de la Ley de Construcciones.

[Ficha artículo](#)

Artículo 31.—**Demolición de la obra y posibilidad de ajustarse al artículo 93 de la ley de construcciones.** Si en el ejercicio de su labor de control la Municipalidad detectara la existencia de una obra terminada sin que se haya otorgado el permiso de construcción correspondiente, tendrá la facultad de levantar un expediente del caso y notificar al interesado la orden de clausura e impedir el uso de la obra en resolución motivada de acuerdo a las normas de este Reglamento.

El interesado solicitará a la Unidad de Permisos de Construcción su intención de acogerse al beneficio del artículo 93 de la Ley de Construcciones, si así lo quisiera.

De ser así esta Unidad municipal concederá al administrado un término perentorio e improrrogable de 30 días para que cumpla con lo establecido en la ley y este Reglamento y presente los requisitos y las solicitudes de permiso correspondientes. Si el administrado cumpliera satisfactoriamente con lo antes dicho, la Unidad respectiva resolverá la solicitud de acuerdo a los méritos del expediente y notificará al administrado siguiendo el procedimiento de los artículos 18 siguientes y concordantes de este Reglamento.

Si el administrado no pudiere cumplir con la presentación de los requisitos y solicitudes en el plazo que señala el párrafo anterior y justificare el incumplimiento en una imposibilidad real y probada, la Unidad de Permisos de Construcción concederá al administrado un plazo improrrogable por una única vez de ocho días hábiles para que cumpla definitivamente con lo exigido por este Reglamento y las normas del Ordenamiento Jurídico vigente. De presentarlo a tiempo y a derecho la Unidad respectiva evaluará la obra y resolverá si se ajusta o no al proyecto presentado en los planos constructivos y así lo hará saber al administrado ordenándole que modifique o destruya la totalidad o la parte de la obra que no se ajuste al proyecto referido.

Igual sanción de demolición cabrá contra las obras que no hayan presentado planos constructivos o que no presenten los requisitos de ley establecidos por ley.

Para la aplicación de este artículo será necesario ajustarse a lo establecido en el Capítulo XXI de la Ley de Construcciones.

[Ficha articulo](#)

Artículo 32.—**Sanciones por desobediencia a la autoridad de los funcionarios municipales.** Cuando los funcionarios municipales emitan órdenes escritas a los permisionarios éstas serán de acatamiento obligatorio, una vez que estén firmes y de acuerdo a la ley. Si el permisionario desobedeciere estas órdenes en evidente confrontación con la autoridad municipal, ésta podrá acudir a los Tribunales de Justicia del Poder Judicial a interponer las denuncias correspondientes a los delitos de desacato o desobediencia a la autoridad como corresponda y de acuerdo al Código Penal. Además la municipalidad se reservará el derecho de presentar la correspondiente querrela y la acción civil resarcitoria en estos casos.

[Ficha articulo](#)

Artículo 33.—**Ruptura de sellos por los administrados o por terceros.** Los sellos que coloque la Municipalidad con el fin de clausurar, evitar, restringir o impedir el desarrollo de una obra que no hayan sido autorizadas de acuerdo a este Reglamento son un patrimonio público y oficial y se utilizan para efectos fiscales y administrativos. El administrado tiene la obligación de cuidar y velar por la protección de estos sellos. Si la Municipalidad conociera y lograre demostrar que el permisionario, sus representantes o cualquier otro administrado ha roto o permitido que se rompan estos sellos por cualquier mecanismo deberá comunicarlo al Juzgado Contravencional de Menor Cuantía o a la Fiscalía de la Zona Sur, mediante denuncia formal, para que se le sancione por la contravención enunciada en el artículo 394 inciso 1 del Código Penal.

[Ficha articulo](#)

Artículo 34.—**Demolición de la obra.** Una obra civil podrá ser demolida por parte de la Municipalidad cuando:

a) Tenga que ser aplicado el articulo 96 de la Ley de Construcciones.

b) Cuando la Municipalidad demuestre que existe una obra que pone en peligro la vida de las personas o la integridad de las cosas que la rodean.

c) Cuando la Municipalidad lo haya ordenado en resolución firme al efecto de esta manera como consecuencia de una obra civil que se haya demostrado no cuenta con los permisos de construcción correspondientes.

[Ficha artículo](#)

Artículo 35.—**Procedimiento para aplicar sanciones administrativas.** La Municipalidad en el ejercicio de su función de control y planificación del desarrollo urbano del cantón podrá aplicar cualquiera de las sanciones que describe este capítulo siempre y cuando lo haga saber así al administrado por medio de resolución motivada y ésta quede firme de acuerdo al procedimiento que describe este Reglamento y el Reglamento de Procedimientos Internos de esta Municipalidad.

[Ficha artículo](#)

CAPITULO VIII

Disposiciones finales y transitorias

Artículo 36.—**Supletoriedad de las otras normas.** Lo no regulado expresamente en este Reglamento se regirá de conformidad con las normas del Ordenamiento Jurídico vigente que sean de aplicación supletoria a este Reglamento.

[Ficha artículo](#)

Transitorio Único.—Toda solicitud o trámite administrativo que haya sido presentado antes de la publicación en la Gaceta Oficial y definitiva entrada en vigencia de este Reglamento será tramitada de acuerdo a las normas vigentes a la fecha de la solicitud y de acuerdo a los procedimientos internos definidos por el Área de Obras y Servicios de la Municipalidad de Pérez Zeledón para estos casos. Una vez resueltas y comunicadas todas estas solicitudes a los permisionarios, este procedimiento anterior quedará derogado.

Este Reglamento entra en vigencia a partir de su publicación en *La Gaceta Oficial*.

[Ficha articulo](#)

Fecha de generación: 26/04/2017 08:50:20 a.m.

[Ir al principio del documento](#)