

## MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT

Por acuerdo que se consigna en el artículo 2º, capítulo 3º, del acta de la sesión ordinaria Nro. 95-2008, del 19 de febrero de 2008, el Concejo de Curridabat acordó aprobar el siguiente:

### REGLAMENTO PARA EL PROCEDIMIENTO DE DEMOLICIÓN, SANCIONES Y COBRO DE OBRAS CIVILES EN EL CANTÓN DE CURRIDABAT.-

#### CAPITULO I: FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD.-

**Artículo 1º**- Obligaciones de la Municipalidad: sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en esta materia a otras instituciones y organismos públicos, corresponde a la Municipalidad de Curridabat 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 de Curridabat. También le corresponde velar porque todas las edificaciones del cantón reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad y belleza, tanto en las vías públicas como en las construcciones en general que se ejecuten en terrenos de su jurisdicción. 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.

**Artículo 2º**- Facultad municipal para notificar asuntos de permisos municipales de construcción: Con la aprobación de este Reglamento, el Concejo Municipal faculta a los Inspectores Municipales, Notificadores de Cobros, Mensajeros, Dirección de Operaciones y Tributaria, 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.

**Artículo 3º**- Facultad para realizar actas de inspección: Quedan autorizados y facultados los Inspectores Municipales, Notificadores de Cobros, Dirección de Operaciones y Tributaria, así como otros funcionarios designados por el Alcalde Municipal, en resolución motivada para que realicen aquellas actas de inspección y/o 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.

**Artículo 4º**- Contenido de las actas de los funcionarios municipales: Las actas de inspección y/o de tasado que se realizará sobre obras que estén dentro del marco técnico jurídico y a partir del acta de clausura, deberán contener, bajo pena de nulidad los siguientes requisitos:

- a) Lugar, hora exacta y fecha en que se inicia el acta de inspección y/o de tasado.
- b) El nombre completo y demás calidades del funcionario municipal encargado y responsable de realizar el acta de inspección y/o de tasado, y de los testigos si hubiere.
- c) En las actas de tasado y/o inspecciones, 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.
- d) En el caso de tasado de obras civiles ya iniciadas o concluidas, 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. El

formulario de tasado deberá servir como guía para que el funcionario consigne toda la información que requiere el tasado para resolver lo que en derecho corresponda.

- e) 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 videos, 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.
- f) En el cierre del acta de inspección y/o de tasado se consignará la hora exacta en que se terminó la labor, la firma del funcionario, el nombre y las calidades de ley, consignando claramente la dirección exacta, teléfonos y números de cédula de los testigos del acta y la firma de los mismos.
- g) Se establecerá una razón de notificación del acta de inspección y/o de tasado para el administrado, la cual se le entregará en el sitio si estuviera presente, o bien se le entregará a las personas responsables de la obra, o en su defecto, se le enviará al lugar señalado para recibir notificaciones como consta 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. Siendo: No quiso recibir o no quiso firmar.
- h) En aquellos casos en que el infractor no haya cumplido con el ordenamiento jurídico, se procederá a consignar en el acta que dicha persona es consciente de que construyó bajo su propio riesgo y que la Municipalidad podrá tomar las medidas correctivas para restablecer el estado de las cosas, en cumplimiento de las normas legales imperantes en la materia constructiva y de salud pública.

**Artículo 5-** Facultades de los funcionarios para emitir y hacer cumplir órdenes: Los funcionarios Municipales mencionados en el artículo 3 de este reglamento, 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.

## **CAPITULO II: SANCIONES.**

**Artículo 6-** Clausura de 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 podrán acudir a los miembros de la Fuerza Pública de la Policía de Proximidad de Curridabat u otras autoridades legales o administrativas, si el caso lo ameritare.

Para los efectos que conciernen a la ejecución de esta clausura, los funcionarios municipales autorizados, podrán proceder a marcar con sellos el inmueble en proceso constructivo o terminado, que se encuentra sin autorización municipal, y evitar así que el administrado pueda seguir realizando o ejecutando la obra o dar uso del mismo.

La sanción de clausura procederá para los siguientes casos:

- a) Cuando la Municipalidad logre demostrar 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 el caso en que se demuestre que se está desarrollando una obra con un permiso municipal vencido, el cual tendrá un año calendario de vigencia a partir de la fecha de su emisión.
- c) En el 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) En los casos en que se demuestre que el diseño y la construcción antisísmica no cumplan con los parámetros establecidos lo cual represente un peligro para la vida e integridad física de las personas ya la propiedad.
- e) Cuando no se envíen a la Municipalidad los informes que ésta solicite a efectos de ir determinando el avance de las obras civiles por construir y en general cuando no se cumplan las condiciones de los permisos de construcción.
- f) En el caso en que la Municipalidad compruebe el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico que regula la materia, por parte de aquel a quien se haya otorgado un permiso en los términos regulados. También cuando se logre demostrar alguna falsedad en los documentos presentados por el permisionario o que alguno de ellos haya sido revocado de alguna manera.
- g) En los casos en que algún funcionario municipal detecte que el permisionario está construyendo, remodelando o reparando parcial o totalmente algún tipo de obra, en el inmueble
- h) Inmuebles en que explota el permiso, que no hayan sido expresamente autorizados por la Municipalidad o bien, que estén expresamente prohibidas de acuerdo a las normas jurídicas vigentes en el ordenamiento jurídico que rige la materia.
- i) Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo aprobado por la Municipalidad.
- j) Cualquier otra de las infracciones contempladas en la Ley de Construcciones y su Reglamento, así como en la Ley de Planificación Urbana o en cualquier otra norma del Ordenamiento Jurídico vigente.

**Artículo 7°-** Multa por infracciones en casos de clausura, según el artículo anterior: En los casos previstos en el artículo anterior se le impondrá al administrado, o su representada, una multa igual al 100% del valor del impuesto de construcciones que debe pagar el administrado por el costo total de la obra. Todo esto de acuerdo al artículo 90 de la Ley de Construcciones.

**Artículo 8°-** Intereses moratorios por falta de pago del permiso de construcción: Al amparo de lo que establece la Ley de Construcciones y su Reglamento, la Municipalidad queda facultada para cobrar intereses moratorios sobre el valor del permiso de construcción, los cuales correrán después de un mes de haberse emitido el permiso de construcción y deberá calcularse tomando como referencia las tasas vigentes desde el momento en que se genera dicho interés. Dicha tasa no podrá exceder en ningún caso en más del 10% de la tasa básica fijada por el Banco Central de Costa Rica.

**Artículo 9°-** Interés moratorio por falta de pago de tasado de oficio: La Municipalidad queda facultada a para cobrar intereses moratorios sobre el valor del tasado, que correrán al día siguiente de haberse incluido en el sistema y deberá calcularse tomando como referencia las tasas vigentes desde el momento en que se genera dicho interés. Dicha tasa no podrá

exceder en ningún caso en más del 10% de la tasa básica fijada por el Banco Central de Costa Rica.

**Artículo 10.-** Cobro judicial: La Municipalidad quedará facultada para enviar a cobro judicial todas aquellas cuentas que permanezcan en el sistema municipal en cobro por más de tres meses sin que hayan sido canceladas, pudiendo llegarse inclusive al remate del inmueble por el no pago de esta obligación.

**Artículo 11.-** Demolición de la obra: Una obra civil podrá ser demolida por parte de la Municipalidad cuando:

- a) El administrado no acate lo establecido en el artículo 93 de la Ley de Construcciones.
- b) Tenga que ser aplicado el artículo 96 de la Ley de Construcciones.
- c) Una obra se encuentre invadiendo la Zona Pública o retiro de construcción.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Se violente lo establecido en la Ley N° 6119, Ley para el Establecimiento de un Código Antisísmico en Obras Civiles.

**Artículo 12.-** Procedimiento para demolición de la obra: Si en el ejercicio de su labor de control la Municipalidad detectara la existencia de una obra terminada o en proceso constructivo, sin que se haya otorgado el respectivo permiso de construcción, levantará un expediente administrativo y notificará al interesado la orden de clausura, impidiendo, si es del caso, el uso de la obra.

En la notificación practicada, y siempre que ello fuere procedente legalmente, deberá hacérsele la advertencia al administrado, de que al amparo de lo establecido en el artículo 93 de la Ley de Construcciones, tendrá un plazo de 30 días para presentar los requisitos necesarios y obtener del permiso respectivo.

Si el administrado cumpliera satisfactoriamente con lo prevenido, la Municipalidad podrá otorgar el permiso correspondiente con la aplicación de las multas que procedan. Si vencido el plazo fijado, el administrado no pudiere cumplir con la presentación de los requisitos para obtener el permiso, la Municipalidad podrá conceder un segundo plazo improrrogable, de manera discrecional, para que el administrado se ponga a derecho y cumpla definitivamente con lo exigido por este Reglamento y las normas constructivas del Ordenamiento Jurídico vigente.

De presentarlo a tiempo y a derecho, la Municipalidad evaluará la obra y resolverá si se ajusta o no al proyecto presentado en los planos constructivos y así lo hará saber al administrado, sea concediéndole el permiso, o bien, ordenándole que modifique, repare, subsane o destruya la totalidad o la parte de la obra que no se ajuste al proyecto referido o a la Ley y Reglamento de Construcciones, a la Ley de Planificación Urbana, o a alguna otra ley o reglamento conexo. La sanción de demolición cabrá contra todas las obras que no hayan presentado los requisitos establecidos por ley y de igual manera para todas aquellas obras que no se ajustan al Ordenamiento Jurídico.

Para la aplicación de este artículo, la Municipalidad queda facultada a seguir las disposiciones establecidas en el Capítulo XXI de la Ley de Construcciones.

**Artículo 13.-** Sanciones por desobediencia a la autoridad municipal: Cuando los funcionarios municipales autorizados emitan órdenes escritas a los administrados, 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 a efecto de interponer las denuncias correspondientes por el delito de Desobediencia de acuerdo al artículo 307 del Código Penal.

**Artículo 14.-** Ruptura o violación de sellos por parte del administrado o por terceros: Los sellos colocados por la autoridad municipal con el fin de clausurar, restringir o impedir el uso de una obra de acuerdo a este Reglamento, son un patrimonio público y oficial; se utilizan para efectos fiscales y administrativos. Por lo tanto, el administrado tiene la obligación de cuidar y velar por la protección de estos sellos. Si la Municipalidad lograre demostrar que el presunto infractor, sus representantes o cualquier otro administrado que tenga relación con la obra en construcción, ha roto o permitido que se rompan estos sellos, elevará el caso ante las autoridades judiciales correspondientes, mediante denuncia formal, para sancionar al Infractor conforme lo estipulado en el Código Penal.

**Artículo 15.-** Procedimientos para aplicar sanciones administrativas: La Municipalidad de Curridabat, en el ejercicio de su función de control y planificación del desarrollo urbano del Cantón de Curridabat, 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.

### **CAPITULO III: DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS**

Artículo 16.- Disposiciones supletorias: Todo 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.

Este reglamento rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Allan P. Sevilla Mora, Secretario.