

LA GACETA

DIGITAL

Diario Oficial

La Uruca, San José, Costa Rica, lunes 30 de julio de 2012, n. 146

MUNICIPALIDADES

MUNICIPALIDAD DE SAN RAMÓN

El Concejo Municipal avisa que en sesión N° 155 ordinaria del 17 de abril de 2012, mediante acuerdo N° 01, se aprobó en forma definitiva el siguiente Proyecto de Reglamento del Procedimiento para el Mejoramiento de Fachadas y el Cobro de Construcción de Obras y Servicios Realizados por la Municipalidad, como Consecuencia de la Omisión a los Deberes de los Propietarios o Poseedores de Inmuebles, localizados en el Cantón de San Ramón, el cual se somete a consulta pública no vinculante, por un plazo de diez días hábiles contados a partir de la publicación del mismo.

PROYECTO REGLAMENTO DEL PROCEDIMIENTO PARA
EL MEJORAMIENTO DE FACHADAS Y EL COBRO DE
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS REALIZADOS
POR LA MUNICIPALIDAD, COMO CONSECUENCIA
DE LA OMISIÓN A LOS DEBERES DE LOS
PROPIETARIOS O POSEEDORES DE
INMUEBLES, LOCALIZADOS EN EL
CANTÓN DE SAN RAMÓN

El Concejo Municipal del Cantón de San Ramón, con sustento en lo establecido en los artículos 169 y 170, de la Constitución Política, artículos 4°, inciso a), 13, inciso c), 43, 68, 74, 75 y 76 del Código Municipal, Ley N° 7794, del 30 de abril de 1998, 41, 42 Ley 7600 del 29 de mayo de 1996 y 103, 104, 125, 126 de su Reglamento del 26 de setiembre del 2008, Art. 3 más 1 incisos a, b, c, d de la Ley 7948, procede a dictar el presente Reglamento del Procedimiento para el Mejoramiento de Fachadas y el Cobro de Construcción de Obras y Servicios Realizados por la Municipalidad, como consecuencia de la omisión a los Deberes de los Propietarios o Poseedores de Inmuebles localizados en el cantón de San Ramón.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°—Objetivos. Los objetivos generales de este reglamento son:

- a- Establecer el procedimiento para el cobro a los propietarios y poseedores de Bienes Inmuebles del Cantón de San Ramón, por las obras realizadas por la Municipalidad en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 75, 76 y 76 bis del Código Municipal.
- b- Facilitar la accesibilidad de todas las personas al entorno físico y en particular para las personas con discapacidad.
- c- Garantizar que el diseño y la construcción de las aceras, las obras y servicios realizados por la Municipalidad sean acordes a la normativa legal y en particular a la Guía para el diseño y construcción de las aceras en Costa Rica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos CFIA.

Artículo 2°—Definiciones: Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- a. Concejo: Concejo Municipal del cantón de San Ramón.
- b. La Municipalidad: Municipalidad del cantón de San Ramón.
- c. Cantón: cantón de San Ramón.
- d. Código: Código Municipal.
- e. Plan Regulador: Plan Regulador Urbano y Rural del cantón de San Ramón.
- f. Contribuyente: El propietario o poseedor, por cualquier título, de bienes inmuebles localizados en el cantón de San Ramón.
- g. Limpieza de lotes: Mantenimiento y limpieza general realizada por la Municipalidad, en lotes públicos o privados, mediante chapea y eliminación de escombros, trasladándolos a un lugar adecuado de depósito.
- h. Limpieza de escombros o desechos en la vías públicas: Trabajo realizado por la Municipalidad en las vías públicas, eliminando elementos que impidan la visibilidad, el libre paso de peatones y vehículos,
- i. Construcción y restauración de aceras: Trabajos realizados por la Municipalidad en el cordón de caño, subbase y capa superior de las aceras y vías peatonales,
- j. Construcción de cercas: Instalación de cercas de diferentes materiales, en predios públicos y privados,
- k. Instalación de canoas y bajantes frente a la vía pública: Construcción de canoas y bajantes en edificios privados que carezcan de éstos.
- l. Prevención de accidentes y desastres: Realización de trabajos para prevenir derrumbes, inundaciones o peligros causados por estructuras constructivas y tachadas.

Artículo 3°—Deberes y obligaciones: Son deberes de los propietarios y poseedores, por cualquier título, los establecidos en el artículo 75, del Código, sin perjuicio de la licencia municipal y el alineamiento respectivo.

Artículo 4°—Incumplimiento de deberes: Cualquier incumplimiento a los deberes y obligaciones establecidos en el artículo 75 del Código acarreará la imposición, por parte de la Municipalidad, de las multas contenidas en el artículo 76 y 76 bis del Código, mediante los procedimientos indicados en este Reglamento.

CAPÍTULO II

Procedimiento para el cobro por obras realizadas por la Municipalidad

Artículo 5°—**Facultad municipal:** La Municipalidad está facultada para suplir las omisiones de los contribuyentes en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 75, 76 y 76 bis del Código Municipal.

Artículo 6°—**Obligación de pago:** El contribuyente deberá pagar a la Municipalidad, el costo efectivo del servicio o la obra realizada por la Municipalidad.

Artículo 7°—**Costo efectivo:** Para efectos de este Reglamento, el costo efectivo de la obra es la suma del costo de los materiales, la mano de obra, el uso del equipo, imprevistos, gastos administrativos y financieros, así como los demás costos directos e indirectos que tengan que ver con las obras, más un 10 % de utilidad para el desarrollo. Esto último de conformidad con el artículo 74, del Código Municipal.

Artículo 8°—**Obligación de cumplimiento:** Previo a la realización de la obra o servicio, la Municipalidad, notificará al contribuyente su obligación de cumplir con lo establecido en el artículo 75, del Código, bajo el apercibimiento con un plazo perentorio de 30 días naturales, de que de no hacerlo se le podrán interponer las multas trimestrales establecidas en el artículo 76 y 76 bis del mismo Código, además de la facultad de la Municipalidad de realizar los servicios u obras a su costo.

Artículo 9°—**Inspección:** Las notificaciones e inspecciones en general serán competencia de las siguientes dependencias:

- a. Unidad de Gestión Ambiental: Las obligaciones establecidas en los incisos a), b), c), e), f) y d) del artículo 75, del Código.
- b. Sección de Inspección Urbana de la Dirección de Ingeniería: Las obligaciones establecidas en los incisos d), g), h), i) del artículo 75, del Código.

Artículo 10.—**Plazo para cumplimiento:** La Municipalidad otorgará al contribuyente un plazo de cinco a treinta días hábiles para realizar las obras, sin perjuicio de la obligación de obtener el respectivo permiso de construcción, si fuere necesario.

Artículo 11.—**Efectos del incumplimiento:** Vencido el plazo, la Municipalidad procederá a la imposición de las multas contenidas en el artículo 76 y 76 bis del Código, y, facultativamente, a realizar los servicios u obras respectivas.

Artículo 12.—**Cobro de la obra o servicio:** Realizada la obra o servicio por parte de la Municipalidad, ésta deberá proceder al cobro de su costo, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la finalización de la misma y en el caso de servicios continuos, a partir de su inicio. Para ello, deberá notificar al contribuyente su obligación de cancelar el costo de la obra, o servicio dentro de los ocho días hábiles siguientes a dicha notificación. En la notificación, se debe indicar:

- a. El monto total del costo efectivo, más el 50 % de tal monto por concepto de multa.
- b. El lugar o cuenta bancaria en que podrá ser depositado.

- c. La advertencia de que pasados los ocho días, la Municipalidad podrá cobrar judicialmente el costo, sin más trámite.
- d. La advertencia de que, además de la multa, deberá cancelar los intereses moratorios correspondientes y
- e. En el caso de obras, se adjuntará una certificación municipal en la que se haga constar la cantidad de la obra construida.

Artículo 13.—**Vigencia de la multa por incumplimiento:** La multa trimestral establecida en el Artículo 76 y 76 bis del Código se impondrá hasta tanto no haya sido cumplida la obligación, o cancelado el costo en el caso de haber sido realizada por la Municipalidad. La notificación se hará trimestralmente por parte del Departamento de Bienes Inmuebles y Valoración.

SECCIÓN I

Construcción de aceras

Artículo 14.—La construcción de aceras se regirá por los apartados 1 y 2 de la Guía para el Diseño y Construcción de Aceras en Costa Rica, del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA)

Artículo 15.—**Aceras en mal estado:** Conforme lo establecen los artículos 75 y 76 del Código, se procederá a notificar a los propietarios de los inmuebles respecto a la obligación de la construcción de la acera y mantener ésta en buen estado.

No obstante las aceras que se encuentren en regular estado de acuerdo a la tabla de valoración anexa, serán objeto a un apercibimiento dirigido al propietario como medida preventiva. Se considerarán aceras en mal estado, objeto de notificación, aquellas que contengan huecos, repello levantado, grietas superiores a cinco milímetros, tapas de caja de registro en mal estado, diferencias de niveles, las entradas a garajes sin cumplir, en su momento, con las normas del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón, el cordón de caño resquebrajado o demolido, hecha con material y diseño distinto al indicado en este Reglamento.

Artículo 16.—**Materiales:**En la construcción de aceras se usará material antiderrapante, con base cementicia:

- a. Concreto cepillado y martelinado.
- b. Adoquín en forma rectangular con 6 centímetros de espesor como mínimo.
- c. Losetas prefabricadas de cemento.

En cuanto a los colores, texturas y formas del adoquinado, solo se podrán colocar adoquines color gris con ribetes con adoquín color rojo tal y como se presenta en la siguiente figura. Asimismo, la franja guía, superficies táctiles de prevención de cruces y/o rampas, para personas con discapacidad serán de color rojo y en concordancia con la Guía para el Diseño y Construcción de Aceras en Costa Rica, del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

En el área comprendida entre las avenidas 4 y 5 y calles 3 y 6 del Distrito Central, será obligatorio el uso del adoquín de forma rectangular, salvo los casos que limiten la construcción de este tipo de aceras, previo estudio del Departamento de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad. Quedando abierta la posibilidad de ampliar el área de conformidad con el Mapa de Zonificación del Plan Regulador, en las Zonas Comercial, Mixta, Institucional, Parques y Residencial del distrito Central.

En todos los casos, en la calle o avenida, la obligación comprende ambas aceras. Toda acera cuyo deterioro supere una tercera parte de la totalidad, deberá reconstruirse totalmente.

Artículo 17.—**Pendiente:** La pendiente en el sentido transversal de la acera tendrá como máximo el 3% y como mínimo el 2%. En los casos de acceso vehicular al predio el desnivel entre la acera y calzada debe salvarse con rampas construidas desde el cordón del caño hacia el predio ocupando como máximo 0,5 metros de ancho total de acera. Las cajas y los registros no deben sobrepasar el nivel final de la acera. No se permiten las gradas en las aceras, sin embargo, en los casos de calles con las pendientes mayores al 25%, éstas pueden permitirse, previo diseño y autorización por parte del Departamento de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad.

Artículo 18.—**Rampas para personas con discapacidad:** En las esquinas de cuadra deberá el propietario construir las rampas para personas con discapacidad, adaptándose a los niveles entre acera-calle, de tal forma que permita la continuidad y fluidez de los recorridos urbanos, exigida por la Ley N° 7600.

Las rampas de acceso a los edificios, terrenos públicos o privados deben cumplir con el artículo 75 del Código Municipal, por lo tanto deben hacerse dentro de la propiedad.

Artículo 19.—**Valor de un metro cuadrado de acera para todo tipo de material será determinado anualmente por la Municipalidad, según los estudios de costos con base en la información pertinente del Ministerio de Economía Industria y Comercio.**

SECCIÓN II

Limpeza de predios

Artículo 20.—**Valor del metro cuadrado de limpieza:** El valor del metro cuadrado por limpieza para cada caso en particular lo establecerá el Departamento de Bienes Inmuebles u otro definido por la administración municipal, de acuerdo a las características de cada predio.

SECCIÓN III

Construcción de cercas

Artículo 21.—**Valor del metro lineal de construcción de cercas:** El valor del metro lineal por construcción de cercas, para cada caso en particular lo establecerá el Departamento de Bienes Inmuebles u otro definido por la administración municipal, de acuerdo a las características de cada predio.

Artículo 22.—**Actualización del valor:**El valor del metro cuadrado por limpieza en general de lotes se actualizará en el mes de enero de cada año, previo estudio municipal, el cual será publicado en *La Gaceta*.

Artículo 23.—**Materiales:**En la construcción de cercas de todo el cantón se usarán los siguientes materiales:

- a. Malla tipo ciclón.
- b. Malla electro soldada.
- c. Tapias decorativas en bloques.
- d. Baldosas o cualquier otra que se consoliden estructuralmente.
- e. Cercas vivas.

En la construcción de cercas en las partes fuera del distrito central se permite, además, el uso de los siguientes materiales:

- f. Postes de cemento con cuatro hiladas de alambre liso.
- g. Zinc de primera, o de segunda pintado.

La cerca debe tener dos metros de altura como mínimo. Todo sin perjuicio de la licencia municipal y el alineamiento respectivo.

SECCIÓN IV

Construcción de obras en estado de peligrosidad

Artículo 24.—**Estado de peligrosidad:** Se considerará en estado de peligrosidad, toda edificación que arriesgue la integridad física, la vida, o el patrimonio de las personas, o cuyo estado de abandono favorezca la comisión de actos delictivos.

Artículo 25.—**Notificación:** La Municipalidad, al tener conocimiento del estado de peligrosidad, notificará al propietario o poseedor del inmueble, su obligación de hacer las reparaciones correspondientes, para lo cual concederá un término improrrogable de cinco días hábiles, bajo el apercibimiento de que de no cumplir se le impondrá las multas trimestrales establecidas en el Artículo 76 y 76 bis del Código.

Artículo 26.—**Efectos del incumplimiento:** Si el contribuyente no cumpliera con la prevención, la Municipalidad deberá realizar los servicios u obras a costa del contribuyente, mediante los procedimientos de cobro establecidos en este Reglamento.

CAPÍTULO III

Conservación de fachadas

Artículo 27.—**Obligación de conservación:** Conforme lo establecen los artículos 75 y 76 del Código, se procederá a notificar a los propietarios de los inmuebles respecto a la necesidad de renovación o mejoramiento de fachadas.

Artículo 28.—**Concepto de fachada:** Por fachada se entiende la parte exterior y principal de un edificio o construcción.

Artículo 29.—**Notificación:** La notificación a los contribuyentes que deban mejorar sus fachadas, se efectuará a través de los inspectores municipales, quienes harán su valoración de acuerdo a lo establecido en este Reglamento.

Artículo 30.—**Valoración:** Los criterios para la valoración de las fachadas serán, el estado de los diferentes elementos que componen las fachadas, tales como: las paredes, marcos y ventanería, pintura, cortinas metálicas, aleros, toldos, cubiertas, canoas, bajantes, verjas y otros, así como elementos de seguridad del inmueble conforme se establece en la siguiente “Tabla de Valores”.

TABLA DE VALORACIÓN

MAL ESTADO

1. Paredes:

- a. Repello desprendido o agrietado.
- b. Piezas fuera de lugar (aleros, canoas, marcos de ventana, etc.).
- c. Agujeros.
- d. Latas arrugadas o deformadas.
- e. Sin repello o acabado no terminado.
- f. Rótulos desactualizados o fuera de lugar.
- g. Madera podrida o deformada.
- h. Zinc con herrumbre o mal colocado.

- i. Despintadas.
- j. Enchapes desprendidos o inconclusos
- k. Manchadas.

2. Marcos y Ventanería:

- a. Marcos irregulares: Sin pintar, torcidos, incompletos o astillados.
- b. Vidrios quebrados.
- c. Vidrios con acabados en mal estado acabados como el polarizado,

esmeralizado, o pintado).

- d. Vidrios con rótulos en mal estado o desactualizados (o sea no corresponden al uso).

3. Pintura:

- a. Paredes sucias, pintura desprendida.
- b. Con graffiti, (por actos de vandalismo), con rótulos pintados desactualizados o sin permiso

4. Cortinas metálicas:

- a. Desprendidas o torcidas.
- b. Despintadas o herrumbradas.

5. Aleros:

- a. Sin forros.
- b. Acabados rotos o desprendidos.
- c. Sin pintar.
- d. Incompletas.

6. Toldos:

- a. Lona rota o desteñida.
- b. Estructura herrumbrada o desprendida.

7. Cubierta:

- a. Sin pintar y con herrumbre.

8. Canoas y bajantes:

- a. No funcionan correctamente.
- b. Sin convocar a cajas de registro pluvial.
- c. Con fugas.
- d. Sin pintar o despintadas.

9. Verjas:

- a. Sin pintar o con herrumbre.
- b. Pintura craquelada, pintura inconclusa.
- c. Torcidas o mal colocadas con faltantes de piezas.
- d. Mal instalados (pegas, tornillos, etc.).

BUEN ESTADO

1. Paredes:

- a. Repello en buen estado.
- b. Correspondencia de los elementos arquitectónicos (piezas en su lugar).
- c. Sin agujeros.
- d. Elementos metálicos sin deformaciones.
- e. Con repellos o acabados terminados.
- f. Rótulos acordes al uso y en buen estado y colocación
- g. Madera en buen estado.
- h. Zinc con esmalte, pintura, o conservando el galvanizado.
- i. Con pintura.
- j. Enchapes completos.
- k. Sin manchas o agujeros

2. Marcos y Ventanería:

- a. Marcos completos: Pintados o acabados, alineados.
- b. Vidrios íntegros.
- c. Rótulos en vidrios completos y acordes al uso existente.

d. Buen estado del acabado de los vidrios.

3. Pintura:

- A. Pintura en buen estado.
- b. Sin rótulos publicitarios pintados o con solamente los permitidos y con licencia

4. Cortinas metálicas:

- a. Bien instaladas y alineadas.
- b. Pintadas o galvanizadas.

5. Aleros:

- a. Con forros.
- b. Buenos acabados.
- c. Pintados.
- d. Con las piezas completas.

6. Toldos:

- a. Lona entera sin desteñir.
- b. Estructura sin herrumbre y bien colocada.

7. Cubierta:

- a. Nueva, galvanizada o pintada.

8. Canoas y bajantes:

- a. Funcionando el sistema.
- b. Con registro.
- c. Sin fugas.
- d. Pintadas o conservando el galvanizado.

9. Verjas:

- a. Pintadas y sin herrumbre.
- b. Con pintura completa
- c. Bien alineadas, con piezas completas y sin deformaciones.
- d. Bien instaladas.

Artículo 31.—**Vigencia:** Este Reglamento rige a partir de su publicación en *La Gaceta*.

San Ramón, 18 de julio de 2012.—Silvino Sánchez Ortiz, Secretario Concejo Municipal.—1 vez.—(IN2012076030)