



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019 MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA FOLIO N° 14028

1 SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

2 SESION EXTRAORDINARIA NO. 63-2019

3 Sesión extraordinaria No. 63-2019 celebrada por el Concejo Municipal de la  
4 Municipalidad de Santa Bárbara de Heredia, el lunes 24 de junio del año dos mil  
5 diecinueve, a las dieciocho horas y treinta minutos con la Asistencia de los **Regidores**  
6 **Propietarios:** Ronald Francisco Salas Campos, quien preside; Dayana Ulate Murillo;  
7 Yeiner Loria Segura; Luis Edo. Sánchez Solórzano; Johnny Ramírez Sánchez. Los  
8 **Regidores Suplentes:** Patricia Monge Núñez; Andrea Campos Sánchez; Jorge Ramos  
9 Ramírez; Francisco Arias Sandoval. Los **Síndicos Propietarios:** Luis Alberto Salazar  
10 Salazar; Miguel Fernández; Alina Mora Jiménez; Javier Alfaro Chaves; Marvin Vargas  
11 Carvajal. Los **Síndicos Suplentes:** Gabriela Córdoba Solís. La **secretaria del Concejo**  
12 **Municipal:** Fanny Campos Chavarría. El **Alcalde Municipal:** Lic. Héctor Arias Vargas.  
13 **Ausentes: Regidor Propietario:** Luis Alb. Carvajal Rojas. **Síndicos propietarios:**  
14 Henry Céspedes Alfaro. **Síndicos Suplentes:** Dayana Soto Villalobos; Carla Araya  
15 Rodríguez. Beatriz Ramírez Salazar; Jacqueline Sánchez Acosta; Mauricio Rodríguez  
16 Ramírez.

17 APROBACION ORDEN DEL DIA

18 I.- AUDIENCIAS.

19 A.- PRESENTACION PROYECTO CONDISA

20 B.- PRESENTACION PROYECTO SEWER FILTER (LIMPIEZA Y  
21 FILTRADO DEL ALCANTARILLADO

22 II.- OTROS TEMAS

23 ACUERDO No. 3278-2019

24 Los Regidores: Ronald Fco. Salas Campos, quien preside; Dayana Ulate Murillo;  
25 Luis Edo. Sánchez Solórzano; Johnny Ramírez Sánchez; Yeiner Loria Segura,  
26 acuerdan por unanimidad: aprobar el orden del día.

27 I.- AUDIENCIAS.

28 Se reciben a los representantes de la empresa CONDISA.

29 El Ing. Héctor Anchía, con cédula de identidad 1-1021-0669, da las gracias por la  
30 oportunidad que le brindan, a continuación la presentación del proyecto:



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019

MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA

FOLIO N° 14029

1 **UBICACIÓN**

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16



17 **DESCRIPCIÓN GENERAL.**

18 Este proyecto contempla la construcción de un conjunto de 15 unidades habitacionales,  
19 cuyas áreas oscilan en el rango de 280m<sup>2</sup> hasta 115 m<sup>2</sup>. El proyecto tiene 3 casas  
20 existentes que serán remodeladas y serán parte del condominio como tal. El área total  
21 constructiva es de 5460.74 m<sup>2</sup>, la huella de cobertura es de 2586m<sup>2</sup>, representando con  
22 ello, el 60% del área de proyecto.

23

24

25

26

27

28

29

30





Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019 MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA FOLIO N° 14030

1 **SISTEMAS DE AGUAS JABONOSAS.**

2 **Descripción del sistema**

3 En todas las unidades habitacionales, cocinas, duchas, lavamanos y rancho de  
4 actividades existirá una trampa de grasa y una caja de registro sanitaria dedicada a cada  
5 unidad para ser posteriormente, tratado por el sistema de planta de tratamiento

6 **SISTEMAS DE AGUAS PLUVIALES.**

7 Se realiza un estudio de desfogue pluvial, el cual garantiza la solución óptima y  
8 adecuada al proyecto sobre el manejo de las aguas de escorrentía.

9 Las superficies de rodamiento y estacionamiento se elaboran con el uso del adoquín  
10 ecoblock, el cual permite la absorción de agua de lluvia al terreno.

11 Las aceras se adecuarán a la ley 7600 y su superficie será antideslizante.

12 El proyecto cuenta con áreas recreativas y áreas verdes siguiendo los parámetros  
13 establecidos por la normativa nacional.

14 Este proyecto cuenta con un centro de acopio para la clasificación de material  
15 reutilizable o reciclable.aeróbico.

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30





Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019

MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA

FOLIO N° 14031

1 **DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AGUAS NEGRAS**

2 Se utilizará una planta de tratamiento con un sistema aeróbico. El tratamiento de la  
3 materia fecal será por medio de un tratamiento biológico de la empresa BIONEST. Y el  
4 agua tratada será vertida al sistema de riego.

5 Cada vivienda contará con una caja de registro sanitaria para protección de la planta de  
6 tratamiento.

7 Todas las instalaciones de descarga en baños llevaran la respectiva ventilación.

8 Los sistemas de descarga en inodoros serán de 1.8 galones por descarga.

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20



21

22 **SISTEMA DE DETECCIÓN DE INCENDIOS**

23 Contará con un hidrante en el acceso del condominio.

24 El sistema constructivo entre unidades habitacionales garantiza materiales  
25 incombustibles de 4 horas. No hay paredes medianeras son paredes dobles.

26

27

28

29

30



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30





Acta N° 63-2019

**Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14033**

---

1    Manifiesta que el proyecto denominado "Condominio Residencial Horizontal Construido  
2    Santa Barbara+, localizado en la provincia de Heredia, cantón de Santa Bárbara y distrito  
3    Santa Juan, de acuerdo al plano de catastro número H-1707538-2013. (ver anexo1). El  
4    área del lote es de 4315 m<sup>2</sup>. Es un Condominio Residencial Horizontal Construido, (ver  
5    anexo 2) de ubicación aérea.  
6    Este proyecto contempla la construcción de un conjunto de 15 unidades habitacionales  
7    en 2 niveles, cuyas áreas oscilan en el rango de 173.8m<sup>2</sup> hasta 314 m<sup>2</sup>. El área total  
8    constructiva es de 3645 m<sup>0</sup>, en 2 Tiñiñales, la huella de cobertura es de 2561.728m<sup>2</sup>,  
9    representando con ello, el 59.36% del área de proyecto. El proyecto tiene disponibilidad  
10    de agua, (ver anexo 3).  
11    El proyecto, por sus características, contempla 30 espacios de parqueos y 2 espacios  
12    de parqueo de visitas. La superficie de rodamiento y las zonas de estacionamiento  
13    tendrán un sistema de permeabilización que permita la filtración de agua al terreno,  
14    cumpliendo con el 40% de área permeable solicitado por el uso del suelo de la  
15    Municipalidad de Santa Bárbara cuyo consecutivo es 291-2018 (ver anexo 4). El  
16    parqueo y superficies de rodamiento serán de 963.35m<sup>2</sup>, mientras que las áreas verdes  
17    tienen un área total de 1075.697 m<sup>2</sup>. Las áreas permeables se calculan con un área total  
18    de 1753.437, el porcentaje de área permeable del proyecto es de 40.63%. Se coloca a  
19    continuación la tabla general con las superficies permeables y las superficies  
20    impermeables del proyecto, según el diseño de sitio.  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019

MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA

FOLIO N° 14034

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19

ÁREAS DE INTERESES DEL COMPROMISO		
AREA VERDE	1075.697	m <sup>2</sup>
ZACATE BLOQUE (AREA 50%)	71.59	m <sup>2</sup>
PIEDRA CUARTA	73.61	m <sup>2</sup>
ARENA DE ZONA JUEGOS	50.87	m <sup>2</sup>
<b>SUPERDEERE</b>		
%	481.67	m <sup>2</sup>
TOTAL	1753.437	m <sup>2</sup>
<b>PORCENTAJE CON CORRELACION A</b>		
<b>CATASTRO</b>	40.63585168	%
ÁREAS IMPERMEABILIZABLES DEL COMPROMISO		
MODULOS HABITACIONALES ter NIVEL	1439.25	m <sup>2</sup>
CASETA DE VIGILANCIA	12.45	m <sup>2</sup>
CENTRO DE ACOPIO	15.53	m <sup>2</sup>
RANCHOS RECREATIVOS	67.57	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CALLE ADOQUIN (AREA 50%)	481.67	m <sup>2</sup>
ACERAS	494.48	m <sup>2</sup>
PLANTA DE TRATAMIENTO		m <sup>2</sup>
TAPIAS DE CERRAMIENTO	2.4	m <sup>2</sup>
TOTAL	2561.728	m <sup>2</sup>
<b>PORCENTAJE CON CORRELACION A</b>		
<b>CATASTRO</b>	59.36797219	%

Área de catastro según registro 4315 m<sup>2</sup>

20 Para observar el diseño de sitio y paisajismo, se adjunta el (anexo 5). Para observar el

21 criterio de diseño y perspectivas del conjunto se adjunta el anexo 6 y anexo 7.

22 El resumen de las características del proyecto se indica a continuación con los criterios

23 de cada disciplina involucrada.

24 1. CRITERIOS ARQUITECTÓNICOS.

25 a. CUBIERTA

26 i. Se utilizará cubierta en lámina esmaltada #26 con aislante térmico.

27 ii. Losas impermeabilizadas integralmente y en la zona exterior se

28 utilizará un impermeabilizante tipo T.P. O

29 iii. Botaguas serán de lámina f/24 pintada ambas caras. Los elementos de fijación

30 y accesorios serán de hierro galvanizado.



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019

MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA

FOLIO N° 14035

- 1 iv. Las canoas serán de hierro esmaltado.
- 2 v. Los bajantes serán de hierro negro pintados y expuestos.
- 3 b. PAREDES
- 4 i. Los acabados de pared serán con repellos afilados y fijados por medio de un
- 5 mortero rico en cemento, posteriormente a ese proceso se empastará, sellará y pintará
- 6 o se dejará el repello lavado según sea el caso.
- 7 ii. Las paredes de los servicios sanitarios estarán enchapadas hasta el nivel de
- 8 cielo terminado.
- 9 lii. Las paredes son muros de concreto, compuestos por un sistema de mampostería
- 10 con columnas y vigas coladas en sitio.
- 11 i. Los pisos serán de porcelanato. Con contra pisos de concreto y entrepisos
- 12 livianos de concreto.
- 13 ii. El acceso y parqueos serán del sistema de adoquín eco block o similar,
- 14 permitiendo un alto grado de infiltración de agua llovida al terreno.
- 15 iii. El enchape de piso en baños será porcelanato, sellado, rectificado y
- 16 des tonificado.
- 17 Iv. Los rodapiés serán de madera.
- 18 d. CIELOS
- 19 i. Cielos en general serán con láminas cementicias y o de yeso según se indique
- 20 en los planos.
- 21 ii. Los aleros serán de lámina cementicia repellados afinados y fijados con un
- 22 mortero rico en cemento.
- 23 iii. Los cielos en baños serán de lámina de yeso resistente a humedad,
- 24 empastados, sellados y pintados.
- 25 e. VENTANERÍA
- 26 i. La ventanería será con un sistema de Policloruro de vinilio o PVC
- 27 apariencia imitación madera. Vidrios de 6mm
- 28
- 29 f. PUERTAS Y MARCOS
- 30 Las puertas serán de madera internas serán con estructura forros de plástico laminado



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019 MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA FOLIO N° 14036

---

1 solida las principales de acceso y las de madera, forros conglomerados y forros de  
2 plástico

3 g. TAPIAS PERIMETRALES

4 i. Las tapias son de bloque 12cm x 20cm x40cm con repellos finos y pintura anti hongos  
5 sobre la superficie.

6 2. BASES DE DISEÑO ESTRUCTURAL

7 2.1. Descripción del sistema

8 i. Se realiza un sistema estructural que lo conforma muros de mampostería y  
9 concreto, columnas en concreto armado, así como las vigas y el entrepiso es un. sistema  
10 liviano con bloques de concreto y losa colada en obra, así como el refuerzo en acero.  
11 Este sistema garantiza poder cumplir con el código sísmico vigente

12 ii. Las consideraciones en cimientos se basan en el estudio de suelos elaborado  
13 por Vieto Ingenieros Consultores para tal fin.

14 3. BASES DE DISEÑO CIVIL

15 3.1. Descripción del alcance

16 i. Se realiza un estudio de desfogue pluvial, el cual garantiza la solución óptima y  
17 adecuada al proyecto sobre el manejo de las aguas de escorrentía. Se coloca en dicho  
18 estudio la necesidad de construir un tanque de retardo de la salida de agua llovida con  
19 el propósito de garantizar que el proyecto en su estado actual tendrá la misma  
20 contribución que el formato del nuevo condominio.

21 ii. Las superficies de rodamiento y estacionamiento se elaboran con el uso del  
22 adoquín eco Stone, el cual permite la absorción de agua de lluvia al terreno. (Ver anexo  
23 7).

24 iii. Las aceras se adecuarán a la ley 7600 y su superficie será  
25 antideslizante.

26 iv. El proyecto cuenta con áreas recreativas y áreas verdes siguiendo los  
27 parámetros establecidos por la normativa nacional.

28 v. Este proyecto cuenta con un centro de acopio para la clasificación de  
29 material reutilizable o reciclable.

30 4. SISTEMA DE AGUA POTABLE



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019

MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA

FOLIO N° 14037

1 4.1. Descripción del sistema

2 í. Se utilizará tubería PVC SDR 17.

3 ii. Se colocará un tanque de captación con capacidad de almacenamiento.

4 iii, Se utilizarán accesorios de baño tipo tanque.

5 IV Se utilizaran lavamos y duchas con aireadores para hacer más eficiente el ahorro  
6 del recurso hídrico.

7 v. Se colocan bebederos en las áreas recreativas.

8 Ui. La caseta de seguridad cuenta con un servicio sanitario y sistema de agua potable.

9 5. SISTEMA DE AGUAS GRASOSAS

10 5.1. Descripción del sistema

11 i. En todas las unidades habitacionales, cocinas, duchas, lavamanos y rancho de  
12 actividades existirá una trampa de grasa y una caja de registro sanitaria dedicada a cada  
13 unidad para ser posteriormente, tratado por el sistema de planta de tratamiento  
14 aeróbica.

15 6. SISTEMA DE AGUAS NEGRAS

16 Descripción del sistema

17 Se utilizará una planta de tratamiento con un sistema aeróbico. El tratamiento de la  
18 materia fecal será por medio de un tratamiento biológico. Y el agua tratada será vertida  
19 al sistema de riego.

20 Cada vivienda contará con una caja de registro sanitaria para protección de la  
21 planta de tratamiento.

22 Todas las instalaciones de descarga en baños llevarán la respectiva  
23 ventilación.

24 Los sistemas de descarga en inodoros serán de 1.6 galones por descarga.

25 7. SISTEMA DE DETECCION DE INCENDIOS

26 7.1. Descripción del sistema

27 I. Contará con un hidrante en el acceso del condominio.

28 II. El sistema constructivo entre unidades habitacionales garantiza materiales  
29 incombustibles de 4 horas. No hay paredes medianeras son paredes dobles.

30 El presidente, Ronald Fco. Salas Campos, considera que este proyecto es una



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019 MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA FOLIO N° 14038

1 ampliación a un proyecto ya constituido, por lo tanto deberá pasar a la administración  
2 para lo que corresponda.

3 **ACUERDO No. 3278-2019 BIS**

4 **Los Regidores: Ronald Fco. Salas Campos, quien preside; Dayana Ulate Murillo;**  
5 **Luis Edo. Sánchez Solórzano; Johnny Ramírez Sánchez; Yeiner Loria Segura,**  
6 **acuerdan por unanimidad: Trasladar a la administración para el trámite que**  
7 **corresponda, el oficio No. COND CP-045-2019, suscrito por el Arq. Giovanni**  
8 **Bagnarello Madrigal, CONDISA.**

9 **B.- PRESENTACION PROYECTO SEWER FILTER (LIMPIEZA Y FILTRADO**  
10 **DEL ALCANTARILLADO**

11 El presidente, Ronald Fco. Salas Campos, manifiesta que se le dio tiempo a la persona  
12 que venía a exponer el proyecto, sin embargo, no se presentó.

13 **II.- OTROS TEMAS**

14 **A.-** Se conoce el oficio No. OAMSB-280-2019, suscrita por el Alcalde Municipal, Héctor  
15 Arias Vargas, que dice: %d .) Para su revisión y respectiva aprobación, adjunto me  
16 permito remitirles la modificación presupuestaria No. 12-2019, con el fin de mantener  
17 recursos en la cuenta %Suplencias+, para sustituir posibles faltantes de personal en la  
18 Administración.+

19 **ACUERDO No. 3279-2019**

20 **Los Regidores: Ronald Fco. Salas Campos, quien preside; Yeiner Loria Segura;**  
21 **Dayana Ulate Murillo; Johnny Ramírez Sánchez; Luis Edo. Sánchez S.: Acuerdan**  
22 **por unanimidad y definitivo: Dispensar de Comisión y aprobar la Modificación**  
23 **Presupuestaria No. 12-2019, con el fin de dar contenido a la cuenta Í SuplenciasÎ ,**  
24 **para sustituir posibles faltantes de personal en la AdministraciónÎ .**

25 **B.-** Se conocer el Dictamen de la Comisión de Asuntos Jurídicos No. 039-CAJ-MSB-  
26 2019, que dice: %d .) La Comisión de Asuntos Jurídicos en uso de las facultades que  
27 le confieren los artículos 169 y 170 de la Constitución Política, 4 inciso a), 13 inciso i) y  
28 n), 49, 162 y siguientes del Código Municipal y 36 del Reglamento de Sesiones del  
29 Concejo Municipal de la Municipalidad de Santa Bárbara emite el siguiente dictamen de  
30 comisión:



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019

MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA

FOLIO N° 14039

1 RESULTADO

2 PRIMERO: Que el Concejo Municipal conoció el OAMSB-346-17 de fecha 5 de julio del  
3 2017, presentado por el suscrito, quien remito para que sea revisado y aprobado y  
4 posterior publicación en el Diario La Gaceta, el Reglamento para el Procedimiento de  
5 Demolición, Sanciones y Cobro de Obras Civiles en el Cantón de Santa Bárbara; el  
6 cual fue entregado con el oficio MSB-DI-212-2017 por el Departamento de Ingeniería;  
7 según consta en la Sesión Ordinaria número 63-2017, celebrada el 10 de julio del 2017,  
8 Artículo IV. Lectura de Correspondencia, punto E y con el Acuerdo Municipal 1112-2017,  
9 se remite a la Comisión de Asuntos Jurídicos para su análisis y conocimiento.

10 SEGUNDO: Que la mediante el dictamen número CAJ- MSB- 114- 2017 de la comisión  
11 de Asuntos Jurídicos, se aprobó y se ordena la publicación de dicho reglamento; como  
12 consta en la Sesión Extraordinaria N° 31-2017, acuerdo municipal número 1569-2017  
13 del 1 de diciembre del 2017.

14 CONSIDERANDO

15 PRIMERO: Que el Reglamento para el procedimiento de demolición, sanciones y cobro  
16 de obras civiles en el cantón de Santa Bárbara de Heredia se publicó en el Alcance  
17 N°23, de La Gaceta N° 19 del 1 de febrero del 2018.

18 SEGUNDO: Que en la publicación se detectó un error de fondo en el artículo 1 de dicho  
19 reglamento el cual dice: %6 ) Artículo 1º-Definiciones. Para efectos de este reglamento  
20 se tendrán las siguientes definiciones: Alcalde Municipal: funcionario ejecutivo indicado  
21 en el artículo 169 de la Constitución Política, elegido popularmente. Clausura de obra:  
22 Paralización de una obra civil en la cual se ha detectado que se construye sin el permiso  
23 correspondiente o bien que no se ajuste al que la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural  
24 haya aprobado. Concejo Municipal: Cuerpo deliberativo integrado por los regidores  
25 elegidos popularmente. Construcción: Arte de construir toda estructura que se fija o  
26 incorpora en un terreno; incluye obras de edificación, reconstrucción, alteración o  
27 ampliación que impliquen permanencia. Sección de Inspección: Departamento que tiene  
28 a cargo el proceso de inspección constructiva dentro de la jurisdicción cantonal.  
29 Dirección Financiera: Dirección que tiene a cargo el proceso de cobro. Dirección de  
30 Desarrollo Urbano y Rural: Dirección a cargo de todo lo relacionado con el proceso



Acta N° 63-2019

**Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14040**

---

1    urbanístico dentro del cantón de Vázquez de Coronado. Inspector Municipal: funcionario  
2    municipal encargado de verificar la existencia de permisos de construcción y su apego  
3    a lo aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural, confeccionar notificaciones  
4    por detección de obra sin licencia municipal o que no se ajuste a la normativa vigente  
5    y/o realizar la clausura correspondiente. Municipalidad: Se entiende en este reglamento  
6    como la Municipalidad de Vázquez de Coronado quien es una persona jurídica estatal,  
7    con patrimonio propio y personalidad, y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo  
8    de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines. Obra civil: Obra diseñada y  
9    construida mediante las ciencias aplicadas y la tecnología pertenecientes a la ingeniería  
10    civil. Obra provisional: Obra de carácter temporal que debe construirse o instalarse como  
11    medio de servicio pasajero, para ayudar a la construcción de una obra definitiva.  
12    Permiso de construcción: Licencia necesaria para realizar cualquier obra relacionada  
13    con la construcción que se ejecute dentro del cantón de Vázquez de Coronado, sea de  
14    carácter permanente o provisional y que es otorgada por la Municipalidad. Tasación:  
15    Determinación del valor de una obra civil de cualquier naturaleza. Tasación de oficio:  
16    Valoración que la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural podría realizar sobre una  
17    construcción sin el respectivo permiso municipal, la cual se basa en el acta de  
18    notificación extendida por el inspector municipal.+  
19    Que se menciona lo siguiente: a) Municipalidad de Vázquez de Coronado, siendo lo  
20    correcto Municipalidad de Santa Bárbara y b) Sección de Inspecciones, Dirección  
21    Financiera y la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural, siendo lo correcto Departamento  
22    de Ingeniería.  
23    TERCERO: Que se propone el texto sea reformado para que se lea como sigue:  
24    %Artículo 1º-Definiciones. Para efectos de este reglamento se tendrán las siguientes  
25    definiciones: Alcalde Municipal: funcionario ejecutivo indicado en el artículo 169 de la  
26    Constitución Política, elegido popularmente. Clausura de obra: Paralización de una obra  
27    civil en la cual se ha detectado que se construye sin el permiso correspondiente.  
28    Concejo Municipal: Cuerpo deliberativo integrado por los regidores propietarios y  
29    suplentes, el Alcalde Municipal y los síndicos propietarios y suplentes, todos elegidos  
30    popularmente. Construcción: Arte de construir toda estructura que se fija o incorpora en



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14041

---

1 un terreno; incluye obras de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que  
2 impliquen permanencia. Inspector Municipal: funcionario municipal encargado de  
3 verificar la existencia de permisos de construcción y su apego a lo aprobado por el  
4 Departamento de Ingeniería, confeccionar notificaciones por detección de obra sin  
5 licencia municipal o que no se ajuste a la normativa vigente y/o realizar la clausura  
6 correspondiente. Municipalidad: Se entiende en este reglamento como la Municipalidad  
7 de Santa Bárbara de Heredia quien es una persona jurídica estatal, con patrimonio  
8 propio y personalidad, y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y  
9 contratos necesarios para cumplir sus fines. Obra civil: Obra diseñada y construida  
10 mediante las ciencias aplicadas y la tecnología pertenecientes a la ingeniería civil. Obra  
11 provisional: Obra de carácter temporal que debe construirse o instalarse como medio de  
12 servicio pasajero, para ayudar a la construcción de una obra definitiva. Permiso de  
13 construcción: Licencia necesaria para realizar cualquier obra relacionada con la  
14 construcción que se ejecute dentro del cantón de Santa Bárbara de Heredia, sea de  
15 carácter permanente o provisional y que es otorgada por la Municipalidad. Tasación:  
16 Determinación del valor de una obra civil de cualquier naturaleza. Tasación de oficio:  
17 Valoración que el Departamento de Ingeniería podría realizar sobre una construcción  
18 sin el respectivo permiso municipal, la cual se basa en el acta de notificación extendida  
19 por el inspector municipal.+

20 CUARTO: Que no existiendo más observaciones y cumplido el plazo de diez días de la  
21 consulta no vinculante se tiene por hechas las correcciones y se aprueba de forma  
22 definitiva el ~~%~~Reglamento para el Procedimiento de Demolición, Sanciones y Cobro de  
23 Obras Civiles en el Cantón de Santa Bárbara+.

24 POR TANTO ESTE CONCEJO MUNICIPAL RESUELVE

25 PRIMERO: En mérito de lo expuesto y con fundamento en los numerales 11 y 169 de la  
26 Constitución Política; 11 de la Ley General de la Administración Pública y 4 inciso a), 13  
27 inciso c) 43, 44 y 49 del Código Municipal, SE RESUELVE:

28 a) Se aprueba de forma definitiva el ~~%~~Reglamento para el Procedimiento de  
29 Demolición, Sanciones y Cobro de Obras Civiles en el Cantón de Santa Bárbara+, para  
30 que se lea de la siguiente forma:



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14042

---

1    REGLAMENTO PARA EL PROCEDIMIENTO DE DEMOLICIÓN, SANCIONES Y  
2    COBRO DE OBRAS CIVILES EN EL CANTÓN DE SANTA BÁRBARA.

3    CAPITULO I

4    Disposiciones generales

5    Artículo 1º-Definiciones. Para efectos de este reglamento se tendrán las siguientes  
6    definiciones:

7    Alcalde Municipal: funcionario ejecutivo indicado en el artículo 169 de la Constitución  
8    Política, elegido popularmente.

9    Clausura de obra: Paralización de una obra civil en la cual se ha detectado que se  
10    construye sin el permiso correspondiente.

11    Concejo Municipal: Cuerpo deliberativo integrado por los regidores propietarios y  
12    suplentes, el Alcalde Municipal y los síndicos propietarios y suplentes, todos elegidos  
13    popularmente.

14    Construcción: Arte de construir toda estructura que se fija o incorpora en un terreno;  
15    incluye obras de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que impliquen  
16    permanencia.

17    Inspector Municipal: funcionario municipal encargado de verificar la existencia de  
18    permisos de construcción y su apego a lo aprobado por el Departamento de Ingeniería,  
19    confeccionar notificaciones por detección de obra sin licencia municipal o que no se  
20    ajuste a la normativa vigente y/o realizar la clausura correspondiente.

21    Municipalidad: Se entiende en este reglamento como la Municipalidad de Santa Bárbara  
22    de Heredia quien es una persona jurídica estatal, con patrimonio propio y personalidad,  
23    y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para  
24    cumplir sus fines.

25    Obra civil: Obra diseñada y construida mediante las ciencias aplicadas y la tecnología  
26    pertenecientes a la ingeniería civil.

27    Obra provisional: Obra de carácter temporal que debe construirse o instalarse como  
28    medio de servicio pasajero, para ayudar a la construcción de una obra definitiva.

29    Permiso de construcción: Licencia necesaria para realizar cualquier obra relacionada  
30    con la construcción que se ejecute dentro del cantón de Santa Bárbara de Heredia, sea



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019

MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA

FOLIO N° 14043

1 de carácter permanente o provisional y que es otorgada por la Municipalidad.  
2 Tasación: Determinación del valor de una obra civil de cualquier naturaleza.  
3 Tasación de oficio: Valoración que el Departamento de Ingeniería podría realizar sobre  
4 una construcción sin el respectivo permiso municipal, la cual se basa en el acta de  
5 notificación extendida por el inspector municipal.  
6 Artículo 2°- Facultades y Obligaciones de la Municipalidad: sin perjuicio de las facultades  
7 que las leyes conceden en esta materia a otras instituciones y organismos públicos,  
8 corresponde a la Municipalidad de Santa Bárbara hacer cumplir las leyes vigentes que  
9 regulan lo referente a obras civiles, así como las otras normas que tengan relación con  
10 esta materia para el ejercicio del control de la explotación de los inmuebles de manera  
11 planificada y ordenada, tendiente a lograr el desarrollo del Cantón de Santa Bárbara.  
12 También le corresponde velar porque todas las edificaciones del cantón reúnan las  
13 condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad y belleza, tanto en las vías  
14 públicas como en las construcciones en general que se ejecuten en terrenos de su  
15 jurisdicción. Para cumplir con esta obligación, podrá acudir a las otras instituciones del  
16 Estado y coordinar con ellas la ejecución e implementación de lo que le impone la ley.  
17 Artículo 3°- Facultad municipal para notificar asuntos de permisos municipales de  
18 construcción: Con la aprobación de este Reglamento, el Concejo Municipal faculta a los  
19 Inspectores Municipales, Notificadores de Cobros, Mensajeros, jefes de departamento,  
20 asistentes para que notifiquen todos los acuerdos, comunicados y resoluciones que  
21 sean necesarios para resolver las quejas, denuncias y solicitudes que provengan de los  
22 administrados y en relación con los permisos municipales a los que hace referencia este  
23 Reglamento. Para estos efectos los funcionarios así señalados por el Concejo Municipal  
24 tendrán fe pública en cuanto a lo que consignen en la razón de notificación.  
25 Artículo 4°- Facultad para realizar actas de inspección: Quedan autorizados y facultados  
26 los Inspectores Municipales, Notificadores, jefaturas, así como otros funcionarios  
27 designados por el Alcalde Municipal, en resolución motivada para que realicen aquellas  
28 actas de inspección y/o de tasado, que sean necesarias para resolver las quejas,  
29 denuncias y solicitudes que provengan de los administrados y en relación con los  
30 Permisos de Construcción Municipales.



Acta N° 63-2019

**Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14044**

---

- 1    Artículo 5°- Contenido de las actas de los funcionarios municipales: Las actas de  
2    inspección y/o de tasado que se realizará sobre obras que estén dentro del marco  
3    técnico jurídico y a partir del acta de clausura, deberán contener, bajo pena de nulidad  
4    los siguientes requisitos:
- 5    a) Lugar, hora exacta y fecha en que se inicia el acta de inspección y/o de tasado.  
6    b) El nombre completo y demás calidades del funcionario municipal encargado y  
7    responsable de realizar el acta de inspección y/o de tasado, y de los testigos si hubiere.  
8    c) En las actas de inspecciones, se consignará de manera clara, circunstanciada,  
9    precisa, y organizada los hechos que se logran percibir por medio de los sentidos y las  
10    circunstancias que sean necesarias para la valoración de los hechos que allí se logren  
11    determinar.
- 12    d) En el caso de obras civiles ya iniciadas o concluidas, el funcionario encargado de  
13    levantar el acta deberá consignar en ella la calidad, cantidad, situación, condición y  
14    percepción que tenga de los materiales y estructuras que esté inspeccionando. El  
15    formulario de inspección deberá servir como guía para que el funcionario consigne toda  
16    la información que requiere para resolver lo que en derecho corresponda.
- 17    e) Para los efectos de verificación y de probanza efectiva de los hechos consignados en  
18    el acta respectiva los funcionarios municipales designados al efecto podrán tomar  
19    fotografías y videos, hacer grabaciones magnetofónicas o utilizar cualquier otro  
20    mecanismo tecnológico que facilite o posibilite su labor. En todo caso, cuando haga uso  
21    de estos mecanismos, así deberá consignarlo en el acta respectiva.
- 22    f) En el cierre del acta de inspección se consignará la hora exacta en que se terminó la  
23    labor, la firma del funcionario, el nombre y las calidades de ley, consignando claramente  
24    la dirección exacta, teléfonos y números de cédula de los testigos del acta y la firma de  
25    los mismos.
- 26    g) Se establecerá una razón de notificación del acta de inspección para el administrado,  
27    la cual se le entregará en el sitio si estuviera presente, o bien se le entregará a las  
28    personas responsables de la obra, o en su defecto, se le enviará al lugar señalado para  
29    recibir notificaciones como consta en el expediente. Si la persona no quisiere firmar la  
30    notificación, así se hará constar por medio de una razón al pie del acta respectiva dando



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019

MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA

FOLIO N° 14045

1 fe de esa situación. Siendo: No quiso recibir o no quiso firmar.

2 h) En aquellos casos en que el infractor no haya cumplido con el ordenamiento jurídico,  
3 se procederá a consignar en el acta que dicha persona es consciente de que construyó  
4 bajo su propio riesgo y que la Municipalidad podrá tomar las medidas correctivas para  
5 restablecer el estado de las cosas, en cumplimiento de las normas legales imperantes  
6 en la materia constructiva y de salud pública.

7 Artículo 6°- Facultades de los funcionarios para emitir y hacer cumplir órdenes: Los  
8 funcionarios Municipales mencionados en el artículo 3 de este reglamento, están  
9 facultados por el ejercicio de su cargo para emitir disposiciones a los administrados y  
10 velar por su fiel cumplimiento. Además, están facultados para hacer cumplir las órdenes  
11 que emanan de otros funcionarios Municipales y que se les encarga de ejecutar.

## 12 CAPITULO II

### 13 SANCIONES

14 Artículo 7°- Clausura de obra: En los casos que se detallan a continuación, quedan  
15 facultadas las autoridades municipales para proceder a la clausura de la obra civil en  
16 los términos establecidos en el ordenamiento jurídico, sin responsabilidad para esta  
17 Municipalidad. Para ello podrán acudir a los miembros de la Fuerza Pública de la Policía  
18 de Proximidad de Santa Bárbara u otras autoridades legales o administrativas, si el caso  
19 lo ameritare. Para los efectos que conciernen a la ejecución de esta clausura, los  
20 funcionarios municipales autorizados, podrán proceder a marcar con sellos el inmueble  
21 en proceso constructivo o terminado, que se encuentra sin autorización municipal, y  
22 evitar así que el administrado pueda seguir realizando o ejecutando la obra o dar uso  
23 del mismo. La sanción de clausura procederá para los siguientes casos:

24 a) Cuando la Municipalidad logre demostrar que se está desarrollando una obra sin los  
25 respectivos permisos municipales o sin la muestra visible del certificado que contiene el  
26 permiso municipal.

27 b) En el caso en que se demuestre que se está desarrollando una obra con un permiso  
28 municipal vencido, el cual tendrá un año calendario de vigencia a partir de la fecha de  
29 su emisión (incluyendo el período de prórroga de seis meses).

30 c) En el caso en que se demuestre que se está desarrollando una obra que ponga en



Acta N° 63-2019

**Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14046**

---

1    peligro la vida de las personas y la integridad de las cosas, sin las correspondientes  
2    medidas de seguridad.

3    d) Cuando no se cumplan las condiciones de los permisos de construcción.

4    e) En el caso en que la Municipalidad compruebe el incumplimiento de alguno de los  
5    requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico que regula la materia, por parte de  
6    aquel a quien se haya otorgado un permiso en los términos regulados. También cuando  
7    se logre demostrar alguna falsedad en los documentos presentados por el permisionario  
8    o que alguno de ellos haya sido revocado de alguna manera.

9    f) En los casos en que algún inspector municipal detecte que el administrado está  
10    construyendo, remodelando o reparando parcial o totalmente algún tipo de obra, en el  
11    inmueble

12    g) Cuando no hayan sido expresamente autorizados por la Municipalidad o bien, que  
13    estén expresamente prohibidas de acuerdo a las normas jurídicas vigentes en el  
14    ordenamiento jurídico que rige la materia.

15    h) Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo  
16    aprobado por la Municipalidad.

17    i) Cualquier otra de las infracciones contempladas en la Ley de Construcciones y su  
18    Reglamento, así como en la Ley de Planificación Urbana o en cualquier otra norma del  
19    Ordenamiento Jurídico vigente.

20    Artículo 8°- Multa por infracciones en casos de clausura, según el artículo anterior: En  
21    los casos previstos en el artículo anterior se le impondrá al administrado, o su  
22    representada, una multa máxima al 100%, el cual será correspondiente según el avance  
23    de la obra, de acuerdo al valor del impuesto de construcciones que debe pagar el  
24    administrado por el costo total de la obra. Todo esto de acuerdo al artículo 90 de la Ley  
25    de Construcciones.

26    Artículo 9°.- Cobro judicial: En los casos en que algún inspector municipal detecte que  
27    el administrado está construyendo, remodelando o reparando parcial o totalmente algún  
28    tipo de obra en el inmueble, y el administrado se negare a recibir las notificaciones y no  
29    permitiera el acceso de los funcionarios para la colocación de sellos de clausura  
30    entorpeciendo su labor, se levantará un acta que consigne lo estipulado en el artículo 4



Acta N° 63-2019

**Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14047**

---

1    facultando a la municipalidad a iniciar el procedimiento administrativo de demolición o  
2    bien según criterio del departamento de Ingeniería de tasar la obra en base a lo  
3    observado en sitio, pudiendo utilizar el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología  
4    Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente a criterio del Ingeniero (a) o  
5    Arquitecto(a) responsable, esto con el fin de enviar a cobro judicial todas aquellas  
6    cuentas que permanezcan en el sistema municipal en cobro por más de 30 días sin que  
7    el proyecto haya sido presentado y cancelado (artículo 93 Ley de Construcciones),  
8    pudiendo llegarse inclusive al remate del inmueble por el no pago de esta obligación y  
9    o a la demolición de la obra.

10   Artículo 10°. - Demolición de la obra: Una obra civil podrá ser demolida por parte de la  
11   Municipalidad cuando:

12   a) El administrado no acate lo establecido en el artículo 93 de la Ley de Construcciones.

13   b) Tenga que ser aplicado el artículo 96 de la Ley de Construcciones.

14   c) Una obra se encuentre invadiendo la Zona Pública o retiro de construcción, zonas de  
15   protección según la ley Forestal o normas conexas.

16   d) La Municipalidad demuestre que existe una obra que pone en peligro la vida de las  
17   personas o la integridad de las cosas que la rodean. En casos denominados como  
18   %cuarterías+podrá la municipalidad por medio de orden Sanitaria de Ministerio de Salud  
19   iniciar proceso de demolición.

20   e) La Municipalidad lo haya ordenado en Procedimiento Especial Sancionatorio,  
21   resolución firme de la Alcaldía Municipal al efecto de esta manera como consecuencia  
22   de una obra civil que se haya demostrado no cuenta con los permisos de construcción  
23   correspondientes.

24   Artículo 11°. - Procedimiento para demolición de la obra: Si en el ejercicio de su labor  
25   de control la Municipalidad detectara la existencia de una obra terminada o en proceso  
26   constructivo, sin que se haya otorgado el respectivo permiso de construcción, levantará  
27   un expediente administrativo en base al capítulo XXI de la Ley de Construcciones y  
28   notificará al interesado la orden de clausura, impidiendo, si es del caso, el uso de la  
29   obra. En la notificación practicada deberá hacerse la advertencia al administrado de  
30   que al amparo de lo establecido en el artículo 93 de la Ley de Construcciones, tendrá



Acta N° 63-2019

**Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14048**

---

1 un plazo de 30 días para presentar los requisitos necesarios y obtener del permiso  
2 respectivo. Si el administrado cumpliera satisfactoriamente con lo prevenido, la  
3 Municipalidad podrá otorgar el permiso correspondiente con la aplicación de las multas  
4 que procedan. Si vencido el plazo fijado, el administrado no pudiere cumplir con la  
5 presentación de los requisitos para obtener el permiso, la Municipalidad podrá conceder  
6 un segundo plazo improrrogable, de manera discrecional, para que el administrado se  
7 ponga a derecho y cumpla definitivamente con lo exigido por este Reglamento y las  
8 normas constructivas del Ordenamiento Jurídico vigente. De presentarlo a tiempo y a  
9 derecho, la Municipalidad evaluará la obra y resolverá si se ajusta o no al proyecto  
10 presentado en los planos constructivos y así lo hará saber al administrado, sea  
11 concediéndole el permiso, o bien, ordenándole que modifique, repare, subsane o  
12 destruya la totalidad o la parte de la obra que no se ajuste al proyecto referido o a la Ley  
13 y Reglamento de Construcciones, a la Ley de Planificación Urbana, o a alguna otra ley  
14 o reglamento conexo. La sanción de demolición cabrá contra todas las obras que no  
15 hayan presentado los requisitos establecidos por ley y de igual manera para todas  
16 aquellas obras que no se ajustan al Ordenamiento Jurídico. Para la aplicación de este  
17 artículo, la Municipalidad queda facultada a seguir las disposiciones establecidas en el  
18 Capítulo XXI de la Ley de Construcciones.

19 Artículo 12°. - Sanciones por desobediencia a la autoridad municipal: Cuando los  
20 funcionarios municipales autorizados emitan órdenes escritas a los administrados, éstas  
21 serán de acatamiento obligatorio, una vez que estén firmes y de acuerdo a la ley. Si el  
22 permisionario desobedeciere estas órdenes en evidente confrontación con la autoridad  
23 municipal, ésta podrá acudir a los Tribunales de Justicia a efecto de interponer las  
24 denuncias correspondientes por el delito de Desobediencia de acuerdo al artículo 314 y  
25 del Código Penal.

26 Artículo 13°. - Ruptura o violación de sellos por parte del administrado o por terceros:  
27 Los sellos colocados por la autoridad municipal con el fin de clausurar, restringir o  
28 impedir el uso de una obra de acuerdo a este Reglamento, son un patrimonio público y  
29 oficial; se utilizan para efectos fiscales y administrativos. Por lo tanto, el administrado  
30 tiene la obligación de cuidar y velar por la protección de estos sellos. Si la Municipalidad



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14049

---

1    lograre demostrar que el presunto infractor, sus representantes o cualquier otro  
2    administrado que tenga relación con la obra en construcción, ha roto o permitido que se  
3    rompan estos sellos (esto será determinado y dado como un hecho si se observan  
4    avances de obra a partir de la clausura de la obra), elevará el caso ante las autoridades  
5    judiciales correspondientes, mediante denuncia formal, para sancionar al Infractor  
6    conforme lo estipulado en el artículo 319 del Código Penal.

7    Artículo 14°. - Procedimientos para aplicar sanciones administrativas: La Municipalidad  
8    de Santa Bárbara, en el ejercicio de su función de control y planificación del desarrollo  
9    urbano del Cantón de Santa Bárbara, podrá aplicar cualquiera de las sanciones que  
10    describe este capítulo siempre y cuando lo haga saber así al administrado por medio de  
11    resolución motivada y ésta quede firme de acuerdo al procedimiento que describe este  
12    Reglamento.

13    CAPITULO III

14    DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

15    Artículo 15°. -Disposiciones supletorias: Todo lo no regulado expresamente en este  
16    Reglamento se regirá de conformidad con las normas del Ordenamiento Jurídico vigente  
17    que sean de aplicación supletoria a este Reglamento. Este reglamento rige a partir de  
18    su publicación definitiva en el Diario Oficial La Gaceta.

19    SEGUNDO: Comisionar a la Secretaria Municipal para su publicación en el Diario Oficial  
20    La Gaceta.

21    **ACUERDO No. 3280-2019**

22    **Los Regidores: Ronald Fco. Salas Campos, quien preside; Yeiner Loría Segura;**  
23    **Dayana Ulate Murillo; Johnny Ramírez Sánchez; Luis Edo. Sánchez S.: Acuerdan**  
24    **por unanimidad: Aprobar el Dictamen de la Comisión de Asuntos Jurídicos No.**  
25    **0039-CAJ-MSB-2019, a saber:**

26    **PRIMERO: En mérito de lo expuesto y con fundamento en los numerales 11 y 169**  
27    **de la Constitución Política; 11 de la Ley General de la Administración Pública y 4**  
28    **inciso a), 13 inciso c) 43, 44 y 49 del Código Municipal, SE RESUELVE:**

29    **a)     Se aprueba de forma definitiva el Í Reglamento para el Procedimiento de**  
30    **Demolición, Sanciones y Cobro de Obras Civiles en el Cantón de Santa Bárbara, ,**



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14050

---

1    **para que se lea de la siguiente forma:**

2    REGLAMENTO PARA EL PROCEDIMIENTO DE DEMOLICIÓN, SANCIONES Y  
3    COBRO DE OBRAS CIVILES EN EL CANTÓN DE SANTA BÁRBARA.

4    CAPITULO I

5    Disposiciones generales

6    Artículo 1º-Definiciones. Para efectos de este reglamento se tendrán las siguientes  
7    definiciones:

8    Alcalde Municipal: funcionario ejecutivo indicado en el artículo 169 de la Constitución  
9    Política, elegido popularmente.

10    Clausura de obra: Paralización de una obra civil en la cual se ha detectado que se  
11    construye sin el permiso correspondiente.

12    Concejo Municipal: Cuerpo deliberativo integrado por los regidores propietarios y  
13    suplentes, el Alcalde Municipal y los síndicos propietarios y suplentes, todos elegidos  
14    popularmente.

15    Construcción: Arte de construir toda estructura que se fija o incorpora en un terreno;  
16    incluye obras de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que impliquen  
17    permanencia.

18    Inspector Municipal: funcionario municipal encargado de verificar la existencia de  
19    permisos de construcción y su apego a lo aprobado por el Departamento de Ingeniería,  
20    confeccionar notificaciones por detección de obra sin licencia municipal o que no se  
21    ajuste a la normativa vigente y/o realizar la clausura correspondiente.

22    Municipalidad: Se entiende en este reglamento como la Municipalidad de Santa Bárbara  
23    de Heredia quien es una persona jurídica estatal, con patrimonio propio y personalidad,  
24    y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para  
25    cumplir sus fines.

26    Obra civil: Obra diseñada y construida mediante las ciencias aplicadas y la tecnología  
27    pertenecientes a la ingeniería civil.

28    Obra provisional: Obra de carácter temporal que debe construirse o instalarse como  
29    medio de servicio pasajero, para ayudar a la construcción de una obra definitiva.

30    Permiso de construcción: Licencia necesaria para realizar cualquier obra relacionada



Acta N° 63-2019

**Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14051**

---

1    con la construcción que se ejecute dentro del cantón de Santa Bárbara de Heredia, sea  
2    de carácter permanente o provisional y que es otorgada por la Municipalidad.

3    Tasación: Determinación del valor de una obra civil de cualquier naturaleza.

4    Tasación de oficio: Valoración que el Departamento de Ingeniería podría realizar sobre  
5    una construcción sin el respectivo permiso municipal, la cual se basa en el acta de  
6    notificación extendida por el inspector municipal.

7    Artículo 2°- Facultades y Obligaciones de la Municipalidad: sin perjuicio de las facultades  
8    que las leyes conceden en esta materia a otras instituciones y organismos públicos,  
9    corresponde a la Municipalidad de Santa Bárbara hacer cumplir las leyes vigentes que  
10   regulan lo referente a obras civiles, así como las otras normas que tengan relación con  
11   esta materia para el ejercicio del control de la explotación de los inmuebles de manera  
12   planificada y ordenada, tendiente a lograr el desarrollo del Cantón de Santa Bárbara.  
13   También le corresponde velar porque todas las edificaciones del cantón reúnan las  
14   condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad y belleza, tanto en las vías  
15   públicas como en las construcciones en general que se ejecuten en terrenos de su  
16   jurisdicción. Para cumplir con esta obligación, podrá acudir a las otras instituciones del  
17   Estado y coordinar con ellas la ejecución e implementación de lo que le impone la ley.

18   Artículo 3°- Facultad municipal para notificar asuntos de permisos municipales de  
19   construcción: Con la aprobación de este Reglamento, el Concejo Municipal faculta a los  
20   Inspectores Municipales, Notificadores de Cobros, Mensajeros, jefes de departamento,  
21   asistentes para que notifiquen todos los acuerdos, comunicados y resoluciones que  
22   sean necesarios para resolver las quejas, denuncias y solicitudes que provengan de los  
23   administrados y en relación con los permisos municipales a los que hace referencia este  
24   Reglamento. Para estos efectos los funcionarios así señalados por el Concejo Municipal  
25   tendrán fe pública en cuanto a lo que consignen en la razón de notificación.

26   Artículo 4°- Facultad para realizar actas de inspección: Quedan autorizados y facultados  
27   los Inspectores Municipales, Notificadores, jefaturas, así como otros funcionarios  
28   designados por el Alcalde Municipal, en resolución motivada para que realicen aquellas  
29   actas de inspección y/o de tasado, que sean necesarias para resolver las quejas,  
30   denuncias y solicitudes que provengan de los administrados y en relación con los



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019

MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA

FOLIO N° 14052

1 Permisos de Construcción Municipales.

2 Artículo 5°- Contenido de las actas de los funcionarios municipales: Las actas de  
3 inspección y/o de tasado que se realizará sobre obras que estén dentro del marco  
4 técnico jurídico y a partir del acta de clausura, deberán contener, bajo pena de nulidad  
5 los siguientes requisitos:

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

7 b) El nombre completo y demás calidades del funcionario municipal encargado y  
8 responsable de realizar el acta de inspección y/o de tasado, y de los testigos si hubiere.

9 c) En las actas de inspecciones, se consignará de manera clara, circunstanciada,  
10 precisa, y organizada los hechos que se logran percibir por medio de los sentidos y las  
11 circunstancias que sean necesarias para la valoración de los hechos que allí se logren  
12 determinar.

13 d) En el caso de obras civiles ya iniciadas o concluidas, el funcionario encargado de  
14 levantar el acta deberá consignar en ella la calidad, cantidad, situación, condición y  
15 percepción que tenga de los materiales y estructuras que esté inspeccionando. El  
16 formulario de inspección deberá servir como guía para que el funcionario consigne toda  
17 la información que requiere para resolver lo que en derecho corresponda.

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

23 f) En el cierre del acta de inspección se consignará la hora exacta en que se terminó la  
24 labor, la firma del funcionario, el nombre y las calidades de ley, consignando claramente  
25 la dirección exacta, teléfonos y números de cédula de los testigos del acta y la firma de  
26 los mismos.

27 g) Se establecerá una razón de notificación del acta de inspección para el administrado,  
28 la cual se le entregará en el sitio si estuviera presente, o bien se le entregará a las  
29 personas responsables de la obra, o en su defecto, se le enviará al lugar señalado para  
30 recibir notificaciones como consta en el expediente. Si la persona no quisiere firmar la



Acta N° 63-2019

**Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14053**

---

1    notificación, así se hará constar por medio de una razón al pie del acta respectiva dando  
2    fe de esa situación. Siendo: No quiso recibir o no quiso firmar.

3    h) En aquellos casos en que el infractor no haya cumplido con el ordenamiento jurídico,  
4    se procederá a consignar en el acta que dicha persona es consciente de que construyó  
5    bajo su propio riesgo y que la Municipalidad podrá tomar las medidas correctivas para  
6    restablecer el estado de las cosas, en cumplimiento de las normas legales imperantes  
7    en la materia constructiva y de salud pública.

8    Artículo 6°- Facultades de los funcionarios para emitir y hacer cumplir órdenes: Los  
9    funcionarios Municipales mencionados en el artículo 3 de este reglamento, están  
10    facultados por el ejercicio de su cargo para emitir disposiciones a los administrados y  
11    velar por su fiel cumplimiento. Además, están facultados para hacer cumplir las órdenes  
12    que emanan de otros funcionarios Municipales y que se les encarga de ejecutar.

## 13    CAPITULO II

### 14    SANCIONES

15    Artículo 7°- Clausura de obra: En los casos que se detallan a continuación, quedan  
16    facultadas las autoridades municipales para proceder a la clausura de la obra civil en  
17    los términos establecidos en el ordenamiento jurídico, sin responsabilidad para esta  
18    Municipalidad. Para ello podrán acudir a los miembros de la Fuerza Pública de la Policía  
19    de Proximidad de Santa Bárbara u otras autoridades legales o administrativas, si el caso  
20    lo ameritare. Para los efectos que conciernen a la ejecución de esta clausura, los  
21    funcionarios municipales autorizados, podrán proceder a marcar con sellos el inmueble  
22    en proceso constructivo o terminado, que se encuentra sin autorización municipal, y  
23    evitar así que el administrado pueda seguir realizando o ejecutando la obra o dar uso  
24    del mismo. La sanción de clausura procederá para los siguientes casos:

25    a) Cuando la Municipalidad logre demostrar que se está desarrollando una obra sin los  
26    respectivos permisos municipales o sin la muestra visible del certificado que contiene el  
27    permiso municipal.

28    b) En el caso en que se demuestre que se está desarrollando una obra con un permiso  
29    municipal vencido, el cual tendrá un año calendario de vigencia a partir de la fecha de  
30    su emisión (incluyendo el período de prórroga de seis meses).



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14054

---

- 1    c) En el caso en que se demuestre que se está desarrollando una obra que ponga en  
2    peligro la vida de las personas y la integridad de las cosas, sin las correspondientes  
3    medidas de seguridad.
- 4    d) Cuando no se cumplan las condiciones de los permisos de construcción.
- 5    e) En el caso en que la Municipalidad compruebe el incumplimiento de alguno de los  
6    requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico que regula la materia, por parte de  
7    aquel a quien se haya otorgado un permiso en los términos regulados. También cuando  
8    se logre demostrar alguna falsedad en los documentos presentados por el permisionario  
9    o que alguno de ellos haya sido revocado de alguna manera.
- 10   f) En los casos en que algún inspector municipal detecte que el administrado está  
11   construyendo, remodelando o reparando parcial o totalmente algún tipo de obra, en el  
12   inmueble
- 13   g) Cuando no hayan sido expresamente autorizados por la Municipalidad o bien, que  
14   estén expresamente prohibidas de acuerdo a las normas jurídicas vigentes en el  
15   ordenamiento jurídico que rige la materia.
- 16   h) Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto respectivo  
17   aprobado por la Municipalidad.
- 18   i) Cualquier otra de las infracciones contempladas en la Ley de Construcciones y su  
19   Reglamento, así como en la Ley de Planificación Urbana o en cualquier otra norma del  
20   Ordenamiento Jurídico vigente.
- 21   Artículo 8°- Multa por infracciones en casos de clausura, según el artículo anterior: En  
22   los casos previstos en el artículo anterior se le impondrá al administrado, o su  
23   representada, una multa máxima al 100%, el cual será correspondiente según el avance  
24   de la obra, de acuerdo al valor del impuesto de construcciones que debe pagar el  
25   administrado por el costo total de la obra. Todo esto de acuerdo al artículo 90 de la Ley  
26   de Construcciones.
- 27   Artículo 9°.- Cobro judicial: En los casos en que algún inspector municipal detecte que  
28   el administrado está construyendo, remodelando o reparando parcial o totalmente algún  
29   tipo de obra en el inmueble, y el administrado se negare a recibir las notificaciones y no  
30   permitiera el acceso de los funcionarios para la colocación de sellos de clausura



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14055

---

1    entorpeciendo su labor, se levantará un acta que consigne lo estipulado en el artículo 4  
2    facultando a la municipalidad a iniciar el procedimiento administrativo de demolición o  
3    bien según criterio del departamento de Ingeniería de tasar la obra en base a lo  
4    observado en sitio, pudiendo utilizar el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología  
5    Constructiva del Ministerio de Hacienda vigente a criterio del Ingeniero (a) o  
6    Arquitecto(a) responsable, esto con el fin de enviar a cobro judicial todas aquellas  
7    cuentas que permanezcan en el sistema municipal en cobro por más de 30 días sin que  
8    el proyecto haya sido presentado y cancelado (artículo 93 Ley de Construcciones),  
9    pudiendo llegarse inclusive al remate del inmueble por el no pago de esta obligación y  
10    o a la demolición de la obra.

11    Artículo 10°. - Demolición de la obra: Una obra civil podrá ser demolida por parte de la  
12    Municipalidad cuando:

13    a) El administrado no acate lo establecido en el artículo 93 de la Ley de Construcciones.

14    b) Tenga que ser aplicado el artículo 96 de la Ley de Construcciones.

15    c) Una obra se encuentre invadiendo la Zona Pública o retiro de construcción, zonas de  
16    protección según la ley Forestal o normas conexas.

17    d) La Municipalidad demuestre que existe una obra que pone en peligro la vida de las  
18    personas o la integridad de las cosas que la rodean. En casos denominados como  
19    %cuarterías+podrá la municipalidad por medio de orden Sanitaria de Ministerio de Salud  
20    iniciar proceso de demolición.

21    e) La Municipalidad lo haya ordenado en Procedimiento Especial Sancionatorio,  
22    resolución firme de la Alcaldía Municipal al efecto de esta manera como consecuencia  
23    de una obra civil que se haya demostrado no cuenta con los permisos de construcción  
24    correspondientes.

25    Artículo 11°. - Procedimiento para demolición de la obra: Si en el ejercicio de su labor  
26    de control la Municipalidad detectara la existencia de una obra terminada o en proceso  
27    constructivo, sin que se haya otorgado el respectivo permiso de construcción, levantará  
28    un expediente administrativo en base al capítulo XXI de la Ley de Construcciones y  
29    notificará al interesado la orden de clausura, impidiendo, si es del caso, el uso de la  
30    obra. En la notificación practicada deberá hacerse la advertencia al administrado de



Acta N° 63-2019

**Fecha: 27/06/2019      MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA      FOLIO N° 14056**

---

1    que al amparo de lo establecido en el artículo 93 de la Ley de Construcciones, tendrá  
2    un plazo de 30 días para presentar los requisitos necesarios y obtener del permiso  
3    respectivo. Si el administrado cumpliera satisfactoriamente con lo prevenido, la  
4    Municipalidad podrá otorgar el permiso correspondiente con la aplicación de las multas  
5    que procedan. Si vencido el plazo fijado, el administrado no pudiere cumplir con la  
6    presentación de los requisitos para obtener el permiso, la Municipalidad podrá conceder  
7    un segundo plazo improrrogable, de manera discrecional, para que el administrado se  
8    ponga a derecho y cumpla definitivamente con lo exigido por este Reglamento y las  
9    normas constructivas del Ordenamiento Jurídico vigente. De presentarlo a tiempo y a  
10    derecho, la Municipalidad evaluará la obra y resolverá si se ajusta o no al proyecto  
11    presentado en los planos constructivos y así lo hará saber al administrado, sea  
12    concediéndole el permiso, o bien, ordenándole que modifique, repare, subsane o  
13    destruya la totalidad o la parte de la obra que no se ajuste al proyecto referido o a la Ley  
14    y Reglamento de Construcciones, a la Ley de Planificación Urbana, o a alguna otra ley  
15    o reglamento conexo. La sanción de demolición cabrá contra todas las obras que no  
16    hayan presentado los requisitos establecidos por ley y de igual manera para todas  
17    aquellas obras que no se ajustan al Ordenamiento Jurídico. Para la aplicación de este  
18    artículo, la Municipalidad queda facultada a seguir las disposiciones establecidas en el  
19    Capítulo XXI de la Ley de Construcciones.

20    Artículo 12°. - Sanciones por desobediencia a la autoridad municipal: Cuando los  
21    funcionarios municipales autorizados emitan órdenes escritas a los administrados, éstas  
22    serán de acatamiento obligatorio, una vez que estén firmes y de acuerdo a la ley. Si el  
23    permisionario desobedeciere estas órdenes en evidente confrontación con la autoridad  
24    municipal, ésta podrá acudir a los Tribunales de Justicia a efecto de interponer las  
25    denuncias correspondientes por el delito de Desobediencia de acuerdo al artículo 314 y  
26    del Código Penal.

27    Artículo 13°. - Ruptura o violación de sellos por parte del administrado o por terceros:  
28    Los sellos colocados por la autoridad municipal con el fin de clausurar, restringir o  
29    impedir el uso de una obra de acuerdo a este Reglamento, son un patrimonio público y  
30    oficial; se utilizan para efectos fiscales y administrativos. Por lo tanto, el administrado



Acta N° 63-2019

Fecha: 27/06/2019 MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA FOLIO N° 14057

1 tiene la obligación de cuidar y velar por la protección de estos sellos. Si la Municipalidad  
2 lograre demostrar que el presunto infractor, sus representantes o cualquier otro  
3 administrado que tenga relación con la obra en construcción, ha roto o permitido que se  
4 rompan estos sellos (esto será determinado y dado como un hecho si se observan  
5 avances de obra a partir de la clausura de la obra), elevará el caso ante las autoridades  
6 judiciales correspondientes, mediante denuncia formal, para sancionar al Infractor  
7 conforme lo estipulado en el artículo 319 del Código Penal.

8 Artículo 14°. - Procedimientos para aplicar sanciones administrativas: La Municipalidad  
9 de Santa Bárbara, en el ejercicio de su función de control y planificación del desarrollo  
10 urbano del Cantón de Santa Bárbara, podrá aplicar cualquiera de las sanciones que  
11 describe este capítulo siempre y cuando lo haga saber así al administrado por medio de  
12 resolución motivada y ésta quede firme de acuerdo al procedimiento que describe este  
13 Reglamento.

#### 14 CAPITULO III

#### 15 DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

16 Artículo 15°. -Disposiciones supletorias: Todo lo no regulado expresamente en este  
17 Reglamento se regirá de conformidad con las normas del Ordenamiento Jurídico vigente  
18 que sean de aplicación supletoria a este Reglamento. Este reglamento rige a partir de  
19 su publicación definitiva en el Diario Oficial La Gaceta.

20 **SEGUNDO: Comisionar a la Secretaria Municipal para su publicación en el Diario**  
21 **Oficial La Gaceta.**

22 Sin más asuntos que tratar y siendo las diecinueve horas con treinta minutos, el señor  
23 Presidente Sr. Ronald Fco. Salas Campos, da por concluida la sesión. -----

24

25

26

27

28

29

30

Secretaria

Presidente