



# Normativa Municipal

## PROYECTO DE REGLAMENTO PARA EL COBRO DE TARIFAS POR LAS OMISIONES A LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES LOCALIZADOS EN EL CANTÓN CENTRAL DE SAN JOSÉ

### Disposiciones generales

El Concejo Municipal del Cantón Central de San José, con sustento en lo establecido en los artículos 169 y 170, de la Constitución Política, artículos 4º, inciso a), 13, inciso c), 43, 68, 75, 76, 76 bis y 76, ter del Código Municipal, Ley N° 7794, del 30 de abril de 1998 y en uso de sus atribuciones, dicta el presente Proyecto de Reglamento para el Cobro de Tarifas por Omisiones a los Deberes de los Propietarios de Inmuebles Localizados en el Cantón Central de San José, el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

### CAPÍTULO I Del objetivo y las definiciones

Artículo 1º—Objetivo. El objetivo de este Reglamento es establecer el procedimiento para la imposición y cobro de multas por incumplimiento de lo dispuesto en los artículos 75, 76, 76 bis y 76 ter del Código Municipal. Asimismo el procedimiento para el cobro por la ejecución sustitutiva de las obras y servicios realizados por este Municipio.

Artículo 2º—De las definiciones. Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- A) **Concejo Municipal del Cantón Central de San José:** Concejo Municipal.
- B) **Municipalidad del Cantón Central de San José:** la Municipalidad.
- C) **Cantón Central de San José:** Cantón.
- D) **Código Municipal:** Código.
- E) **Plan Director Urbano del Cantón Central:** Plan Director.
- F) **Limpieza de lotes:** Consiste en el mantenimiento de lotes públicos y privados en lo que respecta a chapea y eliminación de escombros, además de la transferencia de dichos escombros al lugar de depósito.
- G) **Construcción y restauración de aceras:** Consiste en la realización de trabajos generales en las vías peatonales, de acuerdo a lo que establezca y recomiende la Municipalidad (cordón de caño, subbase y capa superior de las aceras).
- H) **Construcción de cercas:** Es la instalación de cercas de diferentes materiales en predios públicos y privados, cuando estos lo ameriten, según los criterios que al efecto dé la Dirección de Urbanismo.
- I) **Limpieza de escombros en vías públicas:** Son los trabajos de mantenimiento de las vías públicas, eliminación de elementos que impidan el libre paso de peatones, vehículos o la

visibilidad (en aceras deberá existir como mínimo 1,5 m libre para el tránsito peatonal, según lo dispuesto en el Plan Director).

J) **Instalación de canoas y bajantes frente a vía pública:** Es la construcción de canoas y bajantes, en edificios privados que carezcan de estos elementos.

K) **Costo efectivo:** La suma del costo de los materiales, la mano de obra, el uso de equipo y suministros, más un diez por ciento de utilidad; esto último de conformidad con el artículo 74, del Código Municipal.

Artículo 3º—Son deberes de los propietarios de los inmuebles ubicados en el cantón, o de quienes aparezcan como titulares de la cuenta en servicios urbanos; los siguientes:

- a) Limpiar la vegetación a orillas de las vías públicas y recortar la que perjudique o dificulte el paso de las personas.
- b) Construir cercas y limpiar los lotes sin construir, así como aquellos con viviendas deshabitadas o en estado ruinoso o de demolición.
- c) Remover de las aceras y vías públicas los objetos abandonados.
- d) Construir aceras y darles mantenimiento.
- e) No obstaculizar el paso por las aceras con gradas de acceso a las viviendas, retenes, cadenas, rótulos, materiales de construcción o artefactos de seguridad en entradas de garajes.
- f) Instalar bajantes y canoas para recoger las aguas pluviales de las edificaciones, cuyas paredes colinden inmediatamente con la vía pública.
- g) Ejecutar las obras de conservación de las fachadas de casas o edificios visibles desde la vía pública cuando, por motivo de interés turístico, arqueológico o histórico, el municipio lo exija.
- h) Garantizar adecuadamente la seguridad, la limpieza y el mantenimiento de propiedades cuando se afecten las vías y propiedades públicas o a terceros en relación con ellas.

Artículo 4º—Se entenderá por omisiones a los deberes de los propietarios de bienes inmuebles lo siguiente:

- a) Cuando el propietario de un bien inmueble no limpie la vegetación a orillas de las vía públicas y cuando no recorte la que perjudique o dificulte el paso de las personas.
- b) Cuando el propietario de un bien inmueble no construya las cercas ni limpie los lotes sin construir.
- c) Cuando el propietario no remueva de las cercas y vías públicas ubicadas frente a sus propiedades, los objetos que él haya abandonado.
- d) Cuando el propietario no construya la acera frente a su inmueble o cuando no le dé mantenimiento a la misma.
- e) Cuando el propietario obstaculice el paso por las aceras con gradas de acceso a las viviendas, retenes, cadenas, rótulos, materiales de construcción o artefactos de seguridad en entradas de garajes.
- f) Cuando el propietario no instale bajantes o canoas para recoger las aguas pluviales de las edificaciones ubicadas en su inmueble, cuyas paredes externas colinden inmediatamente con la vía pública.
- g) Cuando el propietario no ejecute las obras de conservación de las fachadas de casas o edificios visibles desde la vía pública cuando, por motivo de interés turístico, arqueológico o histórico, el municipio lo exija.
- h) Cuando el propietario no garantice adecuadamente la seguridad, la limpieza y el mantenimiento de sus propiedades cuando éstas afecten las vías y propiedades públicas o a terceros en relación con ellas.

Artículo 5°—El sujeto pasivo para los efectos de este Reglamento, es toda aquella persona física o jurídica, que sea propietaria o poseedora por cualquier título, de un bien inmueble o que aparezca como titular de servicios urbanos en el sistema de cobro municipal y que esté por tal condición obligada al cumplimiento de los deberes que el Código Municipal contemplan en el artículo 75 y que este Reglamento señala en el artículo 2°.

Artículo 6°—Las notificaciones e inspecciones en general serán competencia de las siguientes dependencias:

- a) Sección de Ambiente de la Dirección de Saneamiento Ambiental, las obligaciones establecidas en los incisos a), b), c), e), f) y j), del artículo 75, del Código Municipal.
- b) Sección de Inspección Urbana de la Dirección de Urbanismo, las obligaciones establecidas en los incisos d), g), h), i), del artículo 75, del Código Municipal.

## CAPÍTULO II

### **Del procedimiento para la imposición de las multas por omisión**

Artículo 7°—La Municipalidad cobrará las multas cuando se incumplan con las obligaciones señaladas en el artículo 75, en forma trimestral y en el mismo recibo en el que se cobran los tributos municipales.

Artículo 8°—Corresponderá a las dependencias de Inspección, según el caso, determinar en el campo, la omisión de los deberes de los propietarios o poseedores de bienes inmuebles que señala el artículo 75, del Código. Una vez que se determina la omisión a esos deberes, el Inspector Municipal deberá verificar quién es el propietario del inmueble donde se dan esas omisiones y cursará una notificación, otorgándole un plazo que oscilará entre tres y treinta días hábiles para que cumpla con su deber e informando, que de demostrarse que transcurrido el plazo otorgado no atendió la solicitud, la Municipalidad de San José aplicará la multa correspondiente, cada trimestre, hasta su efectivo cumplimiento, o bien, la Municipalidad realizará la obra, cobrándole los costos posteriormente.

Artículo 9°—Transcurrido el plazo señalado en la notificación, el inspector verificará su cumplimiento y en caso de persistir la omisión, remitirá un informe a su jefatura, para que solicite el cargo de la multa al Departamento de Desarrollo Catastral y una solicitud a la dependencia que le corresponda realizar la obra, para que la misma sea incorporada a su plan de trabajo.

Artículo 10.—Una vez aplicada la multa en el sistema de cómputo, esta se reflejará en el sistema de cobros de la Municipalidad, junto con los tributos municipales que trimestralmente deba cancelar el propietario, hasta tanto este no cumpla con el deber. Una vez que este cumpla con su deber, el interesado debe comunicarlo por escrito a la dependencia a cargo del procedimiento.

## CAPÍTULO III

### **Del procedimiento para el cobro por obras realizadas por la Municipalidad**

Artículo 11.—Una vez que la Municipalidad haya realizado la obra o servicio, ésta procederá al cobro de su costo, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la finalización de la misma y en caso de servicios continuos, a partir de su inicio. Concluida la obra esta dependencia deberá

comunicar a la dependencia que lleva el procedimiento, el detalle del costo de la obra, a efectos de notificar el mismo.

Artículo 12.—La notificación deberá contener:

- a. El monto total del costo efectivo.
- b. El lugar o cuenta bancaria en que podrá ser cancelado.
- c. La prevención de que, de no cumplir con el pago en el tiempo establecido, deberá cancelar por concepto de multa, un cincuenta por ciento del valor de la obra o servicio.
- d. La advertencia de que pasados los ocho días, la Municipalidad podrá cobrar judicialmente el costo, sin más trámite.
- e. La advertencia de que, además de la multa, deberá cancelar los intereses moratorios correspondientes.
- f. En el caso de obras, se adjuntará una certificación municipal en la que se haga constar el monto a que asciende la obra construida.

Artículo 13.—En la determinación del costo efectivo, la Municipalidad tomará como base el gasto real que tenga la realización de las obras y servicios que señala el artículo 75, del Código y este Reglamento en el artículo 3º, los que se demostrarán con base en la liquidación presupuestaria de cada período fiscal, que estará sustentada en los costos reales, brindados por las dependencias encargadas de prestar esos servicios o de realizar las obras.

Artículo 14.—Corresponde al Concejo Municipal, de conformidad con lo establecido en los artículos 4º, inciso d), 13, inciso b), 68 y 76 del Código, la aprobación de estas tarifas, las que entrarán en vigencia a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*. Es obligación del Concejo Municipal hacer una revisión y actualización anual de estas tarifas, con base en los estudios técnicos y de costos que le presente la administración.

#### CAPÍTULO IV

##### **De la realización de obras y servicios**

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 de la obligación de la construcción de la acera y mantenimiento en buen estado de la misma.

Se considerarán aceras en mal estado, aquellas que tengan huecos, repello levantado, grietas superiores a cinco milímetros, tapas de cajas de registro y albañales en mal estado, diferencias de niveles, entradas a garajes sin cumplir con las normas del Plan Director Urbano de San José, el cordón de caño resquebrajado o demolido, aceras construidas con material diferente al señalado en este Reglamento.

Artículo 16.—En la construcción de aceras se usará únicamente el concreto, chorreado o prefabricado, con acabado antideslizante. De conformidad con el Mapa de Zonas de Control Especial del Plan Director Urbano, en las siguientes zonas de control especial será obligatorio el uso del adoquín o, simulando éste, mediante la técnica del concreto estampado:

- a. Centro Antiguo en el área comprendida entre avenida 10 y avenida 9, y entre las calles 11 y 12.
- b. Amón, Otoyá y Aranjuez, en el área comprendida entre avenida 9 y el río Torres, y entre calles 3 y 21.
- c. Paseo Colón, entre avenidas 2 y 1, entre calles 20 y 42.

d. Centro Cívico Nacional, entre calle 11 y calles 21 y 25, entre avenida 12 y avenidas 7 y 11 (ver mapa de zonas de control especial).

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.—La pendiente en el sentido transversal de la acera, tendrá como máximo el 3% y como mínimo el 2%. En los casos en que se requiera construir rampas de acceso vehicular al predio, se deberá construir según lo establece el Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte del Plan Director Urbano de San José.

Artículo 18.—En las esquinas de cuadra, deberá construirse las rampas para discapacitados, adaptándose a los niveles entre acera-calle, de tal forma que permita la continuidad y fluidez de los recorridos urbanos exigidos por la Ley N° 7600.

Artículo 19.—El valor del metro cuadrado de construcción de aceras, se actualizará en el mes de enero de cada año, previo estudio de la Dirección de Ingeniería, fijándose luego el precio por el Concejo Municipal, el cual será publicado en *La Gaceta*.

Artículo 20.—Limpieza y cercado de predios. De conformidad con el Plan Regulador Municipal, las personas físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras, por cualquier título, de bienes inmuebles, deberán cercarlos y mantenerlos limpios de maleza, objetos, deshechos o materiales contaminantes.

Artículo 21.—Cuando en un lote exista una edificación ruinoso y/o inhabitable que arriesgue la vida, el patrimonio o la integridad física de terceros, o cuyo estado de abandono favorezca la comisión de actos delictivos, la Municipalidad podrá formular la denuncia correspondiente ante las autoridades de salud, con el fin de que giren orden sanitaria de demolición; a efecto de que esta sea realizada por el propietario o en su defecto por la Municipalidad.

Artículo 22.—El valor que la Municipalidad cobrará al propietario, cuando haya procedido a realizar la obra o el servicio, será el costo efectivo del mismo, más un diez por ciento de utilidad.

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

- a. Malla tipo ciclón.
- b. Malla electro soldada.
- c. Tapias decorativas, baldosas.
- d. Materiales similares.

No se permite el uso de alambre de púas o similares y la cerca debe tener dos metros de altura como mínimo. En caso de cercarse con valla sólida, como tapias decorativas o baldosas, deberá respetarse el alineamiento correspondiente, o bien, cumpliendo con lo establecido en el Reglamento de Disposiciones Generales del Plan Director Urbano de San José, en línea de propiedad se puede colocar valla sólida que no sobrepase un metro de altura, continuando en cualquier material que permita un 80%, de visibilidad.

## CAPÍTULO V Del descargo de las multas

Artículo 24.—Procederá el descargo de la multa impuesta en los siguientes casos:

- a. Ausencia de notificación o inconsistencia en la misma.
- b. Error de ubicación de la propiedad (se impone la multa sobre otro inmueble).
- c. Verificación en el campo, del cumplimiento de la obligación dentro del plazo concedido.
- d. Presentación de declaración jurada protocolizada por notario público, indicando la fecha en que se realizó la obra y verificación en el campo, del cumplimiento.
- e. Presentación de certificación de contador público autorizado indicando la fecha en que incurrió en los gastos para la ejecución de la obra y verificando en el campo, del cumplimiento.
- f. Presentación por parte del titular, de facturas timbradas a su nombre, generadas por la ejecución de la obra y verificación en el campo, del cumplimiento.

Artículo 25.—De conformidad con lo establecido en el artículo 43, del Código, este Reglamento se somete a consulta pública por un plazo de diez días hábiles. Los interesados en hacer oposiciones al mismo, deberán dirigir sus planteamientos por escrito, en memorial razonado, ante el Despacho del Alcalde Municipal, ubicado en el Edificio José Figueres Ferrer, V piso, avenida 10, calle 34, diagonal al Mercado de Mayoreo.

Artículo 26.—Este Reglamento rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Acuerdo firme N° 4, artículo V, de la sesión ordinaria N° 63, celebrada por la Corporación Municipal del Cantón Central de San José, el 10 de julio del 2007-07-20.

San José, 19 de julio del 2007.—Departamento de Comunicación.— Teo Dinarte Guzmán, Jefa.—1 vez.—(O. C. N° 3629).—C-143405.—(63347).