

PROTOCOLO PARA PROCESOS DE REMODELACIÓN CONDominio EL BAMBÚ

Compromisos asumidos por propietario para iniciar procesos de remodelación

En aras de facilitar la comunicación relacionada a procesos de remodelación se presenta este documento a manera de resumen con los aspectos de mayor relevancia. Cualquier dato que este documento ignore u obvie respecto a las Leyes Nacionales no es responsabilidad de la Administración pues compete a cada condómino asesorarse legalmente para este tipo de procesos de remodelación.

El propietario interesado en iniciar un proceso de remodelación debe entregar este documento firmado a la Administración como una manera de documentar su expediente.

OBRAS MENORES VRS OBRAS MAYORES

Obras Menores de Remodelación (Requieren Licencia Municipal Simple)	Obras Mayores de Remodelación (Requieren Ingeniero/Arquitecto y Permiso Completo)
<p>No modifica Estructura</p> <p>No es obligatorio un Profesional</p> <p>Hasta 10 salarios base / 35 metros cuadrados</p>	<p>Si modifica Estructura</p> <p>Si es obligatorio un profesional CFIA</p> <p>Supera los 10 salarios base</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● Pintura: General de paredes y techos, tanto internas como externas. ● Acabados: Cambio de pisos, 	<ul style="list-style-type: none"> ● Estructura: Modificación de vigas, columnas, muros de carga o bases. ● Ampliaciones: Aumento de área

<p>cielorraso o enchapes que no afecten la estructura.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Tabiquería: Levantamiento de paredes livianas (muro seco) para divisiones internas. ● Seguridad: Instalación de verjas, rejas, portones o cortinas de acero. ● Exteriores: Tapias (no retención) de menos de 20m, mallas ciclón. 	<p>construida, ya sea en primer nivel o más alto.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Sistemas: Alteración del sistema eléctrico, mecánico o de fontanería principal. ● Techados: Cambio de estructura completa de techos o más de ● Muros de Retención: Construcción de muros que sostengan tierra (alto riesgo)
---	---

LEY DE CONSTRUCCIONES

Ley N° 9482

Artículo 83 bis- Permiso para obras menores

Toda persona puede hacer reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor, por cuenta propia o de terceros, sin necesidad de contar con la autorización del profesional contemplado en el artículo 83 de la presente ley, siempre y cuando dichas obras no excedan el equivalente a diez salarios base, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N.º 7337, de 5 de mayo de 1993, pero deberá contar con la licencia expedida por la unidad municipal correspondiente, la cual tendrá la obligación de vigilar las obras para las que haya autorizado la licencia.

RESUMEN DE ESTATUS CONDOMINALES A REPASAR

CAPITULO CUARTO: REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO TERCERO: Se da por entendido que todos los planos y demás documentos requeridos al momento de ser presentados al Comité de Arquitectura y Construcción (CAC) para aprobación de solicitud de construcción, remodelación o ampliación y visto bueno de definición de fecha de inicio de obras ya habrán de haber sido aceptados y evaluados por todas las instituciones gubernamentales vinculadas y por tanto gozaran de todos los visados, sellos y permisos de construcción requeridos para la ejecución de las obras de construcción en apego formal y estricto al marco legal establecido y vigente.

ARTÍCULO NOVENO: TRAMITE GENERAL PARA OBTENCIÓN DE VISTO BUENO DE CONSTRUCCIÓN: Todos los propietarios de fincas filiales en el condominio que deseen llevar a cabo construcciones nuevas o modificaciones y agregados a construcciones existentes, de conformidad con las Guías de Diseño y Desarrollo, deberán cumplir con el procedimiento indicado en este reglamento y presentar los formularios de construcción debidamente cumplimentados con la información solicitada.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: SOLICITUD DE VISTO BUENO CONSTRUCCIÓN MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN O AGREGADO: En el caso de modificaciones, ampliaciones o agregados, todo propietario del condominio presentara al CAC una solicitud de aprobación a la que anexará planos donde se muestre el conjunto general y detalle del agregado o área a modificar, señalando además todos los acabados y materiales a utilizar en cumplimiento con lo señalado en este reglamento sobre retiros, alturas, estructuras, etc. Los planos requeridos se deberán presentar a escala en versión electrónica o impresos. En todo caso toda modificación y ampliación deberá ubicarse dentro del área delimitada por los retiros establecidos. En ningún caso se aprobara la construcción de modificaciones o agregados que impliquen un área final construida superior al área de cobertura aprobada para la finca filial.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: CAMBIOS A OBRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN:
Si durante la marcha de la construcción es necesario modificar los planos o las obras

aprobadas previamente, el propietario deberá dirigir solicitud escrita indicando la justificación del cambio antes de proceder a la realización de los mismos.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Se establece para todas las viviendas sin excepción y como parámetro de estandarización la altura indicada en planos para cada modelo de casa tipo.

Estas alturas no podrán modificarse en ninguna parte del diseño.. Para obras y/o estructuras complementarias como terrazas, decks o barbacoas, garajes, cobertizos, bodegas y demás construcciones que pudieran ubicarse separadas a las unidades habitacionales, deberán ser aprobados por el CAC y únicamente con su aprobación podrán ser construidos.

DÉCIMO NOVENO: LÍNEAS DE RETIRO: Se han establecido varios retiros mínimos para garantizar la homogeneidad en criterios en todas las fincas. El retiro frontal mínimo establecido será de tres metros a partir de la línea de propiedad, igualmente el retiro posterior de cada propiedad se estableció en un mínimo de un metro y medio y los retiros colindantes se han definido como mínimo en un metro y medio. En todo caso los retiros indicados son referenciales y se han establecido como mínimo, pudiendo el propietario a mejor criterio incrementar estas dimensiones, más no así reducir las mismas. En el caso de aquellas propiedades que posean dos frentes a calle, o en el caso de las fincas filiales que se han unificado conformando una isla, se deberá indicar por parte del propietario al Comité de Arquitectura y Construcción CAC, que lindero de la propiedad se considera frente de la misma y en este frente se deberá mantener el retiro de construcción como mínimo en tres metros, considerando además para retiro posterior un mínimo de un metro y medio y el mismo metro y medio para retiros laterales o colindantes. No se permitirán tapias frontales en el área de antejardín. Las tapias perimetrales permitidas serán únicamente de setos naturales o malla tipo ciclón, recubierta de plantas de una altura máxima de un metro y medio de alto.


CONSIDERACIONES PARA INICIAR UNA REMODELACIÓN

RESPECTO A LA MUNICIPALIDAD DE GARABITO

- He leído los requisitos que solicita la Municipalidad de Garabito en su sitio web respecto a permisos de construcción y remodelación:

<https://www.munigarabito.go.cr/formularios-municipales/formularios-para-el-tramite-de-permiso-de-construccion>

- He descargado en la Web de la Municipalidad de Garabito el formulario para solicitar el permiso así como el formulario con los requisitos.



MUNICIPALIDAD DE GARABITO
SERVICIOS TÉCNICOS –SUBPROCESO CONSTRUCCIONES
TEL. 4060-2814/ 40602815
REQUISITOS PARA OBTENER PERMISO DE
REMODELACION Y AMPLIACION

REQUISITOS INTERNOS (DE VERIFICACION EN LA MUNICIPALIDAD).


- ESTAR AL DIA CON EL PAGO DE IMPUESTOS.
- ESTAR AL DIA CON LA PRESENTACION Y VIGENCIA DE LA DECLARACION DE BIENES INMUEBLES
- TIMBRE MUNICIPAL DE 10 COLONES.
- ESTUDIO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.
- CONSTANCIA DE NO DEUDAS CON LA C.C.S.S.
- APROBACION RESOLUCION MUNICIPAL DE UBICACIÓN (USO DE SUELO) PARA ACTIVIDAD A DESAROLLAR.
- PLANO CATASTRO **VISADO**.

EN CASO DE QUE ALGUN REQUISITO DE VERIFICACION INTERNA NO SE ENCUENTRE EN LOS REGISTROS MUNICIPALES DEBERA APORTARLO.


REQUISITOS A PRESENTAR

1. Solicitud del **permiso de construcción** extendido por la Municipalidad de Garabito totalmente lleno y firmado por el propietario del inmueble donde se indique número de finca y plano exacto donde se realizará la construcción. No se aceptan solicitudes con tachones o correcciones.
2. Aportar **fotocopia de la cédula** de identidad por ambos lados del solicitante. En caso de Sociedad, **personería jurídica** con no más de un mes de emitida y **fotocopia del pasaporte** o cédula del representante legal de la misma autenticada por abogado.
3. **Alineamiento fluvial** extendido por el I.N.V.U cuando dicha propiedad colinde con algún cuerpo de agua.
4. **Alineamiento vial** extendido por el M.O.P.T cuando dicha propiedad enfrente ruta nacional.
5. Presentar como mínimo **tres juegos de planos** sellados por el C.F.I.A
6. Si el proyecto se desarrolla en el área de Playa Hermosa donde se cuenta Plan Regulador los planos deben de aportar el respectivo sello del I.C.T.

www.munigarabito.go.cr



MUNICIPALIDAD DE GARABITO
SERVICIOS TÉCNICOS –SUBPROCESO CONSTRUCCIONES
TEL. 4060-2814/ 40602815
REQUISITOS PARA OBTENER PERMISO DE CONSTRUCCION
SOBRE



VIVIENDAS EXISTENTES ÚNICAMENTE PARA REMODELACIONES Y AMPLIACIONES HASTA 30 m2 (incluyendo tapias y muros hasta un máximo de 25 metros lineales)

REQUISITOS INTERNOS (DE VERIFICACION EN LA MUNICIPALIDAD).

- ESTAR AL DIA CON EL PAGO DE IMPUESTOS.
- ESTAR AL DIA CON LA PRESENTACION Y VIGENCIA DE LA DECLARACION DE BIENES INMUEBLES.
- TIMBRE DE 10 COLONES.
- ESTUDIO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.
- CONSTANCIA DE NO DEUDAS CON LA C.C.S.S.
- APROBACION RESOLUCION MUNICIPAL DE UBICACIÓN (USO DE SUELO) PARA ACTIVIDAD A DESAROLLAR.
- PLANO CATASTRO **VISADO**.

EN CASO DE QUE ALGUN REQUISITO DE VERIFICACION INTERNA NO SE ENCUENTRE EN LOS REGISTROS MUNICIPALES DEBERA APORTARLO.

REQUISITOS A PRESENTAR

1. Solicitud del **permiso de construcción** extendido por la Municipalidad de Garabito totalmente lleno y firmado por el propietario del inmueble donde se indique número de finca y plano exacto donde se realizará la construcción. No se aceptan solicitudes con tachones o correcciones.
2. Aportar **fotocopia de la cédula** de identidad por ambos lados del solicitante. En caso de Sociedad, **personería jurídica** con no más de un mes de emitida y **fotocopia del pasaporte** o cédula del representante legal de la misma autenticada por abogado.
3. **Alineamiento fluvial** extendido por el I.N.V.U cuando dicha propiedad colinde con algún cuerpo de agua.
4. **Alineamiento vial** extendido por el M.O.P.T cuando dicha propiedad enfrente ruta nacional.
5. Presentar como mínimo **tres croquis firmados** por un ingeniero o arquitecto indicando construcciones existentes. Indicar diseño constructivo y elementos estructurales de la obra a realizar (vigas, entrespiso, columnas y cualquier otro necesario para el proceso constructivo).
6. Si la obra a realizar corresponde a servicios sanitarios deberá aportar su respectivo **sello de salud**.
7. Para ampliaciones en segundas plantas o más deberá aportar los requisitos antes mencionados a excepción del punto seis que se modificará por planos constructivos tasados por el CFIA.

Si el proyecto se desarrolla en el área de Playa Hermosa donde se cuenta Plan Regulador los planos constructivos deben de aportar en respectivo sello del I.C.T.

www.munigarabito.go.cr

- Estoy claro que en la Web de la Municipalidad de Garabito se señala: Los permisos de construcción de obras menores pueden presentarse mediante correo electrónico a la dirección serviciosciudadanos@munigarabito.go.cr



MUNICIPALIDAD DE GARABITO
SERVICIOS TECNICOS –SUBPROCESO CONSTRUCCIONES
TEL. 4060-2814/ 40602815

REQUISITOS PARA OBTENER PERMISO DE CONSTRUCCION SOBRE OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISO DE CONSTRUCCION POR SER CATALOGADAS DE MANTENIMIENTO UNICAMENTE EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

REQUISITOS INTERNOS (DE VERIFICACION EN LA MUNICIPALIDAD).

- ESTAR AL DIA CON EL PAGO DE IMPUESTOS.
- ESTAR AL DIA CON LA PRESENTACION Y VIGENCIA DE LA DECLARACION DE BIENES INMUEBLES TIMBRE MUNICIPAL DE 10 COLONES.
- ESTUDIO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.
- CONSTANCIA DE NO DEUDAS CON LA C.C.S.S.
- APROBACION RESOLUCION MUNICIPAL DE UBICACIÓN (USO DE SUELO) PARA ACTIVIDAD A DESARROLLAR.
- PLANO CATASTRO **VISADO**.

EN CASO DE QUE ALGUN REQUISITO DE VERIFICACION INTERNA NO SE ENCUENTRE EN LOS REGISTROS MUNICIPALES DEBERA APORTARLO.

REQUISITOS A PRESENTAR

1. Reparación de tanques sépticos.
2. Cambio de muebles internos como sanitarios, pilas, cocina, closet, entre otros.
3. Pintura en general.
4. Cambios de ventanas, puertas, repellos, enchapes, láminas de cinc, canoas y bajantes, láminas de gypsum, fibrocemento, madera conglomerada. (no deberá afectar ningún elemento estructural).
5. Aceras.
6. Cercas en postes de madera o concreto con colocación de alambre de púas.
7. Jardinería en general.

www.munigarabito.go.cr

RESPECTO A LA ADMINISTRACIÓN CONDOMINAL

- He revisado los **Estatutos del Condominio** donde se ubican los Reglamentos, especialmente el capítulo dedicado al Reglamento de Construcción (Acceso disponible en Sitio Web del Condominio El Bambú).
- Me comprometo a presentar al CAC (Comité de Arquitectura y Construcción) los detalles del **proyecto de remodelación** que estaré implementando. Esto a través del envío de los documentos a la administración: administracion@bambupuntaleona.club.
- He sido enterado que en caso de obras mayores todos los planos y demás documentos requeridos al momento de ser presentados al Comité de Arquitectura y Construcción (CAC) para aprobación de solicitud de construcción, remodelación o ampliación y visto bueno de definición de fecha de inicio de obras ya habrán de haber sido aceptados y evaluados por todas las instituciones gubernamentales vinculadas y por tanto gozarán de todos los visados, sellos y permisos de construcción requeridos para la ejecución de las obras de construcción en apego formal y estricto al marco legal establecido y vigente, siendo esto responsabilidad absoluta del propietario de la finca filial y no de la Administración Condominal.
- He sido enterado sobre las **líneas de retiro**, las cuales se han establecido garantizar la homogeneidad en criterios en todas las fincas:
 - El retiro frontal mínimo establecido será de tres metros a partir de la línea de propiedad.
 - Retiro posterior de cada propiedad se estableció en un mínimo de un metro y medio.
 - Los retiros colindantes se han definido como mínimo en un metro y medio.
 - En todo caso los retiros indicados son referenciales y se han establecido como mínimo, pudiendo el propietario a mejor criterio

incrementar estas dimensiones, más no así reducir las mismas. En el caso de aquellas propiedades que posean dos frentes a calle, o en el caso de las fincas filiales que se han unificado conformando una isla, se deberá indicar por parte del propietario al Comité de Arquitectura y Construcción CAC, que lindero de la propiedad se considera frente de la misma y en este frente se deberá mantener el retiro de construcción como mínimo en tres metros, considerando además para retiro posterior un mínimo de un metro y medio y el mismo metro y medio para retiros laterales o colindantes.

- No se permitirán tapias frontales en el área de antejardín. Las tapias perimetrales permitidas serán únicamente de setos naturales o malla tipo ciclón, recubierta de plantas de una altura máxima de un metro y medio de alto. Si se tiene la necesidad de presentar otra alternativa debe justificar la misma.
- Me comprometo a presentar a la Administración la aprobación por escrito del CAC (Comité de Arquitectura y Construcción) para el inicio de la obra.

FASE DE EJECUCIÓN

- Antes de iniciar la remodelación y en caso que sea necesario se debe delimitar la filial con estructuras firmes y material tipo sarán, el cual colabore en el ornato y además limite visualmente con las fincas filiales vecinas.
- Me comprometo a presentar la **lista con el nombre completo de las personas de la cuadrilla** para la remodelación, así como el maestro de obras e ingenieros u otro proveedor.
- Por un tema de velar por la seguridad y dado antecedentes pasados, se prefiere solicitar una copia de la cédula por ambas partes y la hoja de delincuencia con no más de 1 mes de emitida de la cuadrilla y demás responsables de la obra.

- Brindar el **nombre completo y número de teléfono de la persona responsable en sitio** durante la ejecución de la obra con quien la Administración canalice situaciones relacionadas a la aplicación de los reglamentos condominales, por ejemplo, vehículo mal estacionados, horarios de trabajo, contaminación sónica, depósito de materiales, mercaderías, muebles y/u objetos en las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza y/o decoración del Condominio o significar daño o molestias a los demás condóminos, etc.
- Me comprometo a comunicar al personal acerca del **régimen de multas** que rige en el condominio, pues como dueño de la propiedad soy responsable de sus acciones (*Artículo 22 de la Ley 7933: Las obligaciones a cargo del propietario lo exigirán en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble. En este caso, cuando el propietario no lo habite, utilice ni ocupe, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del propietario*).
- Estoy informado que el **horario de trabajo es de Lunes a Viernes de 6 am a 5 pm y sábados de 8 am a 2 pm**. Tengo claro que no se puede laborar los domingos, feriados o en fechas especiales que así lo designe la Administración previa comunicación. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento según el artículo 17 del régimen de multas.
- Informaré al responsable de ejecutar la remodelación que la misma no debe bloquear las áreas comunes, la vía, las aceras, ni los caños. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una **multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento** según el artículo 5 del régimen de multas.
- El responsable de la obra debe gestionar los escombros para evitar un accidente tanto en el proceso de remodelación como al finalizar la obra. Además se solicita respetar el artículo 6 del régimen de multas que cita: Arrojar líquidos y objetos fuera de la finca filial. El incumplimiento de esta

www.bambupuntaleona.club - WhatsApp: (506) 6088-2123

disposición será sancionado con una multa equivalente a una **(1) cuota de mantenimiento**.

- ESTÁ TOTALMENTE PROHIBIDO EL USO DE LA BATERÍA SANITARIA DE LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO PARA TRABAJADORES. La zona de Casa Club es exclusiva para los propietarios.
- En caso de utilizar un lote vecino para agilizar las obras del proceso constructivo, el interesado, es decir, el propietario de la filial debe solicitar el permiso con el dueño directamente y deberá **entregar la autorización por escrito para evitar cualquier inconveniente**. Este es un acuerdo privado entre las partes donde la Administración no tiene injerencia alguna, sólo solicita la respectiva notificación.

Firma del Propietario de la Finca Filial

No. de Finca Filial _____

Versión 24 de Marzo 2026