

PROTOCOLO PARA PROCESOS CONSTRUCTIVOS CONDominio EL BAMBÚ

Compromisos asumidos por propietario para iniciar procesos constructivos

En aras de facilitar la comunicación relacionada a procesos constructivos se presenta este documento a manera de resumen con los aspectos de mayor relevancia. Se ha estructurado por etapas para una mejor comprensión.

El propietario interesado en iniciar un proceso de construcción debe entregar este documento firmado a la Administración como una manera de documentar su expediente y evitar inconvenientes en el proceso.

RESUMEN DE ESTATUS CONDOMINALES A REPASAR

RESUMEN DEL 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 aprobará 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.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: ÁREAS DE COBERTURA Y CONSTRUCCIÓN: Sin importar que la Municipalidad de Garabito haya definido en la certificación de uso de suelo extendida para el proyecto, una cobertura máxima no mayor al setenta por ciento del área de cada finca filial, se establece internamente para el condominio el porcentaje de cobertura según el terreno y el modelo escogido, por esta razón no se indican porcentajes de cobertura en el presente reglamento. El CAC será el encargado de velar que las construcciones y obras exteriores estén acorde con la reglamentación, siempre respetando los retiros exigidos, respetando los modelos de casa tipo y que no se construyan en áreas exteriores sin antes haber sido aprobadas. Cada propietario deberá considerar el plantar como mínimo el diez por ciento del área del lote con especies de árboles y plantas adecuadas a la región. El Comité de Arquitectura y Construcción CAC evaluará la posible www.bambupuntaleona.club - WHATSAPP: (506) 6088-2123

reducción de este porcentaje ante solicitud formal del propietario para aquellos casos que se consideren excepcionales.

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.

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 TECNICOS –SUBPROCESO CONSTRUCCIONES
TEL. 4060-2814/ 40602815
REQUISITOS PARA PERMISO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES



MUNICIPALIDAD DE GARABITO
SOLICITUD DE PERMISO DE CONSTRUCCION
 Teléfonos: 2643 3038/ext.28 -38 45
 www.munigarabito.go.cr

Fecha de solicitud:

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 cedula** de identidad por ambos lados del solicitante. En caso de Sociedad, **Personería jurídica** original con no más de un mes de emitida y fotocopia del pasaporte o cédula del representante legal de la misma autenticada por abogado.
3. Declaración jurada para el **Ministerio de Salud**.
4. Carta de **disponibilidad de Agua** emitido por el A y A o ASADA de la zona. En su defecto si la propiedad posee pozo deberá aportar aprobación del MINAET para la perforación y aprobación de SENARA (aprovechamiento para consumo humano)
5. Si la vivienda supera los **500 m2** de construcción deberá aportar su respectiva viabilidad ambiental aprobada por **SETENA**.
6. **Alineamiento fluvial** extendido por el I.N.V.U cuando dicha propiedad colinde con algún cuerpo de agua.
7. **Alineamiento vial** extendido por el M.O.P.T cuando dicha propiedad enfrente ruta nacional.
8. Si la propiedad se ubica en área catalogada de fragilidad ambiental se le solicitara **visado** por parte del **MINAET**, y su respectiva viabilidad ambiental aprobada por SETENA.
9. Presentar como mínimo **tres juegos de planos** sellados por el C.F.I.A
10. Si el proyecto se desarrolla en el área de Playa Hermosa donde se cuenta Plan Regulator los planos deben de aportar el respectivo sello del I.C.T.

www.munigarabito.go.cr

Nombre del Dueño Registral de la Propiedad:			
Cédula:	Teléfonos:	Fax:	
Correo Electrónico:			
Dirección exacta de la Propiedad:			
Representante Legal de la Sociedad:			
Cédula:	Teléfonos:	Fax:	
Correo Electrónico:			
Dirección Física para Notificaciones dentro del Cantón:			
#Plano:	#Finca:	Frente a calle Pública:	Área del Terreno:
Ubicación del Terreno	Provincia:	Cantón:	Distrito:
CONSTRUCCION :			
<input type="checkbox"/> NUEVA <input type="checkbox"/> REMODELACION <input type="checkbox"/> AMPLIACION <input type="checkbox"/> DEMOLICION <input type="checkbox"/> MOVIMIEMTO DE TIERRA			
ESPECIFIQUE:			
AREA DE CONSTRUCCION:	VALOR DE LA OBRA SEGÚN C.F.I.A	VALOR POR METRO CUADRADO:	
Fecha de estimación de Inicio de la Obra:		Fecha de estimación de finalización de la Obra:	
Nombre del Profesional responsable de la Obra:			
Cédula:	Teléfonos:	Fax:	
Correo Electrónico:			
Firma del dueño Registral de la Propiedad		# Cédula:	

VISTO BUENO FACTURACION

VISTO BUENO DE DECLARACION DE BIENES INMUEBLES PRESENTADA

ETAPAS DE PROCESO

FASE PRELIMINAR

- 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).

- Estoy claro que antes de iniciar la obra debo canalizar con el ICE la instalación del **medidor eléctrico**.
- Acepto que según los estatutos condominales los planos a utilizar deberán ser canalizados y adquiridos a través del Desarrollador, esto está definido en los estatutos desde la constitución del Condominio (Capítulo Cuarto. Artículo 8). **El precio de los planos incluye visitas para supervisar la obra** según el desarrollo de la obra.
- Acepto que solamente se deberá **construir estrictamente uno de los modelos aprobados** por el CAC (Comité de Arquitectura y Construcción). En este momento existen 5 modelos a elegir.
- He sido enterado que según lo establecen los estatutos condominales que 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 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. .
- Me comprometo a presentar al CAC (Comité de Arquitectura y Construcción) el **croquis del proyecto constructivo** con sus modificaciones, sus retiros por reglamento y otros para su aprobación. Esto a través del envío de los documentos a la administración: administracion@bambupuntaleona.club
- He sido enterado que debo mostrar en el croquis conceptual de conjunto la ubicación de la obra en el lote afiliado, cumpliendo con los lineamientos establecidos en el reglamento interno en lo referente a retiros, rampas vehiculares de acceso y obras exteriores la identificación de los árboles existentes en el lote con un tronco de quince centímetros de diámetro

medidos a una altura de un metro sobre nivel de suelo, así como identificados con una equis los árboles a ser retirados. Se deben ubicar todas las estructuras propuestas para la obra a escala, indicando áreas de acceso, área de construcción, estructuras exteriores, piscinas, cerramientos, etc. La propuesta de la casa modelo deberá indicar en notas todos los acabados seleccionados. Se establece para todas las viviendas sin excepción y como parámetro de estandarización la altura indicada en planos para cada modelo de casa tipo.

- 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.
- He sido enterrado que una vez aprobado su proyecto por parte del CAC (Comité de Arquitectura y Construcción) debe solicitar a la administración: administracion@bambupuntaleona.club la carta de disponibilidad de agua emitida por la ASADA DE QUEBRADA DE GANADO (copia) junto a una carta de la Administración indicando disponibilidad de agua para la filial a construir.

¡Felicidades! El propietario de la filial puede proceder a presentar los documentos a la Municipalidad para el permiso constructivo.

FASE DE EJECUCIÓN

- Antes de iniciar la construcción 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 construcción, 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 supervisar la construcción 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 constructivo 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 disposición será sancionado con una multa equivalente a una **(1) cuota de mantenimiento**.

- Durante el proceso de construcción, **la filial debe tener su baño portátil y bodega en su propio lote.** ESTÁ TOTALMENTE PROHIBIDO EL USO DE LA BATERÍA SANITARIA DE LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO. 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 _____