



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

Capítulo 1. Disposiciones Generales

Artículo 1. El presente reglamento tiene como objetivo fijar las normas generales a las que deben ajustarse todas las construcciones y las obras complementarias, ampliaciones o remodelaciones externas y obras civiles que se vayan a construir dentro de la finca de Cooperativa Las Cabañas.

Además, tiene como finalidad buscar la armonía de las edificaciones con su entorno construido y natural, fomentar la seguridad y salubridad de todos los asociados y establecer un adecuado manejo de las condicionantes ambientales.

Artículo 2. Los trámites internos para la aprobación y seguimiento de las construcciones en la Cooperativa serán llevados a cabo por una Comisión de Construcciones nombrada por el Consejo de Administración, al inicio de su gestión y coordinada por la Gerencia. Esta Comisión, formada por profesionales idóneos y que se reunirá por convocatoria de la Gerencia, tendrá a su cargo la supervisión de los aspectos contemplados en este Reglamento, sometiendo sus acuerdos y comentarios al Consejo de Administración. El interesado debe hacer todos los trámites personalmente o nombrar por escrito a un representante autorizándolo como responsable ante la Comisión de Construcciones.

Capítulo 2. Trámites Preliminares y Siguientes:

Artículo 3. Todo asociado debe informar a la Administración de la cooperativa de las intenciones de construcción con la suficiente antelación para informarse del contenido de las regulaciones respectivas. Antes de iniciarse el proceso de construcción, el profesional de la obra debe reunirse al menos con un miembro de la Comisión de Construcciones a fin de recibir las instrucciones del caso.

Artículo 4. El asociado y el profesional tienen la estricta obligación de leer el Reglamento de Construcciones y hacer todas las consultas del caso, dando constancia escrita de ello.

Artículo 5. Antes de iniciar cualquier construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación, similares o conexos, incluyendo movimientos de tierra o terraceo, el asociado interesado deberá presentar por escrito a la Administración un plan de lo que va a hacer y, si se requiere, también el plano topográfico de su lote, elaborado por el profesional autorizado por la cooperativa y solicitará que este profesional verifique que existan los mojones y que son concordantes con el plano respectivo. Los costos de la contratación del ingeniero topógrafo serán cubiertos en su totalidad por el asociado. Este será el plano oficial para cualquier gestión dentro

de la Cooperativa o ante cualquier institución que lo requiera. La administración comunicará a los vecinos sobre este proyecto, a fin de que se manifiesten sobre la ubicación de los mojones en sus colindancias.

Todo movimiento de tierra o terraceo en un lote, como preparación para una construcción o por cualquier otro motivo, deberá hacerse en base a planos autorizados por la Comisión de Construcciones, para constatar en el sitio si se están cumpliendo con las disposiciones generales de seguridad para los vecinos y en particular las de este Reglamento.

Artículo 6. El asociado debe presentar a la Administración un **anteproyecto** de construcción, con plantas y por lo menos dos elevaciones, donde quede claramente descrita la ubicación de la obra en el lote respectivo, localización de los drenajes y tanques y toda información adicional que se considere necesaria por parte del interesado y que sea requerida por este Reglamento, para que el posible proyecto sea correctamente entendido y evaluado.

El asociado podrá iniciar la construcción, remodelación o ampliación, requiera o no permisos municipales, cuando haya notificado a la Administración y cumplido con los trámites respectivos.

El anteproyecto será revisado para su estudio por la Comisión de Construcciones, la que entregará por escrito al interesado los comentarios respectivos, incluyendo las correcciones que sean del caso. Luego de satisfecho lo anterior, la Comisión presentará un dictamen al Consejo de Administración, quien tendrá el plazo de un mes para su aprobación o desaprobación.

Si en el transcurso de la construcción el asociado desea cambiar el diseño, debe presentar su nueva propuesta para ser analizada por la Comisión de Construcciones, quien la presentará al Consejo de Administración con sus recomendaciones, para su discusión, aprobación o reprobación.

Artículo 7. En caso de ser un anteproyecto de **remodelación o reparaciones**, la Comisión de Construcciones recomendará si debe o no solicitar permisos de construcción municipales. Deberá cumplirse en todo caso con las demás disposiciones de este Reglamento (retiros, disposición de aguas, etc.)

Artículo 8. Los planos constructivos deben ser concordantes con lo aprobado como anteproyecto, en lo que se refiere a las normas contenidos en los Estatutos y Reglamentos de la Cooperativa. En caso contrario los permisos serán rechazados.

Una vez obtenidos los permisos requeridos por la legislación nacional, y antes de iniciar una construcción el interesado debe presentar a la Administración los siguientes documentos: el plano de su lote, un juego de planos de construcción y de especificaciones técnicas, con los permisos de construcción municipales y cumpliendo con todos los reglamentos de construcción vigentes a nivel nacional,

que puedan afectar la obra. Con el aval de la Comisión de Construcciones y el acuerdo respectivo del Consejo de Administración, esta documentación se tendrá como la base del **proyecto de construcción** del asociado interesado.

Cualquier modificación posterior al mismo deberá ser informada a la Administración por escrito y con los planos que fueren del caso, para que, previa consulta a la Comisión de Construcciones, se autorice o no dicha modificación. El Consejo de Administración tendrá hasta un mes de plazo, partir de darse por recibidos estos documentos, para tomar la resolución correspondiente. Este mismo plazo correrá en caso de que se soliciten cambios a la propuesta original.

La Comisión de Construcciones controlará que se cumpla con el proyecto aprobado con inspecciones en el sitio.

Artículo 9. El interesado debe depositar ante la Administración de la cooperativa un monto equivalente al 5% del valor de la obra de construcción, ya sea que se trate de una construcción nueva, reconstrucción, remodelación o ampliación, establecido por el CFIA (Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos), el cual será custodiado en calidad de garantía. El dinero será devuelto luego de que el asociado comunique por escrito a la administración que ha terminado su obra y que la Comisión de Construcciones verifique tal hecho y que no hay ningún tipo de daño o riesgo del mismo a las instalaciones de la Cooperativa o a las propiedades o derechos de los vecinos asociados. Este requisito es indispensable para autorizar el inicio del proyecto.

Capítulo 3. Áreas de Construcción

Artículo 10. Se define como el área de construcción el porcentaje de cobertura de suelo que ocupa la obra a edificar, se representa en metros cuadrados y corresponde a los espacios habitables, terrazas, piscinas, zonas de estacionamiento, garajes y obras complementarias,

Debe permanecer como área verde y de jardinería un mínimo del 50% del lote. En el caso del uso de zacate block, éste debe mantenerse permeable.

Artículo 11. Solamente se permite **una vivienda por lote**, respetando además los retiros correspondientes. Los lotes contiguos serán tratados como lotes independientes para efectos de este Reglamento.

Artículo 12. Los movimientos de tierra, si son necesarios por la topografía del lote, deberán reducirse al mínimo necesario. También se recomienda, en zonas de terreno difícil, construir sobre pilotes o columnas para minimizar estos movimientos.

Artículo 13. Con el fin de cuidar nuestra flora y fauna, el anteproyecto deberá ser revisado por el biólogo o profesional indicado por la gerencia, como profesional responsable en la materia. En términos generales se recomienda cortar únicamente los árboles necesarios para la construcción, siempre y cuando éstos

no sean especies protegidas, en cuyo caso se recomienda ajustar la construcción para salvaguardar el árbol. Si esto no es posible, el asociado, antes de cortarlo, deberá presentar a la Administración los permisos respectivos del Ministerio de Ambiente, Energía y Mares.

Capítulo 4. Retiros

Artículo 14. Las líneas de construcción perimetrales de la casa y cualquier tipo de obras complementarias deben quedar alejadas mínimo 2.5 metros del borde interno de la cuneta del frente del terreno. En caso de lotes que al inicio de la construcción no tengan cuneta deberán retirarse 2.90 metros del borde del asfalto. Los retiros serán de un mínimo de 2 metros en los restantes lados colindantes de la propiedad, dejando un espacio verde o de jardinería en el frente de la casa.

Los aleros de cualquier obra construida en el lote deben estar a 1 metro como mínimo de las colindancias laterales y de la colindancia trasera y a 1.5 metros de la colindancia de frente a calle.

Los drenajes y tanques sépticos deben estar a 1.5 metros mínimo de la colindancia, siendo consistentes con la legislación nacional.

Toda construcción u obra civil debe guardar estrictamente los retiros reglamentarios de cursos de agua permanente o temporales, que para tal efecto determinan las Instituciones Nacionales del caso.

Capítulo 5. Altura de las Construcciones

Artículo 15. La altura máxima de las construcciones es de 8 metros a partir del primer nivel de piso y debe limitarse a 2 pisos habitables. Cualquier excepción a esta norma debe ser solicitada por el asociado en cuestión, revisada por la Comisión de Construcciones y aprobada por el Consejo de Administración.

Artículo 16. En toda circunstancia la obra a construirse debe tratar de respetar, dentro de lo posible, las visuales y la ubicación de los edificios y espacios habitables de los vecinos, para procurar guardar la intimidad de cada cual y para mantener armonía y calidad en el disfrute de las panorámicas y paisajes de cada vivienda.

Capítulo 6. Obras en Colindancia y cerramientos

Artículo 17. Con la intención de que el entorno de la Cooperativa no se vea poblado de elementos que distorsionen o impidan el paisaje natural dentro de la finca, no se permite la construcción de tapias o cualquier otro tipo de cerramiento artificial en el perímetro de los lotes salvo aquellas que permitan la visual a través de ellas y que no sean de más 1.20 metro de altura. Si el asociado necesita

alterar estas medidas deberá justificarlo y obtener la autorización expresa del Consejo de Administración.

Se recomienda el uso de setos verdes procurando no causar molestias a los vecinos colindantes.

No se permite el uso de alambre de púas, de navaja o cercas electrificadas en las colindancias internas de la cooperativa, con el fin de evitar accidentes con niños, mascotas y resto de la fauna presente en la finca, así como por razones estéticas.

Artículo 18. Se permite sembrar especies de árboles de pequeñas y medianas dimensiones, ya que los grandes podrían desarrollar raíces o ramas que dañarían instalaciones propias del interesado, de sus vecinos o de la Cooperativa. Se cuenta con un profesional responsable contratado por la cooperativa que los puede aconsejar sobre el tipo de árboles y plantas recomendable para su lote.

Capítulo 7. Abastecimiento de Agua Potable

Artículo 19. Todo asociado que vaya a construir debe solicitar a la Administración una paja de agua potable a su nombre. Esta paja será de un diámetro de 13 milímetros y contará con su **hidrómetro**, que será aportado por el asociado e instalado por el personal de la Cooperativa. Cada lote tiene derecho sólo a una paja de agua potable.

El asociado deberá asumir el consumo derivado de cualquier fuga que se verifique en sus tuberías de agua, desde el hidrómetro, inclusive.

Queda prohibida la conexión de pajas o tuberías de agua que no pasen a través del hidrómetro.

El correcto estado y mantenimiento del hidrómetro es responsabilidad exclusiva del asociado.

Artículo 20. Cada propiedad debe contar con una llave de paso de fácil acceso desde el exterior de la propiedad, ubicada en una caja adecuada dentro de la propiedad y luego del hidrómetro. Esto para que en un eventual daño, el interesado o el personal de la Cooperativa pueda controlar fugas o llevar a cabo reparaciones.

Artículo 21. Para prevenir un posible faltante de agua potable en el futuro, se recomienda, por el bien del mismo asociado, la instalación de una cisterna de agua potable que no interfiera con la estética.

Capítulo 8. Recolección de Aguas Servidas

Artículo 22. Las aguas servidas son responsabilidad de cada asociado. Cada cual debe construir las obras de recolección y de tratamiento de agua servidas, para garantizar la no contaminación de caños, vías y terrenos propios, vecinos o comunales.

Dichas obras deben estar claramente determinadas en los planos constructivos con especificaciones técnicas, deben contar con permisos de construcción y cumplir rigurosamente con todas las disposiciones reglamentarias que sobre el particular se aplican en el país. Paralelamente, cada interesado debe presentar una prueba de percolación en el área donde se ubicarán los drenajes, realizada por un laboratorio o profesional calificado.

La Comisión de Construcciones tiene la potestad de solicitar cambios o definir lo que a este respecto considere más aconsejable para el interesado, sus vecinos y la Cooperativa.

Artículo 23. Todo colector o tanque séptico y drenajes deben ubicarse a más de 1 metro de las colindancias, en aquella zona más cercana a las vías de circulación vehicular o zonas comunales de la Cooperativa, con el fin de que en el futuro su conexión a un colector comunal sea más fácil.

Artículo 24. Las aguas servidas deben descargarse en el tanque respectivo. Si han sido tratadas y son aptas de acuerdo a certificación emitida por un laboratorio acreditado, pueden descargarse en cursos de agua naturales permanentes o intermitentes que hay o atraviesan la Cooperativa, así como a los colectores pluviales dentro o fuera de la misma. Si fuera necesario conducir las hacia zonas de descarga permitidas, el asociado deberá entubarlas por su cuenta.

Artículo 25. Cada asociado debe dar un mantenimiento preventivo a sus trampas de grasa, ceniceros, tanque séptico y drenajes.

Capítulo 9. Recolección de Agua Pluvial

Artículo 26. Todas las aguas pluviales provenientes de techos o cubiertas deben ser encausadas convenientemente hasta cunetas, desagües o cursos naturales, con el fin de no propiciar erosión, deslizamientos o daños a la propiedad del interesado, de sus vecinos o de la Cooperativa. La disposición del artículo 24 se aplica también a las aguas pluviales.

Cuando por razones de topografía del terreno o de diferencia de niveles no puedan descargarse a la cuneta al frente del lote, podrán ser debidamente entubadas y enterradas a través de áreas comunes hasta su descarga a la cuneta o curso natural.

Capítulo 10. Instalación Eléctrica

Artículo 27. Cada edificación tiene derecho a una línea de alimentación con Kilovatiohorímetros (medidor), que el interesado debe solicitar personalmente ante la Institución respectiva.

La ubicación del medidor debe estar frente a la fachada de la vivienda o en una columna para dicho fin, localizada a 1.50 metros de la cuneta interna del frente.

Artículo 28. La alimentación desde el tendido público hasta la edificación, en la medida de lo posible, debe ser subterránea, para evitar la contaminación visual.

Capítulo 11. Instalación telefónica, internet y servicios por cable

Artículo 29. La instalación del servicio de teléfono, internet y servicios de televisión por cable deben cumplir con lo requerido por la institución encargada de este servicio. También debe ser solicitado y cubierto por el interesado.

Capítulo 12. Disposiciones durante la Construcción

Artículo 30. Antes de dar inicio a la construcción deberán cercar con sarán el perímetro del lote y durante la construcción deberán tomarse las medidas pertinentes para evitar el deterioro de las instalaciones de los vecinos y de la Cooperativa, así como para evitar al máximo posible las molestias que normalmente produce una construcción.

Artículo 31. Toda construcción debe tener un espacio de bodega y lugar adecuado para almacenar sus materiales. Bajo ninguna condición se permite almacenar materiales sobre las calles, zonas comunales, senderos o lotes de otros asociados, salvo que exista una autorización escrita de las partes dirigida a la Gerencia.

Artículo 32. Cada construcción debe tener una adecuada caseta sanitaria, ubicada dentro del terreno donde se ejecute la construcción, que debe estar limpia y sin malos olores. La Comisión de Construcciones tiene potestad para verificar esta disposición y solicitar las mejoras del caso. No se permite el uso de caseta tipo letrina.

Artículo 33. Por motivos de seguridad vial y de los transeúntes, la preparación de mezclas o de trabajos debe hacerse dentro del lote y no sobre las vías de circulación vehiculares o peatonales, incluyendo los senderos, las áreas comunales de la Cooperativa y lotes de otros asociados. En este último caso se requiere permiso por escrito del asociado correspondiente.

Artículo 34. Las áreas de trabajo deben permanecer siempre limpias y ordenadas,

para procurar que deshechos, bolsas de cemento, plásticos y otras cosas no contaminen las áreas comunes de la Cooperativa o los lotes de los vecinos.

Artículo 35. En concordancia con las Ley Nacional, no se permite hacer quemas de materiales y deshechos dentro de la propiedad de la Cooperativa, ya sea el lote propio, de los demás asociados o áreas comunales.

Artículo 36. Para proteger la carpeta asfáltica de la calle se prohíbe el ingreso de vagonetas de dos ejes o más al 100% de su capacidad. Para el ingreso de concreteras (chompipas), vagonetas, plataformas, camiones de materiales y camiones de mudanzas de más de dos ejes, el interesado deberá solicitar permiso a la administración, comprometerse a que ingresen con la mitad de la carga como máximo y hacerse responsable de los daños que pueda sufrir la propiedad de vecinos, de la Cooperativa, la carpeta o las cunetas.

Capítulo 13. Supervisión de la Obra

Artículo 37. Toda obra debe ser supervisada por un ingeniero o arquitecto, cuyo nombre debe ser aportado por escrito a la Comisión de Construcciones y a la Administración.

Artículo 38. La Comisión de Construcciones puede visitar la obra cuando lo considere conveniente y puede recomendar a la Administración que se paralicen los trabajos de construcción. En caso de remodelación y la vivienda esté habitada, debe coordinar la visita con los residentes.

La Comisión de Construcciones realizará una visita mensual a las construcciones en curso, de la que dará cuenta a la siguiente sesión del Consejo de Administración, para verificar que efectivamente se siguen las indicaciones aprobadas para dicha construcción.

Capítulo 14. Disposiciones sobre el Personal de Trabajo

Artículo 39. Todo encargado de construcción debe informar por escrito a la Administración los nombres y números de cédula de sus trabajadores, para lo cual debe incluir en su información fotocopia de identificación de todos ellos, ya sea cédula de identidad, de residencia, pasaporte o permiso de trabajo. Estas listas deberán estar actualizadas ya que se negará el ingreso a los trabajadores que no figuren en ellas. Es responsabilidad de los asociados o del responsable de la obra la autorización del ingreso de trabajadores adicionales.

La Cooperativa llevará el control y registro del ingreso y salida de los trabajadores de construcción.

Artículo 40. El personal de la construcción debe circular por las calles asfaltadas, portando en un lugar visible un gafete de color que identifique la construcción y el

resto del tiempo debe permanecer dentro del lote de la construcción; no se permite deambular o permanecer en las calles, zonas comunales o en el área recreativa de la Cooperativa. Deben mantener un comportamiento respetuoso y no generar ruidos innecesarios.

Artículo 41. Solamente el guarda de la construcción puede permanecer en el sitio de la obra después de la hora de salida. Cualquier otra persona debe contar con el permiso de la Administración, quien establecerá las condiciones.

Capítulo 15. Otras Disposiciones Reglamentadas

Artículo 42. Los vehículos del personal de la construcción deben permanecer dentro del lote o en las áreas de parqueo. Los vehículos de materiales y de profesionales deben permanecer en la calle durante el tiempo estrictamente necesario. De todas formas se debe garantizar la fluidez de la circulación vial.

Artículo 43. No se permite trabajar días feriados o domingos. Se autoriza una jornada de trabajo de lunes a viernes de las 6 a.m. a las 5 p.m. El equipo ruidoso como metabos, sierras, taladros de percusión o equipo pesado será permitido a partir de las 7 am. Los sábados el trabajo se permite de las 7.00 a.m. a 12.00 m. y está prohibido el uso de equipo ruidoso o labores que generen ruidos molestos.

Artículo 44. La cuneta ubicada debajo de la entrada desde la calle hacia la casa debe estar cubierta por una rejilla o sistema similar que permita la buena limpieza de la misma.

Artículo 45. Si por las condiciones de topografía de un lote o por cualquier otro aspecto, un interesado considera que su derecho se viola por este Reglamento, debe presentar por escrito su alegato, con toda la información justificante del caso, ante el Consejo de Administración quien consultará a la Comisión de Construcciones, quien tendrá un lapso de un mes para dar respuesta a lo planteado por el asociado interesado .

Artículo 46. Los costos de reparación de todo daño a los bienes de la Cooperativa o de algún asociado ocasionados por el transporte y/o almacenamiento de materiales, mezclas de concreto, desechos, pérdida de área verde, etc. deberán ser cubiertos por el asociado dueño de la construcción, de lo contrario serán descontados del depósito de garantía que la Administración tiene en reserva a nombre del interesado. Si el depósito no cubre los gastos, el Consejo de Administración queda facultado para generar una cuenta por cobrar a favor de la Cooperativa que cubra el monto total de las reparaciones.

Artículo 47. Toda ampliación y remodelación deberá cumplir lo establecido en este Reglamento a partir de la entrada en vigencia. En los caso de construcciones existentes que estén a menor distancia de las colindancias, según se especifican

en el art 14 de este reglamento, la parte que se encuentre dentro de la zona de retiro no podrá ser modificada excepto para pintura y arreglos estéticos o reparaciones menores, según criterio del Consejo de Administración; en el caso de que los trabajos a realizar sobre esta parte de la construcción no sean así catalogados, esta zona de la construcción existente se tomará como obra nueva y deberá retirarse de los linderos de acuerdo a lo establecido en el art 14.

Artículo 48. En aspectos de salud pública y seguridad, toda construcción existente deberá adaptarse a estas disposiciones en el período de tiempo que la Administración considere pertinente para cada caso.

Capítulo 16. Disposiciones legales supletorias

Artículo 49. Los aspectos que no se han mencionado en este Reglamento deben apegarse a los Estatutos, Reglamentos y a las normas generalmente utilizadas y a lo dispuesto por las normas nacionales vigentes como el Código Sísmico, el Reglamento de Construcciones, los Reglamentos de las Instituciones de Servicios pertinentes, leyes y reglamentaciones del Ministerio de Salud y Código Municipalidad y sus reglamentaciones. En caso de existir una laguna en el presente reglamento y que no pueda ser suplida mediante las anteriores disposiciones será conocido por el Consejo de Administración quien decidirá sobre el particular, cuya resolución deberá estar sustentada.

Capítulo 17. Sanciones

Artículo 50. Cualquier incumplimiento a este reglamento faculta a la Administración a suspender parcial o totalmente la construcción por el tiempo necesario hasta que las normas sean acatadas y dará lugar a las sanciones que estipule el Reglamento de Sanciones.

Capítulo 18. Disposiciones finales

Artículo 51. Este Reglamento entrará en vigor a partir del día de su publicación, aprobado en Sesión Ordinaria No. 741 celebrada el día 17 de mayo de 2016 y ratificado por la Asamblea General #88 del 27 de agosto de 2016, derogando el anterior.