



REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN PARA TAPIAS QUE EXCEDEN 20 METROS LINEALES

Fecha de publicación: La Gaceta N° 139 — Viernes 19 de julio del 2013

IMPORTANTE:

1. El monto a pagar por impuesto corresponde a 1% del valor del tasado del CFIA
2. Por definición de la Actualización del Reglamento de Construcciones Publicado en el Alcance N° 62 La Gaceta N° 54 del 22 de marzo de 2018 se califican como tapias por obra menor aquellas que no excedan 20 metros lineales, por tanto si exceden a 20 metros les aplica estos requisitos que corresponden a obras mayores, ver Artículo 3 Definiciones inciso 116) Obra Menor
3. Ingreso de solicitud, revisión y aprobación se realiza del sistema APC (sólo profesionales autorizados tienen acceso a ese sistema), A partir del 01-02-17 los permisos de obras mayores se reciben únicamente a través del “sistema” APC.

A continuación, se procede a describir los pasos que debe realizar para presentar su solicitud:

Paso 1. Recopilar los requisitos indicados por la municipalidad, previo a presentar su solicitud de permiso se le recomienda consultar cuáles de los siguientes requisitos aplican a su solicitud ya que los aquí indicados se describen en forma general, de modo que no todos aplican para una misma propiedad. Para poder indicarle acertadamente los requisitos enviar fotografía legible del plano catastro al correo desarrollourbano@muniparrita.go.cr o al Chat WhatsApp 27778421 (no audios, ni llamadas)

Paso 2. Contactar a un profesional ((ingeniero (a) o arquitecto (a)) para que confecciones los planos constructivos; de acuerdo al artículo 83 de la Ley de Construcciones es necesario contar con un profesional responsable, estos son los únicos que tienen facultad para autorizar solicitudes de licencia para obras de construcción.

Paso 3. Una vez se cuente con los requisitos indicados su profesional debe realizar la solicitud de permiso, la única forma habilitada es a través del sistema APC, el único formulario de solicitud que se debe llenar es el que existe en ese sistema.

Requisito	Procedimiento para realizarlo	Fundamento Legal
Uso de suelo conforme, para el caso de propiedades con acceso a ruta cantonal	<p>Toda construcción debe contar con un uso de suelo conforme a la construcción que van a realizar</p> <p>A. Si ya cuenta con un uso de suelo conforme a la obra que va a construir: No es necesario la renovación, siempre y cuando no se hayan realizado modificaciones al Plan Regulador en el caso de propiedades que les aplica el le aplique el Reglamento de Zonificación Plan Regulador Parcial de Usos del Suelo y las Zonas de Alto, Mediano y Bajo riesgo del cantón de Parrita, serían los emitidos desde el martes 15 de julio de 2008, en casos de concesiones de Zona Marítimo consultar.</p> <p>B. Si no cuenta con un uso de suelo emitido debe proceder a solicitar el mismo: Las formas de</p>	Reglamento de Construcciones Artículo 102/ Artículo 28 de la Ley de Planificación Urbana



	trámite y demás información se encuentran en el formulario de solicitud de uso de suelo.	
Alineamiento MOPT: En caso de acceso por calle de administración del MOPT aportar alineamiento para conocer las condiciones para la construcción de la tapia	La persona interesada la lleva a cabo en el Ministerio de Obras Públicas y Transportes	Artículos: 22 al 25 Ley de Construcciones N° 833/ Ley General de caminos públicos 5060 y Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción N° 27967-MP-MIVAH-MEIC , Ley General de Caminos N° 5060, Artículo 19 Artículo 30 y 75
Propiedad y solicitante al día con las obligaciones municipales	Los impuestos del solicitante y de la propiedad se deben encontrar al día al momento de ingresar la solicitud. No es necesario qué incurran en gastos de constancias ya que esa internamente y de manera gratuita se verifica el estado. Puede consultar el estado de los impuestos al Chat de WhatsApp 88301384	Artículo 3 y 81 del Código Municipal
Solicitante del permiso al día Cumplimiento Art. 74 Ley Constitutiva CCSS	Corresponde a que el cliente al momento de ingresar la solicitud debe estar al día con las cuotas de seguro en la CCSS, puede verificar el estado en la página https://sfa.ccss.sa.cr/moroso/ Nacionales: No debe aportarse constancia ya que la municipalidad verifica en la página de la CCSS con el número de cédula. Extranjeros: Debe aportarse el número de asegurado para poder verificar en la página de la CCSS o en su lugar deben aportar la constancia.	Artículo 74 de la Ley Constitutiva de la CCSS
Documento de identificación	Para todo trámite se debe aportar el documento de identificación. <ul style="list-style-type: none"> A. Si el trámite lo realiza personalmente el interesado no debe aportarse fotocopia sólo el documento original, si es necesario una fotocopia la municipalidad la emitirá. B. Si la solicita la realiza una persona distinta al interesado en ese caso sí debe presentarse fotocopia. 	Ley N° 2403 Artículo 2° y Artículo 3°/ Directriz DIA 00003-2016
Planos constructivos	El profesional contratado los diseña, importante que al ingresarlos a la municipalidad cuente con el sello CFIA vigente y la ubicación de la obra acotada de acuerdo al uso de suelo y alineamientos según corresponda.	Ley de Construcciones Artículo 83, Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos Ley No 3663, Uso de suelo Artículo 28 de la Ley de Planificación Urbana

Requisitos excepcionales:



Requisito	Dónde se obtiene	Fundamento Legal
Personería jurídica y documento de identificación del representante legal	<p>Cuando son personas jurídicas se debe aportar la personería jurídica y la identificación del representante legal que firma la solicitud.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La personería la adquieren en el Registro Nacional por cualquiera de los medios que esa entidad disponga. 2. Si es digital no debe estar expirada 	<p>Artículo 169 de la Constitución Política</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artículo 3 del Código Municipal, Artículo 20, 182 y 12 incisos 11,12 del Código de Comercio; Artículo 627 del Código Civil, Dictamen C-050-2008 de la Procuraduría de la República Artículo VI 3.1.8 del RCNFU
Permiso autenticado por parte de propietario (os) y copia del documento de identificación del propietario (os) registral	<p>Cuando la propiedad no es de la persona que solicita que solicita el permiso de construcción, debe aportar una autorización por parte del dueño de la propiedad donde quede claro en consentimiento de que la municipalidad apruebe el permiso de construcción o sea que autorice a una tercera persona a la construcción.</p> <p>La autorización debe detallar las calidades de autorizado, autorizantes, obra a construir y datos de propiedad debido a que la persona propietaria del proyecto no es la dueña de la propiedad. Para completar este requisito puede elegir la opción que les sea más favorable de las indicadas a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none"> A. Autorización autenticada por abogado emitida por parte del/los propietarios B. Autorización firmada digitalmente: Si los propietarios cuentan con firma digital, se puede presentar firmada a través de ese dispositivo. 	<p>Artículo 20, 182 y 12 incisos 11,12 del Código de Comercio;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artículo 627 del Código Civil/ Dictamen C-050-2008 de la Procuraduría de la República, Artículo 95 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de elecciones y del Registro Civil, Gaceta No 100 del 25 de mayo del 2012
En el caso de propiedades dentro de Zona Marítima Terrestre concesión debidamente inscrita en Registro Nacional de Concesiones y vigente	Las concesiones se otorgan por un lapso de años, para otorgar permisos de construcción dicha concesión debe estar registrada en el Registro Nacional de Concesiones y además vigente, la consulta la realiza la municipalidad sin costo para el cliente.	Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción de edificaciones en la zona marítimo terrestre artículo 3



Alineamiento INVU	Si en el plano de catastro se indican ríos, nacientes, quebradas, arroyos, lagos, embalse natural o artificial y acuíferos debe presentar alineamiento de cauce fluvial o naciente emitido por el INVU, debido a que es un requisito que no emite la municipalidad lo adecuado es que el cliente consulte directamente en el INVU información sobre el trámite ya que es común que cambien requisitos y formularios. Puede ver información en la página https://www.invu.go.cr/	Artículo 33 de la Ley Forestal No 7575
Alineamiento AyA o quien administre el suministro	Cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de aguas	Artículo 21 y 23 ley N° 2726 Ley constitutiva Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
Alineamiento MINAET	Cuando el inmueble se vea afectado por nacientes, pozos, zona de protección de ríos, obras en cause, etc.	Art.33 de la Ley Forestal N° 7575
SETENA	Cuando se requiera la viabilidad ambiental, excepto aquellas obras de bajo impacto ambiental	Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)
Alineamiento ICE	Cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de alta tensión.	Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Servidumbres del ICE, Ley N° 6313
Alineamiento DGAC	Cuando el inmueble se vea afectado por zonas de afectación de aeropuertos	Artículo 18 inc. VII Ley General de - Aviación Civil N° 5150; Anexo 14, capítulo IV Organización de Aviación Civil Internacional,
Visto Bueno del Centro Cultura y Patrimonio del MCJD	Cuando el Inmueble este declarado de valor patrimonial	Artículo 3 y 37 de la ley N° 7555. Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica
Si se trata de un fideicomiso se debe aportar certificación de quién aparece como fiduciario y copia de certificado de registro del traspaso de fideicomiso original		Artículo 169 de la Constitución Política - Artículo 3 del Código Municipal, Artículo 20, 182 y 12 incisos 11,12 del Código de Comercio; Artículo 627 del Código Civil,



Certificación de propiedad emitida por el Registro público o por Notario Público, Si el Propietario está fallecido, se debe aportar la albacea nombrada por un juez.	Dictamen C-050-2008 de la Procuraduría de la República
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

Paso 4. Una vez ingresada la solicitud por parte de la Municipalidad se verifica que la solicitud cumpla con los requisitos solicitados.

1. Si no se presenta con requisitos completos se realizará una prevención en la que se indicará los requisitos faltantes, una vez realizada dicha prevención el cliente cuenta con 10 días hábiles para completarlos y reingresar la solicitud vía APC caso contrario se rechaza y archiva la solicitud. Ley 8220
2. Cuando ingrese la solicitud completa se le brindará visto bueno y el cliente deberá proceder a contratar la póliza de riesgos de trabajo

Requisito	Procedimiento para realizarlo	Fundamento Legal
Certificado de póliza de riesgos de trabajo	<ol style="list-style-type: none">1. La boleta para la contratación estará disponible en el sistema APC2. La persona interesada realiza la contratación en el INS o con cualquier agente de seguros3. Si la empresa que le va a construir cuenta con póliza esa misma le funciona solo llevan a cabo el proceso de registro del proyecto ante el INS.4. No aplica para obras finalizadas y sin mejoras pendientes de realizar, para estos efectos la persona interesada sustituye la póliza con una carta en la que se solicite eximirse de la presentación de la póliza de riesgos de trabajo motivándose en que la obra se encuentra finalizada y que no requiere ningún tipo modificaciones pendiente.	Artículo 195 y 202 del Código de Trabajo

Paso 5. Profesional envía a través de APC de certificado de construcción de la póliza de riesgos de trabajo.

Paso 6. Municipalidad habilita el pago de impuesto y/o multa según corresponda en el sistema municipal.

Paso 7. El cliente procede al pago, este lo puede llevar a cabo cualquier persona mediante cualquiera de las formas de pago disponibles.

Paso 8. Municipalidad aprueba el permiso

Paso 9. El profesional le entrega a su cliente la documentación de aprobación de permisos de construcción.