



REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN PARA DEMOLICIONES MAYORES A 60 M2

Fecha de publicación: La Gaceta Nº 139 — Viernes 19 de julio del 2013

1. Aplica para demoliciones mayores a 60 m2, ya que hasta un máximo de 60 m2 se tramita la solicitud de acuerdo al Reglamento de Obras Menores Artículo 14 inciso 10
2. El monto a pagar por impuesto corresponde a 1% del valor del tasado del CFIA
3. Ingreso de solicitud, revisión y aprobación se realiza del sistema APC, a partir del 01-02-17 los permisos de obras mayores se reciben únicamente a través del “sistema” APC. (ver paso 3)

4. Capítulo XII de la Ley de Construcciones:

Artículo 51.-Licencia. Para llevar a cabo trabajos de demolición total o parcial de construcciones, deberá recabarse por medio de un Ingeniero el permiso previo de la Municipalidad. Si la Municipalidad lo estima necesario, podrá exigir que le presente un estudio detallado del procedimiento que piensa seguirse para la demolición y de las precauciones que se tomarán para evitar daños a las construcciones cercanas.

Artículo 52.- Suspensión. La Municipalidad ordenará que se suspendan los trabajos cuando no sean tomadas las precauciones necesarias para evitar daños a las construcciones vecinas y a los servicios urbanos.

Artículo 53.- Obligación de los Vecinos. Los propietarios y ocupantes de construcciones cercanas al lugar de la demolición, están obligados a facilitar el acceso de las partes de ellas en que se deben tomar los niveles que pida el Reglamento.

Artículo 54.- Responsabilidad. El propietario del predio en que se ejecuten demoliciones y el Ingeniero encargado de la obra, son responsables de cualquier acto u omisión que entrañe una violación de este Reglamento y podrán ser sancionados por la Municipalidad. Estas sanciones no excluyen la responsabilidad civil en que incurra con respecto a tercero.

5. Reglamento de Construcciones:

Artículo 419. Demoliciones

Para toda demolición se aplican las disposiciones de la Ley de Construcciones Nº 833 y el Reglamento de Seguridad en las Construcciones, Decreto Ejecutivo Nº 25235-MTSS y sus reformas o su normativa que lo sustituya. Los escombros producto de las demoliciones deben de disponerse conforme a la Ley para la Gestión Integral de Residuos Nº 8839 y su Reglamento Decreto Ejecutivo Nº 37567-S-MINAET-H y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Artículo 420. Demolición con equipo mecánico En caso de que se efectúe la demolición con equipo mecánico de impacto, debe cumplirse lo siguiente:

- 1) La altura de la edificación no debe ser superior a 24,00 m
- 2) La zona de demolición se debe proteger con un cercado a una distancia mínima igual a 1,5 veces la altura de la edificación
- 3) Sólo pueden entrar y permanecer en esa zona los trabajadores encargados de la demolición y los operadores del equipo
- 4) Usar 2 o más eslingas para sujetar la pera al gancho de la grúa
- 5) En caso de que altura de las edificaciones supere los 24,00 m, se debe contar con un estudio técnico elaborado por el profesional responsable, que determine el método para efectuar la demolición. Se deben acatar las disposiciones del Reglamento de Seguridad en



las Construcciones, Decreto Ejecutivo N°25235- MTSS y sus reformas o la normativa que la sustituya

Artículo 422. Otros métodos de demolición En caso de utilizar otros métodos de demolición, se debe contar con un estudio técnico elaborado por el profesional responsable, que determine el tipo de método. Se debe acatar las disposiciones del Reglamento de Seguridad en las Construcciones, Decreto Ejecutivo N°25235-MTSS y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

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 confeccionen 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
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 que 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. A. Si el trámite lo realiza personalmente el interesado	Ley N° 2403 Artículo 2° y Artículo 3°/ Directriz DI AM 00003-2016



	no debe aportarse fotocopia sólo el documento original, si es necesario una fotocopia la municipalidad la emitirá. B. Si la solicitud la realiza una persona distinta al interesado en ese caso sí debe presentarse fotocopia.	
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
Demoliciones frente a la vía pública	Cuando la demolición afecte de cualquier modo a una vía pública, el responsable de la demolición debe coordinar con la municipalidad respectiva o el MOPT según corresponda. Cuando la demolición sea coordinada por la municipalidad, detrimento de las normas vigentes a nivel local sobre la materia, se debe velar por el cumplimiento de las siguientes disposiciones: 1) Horas del día dentro de las cuales puede efectuarse los trabajos 2) Cierres provisionales que sea necesario construir, considerando su calidad y disposición 3) Medios mecánicos que deben usarse para trasladar los materiales de la demolición 4) Clase y cantidad de materiales y elementos de trabajo que puedan depositarse transitoriamente en la vía pública y plazo correspondiente 5) Condiciones de aseo en que debe mantenerse la vía pública 6) Cualquier otra disposición relativa a evitar riesgos a los transeúntes y a la propia vía	Artículo 421.Reglamento de Construcciones
Lámina con descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales, tierra desde su lugar de origen hasta el destino final.		
Plan con medidas de prevención y mitigación bajo la responsabilidad de un profesional.		
Carta de aprobación para el depósito del material por parte del dueño registral del lote.		
		Artículo 3 y 81 del Código Municipal

Requisitos excepcionales:



Requisito	Quien lo debe aportar y dónde se obtiene	Fundamento Legal
Personería jurídica y documento de identificación del representante legal	Cuando son personas jurídicas se debe aportar la personería jurídica y la identificación del representante legal que firma la solicitud. 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	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, Dictamen C-050-2008 de la Procuraduría de la República Artículo VI 3.1.8 del RCNFI
Permiso autenticado por parte de propietario (os) y copia del documento de identificación del propietario (os) registral	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. 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: 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.	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 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 tramite de visado de planos para la construcción de edificaciones en la zona marítimo terrestre artículo 3



Propiedades con acceso mediante ruta nacional: 1. Alineamiento MOPT 2. Permiso para trabajos en el derecho de vía	Alineamiento: Las propiedades que tengan como acceso un camino de administración del MOPT deben contar con alineamiento vial, debido a que es un requisito que no emite la municipalidad lo adecuado es que el cliente consulte directamente el MOPT información sobre el trámite ya que es común que cambien requisitos y formularios. Puede ver información en la página www.mopt.go.cr Permiso para trabajos en el derecho de vía: Cuando se requiera hacer trabajos en el derecho de vía como desfuegos de las propiedades al sistema pluvial existente ó de acceso a la propiedad debe aportarse el permiso del MOPT, si no se va a realizar ningún trabajo en el derecho de vía se debe aportar declaración jurada en la que se indique eso expresamente junto a fotografías del estado del frente de la propiedad.	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
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	D2 de 200m3 a 999 m3 D1 igual o superior a 1000m3	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
Carta de Disponibilidad desfogue pluvial		Artículo 3 y 81 del Código Municipal
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, Dictamen C-050-2008 de la Procuraduría de la República
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.		

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	1. La boleta para la contratación estará disponible en el sistema APC 2. La persona interesada realiza la contratación en el INS o con cualquier agente de seguros 3. 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 09. El profesional le entrega a su cliente la documentación de aprobación de permisos de construcción.