



REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRAS MAYORES

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

IMPORTANTE:

1. Estos requisitos no aplican para lo que se califica como obras menores, demoliciones, movimientos de tierra y tapia (para estos casos existen otros requisitos)
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)

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@municiparrita.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
Uso de suelo conforme	Toda construcción debe contar con un uso de suelo conforme a la construcción que van a realizar. 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. B. Si no cuenta con un uso de suelo emitido debe proceder a solicitar el mismo: Las formas de trámite y demás información se encuentran en el formulario de solicitud de uso de suelo.	Reglamento de Construcciones Artículo 102/ Artículo 28 de la Ley de Planificación Urbana



Alineamiento vial municipal	Las propiedades que tengan como acceso un camino de administración municipal debe contar con alineamiento vial A. Si ya cuenta con un alineamiento municipal para la propiedad el mismo lo podría utilizar, de modo que su renovación es completamente innecesaria y tampoco es necesario realizar un trámite nuevo debido a que los alineamientos tienen vigencia indefinida esto de acuerdo a la Ley de Construcciones Artículo 25. Si no cuenta con un uso de suelo emitido debe proceder a solicitar el mismo: Las formas de trámite y demás información se encuentran en el formulario de solicitud de alineamiento vial, por tanto, deben acceder a la información del trámite en	Artículos: 22 al 25 Ley de Construcciones N° 833
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
Disponibilidad de agua	Para cumplir con este requisito existen las siguientes opciones: A. Cuando no se cuenta con servicio instalado: Aportar disponibilidad emitida por AyA o la ASADA respectiva que indique que en la propiedad donde se solicita el permiso se cuenta con disponibilidad, el plano catastro indicado en dicha disponibilidad debe coincidir con el plano de la solicitud de permiso. B. Si se cuenta con el servicio instalado: Aportar declaración Jurada emitida por la persona dueña de la propiedad, en dicha declaración se debe indicar que: 1. Ya se cuenta con el servicio, 2. Número de NISE, 3. Número de plano catastro, Número de CFIA, esta declaración no debe contar con firma de abogado o notario. No se cuenta con machote de declaración. C. Si la propiedad se ubica en condominio y cuentan con macro medidor: Aportar carta de disponibilidad	Reglamento de Construcciones artículo Artículo 117. Ley Constitutiva Instituto Costarricense Acueductos y Alcantarillados, Artículo 21, Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U). Art VI.3.1.11 R.C.N.F.U /TOM 4. Decreto 31545, Arts. 4 y 8. Art. 26. Art. II.3.2.4 Artículo 6, 36, 37 de la Ley de Aguas Ley de Aguas No.276 de 27 de



	de agua por parte de la ASADA o AyA que haga constar que se cuenta con capacidad del servicio, el plano catastro indicado en dicha disponibilidad debe coincidir con el plano de la solicitud de permiso. D. Si no se brinda servicio de agua suministrado por AyA o ASADA y se abastecerán por medio de pozo: <u>OPCIÓN 1.</u> Cuando sea pozo artesanal y uso doméstico aportar: 1 Prueba de laboratorio que demuestre la potabilidad del agua 2 Declaración Jurada emitida y firmada por la/las personas dueñas de la propiedad en la que indique que se abastecerá de agua potable a través de pozo artesanal, en dicha declaración se debe indicar el plano catastro y número de trámite CFIA, recordarles que una declaración jurada no debe contar con firma de abogado o notario. 3 En láminas constructivas acotar la ubicación del pozo artesanal. Pozo artesanal corresponde a pozo realizado de manera manual, para extracción de aguas subterránea en limitado caudal por sus condiciones de poca profundidad y elaboración artesana y que su uso sea doméstico) Uso doméstico corresponde a: Suministro de agua para satisfacer las necesidades de consumo humano a un núcleo familiar, incluyendo el riesgo de hasta media hectárea ***** <u>OPCIÓN 2.</u> Para el caso de construcción cuyos usos no sea doméstico: 1 Prueba de laboratorio que demuestre la potabilidad del agua 2 Comprobante de la inscripción de concesión. Las consultas del trámite de pozos se deben realizar en Dirección de Aguas, Teléfono 2103-2600, página http://www.da.go.cr/concesion-de-agua-subterranea/	agosto de 1942 y Reglamento de Registro de Perforación del Subsuelo para la Exploración y Aprovechamiento de Aguas Subterráneas No. 35884-MINAE de 07 de marzo de 2010
Disponibilidad eléctrica	A. Cuando no se cuenta con servicio instalado: Aportar disponibilidad emitida por el ICE que indique que en la propiedad donde se solicita el permiso se cuenta con disponibilidad, el plano catastro indicado en dicha disponibilidad debe coincidir con el plano de la solicitud de permiso.	Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U). Art VI.3.1.11 R.C.N.F.U /TOM 4. Decreto 31545, Arts. 4 y 8. Art. 26. Art. II.3.2.6



	B. Si se cuenta con el servicio instalado: Aportar declaración Jurada emitida por la persona dueña de la propiedad, en dicha declaración se debe indicar que: 1. Ya se cuenta con el servicio, 2. Número de NISE, 3. Número de plano catastro, Número de CFIA, esta declaración no debe contar con firma de abogado o notario. No se cuenta con machote de declaración. C. En caso que se haya presentado la solicitud de servicio: Aportar declaración Jurada emitida por la persona dueña de la propiedad, en dicha declaración se debe indicar que: 1. Ya se solicitó la instalación del servicio, 2. Indicar número de solicitud, 3. Número de plano catastro, Número de CFIA, esta declaración no debe contar con firma de abogado o notario. No se cuenta con machote de declaración. D. En caso que el suministro de electricidad se reemplace por otro sistema: Aportar declaración jurada describiéndolo	
Documento de identificación	Para todo trámite se debe aportar el documento de identificación. 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 solicitud la realiza una persona distinta al interesado en ese caso sí debe presentarse fotocopia.	Ley N° 2403 Artículo 2° y Artículo 3°/ Directriz DI AM 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	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 trámite de visado de planos para la construcción de edificaciones en la zona marítimo terrestre artículo 3
Vivienda de interés social, adjuntar original de declaratoria del interés social.	La persona interesada la obtiene de la institución financiera que le otorgó el bono	Ley 7052 SFNV.
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 se va a realizar ningún trabajo en el derecho de vía se debe	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



	aportar declaración jurada en la que se indique eso expresamente junto a fotografías del estado del frente de la propiedad.	
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
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
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.		11,12 del Código de Comercio; Artículo 627 del Código Civil, 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	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.