

Listado de requisitos de Obra General

Requisitos:

1. Presentar el documento de identificación del propietario registral.
 - a) En caso de sociedades anónimas debe aportar personería jurídica vigente y documento de identificación del representante legal.
 - b) En caso de fincas registradas en copropiedad deben aportar: documento de identificación o personería jurídica y documento de identificación del representante legal vigentes, según corresponda de los derechos registrados; y una declaración jurada simple donde faculta realizar las obras en su propiedad.
 - c) Si el trámite no es llevado a cabo por el propietario de la finca, se requerirá un poder autenticado por un abogado que lo autorice al solicitante a realizar el trámite.
 - d) Cuando se trata de un fideicomiso se debe aportar adicionalmente certificación de quién aparece como fiduciario.
 - e) Si el propietario está fallecido, se debe aportar adicionalmente el nombramiento del albacea por un juez o sucesión notarial.
2. Uso de suelo aprobado por el Departamento de Catastro Municipal para construcción o ampliación nueva a nombre del propietario registral. (*)
3. Disponibilidad de agua potable vigente emitida por el administrador del acueducto con la indicación si la propiedad se encuentra o no afectada por zona de protección de pozo.
4. Plano de catastro con el Visado Municipal aprobado. (*)
5. Plano catastro con Alineamiento para obras o modificaciones frente a límites de propiedad según corresponda:
 - a) Alineamiento vial cantonal: frente a límites de propiedad en calles municipales. (*)
 - a) MOPT: cuando enfrente a vías nacionales.
 - b) INVU: cuando el inmueble o sus linderos sean atravesados o limiten con ríos o quebradas.
 - c) INCOFER: cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de línea de ferrocarril.
 - d) Municipalidad o quien administre el suministro de agua potable cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de aguas.
 - e) MINAET: cuando el inmueble se vea afectado por nacientes o pozos, ríos o quebradas.
 - f) DGAC: cuando el inmueble se vea afectado por zonas de afectación de aeropuertos.
 - g) CNFL o ICE: en caso de que el inmueble sea atravesado por conexiones de alta tensión.
6. Para proyectos sobre Rutas Nacionales:
 - a) Permiso de Acceso Vehicular a ruta nacional aprobado por el MOPT, o la exoneración del mismo. Según oficio DVOP-DI-VI-DG-CIRCULAR-2023-1 y decretos 42170-MOPT Y 42171-MOPT.
 - b) Autorización de descarga de aguas pluviales/sanitarias. Exceptuando ampliaciones.
7. Anteproyecto y desfogue pluvial, previamente aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano, antes de que el proyecto sea ingresado al APC. A continuación, se detallan los casos donde se requiere conforme a la Ley de la política de agua vigente:
 - a) Vivienda Unifamiliar, a partir de cuatro unidades habitacionales a construirse de manera simultánea.
 - b) Vivienda Multifamiliar, a partir de cuatro unidades habitacionales.
 - c) Locales Comerciales, a partir de cuatro locales independientemente de su área.
 - d) Bodegas, a partir de 500 metros cuadrados de huella de la bodega.
 - e) Proyectos habitacionales bajo el régimen de condominio (Todos)
 - f) Urbanizaciones (Todas)

- g) Proyectos industriales, comerciales o mixtos bajo el régimen de condominio (Todos)
 - h) Talleres e industrias, a partir de 500 metros cuadrados.
 - i) Cementerios privados (Todos)
 - j) Supermercados y mini supermercados independientemente de su área.
8. Viabilidad Ambiental Viabilidad ante la Secretaría Técnica Nacional del Ambiente, salvo que se encuentre exento el proceso constructivo por ley o directriz que así lo determine. (Resolución N° 1462-2018-SETENA DE LAS 13 HORAS 20 MINUTOS DEL 17 JULIO DEL 2018.)
 9. Memoria de cálculo pluvial y sistema de mitigación de aguas pluviales al sistema existente según la Política de Agua vigente.
 10. Cuando el Inmueble este declarado de valor patrimonial: visto bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJD.
 11. Aprobación de la obra por parte de la DDU en caso de usos de suelo no conforme.
 12. Aprobación de la Junta de Condóminos en caso de obras en condominios.
 13. Si se trata de una obra con declaratoria de bien social, debe aportar el documento por la entidad competente del IMAS o Mutual.

Para casos particulares la Dirección de Desarrollo Urbano podrá solicitar aclaraciones técnicas adicionales, por localización, complejidad u otro.

Los requisitos con el carácter de asterisco () no serán necesarios que sean presentados físicamente, ya que internamente se verificarán, por lo que el solicitante **debe revisar previamente** que cumpla con lo solicitado.

- El monto que se cancela por concepto de permiso es de un 1% del valor de la obra. Si la obra se inició sin permiso deberá cancelar la multa una vez este aprobado el permiso.
- Además deberá cancelar una póliza de riesgos del trabajador, la boleta se le brindará cuando se aprueba el permiso.
- El permiso tiene vigencia de 1 año, si en ese plazo no se ejecutan las obras deberá presentarse a renovar la licencia un mes antes de su vencimiento. Si las obras inician en ese periodo no deberán renovar la licencia.
- Una vez cancelado el monto del permiso, no se podrá devolver el impuesto del mismo, aun cuando no se haya ejecutado la obra.