

Categorías de
Proyectos de
Construcción para
aplicarlas por el APC.

- A. Obras de Mantenimiento. Obras que se realicen a un inmueble para mantener su apariencia estética.
- B. Obras Generales: Todo tipo de obra que no sea de mantenimiento.
- C. Demoliciones y Movimientos de Tierra: Trabajos de preparación de terreno para proyectos (terraceos, nivelaciones, entre otros).
- D. Publicidad exterior: Proyectos de instalación de vallas y rótulos publicitarios.

Requisitos documentales por categoría:

Clasificación del Proyecto	Definición	N°	Requisitos	Aclaraciones
A. Obras de Mantenimiento	Obras que se realicen a un bien inmueble para mantener su apariencia estética, sin que esto implique modificar su estructura ni su forma. Su definición legal se encuentra en el artículo 3 Bis, del Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura.	1	Presentar carta con la descripción del proyecto. para realizar obras de mantenimiento, siempre y cuando no se vaya a alterar el área del inmueble, su forma, intervención o modificación estructural. Este trámite no requiere permiso constructivo.	Este trámite no requiere permiso constructivo.
B. Obras Generales	<p>Todo tipo de obra que no sea de mantenimiento.</p> <p>Incluye las obras mayores, condominios, urbanizaciones, obras menores u otras como por ejemplo las torres de telecomunicaciones permanentes, aceras, tapias; ampliaciones de garajes, drenajes, habitaciones, etc.; plantas de tratamiento, cambio de estructura de techo; estructuras temporales o provisionales entre ellas redondeles, megabares, tarimas, exhibiciones de "motocross", etc.</p> <p>Su definición legal se encuentra en el artículo 3 Bis, del Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría en Ingeniería y Arquitectura como derivación de lo que no es una obra de mantenimiento.</p>	1	<p>Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el o por los propietarios registrales y autenticada por un abogado si es presentada por un tercero</p> <p>Certificación de propiedad emitida por el Registro público o por Notario Público (<i>Artículo 169 de la Constitución Política, Artículo 3 y 4 del Código Municipal</i>).</p> <p>- Copia de cédula del propietario, en caso de que el dueño de la propiedad sea una sociedad debe aportar la certificación de personería jurídica vigente y copia de la cédula del representante legal (<i>Art. 103 y 104 del Código Procesal Civil N° 7130 del 16/08/1989</i>).</p> <p>- 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 (conocido como microfilm)</p> <p>- Si fuera el caso de Copropiedades, o alguna otra figura similar, se debe aportar el estudio registral de cada derecho y copia de la cédula de cada propietario.</p> <p>- Si el Propietario está fallecido, se debe aportar la albacea nombrada por un juez.</p>	<p>1.- Viabilidad ambiental otorgada por SETENA para obras que la requieran, según Resolución 583-2008 y el oficio aclaratorio SG-DEA-3950-2014, emitido a esta Municipalidad.</p> <p>2. En el caso de Torres de telecomunicaciones permanentes, según el "Reglamento General para Licencias Municipales en Telecomunicaciones para el Cantón de La Unión.</p>
		3	Estar al día con las obligaciones Municipales (<i>Artículo 3 y 81 del Código Municipal</i>), tener la Declaración de Bienes Inmuebles vigente (<i>Art. 27, Capítulo VIII de la Ley 7509</i>).	
		4	Quando el Inmueble está declarado de valor patrimonial: visto Bueno del Centro Cultura y Patrimonio de MCJD (<i>Artículo 3 y 37 de la ley N° 7555 Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica del 04/10/1995</i>).	
		5	Quando el Inmueble está declarado de valor patrimonial: visto Bueno del Centro Cultura y Patrimonio de MCJD (<i>Artículo 3 y 37 de la ley N° 7555 Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica del 04/10/1995</i>).	
		6	Carta Municipal sobre la disponibilidad de Agua Potable, en caso que dicha resolución indique que no cuenta con el suministro tramitar ante la entidad correspondiente (AYA, ASADA o similar).	
		7	Carta de desfogue aprobada por la Municipalidad	
		8	Carta de Disponibilidad Eléctrica	
			Alineamientos según corresponda:	
			<ul style="list-style-type: none"> • Municipalidad: cuando esté frente a vías Cantonales según Inventario Vial Cantonal (Unidad Técnica Vial). • MOPT: cuando esté frente a vías nacionales • INVU: cuando el inmueble o sus linderos sean atravesados o limiten con ríos o quebradas, yurros y • ICE : cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de alta tensión 	

Continúa...

B. Obras Generales

- 9

 - **INCOFER:** cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de línea de ferrocarril
 - **AyA o quien administre el suministro:** cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de aguas
 - **RECOPE:** cuando el inmueble se vea afectado por oleoductos.
 - **MINAE:** cuando el inmueble se vea afectado por nacientes, pozos, zona de protección de ríos, obras en
 - **Visto Bueno de Aviación Civil:** cuando sea Procedente.
- 10

 - Otro según normativa vigente.
- 10

SETENA: cuando se requiera la viabilidad ambiental. (Aclaración 1).
- 11

En caso de ampliación o remodelación se debe indicar el alineamiento, así como la construcción existente y propuesta.
- 12

En caso de que la propiedad se ubique en zonas de alta o muy alta fragilidad según IFA's del Cantón de la Unión aprobado por SETENA, se debe presentar una declaración jurada por parte del Profesional Responsable de la aplicación del estudio geotécnico, según la normativa establecida en el código de Cimentaciones de Costa Rica
- 13

En caso de proyectos de más de 1000 espacios de parqueo o 100 soluciones de vivienda o más de 3000 m2 de construcción que se ubiquen en vías cantonales, deben de presentar un estudio de impacto Vial en el que se indiquen las medidas para mitigar el impacto.
- 14

Cualquier obra hidráulica preventiva, tal como entubado, canalización u otras obras de mitigación que se realice en los cauces o cuerpos de agua superficiales (ríos, quebradas, manantiales, y otros) debe de contar con el Visto Bueno del departamento de aguas del SINAC del MINAF v demás entidades que así lo requieran. Visto bueno de parqueos frente a Ruta Nacional o de
- 15

accesos restringido por parte del MOPT, para proyectos que cuenten con esa característica. Toda solicitud de construcción, uso de suelo o similar, dentro de la Zona Protectora de Cerros La Carpintera,
- 16

deberà contar con el aval previo de la oficina respectiva del MINAE, según Plan de Manejo ZPCC, Ley Biodiversidad 7788 v Decreto Ejecutivo 34423-MINAF
- 17

Planos de evacuación de Aguas Pluviales según estudio que dio pie a la aprobación del desfogue.
- 18

Plano de evacuación de aguas negras según normativa del departamento de Recurso Hídrico Municipal.
- 19

Dictamen de la Dirección de Investigación y Gestión Hídrica del SENARA.
- 20

En caso de rompimiento Vial, carta de aprobación de la Dirección de Infraestructura Municipal (con depósito de garantía) o del MOPT según corresponda. Carta Municipal sobre la disponibilidad de red de Aguas
- 21

Negras o Plantas de Tratamiento u otra solución. Carta de la aprobación de la ubicación de la Planta de
- 22

Tratamiento de Aguas Residuales por parte del Ministerio de Salud.
- 23

Carta Municipal emitida por la Unidad Ambiental de: -Aprobación para Recolección de Desechos Sólidos.

C. Demolición y/o Movimientos Tierras

Trabajos de preparación de terreno para proyectos (terraceos, nivelaciones, entre otros)

- 1 Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el o por los propietarios registrales y autenticada por un abogado si es presentada por un tercero
Copia del certificado de Uso de Suelo.
- 2 (Art. 28 de la Ley de Planificación Urbana N 4240 del 15/11/1968).
Certificación de propiedad emitida por el Registro público o por Notario Público (Artículo 169 de la Constitución Política, Artículo 3 del Código Municipal).

- Copia de cédula del propietario, en caso de que el dueño de la propiedad sea una sociedad debe aportar la certificación de personería jurídica vigente y copia de la cédula del representante legal (Art. 103 y 104 del Código Procesal Civil N° 7130 del 16/08/1989).

- 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 (conocido como microfilm).
- 3 - 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 (conocido como microfilm)
- Si fuera el caso de Copropiedades, o alguna otra figura similar, se debe aportar el estudio registral de cada derecho y copia de la cédula de cada propietario.
- Si el Propietario está fallecido, se debe aportar la albacea nombrada por un juez.
Estar al día con las obligaciones Municipales (Artículo 3 y 81 del Código Municipal), tener la Declaración de Bienes Inmuebles vigente (Art. 27, Capítulo VIII de la Ley 7509).
- 4 Cuando el Inmueble está declarado de valor patrimonial:
visto Bueno del Centro Cultura y Patrimonio de MCJD (Artículo 3 y 37 de la ley N° 7555 Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica del 04/10/1995).
- 5 **Alineamientos según corresponda:**
 - **Municipalidad:** cuando esté frente a vías Cantonales según inventario Vial Cantonal.
 - **MOPT:** cuando esté frente a vías nacionales
 - **INVU:** cuando el inmueble o sus linderos sean atravesados o limiten con ríos o quebradas, yurros y
 - **ICE :** cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de alta tensión
 - **INCOFER:** cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de línea de ferrocarril
 - **AyA o quien administre el suministro:** cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de aguas
 - **RECOPE:** cuando el inmueble se vea afectado por oleoductos.
 - **MINAE:** cuando el inmueble se vea afectado por nacientes, pozos, zona de protección de ríos, obras en
 - **Visto Bueno de Aviación Civil:** cuando sea Procedente.
 - Otro según normativa vigente.
- 7 **SETENA:** cuando se requiera la viabilidad ambiental (Aclaración 1).
- 8 Carta de propietarios del inmueble autorizado por la SETENA, para la recepción de material producto de movimientos de tierra y/o escombros. Adjuntar croquis con ruta para la exportación.
- 9 Autorización o pronunciamiento de Gestión Ambiental Municipal y del MINAE en caso de tala de árboles.
- 10 Planos constructivos con la información correspondiente, (Cumplir con Aclaración 2)
- 11 Plan de Manejo que contenga: Medidas ambientales de prevención, mitigación y compensación del riesgo o daño a terceros, bajo la responsabilidad de un Profesional Responsable.
Aprobación respectiva por la o las dependencias del MINAE en áreas de protección de cuerpos de agua superficiales (ríos, quebradas, manantiales y otros); así como en Zonas Protectoras debidamente declaradas mediante decreto ejecutivo.
- 12

1. Viabilidad ambiental otorgada por SETENA para obras que la requieran, según Resolución 583-2008 y el oficio aclaratorio SG-DEA-3950-2014, emitido a esta Municipalidad.

2. Lámina con descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su lugar de origen hasta destino final.

D. Publicidad Exterior

Proyectos de instalación de vallas publicitarias

1 Solicitud respectiva (formulario debidamente lleno) firmada por el o por los propietarios registrales y autenticada por un abogado si es presentada por un tercero

2 **Copia del certificado de Uso de Suelo.**
(Art. 28 de la Ley de Planificación Urbana N 4240 del 15/11/1968).

Certificación de propiedad emitida por el Registro público o por Notario Público (Artículo 169 de la Constitución Política, Artículo 3 del Código Municipal).

3 - Copia de cédula del propietario, en caso de que el dueño de la propiedad sea una sociedad debe aportar la certificación de personería jurídica vigente y copia de la cédula del representante legal (Art. 103 y 104 del Código Procesal Civil N° 7130 del 16/08/1989).

- 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 (conocido como microfilm).

- Si fuera el caso de Copropiedades, o alguna otra figura similar, se debe aportar el estudio registral de cada derecho y copia de la cédula de cada propietario.

- Si el Propietario está fallecido, se debe aportar la albacea nombrada por un juez.

4 Estar al día con las obligaciones Municipales (Artículo 3 y 81 del Código Municipal), tener la Declaración de Bienes Inmuebles vigente (Art. 27, Capítulo VIII de la Ley 7509).

5 Cuando el Inmueble está declarado de valor patrimonial: visto Bueno del Centro Cultura y Patrimonio de MCJD (Artículo 3 y 37 de la ley N° 7555 Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica del 04/10/1995).

Alineamientos según corresponda:

• **Municipalidad:** cuando esté frente a vías Cantonales según inventario Vial Cantonal.

• **MOPT:** cuando esté frente a vías nacionales

• **INVU:** cuando el inmueble o sus linderos sean atravesados o limiten con ríos o quebradas, yurros y arroyos.

6 • **ICE :** cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de alta tensión

• **INCOFER:** cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de línea de ferrocarril

• **AyA o quien administre el suministro:** cuando el inmueble se vea afectado por servidumbre de aguas

• **RECOPE:** cuando el inmueble se vea afectado por oleoductos.

• **MINAE:** cuando el inmueble se vea afectado por nacientes, pozos, zona de protección de ríos, obras en

7 **SETENA:** cuando se requiera la viabilidad ambiental (Aclaración 1).

Planos constructivos con la información correspondiente.

1. No se dará trámite a aquellas solicitudes en las que se presenta ubicar rótulos o anuncios publicitarios en las zonas de protección de ríos, quebradas, acequias o similares, en terrenos que sean áreas públicas o en el derecho de vía de la calle o donde la normativa lo prohíba.

2. Documentación que acredite el derecho de uso, goce y disfrute del inmueble respectivo, en la cual debe hacerse constar consentimiento del propietario cuando se pretenda establecer las Obras Constructivas en inmuebles propiedad de un tercero que no sea el solicitante de la Licencia de construcción.