

## ¿QUÉ TIPO DE PERMISOS NECESITO PARA CONSTRUIR UNA CASA EN COSTA RICA?

En Costa Rica se deben cumplir diversos requisitos a la hora de querer construir una vivienda. En virtud de lo anterior, resulta importante hacer mención - desde un enfoque general - sobre los diferentes permisos requeridos, siendo que resulta sumamente importante que usted los tome en cuenta si considera tomar dicha iniciativa.

### **Viabilidad Ambiental del proyecto**

El primer paso en la cadena de trámites para solicitar un permiso de construcción es determinar si el proyecto requiere o no de una Viabilidad Ambiental emitida por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental. En el caso de edificaciones destinadas a vivienda que no supere los 500mts cuadrados de construcción o bien que los movimientos de tierra no superen los 200mts cúbicos, no se requiere contar con este tipo de autorización.

### **Solicitud de Certificado de Uso de Suelo**

En caso de no requerir la Viabilidad Ambiental, el primer requisito que debe cumplir el interesado es solicitar ante la Municipalidad respectiva un Certificado de Uso de Suelo de la propiedad en la que se va a realizar la construcción, esto a efectos de determinar si la zonificación determinada por el municipio es afín al tipo de construcción que se pretende realizar. En ese sentido, el certificado de Uso de Suelo que emita la municipalidad debe indicar que la zona donde se ubica la propiedad en cuestión tiene aptitud residencial.

### **Carta de Disponibilidad de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario**

Una vez obtenido el Certificado de Uso de Suelo que determine si es permitido construir una vivienda en la propiedad en la que se desea realizar la construcción, es vital solicitar ante el

Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, una Carta de Disponibilidad del servicio público de Agua potable y alcantarillado sanitario en la propiedad objeto de la construcción.

### **Contratación de los profesionales encargados de realizar el diseño de los planos constructivos**

Una vez que se cumplan con los dos requisitos antes mencionados, se puede proceder a contratar a los profesionales de confianza que se encargarán de elaborar tanto los planos de diseño, de construcción y eléctricos, tomando todas las previsiones del caso y requerimientos que tenga la construcción para evitar cualquier contratiempo a futuro. Estos profesionales, a su vez serán los responsables de presentar estos planos ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA) para su aprobación y debido visado.

### **Presentación de Planos ante el CFIA**

Los responsables de estos planos deberán ser un Ingeniero Civil y un Ingeniero Eléctrico, respectivamente. Dichos planos son presentados ante el CFIA mediante un sistema digital llamado Administrador de Proyectos de Construcción (APC).

Una vez que son presentados los planos, el CFIA se encarga de coordinar el proceso de validación y visado que se debe seguir ante las diferentes instituciones públicas que tienen ingerencia en el proceso de aprobación. Generalmente son las siguientes:

- Municipalidad del canton.
- MOPT: en caso de propiedades ubicadas frente a Ruta Nacional.
- INVU: Propiedad cuyos linderos limitan con ríos o quebradas.
- CNFL/ICE: Propiedades afectadas por servidumbres eléctricas.
- INCOFER: Propiedades afectadas por servidumbres de línea de ferrocarril.
- AyA: Propiedades afectadas por servidumbre de aguas.

### **Aprobación de los planos por parte del CFIA**

Luego de que los planos hayan sido recibidos y validados por las diferentes instituciones públicas, el CFIA tasaré el valor de la obra y cobrará un canon del 0.0265% del valor de la obra tasada, el usuario tendrá un plazo de 5 días hábiles para cancelar dicho monto, caso contrario, el CFIA procederá a rechazar el proyecto y eliminarlo del sistema APC.

Posterior al visado de los planos por el CFIA, se tiene “luz verde” para proseguir con la solicitud del permiso de construcción ante la Municipalidad respectiva, siendo este el último paso a seguir previo a iniciar la construcción.

### **Solicitud de Permiso de Construcción ante la Municipalidad**

Como último paso para poder dar la orden de inicio a la construcción, se necesita contar con el Permiso de Construcción emitido por la Municipalidad respectiva.

Para su otorgamiento, los requisitos los determinará la Municipalidad pertinente, los cuales pueden variar de una Municipalidad a otra. Sin embargo, resulta importante señalar que aunado a la presentación de los planos visados y aprobados por el CFIA junto con las validaciones de las diferentes instituciones públicas que pudieran intervenir en el proceso, el solicitante debe tomar en cuenta los siguientes requisitos generales adicionales que la Municipalidad le solicitará:

- Póliza de Riesgos del Trabajo de Instituto Nacional de Seguros para los trabajadores que se encargarán de construir la obra.
- Comprobante de Pago del Impuesto del 1% sobre el valor total de la Construcción.
- En caso de ser patrono, certificación de la Caja Costarricense del Seguro Social de estar al día con sus obligaciones patronales.

Una vez que la Municipalidad constate el cumplimiento de esos requisitos, podrá aprobar el Permiso de Construcción y se podrá dar la orden de inicio a las obras.

Tomando como base los datos anteriores, usted podrá tener un panorama más claro del proceso a seguir para poder obtener un permiso de construcción en Costa Rica. En caso de requerir asesoría especializada, los expertos en Real Estate y Public Law de Arias & Muñoz pueden asistirle eficazmente en la tramitación y obtención de los permisos mencionados así como también brindarle asesoría legal en la compra, venta y adquisición de propiedades en nuestro país.

**ALONSO MIRANDA**

Asociado

[amiranda@ariaslaw.co.cr](mailto:amiranda@ariaslaw.co.cr)