

Municipalidad de Escazú

Macroproceso de Ingeniería y Desarrollo Territorial

Proceso de Desarrollo Territorial

MANUAL DE REQUISITOS Y PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES PARA PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

2.10. INFORMACIÓN GENERAL:

De conformidad con los Artículos 5.4. y 5.5. del Plan Regulador del Cantón de Escazú publicado en la Gaceta N° 90 del 11/05/2006, la Ley de Construcciones y el Reglamento de Construcciones, Ley 8220 y Ley de Planificación Urbana. La Municipalidad de Escazú crea su manual de requisitos y presentación de solicitudes para permiso de construcción.

2.10.1. REQUISITOS PARA TRAMITAR PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y REMODELACIÓN.

Requisitos previos que debe obtener para adjuntar a la solicitud de permiso:

Deberá estar al día con el pago de Impuestos y Servicios Municipales, además la propiedad debe estar debidamente inscrita.

1. **Plano de catastro Visado** por la Municipalidad (Formulario del Proceso de Bienes Inmuebles lleno y plano catastrado).
2. **Línea de construcción** del MOPT (Cuando es Ruta Nacional, Departamento de Previsión Vial)
3. Visto bueno del **Ministerio de Salud** en planos. En casos de proyectos de una vivienda rige la declaración jurada del profesional responsable.
4. Todo proyecto debe presentar la disponibilidad de agua potable emitida por el **Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados en planos constructivos.**
5. En caso de **plantas de tratamiento** de aguas residuales debe presentarse visto bueno de ubicación y planos constructivos aprobados por el **Ministerio de Salud**, en la Dirección de Protección al Ambiente Humano de dicho Ministerio. El interesado deberá presentar el conjunto de planos, memoria de cálculo y demás documentos pertinentes para la planificación, construcción y mantenimiento de la planta de tratamiento; se deberán incorporar los demás planos constructivos, con el visto bueno del Ministerio de Salud.
6. Si la construcción tiene características arquitectónicas o históricas que ameriten su conservación, la Municipalidad podrá pedir al interesado que aporte **criterio de la Comisión de Patrimonio Histórico de la Municipalidad**, para lo cual deberá enviar solicitud formal a dicha Comisión (Dirección de Cultura) con copia del plano catastrado de la propiedad y fotos de las fachadas de la edificación así como una descripción de los materiales que conforman dicha estructura.
7. **Estudio Geotécnico de la propiedad o Criterio de la Comisión Nacional de Emergencias** si la propiedad se encuentra en una zona de riesgo. (Ver requisitos especiales)
8. Trámite de **revisión del anteproyecto** en el caso de urbanizaciones o condominios.

Los siguientes requisitos, de necesitarlo, podrán ser realizados a lo interno de la Institución

al solicitar la licencia de construcción, sin embargo deberá aportar los formularios debidamente llenos y la información requerida para el trámite:

A. Análisis de **Uso de Suelo** del terreno otorgado por la Municipalidad .Incluye el alineamiento de las vías locales. (Para trámite interno: Formulario lleno firmado por el solicitante, copia del catastro, sin reducciones, corte e tijera, legibles, etc.).

B. Permiso de **Desfogue Pluvial** otorgado por el Proceso de Infraestructura y Obras de la Municipalidad para condominios, comercios, industrias, usos institucionales, residencias, etc. cuando el área impermeable (techos, parqueo, calles, etc.) sea igual o mayor a 400 m², o movimientos de tierra igual o mayor a 200m³, para lo cual se deberá presentar:

a) Memoria de cálculo del proyecto, indicando el caudal en litros que se va a desfogar al sistema existente y el diámetro necesario para ese caudal firmado por un profesional.

b) Planta de techos (movimientos de tierra: en caso de tener) y distribución de la tubería pluvial indicando el desfogue final.

c) Plano de catastro.

d) Presentar lo establecido en el artículo III.3.10 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones que indica:

“Todo proyecto debe contar con un estudio de la cuenca dentro de la cual se encuentra comprendido a efecto de tomar en cuenta el desarrollo de otros proyectos tanto aguas arriba como abajo. En el caso de tener el terreno pendientes fuertes (mayores al 10%) y preverse su terraceo deberá procurarse la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenirse la erosión de taludes y el empozamiento de pequeños valles que pueda tener el terreno. La entrega de aguas pluviales a un colector (quebrada o río) debe tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de este último, a fin de no obstaculizar la incorporación de las aguas. Esta entrega no debe ser hecha en forma perpendicular al curso del colector, sino que en un ángulo no mayor de 45°. En lo que se refiere al diseño de la red de alcantarillado pluvial y obras accesorias, deberá ajustarse a las normas del Instituto de Acueductos y Alcantarillados. “

Requisitos para Licencia Municipal de Construcción:

Para tramitar la Licencia Municipal de Construcción y/o Remodelación, deberá cumplir con los siguientes requisitos, además de los requisitos previos enumerados anteriormente:

a) Formulario de Solicitud de Permiso de Construcción debidamente lleno y firmado por el propietario (s) y el profesional responsable de la Dirección Técnica. (Formulario N° 13).

b) Copia del **Plano de Catastro** de la propiedad, visado por la Municipalidad, en tamaño original. (Dicho plano no debe ser una reducción, copia de fax, ni debe estar unido con cinta adhesiva; tampoco debe contar con borrones ni tachaduras o cualquier otro tipo de alteración que hagan dudar de su veracidad.

c) Copia de la **cédula de identidad** del propietario (s). Si es persona jurídica, copia de la cédula jurídica y personería jurídica.

d) **Contrato de Consultoría** entre el propietario y el profesional responsable de la obra de construcción o remodelación sellado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA).

e) Cualquier requisito de los enumerados para el Trámite de Requisitos Especiales (ver N° 2.10.6.de esta normativa si el proyecto requiere del cumplimiento de los mismos.

f) Debe aportar dos juegos de copias del original de los planos constructivos firmadas por el profesional responsable, de las cuales un juego tiene que adjuntarse con el expediente a presentar a la Municipalidad, debidamente doblados en ampo o en folder según corresponda, y el otro se traerá y sellará una vez aprobado el Permiso de Construcción y/o Remodelación. Deben contar con la tasación del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, además de los sellos de trámites previos de las otras instituciones según corresponda y cualquier corrección que se realice durante el proceso de revisión del expediente.

g) Póliza de Riesgos del Trabajo emitida por el Instituto Nacional de Seguros (INS). Esta se solicita una vez aprobado el permiso pero es requisito su presentación antes de la cancelación del impuesto de construcción correspondiente.

h) En obras mayores de 1000 m² debe entregarse nota que se indique la ruta de suministros a la construcción así como cual será el manejo de aguas y desechos durante el proceso constructivo.

i) Para todos los proyectos, (exceptuando obras menores y movimientos de tierra) se deberá incluir también un disco con la información digital correspondiente.

2.10.2.REQUISITOS PARA MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Para tramitar el permiso de movimientos de tierra se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Cumplir con los **requisitos para licencia municipal**
- 2) Plano Catastro Visado
- 3) Uso de Suelo.
- 4) Dos copias de los planos del diseño indicando curvas de nivel, terraceo, muros de contención, desfogue de aguas pluviales, cortes, taludes, accesos o cualquier obra complementaria. Debe cumplir con lo indicado en el punto g. anterior.(requisitos para licencia municipal)
- 5) Requisito B. de los requisitos previos (2.10.1) desfogue pluvial.
- 6) Nota de compromiso del responsable del movimiento de tierras de que los trabajos se realizarán con el cuidado necesario para evitar polvaredas que perjudiquen a predios vecinos, que no afectarán las vías por las cuales transitarán las vagonetas las cuales deberán llevar manteado, que se respetarán las zonas de protección de ríos, quebradas y nacientes . Asimismo deberán delimitar con una cinta plástica de seguridad y estacas la zona de protección del río, quebradas y nacientes a lo largo de todo el perímetro de la misma, que de manera provisional aisle completamente del sector protegido.
- 7) La Municipalidad solicitará una garantía de cumplimiento por daños que pudieren ocasionarse en movimientos de doscientos o más metros cúbicos, de un 5% del valor de la obra. Se deberá entregar a la Tesorería.
- 8) Copia de los documentos indicados en el punto 5 anterior, más copia del permiso municipal para el movimiento de tierra, deberá estar en cada vagoneta que transporta material. La información podrá ser solicitada en cualquier momento por los funcionarios municipales.
- 9) Toda vagoneta o maquinaria especial que transporte material en razón de un permiso de construcción debe mostrar un rótulo pintado visible y en letras de molde en la puerta del conductor con el nombre de la empresa dueña del equipo, teléfono, fax y el tonelaje máximo

que es capaz de transportar.

10) Viabilidad Ambiental de la SETENA.

2.10.3.REQUISITOS PARA PERMISOS DE DEMOLICIONES.

Para tramitar el Permiso de Demolición de una construcción debe de cumplirse con los siguientes requisitos:

1. Cumplir con los números 1, 2, 3, 4 y 9 de los requisitos para permisos de Movimientos de Tierra (Nº2.10.2.)
2. Cumplir con el punto 6 de trámites previos.
3. Nota de compromiso del responsable de la demolición de que si se utilizan explosivos deberá conseguir el permiso correspondiente de la Oficina de Control de Armas y Explosivos del Ministerio de Seguridad Pública, y tomar todas las medidas del caso para la seguridad tanto de construcciones vecinas como de los propios operarios que realicen el trabajo. Debe de indicarse en la nota las medidas de precaución que se tomarán para efectos de la seguridad en la demolición.

2.10.4.REQUISITOS DE PRESENTACIÓN.

Los juegos de información de proyectos de construcción, remodelación, movimientos de tierra, Revisión de anteproyectos , ya sean planos, documentos, dibujos, contratos, formularios o similares, deberán ser presentados ante el **Proceso de Desarrollo Territorial de la Municipalidad**, con el fin de que sean revisados para el permiso correspondiente. Uno de los juegos deberá ser presentado en formato estándar tipo carpeta dura, tamaño oficio, con los siguientes requisitos:

- a) Un juego de planos constructivos , deberá doblarse para que quede en formato del tamaño de la carpeta dura, en forma tal que el cajetín sea visible en la margen derecha, para fácil ubicación del contenido de las láminas. Este juego también debe venir firmado en original por el profesional responsable.
- b)El nombre del proyecto así como el nombre del propietario, deberán inscribirse en la portada del ampo así como en el lomo superior de este.
- c)En proyectos que ocupen más de un ampo para su presentación, estos deberán numerarse de acuerdo a la numeración de planos a indicarse así en el lomo de cada ampo.
- d)En casos de proyectos pequeños que no requieren más de cinco láminas de presentación, estos podrán presentarse en carpetas duras más delgadas que las corrientes, pero siempre en tamaño oficio.
- e)Adicionalmente deberá presentarse en formato digital como mínimo la planta de ubicación, las plantas de distribución y las fachadas en todos los casos exceptuando obras menores , movimientos de tierra y anteproyectos.

El Proceso de Desarrollo Urbano tendrá a disposición del público una carpeta dura como modelo para ser consultado por los interesados y copias mostrando los pasos a seguir para doblar los planos.

De ser posible, el interesado deberá de cumplir con todos los requisitos del permiso de construcción correspondientes según sea su interés de conformidad con la Ley 8220, quedando la

aprobación de la misma sujeta a la comprobación del aporte de los mismos por parte del Proceso de Desarrollo Territorial.

2.10.5. OBRAS MENORES

Se considera como obra menor toda construcción de hasta 30 metros cuadrados tales como cocheras, cambios de techo, habitaciones y similares, y las tapias, verjas y muros que no excedan los 20 metros lineales. En estos casos se deberá cumplir con un mínimo de requisitos, a saber:

- a. Dos croquis de lo propuesto con sus medidas correspondientes y la información necesaria para aclarar la razón por la cual se está solicitando el permiso, tal como ubicación en el terreno, altura de la construcción, tipo de materiales a usar, retiros con el colindante, etc. firmados por el profesional responsable.
- b. Copia del plano catastrado de la propiedad
- c. Cédula del propietario (s)
- d. Formulario de solicitud de permiso debidamente lleno y firmado por el propietario (s) y el profesional responsable.
- e. Certificación literal de la propiedad.
- f. Consulta por nacientes, ríos, quebradas, manantiales, de la Contraloría Ambiental Municipal

Para **obras de mantenimiento** como las que a continuación se enumeran y/o similares, no se requerirá permiso de construcción:

- Reparación de tanques sépticos.
- Cambios de muebles (cocina, sanitarios, pilas, closet, entre otros).
- Reparaciones como pintura, cambios de ventanas, puertas, repellos y enchapes.
- Cambios de láminas de cinc en cubierta de techo, canoas y bajantes sin afectar la estructura de techos.
- Cambios en láminas de gypsum, fibrocemento, madera conglomerada, piezas de madera, entre otros, según sea el área.
- Aceras, rampas o contrapisos según sea el área.
- Cambio de pisos y cielo raso según sea el área y materiales.
- Cercas en postes de madera o concreto con alambre de púas.
- Labores de jardinería en general.

2.10.6. OBRAS MAYORES

Se considera como obra mayor toda construcción mayor a 30 metros cuadrados. La solicitud para la construcción de una obra de este tipo debe cumplir con los Requisitos respectivos que se contemplan en este reglamento.

Será requisito indispensable para cualquier proyecto constructivo el obtener el visto bueno de dotación de agua por parte del Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados (A y A) de acuerdo a las disposiciones emitidas por esta Institución, sobre zonificación dictaminada para otorgamiento de disponibilidad de agua (Acuerdo N° 2005-1012), publicado en *La Gaceta* N° 246 21/12/2005.

En el caso de fraccionamientos, urbanizaciones y condominios (residenciales y comerciales), se

debe presentar al Proceso de Desarrollo Territorial (antes Desarrollo Urbano) un anteproyecto con el propósito de verificar la viabilidad del proyecto.

Plazo de Resolución:

Para la revisión y aprobación o denegatoria de los permisos de construcción regirá lo estipulado en la ley 8220, excepto el artículo 21 del Reglamento a dicha ley, para lo cual regirán los plazos de respuesta de 30 días naturales.

2.10.7. REQUISITOS ESPECIALES.

En adición a los requisitos enumerados en los requisitos para tramitar la licencia Municipal de Construcción, Remodelación, Movimientos de Tierra y Demoliciones, se exigirán, además, dependiendo del tipo de proyecto y en lo pertinente, los siguientes requisitos:

A) En caso de que la persona que solicita el trámite no sea el propietario del inmueble, debe presentar un Poder Especial otorgado ante Notario Público, donde el propietario, además, permite la construcción. Adicionalmente debe aportar copia de la cédula del propietario del inmueble y copia de la cédula de quien solicita el permiso.

B) Si la propiedad pertenece a más de un propietario, debe presentar nota autenticada donde todos los propietarios autorizan la construcción y copia de cédulas de identidad de cada uno. En caso de que una obra se pretenda realizar dentro de un condominio ya construido o existente, el interesado debe aportar autorización por escrito autenticada por parte de los condóminos, Junta Directiva o administrador del mismo.

C) Cuando el trámite de permiso es solicitado por una persona jurídica la solicitud de permiso debe ser firmada por el representante legal de la empresa. Se debe aportar también copia de la Cédula Jurídica, copia de la cédula del representante legal y certificación de Personería con no más de tres meses de emitida.

D) Toda obra que presente servicios sanitarios, construcción de bodegas, tanque séptico, planta de tratamiento, o que por cualquier otro requisito de salubridad de acuerdo con la Ley General de Salud debe ser revisado por el Ministerio de Salud y debe presentar el visto bueno de ese Ministerio. Se exceptúan las viviendas que por medio de la Declaración Jurada son eximidas de la revisión por parte del Ministerio de Salud.

E) Todas las obras deberán solicitar el Estudio de Afectación por nacientes, ríos, quebradas, pozos o sus respectivas áreas de protección al Proceso de Contraloría Ambiental de esta Municipalidad. Para proyectos de más de 500 m² de construcción, deberán presentar el visto bueno correspondiente de la SETENA de acuerdo a la Viabilidad Ambiental del proyecto.

F) En caso de obras en donde se realice tala de árboles no frutales o de características maderables debe aportarse visto bueno del MINAE.

G) Los proyectos que se desarrollen en zonas de amenaza de ocurrencia de desastres naturales de acuerdo al mapa de Amenazas Naturales del Plan Regulador de Escazú requerirán de estudio Geotécnico que será revisado por el Proceso de Contraloría Ambiental de la Municipalidad. En casos especiales la Municipalidad podrá recabar el criterio técnico de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias.

H) Para diseños de pavimentos, aceras y otros en urbanizaciones deberá consultarse y cumplirse con las recomendaciones del Proceso de Infraestructura y Obras de la Municipalidad.

I) La Municipalidad puede solicitar otros estudios que considere necesarios según sea el caso tipo e proyecto, ubicación, entre otros.

J) Dentro de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú todo proyecto se regirá por el artículo 16 del Plan Regulador del Cantón de Escazú.

K) La Municipalidad puede solicitar al desarrollador de un proyecto que presente una póliza del INS de Responsabilidad Civil (daños a terceros) si considera con criterio técnico, que durante el proceso de construcción pueden correr riesgo la integridad de los bienes de los vecinos colindantes, peatones o la vía pública.

L) Para obras con 50 o más espacios de parqueo deberá presentar un estudio de impacto vehicular debidamente aprobado por el MOPT.

2.10.8. OBLIGACIONES DE CONSTRUCCIÓN EN LA VIA PÚBLICA

De acuerdo con la normativa vigente es obligación del propietario construir la acera, caños con cuneta o reconstruir las existentes de la o las calles a la cual enfrenta el proyecto. Las rampas para entrada de vehículos no deberán entorpecer ni hacer molesto el área de tránsito peatonal. Los proyectos de urbanizaciones, condominios o el que por su tamaño lo amerite deberán realizar las mejoras a las vías que enfrente.

2.10.9. SOLICITUD DE LICENCIA PARA INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EXTERIOR

Para solicitar la licencia para instalación de publicidad exterior debe presentar:

- a) Llenar el formulario Licencia para Publicidad Exterior.
- b) Presentar un “croquis” con las medidas del rótulo a permisor con la leyenda que se desea anunciar y con su ubicación en el terreno. (Retiros desde la vía y las colindancias) firmado por el profesional responsable.
- c) Copia del Plano Catastrado de la propiedad en donde se planea ubicar el rótulo.
- d) Línea de Construcción otorgada por el MOPT para instalación de rótulo cuando se ubique frente a Ruta Nacional
- e) Cumplir con la normativa del Capítulo IV Instalación de Publicidad Exterior del Plan Regulador del Cantón de Escazú (Gaceta N° 24 del 3/02/2005, Fe de Erratas Gaceta N° 54 del 17/03/2005 y Modificaciones Gaceta N° 90 del 11/05/2006).

Se extiende por un plazo de dos años, finalizados este plazo debe renovarse.