



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## Planificación y Control Urbano

### Control Constructivo

### Requisitos para Tramitar

## Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor

#### **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.
- Deberá adjuntar el formulario " hoja de actualización de datos", completamente lleno.
- Plano de catastro Visado por la Municipalidad, para lo cual deberá enviar formulario debidamente lleno y adjuntar el plano de catastro original y copia al Sub-Proceso de Planificación Territorial.
- Para el caso de Rutas Nacionales deberá aportar línea de construcción del MOPT.
- Visto bueno del Ministerio de Salud para toda obra que de acuerdo con la Ley General de Salud debe ser revisado por este Ministerio. Se exceptúan las viviendas que por medio de la Declaración Jurada son eximidas de la revisión por parte del Ministerio de Salud.
- Todo proyecto debe presentar la disponibilidad de agua potable emitida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
- 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 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.
- Trámite de revisión del anteproyecto en el caso de urbanizaciones o condominios.
- Análisis de Uso de Suelo del terreno otorgado por la Municipalidad, para lo cual deberá enviar formulario debidamente lleno y adjuntar el plano de catastro al Sub-Proceso de Control Constructivo.
- Los proyectos que se desarrollen en zonas de amenaza de ocurrencia de desastres naturales de acuerdo con el Uso de Suelo y al mapa de Amenazas Naturales del Plan Regulador de Escazú requerirán de Valoración Geológica por parte del Sub-Proceso de Gestión Ambiental, para lo cual deberá enviar formulario debidamente lleno y adjuntar copia del plano de catastro a este Sub-Proceso. En casos especiales la Municipalidad podrá solicitar estudio Geotécnico de la propiedad o criterio técnico de la Comisión Nacional de Emergencias.
- Permiso de Desfogue Pluvial para condominios, comercios, industrias, usos institucionales, residencias, etc. cuando el área impermeable (techos, parqueo, calles, etc.) sea igual o



# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## Planificación y Control Urbano

### Control Constructivo

### Requisitos para Tramitar

## Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor

mayor a 400 m<sup>2</sup>, o movimientos de tierra igual o mayor a 200 m<sup>3</sup>, para lo cual deberá enviar formulario debidamente lleno y adjuntar requisitos correspondientes al Sub-Proceso de Control Constructivo.

- Todas las obras deberán solicitar el Estudio de Afectación por nacientes, ríos, quebradas, pozos o sus respectivas áreas de protección, para lo cual deberá enviar formulario debidamente lleno y adjuntar el plano de catastro al Sub-Proceso de Gestión Ambiental.
- Para proyectos de más de 300 m<sup>2</sup> de construcción, deberán presentar el visto bueno correspondiente de la SETENA de acuerdo con la Viabilidad Ambiental del proyecto.
- En caso de obras en donde se realice tala de árboles no frutales o de características maderables debe aportarse visto bueno del MINAE.

### **Requisitos para Licencia Municipal de Construcción Obras Mayores:**

Se considera como obra mayor toda construcción mayor a 30 m<sup>2</sup>, este trámite deberá realizar a través de la plataforma APC del Colegio Federado de Ingenieros Y Arquitectos. Para tramitar la Licencia Municipal de Construcción, deberá cumplir con los siguientes requisitos, además de los requisitos previos.

- Formulario de Solicitud de Permiso de Construcción debidamente lleno y firmado por el propietario (s) y el profesional responsable de la Dirección Técnica
- Copia de la cédula de identidad del propietario (s).
- 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 del representante legal y certificación de Personería con no más de tres meses de emitida.
- 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.
- En obras mayores de 300 m<sup>2</sup> o 200 m<sup>3</sup> debe entregarse nota que indique la ruta de suministros a la construcción, así como cuál será el manejo de aguas y desechos durante el proceso constructivo.
- 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,



Municipalidad de Escazú

# MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

## Planificación y Control Urbano

### Control Constructivo

### Requisitos para Tramitar

## Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor

permite la construcción. Adicionalmente debe aportar copia de la cédula del propietario del inmueble y copia de la cédula de quien solicita el permiso.

- 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.
- 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 proyectos que por su tamaño lo amerite deberán realizar las mejoras a las vías que enfrente.

#### **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.

#### **Vigencia de certificados y permisos:**

A partir del momento en que se autoriza el permiso de construcción, este visado tendrá una vigencia de 12 meses; una vez iniciada la obra, se podrá prorrogar hasta 24 meses. Si al término del primer año de vigencia no se ha iniciado la obra, el interesado debe presentarse a la oficina de permisos para resellar el proyecto sin costo alguno. En caso de prescripción, debe solicitarse un nuevo permiso y realizar el pago correspondiente, actualizando los montos del costo del proyecto para cobrar la diferencia. La resolución dependerá de las normas del Plan Regulador vigentes a la fecha de la solicitud.

Una vez autorizado el inicio del trámite y entregada la documentación para solicitar el permiso de construcción, así como otros trámites tales como visados, usos de suelo, licencias para rótulos, el interesado contará con noventa días naturales para retirar los documentos; pasado este período, la solicitud e inclusive los planos constructivos entregados se eliminarán de los archivos municipales.