



Municipalidad de Escazú

MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

Planificación y Control Urbano

Control Constructivo

Requisitos para Tramitar

Licencia Municipal de Construcción de Obra Menor

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.
- Para el caso de Rutas Nacionales deberá aportar línea de construcción del MOPT.
- De ameritar el visto bueno del Ministerio de Salud, según la Ley General de Salud, deberá realizar el trámite para la Licencia Municipal a través de la plataforma de APC del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- 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 (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.
- 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.
- 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.
- En caso de obras en donde se realice tala de árboles no frutales o de características maderables debe aportarse visto bueno del MINAE.



Municipalidad de Escazú

MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

Planificación y Control Urbano

Control Constructivo

Requisitos para Tramitar

Licencia Municipal de Construcción de Obra Menor

Requisitos para Licencia Municipal de Construcción Obras Menores:

Se considera como obra menor toda construcción de hasta 30 m² tales como cocheras, cambios de techo, habitaciones y similares, y las tapias, verjas y muros que no excedan los 20 metros lineales. Para tramitar la Licencia Municipal de Construcción, deberá cumplir con los siguientes requisitos, además de los requisitos previos.

- Formulario de solicitud de permiso debidamente lleno y firmado por el propietario (s) y el profesional responsable.
- Láminas constructivas (original y copia para sello) de lo propuesto firmadas por el profesional responsable.
- Copia del plano catastrado de la propiedad
- Cédula 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.



Municipalidad de Escazú

MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

Planificación y Control Urbano

Control Constructivo

Requisitos para Tramitar

Licencia Municipal de Construcción de Obra Menor

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 cubiertas de techo, canoas y bajantes sin afectar la estructura de techos.
- Cambios en láminas de gypsum, fibrocemento, madera conglomerada, piezas de madera entre otros.
- Aceras, rampas o contrapisos menores de 10 m².
- Cambio de pisos y cielo raso menores de 30 m².
- Cercas en postes de madera o concreto con alambre de púas.
- Labores de jardinería en general.

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.