Municipalidad de Escazú
Comisión de Trabajo Plan Regulador
Acta 02. Sesión extraordinaria 01
11 de febrero del 2026

ACTA N°02-2026
Sesión extraordinaria 01

Acta número dos correspondiente a la sesión extraordinaria uno celebrada por la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de Escazú, período dos mil veintiséis – dos mil veintisiete, que se realizó en la Sala de Sesiones "Dolores Mata" del Palacio Municipal de Escazú, a las diecinueve horas once minutos del once de febrero de dos mil veintiséis, con la asistencia de las siguientes personas:

Miembros presentes en esta sesión:

Mario Arce Guillén	Regidor propietario
Adriana Solís Araya	Regidora propietaria
Silvia Marcela Quesada Zamora	Regidora propietaria
Seydi Vargas Rojas	Regidora suplente
James Eduardo Chacón Castro	Regidor suplente
Doris Mayela Agüero Córdoba	Regidora suplente
Indira de Beausset	Integrante vecinal propietaria
Fabián Arias Camacho	Integrante vecinal propietario
Alexander Barquero Vásquez	Integrante vecinal suplente
Mario Vargas Brenes	Integrante vecinal suplente
Irene Quesada Quesada	Integrante vecinal suplente
Carlos Monge Delgado	Representante administrativo suplente
Andrés Montero Bolaños	Representante administrativo suplente

COORDINADOR PROPIETARIO DE LA COMISIÓN Mario Arce Guillén

COORDINADOR SUPLENTE DE LA COMISIÓN Indira de Beausset

También estuvo presente: Lic. Carlos Herrera Fuentes, Asesor Legal y la Licda. Meylin González Espinoza, Secretaria de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador.

Miembros ausentes en esta sesión:

Municipalidad de Escazú
Comisión de Trabajo Plan Regulador
Acta 02. Sesión extraordinaria 01
11 de febrero del 2026

Arnoldo Barahona Cortés — Integrante vecinal propietario
Cristian Boraschi González — Representante administrativo propietario

PRESIDE LA SESIÓN: Mario Arce Guillén, coordinador propietario de la Comisión del Plan Regulador

ORDEN DEL DÍA:

I. ARTÍCULO ÚNICO: conocer punto único, informe Trejos Montealegre en relación con la consulta planteada por ACUTREM y con relación a las inquietudes planteadas por los vecinos en la presente sesión.

Comprobado el quórum, el coordinador propietario inicia la sesión a las diecinueve horas con once minutos.

El coordinador de la Comisión Mario Arce; muy buenas noches, compañeros, compañeras de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador, regidores, representantes de la administración y por supuesto los representantes distritales ante la comisión. Muy buenas noches también a los compañeros de la administración que nos dan apoyo esta noche y por supuesto muy buenas noches al público presente y a quienes nos siguen por las redes sociales. Al ser las 7:11 de la noche damos por iniciada la sesión extraordinaria número uno de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador. Hoy miércoles 11 de febrero del 2026 aquí en las instalaciones del Salón Dolores Mata en el Palacio Municipal. Como orden del día tenemos, compañeros, en principio un punto único que es la eh el conocimiento del informe de Trejos Montealegre en relación con la consulta planteada por ACUTREM y con relación a las inquietudes planteadas por los vecinos en la se refiere a la presente sesión, la sesión anterior. Eh, aquí de una vez yo quisiera someter a votación, compañeros, bajo las bajo las normas aplicables para las sesiones extraordinarias, entiéndase que requiere votación unánime. Quisiera someter a votación eh la alteración al orden del día para incluir dos puntos cortos y puntuales. El primero sería eh incluir un artículo dos que sería atención al público, esto en virtud de que me informaron los vecinos que traen una nota eh que desean que se pueda dar lectura y también quieren eventualmente poder manifestar referirse al informe que se presenta. Entonces, la idea sería agregar un punto segundo que sería atención al público para conocer la nota y poder también darle la palabra a los vecinos en virtud de que esto es una sesión

extraordinaria y eh un punto tercero de asuntos varios eh en relación con temas de de la comisión de trabajo, particularmente lo que se habló ayer del tema del horario. Eh, básicamente eh la situación que tenemos de tener que mover la sesión ordinaria hasta el 25, eso requeriría un acuerdo y un poco el establecimiento periódico de las sesiones, básicamente temas internos y bueno, también conversar un poco de asuntos que se dieron el que se vieron el día de ayer. Sí, gracias, doña Marcela. Eh, eso sería la alteración al orden del día propuesto. De previo a someter la votación, compañeros y favor tomar nota, doña Meylin, para efectos del acta. Eh, en estos momentos la sustitución que se estaría haciendo de parte de doña Irene Quesada, quien estaría sustituyendo al representante propietario de San Rafael. Por lo tanto, para efectos de la votación, doña Irene estaría fungiendo como propietaria y también la sustitución, en este caso de don Cristian Boraschi, que por motivos personales no nos acompaña hoy, eh, pero sí fue previamente coordinada la sustitución y en este caso estaría fungiendo como sustituto eh don Carlos Monje y eh por supuesto sin ningún problema que lo en calidad de asesor externo, ¿verdad?, a don Andrés Montero, pero propiamente sería don Carlos Monje quien estaría ejerciendo la eh el rol de representante propietario de la administración para la presente sesión. Entonces, según lo indicado y ya constatado para efectos de las actas, eh vamos a proceder con el quórum previamente indicado para efectos ya de lo que va a ser la votación y conocimiento de los temas a eh tratar en esta sesión. Entonces, indicado lo anterior, compañeros, ahora sí sometemos alteración el orden del día para incluir atención al público y asuntos varios. Eh, dado que no tenemos el sistema e de pantallas, ¿verdad?, de votación electrónica, entonces le rogaría tal vez a doña Meylin constatar la votación para efectos de la alteración del orden del día. Adelante, doña Meylin, por favor.

La secretaria Meylin González; para la alteración del orden del día, para incluir este puntos varios y lectura de esta correspondencia, favor levantar la mano. Atención al público. Uno, dos, tres, cua…

El coordinador de la Comisión Mario Arce; sería atención al público y asuntos varios concretamente, nada más para tenerlo presente a efectos del acta.

La secretaria Meylin González; entonces, cinco votos a favor para atención del público y puntos varios. Eh, favor levantar la mano. Eh, en contra serían dos votos en contra.

El coordinador de la Comisión Mario Arce; bueno, eh para efectos de los vecinos y quienes nos siguen desde la transmisión de redes sociales, al ser una sesión extraordinaria eh no podemos alterar el orden del día si no hay votación unánime. En lo personal lamento profundamente y me da suma pena, lo voy

a decir claramente, me parece una vergüenza que se vote en contra de la atención al público, que se vote en contra de conocer temas adicionales. Eh, me da muchísima pena. Le pido disculpas de verdad a nivel personal, no hablo a nombre de la comisión antes de que me digan que hablo de nombre del grupo colegiado, pero a título personal las disculpas del caso. Lamentablemente esta es la situación hoy en día. No debería ser así. Es vergonzoso, vergonzoso. Y quiero invitarlas, por favor, a las señoras que traían la nota y también este aquellas personas que quieran manifestar lo que deseen con relación al Plan Regulador, que para efectos de este próximo martes, lo que va a ser la sesión ordinaria, con muchísimo gusto pueden pedir audiencia. Eh, eso se les va a otorgar para que puedan manifestar y leer las notas y hacer cualquier manifestación en relación con lo que se va a ver en la presente sesión. Eh, lo van a poder hacer en sesión ordinaria de Concejo Municipal para el próximo martes, si así lo desean. Ahí, gracias a Dios, nadie las puede callar y créanme, yo soy el que da las audiencias a nivel de presidencia, por lo menos hasta mayo. Así que desde ya les adelanto que van a tener ese espacio y una vez más las disculpas del caso. Me siento profundamente avergonzado. No, disculpe, es que no podemos precisamente, vean, yo no es no podemos atender preguntas porque precisamente el espacio que se iba a dar de atención al público era para poder escucharles cualquier consulta que tuvieran. Así que eh bueno, la lamentablemente esta es la situación, las disculpas del caso. Una vez más vamos a arrancar con el conocimiento del informe. Eh y en lo personal, bueno, eh creo que vamos a conocer el informe, compañeros. Yo en lo personal, después de conocer el informe me pienso retirar, me parece una falta de respeto total, pero vamos a conocer el informe. No me parece que este sea el foro para discutirlo en vista de que hay una disposición de no poder con si no se puede oír al público, yo tampoco quiero ponerme aquí a debatir entre nosotros. Entonces, vamos a oí el informe. Después de oír el informe y de conocer el informe, eh si les no sé las decisiones que tomarán los demás, pero en lo personal yo propondría con de previo darle la palabra a los representantes de la administración, por supuesto, para la presentación y conocimiento del informe, pero bueno, si quieren someterlo a discusión, lo someten a discusión y los que se quieran retirar después de conocer el informe se pueden retirar para que retomemos este tema en la sesión ordinaria del Concejo Municipal donde todos ustedes tanto vecinos como por supuesto miembros del Concejo Municipal podremos hacer referencia a este tema, desde luego, y créanme que lo vamos a tocar también en asuntos de la presidencia el próximo martes, pero bueno, en lo personal procedamos de una vez. Eh, sí, doña Irene, adelante. Con relación, nada más les hago una advertencia, compañeros, antes de que me vayan a decir por otro lado que que nos salimos de tema. Eh, cualquier pregunta, cualquier consulta tiene que ser en relación con el informe. No podemos entrar a valorar otros temas. Eh, ya ustedes vieron la cómo está la situación. Entonces, sí, lamentablemente, eh, pero bueno, para efectos próximos nunca volveremos a agendar una esta es la

primera vez que se rechaza darle la palabra al público en los dos años en cualquier comisión o en cualquier espacio del Concejo. No se esperaba. Eh, y para futuras sesiones extraordinarias vamos a estar agendando en el orden del día siempre la atención al público para evitar esta mala experiencia que honestamente yo jamás hubiera imaginado. Pero bueno, eh para no dar retrasar más y proceder a conocer el informe del cual por supuesto ya quedará para efectos de la comisión y vamos a pedir también que se remita al Concejo Municipal para que todos puedan conocer el informe en lo que va a ser el trámite de correspondencia a la próxima sesión. Sin más preámbulo, vamos a darle la palabra a los representantes de la administración para que expongan el informe. En el entendido vecinos, que por el momento el día de hoy, lamentablemente no se podrá hacer ninguna referencia. Las disculpas del caso nuevamente y los compañeros, pues ya obviamente son libres de de conversar lo que estimen pertinente con relación a este tema. Eh, adelante don Carlos y don Andrés con la presentación del informe cuando gusten. Gracias.

El funcionario Carlos Monge; señores de la Comisión de Trabajo, Plan Regulador, miembros propietarios y suplentes, al público presente, a los compañeros de la administración que están presentes con nosotros, se quisiera eh manifestar, ¿verdad?, en hacer una pequeña aclaración de que el informe está referenciado sobre la nota que se recibió de parte de doña Adelia Alvarado Barrantes haciendo dos preguntas básicamente, ¿verdad? En el punto segundo, eh, la primera es para qué para esta propiedad se ha solicitado algún permiso, ¿verdad? Algún se supone que es algún permiso de construcción. Y la segunda pregunta dice, "De ser afirmativa la respuesta a la primera pregunta, nos gustaría saber, entendiendo que se trata de información de acceso público, ¿qué se pretende desarrollar y en qué condiciones se le otorgaron los permisos?" Me refiero a las condiciones como, por ejemplo, pero no limitados a espacios mínimos de parqueo para dicho desarrollo, en particular entre otras. Eh, a continuación, eh, bueno, el tema es que el documento se envió en horas de la tarde a la Alcaldía, como fue remitido a esto, e, el oficio correspondiente al COR-CC-148-2026, en donde se detalla el alcance del mismo. A continuación, el arquitecto Andrés Montero, que es el coordinador de Subproceso de Control Constructivo, procederá a hacer la lectura del documento como tal, que atiende principalmente, obviamente, la pregunta número dos en referencia al documento presentado. Las otras las otras afirmaciones, ¿verdad?, e fueron consideradas, pero como fue puntualizado el tema de la de las condiciones en que se otorgó el permiso o los permisos, ¿verdad? porque fueron dos. El mismo, el compañer el arquitecto Andrés Montero procederá a hacer esa aclaración correspondiente con con la nota que se recibió de ACUTREM. Bueno, de la de la señora Adelia que se identifica como la presidenta

de la Asociación Cívica de la Asociación Trejos Montealegre ACUTREM. Eh, a continuación, el arquitecto Montero procederá a hacer la lectura del mismo. Buenas noches.

El funcionario Andrés Montero; buenas noches. Eh, bueno, darle las la bienvenida a todos los eh las personas del público y a todos los miembros de la de la comisión y compañeros de la administración también que nos acompañan. Eh, como lo indica don Carlos, el la información, perdón, la petición que que se planteó por parte de la representante de ACUTREM, doña Adelia Alvarado, eh nos fue transferida mediante mediante oficio COR-AL-322 del 2026. Eh, y el mismo viene pues eh rubricado con el acuerdo AC-03-26 del de la Comisión, que es el el acuerdo que tomó la Comisión en la sesión anterior. Y básicamente lo que lo que solicita en específico. Ahí, ahí se me escuchan. Okey, listo. Eh, tal vez para para resumir, bueno, estamos haciendo la presentación del informe que eh fue rubricado por parte de la Alcaldía y que viene referido de la Comisión de Trabajo de Plan Regulador mediante acuerdo AC-003-2026. Eh, en concreto, según igual reiterando lo que don Carlos les adelantó, eh básicamente lo que pide doña Adelia o solicita doña Adelia Alvarado en representación de la de la eh asociación ACUTREM es eh hacer referencia al proceso constructivo o aclaración al proceso constructivo que se desarrolla eh 300 metros al oest al noroeste de eh, Antigua Exótica, o de Rostipollos. Eh, bajo esos términos, nosotros hicimos una pues eh el informe respectivo eh el día de hoy se se notificó a la Alcaldía mediante mediante oficio COR-CC-148-2026. Eh, para efectos de la de la atención del del trámite voy a darle lectura de del informe. Eh, cómo corresponden. Bueno, reciban un saludo, un cordial saludo en atención al oficio COR-AL-322-2026, se remite informe de las eh obras constructivas que se desarrollan en la propiedad que se ubica en el residencial Trejos Montealegre del antiguo vivero exótica 250 noroeste. Sobre el particular se procede a rendir informe con base al planteamiento de una serie de inquietudes presentado por la agrupación vecinal identificada como ACUTREM, la cual presentó misiva formal ante la Comisión de Trabajo del Plan Regulador en la sesión ordinaria eh número 001 del 4 de febrero del año en curso. Es importante tomar en consideración el alcance normativo vigente en el sector donde se ubica la propiedad denunciada, de manera que se cuente con un panorama claro. Esto aun cuando en la petición presentada no solicita de manera expresa este aspecto, pero a nuestro criterio se considera relevante para entender el accionar municipal. Siendo así, se indica lo siguiente. Entonces, eh como marco normativo vigente, en primera instancia es importante tener en contexto el marco normativo que rige el sector. Esto previo a entrar en detalle a las a las consultas concretas que expuso de manera formal la citada agrupación vecinal. Desde el día 17 de agosto del año 2022, según publicación en el Diario Oficial La Gaceta número 155, se incorporó de manera oficial la modificación 5 al Plan Regulador de Escazú, dentro de su alcance se homologó la

para residencia del Trejos Montealegre la denominada zona mixta lineal para el desarrollo sostenible según mapa de zonificación. Siendo así, dicha zonificación se encuentra establecida en el en el numeral 12.5, 5, el cual textualmente dicta que la zona mixta lineal de desarrollo sostenible eh comprende un eh un espacio dedicado a fomentar el desarrollo económico, social, perdón, económico local con prácticas amigables al medio ambiente y la satisfacción de necesidades sociales y económicas locales. Las actividades mixtas permitidas en esta zona incluyen la residencia, el comercio de pequeña escala, que es el el de barrio, y los servicios complementarios al uso residencial. Las edificaciones que se eh que se propongan deberán cumplir exhaustivamente con criterios de diseño, construcción y operación que logren un balance, impacto, aporte del edificio a lo largo de todo el ciclo de vida y minimicen el impacto que se crea en la edificación del inmueble, implicando con esto la alteración del medio ambiente por la manipulación y extracción de recursos, demanda de energía, transporte, insumos y la demanda de estos que tendrá durante su existencia. Además, se deberán atender aspectos de investigación y aplicación de instrumentos que den la mejor solución entre prácticas establecidas y conceptos emergentes en áreas de lograr.

El coordinador de la Comisión Mario Arce; perdón, disculpe. Perdón, don Andrés, disculpe que le interrumpa. Eh, es que ahí me me, ah, bueno, ya, perdón, es que no estábamos viendo la, era para poder ver el informe, ir siguiendo el informe en la pantalla. Es que hasta ahorita lo estamos. Bueno, por lo menos yo hasta ahorita lo estoy viendo. No sé si los vecinos, no sé. No, bueno, yo más bien le agradecería a don Andrés que empecemos, por favor, porque es que es muy difícil, es un tema muy técnico para estarle con todo respeto escuchando sin poder seguirlo en el en el documento. Entonces, le agradecería que podamos empezar la lectura del informe, por favor, ahora que ya lo tenemos todos en pantalla y para efectos, además de que quede grabado y las personas lo puedan ver. Gracias.

El funcionario Andrés Montero; listo. Bueno, eh reciba un no sé desde un inicio sí.

El coordinador de la Comisión Mario Arce; bueno, es que yo no sabía si hay alguna situación. Ya. Entonces, por favor, para empezar desde desde el inicio del informe, ahí. Ahí. Gracias. Hay un número ahí que no sé si se va a quitar ahorita. Ya, ahora sí. Listo.

La regidora Marcela Quesada; un receso de 5 minutos. Está congojado.

El coordinador de la Comisión Mario Arce; bueno, es que para eso se puede. Bueno, cualquier cosa igual para futuras ocasiones. Leo, si hay un problema técnico nos avisas si no hay ningún problema. Es que necesitamos un receso. ¿Podemos continuar? perfecto. Eh, compañeros, vamos a votar un receso de 5 minutos porque aquí no vamos a leer ningún informe ni a escuchar nada si no lo podemos ver y seguir con nuestros ojos. Entonces, un receso de 5 minutos, por favor, doña Meylin, si es tan amable nos asiste.

La secretaria Meylin González; para someter la votación a un receso de 5 minutos, favor levantar la mano. Siete votos a favor.

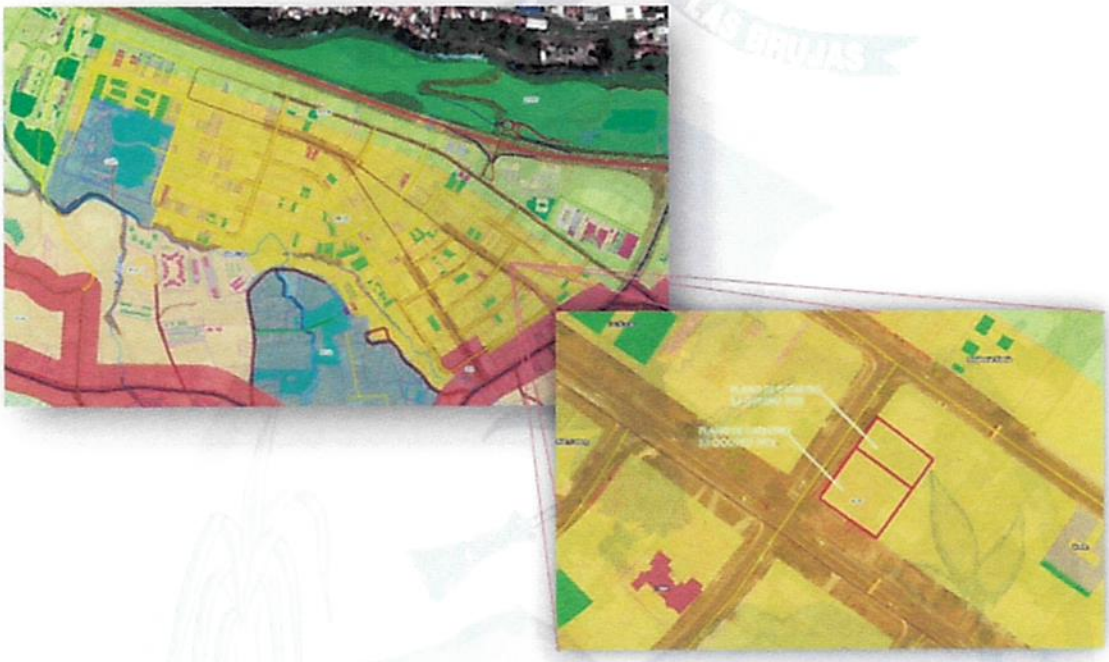
El coordinador de la Comisión Mario Arce; muchas gracias. Volvemos en 5.
Al ser las diecinueve horas con treinta minutos comienza el receso de la Sesión Extraordinaria de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador.

Al ser las diecinueve horas con treinta y cinco minutos termina el receso de la Sesión Extraordinaria de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador.

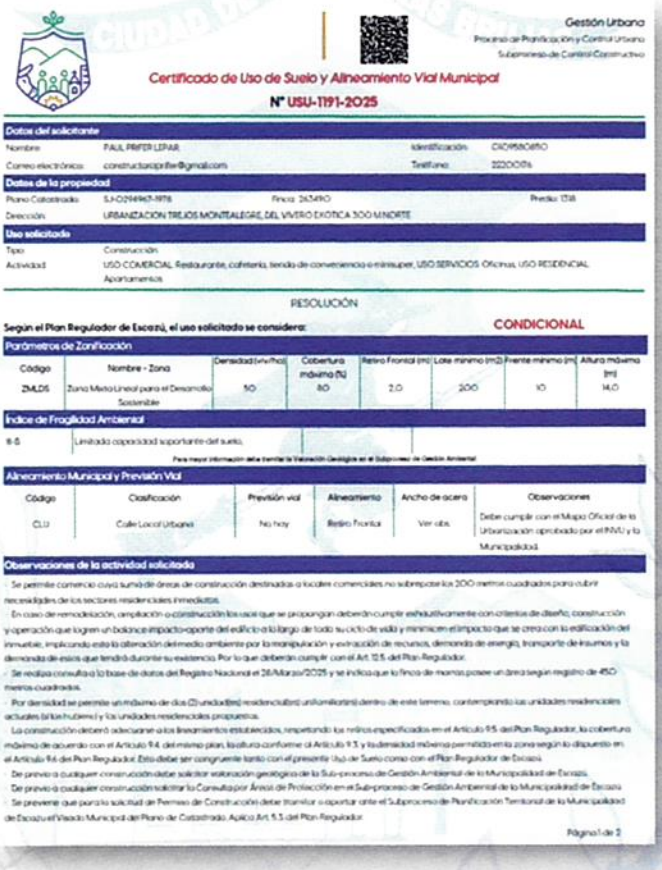
El coordinador de la Comisión Mario Arce; y ahora sí, solucionados los problemas técnicos, vamos a pasar a conocer el informe. Eh, esperamos nada más la Listo. Perfecto. Entonces, ya vamos a poder ver en cualquier momento en las pantallas el documento para que don Andrés, que es el que entiendo, le va a dar lectura al mismo, pueda iniciar de nuevo. Y gracias y ahí las disculpas del caso, don Andrés, gracias por la comprensión. Entonces, arranquemos. Adelante. Sí. Eh, adelante.

El funcionario Andrés Montero; listo. Buenas noches nuevamente. Eh, bueno, voy a proceder nuevamente a a dar lectura al informe. Eh, como indicaba, corresponde al informe emitido con el oficio COR- CC-148-2026. Reciban un cordial saludo. En atención al oficio COR AL-322-2026, se remite informe sobre las obras constructivas que se desarrollan en la propiedad que se ubica en el residencial Trejos Montealegre de la antigua del antiguo vivero exótica 250 noroeste. Hay un error ahí con el tema del de la de la orientación. Sobre el particular se procede a rendir el presente informe con base en el planteamiento de una serie de inquietudes presentado por la agrupación vecinal identificada como ACUTREM, la cual presentó misiva formal ante la Comisión de Trabajo del Plan Regulador en la sesión ordinaria número 001 del 4 de febrero del año en curso. Es importante tomar en consideración el alcance normativo vigente en el sector donde se ubica la propiedad denunciada, de manera que se

cuente con un panorama claro. Esto aun cuando en en la petición presentada no solicita de manera expresa este aspecto, pero a nuestro criterio se considera relevante para entender el accionar municipal. Siendo así, se indica lo siguiente. Marco normativo vigente. En primera instancia, es importante tener contexto eh del marco normativo que rige el sector. Esto previo a entrar en detalle de las consultas concretas que expuso de manera formal la citada agrupación vecinal desde el desde el día 17 de agosto del año 2022, según publicación, el Diario Oficial, la Gaceta número número eh 155 se incorporó de manera oficial la modificación 5 del Plan Regulador de Escazú, dentro de su alcance se homologó para la residencia del Trejos Montealegre la denominada zona mixta lineal para el desarrollo sostenible según Mapa de Zonificación. Siendo así, dicha zonificación se encuentra establecida en el numeral 12.5, el cual textualmente dicta que, abro "12.5 Zona Mixta Lineal para el Desarrollo Sostenible con su sigla ZMLDS. La zona mixta lineal para el desarrollo sostenible comprende un espacio dedicado a fomentar el desarrollo económico local con prácticas amigables al medio ambiente y la satisfacción de necesidades sociales y económicas locales. Las actividades mixtas permitidas en esta zona incluyen la residencia, el comercio de pequeña escala, entre comillas barrio y los servicios complementarios al uso residencial. Las edificaciones que se propongan deberán cumplir exhaustivamente con criterios de diseño, construcción y operación que logren un balance impacto, aporte de edificio a lo largo de todo el ciclo de vida y minimicen el impacto que se crea con la edificación del inmueble, implicando con esto la alteración del medio ambiente por la manipulación y extracción de recursos, demanda de energía, transporte de insumos y la demanda de estos que tendrá durante su existencia. Además, se deberán atender aspectos de investigación y y aplicación de instrumentos que den la mejor solución entre prácticas establecidas y conceptos emergentes en aras de lograr un desarrollo sostenible" y se indica la cursiva no es del original. Teniendo en cuenta lo anterior, se tiene que el proceso constructivo da origen al presente consulta justamente se que da origen a la presente consulta justamente se encuentra ubicado según mapa de zonificación dentro de la denominada zona mixta lineal de desarrollo sostenible ZL ZMLDS en sus siglas, tal y como se puede apreciar en la siguiente imagen.



El funcionario Andrés Montero; tal vez, para para ponerlo en contexto. Bueno, ahí es lo que se lo que se trató eh se se extrajo, ¿verdad?, del mapa de zonificación, toda la mancha de lo que corresponde a Trejos Montealegre y se enmarca, ¿verdad?, las la la las dos propiedades que están dentro de la dentro del proceso constructivo en consulta. Continúo la lectura. Dice, "Certificado uso de suelo como corresponde previo a a considerar cualquier tipo de actividad en el en el cantón. Se requiere gestionar el respectivo certificado de uso de suelo en concordancia con lo establecido en los artículos 28 y 29 de la Ley de Planificación Urbana. En este caso se registró el trámite de los certificados de uso de suelo según consecutivos USU-1191-2025 y USU-1192-2025. Ambos gestionaron la petición de consolidar un local comercial que opera una tienda de conveniencia o su similar a un minisúper.



Gestión Urbana
Proceso de Planificación y Control Urbano
Subproceso de Control Constructivo

Certificado de Uso de Suelo y Alineamiento Vial Municipal

Nº USU-1191-2025

Datos del solicitante

Nombre:	PAUL PFIFER LEPAR	Identificación:	DIDIMISMO
Correo electrónico:	constructorapfifer@gmail.com	Teléfono:	2220006

Datos de la propiedad

Plano Catastrado:	SJ-0294967-1976	Finca: 265490	Predio: 1318
Dirección:	URBANIZACIÓN TREJOS MONTEALEGRE, DEL VIVERO EXOTICA 300 M NORTE		

Uso solicitado

Tipo:	Construcción
Actividad:	USO COMERCIAL Restaurante, cafetería, tienda de conveniencia o minisuper, USO SERVICIOS Oficinas, USO RESIDENCIAL Apartamentos

RESOLUCIÓN

Según el Plan Regulador de Escazú, el uso solicitado se considera: **CONDICIONAL**

Parámetros de Zonificación

Código	Nombre - Zona	Densidad (viv/ha)	Cobertura máxima (%)	Retiro Frontal (m)	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Altura máxima (m)
ZMLDS	Zona Mixta Lineal para el Desarrollo Sostenible	50	80	2.0	200	10	14.0

Índice de Fragilidad Ambiental

II-5	Limitada capacidad soportante del suelo.

Para mayor información debe tramitar la Valoración Geológica en el Subproceso de Gestión Ambiental

Alineamiento Municipal y Previsión Vial

Código	Clasificación	Previsión vial	Alineamiento	Ancho de acera	Observaciones
CLU	Calle Local Urbana	No hay	Retiro Frontal	Ver obs.	Debe cumplir con el Mapa Oficial de la Urbanización aprobado por el INVU y la Municipalidad.

Observaciones de la actividad solicitada

- Se permite comercio cuya suma de áreas de construcción destinadas a locales comerciales no sobrepase los 200 metros cuadrados para cubrir necesidades de los sectores residenciales inmediatos.
- En caso de remodelación, ampliación o construcción los usos que se propongan deberán cumplir exhaustivamente con criterios de diseño, construcción y operación que logren un balance impacto-aporte del edificio a lo largo de todo su ciclo de vida y minimicen el impacto que se crea con la edificación del inmueble, implicando esto la alteración del medio ambiente por la manipulación y extracción de recursos, demanda de energía, transporte de insumos y la demanda de esos que tendrá durante su existencia. Por lo que deberán cumplir con el Art. 12.5 del Plan Regulador.
- Se realiza consulta a la base de datos del Registro Nacional el 26/Marzo/2025 y se indica que la finca de marras posee un área según registro de 450 metros cuadrados.
- Por densidad se permite un máximo de dos (2) unidad(es) residencial(es) unifamiliar(es) dentro de este terreno, contemplando las unidades residenciales actuales (cita hubiere) y las unidades residenciales propuestas.
- La construcción deberá adecuarse a los lineamientos establecidos, respetando los retiros especificados en el Artículo 9.5 del Plan Regulador, la cobertura máxima de acuerdo con el Artículo 9.4 del mismo plan, la altura conforme al Artículo 9.3 y la densidad máxima permitida en la zona según lo dispuesto en el Artículo 9.6 del Plan Regulador. Esto debe ser congruente tanto con el presente Uso de Suelo como con el Plan Regulador de Escazú.
- De previo a cualquier construcción debe solicitar valoración geológica de la Sub-proceso de Gestión Ambiental de la Municipalidad de Escazú.
- De previo a cualquier construcción solicitar la Consulta por Áreas de Protección en el Subproceso de Gestión Ambiental de la Municipalidad de Escazú.
- Se prevenir que para la solicitud de Permiso de Construcción debe tramitar o aportar ante el Subproceso de Planificación Territorial de la Municipalidad de Escazú el Visado Municipal del Plano de Catastrado. Aplica Art. 5.3 del Plan Regulador.

Página 1 de 2

Municipalidad de Escazú
Comisión de Trabajo Plan Regulador
Acta 02. Sesión extraordinaria 01
11 de febrero del 2026



Gestión Urbana
Proceso de Planificación y Control Urbano
Subproceso de Control Constructivo

Certificado de Uso de Suelo y Alineamiento Vial Municipal

Nº USU-1191-2025

Cuando se trate de comercios y servicios, deberá disponer de (1) espacio de parqueo interno de 2,50 mts x 5,50 m, por cada 30 metros cuadrados de local y uno (1) por cada 30 metros cuadrados de bodega. Cuando se trate de restaurantes, establecimientos de reunión pública o similares se deberá dejar, como mínimo, un espacio de estacionamiento de 2,50 m x 5,50 m por cada seis ocupantes, Art. 265 Plan Regulador.

El otorgamiento del Uso de Suelo no compromete a la Administración Municipal al otorgamiento de licencias posteriores (vean de construcción y/o comerciales), ni autoriza el ejercicio de la actividad sin la respectiva licencia.

Debe cumplir con las normas del Ministerio de Salud.

Debe cumplir con Ley no. 7600.

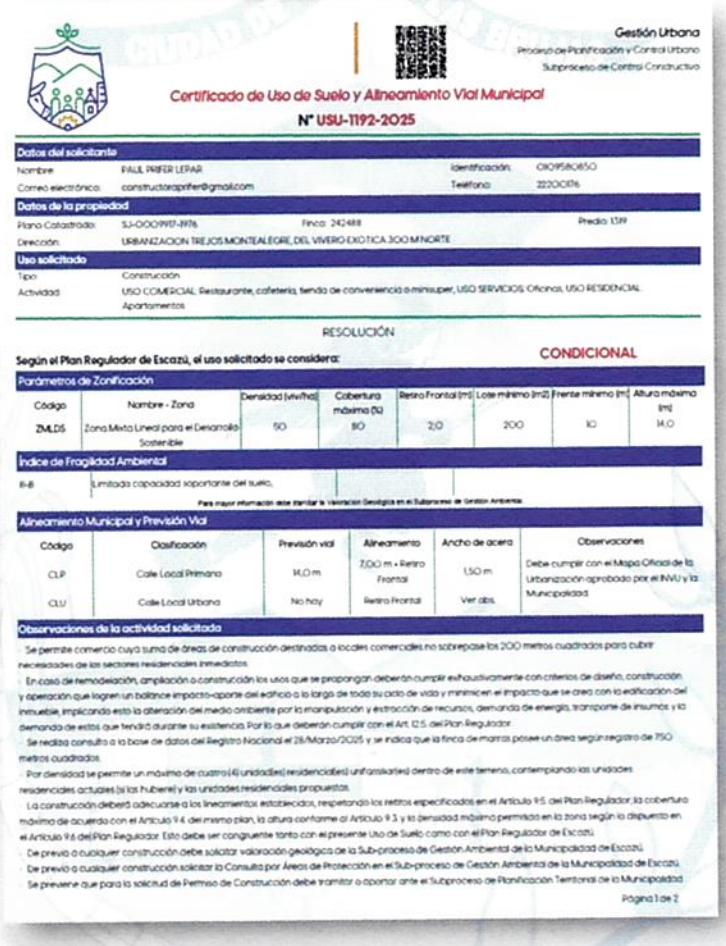
Para más detalle ver Art. 125 y Art. 26 del Plan Regulador.

Fecha: 28 de marzo de 2025 Fue realizado por:

JOSE EDUARDO JIMENEZ ACUÑA

Subproceso de Control Constructivo

1



Gestión Urbana
Proceso de Planificación y Control Urbano
Subproceso de Control Constructivo

Certificado de Uso de Suelo y Alineamiento Vial Municipal

Nº USU-1192-2025

Datos del solicitante

Nombre: PAUL PRIFER LEPAR — Identificación: 0109580850
Correo electrónico: constructoraprifer@gmail.com — Teléfono: 22200876

Datos de la propiedad

Plano Catastrado: SJ-000997-1976 — Finca: 242488 — Predio: 1339
Dirección: URBANIZACION TREJOS MONTEALEGRE, DEL VIVERO EXOTICA 300 M NORTE

Uso solicitado

Tipo: Construcción
Actividad: USO COMERCIAL Restaurante, cafeteria, tienda de conveniencia o minisuper, USO SERVICIOS Oficinas, USO RESIDENCIAL Apartamentos

RESOLUCIÓN

Según el Plan Regulador de Escazú, el uso solicitado se considera: CONDICIONAL

Parámetros de Zonificación

Código	Nombre - Zona	Densidad (viv/ha)	Cobertura máxima (%)	Retiro Frontal (m)	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Altura máxima (m)
ZMLDS	Zona Mixta Lineal para el Desarrollo Sostenible	150	80	2,0	200	10	14,0

Índice de Fragilidad Ambiental

II-8	Limitada capacidad soportante del suelo.

Para mayor información debe remitirse a Valoración Geológica en el Subproceso de Gestión Ambiental

Alineamiento Municipal y Previsión Vial

Código	Clasificación	Previsión vial	Alineamiento	Ancho de acera	Observaciones
CLP	Calle Local Primaria	14,0 m	7,00 m + Retiro Frontal	1,50 m	Debe cumplir con el Mapa Oficial de la Urbanización aprobado por el INVU y la Municipalidad.
CLU	Calle Local Urbana	No hay	Retiro Frontal	Ver obs.	

Observaciones de la actividad solicitada

Se permite comercio cuya suma de áreas de construcción destinadas a locales comerciales no sobrepase los 200 metros cuadrados para cubrir necesidades de los sectores residenciales inmediatos.

En caso de remodelación, ampliación o construcción los usos que se propongan deberán cumplir exhaustivamente con criterios de diseño, construcción y operación que logren un balance impacto-aporte del edificio a lo largo de todo su ciclo de vida y minimicen el impacto que se crea con la edificación del inmueble, implicando esto la alteración del medio ambiente por la manipulación y extracción de recursos, demanda de energía, transporte de insumos y la demanda de estos que tendrá durante su existencia. Por lo que deberán cumplir con el Art. 12.5. del Plan Regulador.

Se realiza consulta a la base de datos del Registro Nacional el 28/Marzo/2025 y se indica que la finca de marras posee un área según registro de 750 metros cuadrados.

Por densidad se permite un máximo de cuatro (4) unidades(residenciales) unifamiliar(es) dentro de este terreno, contemplando las unidades residenciales actuales (si las hubiere) y las unidades residenciales propuestas.

La construcción deberá adecuarse a los lineamientos establecidos, respetando los retiros especificados en el Artículo 9.5. del Plan Regulador, la cobertura máxima de acuerdo con el Artículo 9.4. del mismo plan, la altura conforme al Artículo 9.3. y la densidad máxima permitida en la zona según lo dispuesto en el Artículo 9.6 del Plan Regulador. Esto debe ser congruente tanto con el presente Uso de Suelo como con el Plan Regulador de Escazú.

De previo a cualquier construcción debe solicitar valoración geológica de la Sub-proceso de Gestión Ambiental de la Municipalidad de Escazú.

De previo a cualquier construcción solicitar la Consulta por Áreas de Protección en el Sub-proceso de Gestión Ambiental de la Municipalidad de Escazú.

Se prevenne que para la solicitud de Permiso de Construcción debe tramitar o aportar ante el Subproceso de Planificación Territorial de la Municipalidad

Página 1 de 2

1



Gestión Urbana
Proceso de Planificación y Control Urbano
Subproceso de Control Constructivo

Certificado de Uso de Suelo y Alineamiento Vial Municipal
Nº USU-1192-2025

de Escazú el Visado Municipal del Plano de Catastrado. Aplica Art. 5.3 del Plan Regulador.

Cuando se trate de comercios y servicios, deberá disponer de (l espacio de parqueo interno de 2.50 m x 5.50 m, por cada 30 metros cuadrados de local y uno (l por cada 30 metros cuadrados de bodega. Cuando se trate de restaurantes, establecimientos de reunión pública o similares se deberá dejar, como mínimo, un espacio de estacionamiento de 2.50 m x 5.50 m por cada seis ocupantes. Art. 26.5 Plan Regulador.

El otorgamiento del Uso de Suelo no compromete a la Administración Municipal al otorgamiento de licencias posteriores (boin de construcción y/o comerciales), ni autoriza el ejercicio de la actividad sin la respectiva licencia.

Debe cumplir con las normas del Ministerio de Salud.

Debe cumplir con Ley no. 7600.

Para más detalle ver Art. 12.5. y Art. 26 del Plan Regulador.

Fecha: 28 de marzo de 2025 Fue realizado por:

JOSE EDUARDO JIMENEZ ACUNA (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF (1 1408 0777)
Fecha declarada: 28/03/2025 09:37
Contacto: usuelo.control.vial@escazu.go.cr

JOSE EDUARDO JIMENEZ ACUNA
Subproceso de Control Constructivo

El funcionario Andrés Montero; eh, en las imágenes se muestran los dos certificados que mencioné, el USU-1191-2025 y el certificado eh USU-1192-2025, ambos con resolución condicional. Para un mejor entender, tal y como se refleja en la resolución de ambos documentos, la actividad solicitada es condicional, es decir, es factible desarrollar en el en el tanto se ajuste con las condiciones requeridas. Como complemento lo anterior, de la intención del proyecto a realizar, se atendió un trámite anteproyecto que, si bien para este tipo de proyecto no es de orden obligatorio gestionar, sí se consideró prudente analizar previo a tramitar una solicitud formal de permiso construcción. Eh, en esta misma línea de ideas se debe indicar que dicho anteproyecto fue aprobado mediante oficio ANT- CC-876-2025, gestión que incluyó una revisión integral tomando en consideración el cumplimiento de los parámetros establecidos como cobertura, retiros, alineamiento, entre otros. Eh, se facilita una imagen de la eh de la portada inicial del del trámite que fue aprobado según el consecutivo antes indicado.



MUNICIPALIDAD DE ESCAZU

Gestión Urbana
Sub-Proceso de Control Constructivo
ANT-CC-876-2025

1° de octubre de 2025

Responsable: Arq. Paul Prifer Lepar
Proyecto: Fresh Market
Ubicación del Proyecto: San Rafael, Escazú.

Ref.: Minisuper / Fresh Market
SJ-0009917-1976
SJ-0294967-1978

Estimados señores:

Se hace referencia al seguimiento del trámite de anteproyecto para la eventual construcción de un minisuper, en los terrenos con planos de catastro SJ-0009917-2008 y SJ-0294967-1978 ubicados en la Zona Mixta Lineal para el Desarrollo Sostenible (ZMLDS), se le indica lo siguiente:

I PARTE

Revisión anteproyecto

1. Uso de suelo

Prevención: Con relación al uso de suelo, se debe tener claro que la propiedad en estudio se encuentra dentro de la denominada Zona Mixta Lineal para el Desarrollo Sostenible (ZMLDS), siendo así, se permite habilitar el uso de comercio en locales que no sobrepasen los 200m2.

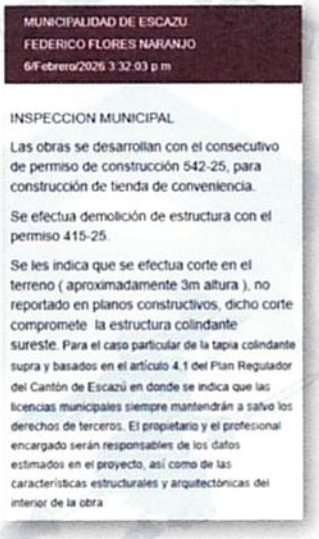
Con base en la propuesta presentada, de generar dos nuevos planos de catastro, si bien distribuye el proyecto de manera tal que ajusta las áreas máximas reglamentarias de uso comercial en cada uno de los terrenos, la solución al final no ofrece un resultado contrario a mantener la misma condición catastral actual.

1

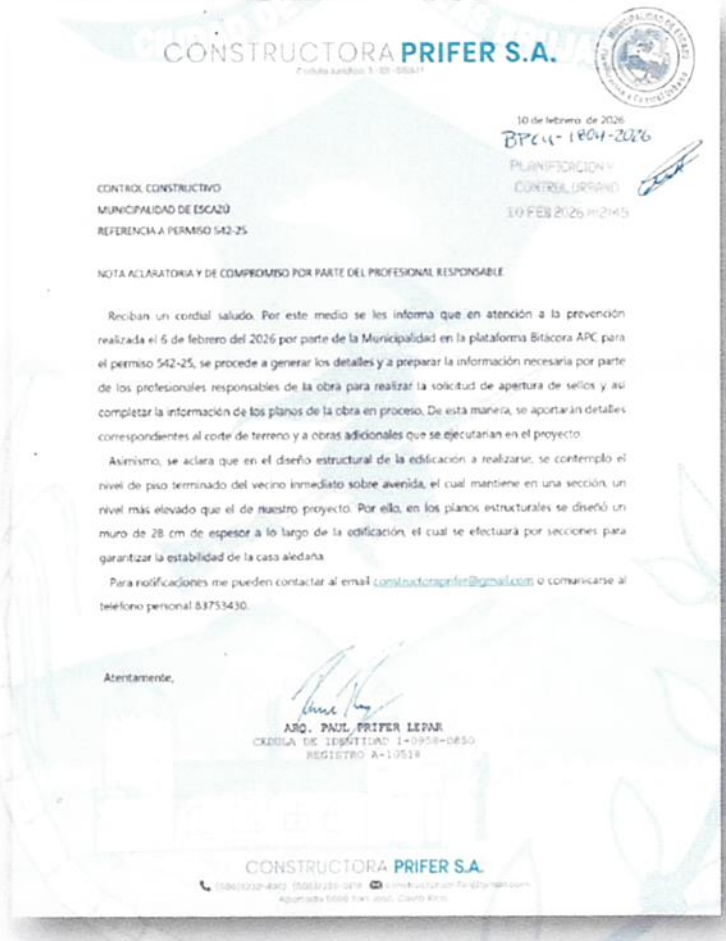
2208-7525 / 2208-7515
jcontrolconstructivo@escazu.go.cr
www.escazu.go.cr

El funcionario Andrés Montero; con base en los aspectos aclarados anteriormente, se se procede a respuesta a las consultas presentadas de manera puntual. Siendo así, se procede a respuesta en el mismo orden planteado. Eh, la primera consulta que nos presentó la agrupación ACUTREM fue la siguiente. ¿Para esta propiedad se ha solicitado algún tipo de permiso? Entonces, eh se hace como respuesta se indica que hay dos permisos que hay el se enmarca los permisos aprobados. A la fecha se han autorizado dos licencias de construcción para las propiedades con matrícula eh N° 1-242488-000 y 1-263490-000, las cuales fueron fueron autorizadas eh con el siguiente alcance. El permiso N° 415-25 para la

demolición de esto es una demolición de la de la vivienda existente y un permiso N° 542-25 para local comercial que es la tienda de conveniencia. Como consulta dos se plantea ¿qué se pretende desarrollar y bajo qué condiciones se otorgaron los permisos? Tal y como se detalló anteriormente, el proceso constructivo que recién eh ha iniciado labores pretende desarrollar una tienda de conveniencia (minisúper), la cual consta en la documentación analizada en el proceso de revisión de la solicitud de permiso de construcción, se ajustó a los requerimientos establecidos, dando origen a la aprobación de las licencias constructivas antes indicadas. Sobre los parámetros urbanísticos como porcentaje de cobertura, tiros, cantidad de espacios de estacionamiento y demás alineamientos lineamientos, perdón, se verificó su adecuado cumplimiento inclusive según consta en la plataforma APC del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, el proyecto no registró observaciones por parte de instituciones que en este caso lo analizaron el Ministerio de Salud y Bomberos. Eh, como dato adicional y que se consideró importante complementar el el presente informe, eh, que si bien no lo no lo no lo solicitó eh los señores de ACUTREM, se complementó con lo siguiente, un seguimiento de control urbano. Como complemento a los datos suministrados, se debe indicar que el municipio ha realizado visitas de control, inclusive de manera de prevención y se generó una indicación a la bitácora del proyecto en desarrollo en la cual se prohibió la necesidad, se previno la necesidad de tomar consideración del estado actual de las estructuras de las propiedades colindantes, a fin de evitar algún tipo de afectación a terceros.



El funcionario Andrés Montero; en en la imagen se se extrajo eh la la prevención que se le hizo por parte de inspección general al proyecto eh y que se incluyó dentro de la plataforma eh APC del mismo proyecto. Como parte de esta prevención se registra nota formal presentada por parte del profesional, el cual hace referencia a las estructuras existentes, para lo cual ratifica la intención formal de consolidar las obras necesarias para evitar posibles afectaciones a terceros.



CONSTRUCTORA PRIFER S.A.

10 de febrero de 2026
BPCU-1804-2026
PLANIFICACIÓN Y CONTROL URBANO
10 FEB 2026 11:45

CONTROL CONSTRUCTIVO
MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ
REFERENCIA A PERMISO 542-25

NOTA ACLARATORIA Y DE COMPROMISO POR PARTE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE

Reciban un cordial saludo. Por este medio se les informa que en atención a la prevención realizada el 6 de febrero del 2026 por parte de la Municipalidad en la plataforma Bitácora APC para el permiso 542-25, se procede a generar los detalles y a preparar la información necesaria por parte de los profesionales responsables de la obra para realizar la solicitud de apertura de sellos y así completar la información de los planos de la obra en proceso. De está manera, se aportarán detalles correspondientes al corte de terreno y a obras adicionales que se ejecutarían en el proyecto.

Asimismo, se aclara que en el diseño estructural de la edificación a realizarse, se contempló el nivel de piso terminado del vecino inmediato sobre avenida, el cual mantiene en una sección, un nivel más elevado que el de nuestro proyecto. Por ello, en los planos estructurales se diseñó un muro de 28 cm de espesor a lo largo de la edificación, el cual se efectuará por secciones para garantizar la estabilidad de la casa aledaña.

Para notificaciones me pueden contactar al email constructoraprifer@gmail.com o comunicarse al teléfono personal 83753430.

Atentamente,

ARQ. PAUL PRIFER LEPAR
CÉDULA DE IDENTIDAD 1-0958-0650
REGISTRO A-10519

CONSTRUCTORA PRIFER S.A.

El funcionario Andrés Montero; esa eh nota fue aportada eh como seguimiento a lo indicado anteriormente eh por parte de la constructora PRIFER SA y el arquitecto el arquitecto profesional responsable se llama arquitecto Paul Prifer Lepar. Eh, así las cosas, se facilita el informe del caso en consulta, quedando a la espera de atender cualquier consulta o aclaración adicional en caso de que lo amerite y los firmantes, eh, el arquitecto Andrés Montero, mi persona, el ingeniero Carlos Monge y el

ingeniero don Cristian Boraschi. Eso sería como el como el informe en atención a lo a lo solicitado por la Asociación ACUTREM de Trejos Montealegre.

El coordinador de la Comisión Mario Arce; gracias por la aportación del informe. Eh, solicitaría, si no se ha hecho todavía, si es tan amable, que le remitan la copia del informe, ¿verdad? También a a doña Meylin como secretaria para la documentación. Eh, y si lo pudieran. Sí, adelanto, don Andrés.

El funcionario Andrés Montero; sí, ahora sí. Eh, sí, ya, ya. El documento fue notificado a la Alcaldía y doña Meylin también creo que ya tiene copia del del documento.

El coordinador de la Comisión Mario Arce; perfecto, gracias. ¿Algún comentario, alguna consulta sobre este tema? Okey. Eh, bueno, eh, como ya lo indiqué, eh, si bien el objeto de hoy era, obviamente discutir el informe una vez más ante la sorpresiva denegatoria de darle la palabra a los vecinos, eh yo por lo menos no quisiera entrar a debatir este tema en frente de los vecinos y que ellos no puedan hablar. Me parece una falta de respeto hacia los vecinos, una falta de respeto hacia el propio hacia la propia hacia la propia significado y finalidad de lo que es una comisión municipal como esta. Entonces, si nadie tiene nada que aportar y entendiendo que nos reservamos el derecho a referirnos a este tema en la próxima sesión ordinaria que tendrá que ser debidamente convocada eh y que en principio era un tema que hoy iba a tocar, pero no voy a explayarme en el tema porque no es un tema del del que teníamos o que podemos hablar en estos momentos. De esto hablaré con más claridad el próximo martes, pero eh reservándome el derecho para referirme al informe, eh cuando los vecinos puedan hablar que va a ser la próxima sesión ordinaria de esta comisión donde nadie va a poder impedir que se hable. Entonces, yo personalmente, compañeros, si ustedes lo tienen a bien y si nadie tiene nada que aportar en este momento, por respeto a los vecinos, me guardo mis comentarios y si ustedes lo quieren hacer tienen todo el derecho también para tocarlos en la próxima sesión ordinaria donde vamos a poder hablar de esto con los vecinos también participando. Eh, porque yo sinceramente después de ver lo que pasó hoy eh no quiero seguir más en esta sesión. Le soy muy honesto, me siento indignado profundamente de lo que aquí ha pasado y de esto créanme vamos a también hablar el próximo martes en la sesión ordinaria del Concejo Municipal. Si nadie tiene más temas que tocar y habiendo recibido el informe y al ser las 7:47 minutos, damos por finalizada la presente sesión. Muy buenas noches a todos.

Al ser las diecinueve horas con cuarenta y siete minutos, el Coordinador de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador da por finalizada la presente sesión extraordinaria.

Municipalidad de Escazú
Comisión de Trabajo Plan Regulador
Acta 02. Sesión extraordinaria 01
11 de febrero del 2026

*****NOTA DE SECRETARÍA: La presente acta corresponde a la sesión extraordinaria n.° 01-2026 de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de Escazú y fue aprobada el 25 de febrero de 2026 en la sesión ordinaria n.° 02-2026. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo AC-018-2026 de la Comisión de Trabajo del Plan Regulador de Escazú, se transcribe e imprime en los folios respectivos el día 23 de junio de 2026. *****

Mario Arce Guillén
Coordinador propietario Comisión de Trabajo Plan Regulador

hecho por: mge