



MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

Planificación y Control Urbano

Control Constructivo

Requisitos para Tramitar

Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor (Tramite por APC)

La Municipalidad de Escazú en su afán de mejorar la calidad de sus servicios digitales ofrece la posibilidad a los ciudadanos del cantón de realizar sus solicitudes por medio del Sitio Web Municipal, por lo que, le ofrece las siguientes herramientas digitales para su conveniencia;

Esta herramienta interactiva le brinda a través de módulos la orientación necesaria sobre la información básica para comprender conceptos básicos para incluir la información requerida en planos constructivos, según lo disponga el trámite de permiso de construcción.

<https://escazu.go.cr/sites/default/files/Tutoriales/app.html>



Para efectos de solicitud de patentes, permisos de construcción con la categoría de Obra Mayor, cualquier persona física o jurídica debe obtener previamente un Certificado de Uso del Suelo.

<https://escazu.go.cr/es/tramite-uso-de-suelo>



Para gestionar trabajos con categoría de obra menor, deberá de ajustarse con lo establecido en el artículo 5.4 del Plan Regulador, el cual indica textualmente que "...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..."

<https://escazu.go.cr/es/tramite-obra-menor>





MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

Planificación y Control Urbano

Control Constructivo

Requisitos para Tramitar

Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor (Trámite por APC)

Requisitos previos que debe tomar en cuenta al tramitar la solicitud de permiso:

- Deberá estar al día con el pago de Impuestos y Servicios Municipales.
- Dependiendo del tipo de proyecto, para el caso de propiedades que enfrenten Rutas Nacionales se podrá requerir el aporte de la línea de construcción por parte del MOPT.
- Debida aprobación de anteproyecto en el caso de urbanizaciones o condominios.
- Dependiendo del tipo de proyecto, se podrá requerir el aporte de respectiva disponibilidad de agua potable emitida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. (A Y A)
- En caso de que se requiera deberá tramitar el Plano de catastro Visado por la Municipalidad, para lo cual podrá hacer el trámite en línea.

<https://escazu.go.cr/es/tramites-catastro>



- En caso de que la propuesta a desarrollar se encuentre en zona 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, se recomienda solicitar previo a realizar el diseño constructivo la respectiva Valoración Geológica por parte del Sub-Proceso de Gestión Ambiental, para lo cual, dependiendo del resultado del análisis, se solicitará el aporte de los requerimientos correspondientes.

<https://escazu.go.cr/es/tramite-valoracion-geologica>





MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

Planificación y Control Urbano

Control Constructivo

Requisitos para Tramitar

Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor (Trámite por APC)

- Se le recomienda solicitar previo a realizar el diseño constructivo el Estudio de Afectación por nacientes, ríos, quebradas, pozos o sus respectivas áreas de protección al Sub-Proceso de Gestión Ambiental; en caso de ser necesario, se solicitará el cumplimiento de los requerimientos correspondientes.



<https://escazu.go.cr/es/tramite-area-de-proteccion>

- 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.
- Permiso de Desfogue Pluvial 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 200 m³, para lo cual deberá enviar formulario debidamente lleno y adjuntar requisitos correspondientes al Sub-Proceso de Control Constructivo.
- Dependiendo del metraje del proyecto, deberá presentar la respectiva viabilidad ambiental aprobada por la SETENA, la cual está supeditada a las condiciones normativas vigentes.



MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

Planificación y Control Urbano

Control Constructivo

Requisitos para Tramitar

Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor (Trámite por APC)

Requisitos Tramite de Obra Mayor (APC)

Se considera como obra mayor toda construcción mayor a 30 m², 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.



- Llenar el formulario **Validación de Derechos**. 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 el documento no sea firmado de manera digital, deberá autenticarla firma por parte de un abogado**

[Control Constructivo | Municipalidad Escazú \(escazu.go.cr\)](http://escazu.go.cr)

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.



MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

Planificación y Control Urbano

Control Constructivo

Requisitos para Tramitar

Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor (Trámite por APC)

- En caso de que la persona que solicita el trámite no sea el propietario del inmueble, debe llenar el formulario **Autorización a Terceros (Formato PDF)** presentar un Poder Especial autenticado por abogado, donde el propietario, además, manifiesta la anuencia formal de permitir la intervención constructiva dentro del inmueble. **En caso de que el documento no sea firmado de manera digital, deberá autenticarla firma por parte de un abogado**

[Control Constructivo | Municipalidad Escazú \(escazu.go.cr\)](http://escazu.go.cr)

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

En caso de que el trámite lo realice por parte de una sociedad mercantil Se debe aportar también copia de la cédula del representante legal y certificación de Personería con no más de tres meses de emitida.

- Copia de la cédula de identidad del propietario (s).
- En obras mayores de 300 m² o 200 m³ 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.
- Para proyectos de más de 500 m² de construcción o en su defecto proyectos que consoliden movimientos de tierra de más de 200m³, deberán tramitar la respectiva Viabilidad Ambiental ante SETENA según corresponda.

Para valorar el volumen de movimiento de tierra, en planos constructivos deberá aportar la planta de terraceo y secciones de terreno con las respectivas tablas de cálculo de movimiento tanto de corte como relleno.

En caso de que por le volumen de material se requiera extraer del terreno, se deberá aportar la respectiva ruta de trasiego, que garantice la salida del material fuera del cantón hacia un relleno o botadero autorizado.



MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

Planificación y Control Urbano

Control Constructivo

Requisitos para Tramitar

Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor (Trámite por APC)

- Para el caso de Rutas Nacionales deberá aportar línea de construcción del MOPT.
- En caso de que el proyecto cuente con un aforo vehicular superior a las 50 vehículos, deberá aportar el respectivo estudio de impacto vial, gestión que amerita así, el aporte del visto bueno de accesos por parte del MOPT en caso de enfrentar Ruta Nacional o bien ante el Proceso de Obra Pública de este Municipio en caso de que el proyecto enfrente Ruta Cantonal.
- 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.
- 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.
- 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. **La boleta para tramitar esta póliza se notificará por medio del APC al profesional responsable una vez que la solicitud de permiso de construcción sea autorizada. Una vez autorizada deberá aportar la póliza para validarla junto con el voucher de pago del impuesto de construcción.**



MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

Planificación y Control Urbano

Control Constructivo

Requisitos para Tramitar

Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor (Trámite por APC)

Locales Comerciales

Requisitos para remodelaciones internas

Para el caso de remodelaciones internas de locales comerciales consolidados de años y que los mismos cuente con recepción de obras de su infraestructura principal (cuando sean de reciente construcción como Distrito 4, Multiplaza, Avenida Escazú, Plaza Tempo, entre otros ya consolidados dentro del cantón), los requisitos serán únicamente;



- Llenar el formulario **Validación de Derechos (formato PDF)**. 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 el documento no sea firmado de manera digital, deberá autenticarla firma por parte de un abogado.**

[Control Constructivo | Municipalidad Escazú \(escazu.go.cr\)](http://escazu.go.cr)

- En caso de que la persona que solicita el trámite no sea el propietario del inmueble, debe llenar el formulario **Autorización a Terceros (Formato PDF)** 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. En caso de que el trámite lo realice por parte de una sociedad mercantil se debe aportar también copia de la cédula del representante legal y certificación de Personería con no más de tres



MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

Planificación y Control Urbano

Control Constructivo

Requisitos para Tramitar

Licencia Municipal de Construcción de Obra Mayor (Trámite por APC)

meses de emitida. **En caso de que el documento no sea firmado**

de manera digital, deberá autenticarla firma por parte de un abogado

[Control Constructivo | Municipalidad Escazú \(escazu.go.cr\)](http://escazu.go.cr)

- Plano de catastro del local o finca filial.
- Planos Constructivos. No necesariamente deberán ser gestionados por medios de la plataforma del APC, habilitando las obras menores para remodelaciones menores y/o de mantenimiento.
- No será necesario la solicitud de planos de catastro visados, consultas por nacientes, alineamientos de ningún tipo, disponibilidades de servicios y cualquier otro que ya haya atendido el permiso de construcción principal.
- La explotación comercial conforme a lo que autoriza el Plan Regulador de la Municipalidad de Escazú recaerá en los Sub-procesos de Inspección General y Patentes; por eso, no será necesario la tramitación de un uso de suelo para una solicitud de permiso de construcción ya que el mismo será requisito para el trámite de patente comercial y el permiso de funcionamiento ante el Ministerio de Salud.