

MANUAL DE
SUBCLASIFICACIONES
DE PROYECTOS DE
CONSTRUCCIÓN

2014

Sección I: Introducción

Antecedentes

Este manual está referido al Decreto N° 36550 MP-MIVAH-S-MEIC, publicado en La Gaceta N° 117 del 17 de junio del 2011 y sus reformas, y contiene las clasificaciones generales y las subclasificaciones de los distintos proyectos que se tramitan en la plataforma digital APC. Adicionalmente, se muestran los requisitos que aplican para cada uno de las distintas subclasificaciones. El mismo responde a la experiencia obtenida durante 2 años de funcionamiento de la plataforma, periodo durante el cual se ha logrado identificar que una de las principales razones por la cuales se generan rechazos e inconvenientes para quienes tramitan, se debe a que la clasificación y la subclasificación que escogen los usuarios del sistema, resulta ser la inadecuada.

Objetivo

Guiar al usuario de la plataforma de tramitación digital de tal modo que, siguiendo lo establecido en este manual, se reduzcan los rechazos y las clasificaciones inadecuadas de proyectos.

Definiciones:

Ampliación: Se refiere a cambios en la distribución espacial, materiales o acabados que impliquen un aumento en el área de construcción original. La ampliación se aplica para edificaciones existentes. No aplica para un aumento en unidades habitacionales completas que implican un aumento en la demanda de servicios (agua potable, consumo eléctrico, entre otros).

Anteproyecto para condominios, urbanizaciones y conjuntos residenciales: Es el plano general preliminar que muestra mediante un diseño de sitio o planta de conjunto como se propone desarrollar un proyecto.

1. La lámina de anteproyecto debe contener como mínimo la información básica sobre la finca, distribución de lotes, FF, FFPI, geométrica de accesos, indicación de las áreas públicas o comunes, curvas de nivel a cada metro, nombre y tipo de proyecto, ubicación, colindantes, frente y fondos de lotes, línea de construcción, rampas, servidumbres, ampliación vial, detalles de aceras, pavimentos, curva típica, secciones transversales de las calles, zonas de protección de ríos, quebradas acotadas, lotes numerados como FF-FFPI-lote-vivienda #, reducción 1:5000, identificar

calles con número o nombre y achurar los lotes comerciales en caso de que existan. La tabla de áreas según el tipo de proyecto, tabla con los requisitos de plan regulador vigente. La disposición final de las aguas pluviales y la forma de abastecimiento del agua potable. Indicar la disposición final de las aguas residuales tomando en cuenta las siguientes alternativas: interconexión al sistema de alcantarillado sanitario en funcionamiento, ubicación de tanque séptico y drenajes en lote mínimo o la ubicación y descripción, dimensiones y los retiros de otro sistema de tratamiento aguas residuales propuesto. En el caso de conjuntos residenciales se deberá incluir las plantas de distribución de las viviendas típicas y la ubicación de las viviendas en el diseño de sitio, elevaciones de fachadas. Para los condominios construidos indicar en planta de conjunto I nivel APC-APN°C-APCN°R-ACL-ACC, así como plantas de conjunto de otros niveles si los hubiera.

Condominio: Inmueble susceptible de aprovechamiento por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

Condominio vertical (Condominio construido): Modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.

Condominio Horizontal (Condominio construido): La modalidad donde cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.

Condominio de FFPI (lotes): Son aquellos proyectos donde las fincas filiales corresponden a predios horizontales, que pueden ser destinados a uso agrícola, industrial, pecuario, turístico, comercial, habitacional, de recreo y/o cualquier otro propósito lícito. Cada finca filial será denominada Finca Filial Primaria Individualizada (FFPI)

Condominio mixto: Son aquellos proyectos donde pueden presentarse en una misma matriz, condominios verticales y horizontales.

Condominio combinado: Son aquellos proyectos donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones. Dichas edificaciones deben ser compatibles entre sí y deben ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.

Condominio de condominios (Sub-condominios): Son aquellos proyectos donde las fincas filiales se conforman a partir de la sub-división de una finca matriz. Lo

anterior debe permitirse en los reglamentos de Condominio y Administración; tanto de la finca matriz inicial como de los subcondominios, debiendo contener ambos reglamentos las normas que regulen la relación entre los condominios y de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios y/o condóminos.

Remodelación: Se refiere a cambios en la distribución espacial, materiales o acabados de una edificación existente. También se refiere a mejoras de una edificación existente para restaurar su capacidad original que haya podido verse disminuida por daños causados por sismo, incendio, inundación, vandalismo u acciones fortuitas a sus sistemas electromecánicos.

Rectificación de tabla de áreas de condominios: Se refiere a aquellas correcciones requeridas, producto de errores de digitación, que no impliquen modificaciones en las láminas de diseño de sitio o plantas de conjunto del proyecto originalmente aprobado.

Transformación al régimen de condominio: Se refiere exclusivamente a la conversión de una edificación de cualquier uso al régimen de condominio.

Modificación de condominios: Se refiere a cualquier tipo de variación de un condominio aprobado (inscrito o no). Se considera dentro de esta definición, el cambio de condominio a urbanización.

Modificación de urbanizaciones y conjuntos residenciales: Se refiere a cualquier tipo de variación de una urbanización. Se podrán modificar siempre y cuando no hayan sido recibidas las obras urbanísticas por parte de la municipalidad respectiva.

Proyectos o desarrollos turísticos en la zona marítimo terrestre: Corresponde a toda obra civil que preste servicios directa o indirectamente relacionados con el turismo.

Patrimonio Natural del Estado: El Patrimonio Natural del Estado estará constituido por los bosques y terrenos forestales de las reservas nacionales, de las áreas declaradas inalienables, de las fincas inscritas a su nombre y de las pertenecientes a municipalidades, instituciones autónomas y demás organismos de la Administración Pública; excepto inmuebles que garanticen operaciones crediticias con el Sistema Bancario Nacional e ingresen a formar parte de su patrimonio.

Zona Marítimo Terrestre: Constituye la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deje el mar en descubierto en la marea baja. Se compone de dos secciones: la Zona Pública, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; y la Zona Restringida, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes o por los demás terrenos, en casos de islas. La Zona Marítimo Terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país (Ley 6043).



Viviendas Unifamiliares

Sección II: **Viviendas unifamiliares**

Instituciones responsables de revisión

Al Ministerio de Salud le corresponderá la revisión de todas las categorías indicadas en esta sección.

Clasificación de viviendas unifamiliares

Para el trámite de viviendas unifamiliares se clasificarán en las siguientes categorías:

- a. Viviendas ubicadas en lote individual.
- b. Viviendas ubicadas en lotes de urbanizaciones y condominios.
- c. Viviendas en territorios indígenas.
- d. Viviendas en Zona Marítimo Terrestre.

Requisitos documentales para viviendas unifamiliares

a. Vivienda ubicada en lote individual: Se aplicarán los requisitos contemplados en el Anexo N° 1 del presente documento, del 1 al 3, el 5, el 7. Adicionalmente, el profesional responsable deberá adjuntar los requisitos indicados del 20 al 24, cuando se muestren las afectaciones en el plano catastro.



b. Viviendas ubicadas en lotes de urbanizaciones y condominios: Se aplicarán los requisitos contemplados en el Anexo N° 1 del presente documento, del 1 al 3, el 7.



c. Viviendas en territorios indígenas: Se aplicarán los requisitos 2 y 3 contemplados en el Anexo N° 1 del presente documento.

2 3

d. Viviendas en Zona Marítimo Terrestre: Se aplicarán los requisitos contemplados en el Anexo N° 1 del presente documento, del 1 al 3, el 5, el 7 y el requisito 16 y 17. Adicionalmente, el profesional responsable deberá adjuntar los requisitos indicados del 20 al 24, cuando se muestren las afectaciones en el plano catastro.

1 2 3 5 7 16 17 20 21 22 23
24

e. Remodelación y Ampliación: Si la remodelación o ampliación no cambia el uso, no se aplicarán requisitos. En caso contrario se aplicarán los requisitos establecidos para el tipo de uso correspondiente. Se aclara que en el caso que se desee construir una unidad habitacional completa se deberá tramitar como vivienda individual, y no como ampliación o remodelación.

Si el Plan Regulador vigente brinda la información referente a las limitaciones del terreno, el interesado solamente deberá presentar los requisitos 1, 2, 3 y 7 del Anexo N° 1 del presente documento, según aplique. Para viviendas unifamiliares en Zona Marítimo Terrestre, además de los requisitos 1, 2, 3 y 7 del Anexo N° 1 del presente documento, se debe incluir el requisito 17. Si no existe Plan Regulador, o el mismo no brinda la información de las limitaciones del terreno, el interesado deberá presentar todos los requisitos documentales según sea el caso. En caso de que el proyecto se ubique en zona marítimo terrestre y no exista el respectivo Plan Regulador costero, el proyecto no podrá tramitarse.

Limitaciones de terrenos:

1 2 3 7

Viviendas unifamiliares en Zona Marítimo Terrestre:

1 2 3 7 17

Sección III: Viviendas multifamiliares o Apartamentos

Instituciones responsables de su revisión

Le corresponderá la revisión al Ministerio de Salud, y al Benemérito Cuerpo de Bomberos. En los casos en los que el proyecto se ubique en zona marítimo terrestre, adicionalmente estará integrado en la revisión el INVU. Si el proyecto contempla un sistema de tratamiento de aguas residuales, este será revisado por el Ministerio de Salud y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

Requisitos documentales para viviendas multifamiliares o apartamentos

Para el trámite de multifamiliares o apartamentos, se aplicarán los requisitos contemplados en el Anexo N° 1 del presente documento, del 1 al 7. Adicionalmente, el profesional responsable deberá adjuntar los requisitos indicados del 20 al 24, cuando se muestren las afectaciones en el plano catastro. Cuando el área de construcción sea mayor de 2500 m², o cuando la altura del edificio sea mayor de 22 metros de altura, o cuando la ubicación de la plataforma de rescate del Cuerpo de Bomberos, se localice a más de 15 metros de la fachada del edificio, deberá aportar el requisito 18. Cuando se cuente además con escaleras o medios de egresos sin ventilación natural, deberá aportar el requisito 19.



Para el caso en que el proyecto sea tramitado junto con un sistema de tratamiento de aguas residuales, deberá adjuntarse adicionalmente los requisitos 36, 37, 38, 39 y 40.



Para proyectos ubicados en zona marítima terrestre, además de los requisitos enumerados en los párrafos anteriores, se deberá presentar adicionalmente los requisitos 16 y 17.



Para el caso de remodelación en que no cambia el uso, se deberá aportar el requisito 6 obligatoriamente y las memorias de cálculo (requisitos 18 y 19) según aplique. En caso de que implique un cambio de uso, se aplicarán los requisitos establecidos para un proyecto nuevo, para el tipo de uso correspondiente.



Para el caso de ampliación, conforme a la definición establecida en la sección 1, en que no cambia el uso, se deberá aportar el requisito 6 obligatoriamente y las memorias de cálculo (requisitos 18 y 19) según aplique. En caso de que implique un cambio de uso, se aplicarán los requisitos establecidos para un proyecto nuevo, para el tipo de uso correspondiente.



Cuando la ampliación implica una o más unidades habitacionales completas, se deberá tramitar como un proyecto nuevo, y no como ampliación.

Si el Plan Regulador vigente brinda la información de las limitaciones del terreno, el interesado deberá presentar solamente los requisitos 1, 2, 3, 4, 6, 7, 18 y 19 (según aplique) del Anexo N° 1 del presente documento.



Para viviendas multifamiliares o apartamentos en Zona Marítimo Terrestre, además de los requisitos 1, 2, 3, 4, 6, 7, 18 y 19 (según aplique) del Anexo N° 1 del presente documento, se debe incluir el requisito 17. Si no existe Plan Regulador, o el mismo no brinda la información de las limitaciones del terreno, el interesado deberá presentar todos los requisitos documentales según sea el caso. En caso de que el proyecto se ubique en zona marítimo terrestre y no exista el respectivo Plan Regulador costero, el proyecto no podrá tramitarse.





Urbanizaciones, Condominios y Conjuntos Residenciales

Sección 4: Urbanizaciones, Condominios y Conjuntos Residenciales

Instituciones responsables de su revisión

Le corresponderá la revisión al Ministerio de Salud, al Benemérito Cuerpo de Bomberos, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Se aclara que para el caso de los anteproyectos de cualquier tipo, las instituciones involucradas serán Ministerio de Salud, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Clasificación aplicable:

Se clasificarán en las siguientes categorías:

- a. Anteproyectos de condominios construidos
- b. Anteproyectos de urbanizaciones, condominios de FFPI y conjuntos residenciales
- c. Proyectos de urbanizaciones, condominios de FFPI, y conjuntos residenciales
- d. Proyectos de condominios construidos
- e. Modificación de condominios, urbanizaciones y conjuntos residenciales
- f. Transformación a condominios
- g. Condominios de condominios (Sub-condominios)
- h. Construcciones en áreas comunes de condominios constituidos (ante las Instituciones se deberá tramitar como una modificación de condominios)
- i. Rectificación de tablas de condominios

Requisitos documentales

Los requisitos documentales para cada tipo de clasificación serán los siguientes:

a. Anteproyectos de condominios construidos, urbanizaciones, condominios de FFPI, y conjuntos residenciales: Se deberán presentar los requisitos indicados en el Anexo N° 1 del presente documento, del 1 al 5, el 8, el 14, el 16, del 20 al 26. En caso de Zona Marítimo Terrestre deberá presentarse además el requisito 17 y 46.

1	2	3	4	5	8	14	16	17	20	21
22	23	24	25	26	46					

b. Proyectos de urbanizaciones, condominios de FFPI, y conjuntos residenciales: Se deberán presentar los requisitos indicados en el Anexo N° 1 del presente documento, del 1 al 14, el 16, del 18 al 32, y el 47. En caso de Zona Marítimo Terrestre deberá presentarse además el requisito 17 y 46.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	16	17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30	31	32	46	47

c. Proyectos de Condominios construidos: Se deberán presentar los requisitos indicados en el Anexo N° 1 del presente documento, del 1 al 14, el 16, del 18 al 28, el 32, y el 47. En caso de Zona Marítimo Terrestre deberá presentarse además el requisito 17 y 46.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	16	17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	32	46	47			

d. Modificación de condominios, urbanizaciones y conjuntos residenciales: Se deberán presentar los requisitos conforme al tipo de modificación señalada en el Anexo N° 2 del presente documento.

ANEXO 2

e. Transformación a condominios: Se deberán presentar los requisitos señalados en el Anexo N° 2 del presente documento.

ANEXO 2

f. Condominios de Condominios (Sub-condominios): Se deberán presentar los requisitos 1, 2, 3, 4, 7, 15, 16, 26, 29, 30, 33, y el 47, indicados en el Anexo N° 1 del presente documento. El requisito 4 aplicará cuando la evacuación pluvial no desfogue al sistema previsto en el condominio matriz. El requisito 7 aplicará para casos en donde los servicios sanitarios tengan ventilación artificial. En caso de Zona Marítimo Terrestre deberá presentarse además el requisito 17 y 46.



g. Construcciones en áreas comunes de condominios constituidos: Se deberán presentar los requisitos señalados en el Anexo N° 3 del presente documento.

ANEXO 3

h. En caso de **rectificación de tablas de condominios**, únicamente se deberá aportar los siguientes requisitos:

- a. Si el contrato original fue tramitado en físico, aportar lámina original escaneada y la nueva lámina conteniendo la rectificación propuesta.
- b. Si el contrato original fue tramitado en digital, indicar el número de contrato del CFIA y la nueva lámina con la rectificación propuesta.

Para el caso en que el proyecto sea tramitado junto con un sistema de tratamiento de aguas residuales, deberá adjuntar adicionalmente los requisitos 36, 37, 38, 39 y 40, del Anexo 1.

36 37 38 39 40

Si el Plan Regulador vigente brinda la información de las limitaciones del terreno, el interesado deberá presentar solamente los requisitos del 1 al 4, del 6 al 14, 16, 18, 19, 21, 22, del 25 al 33, y el 47 del Anexo N° 1 del presente documento, según corresponda para cada clasificación.

1 2 3 4 6 7 8 9 10 11 12
13 14 16 18 19 21 22 25 26 27 28
29 30 31 32 33 47

En caso de urbanizaciones, condominios y conjuntos residenciales en Zona Marítimo Terrestre, además de los requisitos anteriores, se debe incluir el requisito 17 y 46. Si no existe Plan Regulador, o el mismo no brinda la información de las limitaciones del terreno, el interesado deberá presentar todos los requisitos documentales requeridos, según sea el caso.

17 46



Otras Edificaciones

Sección 5: Otras edificaciones

Instituciones responsables de su revisión

Le corresponderá la revisión conforme a su competencia:

- **Ministerio Salud y Benemérito Cuerpo de Bomberos:** todas las edificaciones indicadas en este capítulo.
- **Benemérito Cuerpo de Bomberos:** transformaciones de calles públicas a bulevares.
- **Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU):** todas las edificaciones indicadas en este capítulo que se encuentren ubicadas en Zona Marítimo Terrestre. Revisará también lo concerniente a cementerios.
- **Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado:** todos los proyectos de extensiones de ramal y obras complementarias en acueducto, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, accesos y servicios, proyectos del Estado, plantas potabilizadoras, y plantas de tratamiento que den servicio a proyectos habitacionales, cuando así lo solicite la Institución correspondiente.
- **Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados:** todas las edificaciones destinadas para la Educación tanto públicas como privadas.
- **Ministerio de Trabajo:** todas las calderas.
- **Dirección de Hidrocarburos del Ministerio de Ambiente y Energía:** todos los proyectos de estaciones de servicios, estación de autoconsumo y las plantas envasadoras de LPG.
- **Oficina de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura y Juventud:** todos aquellos proyectos que cuenten con declaratoria de sitio de interés arquitectónico.
- **Ministerio de Obras Públicas y Transportes:** todos los proyectos de vallas publicitarias sobre vías nacionales (Decreto N° 29253-MOPT “Reglamento de los Derechos de Vía y Publicidad exterior”, del 2000 y sus reformas), y estacionamientos públicos Decreto N° 27789, Reglamento a la Ley N° 7717 Reguladora de Estacionamientos Públicos, 1999, y sus reformas).

- **ICODER:** todos los proyectos de infraestructura deportiva pública y privada.
- **ICT:** todo proyecto cuya naturaleza sea de uso turístico.

Clasificación

Se clasificarán en las siguientes categorías:

- Locales para comercios y prestación de servicios
- Todos los demás usos

Debe indicarse a qué tipo de proyecto o uso están relacionados los accesos y servicios.

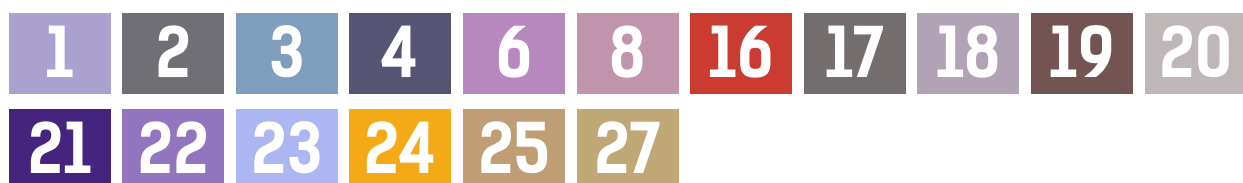
Para cada una de las clasificaciones anteriores podrá tener una subclasificación de:

- Proyecto nuevo
- Proyecto de Ampliación y remodelación.

Requisitos documentales

Los requisitos documentales para las clasificaciones anteriormente indicadas serán los siguientes:

- Para el caso de accesos y servicios, los requisitos correspondientes estarán asociados al uso que indique el profesional.
- Proyectos nuevos que incluyan tanto locales comerciales, prestación de servicios y demás usos; deberán presentar los requisitos indicados en el Anexo N° 1 del presente documento, del 1 al 6, el 8, del 18 al 25, el requisito 27. En caso de proyectos ubicados en la Zona Marítimo Terrestre, deberá presentarse además el requisito 16 y 17.



c. Proyectos de remodelación:

I. Para locales comerciales, prestación de servicios y demás usos, si la remodelación no cambia el uso, no se aplicarán requisitos, en caso contrario se aplicarán los requisitos establecidos para proyectos nuevos. Para el Cuerpo de Bomberos, aplicará el requisito 6 (para todos los casos) y el 18 para los que cuenten con sistema fijo contra incendios.

6 **18**

II. Para remodelaciones que no impliquen un aumento de los requerimientos en los servicios de agua potable y aguas residuales, no se aplicarán dichos requisitos. Para el Cuerpo de Bomberos, aplicará el requisito 6 (para todos los casos) y el 18 para los que cuenten con sistema fijo contra incendios.

6 **18**

d Proyectos de ampliación:

I. Para locales comerciales y prestación de servicios y demás usos, si la ampliación no cambia el uso, se requerirán únicamente los requisitos indicados en el Anexo N° 1 del presente documento, del 20 al 25, cuando corresponda. En caso contrario, se aplicarán los requisitos establecidos para proyectos nuevos. Para el Cuerpo de Bomberos, aplicará el requisito 6 (para todos los casos) y el 18 para los que cuenten con sistema fijo contra incendios.

6 **18** **20** **21** **22** **23** **24** **25**

II. Para ampliaciones que no impliquen un aumento de los requerimientos en los servicios de agua potable y aguas residuales, no se aplicarán dichos requisitos. Para el Cuerpo de Bomberos, aplicará el requisito 6 (para todos los casos) y el 18 para los que cuenten con sistema fijo contra incendios.

6 **18**

e. En caso de proyectos de ampliación y remodelación en la Zona Marítimo Terrestre deberá presentarse los requisitos 5, 16, 17, 21 del Anexo N° 1 del presente documento (cuando corresponda).

5 **16** **17** **21**

Para el caso en que el proyecto sea tramitado junto con un sistema de tratamiento de aguas residuales, deberá adjuntar adicionalmente los requisitos 36, 37, 38, 39 y 40 del Anexo 1.

5 **16** **17** **21** **36** **37** **38** **39** **40**

Para el caso de proyectos de extensiones de ramal y obras complementarias en acueducto, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, se deberán presentar los requisitos 1, 2, 9, 10, 14 y 47 del Anexo 1.

1 **2** **9** **10** **14** **47**

Cuando se solicita medición interna de agua potable en urbanizaciones y condominios ya construidos, se deberán presentar los requisitos 1, 2, 10 y 14 del Anexo 1.

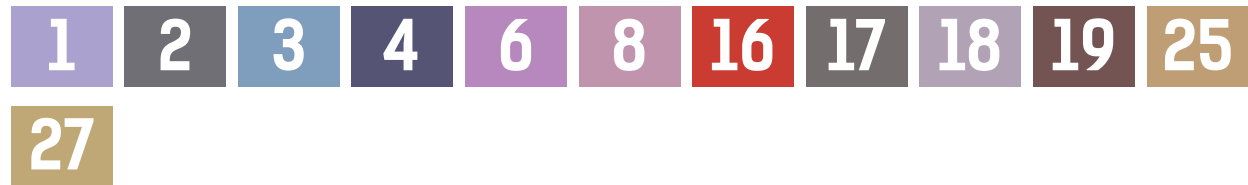
1 **2** **10** **14**

Además de estos requisitos, se deberán adjuntar aquellos que estén indicados en reglamentos de actividades específicas y en las listas de revisión establecidas en el artículo 24 de este Reglamento, sin que puedan establecerse otras diferentes a las contempladas en esa norma, las cuales estarán a disposición en el portal web www.tramitesconstruccion.go.cr

Si el Plan Regulador vigente brinda la información de las limitaciones del terreno, el interesado solamente deberá presentar los requisitos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 16, 18, 19, 25, 27 del Anexo N° 1 del presente documento.

1 **2** **3** **4** **6** **8** **16** **18** **19** **25** **27**

Para otro tipo de edificación ubicada en la Zona Marítimo Terrestre, además de los requisitos anteriores, se debe incluir el requisito 17. Si no existe Plan Regulador, o el mismo no brinda la información de las limitaciones del terreno, el interesado deberá presentar todos los requisitos documentales según sea el caso. En caso de que el proyecto se ubique en Zona Marítimo Terrestre y no exista el respectivo Plan Regulador costero, el proyecto no podrá tramitarse.



Sección 6: **Proyectos de características particulares**

Instituciones responsables de su revisión

Le corresponderá la revisión conforme a su competencia, al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, y a las Municipalidades correspondientes.

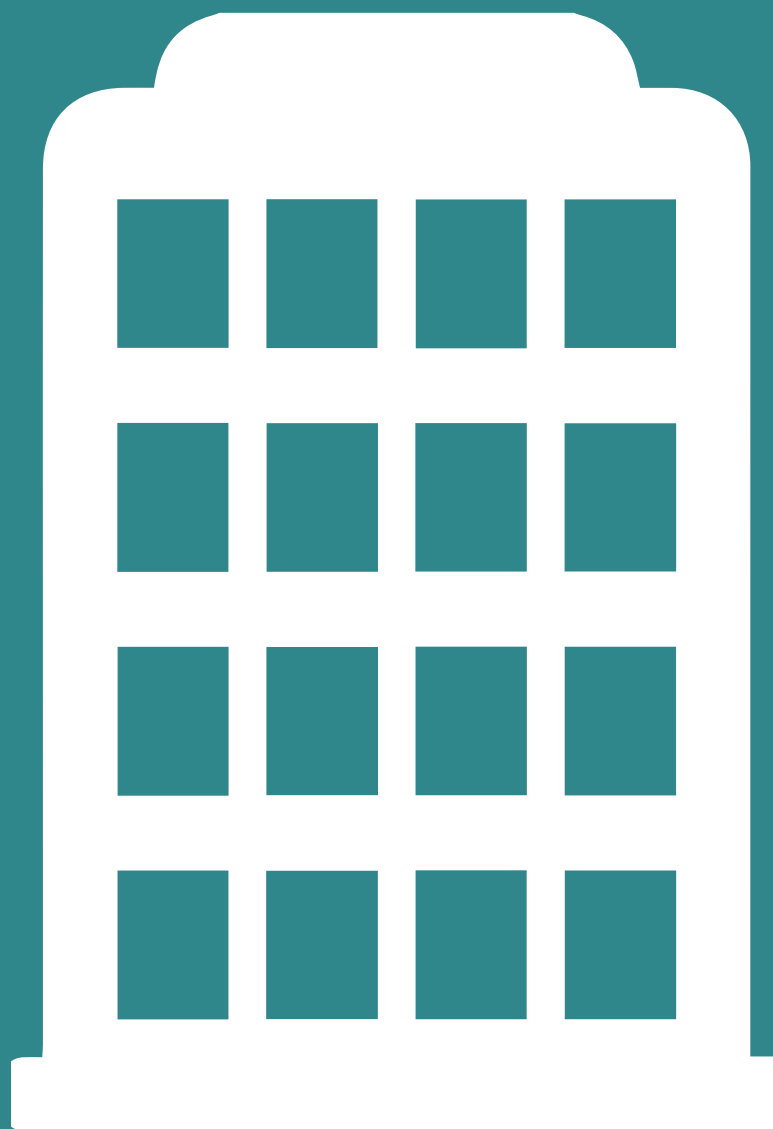
Clasificación

Para efectos del presente Manual, corresponde a los proyectos en cuya revisión no está involucrada ninguna institución, salvo el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y la Municipalidad correspondiente. Los proyectos que se ubican dentro de esta clasificación son los siguientes:

- Movimiento de tierras
- Tapias
- Torres de Telecomunicaciones
- Infraestructura de Transmisión Eléctrica
- Carreteras que no incluyen infraestructura de servicios (edificios administrativos, casetas de peaje)
- Poliductos
- Demoliciones
- Dragado de ríos
- Muros
- Puentes
- Reforzamiento estructural
- Demarcación de carreteras
- Obras de protección en márgenes de ríos
- Alquiler de equipo y maquinaria
- Confección de términos de referencia
- Estudios de prefactibilidad y factibilidad
- Mejoramiento comunal y recuperación de espacios públicos, cuando no implique mejoramiento de acueductos o de alcantarillados.
- Avalúos
- Peritajes
- Distribuciones de planta
- Diseño de productos

- Estudios de ingeniería
- Instalación Eléctrica
- Planos tipo

Este tipo de proyectos no requieren aportar requisitos documentales establecidos por las instituciones del Estado. En caso de que el proyecto se ubique en la Zona Marítimo Terrestre y no exista el respectivo Plan Regulador costero, el proyecto no podrá tramitarse.



ANEXOS

CÓDIGO	REQUISITO (NOTA: Cuando se indica el término Si Aplica, se entiende que según las condiciones del terreno y su ubicación y del mismo proyecto, se aplicará el requisito correspondiente)
1	Plano catastrado de la propiedad. Se indica el amarre vial
2	<p>Disponibilidad de agua, obligatorio una de las tres siguientes opciones:</p> <p>a. Certificación de Disponibilidad de Servicios de Agua Potable otorgada por el AyA o de la institución encargada de dar el servicio de agua potable, o en su defecto, la Constancia de Capacidad Hídrica otorgada por el AyA para los casos en donde exista disponibilidad del recurso pero no exista infraestructura.</p> <p>b. Si el abastecimiento es por pozos o manantiales, disponibilidad de agua o concesión de aprovechamiento de aguas emitida por el Ministerio del Ambiente, Energía y Mares (MINAEM), Departamento de Aguas, Para el caso de pozos y nacientes, aportar pruebas físico químicas y bacteriológicas de la calidad del agua, que demuestran la potabilidad de la misma.</p> <p>c- En caso de ASADAS, adjuntar la carta de servicio de disponibilidad de agua o constancia de Capacidad Hídrica de la ASADA. Se debe adjuntar certificación de estar inscrita como tal en el AyA; y para urbanizaciones, condominios y fraccionamientos, adjuntar el criterio técnico de la Dirección de Acueductos Rurales. Lo anterior según oficio DAR 1679-2007</p>

[Volver a vivienda](#)

[Volver a condominios](#)

[Volver otras edificaciones](#)

3

Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias, obligatorio una de las tres siguientes opciones:

- a. Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias a colector existente del administrador del alcantarillado sanitario.
- b. Permiso de ubicación del Ministerio de Salud para sistema de tratamiento de aguas residuales cuando corresponda.
- c. En el caso de construcción de tanque séptico y drenajes, se debe presentar una copia de las pruebas de infiltración del suelo, memoria de cálculo del sistema de infiltración , y para urbanizaciones, condominios y fraccionamientos (cuando no se contemple la construcción de la red de alcantarillado sanitario), adjuntar la carta de exoneración de construcción de la red de alcantarillado sanitario vigente, emitida por el AyA.

4

Autorización del desfogue pluvial a cuerpos de agua de dominio público o sistemas pluviales existentes, otorgado por la Municipalidad correspondiente; o del MOPT cuando las aguas son desfogadas a cunetas de alguna carretera nacional.

En caso de que el desfogue pluvial requiera pasar por propiedades vecinas para llegar al cuerpo de agua de dominio público, se presentará el visto bueno de los propietarios de las fincas afectadas por la servidumbre, autenticado por un Notario Público; para el caso de que se establezca una servidumbre pluvial hasta un cauce de dominio público.

Debe indicarse la longitud y ancho de la servidumbre generada, o canal existente hasta su desfogue a un cauce de dominio público y presentación de los planos de catastro de las fincas involucradas.

[Volver a vivienda](#)

[Volver a condominios](#)

[Volver otras edificaciones](#)

5	Alineamiento de carretera nacional o de proyectos viales del MOPT y de calles de la Municipalidad respectiva. Para los casos de accesos restringidos presentar diseño de interconexión entre calles y vías de acceso restringido aprobado por el MOPT.
6	Formulario de Bomberos.
7	Memoria de cálculo en caso de ventilación artificial, cuando corresponda.
8	Cédula de identidad para el caso de personas físicas, y personería jurídica del propietario para los casos de personas jurídicas.
9	Formulario “Datos de diseño y costos” . Para los proyectos que pasan a ser administrados por AyA (condominios con medición interna AyA y Urbanizaciones) para controlar los activos del AyA.
10	Formulario “Permisos para Urbanizar” . Para los proyectos que pasan a ser administrados por AyA (condominios con medición interna AyA y Urbanizaciones) para controlar los activos del AyA.

[Volver a vivienda](#)

[Volver a condominios](#)

[Volver otras edificaciones](#)

<p>11</p>	<p>Memoria de cálculo para el alcantarillado pluvial en todos los casos.</p>
<p>12</p>	<p>Memoria de cálculo para el alcantarillado sanitario en uso o prevista, cuando este no esté exonerado de la construcción de la misma (AyA).</p>
<p>13</p>	<p>Memoria de cálculo para el sistema de bombeo cuando debe ser utilizado.</p>
<p>14</p>	<p>Memoria descriptiva del sistema de abastecimiento de agua potable/sistema de alcantarillado /sistema de alcantarillado pluvial y obras complementarias respectivas (AyA).</p>
<p>15</p>	<p>Láminas originales del proyecto tramitado: láminas de plantas de conjunto o diseño de sitio, lámina con las tablas de áreas del condominio madre, láminas de plantas potable, pluvial y sanitaria del condominio madre.</p>

[Volver a vivienda](#)

[Volver a condominios](#)

[Volver otras edificaciones](#)

<p>16</p>	<p>Uso del suelo debe indicar si el uso es conforme o no. En caso de estar vigente un plan regulador, deberá indicar la zona donde se ubica la propiedad y la normativa como área mínima, frente mínimo, cobertura, retiros, altura, densidad y cualquier otra normativa que deba aplicarse, Debe indicar el # de plano catastrado y la vigencia del mismo. En caso de estar afectada la propiedad por dos zonas o más, presentar plano catastrado con la delimitación de las mismas. Para los proyectos ubicados en Zona Marítimo Terrestre, el uso del suelo, además de la información anterior, deberá indicar si se encuentra afectado por el Patrimonio Natural del Estado clasificado por el SINAC.</p>
<p>17</p>	<p>Certificación de la Concesión emitida por el Registro Nacional de Concesiones del Registro Nacional de la Propiedad vigente. Cuando corresponda a parcelas legalmente consideradas como propiedad privada y estas se localicen dentro de terrenos considerados en principio, como Zona Marítimo Terrestre, aportar estudio de antecedentes de dominio avalado por el ICT.</p>
<p>18</p>	<p>Memoria de cálculo de sistema fijo contra incendios para proyectos con más de 2500 m² de construcción.</p>
<p>19</p>	<p>Memoria de cálculo del sistema de presurización de las escaleras de emergencia, cuando las escaleras no tengan ventilación natural.</p>

[Volver a vivienda](#)

[Volver a condominios](#)

[Volver otras edificaciones](#)

20	Alineamiento de Áreas de Influencia en Aeropuertos otorgado por la Dirección General de Aviación Civil- DGAC. Consulta en www.tramitesconstruccion.go.cr
21	Alineamiento de Cauce por INVU. Para proyectos de urbanizaciones y condominios dicho documento debe contar con plano de curvas de nivel sellado.
22	Alineamiento de zona de protección de nacientes, otorgada por el INVU, y el de pozos del Departamento de Aguas del Ministerio de Ambiente, Energía y Mares, para los casos en donde el radio del pozo sea menor de 40 metros.
23	Alineamiento del ferrocarril por parte de INCOFER, en caso de que la propiedad colinde con una línea de tren, cuando aplica.
24	Alineamiento respecto a líneas de alta tensión ICE, cuando aplica.
25	Autorización de accesos de MOPT (INVU/Ministerio de Salud), cuando la carretera sea de acceso restringido.

[Volver a vivienda](#)

[Volver a condominios](#)

[Volver otras edificaciones](#)

<p>26</p>	<p>Certificación original de la propiedad, o una copia certificada por un notario público de la opción de compra o en su caso una carta de autorización del propietario, cuya firma deberá venir debidamente autenticada por un notario público.</p>
<p>27</p>	<p>Memoria de cálculo del tanque de agua para abastecimiento de los hidrantes.</p>
<p>28</p>	<p>En caso de sistemas de infiltración de aguas residuales tratadas, deberá adjuntar análisis de vulnerabilidad de fuentes de abastecimiento de agua potable (tránsito de contaminantes).</p>
<p>29</p>	<p>Adjuntar estudio de estabilidad de terreno en caso de pendientes mayores de 30%.</p>
<p>30</p>	<p>Adjuntar estudio de suelo en caso de pendientes mayores de 15%.</p>
<p>31</p>	<p>Estudio geológico para terrenos con pendientes de más de 20% con laderas a orillas de cauces de agua.</p>

[Volver a vivienda](#)

[Volver a condominios](#)

[Volver otras edificaciones](#)

32	Si hay tanques de almacenamiento y/o estaciones de bombeo, presentar las memorias de cálculo. Cálculo de la demanda, Volumen del Tanque (Regulación, Reserva e Incendio)
33	Para condominios de condominios (subcondominios), presentar nota del condominio matriz donde indique que no está prohibido generar otro condominio.
34	Aprobación de la Asamblea de condóminos, cuando se modifiquen áreas comunes o coeficientes de copropiedad de otros condóminos (siempre y cuando el condominio esté inscrito).
35	Nota de la municipalidad de que no han sido recibidas las obras de la urbanización ó del conjunto residencial.
36	Carta de compromiso de la entidad pública o privada que recibirá los lodos, donde se indique el destino final para el caso de plantas de tratamiento.
37	Estudio Hidrológico, cuando corresponda. Cuando aplique, incluir el corte transversal de la sección del río o quebrada indicando en este el nivel del cauce, el nivel máximo del agua y la estructura de vertido.

38	Manual de Operación y Mantenimiento Planta de Tratamiento.
39	Memoria de Cálculo Planta de Tratamiento.
40	Permiso de Ubicación del Ministerio de Salud para industria.
41	<p>Si el Ente Generador es una industria química, se presentará además: Una copia de la condición de escurrimiento de aguas del Departamento de Aguas del MINAEM, sólo en el caso de que no aparezca el cuerpo receptor de aguas en el mapa del IGN.</p> <p>a. Diagrama de flujo de las tuberías del sistema de tratamiento químico.</p> <p>b. Diagrama de flujo del proceso de la industria, con balances de masa, energía y especificaciones.</p> <p>c. Diagrama de flujo del tratamiento químico, con balances de masa, de energía y especificaciones.</p> <p>d. Diagrama de instrumentación y control, y las especificaciones del tratamiento químico.</p>
42	Formulario de permiso del Centro de Patrimonio del Ministerio de Cultura y Juventud.

[Volver a vivienda](#)

[Volver a condominios](#)

[Volver otras edificaciones](#)

43	Boleta de exoneración del CFIA para edificios patrimoniales.
44	Declaración Jurada que los sistemas de agua potable, aguas residuales y pluviales funcionan correctamente.
45	En caso de afectar colindantes presentar VB de colindante autenticado por abogado.
46	Certificación del Registro Nacional donde se indique que la concesión es sujeta a someterse al régimen de propiedad horizontal.
47	Permiso del MINAEM Departamento de Aguas para realizar obras en las zonas de protección como: entubar, revestir los cuerpos de agua de dominio público, construcción de bastiones y / o pilastras. Trasvases, cuando aplica.

[Volver a vivienda](#)

[Volver a condominios](#)

[Volver otras edificaciones](#)

ANEXO 2

Requisito Documental: MODIFICACIONES A CONDOMINIOS			
Requisitos	Tipo	Normas aplicables o sustento técnico/legal	Institución
Láminas originales del proyecto tramitado en físico o en digital.	Obligatorio	Gaceta 156 del 16/8/2002. Art.5.1.	INVU - AyA
Formulario de Bomberos	Obligatorio	NFPA 1, NFPA 101 última versión en español	Bomberos
Memoria de cálculo de sistema fijo contra incendios	En proyectos de más de 2500 m ²	Capítulo 3.7.5 del Manual de Disposiciones Técnicas al Reglamento de Seguridad Humana y Protección contra Incendios del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, NFPA 13, NFPA 14, NFPA 20 última versión en español	Bomberos
Uso del suelo debe indicar si el uso es conforme o no. En caso de estar vigente un plan regulador deberá indicar la zona donde se ubica la propiedad y la normativa como área mínima, frente mínimo, cobertura, retiros, altura, densidad y cualquier otra normativa que deba aplicarse. Debe indicar el # de plano catastrado y la vigencia del mismo.	Si aumenta la cantidad del número de Fincas Filiales primarias individualizadas, lotes ó viviendas	Art.28 Ley de Planificación Urbana(L.P.U)	INVU

[Volver a vivienda](#)

[Volver a condominios](#)

[Volver otras edificaciones](#)

<p>Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias obligatorio una de las tres siguientes opciones:</p> <p>a- Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias a colector existente del administrador del alcantarillado sanitario.</p> <p>b- Permiso de ubicación del Ministerio de Salud para sistema de tratamiento de aguas residuales cuando corresponda.</p> <p>c- En el caso de la construcción de tanque séptico y drenajes se debe presentar una copia de las pruebas de infiltración del suelo, memoria de cálculo de tanque séptico y sistemas de infiltración (Ministerio de Salud) y carta de Exoneración de construcción de la red de Alcantarillado Sanitario vigente, emitida por el AYA.</p>	<p>Si aumenta la cantidad del número de Fincas Filiales, lotes ó viviendas</p>	<p>Del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U). Art VI.3.1.11 R.C.N.F.U /TOM 4. Decreto 31545, Arts. 4 y 8. Art. 26. Art. II.3.2.4</p>	<p>INVU, M. Salud, AYA</p>
<p>Plano catastrado de la propiedad.</p>	<p>Sólo si cambia el número de plano por rectificación de medida o por actualización del mismo.</p>	<p>Art.VI.2.3.b del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U) / TOM 4</p>	<p>INVU, AyA, M. Salud</p>

[Volver a vivienda](#)

[Volver a condominios](#)

[Volver otras edificaciones](#)

<p>Disponibilidad de agua obligatorio una de las tres siguientes opciones:</p> <p>a- Certificación de Disponibilidad de Servicios de Agua Potable otorgada por el AyA o de la institución encargada de dar el servicio de agua potable, o en su defecto, la Constancia de Capacidad Hídrica otorgada por el AyA para los casos en donde exista disponibilidad de recurso pero no exista infraestructura.</p> <p>b- Si el abastecimiento es por pozos o manantiales disponibilidad de agua o concesión de aprovechamiento de aguas emitida por el Ministerio del Ambiente, Energía y Mares (MINAEM), Departamento de Aguas, Para el caso de pozos y nacientes, aportar pruebas físico químicas y bacteriológicas de la calidad del agua, que demuestran la potabilidad de la misma.</p> <p>c- En caso de ASADAs, adjuntar la carta de servicio de disponibilidad de agua o constancia de capacidad Hídrica de la ASADA. Se debe adjuntar certificación de estar inscrita como tal en el A y A y para urbanizaciones, condominios y fraccionamientos, adjuntar el criterio técnico de la Dirección de Acueductos Rurales, lo anterior según oficio DAR 1679-2007.</p>	<p>Si aumenta la cantidad del número de Fincas Filiales, lotes ó viviendas</p>	<p>Art.38 L.P.U, Art VI.3.1.11 R.C.N.F.U / TOM 4</p>	<p>INVU- AyA, M Salud</p>
<p>Alineamiento de carretera nacional o de proyectos viales del MOPT y de calles de la Municipalidad respectiva. Para los casos de accesos restringidos, presentar diseño de interconexión entre calles y vías de acceso restringido aprobado por el MOPT.</p>	<p>Presentar alineamiento nuevo solo si cambian los alineamientos originales.</p>	<p>Art. III.2.3; Art.III.2.6 del R.C.N.F.U;</p>	<p>INVU, M. Salud</p>
<p>Alineamiento de Cauce por INVU con plano curvas de nivel sellado</p>	<p>Presentar alineamiento nuevo solo si cambian los alineamientos originales.</p>	<p>Gaceta # 181 del 16/09/2004. Art.33 Ley Forestal</p>	<p>INVU, M. Salud</p>

Volver a vivienda

Volver a condominios

Volver otras edificaciones

Alineamiento del ferrocarril por parte de la Dirección de Ferrocarriles del MOPT, en caso de que la propiedad colinde con una línea de tren.	Presentar alineamiento nuevo solo si cambian los alineamientos originales.	Reglamento sobre las dimensiones de los derechos de vía en los ferrocarriles nacionales Decreto N°22483-MOPT artículo N 1. Art.III.2.7.6 R.C.N.F.U.	INVU, M. Salud
Alineamiento respecto a líneas de alta tensión ICE	Presentar alineamiento nuevo solo si cambian los alineamientos originales.	Art.VI.3.1.6 del R.C.N.F.U	INVU, M. Salud
Autorización del desfogue pluvial a cuerpos de agua de dominio público o sistemas pluviales existentes, otorgado por la Municipalidad correspondiente; o el MOPT, cuando las aguas son desfogadas a cunetas de alguna carretera nacional.	Sólo si cambia el punto de desfogue	Art.III.3.10, III.3.14 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U) / TOM-4, MEMORANDO DJ-2000-475, IMNDA 739-04.	INVU- AyA
En caso de que el desfogue pluvial requiera pasar por propiedades vecinas para llegar al cuerpo de agua de dominio público, se presentará el visto bueno de los propietarios de las fincas afectadas por la servidumbre, autenticado por un Notario Público, para el caso de que se establezca una servidumbre pluvial hasta un cauce de dominio público. Debe indicarse la longitud y ancho de la servidumbre generada, o canal existente hasta su desfogue a un cauce de dominio público y presentación de los planos de catastro de las fincas involucradas.	Solo si cambia el trazado o diseño del alcantarillado afectando a terceros	Gaceta #156 del 16/8/2002	INVU- AyA
Memoria de cálculo para el alcantarillado sanitario en uso o prevista, cuando éste no esté exonerado de la construcción de la misma.	Proyectos contruidos que sí modifican sistemas mecánicos no aprobados por AyA	Reglamento para condominios, Urbanizaciones y Fraccionamientos, capítulo 1, punto 1.2.1, página 7/78	AyA
Memoria de cálculo para el alcantarillado pluvial en todos los casos	Proyectos contruidos que sí modifican sistemas pluviales no aprobados por AyA	TOM 4 Nivel de proyecto, punto 2, página 41. Reglamento, capítulo 1, punto 1.3.1, página 9/78	AyA

Volver a vivienda

Volver a condominios

Volver otras edificaciones

Permiso de ubicación de la Planta de Tratamiento aprobado por el Ministerio de Salud	Reubicación, cambio, o ampliación del sistema de tratamiento.	Decreto 31545, Arts. 4 y 8	INVU - AyA, M. Salud
Formulario "Permisos para Urbanizar"	Proyectos construidos que si modifican sistemas mecánicos no aprobados por AyA	www.tramiteconstruccion.go.cr	AyA
Si hay tanques de almacenamiento y/o estaciones de bombeo, presentar las memorias de cálculo. Cálculo de la demanda, Volumen del Tanque (Regulación, Reserva e Incendio)	Si aumenta el caudal de bombeo	Norma de diseño de agua potable, Acuerdo de Junta Directiva N-2001-248.	AyA
Memoria de cálculo del sistema de presurización de las escaleras de emergencia cuando las escaleras no tengan ventilación natural	Cuando las escaleras no tengan ventilación natural	Capítulo 3.1.8 del Manual de Disposiciones Técnicas al Reglamento de Seguridad Humana y Protección contra incendios del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, NFPA 101 última versión en español	Bomberos
Nota de la municipalidad de que no han sido recibidas las obras de la urbanización ó del conjunto residencial	Cuando se modifique el proyecto de urbanización o Conjunto residencial a Condominio de FFPI ó FF.	Art.43,44, y 45 Ley de Planificación Urbana y criterio de la PGR C-059-2002 del 25/2/2002	INVU - AyA
Autorización de alturas por afectación de zonas de aterrizaje de aeroplanos - DGAC	Cuando aumenta la altura de las edificaciones	Ley 5150 de Aviación Civil Artículo 96	M. Salud, INVU
Autorización por UNANIMIDAD de los condóminos en Asamblea General, autenticada por un abogado en la cual indiquen que están de acuerdo en la modificación; lo anterior cuando ya se encuentre afectado por el Régimen (inscritos)	Cuando se modifiquen estructuras en áreas comunes y privativas. Cuando se modifiquen áreas comunes y coeficientes de copropiedad	Punto 5.5 de La Gaceta N°156 del 16/8/2002 (Requisitos para tramites INVU) Cap.VI, Art 35, Capitulo IX, Art 67 al 75 del Decreto N° 32303 MIVAH-MEIC-TUR- Gaceta N°74 del 19/4/2005.	INVU - M. Salud
Certificación del Registro Público vigente	Obligatorio	Art. VI. 3.1.7 del R.C.N.F.U. y Gaceta #156 del 16/8/2002	INVU

Volver a vivienda

Volver a condominios

Volver otras edificaciones

Zona de protección de nacientes y pozos del Departamento de Aguas del Ministerio de Ambiente, Energía y Mares	Solo si hay reducción del área de protección	Ley Forestal Artículo 33	INVU- M. Salud - AYA
En caso de sistemas de infiltración de aguas residuales tratadas deberá adjuntar análisis de vulnerabilidad de fuentes de abastecimiento de agua potable (tránsito de contaminantes).	Cambio de sistema de tratamiento a otros sistemas con drenajes	Oficio DM - 9528 (19 octubre, 2006) de la Ministra de Salud Dra. María Luisa Ávila Agüero.	M. Salud
Memoria descriptiva del sistema de abastecimiento de agua potable/ sistema de alcantarillado /sistema de alcantarillado pluvial y obras complementarias respectivas (AyA).	Cuando se modifican los sistemas mecánicos (potable, pluvial y sanitario)	Art. 26, Decreto No. 31545-S-MINAE	AYA
Memoria de cálculo en caso de ventilación artificial	Cuando hay modificación de la ventilación de los servicios sanitarios	Reglamento de Construcciones Artículo VI.5	M. Salud
Memoria de cálculo para el sistema de bombeo cuando debe ser utilizado	Cuando se incluya tanque de almacenamiento	Norma de diseño de agua potable, Acuerdo de Junta Directiva N-2001-248.	AYA
Certificación original de la propiedad, o una copia certificada por un notario público de la opción de compra o en su caso una carta de autorización del propietario, cuya firma deberá venir debidamente autenticada por un notario público.	Obligatorio	Art.VI.3.1.7 y Art.3.1.8 del R.C.N.F.U	AYA
Formulario "Datos de Diseño y Costos". Para los proyectos que pasan a ser administrados por AyA (condominios con medición interna AyA y Urbanizaciones y extensiones de ramal), para controlar los activos del AyA.	Para proyectos abastecidos por AYA	www.tramiteconstruccion.go.cr	AYA

Volver a vivienda

Volver a condominios

Volver otras edificaciones

<p>DECLARACIÓN JURADA DEBIDAMENTE CERTIFICADA POR UN NOTARIO PUBLICO EN DOCUMENTO PRIVADO - donde se detalla la naturaleza, descripción del proyecto constructivo los cuales deben ser personales, en donde se indica expresamente, que las obras fueron construidas según los planos aprobados por el INVU y que se encuentran funcionando según las buenas prácticas de ingeniería y la legislación vigente, lo anterior debido a que el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, no contó con la Audiencia de revisión de parte del INVU).- declarando que esta advertido sobre el valor y trascendencia de sus manifestaciones, las cuales entiende a plenitud y acepta de conformidad.</p>	<p>En proyectos que no han sido aprobados por AYA.</p>	<p>CODIGO PENAL Artículo 311.- Perjurio. Artículo 316.- Falso testimonio. CÓDIGO NOTARIAL; Artículo 89.- Reservas y advertencias notariales. Artículo 101.- Definición. Artículo 104.- Actas de presencia o comprobación.</p>	<p>AyA</p>
---	--	---	------------

Requisito Documental: MODIFICACIONES DE URBANIZACIONES			
Requisitos	Tipo	Normas aplicables o sustento técnico/legal	Institución
Láminas originales del proyecto tramitado en físico o en digital.	Obligatorio	Gaceta #156 del 16/8/2002	INVU - AyA
Certificación Municipal que la urbanización no se ha realizado el trámite de inscripción Plano General de Catastro (mosaico)	Obligatorio	Punto 5.4 de La Gaceta N°156 del 16/8/2002 (Requisitos para trámites INVU). Art.43,44,y 45 Ley de Planificación Urbana y criterio de la PGR C-059-2002 del 25/2/2002.	INVU
Formulario de Bomberos	Obligatorio	NFPA 1, NFPA 101 última versión en español	Bomberos
Memoria de cálculo de sistema fijo contra incendios	En proyectos de más de 2500 m ²	Capítulo 3.7.5) del Manual de Disposiciones Técnicas al Reglamento de Seguridad Humana y Protección contra incendios del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, NFPA 13, NFPA 14, NFPA 20 última versión en español	Bomberos

<p>Uso del suelo debe indicar si el uso es conforme o no. En caso de estar vigente un plan regulador deberá indicar la zona donde se ubica la propiedad y la normativa como área mínima, frente mínimo, cobertura, retiros, altura, densidad y cualquier otra normativa que deba aplicarse. Debe indicar el # de plano catastrado y la vigencia del mismo.</p>	<p>Si aumenta la cantidad del número de lotes o viviendas.</p>	<p>Art.28 Ley de Planificación Urbana(L.P.U)</p>	<p>INVU</p>
<p>Autorización del desfogue pluvial a cuerpos de agua de dominio público ó sistemas pluviales existentes, otorgado por la Municipalidad correspondiente; o el MOPT, cuando las aguas son desfogadas a cunetas de alguna carretera nacional.</p>	<p>Sólo si cambia el punto de desfogue</p>	<p>Art.III.3.10, III.3.14 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U) / TOM-4, MEMORANDO DJ-2000-475, IMNDA 739-04.</p>	<p>INVU, AYA</p>
<p>Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias obligatorio una de las tres siguientes opciones:</p> <p>a- Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias a colector existente del administrador del alcantarillado sanitario.</p> <p>b- Permiso de ubicación del Ministerio de Salud para sistema de tratamiento de aguas residuales cuando corresponda.</p> <p>c- En el caso de construcción de tanque séptico y drenajes se debe presentar una copia de las pruebas de infiltración del suelo, memoria de cálculo de tanque séptico y sistemas de infiltración (Ministerio de Salud) y carta de Exoneración de construcción de la red de Alcantarillado Sanitario vigente, emitida por el AYA</p>	<p>Si aumenta la cantidad del número de lotes ó viviendas. Reubicación, cambio, o ampliación del sistema de tratamiento.</p>	<p>Del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U). Art VI.3.1.11 R.C.N.F.U /TOM 4. Decreto 31545, Arts. 4 y 8. Art. 26. Art. II.3.2.4</p>	<p>INVU, M. Salud, AYA</p>
<p>Plano catastrado de la propiedad.</p>	<p>Solo si cambia el número de plano por rectificación de medida o por actualización del mismo.</p>	<p>Art.VI.2.3.b del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U)</p>	<p>INVU- AyA</p>

<p>Disponibilidad de agua, obligatorio una de las tres siguientes opciones: a- Certificación de Disponibilidad de Servicios de Agua Potable otorgada por el AyA o de la institución encargada de dar el servicio de agua potable, o en su defecto, la Constancia de Capacidad Hídrica otorgada por el AyA para los casos en donde exista disponibilidad de recurso pero no exista infraestructura./ b- Si el abastecimiento es por pozos o manantiales disponibilidad de agua o concesión de aprovechamiento de aguas emitida por el Ministerio del Ambiente, Energía y Mares (MINAEM), Departamento de Aguas, Para el caso de pozos y nacientes, aportar pruebas físico químicas y bacteriológicas de la calidad del agua, que demuestran la potabilidad de la misma. /c- En caso de ASADAs, adjuntar la carta de servicio de disponibilidad de agua o constancia de capacidad Hídrica de la ASADA. Se debe adjuntar certificación de estar inscrita como tal en el AYA y para urbanizaciones, condominios y fraccionamientos, adjuntar el criterio técnico de la Dirección de Acueductos Rurales, lo anterior según oficio DAR 1679-2007</p>	<p>Si aumenta la cantidad del número de lotes ó viviendas</p>	<p>Art.38 L.P.U, Art VI.3.1.11 R.C.N.F.U / TOM 4</p>	<p>INVU- AyA M. Salud</p>
<p>Alineamiento de carretera nacional o de proyectos viales del MOPT y de calles de la Municipalidad respectiva. Para los casos de accesos restringidos presentar diseño de interconexión entre calles y vías de acceso restringido aprobado por el MOPT.</p>	<p>Presentar alineamiento nuevo solo si cambian los alineamientos originales.</p>	<p>Art. III.2.3; Art.III.2.6 del R.C.N.F.U</p>	<p>INVU, M. Salud</p>
<p>Alineamiento de Cauce por INVU con plano curvas de nivel sellado.</p>	<p>Presentar alineamiento nuevo solo si cambian los alineamientos originales.</p>	<p>Gaceta # 181 del 16/09/2004, Art 33 Ley Forestal</p>	<p>INVU, M. Salud</p>

Volver a vivienda

Volver a condominios

Volver otras edificaciones

Alineamiento del ferrocarril por parte de la Dirección de Ferrocarriles del MOPT, en caso de que la propiedad colinde con una línea de tren.	Presentar alineamiento nuevo solo si cambian los alineamientos originales.	Reglamento sobre las dimensiones de los derechos de vía en los ferrocarriles nacionales Decreto N°22483-MOPT artículo N 1. Art.III.2.7.6 R.C.N.F.U	INVU, M. Salud
Alineamiento respecto a líneas de alta tensión ICE.	Presentar alineamiento nuevo solo si cambian los alineamientos originales.	Art.VI.3.1.6 del R.C.N.F.U	INVU, M. Salud
Memoria de cálculo, para el alcantarillado sanitario, que incluye estaciones de bombeo si así lo requiere.	Cuando se está incluyendo infraestructura mecánica nueva.	Reglamento para condominios, Urbanizaciones y Fraccionamientos, capítulo 1, punto 1.2.1, página 7/78	AyA
Memoria de cálculo para el alcantarillado pluvial	Cuando se está incluyendo infraestructura pluvial nueva.	TOM 4 Nivel de proyecto, punto 2, página 41. Reglamento, capítulo 1, punto 1.3.1, página 9/78	AyA
Formulario "Permisos para Urbanizar".	Obligatorio	www.tramitesconstruccion.go.cr	AyA
Memoria de cálculo del tanque de agua para abastecimiento de los hidrantes.	Cuando se tenga planteado colocar un tanque de agua para atención de incendios	Capítulo 3.7.6 del Manual de Disposiciones Técnicas al Reglamento de Seguridad Humana y Protección contra incendios del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, Ley 8641, decreto 35206, Norma de referencia NFPA 1142	Bomberos
Si hay tanques de almacenamiento y/o estaciones de bombeo, presentar las memorias de cálculo. Cálculo de la demanda, Volumen del Tanque (Regulación, Reserva e Incendio).	Si aumenta la cantidad del número de lotes o viviendas y el abastecimiento es por medio de manantial o pozo	Norma de diseño de agua potable, Acuerdo de Junta Directiva N-2001-248.	AyA
Alineamiento de zona de protección de nacientes y pozos del Departamento de Aguas del Ministerio de Ambiente y Energía.	Solo si se reduce el radio de protección	La Gaceta N°88 del 7/5/10. Art 33 Ley Forestal	INVU- M. Salud AYA

Volver a vivienda

Volver a condominios

Volver otras edificaciones

<p>En caso de sistemas de infiltración de aguas residuales tratadas deberá adjuntar análisis de vulnerabilidad de fuentes de abastecimiento de agua potable (tránsito de contaminantes).</p>	<p>Cambio de sistema de tratamiento a otros sistemas con drenajes</p>	<p>Oficio DM - 9528 (19 octubre, 2006) de la Ministra de Salud Dra. María Luisa Ávila Agüero.</p>	<p>Mins Salud</p>
<p>Memoria descriptiva del sistema de abastecimiento de agua potable/ sistema de alcantarillado /sistema de alcantarillado pluvial y obras complementarias respectivas. (AyA)</p>	<p>Cuando se presente una modificación de los sistemas</p>	<p>Art. 26, Decreto No. 31545-S-MINAE</p>	<p>AYA</p>
<p>Formulario "Datos de Diseño y costos". Para los proyectos que pasan a ser administrados por AyA, para controlar los activos del AyA</p>	<p>Cuando se presente una modificación de los sistemas</p>	<p>www.tramiteconstruccion.go.cr</p>	<p>AYA</p>
<p>DECLARACIÓN JURADA DEBIDAMENTE CERTIFICADA POR UN NOTARIO PUBLICO EN DOCUMENTO PRIVADO - donde se detalla la naturaleza, descripción del proyecto constructivo los cuales deben ser personales, en donde se indica expresamente, que las obras fueron construidas según los planos aprobados por el INVU y que se encuentran funcionando según las buenas prácticas de ingeniería y la legislación vigente, lo anterior debido a que el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, no contó con la Audiencia de revisión de parte del INVU).- declarando que está advertido sobre el valor y trascendencia de sus manifestaciones, las cuales entiende a plenitud y acepta de conformidad.</p>	<p>Para proyectos existentes no aprobados por AYA y donde no se modifique el sistema mecánico.</p>	<p>CODIGO PENAL Artículo 311.- Perjurio. Artículo 316.- Falso testimonio. CÓDIGO NOTARIAL; Artículo 89.- Reservas y advertencias notariales. Artículo 101.- Definición. Artículo 104.- Actas de presencia o comprobación.</p>	<p>AyA</p>

Volver a vivienda

Volver a condominios

Volver otras edificaciones

Requisitos Documentales: TRANSFORMACION DE EDIFICACION A CONDOMINIO			
Requisitos	TIPO	Normas aplicables o sustento técnico/legal	Institución
Uso del suelo debe indicar si el uso es conforme o no. En caso de estar vigente un plan regulador deberá indicar la zona donde se ubica la propiedad y la normativa como área mínima, frente mínimo, cobertura, retiros, altura, densidad y cualquier otra normativa que deba aplicarse, Debe indicar el # de plano catastrado y la vigencia del mismo.	Obligatorio	Art.28 Ley de Planificación Urbana(L.P.U)	INVU
Cédula de identidad para el caso de personas físicas, y personería jurídica del Propietario para los casos de personas jurídicas	Obligatorio	Art VI 3.1.8 R.C.N.F.U	INVU
Láminas originales del proyecto tramitado en físico o en digital (o indicar número de contrato) o en ausencia de las mismas un levantamiento* (Ver nota al pie de Tabla) Si el lote es una FFPI de un condominio, presentar lámina de diseño de sitio y tabla del condominio madre.	Obligatorio	Art.7.1 gaceta #156 del 16/8/2002	INVU- M. Salud- AYA Bomberos
Autorización del desfogue pluvial a cuerpos de agua de dominio público ó sistemas pluviales existentes, otorgado por la Municipalidad correspondiente; o el MOPT, cuando las aguas son desfogadas a cunetas de alguna carretera nacional.	Sólo si cambia el punto de desfogue	Art.III.3.10, III.3.14 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U) / TOM-4, MEMORANDO DJ-2000-475, IMNDA 739-04.	INVU- AyA
Memoria Descriptiva de proyecto - para condominios donde se incluye naturaleza de linderos, ubicación, área de plano de catastrado, descripción de Finca Filial, Área y lindero de cada Finca Filial, Definición de Áreas comunes, Determinación de coeficiente de copropiedad.	Obligatorio	Cap.III, Art 14 del Decreto N° 32303 MIVAH-MEIC-TUR- Gaceta N°74 del 19/4/2005.	INVU- Mins Salud

[Volver a vivienda](#)

[Volver a condominios](#)

[Volver otras edificaciones](#)

<p>Disponibilidad de agua, obligatorio una de las tres siguientes opciones: a- Certificación de Disponibilidad de Servicios de Agua Potable otorgada por el AyA o de la institución encargada de dar el servicio de agua potable, o en su defecto, la Constancia de Capacidad Hídrica otorgada por el AyA para los casos en donde exista disponibilidad de recurso pero no exista infraestructura./ b- Si el abastecimiento es por pozos o manantiales, disponibilidad de agua o concesión de aprovechamiento de aguas emitida por el Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE), Departamento de Aguas. Para el caso de pozos y nacientes, aportar pruebas físico químicas y bacteriológicas de la calidad del agua, que demuestran la potabilidad de la misma. /c- En caso de ASADAs, adjuntar la carta de servicio de disponibilidad de agua o constancia de capacidad hídrica de la ASADA. Se debe adjuntar certificación de estar inscrita como tal en el A y A; y para urbanizaciones, condominios y fraccionamientos, adjuntar el criterio técnico de la Dirección de Acueductos Rurales, lo anterior según oficio DAR 1679-2007.</p>	<p>Obligatorio</p>	<p>Art.38 L.P.U, Art VI.3.1.11 R.C.N.F.U / TOM 4</p>	<p>INVU- Mins Salud AYA</p>
<p>Plano catastrado de la propiedad. Se indica el amarre vial.</p>	<p>obligatorio</p>	<p>Art.VI.2.3.b del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U)</p>	<p>INVU- M. Salud AYA Bomberos</p>

Volver a vivienda

Volver a condominios

Volver otras edificaciones

Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias, obligatorio una de las tres siguientes opciones: a- Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias a colector existente del administrador del alcantarillado sanitario./b- Permiso de ubicación del Ministerio de Salud para sistema de tratamiento de aguas residuales cuando corresponda./c- En el caso de la construcción de tanque séptico y drenajes, se debe presentar una copia de las pruebas de infiltración del suelo, memoria de cálculo de tanque séptico y sistemas de infiltración (Ministerio de Salud) y carta de Exoneración de construcción de la red de Alcantarillado Sanitario vigente, emitida por el AYA.	Obligatorio	Art VI.3.1.11 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U). Art VI.3.1.11 R.C.N.F.U /TOM 4. Decreto 31545, Arts. 4 y 8.	INVU- M. Salud- AYA
Certificación del Registro Público indicando folio real, número de plano de catastro y propietario.	Obligatorio	Art. VI.3.1.7 R.C.N.F.U. La Gaceta #156 del 16/8/2002	INVU
Formulario de Bomberos.	Obligatorio	NFPA 1, NFPA 101 última versión en español	BOMBEROS
Formulario "Permisos para Urbanizar".	Obligatorio	www.tramitesconstruccion.go.cr	AYA
Memoria de cálculo de sistema fijo contra incendios (consultar).	Quando el área del proyecto sea mayor a 2500 m ²	Capítulo 3.7.5 del Manual de Disposiciones Técnicas al Reglamento de Seguridad Humana y Protección contra incendios del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, NFPA 13, NFPA 14, NFPA 20 última versión en español	BOMBEROS
Alineamiento de carretera nacional o de proyectos viales del MOPT y de calles de la Municipalidad respectiva. Para los casos de accesos restringidos presentar diseño de interconexión entre calles y vías de acceso restringido aprobado por el MOPT.	Quando el proyecto sea vea afectado por calles cantonales, carreteras Nacionales o accesos restringidos.	Art. III.2.3; Art.III.2.6 del R.C.N.F.U;	INVU
Alineamiento de Cauce por INVU con plano de curvas de nivel sellado.	Quando el terreno se ve afectado por un cuerpo de agua.	Gaceta # 181 del 16/09/2004. Art 33 Ley Forestal	INVU- Mins Salud

Volver a vivienda

Volver a condominios

Volver otras edificaciones

Certificación original de la propiedad, o una copia certificada por un notario público de la opción de compra o en su caso una carta de autorización del propietario, cuya firma deberá venir debidamente autenticada por un notario público.	Obligatorio	Art.VI.3.1.7 y Art.3.1.8 del R.C.N.F.U	INVU
Memoria de cálculo del tanque de agua para abastecimiento de los hidrantes	Cuando se tenga planteado colocar un tanque de agua para atención de incendios	Capítulo 3.7.6) del Manual de Disposiciones Técnicas al Reglamento de Seguridad Humana y Protección contra incendios del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, Ley 8641, decreto 35206, Norma de referencia NFPA 1142.	AyA
En caso de sistemas de infiltración de aguas residuales tratadas, deberá adjuntar análisis de vulnerabilidad de fuentes de abastecimiento de agua potable (tránsito de contaminantes).	Cambio de sistema de tratamiento a otros sistemas con drenajes.	Oficio DM - 9528 (19 octubre, 2006) de la Ministra de Salud Dra. María Luisa Ávila Agüero.	Mins Salud
Memoria descriptiva del sistema de abastecimiento de agua potable/ sistema de alcantarillado /sistema de alcantarillado pluvial y obras complementarias respectivas (AyA)	Obligatorio	TOM 4, Nivel de proyecto	AYA
Memoria de cálculo, para el alcantarillado sanitario, que incluye estaciones de bombeo si así lo requiere.	Cuando se está modificando infraestructura del alcantarillado sanitario existente.	TOM 4	AYA
Memoria de cálculo para el alcantarillado pluvial.	Cuando se está modificando infraestructura pluvial existente.	TOM 4 Nivel de proyecto, punto 2, página 41. Reglamento, capítulo 1, punto 1.3.1, página 9/78	AYA
Memoria de cálculo en caso de ventilación artificial.	Si se da un cambio en el tipo de ventilación natural a artificial en servicios sanitarios.	Reglamento de Construcciones Artículo VI.5	M. Salud
Memoria de cálculo del sistema de presurización de las escaleras de emergencia cuando las escaleras no tengan ventilación natural	Cuando las escaleras no tengan ventilación natural.	Capítulo 3.1.8 del Manual de Disposiciones Técnicas al Reglamento de Seguridad Humana y Protección contra Incendios del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, NFPA 101 última versión en español.	Bomberos

[Volver a vivienda](#)

[Volver a condominios](#)

[Volver otras edificaciones](#)

Permiso de ubicación de Planta de Tratamiento aprobado por el Ministerio de Salud	Ampliación, reubicación y cambio de sistema	Decreto 31545, Arts. 4 y 8	M. Salud
DECLARACIÓN JURADA DEBIDAMENTE CERTIFICADA POR UN NOTARIO PUBLICO EN DOCUMENTO PRIVADO - donde se detalla la naturaleza, descripción del proyecto constructivo los cuales deben ser personales, en donde se indica expresamente, que las obras fueron construidas según los planos aprobados por el INVU y que se encuentran funcionando según las buenas prácticas de ingeniería y la legislación vigente, lo anterior debido a que el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, no contó con la Audiencia de revisión de parte del INVU).- declarando que esta advertido sobre el valor y trascendencia de sus manifestaciones, las cuales entiende a plenitud y acepta de conformidad.	Para proyectos existentes no aprobados por AYA y donde no se modifique los sistemas mecánicos.	CODIGO PENAL Artículo 311.- Perjurio. Artículo 316.- Falso testimonio. CÓDIGO NOTARIAL; Artículo 89.- Reservas y advertencias notariales. Artículo 101.- Definición. Artículo 104.- Actas de presencia o comprobación.	AyA

*NOTA: El Levantamiento de las edificaciones existentes debe contemplar lo siguiente:

- Diseño de sitio existente.
- Ventanas en ubicación y dimensiones (puede ser en tabla indicada en diseño de sitio)
- Cortes y fachadas
- Planta mecánica: potable, pluvial y sanitaria.
- Ubicación y detalle de las unidades de tratamiento de aguas residuales, y disposición final de las aguas residuales tratadas.
- Detalles de entrepisos
- Rutas de evacuación en emergencias

Volver a vivienda

Volver a condominios

Volver otras edificaciones

ANEXO 3

Requisitos Documentales: CONSTRUCCIONES EN AREAS COMUNES DE CONDOMINIOS CONSTITUIDOS
REQUISITO (NOTA: Cuando se indica el término Si Aplica, se entiende que según las condiciones del terreno y su ubicación y del mismo proyecto, se aplicará el requisito correspondiente).
Plano catastrado de la propiedad. Se indica el amarre vial de la finca origen del condominio (finca madre).
Disponibilidad de agua otorgada contra la Finca Matriz del Condominio. Si aplica.
Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias. Si aplica.
Personería jurídica del Representante Legal o del Administrador del condominio.
Láminas originales del proyecto tramitado en físico como en digital. Para Condominios de Condominios láminas de plantas de conjunto ó diseño de sitio y lámina con las tablas de áreas del condominio madre.
Estudio de antecedentes de dominio por el ICT únicamente para propiedad privada cuando ésta se ubique dentro de la zona costera o Certificación de la Concesión emitida por el Registro Nacional de Concesiones del Registro Nacional de la Propiedad vigente. Si aplica.
Memoria de cálculo de sistema fijo contra incendios para proyectos de más de 2500 m ² . Si aplica.
Memoria de cálculo del sistema de presurización de las escaleras de emergencia cuando las escaleras no tengan ventilación natural. Si aplica.
Alineamiento de Áreas de Influencia en Aeropuertos otorgado por la Dirección General de Aviación Civil- DGAC. Consulta en www.tramitesconstruccion.go.cr .Si aplica.
Certificación original de la propiedad, o una copia certificada por un notario público de la opción de compra o en su caso una carta de autorización del propietario, cuya firma deberá venir debidamente autenticada por un notario público.
Estabilidad de terreno pendiente > 30%. Si aplica.
Estudio de suelo pendiente > 15%. Si aplica.
Aprobación de la Asamblea de condóminos, cuando se modifiquen áreas comunes o coeficientes de copropiedad de otros condóminos. (siempre y cuando el condominio esté inscrito)

Volver a vivienda

Volver a condominios

Volver otras edificaciones