



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.



Instrucción: Para verificar el contenido del requisito, presionar el cuadro con el número del requisito deseado.

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.



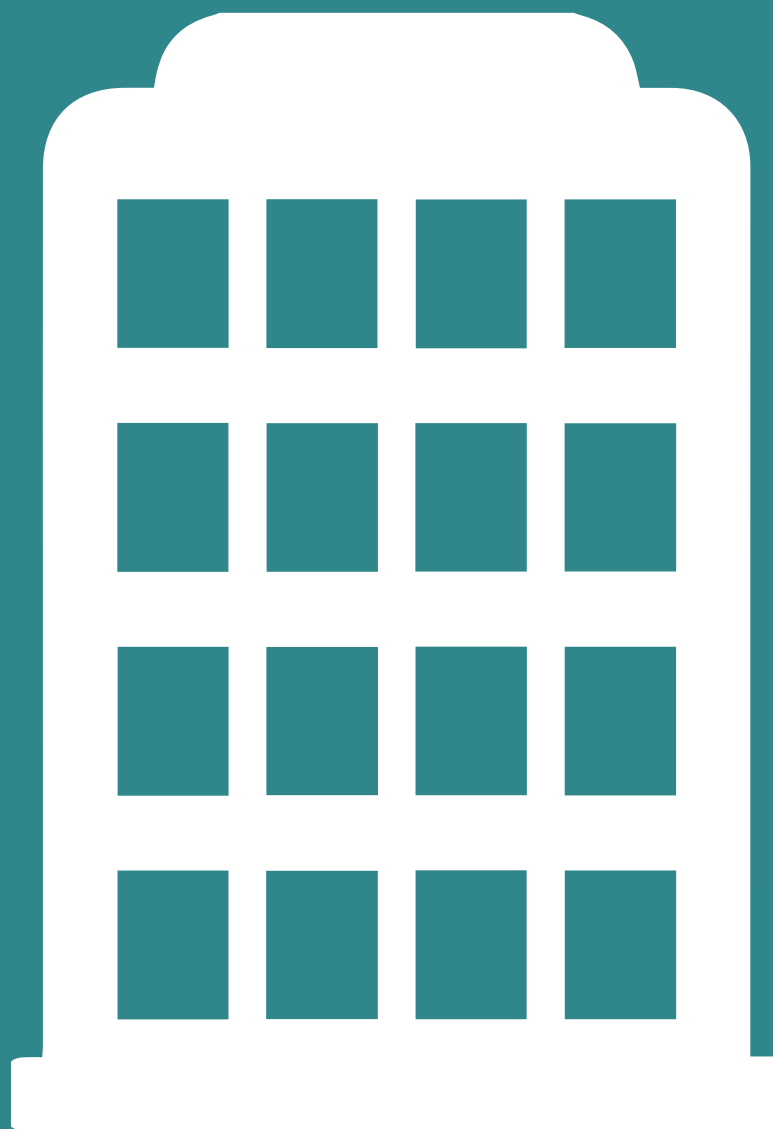
Cuando la ampliación implica una o más unidades habitacionales completas, se deberá tramitar como un proyecto nuevo, y no como ampliación.

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.





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](#)

11	Memoria de cálculo para el alcantarillado pluvial en todos los casos.
12	Memoria de cálculo para el alcantarillado sanitario en uso o prevista, cuando este no esté exonerado de la construcción de la misma (AyA).
13	Memoria de cálculo para el sistema de bombeo cuando debe ser utilizado.
14	Memoria descriptiva del sistema de abastecimiento de agua potable/sistema de alcantarillado /sistema de alcantarillado pluvial y obras complementarias respectivas (AyA).
15	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.

[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](#)