



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.

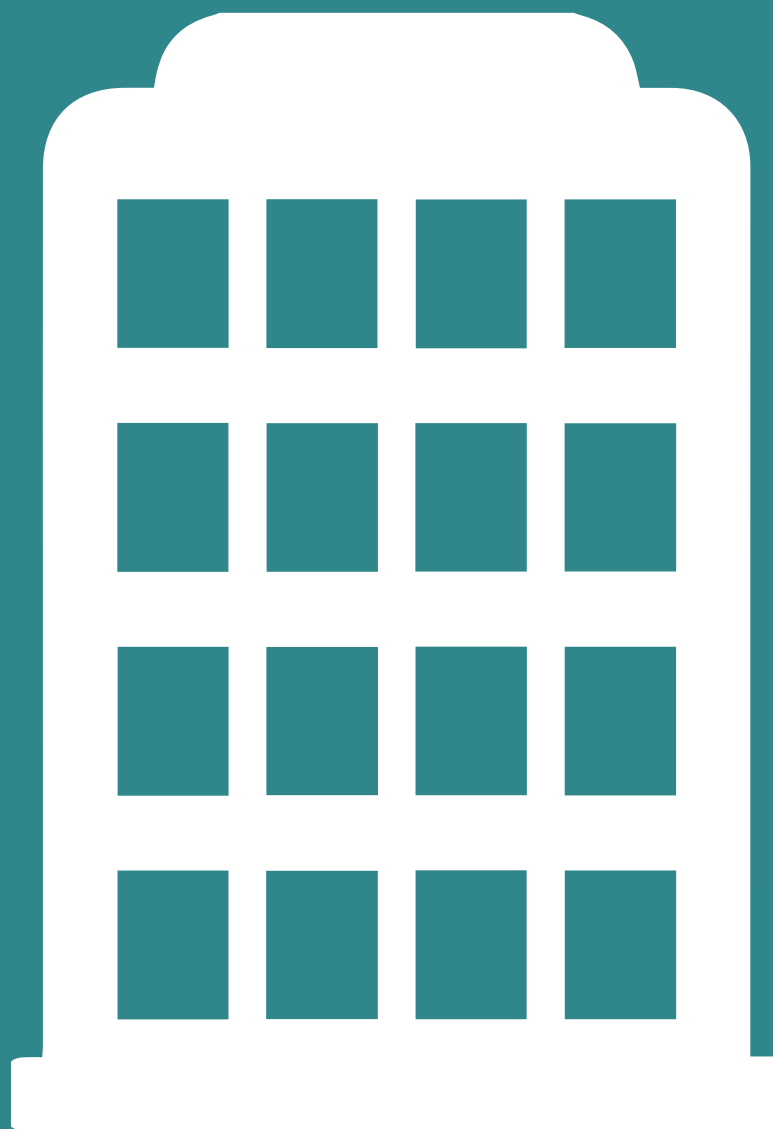
1 **2** **3** **4** **6** **7** **8** **9** **10** **11** **12**
13 **14** **16** **18** **19** **21** **22** **25** **26** **27** **28**
29 **30** **31** **32** **33** **47**

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**

- 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](#)

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](#)

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 construidos 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 construidos 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, Capítulo 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](#)