



**Comisión Interinstitucional Reglamento
para el trámite de Revisión de los Planos
para la Construcción
Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC**

Comisión de Trámites de Revisión de los Planos para la Construcción Decreto Ejecutivo No. 36550-MP-MIVAH-S-MEIC

Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados – En Condominios

Procedimiento especial para proyectos afectados por la primera versión del Decreto Ejecutivo
No. 36550 (Primera versión de APC).

Agosto 2021



Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados- En Condominios

Tabla de contenido

GUÍA DE TRAMITACIÓN CON PROYECTOS CONSTRUCTIVOS ASOCIADOS – EN CONDOMINIOS	1
Antecedentes	3
Objetivo	4
Alcance	5
Procedimiento Especial	5
Anexo No.1: Esquema de revisión contemplado en la versión original de los artículos 10 y 14 del Decreto Ejecutivo 36550	8
Anexo No. 2: Esquema de revisión contemplado en los artículos 10 y 14 reformados por el Decreto 38441	9
ANEXO 3. Procedimiento especial para proyectos afectados por la primera versión del Decreto Ejecutivo No. 36550 (Primera versión de APC).	10
Anexo No. 4: ¿Cómo identifico un proyecto tramitado antes de la reforma del Decreto Ejecutivo N° 36550?	11
Anexo No. 5 Procedimiento de Solicitud de observaciones ante el CFIA	13



Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados- En Condominios

Antecedentes

Promulgación del Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción

El *Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción*, Decreto Ejecutivo No. 36550-MP-MIVAH-MEIC, entró en vigencia el 17 de junio del 2011, y en los artículos 10 y 14 establecía que las revisiones de planos que realizan el Ministerio de Salud (MS), el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica (BCBCR), el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), de ahora en adelante denominadas instituciones revisoras, podían derivarse observaciones técnicas y documentales a los proyectos, las cuales debían ser acatadas por profesionales y propietarios.

Las observaciones que recibía los proyectos constructivos, eran de acatamiento obligatorio para los profesionales, y el procedimiento en ese momento no contemplaba una segunda revisión de los planos por parte de las instituciones, por lo que quienes emitían las observaciones carecían de un mecanismo para verificar que el profesional las había cumplido. Además, esta regulación facultaba a la Municipalidad para entregar la licencia constructiva, sin estar obligada a revisar si las observaciones de las instituciones fueron debidamente subsanadas. (Ver Anexo No.1)

Reforma mediante el Decreto Ejecutivo No. 38441 del 2014

La situación cambia con la *Reforma al Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción y el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre*, realizada mediante el Decreto Ejecutivo No. 38441, del 25 de abril del 2014, el cual, entre otras cosas, modifica los artículos 10 y 14 del *Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción*. Con esta reforma, las instituciones revisoras pasan a aprobar y visar los planos, superándose el esquema original en el que únicamente emitían observaciones.



Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados- En Condominios

También el trámite se hace más completo, brindándole herramientas a las instituciones revisoras herramientas para constatar que los planos cumplen con los requisitos exigidos, inclusive, previendo una etapa recursiva para que el profesional impugne el rechazo del visado de los planos. Con esta nueva redacción, las instituciones adquieren una herramienta procedimental para cumplir con su deber legal de aprobar planos, lo cual no existía en la redacción original del decreto ejecutivo. (Ver Anexo No. 2)

Se estima que durante la vigencia de la redacción original de los artículos 10 y 14 del Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción; cuya redacción original estuvo vigente entre el mes de setiembre del 2011 hasta su reforma, se otorgaron aproximadamente seiscientas licencias constructivas por parte de las Municipalidades. Actualmente se presenta incertidumbre en el momento de realizar modificaciones, ampliaciones o remodelaciones asociadas a proyectos constructivos que se tramitaron bajo el primer esquema de tramitación, pues los planos con observaciones no subsanadas igual derivaron en licencias constructivas municipales que fueron ejecutadas en obras existentes.

La cantidad de proyectos con observaciones en situación pendiente es de número indeterminado. Ante este escenario, la Comisión Interinstitucional de Trámites de Construcción; acordó la necesidad de contar con una guía que indique un procedimiento básico, para aquellos proyectos dentro de esta situación jurídica.

Objetivo

El presente documento tiene como objetivo plantear un procedimiento especial y mínimo, que permita orientar al administrado y/o a los profesionales responsables cuando deban realizar las modificaciones, ampliaciones, transformaciones o remodelaciones, relacionadas con otro proyecto constructivo y pueda realizar las verificaciones, correcciones y/o coordinaciones necesarias para rectificar las observaciones que quedaron pendientes en caso que así se determine.

Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados- En Condominios

Alcance

La guía se aplica únicamente para presentar proyectos constructivos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio que implica modificaciones, ampliaciones o remodelaciones que tienen un proyecto asociado que obtuvo su licencia constructiva entre mes de setiembre del 2011 hasta el 25 de abril de 2014.

Procedimiento

A continuación, se presenta el procedimiento especial, que deben seguir los profesionales responsables:

Pasos	Observaciones
<p>1. Identificar si el proyecto se encuentra afectado por el Régimen de Propiedad en Condominio, de conformidad con el <i>Reglamento a la Ley de Propiedad en Condominio</i>, Decreto Ejecutivo No. 32303-MIVAH-MEIC-TUR, que fueron tramitados entre de setiembre del 2011 hasta el 25 de abril de 2014.</p>	<p>Si la respuesta es <u>SI</u> continuar al paso 2 Si la respuesta es <u>NO</u> continuar al paso 9</p>
<p>2. El profesional debe verificar el sello estampado en los planos tramitados y verificar la leyenda:</p> <p>a) Este proyecto no tiene objeciones por parte de las instituciones</p> <p>b) Observaciones institucionales subsanadas por el profesional.</p> <p>NOTA: El sello estampado en los planos tramitados según el <u>Anexo No. 4.</u></p>	<p>Si cuenta con el sello a), pasar al paso 3. Si cuenta con el sello b), deben solicitarse las observaciones al CFIA conforme se detalla en el Anexo 5, y continuar al paso 4.</p>
<p>3. Al no contar con observaciones, se tramita únicamente el alcance del nuevo proyecto,</p>	

Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados- En Condominios

<p>ante el APC bajo el registro de un nuevo contrato.</p>	
<p>4. El profesional que tramita debe verificar: ¿Las observaciones de las instituciones revisoras, fueron subsanadas por el profesional, en sitio y en planos?</p>	<p>Si la respuesta es <u>SI</u> continuar al paso 5 Si la respuesta es <u>NO</u> continuar en el paso 6 NOTA: Se recomienda al profesional realizar una verificación cruzada con la lista de observaciones institucionales y las observaciones en láminas del proyecto, para comprobar si fueron corregidas o están pendientes.</p>
<p>5. Presentar los planos en el APC, en el que se reflejen las correcciones de las observaciones realizadas por las instituciones revisoras</p>	<p>En los casos que las observaciones fueron atendidas por el profesional responsable de un contrato anterior, solo se debe presentar los planos.</p>
<p>6. Si NO se corrigieron las observaciones, se debe verificar si las mismas fueron técnicas o documentales</p>	<p>Si las observaciones al proyecto fueron <u>documentales</u> continuar al paso 7 Si las observaciones al proyecto fueron de carácter <u>técnico</u> continuar al paso 8.</p>
<p>7. Presentar los requisitos documentales pendientes mediante el APC, junto con los planos de la modificación del condominio. Ver el Anexo 6- Requisitos Documentales.</p>	<p>Nota: Ingresar al proceso ordinario de revisión del APC, una vez que fueron atendidos los documentos pendientes y corregidos.</p>
<p>8. Si las observaciones técnicas NO fueron atendidas por el profesional responsable de un contrato anterior, se debe presentar en planos las correcciones donde se subsanen las observaciones técnicas recibidas, y el diseño de la modificación a tramitarse ante el APC, se debe continuar conforme el paso 5.</p>	<p>NOTA: Si el profesional que tramita no es el mismo del proyecto asociado, se debe hacer constar mediante una nota aclaratoria en los planos, indicando que el diseño es del profesional del contrato anterior, para respetar los derechos de propiedad intelectual. La nota aclaratoria mínima, podría indicarse de la siguiente manera: “<i>El diseño que consta en el contrato No.____, es propiedad intelectual del profesional_____.</i> La presente modificación o transformación se tramita con el objetivo de subsanar las observaciones realizadas por las instituciones revisoras.”</p>



**Comisión Interinstitucional Reglamento
para el trámite de Revisión de los Planos
para la Construcción
Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC**

Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados- En Condominios

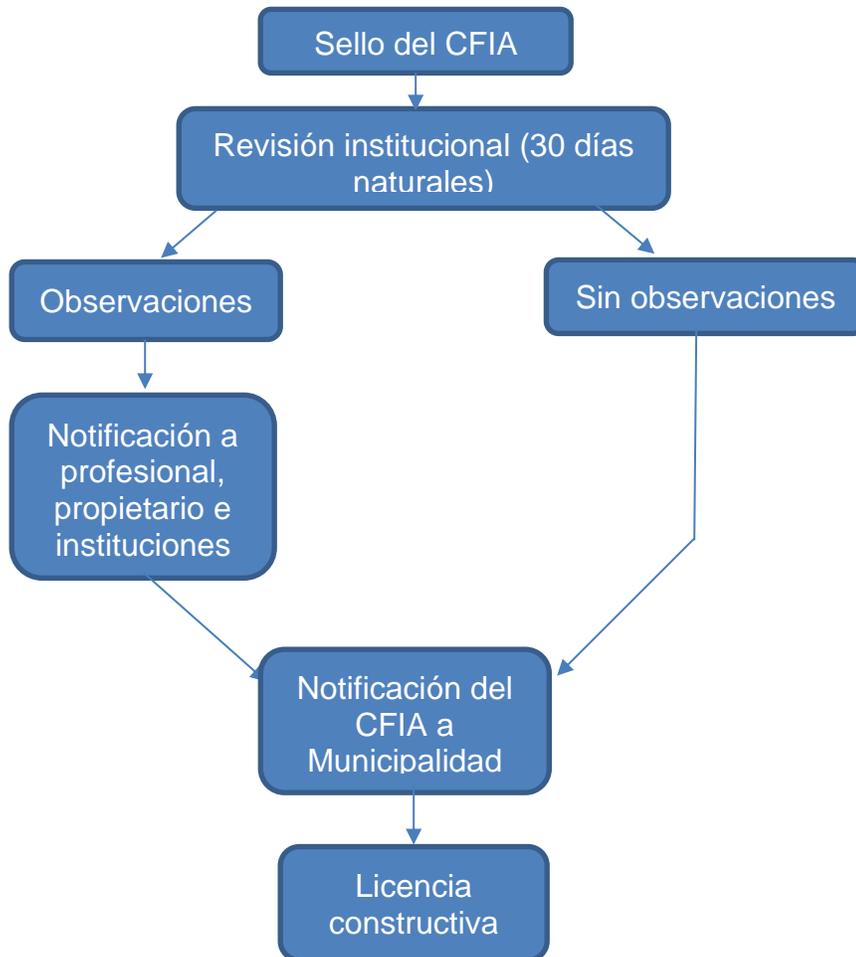
9. Presentar al APC, los planos de la modificación del condominio.	
---	--

Inspecciones

Las instituciones revisoras, ante la solicitud del profesional responsable, pueden realizar la inspección de las edificaciones conforme lo determina el artículo 18 del Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, con el fin de verificar el cumplimiento de las observaciones que fueron realizadas. En los casos que se compruebe que las modificaciones fueron subsanadas en el sitio, el profesional responsable debe presentar las modificaciones en los planos, y seguir con el trámite correspondiente.

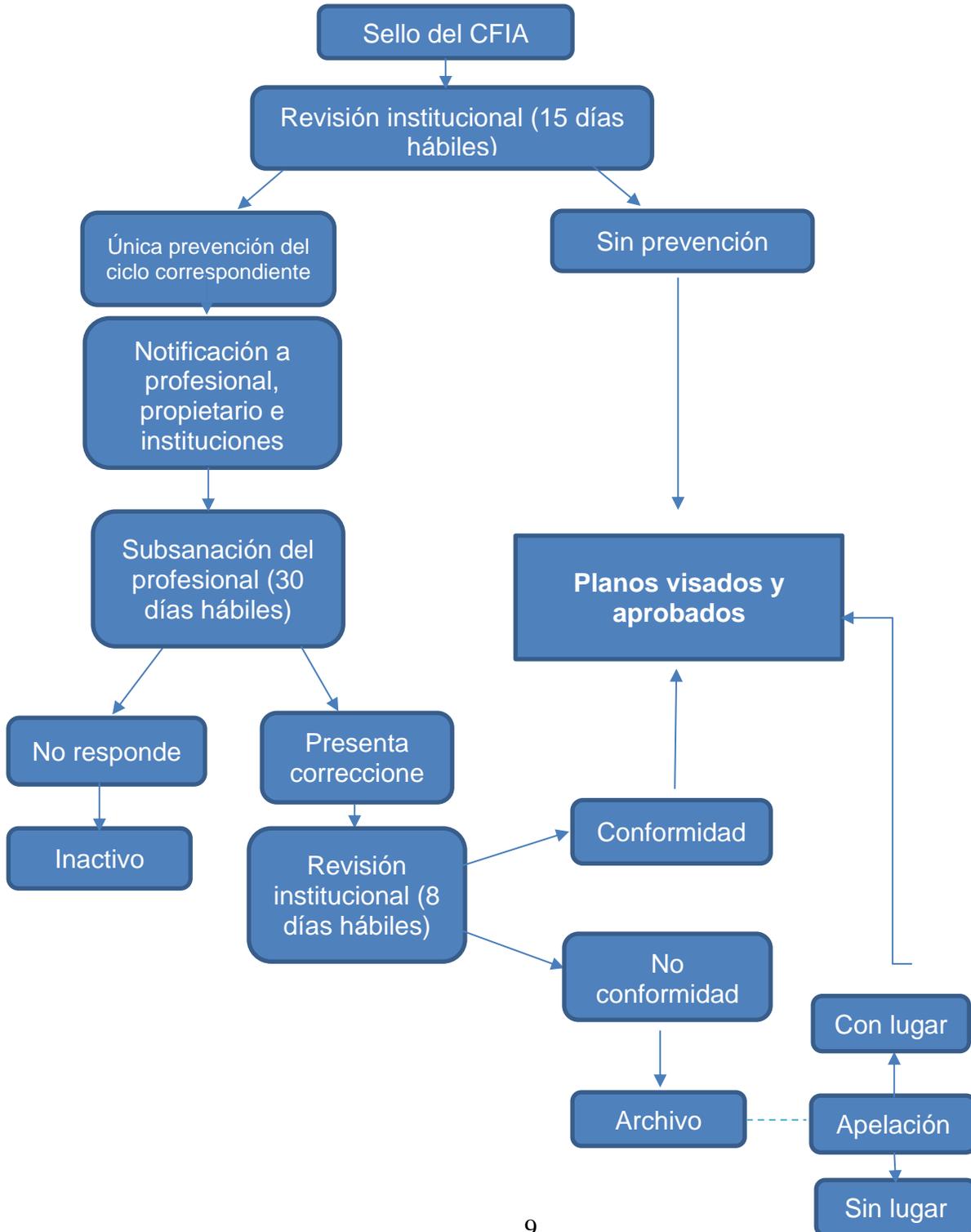
Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados- En Condominios

**Anexo No.1: Esquema de revisión contemplado en la versión original de los artículos 10
y 14 del Decreto Ejecutivo 36550**



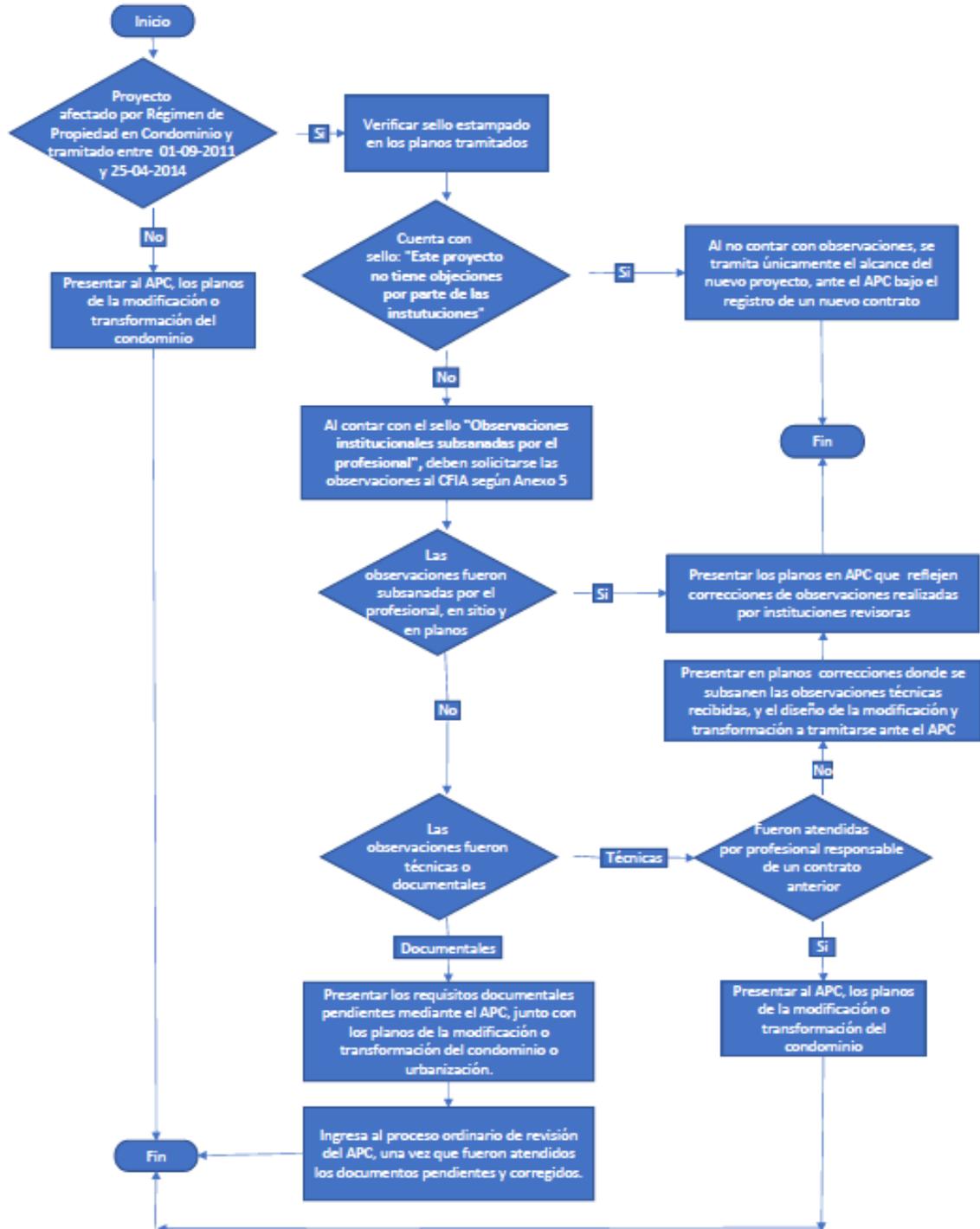
Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados- En Condominios

Anexo No. 2: Esquema de revisión contemplado en los artículos 10 y 14 reformados por el Decreto 38441



Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados- En Condominios

ANEXO 3. Procedimiento especial para proyectos afectados por la primera versión del Decreto Ejecutivo No. 36550 (Primera versión de APC).



Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados- En Condominios

Anexo No. 4: ¿Cómo identifico un proyecto tramitado antes de la reforma del Decreto Ejecutivo N° 36550?

En la época de vigencia del primer decreto, existían dos tipos de sello para consignar las condiciones que tenían los proyectos una vez tramitados: a) Este proyecto no tiene objeciones por parte de las instituciones, b) Observaciones institucionales subsanadas por el profesional.

 <p>Contrato OC 825270 Monto ₡ 415,290,000.00 Fecha 30/10/2013 Catastro SJ-304373-1978 Tamaño 1,694 M2 Profesional A-23309 Propietario COCOROCAS S.A Bitacora M0024381</p> <p>ESTE SELLADO TIENE UNA VIGENCIA DE UN AÑO, VENCE EL 30/10/2014</p>	 <p>CONTRATO OC 645174 MONTO ₡ 1,132,437,344.00 FECHA 21/02/2018 CATASTRO P-1239139-2007 TAMAÑO 15,032 M2 REGISTRADO POR 04666 BITACORA P0126126</p> <p>ESTE SELLO TIENE UNA VIGENCIA DE UN AÑO, VENCE EL 21/02/2019 (vencimiento aplica sólo a planos constructivos)</p>  <p>SI NO HAY CONCORDANCIA ENTRE LA INFORMACIÓN DEL SELLO Y EL RESULTADO DE LA CONSULTA MEDIANTE EL CÓDIGO, EL SELLO ES NULO.</p>																										
<p>VISADO MUNICIPAL</p> <p>Municipalidad SAN JOSE Permiso N° 480-14 / CFIA 364-14 Monto ₡ 4,152,900.00 Fecha 10/07/2014</p> <p>Visado por: Departamento de control urbano</p> <p>El presente visado se realiza en cumplimiento de lo así establecido en la LEY DE CONSTRUCCIONES, capítulo 1 de las "Disposiciones Generales", artículos 1, 2 y 3</p>	<table border="1"> <tr><th colspan="2">NOMBRE DEL PROYECTO</th></tr> <tr><td colspan="2">CONDominio DE FFPI MYSTICA</td></tr> <tr><th colspan="2">CLASIFICACIÓN SEGÚN DECRETO 36550</th></tr> <tr><td colspan="2">CONDominios PARA LOTES(FFPI)</td></tr> <tr><th>PROPIETARIO</th><th>CÉDULA</th></tr> <tr><td>TIERRAS SOÑADAS DE SANTA TERESA</td><td>3-101-436118</td></tr> <tr><th>DIRECCIÓN</th><th>UBICACIÓN</th></tr> <tr><td>SANTA TERESA DE COBANO DE LA ESCUELA 1 KM NORTE</td><td>PROVINCIA: PUNTARENAS CANTÓN: PUNTARENAS DISTRITO: COBANO</td></tr> <tr><th colspan="2">PLANOS Y DOCUMENTOS</th></tr> <tr><td>ANTEPROYECTO</td><td>IC-10139 NUÑEZ SANCHO JOHNNY</td></tr> <tr><td>PLANOS Y ESPECIFICACIONES</td><td>IC-10139 NUÑEZ SANCHO JOHNNY</td></tr> <tr><th colspan="2">EJECUCIÓN Y CONTROL</th></tr> <tr><td>DIRECCIÓN TÉCNICA</td><td>IC-10139 NUÑEZ SANCHO JOHNNY Fecha: 15/05/2014</td></tr> </table>	NOMBRE DEL PROYECTO		CONDominio DE FFPI MYSTICA		CLASIFICACIÓN SEGÚN DECRETO 36550		CONDominios PARA LOTES(FFPI)		PROPIETARIO	CÉDULA	TIERRAS SOÑADAS DE SANTA TERESA	3-101-436118	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	SANTA TERESA DE COBANO DE LA ESCUELA 1 KM NORTE	PROVINCIA: PUNTARENAS CANTÓN: PUNTARENAS DISTRITO: COBANO	PLANOS Y DOCUMENTOS		ANTEPROYECTO	IC-10139 NUÑEZ SANCHO JOHNNY	PLANOS Y ESPECIFICACIONES	IC-10139 NUÑEZ SANCHO JOHNNY	EJECUCIÓN Y CONTROL		DIRECCIÓN TÉCNICA	IC-10139 NUÑEZ SANCHO JOHNNY Fecha: 15/05/2014
NOMBRE DEL PROYECTO																											
CONDominio DE FFPI MYSTICA																											
CLASIFICACIÓN SEGÚN DECRETO 36550																											
CONDominios PARA LOTES(FFPI)																											
PROPIETARIO	CÉDULA																										
TIERRAS SOÑADAS DE SANTA TERESA	3-101-436118																										
DIRECCIÓN	UBICACIÓN																										
SANTA TERESA DE COBANO DE LA ESCUELA 1 KM NORTE	PROVINCIA: PUNTARENAS CANTÓN: PUNTARENAS DISTRITO: COBANO																										
PLANOS Y DOCUMENTOS																											
ANTEPROYECTO	IC-10139 NUÑEZ SANCHO JOHNNY																										
PLANOS Y ESPECIFICACIONES	IC-10139 NUÑEZ SANCHO JOHNNY																										
EJECUCIÓN Y CONTROL																											
DIRECCIÓN TÉCNICA	IC-10139 NUÑEZ SANCHO JOHNNY Fecha: 15/05/2014																										
<p>Observaciones Institucionales subsanadas por el profesional</p>	<p>Observaciones Institucionales subsanadas por el profesional.</p>																										
<p>Para verificar la autenticidad de este sello visite http://ConsultaProyecto.cfia.or.cr o escanee el código QR que se muestra a continuación:</p> 																											

Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados- En Condominios

	
Contrato	OC 587705
Monto	₡ 25,907,400.00
Fecha	01/11/2012
Catastro	P-1611174-2012
Tamaño	110 m2
Profesional	06429
Propietario	3-101-602810 S.A.
Bitacora	P0135498
ESTE SELLADO TIENE UNA VIGENCIA DE UN AÑO, VENCE EL 01/11/2013	
Este proyecto no tiene objeciones por parte de las instituciones	

Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados- En Condominios

Anexo No. 5 Procedimiento de Solicitud de observaciones ante el CFIA

Caso 1: Cuando la modificación la asume el profesional que tramitó originalmente el proyecto.

1. Deberá verificar las observaciones institucionales del proyecto tramitado inicialmente



Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados- En Condominios

Lista de Observaciones Institucionales al proyecto 864340

Archivo aclaratorio de profesional

Fecha de Aclaración		Descargar		
8/9/2019 5:39:32 PM		Descargar		
1				
Institución	Funcionario	Fecha de Revisión	Resultado	Nota
Bomberos	ARQ.ESTEBAN QUIROS VOTOBERNALES	09/06/2019	Aprobado	No encontramos objeción a la propuesta planteada dado que se ha presentado información que valida la misma.
INVU	Erika María Lutz Cruz	09/10/2019	Aprobado	Se aprueba el proyecto, se indica que ha de cerrar las visuales que incumplan acorde a la normativa pertinente.
Ministerio de Salud	No hay objeciones dentro del plazo establecido	09/10/2019	Aprobado	No hay objeciones dentro del plazo establecido
Acueductos y Alcantarillados	Rodrigo Melendez	09/09/2019	Aprobado	
1				

- Ingresar un nuevo contrato con la clasificación de modificación, en los planos adjuntos deberá incluir las correcciones pendientes del contrato originalmente tramitado

Proyecto	SubProyecto	Agregar	Proyectos del Contrato
URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS	Anteproyecto Condominio Construido	<input type="button" value="Agregar"/>	
Para mayor información visite: infoapc.cfia.or.cr			
<input type="checkbox"/> Proyecto que debe ser revisado por Conservación <input type="checkbox"/> Proyecto que debe ser revisado por Edificaciones <input type="checkbox"/> Proyecto en Zona Marítimo Terrestre <input type="checkbox"/> Proyecto construcción sostenible Programa Band			
Nombre del proyecto:	<ul style="list-style-type: none"> Anteproyecto Condominio Construido Anteproyecto Condominio Construido Anteproyecto condominios FFPI Lotes Anteproyecto de Conjuntos Residenciales Anteproyecto urbanizaciones Condominios Construidos Condominios de Condominios (Sub-condominios) Condominios para Lotes(FFPI) Conjunto Residencial Modificación anteproyecto Modificación anteproyecto Modificaciones a Condominio Modificaciones a Urbanización Transformación a Condominio Urbanización 		
Número de soluciones habitacionales (para urbanizaciones o conjuntos habitacionales) o número de fincas filiales (para condominios): <input type="text" value="0"/>			

Guía de Tramitación con Proyectos Constructivos Asociados- En Condominios

Caso 2: Cuando la modificación la asume un profesional distinto al que tramitó originalmente el proyecto

1. Debe solicitar el listado de observaciones institucionales al correo infoapc@cfia.or.cr
2. Ingresar un nuevo contrato con la clasificación de modificación, en los planos adjuntos deberá incluir las correcciones pendientes del contrato originalmente tramitado

Proyecto	SubProyecto	Agregar	Proyectos del Contrato
URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS	Anteproyecto Condominio Construido	Agregar	
Para mayor información visite: infoapc.cfia.or.cr			
<input type="checkbox"/> Proyecto que debe ser revisado por Conservación <input type="checkbox"/> Proyecto que debe ser revisado por Edificaciones <input type="checkbox"/> Proyecto en Zona Marítimo Terrestre <input type="checkbox"/> Proyecto construcción sostenible Programa Band	Anteproyecto Condominio Construido Anteproyecto Condominio Construido Anteproyecto condominios FFPI Lotes Anteproyecto de Conjuntos Residenciales Anteproyecto urbanizaciones Condominios Construidos Condominios de Condominios (Sub-condominios) Condominios para Lotes(FFPI) Conjunto Residencial Modificación anteproyecto Modificación anteproyecto Modificaciones a Condominio Modificaciones a Urbanización Transformación a Condominio Urbanización		
Nombre del proyecto:	<input type="text"/>		
Número de soluciones habitacionales (para urbanizaciones o conjuntos habitacionales) o número de fincas filiales (para condominios):			<input type="text" value="0"/>