



Categoría: Anteproyecto Condominio Construidos



Institución que revisa: Ministerio de Salud - [AyA] Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados - [INVU] Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Requisito Documental	Tipo	Normas aplicables o sustento técnico/legal	Institución	ID
Uso del suelo debe indicar si el uso es conforme o no, según la certificación emitida por el Registro Nacional. 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 ZMT el uso del suelo, además de la información anterior, deberá indicar si se encuentra afectado por el Patrimonio Natural del Estado, emitido por el SINAC. Aplica también si aumenta la cantidad del número de Fincas Filiales primarias individualizadas, lotes ó viviendas.	Obligatorio	Art.28 Ley de Planificación Urbana(L.P.U)	INVU	66
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 él AyA y para urbanizaciones, condominios y fraccionamientos, adjuntar el criterio técnico de la Dirección de Acueductos Rurales, lo anterior según oficio DAR 1679-2007 . Aplica también si aumenta la cantidad del número de Fincas Filiales, lotes ó viviendas para modificaciones a urbanizaciones, condominios, conjuntos residenciales y transformaciones.	Obligatorio	Art.38 L.P.U, Art VI.3.1.11 R.C.N.F.U / TOM 4	Min Salud- INVU - AyA	27

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 que se pretenda 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. Aplica también para Modificación de Condominio si aumenta la cantidad del número de Fincas Filiales, lotes ó viviendas y/o reubicación, cambio, o ampliación del sistema de tratamiento.	Obligatorio	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	Min Salud- INVU - AYA	31
Plano catastrado de la propiedad. Se indica el amarre vial. Aplica también para Modificación a condominio sólo si cambia el número de plano por rectificación de medida o por actualización del mismo.	Obligatorio	Art.VI.2.3.b del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U)	Min Salud- INVU - AYA	62
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 Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (R.C.N.F.U)	INVU	17
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. 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. Aplica también cuando la evacuación pluvial no desfoga al sistema previsto en el condominio matriz, y si cambia el punto de desfogue.	Obligatorio	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.	AYA	12
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- Mins Salud	16
Memoria descriptiva del sistema de abastecimiento de agua potable/sistema de alcantarillado /sistema de alcantarillado pluvial y obras complementarias respectivas. (AYA)	según aplique	TOM-4	AYA	53
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	Obligatorio	Art. III.2.3; Art.III.2.6 del R.C.N.F.U;	Min Salud- INVU	2
Alineamiento respecto a líneas de alta tensión ICE o de no afectación de líneas de alta tensión. No aplica para propiedades dentro de urbanizaciones ya establecidas. Aplica también si cambia el alineamiento original.	Obligatorio	Art.VI.3.1.6 del R.C.N.F.U	Min Salud- INVU	10
Alineamiento de Áreas de Influencia en Aeropuertos otorgado por la Dirección General de Aviación Civil- DGAC. Aplica también cuando aumenta las alturas en las edificaciones.	según aplique	Ley 5150 de Aviación Civil Artículo 96	Min Salud- INVU	1
Alineamiento de Cauce por INVU. Para proyectos de urbanizaciones y condominios dicho documento debe contar con plano de curvas de nivel sellado. Aplica también si cambian los alineamientos originales	según aplique	Gaceta # 181 del 16/09/2004. Art.33 Ley Forestal	INVU - Min. Salud	3
Alineamiento de zona de protección de nacientes, otorgada por el INVU, y el de pozos del Departamento de Aguas del Ministerio de Ambiente, Energía, para los casos en donde el radio del pozo sea menor de 40 metros. Aplica también si hay reducción del área de protección.	según aplique	La Gaceta N°88 del 7/5/10. Art 33 Ley Forestal	INVU- Min Salud- AYA	6

Alineamiento del ferrocarril por parte de INCOFER, en caso de que la propiedad colinde con una línea de tren, cuando aplica. Aplica también si cambian los alineamientos originales.	según aplique	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 - Min. Salud	7
Autorización de accesos de MOPT (INVU / Min Salud), cuando la carretera sea de acceso restringido	según aplique	Art. III.2.3; Art.III.2.6 del R.C.N.F.U;	Min Salud- INVU	13

EN CASO DE ESTAR UBICADO EN ZONA MARITIMO TERRESTRE:

Estudio de antecedentes de dominio por el ICT únicamente para propiedad privada cuando esta se ubique dentro de la zona costera	según aplique		INVU	100
Certificación del Registro Nacional donde se indique que la concesión es sujeta a someterse al régimen de propiedad horizontal.	según aplique	Punto 5.5.a de La Gaceta N°156 del 16/8/2002 (Requisitos para tramites INVU) Cap.VI, Art 3.7 del R.C.N.F.U. Art. 3° La Gaceta N° 199 del 17/10/2005 Modificación Art.10. 1.d. Art. 4° La Gaceta N° 199 del 17/10/2005 Modificación Art.10. bis.1.b	Min. Salud/ INVU	68
Certificación de la Concesión emitida por el Registro Nacional de Concesiones del Registro Nacional de la Propiedad vigente.	Obligatorio	Decreto N° 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR " Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre " artículo 3	Min. Salud	115