Categoría: Conjunto Residencial

Tiempo de Revisión Institucional:

I Revisión	Profesional	II Revisión	Profesional	Institución	
15 días	30 días para subsanar	8 días H	3 días apelación	8 días revisión de apelación	Municipalidad

si no subsana a los 6 meses el proyecto se **INACTIVA**

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

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 o viviendas.	Obligatorio	Art.28 Ley de Planificación Urbana(L.P.U)	INVU	66
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. 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.	INVU- AYA	12

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 o 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	INVU- Min Salud	27
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
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 o 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	INVU- Min Salud-AYA	31
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- Min Salud-	16
Formulario de Bomberos	Obligatorio	NFPA 1, NFPA 101 última versión en español	BOMBEROS	42
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. Aplica también para Los Proyectos construidos que si modifican sistemas mecánicos no aprobados por AyA.	Obligatorio	TOM-4, puede descargar el formulario en la pagina www.tramitesconstruccion.go.cr	AYA	41
Memoria de cálculo del sistema de presurización de las escaleras de emergencia cuando las escaleras no tengan ventilación natural, para proyecto de mas de 2500m2.	Según aplique	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	101

Certificación original de la propiedad, o una copia certificada por un notario publico de la opción de compra o en su caso una carta de autorización del propietario, cuya firma deberá venir debidamente autenticada por un notario publico.	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
Memoria de calculo del tanque de agua para abastecimiento de los hidrantes. Aplica también cuando se tenga planteado colocar un tanque de agua para atención de incendios	Según aplique	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	102
Memoria de cálculo de sistema fijo contra incendios para proyectos de mas de 2500 m2	Según aplique	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	46
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
Memoria de cálculo para el alcantarillado sanitario en uso o prevista, cuando esté no este exonerado de la construcción de la misma.(AyA). Aplica también para los Proyectos construidos que si modifican sistemas mecánicos no aprobados por AyA y si se está modificando infraestructura del alcantarillado sanitario existente.	Según aplique	Reglamento para condominios, Urbanizaciones y Fraccionamientos, capitulo 1, punto 1.2.1, página 7/78	AYA	50
Memoria de cálculo para el alcantarillado pluvial en todos los casos. Aplica también para los Proyectos construidos que si modifican sistemas pluviales no aprobados por AyA e infraestructura pluvial existente	Según aplique	TOM 4 Nivel de proyecto, punto 2, página 41. Reglamento, capítulo 1, punto 1.3.1, página 9/78	AYA	49
Memoria de cálculo en caso de ventilación artificial. Aplica también cuando hay modificación de la ventilación de los servicios sanitarios	Según aplique	Reglamento de Construcciones Articulo VI.5	Min Salud	47
Memoria de cálculo para el sistema de bombeo cuando debe ser utilizado. Aplica también Cuando se incluya tanque de almacenamiento.	Según aplique	TOM 4,	AYA	51
Análisis de vulnerabilidad de fuentes de abastecimiento de agua por sistemas de infiltración. (Ministerio de Salud) - solo para condominios, urbanizaciones y conjuntos habitacionales. Aplica también cuando hay cambio de sistema de tratamiento a otros sistemas con drenajes y en caso de sistemas de infiltración de aguas residuales tratadas.	Según aplique	Oficio DM - 9528 (19 octubre, 2006) de la Ministra de Salud Dra. María Luisa Ávila Agüero.	Min Salud-	11
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)	Según aplique		Bomberos	56
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	Según aplique	TOM-4, puede descargar el formulario en la pagina www.tramitesconstruccion.go.cr	AYA	40
Adjuntar estudio de suelo en caso de pendientes mayores de 15%	Según aplique	Art.III.3.2.9 del R.C.N.F.U	INVU / Min Salud	37
Adjuntar estudio de Estabilidad de terreno en caso de pendientes mayores de 30%	Según aplique	Art.III.3.2.9 del R.C.N.F.U	INVU / Min Salud	36

Estudio geológico para terrenos con pendientes de más de 20% con laderas a orillas de cauces de agua	Según aplique	Art. III.3.7.5 R.C.N.F.U	INVU	38
Permiso del MINAE 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	Según aplique		AYA	157
Aprobación de la planta de tratamiento	Obligatorio		AYA	122
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	INVU - Min. Salud	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 Articulo 96	INVU - Min. Salud	1
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. Aplica también si cambian los alineamientos originales.	Obligatorio	Art. III.2.3; Art.III.2.6 del R.C.N.F.U;	INVU - Min. Salud	2
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 Nº88 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 articulo N 1. Art.III.2.7.6 R.C.N.F.U.	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;	INVU - Min. Salud	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 Nº 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 " articulo 3	Min. Salud	115