

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
Facultad de Ingeniería
Escuela de Ingeniería Civil

Propuesta Reglamentaria para Condominios Verticales

**Informe de Trabajo de Graduación
para obtener el grado de
Licenciado en Ingeniería Civil**

Preparado por:

Alexander Gómez Solano

Febrero, 2010

RECONOCIMIENTOS

A mi madre, por hacer siempre los mayores sacrificios para que yo pudiera continuar con mis estudios y convertirme en un profesional; por siempre dar todo por nosotros y ser un ejemplo de trabajo duro y dedicación.

A mi padre, por mostrarme con el ejemplo a hallar gozo en el trabajo y realizarlo siempre de la mejor manera y con plena disposición; por inculcarme humildad, mostrándome que no hay trabajo denigrante sin importar que tal alto se escale en la vida, que solo se denigra aquel que hace mal su trabajo.

A mi hermano, por ir siempre más allá de los deberes de hermano y buscar continuamente la forma de brindarme las herramientas necesarias para desarrollar mis labores de la mejor manera y por ser un ejemplo a seguir.

A mi director de tesis y asesores por brindarme su apoyo para hacer de este, mi proyecto de graduación, una realidad.

MUCHAS GRACIAS.

NÓMINA

Director:

- Ing. José David Fernández Argüello

Asesores:

- Ing. Freddy Bolaños Céspedes
- Lic. Kattia Sáenz Benavides




Ing. José David Fernández Argüello.
(DIRECTOR)



Ing. Freddy Bolaños Céspedes.
(ASESOR)



Lic. Kattia Sáenz Benavides.
(ASESORA)



Alexander Gómez Solano.
(GRADUANDO)

TABLA DE CONTENIDO

OBJETIVO GENERAL.....	10
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
CAPÍTULO I.....	11
ASPECTOS PRELIMINARES.....	11
1.1. INTRODUCCIÓN	11
1.2. PROBLEMA ESPECÍFICO	14
1.3. IMPORTANCIA	18
1.4. ANTECEDENTES TEÓRICOS Y PRÁCTICOS DEL PROBLEMA	19
1.5. ALCANCES Y LIMITACIONES DEL PROBLEMA	21
CAPÍTULO II.....	22
REGLAMENTACIÓN NACIONAL	22
II.1. Leyes	22
II.1.a. Ley de Construcciones N°833.....	24
II.1.b. Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados N°2726.....	24
II.1.c. Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N°3663.....	25
II.1.d. Ley de Planificación Urbana N°4240.....	25
II.1.e. Ley General de Caminos Públicos N°5060.....	26
II.1.f. Ley General de Aviación Civil N°5150.....	26
II.1.g. Ley General de Salud N°5395.....	27
II.1.h. Ley de la Zona Marítimo Terrestre N°6043.....	28
II.1.i. Ley General de Administración Pública N°6227.....	29
II.1.j. Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N°6313.....	30
II.1.k. Ley Orgánica del Ambiente N°7554.....	30
II.1.l. Ley Forestal N°7575.....	30
II.1.m. Ley de igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad N°7600.....	31
II.1.n. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N°7933.....	32
II.1.o. Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos N°8220.....	33
II.1.p. Ley del Cuerpo de Bomberos del Instituto Nacional de Seguros N°8228.....	35
II.2. Reglamentos	36
II.2.a. Reglamento de Construcciones.....	38
II.2.b. Reglamento sobre Escaleras de Emergencia.....	41
II.2.c. Reglamento sobre Procedimientos de la Secretaria Técnica Nacional Ambiental (SETENA).....	41
II.2.d. Reglamento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.....	42
II.2.e. Reglamento para el Trámite de Visado de Planos de Construcción.....	43
II.2.f. Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre.....	44
II.2.g. Reglamento a la Ley del Cuerpo de Bomberos del Instituto Nacional de Seguros.....	45
II.2.h. Reglamento para el Trámite de Planos y la Conexión de Servicios Eléctricos, Telecomunicaciones y de otros en Edificios.....	45
II.2.i. Reglamento Técnico General sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios.....	46
II.2.j. Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio.....	46
II.2.k. Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos.....	48
II.2.l. Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental.....	48
II.2.m. Reglamento Especial del Administrador de Proyectos de Construcción del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.....	49
II.2.n. Reforma al Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción.....	50
II.3. Normativa Adicional	50
II.3.a. Manual del Inversionista.....	51
II.3.b. Normas de la “National Fire Protection Association” (NFPA).....	52
II.3.c. Manual de Disposiciones Técnicas Generales al Reglamento sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios.....	52

CAPÍTULO III.....	54
INSTITUCIONES INVOLUCRADAS.....	54
III.1. Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA)	54
III.2. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).....	55
III.3. Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA)	56
III.4. Ministerio de Salud	56
III.5. Municipalidad	57
III.6. Cuerpo de Bomberos del Instituto Nacional de Seguros	57
III.7. Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT).....	58
III.8. Dirección General de Aviación Civil (DGAC)	58
III.9. Secretaria Técnica Nacional Ambiental (SETENA).....	58
III.10. Instituto Costarricense de Turismo (ICT).....	59
CAPÍTULO IV.	60
TRAMITACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN PARA CONDOMINIOS VERTICALES	60
IV.1. Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA).....	66
IV.2. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).....	69
IV.3. Ministerio de Salud	71
IV.4. Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA)	72
IV.5. Municipalidad	76
IV.6. Cuerpo de Bomberos del Instituto Nacional de Seguros	77
IV.7. Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT).....	78
IV.8. Dirección General de Aviación Civil (DGAC)	79
IV.9. Secretaria Técnica Ambiental (SETENA).....	80
CAPÍTULO V.	83
ANÁLISIS DE LA REGLAMENTACIÓN	83
CAPÍTULO VI.	88
PROPUESTA REGLAMENTARIA PARA CONDOMINIOS VERTICALES.....	88
VI.1. Capítulo I: Aspectos generales.....	90
VI.2. Capítulo II: De las condiciones funcionales y estructurales del condominio	93
VI.3. Capítulo III: De las unidades privativas y bienes comunes que conforman el condominio.	99
VII. Capítulo IV: Requisitos para el visado de planos de condominios verticales.....	101
IV.5. Capítulo V: Requisitos a incluir en los juego de planos eléctricos	109
IV.6. Capítulo VI: Requisitos a incluir en los juego de planos mecánicos.....	113
IV.7. Capítulo VII: Protección contra incendios.....	114
CONCLUSIONES	124
FUENTES DE INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA	126

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1.1	Página 23
<i>Leyes relacionadas con la aprobación de permisos de construcción para Condominios Verticales.</i>	
Cuadro 1.2	Página 57
<i>Reglamentos relacionados con la aprobación de permisos de construcción para condominios verticales.</i>	
Cuadro 4.1	Página 69
<i>Desglose de cobros del CFIA</i>	
Cuadro 4.2	Página 81
<i>Documentación a presentar ante la SETENA según impacto ambiental</i>	

ÍNDICE DE DIAGRAMAS

Diagrama 4.1	Página 65
<i>Visado de planos y permiso de construcción.</i>	
Diagrama 4.2	Página 82
<i>Procedimiento ante la SETENA.</i>	

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.1	Página 11
<i>Metros cuadrados de edificaciones en Costa Rica.</i>	
Gráfico 1.2	Página 12
<i>Porcentajes de participación por tipo de construcción.</i>	

GLOSARIO

Administración: El gobierno, entidades, instituciones y personal destinado para brindar al usuario los requisitos para el desarrollo de un determinado proyecto.

Administrado: El usuario que acude a las distintas entidades e instituciones para la aprobación de un proyecto.

APC: Área Privativa Construida.

AP no C: Área Privativa no Construida.

Área común: Según el reglamento de propiedad en condominio: “cosas y bienes de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales o de sólo algunas de ellas. Se compone para efectos de este reglamento del área común libre y del área común construida.”

Área común libre: Es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todos los condóminos y se destina a uso general y no soportan ninguna construcción.

Área común construida: Corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común.

Área privativa construida: Área construida de cada finca filial, que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

Área privativa no construida: Superficie privada descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

Auto CAD: Programa de dibujo asistido por computador que emplea el formato de archivos DWG.

AyA: Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

CCC: Cámara Costarricense de la Construcción.

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

Condominio: Inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

Condominio vertical: Modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.

Condominio horizontal: La modalidad donde cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.

Declaración Jurada de Compromisos Ambientales (DJCA): Manifestación que se hace bajo juramento, otorgada en escritura pública ante notario público, en la que el desarrollador de la actividad, obra o proyecto, se compromete a cumplir íntegra y totalmente con los términos y condiciones estipuladas en el Pronóstico - Plan de Gestión Ambiental, o bien aquellos otros lineamientos emanados del proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.

Desarrollador: Es la persona física o jurídica, pública o privada, que legalmente está facultada para llevar a cabo la actividad, obra o proyecto y quien funge como proponente de la misma ante las diversas instituciones involucradas en la tramitación de permisos de construcción y visado de planos; y tiene interés directo en llevarla a cabo.

DGAC: Dirección General de Aviación Civil.

DWG: Formato de archivos digital, empleado por el software de dibujo denominado Auto CAD.

Estudio de Impacto Ambiental (EsIA): Es un instrumento técnico de la evaluación de impacto ambiental, cuya finalidad es la de analizar la actividad, obra o proyecto propuesto.

FFPI: Fincas Filiales Primarias Individualizadas.

ICE: Instituto Costarricense de Electricidad.

INS: Instituto Nacional de Seguros.

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

MEIC: Ministerio de Economía de Industria y Comercio.

MINAE: Ministerio Nacional de Ambiente y Energía.

MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

MS: Ministerio de Salud.

SETENA: Secretaría Técnica Nacional Ambiental.

SI: Sistema Internacional de Unidades.

Sistema APC: Sistema Administrador de Proyectos de Construcción.

ZMT: Zona Marítimo Terrestre.

PRÓLOGO

Esta investigación surge a partir de la percepción de que existe un vacío reglamentario, sobre el desarrollo de condominios verticales en el país; y que debido a esta condición, actualmente el proceso que se sigue es el mismo establecido para condominios horizontales en general, sin tomar en consideración las características particulares que involucran los proyectos concebidos de forma vertical.

Por lo tanto, para mitigar esta problemática, se pretende realizar un análisis de la normativa actual referente a condominios, que estipule los requisitos y solicitudes que se deben cumplir para la aprobación de los planos constructivos, por parte de las distintas instituciones involucradas en el proceso; a partir de los datos obtenidos se pretende elaborar una propuesta reglamentaria que contenga de forma clara y descriptiva cada una de las etapas del proceso de evaluación de estos proyectos; así como la elaboración de una síntesis de la normativa que define el desarrollo y el proceso tramitológico que debe seguirse.

El presente informe será una herramienta útil para el profesional a cargo del desarrollo de condominios verticales, la cual le permita realizar todos los trámites de manera más ágil y sencilla, para colaborar de esta manera con el esfuerzo que ha venido haciendo el estado para proteger al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos; con publicaciones como la Ley N° 8220, el establecimiento de la Dirección de Mejora Regulatoria y la creación de sitios de consulta electrónica, entre otros.

También se pretende poner este instrumento a disposición de los profesionales y ciudadanos en general, para reducir la cantidad de rechazos y devoluciones de planos por parte de las instituciones que los revisan; tanto para facilitar las gestiones que han de realizar, y descongestionar los departamentos de recepción de planos de las diversas instituciones.

OBJETIVO GENERAL

Establecer y presentar una propuesta, para solucionar la problemática actual acerca del vacío reglamentario de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio y su Reglamento, en el área específica de condominios verticales.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Establecer el proceso tramitológico que debe llevar a cabo el desarrollador de un nuevo proyecto de condominio vertical, para obtener el permiso de construcción.
- Definir cuáles son los requisitos que deben presentarse ante las diversas instituciones de representación decisoria permanente (CFIA, INS, INVU, MS y AyA) y las instituciones de representación decisoria ocasional (MOPT, DGAC, SETENA e ICT).
- Investigar a fondo lo establecido en las distintas leyes y reglamentos que se encuentren relacionadas con el desarrollo de proyectos de condominios.
- Solicitar ante las diversas instituciones involucradas los requisitos para visado y permiso de construcción de condominios verticales.
- Establecer cuáles son los criterios particulares para evaluar condominios verticales.
- Determinar si alguna institución, además de las anteriormente mencionadas, deberían participar en el proceso de otorgamiento de visado de condominios verticales.
- Proponer una reglamentación específica que procure “llenar” los vacíos existentes, así como el proceso tramitológico a seguir para obtener el visado y permiso de construcción de un nuevo proyecto de condominio vertical.
- Elaborar un artículo técnico que será sometido a la consideración de la Comisión de Graduación de la Escuela de Ingeniería Civil para su eventual publicación.

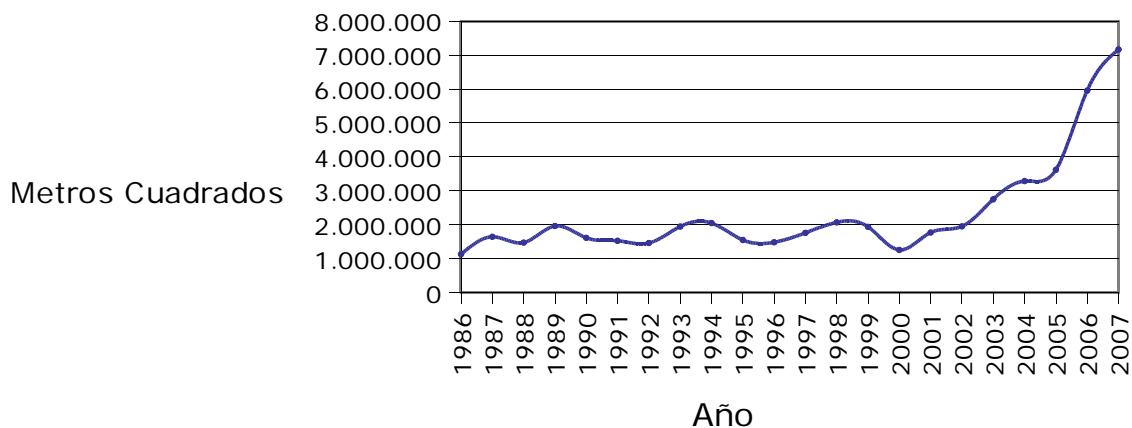
CAPÍTULO I.

ASPECTOS PRELIMINARES

I.1. INTRODUCCIÓN

En los últimos años el sector construcción en Costa Rica ha adquirido fortaleza en los diversos proyectos tanto, de tipo industrial, comercial, turístico y residencial. Lo anterior refleja la necesidad de poner más atención en este campo. Este hecho es evidenciado en el Gráfico 1.1 donde se aprecia, que es a partir del 2002, cuando la cantidad de metros cuadrados de construcción comienza un aumento importante, esta se mantiene hasta inicios del 2008.

Gráfico 1.1. Metros cuadrados de edificaciones en Costa Rica periodo: diciembre de 1986 a febrero de 2008.



Fuente: Cámara Costarricense de la Construcción 2008.
(www.construccion.com)

En estos momentos es necesario vigilar el desarrollo de los proyectos inmobiliarios debido a este incremento significativo del sector construcción. La Administración tiene a su cargo la responsabilidad de llevar a cabo esta importante labor y mediar para que este desarrollo se dé de forma controlada; haciendo uso de herramientas como el visado de planos y los permisos de construcción, los cuales son otorgados a través de las diversas instituciones involucradas y luego supervisadas en una segunda etapa a través de inspecciones de verificación en campo.

Todas estas instituciones y requisitos tienen como objetivo que las construcciones se desarrollen bajo criterios mínimos de calidad y seguridad, con el fin de garantizar el bienestar de los usuarios de las mismas. Además, se busca controlar que el desarrollo se realice de forma controlada y organizada; que no se exploten de manera excesiva los suelos ni los recursos naturales.

En cuanto a este tema es considerable la normativa que existe en nuestro país, tanto para la planificación del desarrollo urbano, como para la protección de zonas forestales y de los recursos naturales. Por este hecho, a los desarrolladores se le dificulta la elaboración de diseños que cumplan a cabalidad con la legislación; por ello que se han realizado esfuerzos para disminuir el exceso de requisitos y trámites con el fin de simplificar el proceso tramitológico y de conceptualización de proyectos.

Por otro lado, según la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC) a través de su página web, el sector vivienda posee el porcentaje de participación más alto dentro del amplio desarrollo de la construcción en el país. Este hecho se evidencia claramente en el Gráfico 1.2 donde este sector alcanza un 66.13% del total de metros cuadrados de construcción durante febrero del 2008. Lo que refleja la preponderancia del sector habitacional ante el resto de los sectores de la construcción.

Gráfico 1.2. *Porcentajes de participación por tipo de construcción. Febrero 2008.*

■ Vivienda ■ Industria ■ Comercio ■ Otros

Fuente: *Cámara Costarricense de la Construcción 2008.*

(www.construccion.co.cr)

Adicionalmente, en Costa Rica son cada vez más reducidos los espacios aptos para la construcción, debido al desarrollo urbanístico y a las restricciones en zonas de protección; lo que ha contribuido a que el precio de la tierra se haya incrementado significativamente.

Son estos factores: el alto desarrollo de la construcción, el poco espacio disponible y el alto precio de la tierra, los que han influido en que los desarrolladores y propietarios de inmuebles habitacionales estén mostrando cada vez más interés en la construcción vertical, como una opción alternativa.

Existen ejemplos claros de las acciones que se han venido tomando para solucionar el efecto de esta problemática, como por ejemplo, en el 2001 se impulsa por parte del gobierno la elaboración del Proyecto de Planificación Regional y Urbana del Valle Central de Costa Rica (GAM) o Proyecto PRUGAM, el cual plantea entre otras cosas, un modelo de desarrollo urbano y una actualización del Plan del GAM de 1982.

Otros puntos que vuelven tan atractivos los desarrollos de tipo vertical son sus múltiples ventajas en aspectos como seguridad, privacidad, menores costos de infraestructura y mejor aprovechamiento del terreno y el espacio interno. Además de ser generalmente proyectos que son amigables con el ambiente, ya que cuentan con sus sistemas de tratamiento de aguas residuales.

Sin embargo, no todos están a favor del desarrollo vertical; existen quienes ven desventajas en ellos, por ejemplo los efectos de la sombra sobre estructuras aledañas y el congestionamiento vial que se suele generar en los alrededores, tanto durante el proceso de construcción como durante su funcionamiento, debido a que una gran cantidad de personas se dirigen a un mismo punto de entrada o salida durante las horas pico.

No obstante, el desarrollo de condominios verticales en el país se ha fortalecido en los últimos años y ha tenido buena acogida entre la población y los desarrolladores de proyectos, especialmente en zonas como Escazú, Santa Ana, San José y

algunas zonas costeras como el caso de Jacó. Es importante señalar que las municipalidades de Santa Ana y Escazú ya han realizado esfuerzos enfocados en la planificación y aplicación estricta de la normativa, forzados por la gran cantidad de edificios verticales que se han elevan dentro de sus límites territoriales.

Esto hace pensar que el desarrollo de la construcción de condominios verticales no se detendrá y más importante aún, se extenderá hacia otras zonas del país en los próximos años; zonas en las que quizás, las municipalidades no cuenten con un plan regulador o si lo tienen, el mismo no contemple un tipo de desarrollo vertical tan apresurado.

1.2. **PROBLEMA ESPECÍFICO**

Costa Rica ha comenzado a formar parte de los países con alto desarrollo de edificaciones verticales. Un desarrollo que ha tenido buena acogida por parte del público en general y de los desarrolladores inmobiliarios.

Costa Rica sin embargo, no se ha caracterizado por la construcción vertical, y esto se refleja en la normativa nacional, la cual es muy escasa e insuficiente en lo relativo a las edificaciones verticales. Este hecho es más preocupante aún, en el caso de condominios verticales, donde la normativa aplicada proviene de un reglamento orientado hacia la construcción horizontal.

Para exponer el problema es necesario discutir lo que sucedió luego de la publicación de una serie de decretos que fueron establecidos en Costa Rica a partir de 1982, con la creación de lo que se conoció en ese entonces como la Comisión Revisora de Permisos de Construcción, y posteriormente con la promulgación de sus reformas.

Este proceso tardó 17 años hasta que en 1999 se emite el “Reglamento para el Trámite de Visado de Planos de Construcción”, que es el decreto más antiguo referente a este tema y que se encuentra vigente a la fecha, el cuál será retomado más adelante cuando se discuta acerca de los antecedentes del problema.

A continuación, se muestra a manera de referencia, un registro cronológico que siguió la normativa costarricense a nivel regulatorio, respecto al visado de planos de construcción, desde 1982 y hasta el 2007 y cada una de las reformas que se han realizado hasta llegar a la normativa actual.

<u>FECHA</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>
18/11/82	Decreto N° 14092 <i>“Creación de la Comisión Revisora de Permisos de Construcción”</i> Derogado por Decreto N° 17017
05/10/83	Decreto N° 14928 <i>“Reglamento para el Funcionamiento de la Comisión Revisora de Permisos de Construcción”</i> Derogado por Decreto N° 16169
10/04/85	Decreto N° 16169 <i>“Reglamento para el Funcionamiento de la Comisión Revisora de Permisos de Construcción”</i> Derogado por Decreto N° 18888
28/05/86	Decreto N° 17017 <i>“Comisión Revisora de Permisos de Construcción”</i> Derogado por Decreto N° 18888
31/03/89	Decreto N° 18888 <i>“Oficina Nacional Revisora de Proyectos de Construcción”</i> Deroga Decretos N° 16169 y N° 17017, derogado por Decreto N° 24327
02/07/93	Decreto N° 22256 <i>“Reforma al Reglamento de la Oficina Nacional Revisora de Proyectos de Construcción”</i> Derogado por Decreto N° 24327
09/06/95	Decreto N° 24327 <i>“Crea Oficina Central para el Trámite de Visado de Planos de Construcción”</i> Deroga Decretos N° 18888 y N° 22256, derogado por Decreto N°26967
19/01/96	Decreto N° 24850 <i>“Reforma Oficina Central para el Trámite de Visado de Planos de Construcción”</i> Derogado por Decreto N° 27967

- 12/03/98** Decreto N° 26722
“Modificación al decreto de Creación de la Oficina Central para el Trámite de Visado de Planos de Construcción”
 Derogado por Decreto N° 27967
- 16/07/99** Decreto N° 27967
“Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción”
 Deroga Decretos N° 24327, N° 24850 y N°26722
- 19/04/05** Decreto N° 32303
“Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio”
 Deroga por completo el Capítulo III del Decreto N° 27967
- 17/12/05** Decreto N° 32688
“Reforma al Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción”
 Modifica el Capítulo IV del Decreto N° 27967
- 12/08/07** Decreto N° 33799
“Reforma al Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción”
 Reforma el Capítulo II del Decreto N° 27967

Los únicos decretos que permanecen vigentes a la fecha, son los que fueron publicados posteriormente en 1999. El principal problema que surge y que se pretende mitigar con esta investigación, es que a partir de la publicación del Decreto N°32303 (Reglamento a la Ley de Propiedad en Condominio) se deroga todo el capítulo III del “Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción”, donde se hacía referencia al visado de planos para condominios en régimen de propiedad horizontal.

Posteriormente con el Decreto N° 32688, se reforma el Capítulo IV de “Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción”, que pretendía incorporar nuevamente en él, lo que se consideró eran las nuevas disposiciones establecidas por el Decreto N°32303 sobre condominios en general; sin embargo, en el título se hizo referencia expresa a que ese trámite se aplicaría a condominios de FFPI (condominio de lotes), lo que excluía por completo a los proyectos en condominio.

En la actualidad la única normativa que hace referencia al proceso de tramitación para condominios verticales es la que se publicó en el “Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal”, la cual no es suficiente ni específica.

Todo este proceso de reforma generó un vacío reglamentario para el proceso de visado de planos para condominios verticales y en el otorgamiento de los permisos de construcción respecto a este tipo particular de proyectos. El problema se presentó específicamente a nivel de los requisitos solicitados para la aprobación de los proyectos, debido a que las instituciones deben emplear las normas y reglamentos concebidos originalmente para condominios de tipo horizontal indiferentemente de si el inmueble es de carácter vertical.

No se realizan consideraciones debidas a la distribución interna del condominio cuando este se plantea de forma vertical, con la aparición de nuevas zonas comunes como: pasillos, ascensores, escaleras y ductos, que cambian la perspectiva con la que se definen algunos aspectos, y por lo tanto, también la concepción de lo que fue establecido en la reglamentación correspondiente.

Adicionalmente se ha denunciado en las diversas instituciones, especialmente en el INVU, que el proceso tramitológico es demasiado laborioso y mal definido, lo que impide que se efectúe en forma adecuada el desarrollo y revisión de los conjuntos de planos.

Los nuevos desarrolladores de condominios verticales no cuentan con una guía adecuada que les permita conocer realmente los requisitos que deben cumplir y así desarrollar adecuadamente el diseño y enfrentar el proceso, pues a pesar de los esfuerzos que se han venido realizando por simplificar el proceso tramitológico de los proyectos y aprobación de los permisos de construcción; los desarrolladores y los propietarios se quejan de la complejidad y la tardanza en la aprobación de los permisos, que en algunos casos han hecho imposible la ejecución de los mismos.

Lo que no solamente causa retrasos en la obtención del permiso de construcción si no en el inicio mismo del proyecto, pues sin este permiso no se permite iniciar las labores de construcción. Estos retrasos provocan pérdidas económicas.

Son varios los factores a los que se les atribuyen estos retrasos, entre ellos: complejidad de los trámites, plazos de aprobación demasiado extendidos, falta de uniformidad en la legislación de cada una de las municipalidades y la falta de recursos técnicos y económicos de algunas instituciones.

Debido al rápido desarrollo de condominios verticales, la falta de normativa específica enfocada a este desarrollo y la falta de información acerca del proceso de evaluación de este tipo de proyectos, hacen evidente la necesidad de fortalecer y mejorar las condiciones para no entorpecer el desarrollo de este tipo de infraestructura que tanta falta hace y tantos beneficios trae consigo; esto, sin dejar de lado la vigilancia y regulación para evitar una explotación excesiva de los suelos y los recursos.

1.3. **IMPORTANCIA**

Se ha demostrado en varias investigaciones que el Producto Interno Bruto (PIB) de un país, el cuál es un indicador de su progreso, está directamente relacionado con el desarrollo del sector construcción. Por lo tanto se han aplicado estrategias para fomentar la actividad constructiva y el mejoramiento de la infraestructura en el país, entre ellas acciones como el Plan PRUGRAM del que ya se hizo mención anteriormente, que busca el mejoramiento del modelo urbano del GAM.

Se evidencia así la importancia de facilitar la labor de los desarrolladores, además de que se vigile y regule este tipo de actividad, para evitar el deterioro de ecosistemas.

En este informe se hace énfasis, al desarrollo de los condominios verticales que han venido incrementándose en los últimos años vertiginosamente, debido al mejor provecho que se obtiene del terreno. Esto debido a que como ya se mencionó, es en

ellos donde existe un vacío reglamentario, y de ahí la importancia de este informe, que brinda a los desarrolladores una guía para realizar diseños más adecuados lo que permitirá que su aprobación se lleve a cabo en forma más eficiente y rápida. Se propone un reglamento que le permitirá a la Administración asegurarse que los procesos de revisión se realicen bajo las mínimas consideraciones técnicas y prácticas de seguridad y planificación urbana.

Los condominios verticales que han tenido tanto éxito en el país y que se espera próximamente se extiendan hacia otras zonas menos urbanizadas, deben realizarse de una forma controlada, vigilando que se cumpla con todos los requisitos que establecen la Ley y los planes reguladores. Es por esto, que el contar con una normativa clara y específica se vuelve prioritario; ya que facilitaría los trámites de construcción y permitiría optimizar el diseño de ese tipo de proyectos.

1.4. **ANTECEDENTES TEÓRICOS Y PRÁCTICOS DEL PROBLEMA**

En los últimos años, instituciones como el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC), el Ministerio de Economía Industria y Comercio (MEIC), el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y el Ministerio de Salud, han venido trabajando en la mejora regulatoria del sector construcción con el objetivo de agilizar los trámites de permisos de construcción, así como brindarle a los profesionales herramientas que les permitan efectuar estas actividades de una forma más eficiente y sin obstáculos.

Un ejemplo de estas iniciativas, es la creación del sitio electrónico del gobierno impulsado por el CFIA y el MEIC: www.tramitesdeconstruccion.go.cr, en donde puede conocerse de forma expedita los trámites que deben realizarse ante cada una de las instituciones involucradas en el proceso de otorgamiento de visados y permisos de construcción. En este sitio se ofrece al usuario acceso a los requisitos para diversos tipos de proyectos, incluyendo condominios de tipo horizontal; pero por el momento no se cuenta con normativa clara para condominios verticales, simplemente se indica que este acceso se encuentra en construcción.

Otra importante contribución en este tema, es la publicación del Manual del Inversionista, por parte del MEIC-COMEX en el 2001, en el cual se ofrece un compendio de la información que cualquier inversionista con intenciones de establecer una empresa en el territorio costarricense debe conocer. Es de importancia para esta investigación, ya que cuenta con una amplia información acerca de trámites, requisitos y procesos de evaluación solicitados en algunas de las instituciones públicas, para el visado de planos y permisos de construcción.

Adicionalmente, se han publicado otras guías y documentos en materia de tramitología del país, en 1993 por ejemplo, el CFIA y el INVU, publicaron la “Guía de Requisitos para Presentación de Planos ante la Oficina Receptora de Permisos de Construcción”.

Por otra parte en el área de legislación, existen normativas específicas orientadas a evitar el abuso con requisitos y trámites innecesarios para el administrado. Como la publicación en el 2002 de la Ley N°8220 para la Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos.

Sin embargo, en la legislación actual no se encuentra reglamentación exclusiva para el desarrollo de condominios verticales, ni tampoco trabajos que se orienten en este sentido. La “Ley Reguladora de Propiedad en Condominio” y su Reglamento, que constituye la base normativa que debe acatarse en esta materia, no ofrece una descripción adecuada ni específica de los requisitos propios para la elaboración de condominios verticales.

La bibliografía es escasa en materia de construcción de edificios verticales en el país, pero no ofrece soluciones ni mejoras de aquí que se reafirma la importancia que este informe tiene, como un primer intento por establecer una propuesta normativa que se concentre en los proyectos de condominios verticales; ya que de no hacerlo se seguirá entorpeciendo el desarrollo de este tipo de proyectos, pese a los esfuerzos que se han venido haciendo para simplificar los trámites de construcción.

1.5. **ALCANCES Y LIMITACIONES DEL PROBLEMA**

Con este informe se pretende brindar una propuesta reglamentaria que sirva de síntesis y que contenga todos los requerimientos que deban ser presentados al momento de tramitar un nuevo proyecto de condominio vertical, que permita agilizar el proceso, teniendo a mano toda la información necesaria para que sus proyectos sean aprobados desde la primera revisión.

Dentro de esta propuesta se incluirán las distintas solicitudes y requisitos que solicitan cada una de las instituciones involucradas en la aprobación de condominios verticales, con el fin de familiarizar al interesado con cada uno de estos documentos antes de tramitar su proyecto.

Adicionalmente, este informe funcionará como una guía de diseño que el desarrollador podrá implementar en el condominio, al facilitar un compendio de criterios establecidos en la normativa nacional, tanto con aspectos de tipo constructivo, de seguridad y de accesibilidad para la estructuración del mismo.

La principal limitante que se presenta en el desarrollo de este informe lo representa la poca información específica sobre el tema, ya que como se mencionó anteriormente, casi no se hace distinción ante este tipo de obras con respecto a las horizontales y normalmente se estudian bajo los mismos criterios; a pesar de ser proyectos totalmente distintos en su desarrollo.

Por otro lado, dado que se analiza un conjunto importante de legislaciones, no es objetivo de este informe discutir cada uno de los aspectos contenidos en ellas, sino solamente lo referido a los condominios verticales. De la misma forma se indicarán los requisitos exigidos por ley para el desarrollo de condominios verticales, pero no se pretenderá tampoco describir las sanciones que se implantan en caso de que no se cumpla con lo estipulado en las leyes y reglamentos.

Lo anterior porque se considera, que el profesional responsable que haga uso de este informe, se ampara al código de ética profesional y conoce a las penalizaciones que se someterá en caso de infringir las leyes.

CAPÍTULO II.

REGLAMENTACIÓN NACIONAL

Con la publicación de la Ley 8220, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, La Administración Pública ha venido realizando un esfuerzo por mejorar las condiciones tanto en el aspecto reglamentario como en el de la administración de las instituciones para liberar al administrado de trámites innecesarios o excesivos que le impidan desarrollar sus proyectos de forma eficiente.

Sin embargo, si bien es cierto se cuenta con un profundo desarrollo de la legislación encargada del control de proyectos, la misma se halla difundida en una importante cantidad de Leyes y Reglamentos, cada uno con mucha información; lo que hace complicado el llevar un control del cumplimiento de los establecimientos emitidos por cada una de ellos.

En los apartados subsiguientes, se hará una amplia descripción de lo establecido por las principales Leyes y Reglamentos con inferencia en la aprobación de planos constructivos para condominios verticales.

II.1. Leyes

En el Cuadro 1.1 se ofrece un listado con las Leyes con autoridad sobre la aprobación de permisos de construcción y visado de planos para el desarrollo de proyectos de condominio verticales.

En dicho cuadro pueden observarse algunas que algunas de estas Leyes tienen más de 50 años desde el inicio de su aplicación. Lo que hace pensar si las disposiciones aún podrán ser empleadas en la actualidad y seguirán siendo aplicables para el tipo de desarrollo que se ha venido generado en el país, especialmente en el caso de condominios verticales.

Cuadro 1.1 Leyes relacionadas con la aprobación de permisos de construcción para Condominios Verticales.

Nombre	Número	Publicación
Ley de Construcciones	Nº833	10/Enero/49
Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados	Nº2726	14/Abril/61
Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica	Nº3663	10/Enero/66
Ley de Planificación Urbana	Nº4240	15/Noviembre/68
Ley General de Caminos Públicos	Nº5060	22/Agosto/72
Ley General de Aviación Civil	Nº5150	14/Mayo/73
Ley General de la Salud	Nº5395	30/Octubre/73
Ley de la Zona Marítimo Terrestre	Nº6043	02/Marzo/77
Ley General de la Administración Pública	Nº6227	02/Mayo/78
Ley de Adquisiciones y Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad	Nº6313	04/Enero/79
Ley Orgánica del Ambiente	Nº7554	04/Octubre/95
Ley Forestal	Nº7575	13/Febrero/96
Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad	Nº7600	29/Mayo/96
Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio	Nº7933	25/Noviembre/99
Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites administrativos	Nº8220	04/Marzo/02
Ley del Cuerpo de Bomberos del Instituto Nacional de Seguros	Nº8228	24/Abril/02

El autor considera necesario un replanteamiento de toda la normativa relacionada al tema de condominios verticales, para eliminar las inconsistencias que se han puesto de manifiesto en este informe y readecuarlas un poco más a la realidad que se vive actualmente en Costa Rica. Algunos de los principales preceptos de interés relacionados a estas leyes son los siguientes:

II.1.a. **Ley de Construcciones Nº833**

Publicada en enero de 1949, la Ley de Construcciones establece que no se permitirá levantar ninguna nueva edificación que no respete ni se apegue a lo que establecen

los Reglamentos correspondientes o sin sujetarse a las prevenciones que en ellos se expongan.

De la misma forma establece que serán las Municipalidades correspondientes las que velarán por que estos proyectos se realicen sin perjuicio de las Leyes establecidas. Serán las Municipalidades además, las que emitirán los alineamientos con la red vial cantonal, ante la solicitud del interesado si este así lo desea, antes de presentar la solicitud de permiso de construcción.

En el Artículo 28 del Capítulo IV, se refiere a alturas máximas de edificaciones que se encuentren en las cercanías o zonas de influencia de campos de aviación. Y las restringe a 1/10 parte de la distancia que las separa de los límites de dicho campo.

Es importante señalar respecto a esta Ley, su antigüedad, que sobrepasa los 50 años de promulgación, y debido a esto, se hacen referencias a sanciones, multas y restricciones de precio, que están por demás obsoletas.

Establece la definición de Ingeniero Responsable como aquel profesional perteneciente al antiguo Colegio de Ingenieros, que paso a llamarse Colegio de Ingenieros y Arquitectos desde 1951 y actualmente el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA) desde 1971. Lo cuál evidencia la necesidad de actualizar y acondicionar algunas de estas normativas a la actualidad nacional.

II.1.b. **Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados N°2726**

El Artículo 2 hace referencia a las atribuciones del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), entre otras: será el encargado de la prioridad y viabilidad de los nuevos proyectos, los cuales no podrán llevarse a cabo sin su respectiva aprobación.

Será responsabilidad del AyA, velar porque se cumpla con la Ley de Agua Potable N° 1634. En el Artículo 23 se refiere a los planos de construcción, los cuales tendrán

que ser remitidos ante esta Institución para su revisión. Al tratarse de una Institución que administra un recurso natural tiene un plazo indefinido para emitir su resolución.

II.1.c. **Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N°3663**

Es precisamente aquí en el Artículo 54 del Capítulo IX, acerca del ejercicio profesional; donde se establece que todo plano deberá ir sellado por el Colegio Federado, así como contar con la firma del Director Ejecutivo antes de ser remitidos a las oficinas públicas encargadas de la aprobación de dichas obras y sin los cuales no deberán ser admitidos.

En ese mismo artículo, se establecen los requisitos previos para obtener el sello del Colegio Federado y firma del Director y sin el cumplimiento de los cuales no serán otorgados. Estos requisitos serán expuestos más adelante.

II.1.d. **Ley de Planificación Urbana N°4240**

En esta Ley se establece la Dirección de Urbanismo adscrita al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo; así mismo se señalan las funciones de la misma entre las que se encuentran visar y revisar los planos de los nuevos proyectos previamente a la aprobación municipal (Art. 10 a.)

En su Artículo 36, la Ley 4240, establece algunos motivos de rechazo de visado de planos, cuando no cumplan con algunos requisitos básicos de diseño o que no cuenten con los permisos respectivos.

Establece que no se permitirá la urbanización en terrenos que no satisfagan las normas mínimas reglamentarias, o cuando el interesado no haya cumplido con los trámites pertinentes.

A partir del Capítulo XII, establece regulaciones para las construcciones, entre las cuales se encuentra que el “Reglamento de Construcciones” implantará las reglas de

seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, siempre y cuando no vayan en decremento de esta Ley.

Ordena que las Municipalidades no deberán otorgar permisos de construcción cuando dichas obras no cumplan con el uso de suelo, ubicación, retiros, cobertura, demás condiciones de zonificación y problemas de dimensiones mínimas establecidas.

II.1.e. **Ley General de Caminos Públicos N°5060**

La principal importancia de esta Ley y su relación con esta investigación es la definición de la Red Vial Nacional y la Cantonal, para efectos de la solicitud de alineamientos posteriores por parte del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en el caso de la Red Vial Nacional y por parte de la Municipalidad respectiva en caso de caminos de la Red Vial Cantonal; todo según el Artículo 19 donde prohíbe la construcción de edificaciones frente a las carretas existentes sin la debida autorización de la municipalidad respectiva o el MOPT, según corresponda.

II.1.f. **Ley General de Aviación Civil N°5150**

Se instaure la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), como la encargada de velar por el cumplimiento de lo establecido en esta Ley la número 5150, así como de los reglamentos, tratados y convenios internacionales relacionados con Aviación Civil.

Además, establece como función importante de la DGAC, que este ente someterá a la consideración del Consejo Técnico de Aviación Civil, cualquier construcción que se realice en las zonas de acercamiento a campos de aviación

Para los condominios que se encuentren dentro de los definidos conos de aproximación de los aeropuertos, será necesario solicitar la altura máxima permitida por parte de la DGAC, establecido en esta Ley.

II.1.g. **Ley General de Salud N°5395**

Entre muchas otras cosas establece las cualidades que deben poseer los abastecimientos de agua potable, los cuales deberán suministrar este servicio vital de manera continua y en cantidad suficiente para satisfacer las necesidades básicas de las personas; así como con suficiente presión como para que todos los aparatos funcionen de forma adecuada. Autoriza al Ministerio de Salud como única Institución para otorgar permisos sanitarios.

Se establecen las obligaciones y restricciones de recolección y eliminación de residuos sólidos, así como del manejo de aguas servidas y negras, para evitar la contaminación de las aguas ya sean estas de tipo superficial, subterránea o marítima. Para ello, establece los deberes y restricciones en proyectos habitacionales, para que cumplan con requisitos mínimos de ubicación, calidad de materiales, distribución interior, dimensiones, iluminación y ventilación.

Con la publicación de esta se establece que será el Ministerio de Salud el encargado de velar por las obras relacionadas al tratamiento de aguas negras y servidas, sin embargo posteriormente con la publicación de la Ley de agua potable y la Ley constitutiva del AyA se le traslada la función a esta Institución, siendo en adelante el AyA el ente encargado de velar porque dichas obras cumplan con los requerimientos necesarios para cumplir su función.

Sin embargo, luego de este ordenamiento, no se actualizaron las nuevas responsabilidades y atribuciones del Ministerio de Salud, por lo tanto hoy en día está estipulado que deben remitirse planos ante ambas instituciones para la aprobación de los nuevos proyectos.

A opinión del autor, actualmente debe ser el AyA el encargado de aprobar los diseños de las obras relacionadas al tratamiento de aguas negras y servidas, mientras que el Ministerio de Salud debe velar por que el resultado final de estas obras cumpla con las normas de salubridad correspondientes, sin intervenir en la infraestructura de las mismas; esto para evitar entrar en conflictos y para no violar el

ordenamiento de la Ley 8220 sobre protección al ciudadano contra el exceso de requisitos y trámites.

II.1.h. **Ley de la Zona Marítimo Terrestre N°6043**

Esta Ley define: “La zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible”. Y le delega al Instituto Costarricense de Turismo, así como a las respectivas Municipalidades a las que pertenecen esas zonas, velar por su protección y por el cumplimiento de los dictámenes de esta Ley.

En su Artículo 9 hace la aclaración formal de la Zona Marítimo Terrestre (ZMT) como la franja de terreno de doscientos metros de ancho medida desde el litoral de los océanos Atlántico y Pacífico de la República, así como los terrenos y rocas que deja descubiertos el mar cuando la marea es baja.

Esta zona a su vez se divide en la zona pública, que corresponde a los primeros cincuenta metros medidos desde el litoral y la zona restringida que comprende los restantes ciento cincuenta metros de la ZMT.

Se prohíbe además el levantamiento de cualquier tipo de desarrollo en esta zona sin la debida autorización legal y que todos los planos que afecten la ZMT deberán ser aprobados en primera instancia por el INVU y el ICT, antes de ser aprobados por la Municipalidad respectiva y por las demás instituciones a las que deba solicitarse el permiso para su desarrollo.

II.1.i. **Ley General de Administración Pública N°6227**

Se trata de una importante Ley donde se define entre otras cosas que la Administración Pública está conformada por el estado y por el resto de los entes públicos; señala además que el ordenamiento jurídico administrativo estará conformado de la siguiente forma:

- La Constitución Política.

- Los tratados internacionales y las normas de la Comunidad Centroamericana.
- Las Leyes y los demás actos con valor de Ley.
- Los decretos del Poder Ejecutivo que reglamentan las leyes, los de los otros Supremos Poderes en la materia de su competencia.
- Los demás reglamentos del Poder Ejecutivo, los estatutos y los reglamentos de los entes descentralizados.
- Las demás normas subordinadas a los reglamentos, centrales y descentralizadas.

Este ordenamiento es de especial importancia, pues en él se establece la jerarquía de toda la normativa jurídica, que en caso de oposición o contradicción entre dos o más legislaciones que se encuentren involucradas en un mismo tema, permitirá establecer cuál de ellas tiene competencia.

En el Artículo 18, además establece que el individuo está facultado a realizar en sus relaciones con la Administración, cualquier cosa que no le esté prohibido expresamente en alguno de estos estatutos, siempre y cuando no atente contra el orden público, la moral o las buenas costumbres, según se encuentra definido en esta Ley.

Define la forma de proceder de los entes públicos, tanto de las instituciones como tales, como el de los servidores públicos que pertenecen a ellas. Se hace referencia a los términos y plazos, donde se indica que serán siempre en días hábiles, que comenzarán a contar a partir del día siguiente de la última comunicación de los mismos.

II.1.j. **Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N°6313**

En esta ley se encuentra una breve reseña en el Artículo 23 de interés para este informe, donde se indica que las Municipalidades deberán de abstenerse de brindar permisos de construcción, donde el Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) haya constituido una servidumbre siempre y cuando esta haya sido comunicada con anterioridad.

II.1.k. **Ley Orgánica del Ambiente N°7554**

Se insta esta ley, para conseguir un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. Es por ello que en ella se ordena que cualquier proyecto altere o destruya elementos del ambiente, requerirán de un estudio de impacto ambiental por parte de la Secretaría Técnica Nacional del Ambiente (SETENA), que fue creada precisamente en esta ley.

Por lo tanto, aquel proyecto que requiera de este estudio, no podrá iniciar ningún tipo de actividad hasta que la SETENA se haya pronunciado al respecto.

II.1.l. **Ley Forestal N°7575**

Esta Ley se emite con la finalidad de brindar protección, conservación y administración de los recursos forestales del país. Un detalle interesante es que establece en su Artículo 4 que en el caso de recursos naturales no opera el silencio positivo, establecido por la Ley General de Administración Pública, Ley N°6227, también discutida anteriormente en este capítulo.

Faculta al Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) hoy MINAET, como ente rector y que ejecutará la función de Administrador Forestal para vigilar las zonas de protección forestal, entre las que se declaran:

- “Las áreas de bordeen nacientes permanentes, definidas en un radio de cien metros medidos de modo horizontal.
- Un franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado.
- Una zona de cincuenta metros medida horizontalmente en las riberas de los lagos y embalses naturales y en los lagos o embalses artificiales construidos por el Estado y sus instituciones. Se exceptúan los lagos y embalses artificiales privados.

- Las áreas de recarga y los acuíferos de los manantiales, cuyos límites serán determinados por los órganos competentes establecidos en el reglamento de esta Ley.”

II.1.m. **Ley de igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad N°7600**

Una importante Ley que ha adquirido gran relevancia en el desarrollo de nuevos proyectos en la actualidad, establece que toda nueva obra deberá cumplir con los requisitos establecidos en ella y en los reglamentos respectivos de construcción, de forma que se garantice la total accesibilidad al espacio físico para las personas con algún grado de discapacidad.

Hace referencia a los requerimientos en ascensores, los cuales deberán contar con facilidades de acceso, así como señalización adecuada de tipo visual, táctil y auditiva; de manera que pueda ser fácilmente manipulado por personas con algún tipo de discapacidad.

Así mismo establece el uso de elementos, como pasamanos, rampas, señalizaciones y cualquier otro tipo de herramientas que les brinden posibilidades a la población discapacitada a desarrollarse con igualdad de oportunidades.

De aquí la necesidad de considerar esta Ley al momento de diseñar el espacio físico de un nuevo proyecto de Condominio, donde deberá proveerse de zonas suficientemente aptas para el desarrollo de esta significativa población, como los servicios sanitarios, accesos, parqueos, entre otros. Los detalles de consideración en el diseño se mencionarán consecuentemente.

II.1.n. **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N°7933**

Inicialmente, la Ley N°7933 de la propiedad en condominio establece los tipos de proyectos sobre los que tiene aplicación. Indica que se clasificará como condominio cualquier edificación que sea construida en una sola finca que vaya a pertenecer a

varios propietarios y que posea elementos independientes (Área privativa construida) y comunes indivisibles (Área común construida) y donde se cumplan todos los requisitos de esta Ley.

Seguidamente, expresa como requisito que él o los propietarios declaren su voluntad a través de escritura pública, para acogerse a lo establecido en esta Ley. En ella deberá constar:

- “La naturaleza, la situación, la medida y los linderos de la finca matriz; una descripción general del edificio, el desarrollo habitacional [...] así como la descripción de cada filial resultante, con su situación, medidas, linderos, u la proporción que a cada una de estas filiales le corresponda en relación con el área total del condominio y los demás detalles para su correcta identificación. Esta información se aportará con base en los planos de construcción y topográficos.
- El destino general del condominio y el particular de cada filial.
- Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos correctamente.
- Que el notario ha tenido a la vista los planos de construcción debidamente aprobados por las instituciones competentes.
- La escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio establecerá las reglas que permitan reunir y dividir las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas y el frente a la salida pública o el área común que la permita.
- El valor total del condominio, el valor de cada piso, departamento, local, oficina o estacionamiento en que se divida, así como el porcentaje o la proporción correspondiente cada uno en el valor total del condominio.”

Específicamente de estos requerimientos, interesa destacar especialmente el hecho de que exige que la información allí indicada deba estar contenida en los planos constructivos debidamente aprobados por todas las instituciones necesarias.

En el Capítulo II, hace referencia de manera general a las áreas que deberán ser comunes en el condominio, sin embargo, destacan las escaleras, ascensores y ductos; que son característicos en condominios verticales. Aquí interesa destacar el hecho de la aparición de nuevas áreas comunes en el condominio vertical, que castigan sobremanera a este tipo de inmuebles sobre el condominio horizontal

debido principalmente los porcentajes exigidos en la tabla de áreas del condominio; del cual se discutirá mas adelante.

En el Capítulo VI, enfatiza sobre algunos requerimientos funcionales y estructurales del condominio, como el empleo de materiales no inflamables, proveerlo de conducto para instalaciones mecánicas a través de todos los pisos y seguir para su construcción lo establecido en las leyes respectivas.

II.1.o. **Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos Nº8220**

Con la publicación de esta ley, se le brindó al ciudadano una herramienta para obligar a la Administración a eliminar trámites y requisitos innecesarios que venían creando roces continuos entre los administrados y la administración.

Entre las principales contribuciones de esta ley se encuentra la declaratoria acerca de la presentación única de documentos, donde se indica que la información que presente el administrado ante una determinada entidad, no podrá ser solicitada nuevamente por ninguna otra. De la misma forma advierte que ninguna institución deberá solicitar al administrado, información que ellas mismas posean en una o varias de sus oficinas.

También realiza una importante función al definir las competencias de cada una de las instituciones y señala que la administración no deberá cuestionar ni revisar los permisos o autorizaciones que hayan sido emitidas por otras entidades u órganos.

Establece que todo requisito que quiera solicitarse al administrado sé deberá estar establecido por la ley y haber sido debidamente publicado en el Diario Oficial La Gaceta, además de encontrarse en un lugar visible dentro de la institución.

Un aspecto importante es la obligatoriedad por parte de las instituciones para que se le informe al administrado sobre todo trámite y requisito en cada dependencia, sin necesidad de que se exija presencia física para ello. Es decir, se exige que se le

brinde la completa información al administrado acerca de los requisitos y trámites, por cualquier medio posible para su difusión.

Se anuncia que dentro del plazo legal establecido para cada trámite, la Administración podrá solicitar por única vez la información o requisitos que se haya omitido en la solicitud; y el interesado tendrá un plazo límite de diez días hábiles para completar los mismos o hacer las aclaraciones del caso.

Establece el procedimiento para aplicar el silencio positivo cuando se tenga derecho a él; esto una vez que haya vencido el plazo de resolución establecido en la ley, siempre y cuando no se trate de materia que por ley expresa o jurisprudencia nacional, se exonere de este proceso, como es el caso de los recursos forestales donde no aplica el silencio positivo establecido así por la Ley Forestal N°7575.

Demanda una importante reforma en cuanto a la coordinación inter-institucional, cuando alguna de ellas requiera información de otra dependencia deberán de buscar la forma de solicitarla de forma directa y tratar de evitar en la medida de lo posible, solicitársela al administrado.

Finalmente, señala que ningún administrado deberá acudir a más de una instancia, entidad u órgano público para la solicitud de un mismo trámite o requisito que persiga la misma finalidad.

II.1.p. **Ley del Cuerpo de Bomberos del Instituto Nacional de Seguros N°8228**

En esta ley la N°8228, se crea en el Cuerpo de Bomberos como un órgano de desconcentración del Instituto Nacional de Seguros, del cual dependerá administrativa y económicamente.

Entre las funciones que se establecen para este ente, se encuentra la coordinación con entidades privadas y órganos del estado las diferentes situaciones específicas de emergencia.

En su Capítulo III, se declara la obligatoriedad de la prevención de incendios y situaciones específicas de emergencia, por parte del estado, las instituciones y de todos los habitantes del territorio nacional.

El visto bueno por parte del Cuerpo de Bomberos exigido por el Ministerio de Salud para la aprobación de los planos, establece requerimientos mínimos para las construcciones y obras civiles, según lo indicado por esta ley y su respectivo reglamento. Serán las instituciones encargadas del visado de planos y otorgamiento de permisos de construcción las encargadas de asegurar que se cumpla con esta disposición.

Entre los requisitos mínimos que deberán cumplir en las edificaciones cuentan el uso de sistemas de detección de incendios y planes de evacuación, según lo establecido por el reglamento a esta ley. El Cuerpo de Bomberos tendrá la potestad de realizar inspecciones en las obras para asegurarse que estas disposiciones se estén llevando a cabo a cabalidad.

II.2. **Reglamentos**

Además de las leyes discutidas en el apartado anterior, existen reglamentos que regulan el desarrollo de las construcciones del país, y complementan lo establecido en el resto de la normativa nacional. Muchos de estos reglamentos también hacen referencia al proceso tramitológico que debe seguirse para la aprobación de los distintos proyectos y de los requisitos especiales que estos deben cumplir.

Estos reglamentos, pasan a ser de especial interés en este informe, ya que a pesar de que no hacen referencia explícita a condominios verticales, si definen y desarrollan los temas generales establecidos por el resto de las leyes.

A continuación se ofrece una síntesis de los reglamentos que se encuentran relacionados con el tema de esta investigación. En el Cuadro 1.2, se muestra un listado de la normativa por discutir en esta sección, referente al visado de planos y otorgamiento de permisos de construcción para proyectos en régimen de condominio vertical.

Cuadro 1.2 Reglamentos relacionados con la aprobación de permisos de construcción para condominios verticales.

Nombre	Decreto Número	Fecha de Publicación
Reglamento de Construcciones	Nº5508	22/Marzo/83
Reglamento sobre Escaleras de Emergencia	Nº22088	27/Abril/93
Reglamento sobre procedimientos de la SETENA	Nº25705	13/Noviembre/95
Reglamento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad	Nº26831	24/Marzo/98
Reglamento para el Trámite de Visado de Planos de Construcción	Nº27967	16/Julio/99
Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre	Nº29307	20/Febrero/01
Reglamento a la Ley del Cuerpo de Bomberos del INS	Nº30383	20/Mayo/02
Reglamento General sobre Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental	Nº31849	28/Junio/04
Reglamento para el Trámite de Planos y la Conexión de Servicios Eléctricos, Telecomunicaciones y de otros en Edificios	No es Decreto	5/Noviembre/04
Reglamento Técnico General sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios	No es Decreto	17/Enero/05
Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio	Nº32303	19/Abril/05
Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos	Nº32565	30/Agosto/05
Reglamento Especial del Administrador de Proyectos de Construcción del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.	No es Decreto	04/Octubre/05
Reforma al Reglamento para el Trámite de Visado de Planos de Construcción	Nº32688	17/Diciembre/05

II.2.a. **Reglamento de Construcciones**

Publicado en 1983 como Reglamento a la Ley de Planificación Urbana promulgada por el INVU, el Reglamento de Construcciones y sus disposiciones se instauran de

forma obligatoria para todos los ciudadanos del país, pero especialmente para los miembros de CFIA.

Su objetivo principal es fijar normas para la planificación, diseño y construcción de edificios, entre otros. Requisitos que deben conocerse para incluirlos en los planos constructivos de un nuevo condominio vertical, estos deben ser aprobados por las instituciones competentes, las cuales se encargarán de revisar que se cumplan con las disposiciones de este reglamento.

Entre los ordenamientos establecidos por el Reglamento de Construcciones, se encuentra el uso exclusivo del Sistema Internacional de Unidades y Medidas (SI), en la preparación de las memorias de cálculo, planos y cualquier otro documento referente a la construcción.

De la misma manera, establece que los planos deberán contar con la suficiente información y especificaciones técnicas para poder desarrollar la construcción, entre los que cuentan calidad de los materiales utilizados y la descripción de los mismos.

Solicita además que un juego de planos firmados y sellados por las oficinas respectivas así como la bitácora, deberán estar siempre en obra para efectos de control; así como colocar en un lugar siempre visible el permiso de construcción con los sellos y firmas aprobatorias extendido por la Municipalidad respectiva.

En caso de requerirse la ruptura del pavimento para la ejecución de algún tipo de obra será necesaria la licencia previa por parte de la Municipalidad o el MOPT, según corresponda; y las reparaciones correrán por cuenta del solicitante.

Establece el uso y las condiciones de las escaleras de emergencia en edificios que sobrepasen los ocho metros de altura, además de las características de las rampas y el empleo de ascensores en edificaciones de más de cuatro pisos o doce metros de altura.

Introduce los primeros conceptos sobre seguridad en la construcción de edificios de altura, como el empleo de materiales incombustibles en las paredes de edificios de más de dos pisos; así como el empleo de ductos para el desalojo de basura en edificios de más de tres pisos.

Establece la altura máxima permitida para edificaciones, siendo esta de una vez y media, la distancia existente entre líneas de propiedad. Adicionalmente indica que el INVU y la Municipalidad podrán establecer dicha altura en una vez y media la distancia entre las líneas de construcción; siempre y cuando en el plano de zonificación no esté establecido algo distinto y no se encuentre cerca de las zonas de influencia de aeropuertos y campos de aviación, donde regirá lo que establezca la DGAC, al respecto.

En el Capítulo VII, expone los términos referentes a edificaciones de propiedad en condominio, sin embargo, es importante notar, que aunque se hace distinción entre los tres tipos de condominio: vertical, horizontal o mixto, la mayor parte de las disposiciones se establecen de forma general para todos ellos, sin hacer una distinción tangible al momento de desarrollar un condominio en régimen de propiedad vertical, donde entran en juego múltiples condiciones de diseño y seguridad a tomar en consideración, nuevamente interesa hacer mención de condiciones especiales del condominio en régimen vertical que lo vuelven un proyecto menos rentable desde el punto de vista del aprovechamiento de las distintas áreas, por lo que debe realizarse un reformación de la normativa aquí presentada para que tome en consideración estos hecho y no castigar excesivamente a los desarrolladores de este tipo de proyectos.

Uno de los aspectos de importante consideración, se encuentra la seguridad contra incendios, así como el manejo de las instalaciones eléctricas y mecánicas a través de ductos aislados acústicamente y fácilmente registrables desde áreas comunes en el condominio.

En cuanto a los trámites y procedimientos para visado de planos de construcción de condominios, el Reglamento de Construcciones establece que el interesado deberá presentar una copia de la escritura pública donde declare su voluntad de someterse

al régimen de propiedad horizontal, hecho que de paso descarta a los condominios en régimen vertical.

Además el interesado deberá presentar los juegos de planos con la firma del profesional responsable, la memoria descriptiva y la inscripción en el registro nacional.

Los juegos de planos, referidos anteriormente, deberán constar de:

- Plano de ubicación:
Con el diseño de sitio del condominio e información general y descriptiva como nombre del propietario y del condominio, firmas e información del profesional responsable entre otros requisitos dictados en este reglamento.
- Planos arquitectónicos:
Con plantas de distribución de cada uno de los niveles, con el uso de cada área y la información y simbología necesaria para su correcta interpretación.
- Planos estructurales:
Con los resultados del diseño estructural, así como la descripción de los materiales a emplear y que deberán cumplir con lo establecido en este y el resto de los reglamentos.
- Planos mecánicos:
Con la descripción completa de los sistemas que serán empleados dentro del condominio.
- Planos eléctricos y telefónicos:
Los cuales cumplirán con lo descrito en el artículo correspondiente de este reglamento.

Adicionalmente en este reglamento se define la forma de desarrollar otra serie de obras conjuntas con el desarrollo del condominio, como caminos, calles, pavimentos, áreas de recreo, parqueos, obras provisionales, cerramientos y zanjas entre otras. En sus capítulos finales establece las normas de protección de las estructuras contra incendio, que se vuelve imperativa por la delicadeza y peligrosidad que puede tener para los habitantes de edificaciones de altura, debido al aumento en los tiempos de evacuación, así como el efecto de la aglomeración de personas en espacios estrechos como pasillos y escaleras.

II.2.b. **Reglamento sobre Escaleras de Emergencia**

Este reglamento surgió por la necesidad de modernizar en el país, las disposiciones y regulaciones acerca de las escaleras de emergencia, y por la obligación del Ministerio de Salud de velar porque las construcciones garanticen la seguridad de las personas que los utilizan.

A través de este reglamento se ordena que toda edificación que cuente con más de cuatro pisos o más de ocho metros de altura deberá contar con al menos una escalera de emergencia y quedando a consideración del Ministerio de Salud si alguna otra edificación debe utilizarlas aunque no caiga en una de las categorías anteriormente mencionadas.

Establece además los requisitos acerca de las condiciones del diseño y construcción de estos elementos, como la ubicación, materiales, uso, entre otras. Se indica que será rechazado todo aquel plano que no incluya la ubicación y diseño de las escaleras de emergencia que les exija este reglamento.

II.2.c. **Reglamento sobre Procedimientos de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA)**

Establece y define los procedimientos de la SETENA, así como sus funciones de ente regulador y encargado de establecer los requisitos y procedimientos para la realización de las Evaluaciones y los Estudios de Impacto Ambiental (EslA), para aquellos proyectos que alteren o destruyan elementos del ambiente.

Hace referencia sobre los requisitos y documentos que deben ser presentados ante la SETENA para los proyectos que requieran de la presentación de un EslA, para determinar si un determinado proyecto requiere o no de este estudio, se emplea el Formulario de Evaluación Ambiental Preliminar (FEAP). Dentro de este reglamento se especifica categóricamente los proyectos, que según su ubicación geográfica, deberán someterse al FEAP para determinar si requieren o no del EslA.

II.2.d. **Reglamento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad**

Se establecen las directrices para el completo acceso al espacio físico por parte de las personas con discapacidad, delega al MOPT, INVU, Ministerio de Salud y las Municipalidades, la responsabilidad de supervisar que los nuevos proyectos cumplan con lo exigido en este reglamento, por medio de la revisión de los planos y el otorgamiento de permisos de construcción.

Establece que los preceptos de este reglamento serán aplicados a las construcciones nuevas, así como a las ampliaciones y remodelaciones de edificios, parques, aceras, jardines, plazas, vías u otras edificaciones públicas o privadas que brinden servicio al público.

Aquellos servicios que se brinden para la disposición de las personas con discapacidad, deberán ser identificados por el símbolo internacional de acceso, cuyas características y dimensiones se presentan en el reglamento.

Realiza una descripción de la forma y dimensiones de elementos presentes en la edificación, como: puertas, ventanas, aceras, rampas, escaleras y pasamanos entre otros, para garantizar el acceso de personas con cualquier tipo de discapacidad.

Específica el dimensionamiento de los servicios sanitarios, que permitan el acceso de personas con discapacidad, así como la descripción de la colocación y las características de las piezas sanitarias.

Actualmente existen guías de cómo diseñar este tipo de espacios de forma adecuada, que les permitan a los usuarios realizar los movimientos necesarios de forma simple y sin complicación.

II.2.e. **Reglamento para el Trámite de Visado de Planos de Construcción**

En este reglamento se especifica que los únicos trámites de visado de planos para construcción, serán los establecidos por las siguientes leyes:

- Ley de Planificación Urbana.
- Ley General de la Salud.
- Ley General de Caminos Públicos.
- Ley de Aviación Civil.
- Ley Forestal.
- Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
- Ley de adquisiciones y expropiaciones y constitución de servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE).
- Ley de Construcciones.
- Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).
- Ley del Instituto Costarricense de Deporte y la Recreación.

Realiza una descripción completa de los requisitos necesarios para el visado de planos por parte de las Municipalidades y el Colegio Federado.

Se presenta además un punto interesante y de especial controversia, pues aquí se discuten los requisitos y los trámites que deben presentar los proyectos de condominio de FFPI (Condominio de lotes) que han sido los mismos que se han venido aplicando indistintamente para el condominio vertical, junto con lo que quedó definido en el “Reglamento a la Ley de Propiedad en Condominio”.

Adicionalmente, en ambos reglamentos, se hace una descripción de los requisitos, contenido de los planos, así como los trámites que son necesarios realizar ante la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Actualmente esta constituye la única normativa acerca del visado de planos para condominios verticales.

II.2.f. **Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre**

Se establece este reglamento debido a que en la práctica, la ausencia de reglamentación clara ha generado conflictos institucionales y duplicidades en los requisitos y documentos solicitados por las entidades para los procedimientos de visado de planos y permisos de construcción en la zona marítimo terrestre.

Para tales efectos y luego de realizar consulta en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, se acordó la utilización de planos básicos como el instrumento técnico adecuado en lo consecuente para el trámite de visado. Esto debido a que estos cuentan con más información y es más amplio en comparación con el concepto de anteproyecto.

Establece que los requisitos para el visado de planos para proyectos ubicados en la zona marítimo terrestre, son los contenidos en las siguientes leyes:

- Ley de la Zona Marítimo Terrestre
- Ley de Planificación Urbana.
- Ley General de la Salud.
- Ley General de Caminos Públicos.
- Ley de Aviación Civil.
- Ley Forestal.
- Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
- Ley de adquisiciones y expropiaciones y constitución de servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE).
- Ley de Construcciones.
- Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).
- Ley del Instituto Costarricense de Deporte y la Recreación.
- Ley Orgánica del Ambiente.
- Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.

II.2.g. **Reglamento a la Ley del Cuerpo de Bomberos del Instituto Nacional de**

Seguros

Hace referencia nuevamente a lo establecido en la ley de este reglamento sobre la función del Cuerpo de Bomberos de coordinar las distintas situaciones específicas de emergencia, con las entidades privadas y órganos del estado.

En su Capítulo 21 hace una importante declaratoria, las autoridades competentes del otorgamiento permisos deberán solicitar a la Dirección de Bomberos su criterio técnico respecto a prevención de incendios y situaciones específicas de emergencia.

Para llevar a cabo esta labor, se recomienda remitir un juego de planos a la Dirección de Bomberos del INS para que este emita su decisión acerca de las mejoras o correcciones necesarias en el proyecto, las cuales deberán realizarse a fin de cumplir con lo establecido en los reglamentos contra prevención de incendios.

Estos requerimientos de seguridad para edificaciones en lo referente a prevención de incendios serán discutidos en este informe más adelante.

II.2.h. Reglamento para el Trámite de Planos y la Conexión de Servicios Eléctricos, Telecomunicaciones y de otros en Edificios

Establecido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, este reglamento expone el procedimiento para la presentación de planos eléctricos, con el fin de que se presenten de una forma adecuada de acuerdo con lo establecido por la normativa.

Los planos de proyectos de obra mayor como los condominios deberán contar con una información mínima, descrita en el Capítulo III de este reglamento.

II.2.i. **Reglamento Técnico General sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios**

Su publicación se fundamenta al igual que el reglamento anterior en la Ley del Cuerpo de Bomberos del INS, específicamente en el Artículo 34 del Capítulo IV, donde se autoriza al INS para la publicación de cualquier reglamento que le permita ejercer su competencia.

Este reglamento contiene aspectos de seguridad humana y protección contra incendios, es aquí donde se establece la obligatoriedad de cumplimiento para cualquier obra civil que este destinada a la ocupación de personas.

La Normativa Técnica de este reglamento así como las normas internacionales de la NFPA, a las que se hace referencia en este reglamento pueden ser consultadas en las bibliotecas del departamento de Ingeniería del Cuerpo de Bomberos, las estaciones de bomberos a nivel nacional, el INS y el Colegio Federado.

II.2.j. **Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio**

Se aplicará lo establecido en este reglamento, a cualquier inmueble sometido al régimen de propiedad en condominio, según lo establece la “Ley Reguladora de Propiedad en Condominio” N°7933.

Los planos de condominio que requieran aprobación, deberán realizar el trámite de anteproyecto en el INVU, el Ministerio de Salud y la Municipalidad correspondiente.

Se definen las áreas comunes como las correspondientes a los espacios de circulación, áreas administrativas, infraestructura de servicios públicos, almacenamiento, proceso o esparcimiento y cualquier otro uso para su aprovechamiento.

Si bien es cierto estas consideraciones son aplicables para ambos tipos de condominio, tanto vertical como horizontal, tienen repercusiones muy diferentes

según sea el caso, pues como ya se indicó el condominio de tipo vertical se ve castigado por la aparición de áreas comunes particulares que reducen el aprovechamiento del inmueble.

El cálculo para espacios de estacionamiento, es remitido a lo establecido en el reglamento de construcciones y el plan regulador si existiese. En caso de que el condominio exceda las treinta viviendas o los tres mil quinientos metros cuadrados, esa capacidad de estacionamiento se incrementará para poder recibir visitantes y cumplir a su vez con lo establecido por la Ley N°7600 de igualdad de oportunidades para personas con discapacidad.

Se realiza la descripción completa de los procedimientos y los documentos necesarios para someter un inmueble, al régimen de propiedad en condominio. Esto conforme con lo establecido por la ley N°7933, expresándolo mediante escritura pública. Además establece el tipo y el contenido de los planos constructivos del proyecto que se quiera someter a este régimen.

Se describen de la misma forma las unidades privativas, así como los bienes comunes; se define el Área Privativa Construida (APC), así como el Área Privativa No Construida (APNC). Se describe las condiciones funcionales y estructurales del condominio, y mencionando las leyes y reglamentos de afectación para el mismo, los cuales son discutidos en este informe.

Y muy especialmente para efectos de esta investigación, se realiza una descripción del trámite de visado de planos de construcción para los proyectos sometidos al régimen de propiedad en condominio, según lo establecido por este reglamento, que como ya se ha mencionado, corresponde actualmente a la única normativa referente al proceso de visado para condominios, sin embargo lo hace de manera general y no brinda una descripción específica para el caso de condominios verticales.

II.2.k. **Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos**

Se establece en el Artículo 4 *“Los trámites administrativos deben estructurarse de manera tal que sean claros, sencillos, ágiles, racionales, y de fácil entendimiento para los particulares, a fin de mejorar las relaciones de estos con la Administración Pública, haciendo eficaz y eficiente su actividad”*. Para ello solicita la coordinación entre las diversas dependencias de las instituciones para evitar que le administrado debe acudir a mas de una oficina para solicitud de un mismo trámite o requisito.

Adicionalmente indica que el ciudadano tiene derecho a conocer y a que se le informe acerca de toda tramitología y requisitos que se le solicitan. Asimismo establece que el usuario del servicio puede negarse a presentar cualquier documentación que no se encuentre normada y publicada adecuadamente, tal y como se establece en la ley a que hace referencia este reglamento.

Refuerza además lo establecido en la Ley N° 8220, acerca de los plazos de resolución de las instancias y la aplicación del silencio positivo en caso de que estas no se pronuncien en el plazo establecido por le ley.

II.2.l. **Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental**

Este reglamento tiene por objeto definir los requisitos y procedimientos generales por los cuales se determinará la viabilidad ambiental a las actividades, obras o proyectos nuevos, especialmente para efectos de este informe lo referente a condominios verticales. Estos requisitos se solicitan a aquellos proyectos, que se han determinado que pueden alterar o destruir elementos del ambiente o generar residuos, materiales tóxicos o peligrosos.

Establece una lista en sus anexos de los proyectos nuevos que deben someterse a la obtención de la viabilidad ambiental ante la SETENA; esto según las distintas leyes y sus reglamentos que así lo establecen. Adicionalmente constituye la

categorización del Impacto Ambiental Potencial (IAP), que se aplicará a cada uno de los proyectos según criterios de dimensión, tamaño y ubicación geográfica del mismo, así como la finalidad del inmueble.

Se describen los diversos tipos de formularios que se emplearán para determinar el nivel de impacto ambiental del proyecto y con base a ello establecer los documentos necesarios para la evaluación ambiental que se deberá presentar ante la SETENA.

II.2.m. **Reglamento Especial del Administrador de Proyectos de Construcción del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos**

Actualmente se realizan grandes esfuerzos por agilizar los trámites de visado de planos de construcción. Uno de ellos es la propuesta del CFIA, por implementar el Sistema de Administrador de Proyectos de Construcción (Sistema APC). Este se trata de una iniciativa de tramitación, en la cual los planos se remiten al Colegio Federado de forma digital en un formato de archivo empleado por el programa de dibujo asistido por computador denominado AutoCAD.

Mediante este sistema, el usuario que requiera del visado de planos de condominio por parte del CFIA, deberá remitirlo vía digital, asegurándose de que cuenta con la siguiente información:

- a) Nombre y el número de carné del o los profesionales responsables del diseño y los profesionales contratados para la dirección técnica de la obra.
- b) Nombre del propietario, información de ubicación, localización e información registral.
- c) El o los planos deberán de ser dimensionados en forma concordada con la escala indicada, asimismo, el plano debe tener impreso el dibujo con la ubicación de la obra, la tabla de acabados y el detalle del tablero principal.
- d) Contrato de consultoría o de servicio profesional contenido en el APC con toda la información solicitada.
- e) En caso de que la obra se ejecute a través de una compañía constructora, se incorporará adicionalmente al contrato de consultoría la inscripción de

responsabilidad profesional. Según se establece en el “Procedimiento para la inscripción del Profesional Responsable de la Obra”.

f) Datos para visado eléctrico.

g) Planos eléctricos de la obra, con el nombre y número de carné del profesional responsable, para verificar el fiel cumplimiento de lo establecido en el “Reglamento para el Trámite de Planos y la Conexión de los Servicios Eléctricos, Telecomunicaciones y de Otros en Edificios”.

II.2.n. **Reforma al Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción**

Luego de que el “Reglamento de Propiedad en Condominio” derogó el capítulo referente a condominios del “Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción” y publicó unas nuevas disposiciones para el trámite de visado de planos, se publicó esta reforma que pretendía incluir las nuevas disposiciones al “Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción” ampliando rango de aplicación del Capítulo IV de este Decreto a condominios, sin embargo al hacerlo se plasmaron bajo el título de condominios de FFPI (Condominio de lotes) lo que excluye a los condominios verticales, tal y como se indicó anteriormente en el apartado sobre la problemática que motivó este informe.

II.3. **Normativa Adicional**

Existe de forma complementaria, documentación relacionada con el desarrollo de proyectos de construcción, con información de interés que complementan las leyes y reglamentos mencionados en los apartados anteriores. Los cuales desean ser discutidos e incluir dentro de esta investigación, pues brinda una importante guía para el desarrollo de este tipo de proyectos.

Esta documentación guarda información específica acerca de los requisitos de diseño que deben guardar los inmuebles, basados en criterios de seguridad y acceso para las personas, con el fin de que puedan ser fácilmente aplicados en los

proyectos y sean indicados en planos para facilitar el proceso de revisión y visado de planos.

Los documentos que se refieren a condominios verticales son los siguiente:

II.3.a. **Manual del Inversionista**

Este documento se desarrolló como herramienta para los inversionistas que desearan instalar una nueva empresa en Costa Rica, contiene todos los trámites básicos que se deben llevar a cabo para dicho fin. Lo cual tiene relevancia para este informe, pues resume los distintos requisitos, procedimientos, plazos y formularios con el proceso tramitológico para la aprobación y visado de planos, por parte de cada una de las instituciones.

Hace un resumen acerca de los procedimientos que deben llevarse ante la SETENA, así como los que deban realizarse en caso de que el proyecto vaya a ser desarrollado en la zona marítimo terrestre.

La principal razón para hacer referencia a este documento dentro del informe se debe a que este manual brinda una guía muy completa y clara del proceso tramitológico que debe seguirse en cada una de las instituciones para solicitar el visado de los planos constructivos para el desarrollo de condominios. Y que constantemente es actualizada en el archivo digital que se encuentra a disposición en la página electrónica www.tramitesconstruccion.go.cr.

Para el momento en que fue consultado para este informe, ya no se hacía referencia a los Artículos 6, 7 y 8 en el Capítulo III del “Reglamento para el Trámite de Visado de Planos de Construcción” los cuales, como ya se mencionó fueron derogados en el 2005, el mismo año de la última actualización de este manual.

II.3.b. **Normas de la “*National Fire Protection Association*” (NFPA)**

Es la normativa estadounidense de la Asociación Nacional de Protección contra el Fuego NFPA por sus siglas en inglés, que el Cuerpo de Bomberos adoptó debido a la falta de una normativa nacional tan completa en cuanto a seguridad humana y protección contra incendios.

Estas normas pueden ser consultadas en la página electrónica oficial de la NFPA, o en su defecto en las bibliotecas de la Dirección de Ingeniería del INS o el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

Algo de la normativa nacional orientada hacia este importante tema, hace referencia a normas específicas de la NFPA que deben acatarse en las edificaciones de nuestro país y algunas de las más citadas son: NFPA 10, 13, 14, 22, 30, 31, 72, 101 y 291.

II.3.c. **Manual de Disposiciones Técnicas Generales al Reglamento sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios**

Como su nombre lo indica, este es un documento de especificaciones técnicas, basado en el Reglamento sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios que complementa lo establecido por este reglamento y la ley correspondiente.

Su objetivo principal es el regular los aspectos relacionados con seguridad humana y protección contra incendios dentro de los edificios. Sus disposiciones se declaran como de carácter obligatorio en toda construcción de obra civil.

Hace una descripción de los tipos básicos de fuegos con base en el material que funciona como combustible, así como una clasificación del riesgo como: leve, ordinario o extraordinario según la norma NFPA 10.

Establece dos tipos de protección para sitios de reunión pública, la pasiva y la activa; las cuales definen las medidas que deben tomarse en consideración con el fin de disminuir el riesgo para las personas, antes y durante la emergencia.

La protección pasiva se basa en medidas de diseño en la estructura, que permitan la fácil evacuación de las personas en caso de emergencia, así como en una serie de criterios para evitar pérdidas lamentables o disminuir el riesgo; como por ejemplo las características que deben cumplir los pasillos, escaleras de emergencia, barandas, aberturas verticales, resistencia mínima al fuego de los materiales, entre otros.

La protección activa se refiere a las medidas que entrarían en funcionamiento durante el instante preciso de la emergencia, como señalización, iluminación de emergencia, sistemas de detección y alarma, sistemas de extinción de incendios como rociadores, extintores e hidrantes.

CAPÍTULO III.

INSTITUCIONES INVOLUCRADAS

Las principales instituciones de representación decisoria permanente, involucradas con el visado de planos y otorgamiento de permisos de construcción en Costa Rica son: el CFIA, el INVU, el Ministerio de Salud, el AyA, el INS y la municipalidad correspondiente. Esto en relación con proyectos ubicados en zonas que no requieren de requisitos adicionales.

Sin embargo, bajo ciertas condiciones especiales de ubicación que puedan presentar algunos proyectos en zonas declaradas restringidas o de protección por la reglamentación nacional discutida en apartados anteriores; puede requerirse de ciertos trámites o permisos expedidos por instituciones de representación decisoria ocasional, como: el MOPT, la DGAC, la SETENA o el ICT.

Las funciones y la participación que cada una de estas instituciones realiza, en lo referente al visado de planos y permisos de construcción para condominios verticales son los siguientes:

III.1. Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA)

En 1903 es fundada la *Facultad Técnica de La República*, mas tarde nueve años después, en 1912, cambia su nombre por la *Facultad de Ingeniería de Costa Rica*. En 1941 con la creación de la Universidad de Costa Rica y a su vez la Escuela de Ingeniería, se cambia nuevamente el nombre por el *Colegio de Ingenieros*.

En 1951 se renombra nuevamente, ahora, como el *Colegio de Ingenieros y Arquitectos*. Finalmente en 1971 es nombrado como el *Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA)*.

La función del Colegio Federado es asegurar el correcto ejercicio profesional de los ingenieros y arquitectos de este país, en quienes deben privar los valores éticos en todos sus miembros. El Colegio, fue creado entre otras cosas, para vigilar la

actuación de sus miembros, así como asegurar que se cumplan a cabalidad con lo establecido en los distintos reglamentos y leyes referidos a las distintas disciplinas de esta Institución.

El Colegio Federado es una herramienta muy útil en el ejercicio de los distintos profesionales del gremio, y a su vez, una garantía para los propietarios de los proyectos, que les garantiza que durante el proceso de visado de planos y permisos de construcción exista un profesional responsable de los aspectos técnicos de su proyecto.

III.2. **Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)**

El INVU, fue creado en 1954 por la Ley N°1788, se ideó como una institución autónoma con el deber de planear el desarrollo y el crecimiento de las ciudades, mediante el visado de planos y el otorgamiento de permisos de construcción; verificando que en ellos se cumpla con los establecido en la “Ley de Planificación Urbana” y la “Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo”.

Para el caso específico de proyectos de condominio vertical, el INVU se encarga de supervisar básicamente que los planos de los proyectos cumplan con los requisitos establecidos por el reglamento de condominios y el reglamento de construcciones.

Un importante avance en el proceso de tramitación de los proyectos lo estableció la implementación de la ventanilla única de recepción de planos, ubicada en la Dirección de Urbanismo del INVU. Dicha ventanilla funciona como receptora de los documentos y planos para el visado, luego son transferidos por el INVU hacia el Ministerio de Salud y el AyA para su aprobación.

Con esto el usuario se ve beneficiado, pues solo debe hacer entrega del juego de planos en una única dependencia, pero estos son revisados por tres instituciones a la vez, sin que él deba desplazarse hasta ellas.

III.3. **Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA)**

Fue creado originalmente en 1961 como el Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados en la Ley N°2726, pero hoy es conocido como el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA).

Esta Institución cuyo esfuerzo ha sido dirigido a vigilar lo relacionado con proveer a los habitantes de un adecuado servicio de agua potable, así como recolección y manejo de aguas negras.

Por lo tanto corresponde al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados emitir el criterio acerca de la disponibilidad de agua potable para los nuevos desarrollos. El desarrollador de un condominio vertical, deberá solicitar la aprobación del AyA para ejecutar su proyecto, en lo referente a la conexión a red de agua potable o a la red de alcantarillado, y obtener además el visado de los planos en lo referente a la distribución y las características de los sistemas mecánicos del condominio, cuando los planos sean enviados a revisión por parte de Dirección de Urbanismo del INVU.

III.4. **Ministerio de Salud**

El propósito primordial de esta Institución es velar por la protección de la salud de los costarricenses, por este motivo se ordena que todo plano de construcción deberá ser visado por esta, institución con el fin de asegurar que en el nuevo proyecto se brinden las adecuadas condiciones que garanticen la salud de todas las personas, tanto sanitarias, como de ventilación e iluminación entre otras. Todo esto según lo dispuesto por la Ley General de la Salud N°5395.

Será competencia del Ministerio de Salud, encargarse de todos los aspectos sanitarios del condominio, acerca de que las fuentes de agua potable se encuentren libres de contaminantes bacteriológicos y así como establecer cuándo son adecuados los sistemas de canalización y tratamiento de aguas negras y servidas.

No obstante, deben hacerse reformaciones, pues como ya se estableció, según la legislación actual, corresponde al AyA la aprobación de los proyectos y obras relacionadas al manejo de aguas negras y servidas. Por lo tanto, se debe limitar la revisión por parte del Ministerio de Salud a lo referente a la calidad de las aguas tratadas pero dejar a consideración del AyA el diseño, ubicación y características de los sistemas de tratamiento de las mismas.

III.5. **Municipalidad**

Según se establece en el Código Municipal de Costa Rica, las municipalidades son los gobiernos locales de cada cantón y las que tienen la última palabra al momento de emitir finalmente el permiso de construcción. Al determinar si los proyectos cumplen satisfactoriamente con las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad y belleza, esto según la Ley de Construcciones N°833.

III.6. **Cuerpo de Bomberos del Instituto Nacional de Seguros**

Para efectos de esta investigación, interesa discutir acerca de la Dirección Bomberos, perteneciente al Cuerpo de Bomberos del INS. Se recomienda enviar ante esta Institución un juego de planos para revisar los criterios mínimos de seguridad de prevención contra incendios.

En el “Manual de Disposiciones Técnicas Generales al Reglamento sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios” se indica que el Cuerpo de Bomberos del INS adopta la totalidad del paquete normativo de la Asociación Nacional de Protección contra el Fuego (National Fire Protection Association, NFPA por sus siglas en inglés).

Adicionalmente, se encarga de velar por las disposiciones establecidas por el Reglamento de Escaleras de Emergencia del Ministerio de Salud y en general en toda la normativa que vaya orientada a la seguridad humana y la protección contra incendios y las diversas situaciones específicas de emergencia.

III.7. **Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT)**

Con la publicación de la Ley de Caminos Públicos N°5060, se prohíbe el desarrollo de cualquier proyecto frente a carreteras nacionales sin la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Transportes. Además se establece que los alineamientos que deberán acatarse frente a las vías nacionales no se harán frente a la municipalidad correspondiente, si no según lo dictaminado por el MOPT. Por lo tanto corresponde al MOPT promulgarse con respecto a los derechos de vías y los alineamientos de las rutas nacionales.

En contraposición, en caso de que el desarrollo se efectúe frente a una carretera cantonal, corresponderá a la municipalidad respectiva emitir el criterio acerca de los alineamientos que deberán respetarse y no será necesario acudir al MOPT.

III.8. **Dirección General de Aviación Civil (DGAC)**

A los proyectos que se encuentren en las cercanías de aeropuertos o campos de aviación, no solamente se les solicitará el alineamiento con respecto a la línea pública. Adicionalmente ese proyecto deberá solicitar ante la Dirección General de Aviación Civil, el alineamiento con respecto al aeropuerto así como la altura máxima permitida para dicha edificación.

Esto según lo establece la Ley General de Aviación Civil, referente a edificaciones dentro de los conos de aproximación a los campos de aviación y aterrizaje. El procedimiento para solicitar este requisito se mostrarán más adelante.

III.9. **Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA)**

Se instaura en 1995 por la Ley Orgánica del Ambiente N°7554. La SETENA que forma parte del Ministerio Nacional de Ambiente y Energía, viene a establecerse como el ente encargado de la vigilancia del impacto ambiental que los nuevos desarrollos puedan tener en el medio ambiente de los territorios protegidos del país, los cuales se encuentran definidos en esta misma ley.

Mediante distintos formularios se determina si el proyecto requiere de un estudio de impacto ambiental. En los Decretos Ejecutivos N° 32079 y N° 32712 se muestran los instructivos de llenado de estos formularios. Se recomienda sean consultados previamente antes de iniciar con la tramitación del proyecto; ya que la mayor cantidad de quejas en cuanto al proceso de tramitación se le atribuyen al complejo proceso de la SETENA.

Es necesario indicar que recientemente estos procedimientos se han sometido a modificaciones para simplificar la tramitación, sin embargo, la descripción de este proceso quedará fuera de los alcances de este informe. Tanto los formularios como los instructivos pueden ser consultados en el portal electrónico de la SETENA www.setena.go.cr.

III.10. **Instituto Costarricense de Turismo (ICT)**

Su función principal es la protección del patrimonio turístico, así como fomentar el desarrollo los proyectos que ayuden a incrementar la actividad turística del país. Esta Institución entra a participar en el proceso de tramitación de permisos de construcción, cuando el proyecto vaya a ser ubicado en la ZMT, así establecido en la Ley N°6043 la cual ya ha sido discutida.

Procura promover el desarrollo de proyectos que fomenten el turismo en el país, pero sin que estos vayan en detrimento de las zonas protegidas, ni de las zonas de aprovechamiento turístico y manteniendo una vigilancia constante sobre el impacto ambiental que tienen el proyecto durante las etapas de desarrollo y ejecución.

CAPÍTULO IV.

TRAMITACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN PARA CONDOMINIOS VERTICALES

El proceso tramitológico que debe seguirse para la solicitud de permisos de construcción y visado de planos para condominios verticales, se encuentra definido en las leyes y reglamentos citados en este informe. Un ejemplo claro de esto es el “Reglamento de Construcciones” y la “Ley de Propiedad en Condominio”, en sus apartados sobre trámites y procedimientos.

En este apartado, se describirá el proceso de tramitación que se sigue actualmente en Costa Rica para el visado de planos y solicitud de permisos de construcción. Esto se hará haciendo una descripción de los trámites y requisitos que deben llevarse a cabo en cada una de las instituciones involucradas.

Es necesario describir previamente algunos aspectos básicos, para brindar información que permita comprender con mayor facilidad los términos a los que se hará referencia más adelante. Uno de estos aspectos es la descripción de los planos constructivos que se deberán desarrollar para un condominio vertical, según lo definido por el “Reglamento a la Ley de Propiedad en Condominio”; la definición y descripción del contenido de estos planos se describe a continuación:

1. Plano de ubicación: Consiste en una planta de conjunto que indica las diferentes áreas del condominio con los datos y dimensiones que identifican sus partes, así como la localización y naturaleza de las edificaciones dentro del terreno. Estos planos deberán contener los siguientes datos o requisitos:

- a. Nombre del condominio y nombre del propietario con su número de cédula de identidad, si es persona física o cédula de personería jurídica, si es persona jurídica, que debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica inscritos en el Registro Nacional.*
- b. Indicar que se trata de propiedad en condominio, así como el tipo y el uso.*

c. Firma del profesional responsable, con indicación de su nombre completo, título y grado profesional y su número de registro ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

d. Número de inscripción del plano de la finca madre o concesión ante el Catastro Nacional y citas del Registro Público de la Propiedad del Inmueble que se somete al régimen de propiedad en condominio.

e. Ubicación administrativa del condominio indicando lugar, distrito, cantón y provincia de acuerdo con la División Territorial Administrativa de la República.

f. Ubicación geográfica del condominio con base en los mapas del Instituto Geográfico Nacional con la escala indicada en el mismo, con sus valores de coordenadas y detalles.

2. Planos de distribución: Corresponde al detalle de los diferentes pisos, mostrando un esquema de las fincas filiales con su correspondiente numeración, así como el desglose de las áreas de uso común, necesarias para uso y aprovechamiento del condominio en cuanto a: circulación, localización de servicios generales y otros. Además, se debe incluir dentro de estos planos, los cortes y las tablas con la información de las áreas de las fincas filiales y áreas comunes, indicando medida en metros cuadrados y los porcentajes correspondientes con respecto al área del condominio. La tabla de áreas deberá contener necesariamente las áreas de las fincas filiales, área privativa construida (APC), área privativa no construida (AP no C) (jardines y patios), área privativa construidas no cubiertas restringidas (APC no CR), (patios de luz y tendido), área de uso común construidas (ACC), y de uso común libre (ACL). Además se deberá indicar el coeficiente de copropiedad, así como el porcentaje de cada una de las otras categorías referidas. En el caso de condominio de lotes, el cuadro de áreas deberá indicar el área, frente y fondo de cada FFPI, así como la cobertura permitida, número de pisos, retiros, área máxima de construcción, según la zona donde se proponga y finalmente el coeficiente de copropiedad.

3. Planos constructivos: Este conjunto de planos deberá contener lo siguiente:

a. Plantas de distribución a nivel de terreno: acceso común al conjunto, ancho de calle, accesos particulares, área de estacionamiento, línea de construcción, acotamiento de aceras, rampa de acceso vehicular, rampas de acceso para personas con discapacidad, en caso de que proceda según el presente

reglamento, caseta de vigilancia, espacio cubierto para depósito de basura, zonas verdes, zonas recreativas, zonas de juegos infantiles, zonas de parque, áreas verdes y recreativas, iluminación especial exterior, verjas, rejas y tapias de cerramiento externo entre unidades que garanticen la privacidad y seguridad del condominio, y en general cualquier otra afectación a la propiedad.

b. Cuando proceda, planta de distribución de otros pisos: se debe indicar la distribución del piso tipo, distribución de los diferentes pisos, distribución de mezanines, distribución de sótanos y semisótanos, distribución de techos y cubiertas, plantas de acceso, escaleras y ascensores, planta de circulaciones y áreas comunes y localización de servicios generales.

c. Planos estructurales: Estos deberán ajustarse a lo estipulado en el Código Sísmico vigente. Además, en estos planos se indicará el tipo de materiales a utilizar, que deben tener propiedades resistentes al fuego, que servirán para construir los muros divisorios, tapicheles y entrepisos.

d. Planos mecánicos y eléctricos: Deben cumplir con lo estipulado en los códigos de instalaciones mecánicas y eléctricas vigentes, además indicar los sistemas completos para el suministro de agua potable, evacuación de aguas servidas, de aguas pluviales y aguas residuales, de electricidad, telefónicos y cualquier otro servicio que se quiera instalar.

Una vez que se cuente con los juegos de planos definidos anteriormente, puede continuarse con el siguiente paso dentro del proceso de tramitación, tal y como se encuentra establecido en el “Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio”. A continuación se ofrece una descripción general sobre el proceso de tramitación para condominios verticales.

El primer paso será solicitar la viabilidad ambiental por parte de la SETENA, una vez con esta aprobación se debe obtener el visado del Colegio Federado, el cual será descrito en detalle posteriormente.

Una vez obtenido el visado por parte del CFIA, los planos deberán ser remitidos ante la Ventanilla Única de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y

Urbanismo (INVU). Dentro de los requisitos que deben ser presentados durante ese proceso se encuentran:

- a. Un juego de planos para la revisión por parte de la Dirección de Urbanismo del INVU, la cual revisará, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad en Condominio y en el Reglamento de Construcciones.
- b. Un juego de planos para su revisión por parte del Ministerio de Salud, el cual revisará su conformidad con las disposiciones de sanidad e higiene.
- c. Un juego de planos para su revisión por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
- d. Dos juegos de planos adicionales: Uno para el propietario y otro para su presentación a la Municipalidad respectiva.

La Dirección de Urbanismo actuará como receptora de todos los conjuntos de planos y los entregará inmediatamente al Ministerio de Salud y al AyA para su correspondiente visado. Es importante recalcar que actualmente el juego de planos que será enviado al AyA es un requisito voluntario y no obligatorio en el INVU, no obstante, como ya se estableció por la Ley N°2726 es obligatorio obtener el visto bueno del AyA para este tipo de proyectos. Este tema está siendo discutido actualmente por las instituciones involucradas solucionar esta discrepancia.

La Dirección de Urbanismo del INVU entregará las resoluciones de ambos entes en un plazo máximo de un mes calendario, contado a partir de la fecha de presentación de todos los requisitos legales exigidos, en las leyes y reglamentos, para su gestión. Vencido el mes sin que se hayan pronunciado se tendrán por aprobados, sin trámite alguno ni requisitos adicionales para el interesado, es decir entrará a regir el silencio positivo.

Ambas instituciones podrán hacer observaciones por escrito, sobre dichos requisitos por una única vez y dentro del plazo señalado. En este caso, el interesado deberá

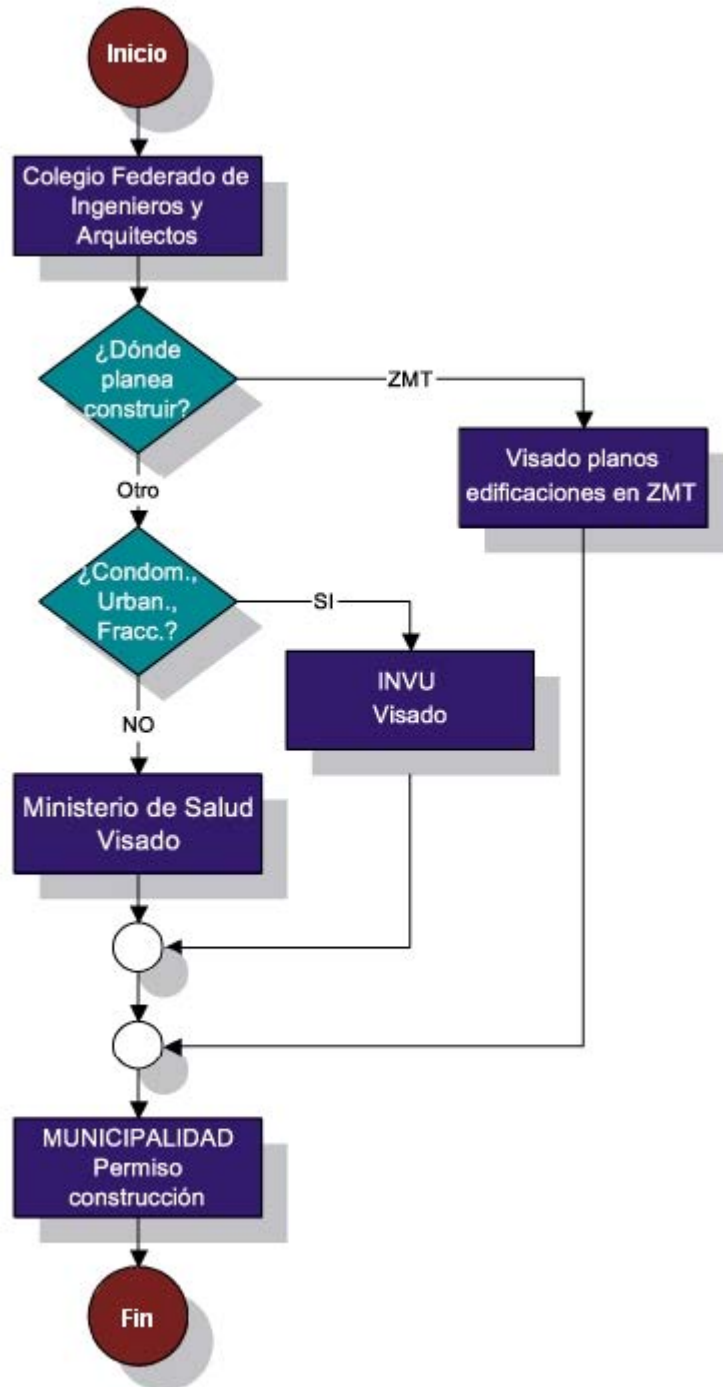
presentar los documentos con las correcciones u observaciones señaladas y la institución correspondiente, deberá resolver esta presentación dentro del plazo máximo de 10 días hábiles, contados a partir de la presentación de los documentos corregidos.

Transcurrido el plazo, sin que el INVU haya resuelto la gestión, operará el silencio positivo de conformidad con el artículo 7 de la Ley 8220 de Protección al Ciudadano de Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos. Y de los artículos 330 y 331 de la Ley General de la Administración Pública.

Una vez aprobados los planos por parte del INVU, el Ministerio de Salud y el AyA; los interesados deberán presentarlos ante la municipalidad correspondiente, cumpliendo previamente con lo establecido en el “Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción”, publicado desde 1999. Los planos constructivos finales deberán estar a disposición de los inspectores, en el sitio de realización de la obra.

En la Diagrama 1, se muestra el esquema general que debe seguirse para la obtención del visado de planos y obtención de permisos de construcción, una vez que se cuenta con la viabilidad ambiental de la SETENA.

Diagrama 4.1. Visado de planos y permiso de construcción.



Fuente: Manual del inversionista.

Ya se ha descrito el proceso tramitológico en forma general, cuándo el condominio vertical se encuentre ubicado en zonas no restringidas ni existan requisitos adicionales, ahora se procederá a brindar una descripción más completa del proceso

tramitológico que se realiza en cada una de las instituciones mencionadas anteriormente e indicar cuales son los documentos y requisitos que deben presentarse al momento de solicitar la aprobación de los planos constructivos para el desarrollo del condominio.

En este caso, se resumen adicionalmente los procedimientos y requisitos que deberán realizarse ante instituciones adicionales cuando el condominio se encuentre ubicado en zonas con requisitos especiales, según se encuentra definido en la normativa nacional.

IV.1. **Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA)**

Tal y como se establece en la “Ley Orgánica del CFIA” y en el “Reglamento para el Trámite y Visado de Planos de Construcción” todo plano deberá venir respaldado por el nombre, firma y número de carné de los profesionales responsables participantes en el diseño, cuando sean presentados ante esta Institución.

El Colegio revisará que se haya cumplido previamente con la inscripción del contrato de servicio profesional y que el plano lleve adherido el sello de construcción correspondiente, en caso contrario no sellará los planos.

El visado podrá solicitarse en cualquiera de las Oficinas de Registro de Planos del CFIA, ubicadas en Curridabat o la sede central, también algunas municipalidades cuentan con la plataforma para ofrecer este servicio, por ejemplo: la de San José, Alajuela, San Carlos, San Ramón, Pérez Zeledón, Liberia y Puntarenas.

Adicionalmente ya se encuentra en funcionamiento la plataforma para el trámite digital de los planos conocida como APC. El proceso de visado ante el CFIA, se describe a continuación los requisitos para ambos casos tanto el físico como el digital:

Requisitos del trámite físico:

- Planos de obra por construir, debidamente firmados con el nombre y número de carné de los profesionales responsables de la fase de diseño y de la fase de ejecución de la obra. Nombre del propietario, información de ubicación, localización e información registral. El o los planos deberán ser totalmente legibles, dimensionados en forma concordada con la escala indicada, asimismo, el plano debe tener impreso el dibujo con la ubicación de la obra y la tabla de acabados (con base en el formato preestablecido).
- Cinco juegos de copias heliográficas, como mínimo de los planos.
- Contrato de consultoría o de servicio profesional completo con toda la información solicitada y firmado por el o los profesionales responsables de la obra el propietario o por el representante legal de la empresa Consultora constructora responsable registrada, en caso de que el consultor sea una empresa.
- En caso de que la obra se ejecute a través de una compañía constructora, se presentará adicionalmente al contrato de consultoría, la fórmula de inscripción de responsabilidad profesional, según se establece en el Procedimiento para la Inscripción de Profesional Responsable de la obra.
- Boleta de visado eléctrico, firmada por el profesional responsable.

Requisitos del trámite digital:

- Planos de obra por construir, con el nombre y número de carné de los profesionales responsables de la fase de diseño y de la fase de ejecución de la obra. Nombre del propietario, información de ubicación, localización e información registral. El o los planos deberán ser totalmente legibles, dimensionados en forma concordada con la escala indicada, asimismo, el plano debe tener impreso el dibujo con la ubicación de la obra y la tabla de acabados, con base en el formato preestablecido. (Se adjuntan en contrato electrónico)
- Contrato de consultoría o de servicio profesional completo con toda la información solicitada. Esto se lleva a cabo ingresando al APC y posteriormente colocándose en la pestaña de “Contratos”, pestaña de “Registrar Contratos”, se ejecuta “Ordinario”. (Ingreso al Administrador de Proyectos de Construcción)

- En caso de que la obra se ejecute a través de compañía constructora se registrará adicionalmente al contrato de consultoría la fórmula de inscripción de responsabilidad profesional. Según se establece en el Procedimiento para la inscripción del Profesional Responsable de la Obra. (Ingreso al Administrador de Proyectos de Construcción). Se aclara que este trámite se realiza con el número asignado por el APC a la fase de diseño del proyecto, por medio de la pestaña “Registrar contratos referenciados” y ejecutando la opción de “referencia ligada”.
- Formulario digital de solicitud de visado de plano eléctrico completa con toda la información solicitada (Se accesa en el portal del CFIA, en la opción “Documentos”, ejecutando la opción “formularios”: FORMULARIO PARA VISADO DIGITAL DE PLANOS ELÉCTRICOS)

Descripción del trámite:

En el caso del trámite físico el profesional responsable del proyecto, remitirá los planos ante la Oficina de Registro de Planos del CFIA, estos serán recibidos por la secretaria del departamento, quién revisará que todos los requisitos estén completos; si es así, se le entregará al solicitante una boleta para su posterior retiro.

Los planos eléctricos serán revisados por el ingeniero y en el caso de que todo esté conforme son entregados al analista, quien revisará el resto de la documentación y elaborará la boleta de pago; esta tendrá un costo de 0.265% sobre el valor de la obra y costo extra por el cuaderno de bitácora según el tamaño de la misma.

Finalmente, el interesado una vez que cancele la boleta podrá retirar los planos con el visado correspondiente del CFIA. Este trámite en promedio tarda dos días. A continuación se ofrece un desglose de la boleta de pago, el cual se cobra con un porcentaje en base al costo total de la obra.

Tabla 4.1. Desglose de cobros del CFIA

TRÁMITE	CONCEPTO	TARIFA	TOTAL
VISADO	Timbre de construcción	0.100%	0.265%
	Derecho de Asistencia	0.150%	
	Cupón de registro de la bitácora de la obra	0.015%	
BITÁCORA	Según su tamaño ¢500 ¢1400 ¢2000 ¢4500		

Fuente: Manual del Inversionista.

En el caso del trámite digital se remitirán los archivos para su revisión y estos serán regresados con un sello digital para efectuar el resto de los trámites ante el resto de las instituciones.

IV.2. **Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)**

Una vez obtenido el visado de los planos por parte del CFIA, estos podrán ser remitidos hacia el INVU. Para realizar este trámite se deberán presentar los distintos juegos de planos del condominio ante la Ventanilla Única de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para ser distribuidos de la siguiente manera:

- Un juego de planos básicos para la revisión por parte de la Dirección de Urbanismo del INVU, la cual revisará su conformidad con las regulaciones establecidas en los reglamentos citados en este informe referentes a la construcción del inmueble, como la “Ley de Construcciones” y la “Ley de Propiedad en Condominio” y sus respectivos reglamentos.
- Un juego de planos básicos para su revisión por parte del Ministerio de Salud, el cual revisará su conformidad con las disposiciones de sanidad e higiene.
- Un juego de planos básicos para su revisión por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA).
- Dos Juegos de planos básicos adicionales: uno para el propietario y otro para su presentación a la Municipalidad.
- Un juego de planos básicos para su revisión por parte del Instituto Costarricense de Turismo (ICT), esto solo en caso de que el proyecto vaya a ser desarrollado en la zona marítimo terrestre.

- Una copia de la resolución de la SETENA, en caso de que de ser requerido el estudio de impacto ambiental, según lo define el reglamento sobre procedimientos de este ente.

Requisitos

- Todos los juegos de planos sellados y visados por el CFIA.
- Resolución de la SETENA sobre la FEAP para condominios que no sean de interés social y con un área de piso mayor a 5000m².
- Carta de disponibilidad de agua por parte del Departamento de Aguas (MINAE) con la indicación del Folio Real de la finca y el número de personas.
- Memoria descriptiva.
- Alineamiento de la Dirección de Urbanismo en caso de que la zona este afectada por río o quebrada con curvas de nivel.
- Cancelación del recibo por servicios de la Dirección de Urbanismo.

Descripción del trámite:

La Dirección de Urbanismo actuará como receptora de los planos y los distribuirá al Ministerio de Salud y el AyA para su correspondiente visado, luego del cual serán nuevamente regresados hacia la Dirección de Urbanismo para que el interesado los retire.

La Dirección de Urbanismo del INVU entregará las resoluciones de todos los entes en un plazo máximo de un mes calendario contado a partir de la fecha de presentación de todos los requisitos legales exigidos en el presente decreto para su gestión.

Vencido el mes sin pronunciación, se tendrán por aprobados sin trámite alguno ni requisitos adicionales para el interesado, es decir, aplicará el silencio positivo, siempre y cuando no se trate de recursos naturales donde no aplica el silencio positivo según la “Ley Forestal” N° 7575, en su Artículo 4, y los Artículos 330 y 331 de la “Ley General de la Administración Pública”.

Las instituciones nombradas anteriormente podrán hacer observaciones por escrito, sobre dichos requisitos una única vez dentro del plazo señalado. En este caso, el interesado deberá presentar los documentos con las correcciones u observaciones

señaladas y la institución correspondiente deberá resolver esta presentación dentro del plazo máximo de 7 días naturales para proyectos fuera de la ZMT y un plazo de 14 días hábiles para proyectos dentro de la ZMT.

Una vez aprobado el plano básico, los interesados lo deberán presentar ante la municipalidad correspondiente junto con los requisitos establecidos en el Artículo 2 del “Reglamento para el Trámite de Visado de Planos de Construcción” los cuales se describen más adelante.

Los planos constructivos finales deberán estar en el sitio de realización de la obra para disposición de los inspectores.

IV.3. **Ministerio de Salud**

Conforme al Decreto Ejecutivo N°32688, será el INVU el ente encargado de la recepción de los planos constructivos del condominio, luego de esto serán remitidos a la Región de Salud más cercana a donde se ubique el proyecto para obtener el visado del Ministerio de Salud.

El juego de planos que se dirigirá al Ministerio de Salud, además deberá ir acompañado de los siguientes requisitos:

Requisitos

- Visado del CFIA.
- Plano catastrado de la propiedad.
- Pruebas de infiltración del terreno.
- Memoria de cálculo de tanque séptico y sistemas de infiltración, en el caso de que se implementen.
- Visto bueno del la Dirección de Ingeniería del Cuerpo de Bomberos del INS.
- Permiso de Ubicación de la planta de tratamiento de aguas residuales en que caso de que se vaya a instalar.
- Planos aprobados de la planta de tratamiento de aguas residuales si ha de ser tramitada por aparte.
- Estudio de suelos para terrenos con pendientes entre el 15% y 30%, según el Artículo 4 del Decreto N°32688.

- Estudio de estabilidad de taludes para terrenos con pendientes que superen el 30%.
- Viabilidad ambiental.

Descripción del trámite:

Actualmente, luego de que los planos son entregados ante el INVU son clasificados por funcionarios de la Unidad de Atención al Cliente de la Dirección de Protección al Ambiente Humanos, donde cada Región de Salud recolecta los planos de su dependencia para su revisión.

La aprobación definitiva de las tres instituciones (INVU, Ministerio de Salud y el AyA) y el pronunciamiento oficial lo anunciará en el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

IV.4. **Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA)**

Por su parte el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, tiene a disposición de los interesados una serie de formularios para solicitud de visado de planos constructivos según el tipo de desarrollo.

Para el caso de condominios verticales, el formulario es el TOM-4, en el cual se describen los requisitos que deben ser presentados junto con el juego de planos para ser tramitados. Estos requisitos se encuentran a disposición en la página web del AyA y son:

Requisitos:

Nivel de Anteproyecto

- Copia del plano de anteproyecto que contenga:
 - Diseño de sitio.
 - Curvas de nivel a cada metro como mínimo.
 - Disposición final de las aguas pluviales.
 - Forma de abastecimiento de agua potable.
 - Disposición final de las aguas residuales con las siguientes alternativas:
 - Interconexión al sistema de alcantarillado sanitario en funcionamiento.

- Ubicación de tanque séptico y drenajes en lote mínimo o la ubicación y descripción, dimensiones y los retiros de otro sistema de tratamiento aguas residuales propuesto.
- Indicar en el plano el punto de descarga de las aguas pluviales al río o quebrada o a un sistema existente.
- Copia del plano de la propiedad inscrita en el catastro nacional.
- Copia de la carta o resolución de AyA o del suplidor sobre la existencia de disponibilidad de agua potable y de alcantarillado sanitario.
- En caso de que el abastecimiento sea a través de un pozo o manantial deberá presentar la concesión de agua emitida por el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) la memoria descriptiva que demuestre que la producción de la fuente es suficiente para cubrir la demanda considerando el caudal de incendio.
- Copia del visto bueno municipal o del MOPT para el desfogue de las aguas pluviales.
- Cuando se establezca una servidumbre externa de paso de tubería se requerirá el visto bueno del o los colindantes afectados, cuyas firmas deberán estar debidamente autenticadas por un notario público.
- Si la solución propuesta para el tratamiento de las aguas residuales domésticas es por medio de planta de tratamiento deberá aportar el documento emitido por el MINAE, que indique la viabilidad sobre la disposición del efluente.
- En caso de que se pretenda la construcción de tanques sépticos debe presentarse la exoneración de la construcción de la red de alcantarillado sanitario, resuelta por la Junta Directiva de AyA.

Nivel de proyecto

- Copia de los planos constructivos completos debidamente sellados y timbrados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) conteniendo lo siguiente:
 - Diseño de sitio.
 - Curvas de nivel a cada metro como mínimo.
 - Lámina de planta de distribución de agua potable. En caso de que el abastecimiento sea por pozo o manantial deben incluirse los detalles de

ubicación y el radio de protección, dicha área deberá denominarse como área de protección para el pozo o manantial de agua potable.

- Lámina de planta de sistema de alcantarillado pluvial, indicando el diámetro y tipo de tuberías sus gradientes, longitudes, ubicación de pozos de registro, tragantes, provistas e incluir las extensiones fuera del proyecto. En caso de que se requiera, la lámina que incluya las extensiones fuera del proyecto con las servidumbres correspondientes.
 - Lámina de planta con el sistema de recolección y disposición de aguas residuales, indicando el diámetro y tipo de tuberías, sus gradientes, longitudes, ubicación de pozos de registro, previstas, descargas e incluir las extensiones fuera del proyecto y plantas de tratamiento en caso que se requiera.
 - Láminas de planta y perfiles de calles mostrando las rasantes propuestas con sus pendientes, el terreno en su forma natural, los pozos, las tuberías de aguas residuales y pluviales con toda su información. Estas láminas pueden no presentarse y en su defecto presentar en formato digital los perfiles con toda la información antes indicada.
 - Lámina con detalles constructivos típicos de cordones y cunetas, tragantes, pozos, válvulas y cualquier otro detalle que el interesado requiera incorporar.
- Memoria descriptiva y hoja de cálculo para los sistemas potable, sanitario y pluvial de acuerdo con lo indicado en la Reglamentación para Diseño y Construcción de Urbanizaciones y Fraccionamientos de AyA vigente.
 - Copia del plano de la propiedad inscrita en el catastro nacional.
 - Copia de la carta o resolución del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) o del suplidor sobre la existencia de disponibilidad de agua potable y de alcantarillado sanitario.
 - En caso de que el abastecimiento sea a través de un pozo o manantial deberá presentar la concesión de agua emitida por el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE), la memoria descriptiva que demuestre que la producción de la fuente es suficiente para cubrir la demanda, además los cálculos de demanda (considerando incendio) y producción.
 - Copia del visto bueno municipal o del MOPT para el desfogue de las aguas pluviales.

- Cuando se establezca una servidumbre externa de paso para tubería se requerirá el visto bueno del o los colindantes, cuyas firmas deben estar debidamente autenticadas por un notario público.
- Si la solución propuesta para el tratamiento de las aguas residuales domésticas es por medio de planta de tratamiento deberá aportarse documento emitido por el MINAE que indique la viabilidad sobre la disposición del efluente.
- Cuando exista un colector de aguas residuales deberá presentar un diseño del sistema de conexión al colector, sea de gravedad o de bombeo para la revisión por parte de AyA.
- Cuando no exista colector de aguas residuales se deberá construir la red de alcantarillado sanitario prevista o cumplir con uno de los siguientes requisitos según corresponda:
 - En caso de que se pretenda la construcción de tanques sépticos debe adjuntarse la exoneración de la construcción de la red de alcantarillado sanitario, resuelta por la Junta Directiva de AyA.
 - En el caso de que se vaya a construir una planta de tratamiento deberá especificar en los planos; la ubicación, dimensiones, especificaciones del tipo de tratamiento, indicar los retiros y cumplir con los requisitos del TEP-2

Descripción del trámite:

Una vez que el conjunto de planos es ingresado ante la Ventanilla Única de la Dirección de Urbanismo del INVU, estos son remitidos hacia las oficinas centrales del AyA para obtener el visto bueno por parte de esta Institución.

Es responsabilidad del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, recibir el conjunto de planos constructivos para luego analizar y velar por el cumplimiento obligatorio de todos aquellos requisitos técnicos señalados por el ordenamiento jurídico costarricense, que sean de su competencia y que fundamentan la construcción de condominios, que se ejecuten en cualquier parte del país, de cuya aprobación depende el permiso de construcción que finalmente corresponderá a la municipalidad correspondiente otorgar.

IV.5. **Municipalidad**

Según se establece en el Artículo 2 del “Reglamento para el Trámite de Visado de Planos de Construcción” los interesados en desarrollar su proyecto deberán solicitar los permisos por parte de la respectiva municipalidad, cada municipalidad solicita sus respectivos requisitos los cuales están disponibles en distintos portales digitales, como el del CFIA o en www.tramitesconstruccion.go.cr Los requisitos básicos que se establece en el reglamento son:

Requisitos:

- Una copia del plano catastrado y certificación notarial o registral de la propiedad incluyendo las servidumbres inscritas en caso que existan. De existir servidumbres inscritas, adicional mente el plano catastrado deberá contener la línea de construcción de las servidumbres propiedad estatal o la autorización al proyecto por parte del titular de la servidumbre.
- Alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en caso de carreteras nacionales o de la misma Municipalidad en caso de carreteras cantonales.
- Alineamientos en zonas de protección de nacientes, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1996. Los ríos quebradas y arroyos serán revisados por la Dirección de Urbanismo del INVU, en caso de otros cuerpos de agua por el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE).
- Alturas máximas de construcción en zonas definidas como de aproximación a aeropuertos y campos de aterrizaje según la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).
- Previo al inicio de la construcción, los interesados deberán presentar los planos constructivos correspondientes a cada etapa a la municipalidad.

Descripción del trámite

Todos los requisitos mencionados anteriormente, se presentan ante la municipalidad respectiva, pues será esta la encargada de emitir finalmente el permiso de construcción. Es importante aclarar que cuando el interesado se someta al trámite

de anteproyecto, no será necesario que vuelva a presentar los requisitos comunes durante la presentación del proyecto.

IV.6. **Cuerpo de Bomberos del Instituto Nacional de Seguros**

Como ya se mencionó, este Departamento vela porque las edificaciones cumplan con los requisitos mínimos de seguridad humana y protección contra incendios. Brindan la aprobación de los planos revisándolos según lo establecido por las “Manual de Disposiciones Técnicas Generales al Reglamento de Seguridad Humana y Protección contra Incendios” descrito en este informe.

Requisitos:

Los requisitos que deben incluirse en el juego de planos, son los que se solicitan en el “Reglamento Técnico General sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios” específicamente en su capítulo 8, los cuales hacen referencia a:

- Seguridad humana: salidas al exterior, separación entre las salidas, pasillos barandas, escaleras de emergencia.
- Protección Pasiva: Resistencia al fuego de los materiales, espesor de las losas de entepiso, sobre aberturas verticales y accesos.
- Iluminación de emergencia: Autonomía, desempeño y ubicación.
- Señalización.
- Detección y alarma.
- Sistemas fijos para el combate contra incendios.
- Hidrantes.
- Toma directa de agua para los bomberos.
- Extintores portátiles.
- Normas sobre gas licuado.

Descripción del trámite:

El Cuerpo de Bomberos revisará los planos según lo establecido en este manual y en las normas internacionales de la NFPA también discutidas anteriormente. En el Artículo 8 de este Manual se mencionan los requerimientos que deben cumplir los condominios verticales. Es importante indicar que es una de las pocas normativas que hace referencia explícita a requerimientos específicos para condominios verticales.

Por lo tanto, el Cuerpo de Bomberos revisará que el juego de planos contenga los requisitos básicos en materia de protección contra incendios y seguridad humana, estas disposiciones fueron implementadas en la propuesta reglamentaria y pueden ser consultadas más adelante.

IV.7. **Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT)**

Como ya se ha mencionado anteriormente, solamente será necesario acudir ante el Ministerio de Obras Públicas cuando se requiera alineamiento respecto a una carretera nacional, este requisito deberá ser presentado con los planos ante la municipalidad una vez que se ha obtenido el visto bueno por parte del resto de las instituciones.

Requisitos:

- Presentar la boleta de solicitud de alineamiento.
- Seis (6) copias del plano catastrado.

Descripción del trámite:

Cuando se requiera solicitar este alineamiento se deberá acudir ante el Departamento de Diseño Vial ubicado en las oficinas centrales del MOPT. Y llenar la solicitud de alineamiento, junto con las seis (6) copias del plano catastrado a la misma escala del original y sin añadidos.

El plazo para este trámite es de diez días hábiles a partir del día que ingrese la documentación ante esta oficina.

Adicionalmente cuando se requiera la rotura de una vía nacional, para realizar trabajos de entubado, será necesario realizar ante esta misma oficina una solicitud por escrito que contenga:

- Justificación del trabajo.
- Dirección exacta donde se efectuará
- Indicar largo, ancho y profundidad de la rotura
- Copia plano castrado

- Nombre completo del interesado
- Número de cédula.
- En caso de rotura para desfogue o entubado de aguas debe presentar plano planta ubicación de la tubería, detalles caja de registro y cabezales, perfil de tuberías sección típica de la calzada, memoria de cálculo de aguas pluviales.
- Cumplir con el procedimiento para la recepción custodia y devolución o ejecución de garantía por rotura de vías.

En este caso, la Institución dispone con un mes de plazo para otorgar los permisos.

IV.8. **Dirección General de Aviación Civil (DGAC)**

Cuando el proyecto de condominio se encuentre ubicado dentro de la zona de influencia de un aeropuerto o campo de aviación, será necesario solicitar ante la Dirección General de Aviación Civil, el alineamiento respecto al límite del campo, así como la restricción de altura del inmueble según lo definan los conos de aproximación. Para llevar a cabo este requisito será necesario realizar lo siguiente:

Requisitos:

- Dirigir nota al Director General de Aviación Civil, solicitándole la restricción de altura para la obra planeada.
- Indicar en pocas palabras el tipo de construcción que se desea llevar a cabo, así como la altura proyectada de la misma en metros, no en número de pisos.
- Adjuntar copia del plano catastrado del inmueble donde se hará la construcción, con la observación de que el plano venga en la escala normal del mismo, es decir, que no se trate de una reducción.
- Debe verificarse que el plano catastrado tenga la ubicación del terreno, así como las coordenadas respectivas, pues sin estos detalles no es posible hacer el estudio del caso.
- En terrenos muy planos, los de más de una hectárea, o en aquellos donde la topografía sea muy quebrada, se deberá adjuntar un plano de curvas de nivel, o en su defecto se indicarán las elevaciones de los vértices del frente y de la colindancia con el fondo del terreno, referidas al nivel del mar.
- La altura concedida para efectos constructivos tiene una validez de un año, lo que obliga a la presentación a esta Dirección, de los planos constructivos definitivos de la obra autorizada, para la colocación del visado correspondiente.

Descripción del trámite:

Deben presentarse todos los requisitos ante la Dirección General de Aviación Civil, la duración del trámite normal es de 8 días hábiles y no tendrá costo para el usuario o interesado.

IV.9. **Secretaría Técnica Ambiental (SETENA)**

La Secretaría Técnica Ambiental establece procedimientos que pretenden predecir los efectos que un determinado proyecto puede ejercer sobre el ambiente, un ejemplo de esto es la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA). El EIA, puede realizarse a través de tres instrumentos a saber: La Declaración Jurada de Compromisos Ambientales (DJCA), el Pronóstico de Plan de Gestión Ambiental (P-PGA) y el estudio de Impacto Ambiental (EslA).

Para determinar el tipo de instrumento que debe emplear un determinado proyecto de condominio vertical debe someterse a la Evaluación Ambiental Inicial, en la que se le dará la categorización general del proyecto, según lo establecido en la normativa nacional, específicamente en el Decreto Ejecutivo 31849 “Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental”.

Posteriormente, según la clasificación que se obtenga de este listado (A, B1, B2 o C), se debe llenar el Formulario correspondiente; el formulario D1, para proyectos con clasificación A, B1 o B2 sin plan regulador; y el formulario D2 para proyectos con clasificación B2 con plan regulador o clasificación C. Estos formularios pueden consultarse la página electrónica de la SETENA.

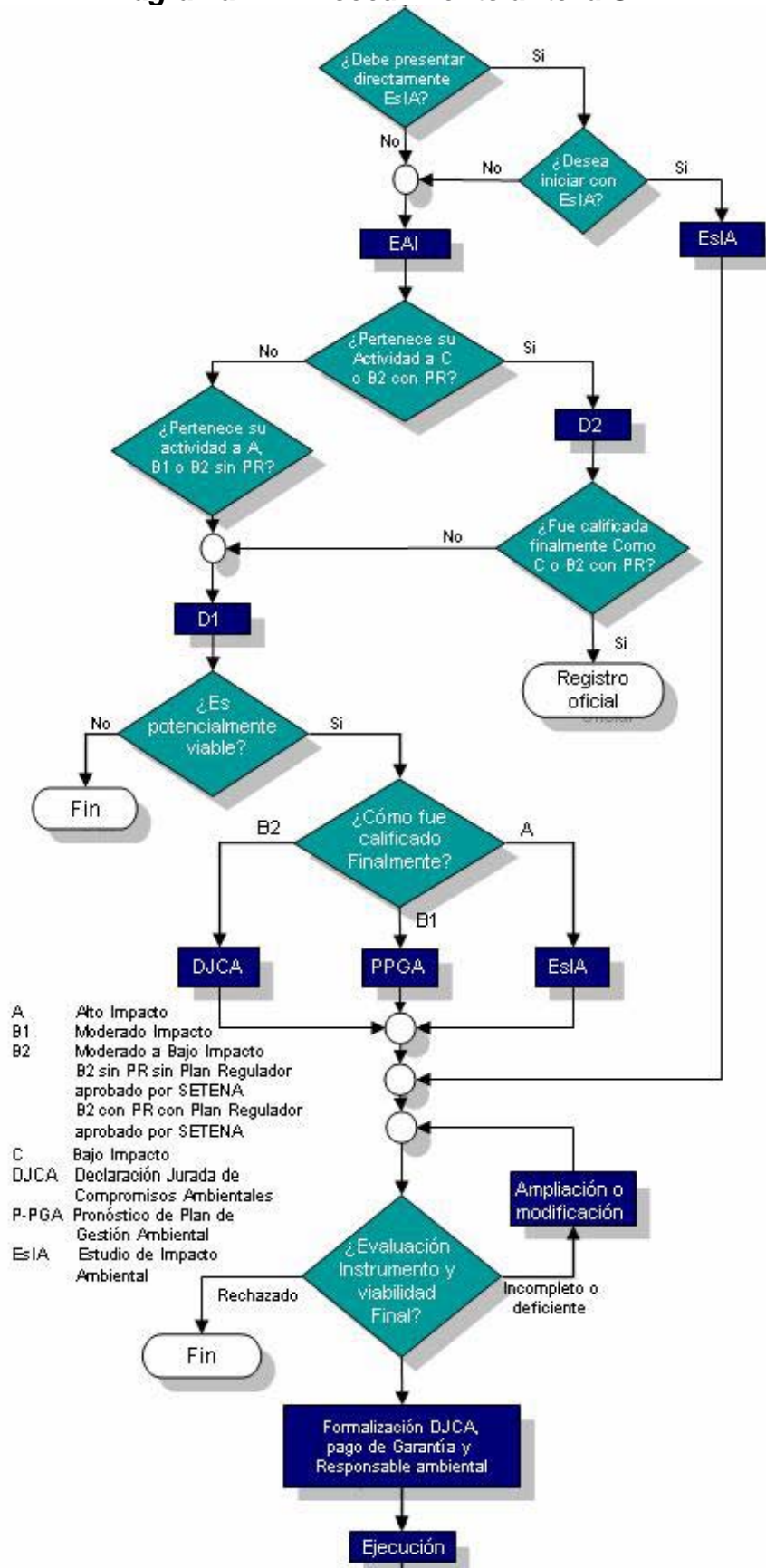
Una vez que se cuente con el formulario correspondiente completo, se entrega en la SETENA para confirmar el resultado o para recibir la modificación, según una justificación técnica. Esta será la Evaluación Ambiental Inicial definitiva, dependiendo de la clasificación que se obtenga, el proyecto deberá seguir la siguiente ruta:

Cuadro 4.2. Documentación a presentar ante la SETENA según impacto ambiental

<i>Categorización del Impacto Ambiental Potencial</i>	<i>Documentación a presentar ante la SETENA</i>
Alta A	Estudio de Impacto Ambiental (EIA)
Moderada Alto B1	Pronóstico de Plan de Gestión Ambiental (P-PGA)
Moderado Bajo B2	Declaración Jurada de Compromisos Ambientales (DJCA)
Bajo C	Ninguno

En los anexos 1, 2 y 3 del “Reglamento General sobre Procedimientos de Evaluación de impacto Ambiental”, se ofrecen los criterios que deben emplearse en el momento de realizar la clasificación del impacto ambiental potencial del el proyecto de condominio vertical, basado en aspectos técnicos y geográficos entre otros. En el Diagrama 2, se muestra un esquema con el procedimiento general que debe seguirse al momento de solicitar la viabilidad ambiental de un nuevo proyecto.

Diagrama 4.2. Procedimiento ante la SETENA.



Fuente: Manual del Inversionista.

CAPÍTULO V.

ANÁLISIS DE LA REGLAMENTACIÓN

En los capítulos anteriores se ha demostrado que la normativa relacionada con el desarrollo de condominios verticales es bastante extensa, por lo que es necesario realizar un análisis acerca de la efectividad de esta normativa y del proceso tramitológico que se sigue para la aprobación de este tipo de desarrollos.

Este análisis está basado en la estructura de trabajo que se propuso como solución para esta problemática, por lo que se segmentará desde dos puntos de vista que buscan el cumplimiento de algunos de los objetivos de esta investigación; El primero es un análisis de la reglamentación en sí, mientras el segundo, es un análisis de la forma en que las diversas instituciones desarrollan sus labores aplicando dicha normativa.

v.1. Acerca de la Reglamentación

De los capítulos anteriores de esta investigación se desprende que existe una importante cantidad de normas y reglamentos que afectan, ya sea directa o indirectamente, el desarrollo de condominios verticales; sin embargo también queda claro que la normativa orientada *exclusivamente* a los condominios de tipo vertical es muy poca o casi nula, lo que dificulta ya de por sí, la labor de los funcionarios de las diversas instituciones encargadas de la revisión de este tipo de proyectos, que como ya se ha establecido adquieren cada vez más importancia en el país.

Esto provoca que para los profesionales diseñadores a cargo de los proyectos sea difícil cumplir con todos los requisitos que se les solicitan, pues como puede verse la normativa es extensa, difícil de revisar y acatar, principalmente para los nuevos profesionales con poca experiencia, que aún no se han sometido a este tipo de procesos tramitológicos y que no han tenido la oportunidad de estudiar a fondo la normativa que les compete.

A lo anterior, se suma el hecho de que esta normativa está haciendo aplicada aún cuando la misma tiene 50 años de promulgada, lo que quedó establecido en los primeros capítulos de esta investigación. Se han venido implementando muchas mejoras, incluyendo nueva normativa que ayude a mejorar el proceso tramitológico, pero se ha dejado de lado la actualización de la normativa más antigua que se sigue aplicando hoy en día.

Debido a esto es necesario brindar un reglamento que retome los requisitos solicitados por cada una de las normas y las organice, recopilándolas y brindando información acerca de de qué consideraciones deben ser tomadas en cuenta para el diseño adecuado de un nuevo proyecto de condominio vertical.

También es importante destacar que actualmente existen muchos requisitos que si bien se están solicitando de manera voluntaria o como recomendación, no se encuentran establecidos por ley ni han sido publicados en el diario oficial La Gaceta, por lo que no pueden ser implementados como requisitos obligatorios. Este el caso del juego de planos extra que solicita el INVU para ser remitido al AyA para su revisión.

Es decir, existen vacíos reglamentarios, algunos procesos que actualmente se realizan pero que no se encuentran claramente definidos en ningún reglamento o hayan tenido publicación oficial, requisitos que están siendo solicitados a los usuarios en las diversas instituciones que no se encuentran normados. Todo este tipo de indefiniciones son claras y del conocimiento del personal de las diversas instituciones, por lo que la necesidad real no es establecer nuevas normativas, si no organizar las existentes y oficializar algunos de los procesos y requisitos que se están solicitando actualmente.

El esfuerzo que se ha venido realizando por digitalizar la tramitación de los permisos por parte de las instituciones a través del sistema APC, trata de mitigar esta situación; facilitando no solamente el proceso de tramitación de planos y disminuyendo el tiempo para la aprobación por parte de todas las instituciones, sino además poniendo a disposición del público en general la información necesaria de

los requisitos que deben cumplirse para que la obtención del visto bueno por parte de las instituciones.

Es importante difundir entre los usuarios este tipo de información, para que ellos conozcan los requisitos que deben cumplir, así como también sus derechos, para evitar trámites excesivos o se le soliciten requisitos innecesarios o reiterativos que le permitan agilizar la realización de sus proyectos.

Por ejemplo actualmente en el INVU, se informa al usuario mediante carteles que no se atienden consultas de ningún tipo vía telefónica; lo que representa una violación clara de lo establecido por el “Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos” el cual ordena que el usuario tiene derecho a que se le informe de cualquier requisito o trámite, a través de cualquier medio de comunicación sin necesidad de solicitarle que este se traslade hasta las ventanillas de la institución.

Un nuevo reglamento orientado exclusivamente al desarrollo de condominios verticales, brindaría un herramienta al profesional para agilizar el proceso tramitológico de sus proyectos y la vez, reduciría la mala práctica que se lleva a cabo actualmente, en la que los usuarios llevan sus proyectos a revisión sin antes realizar un diseño adecuado para que sean las mismas instituciones las que les indiquen cuales son los requisitos que deben cumplir.

Las funciones que llevan a cabo cada una de las instituciones en la tramitación de los proyectos son las siguientes:

v.2. Acerca de las Instituciones involucradas

El análisis de la labor que llevan a cabo las instituciones en el proceso tramitológico de los nuevos proyectos de condominios verticales, esta estrictamente ligado al apartado anterior sobre la normativa, pues es precisamente esta reglamentación la que utilizan como respaldo y herramienta para la revisión de los mismos y otorgar el visto bueno.

Sin embargo, debido a la problemática que ya se ha establecido acerca de los vacíos en la normativa, a la indefinición y la serie de requisitos que aún no se han formalizado, se complica la labor de las instituciones que muchas veces se ven atadas de manos al no poder realizar su labor de forma adecuada al no contar con ese respaldo.

A todo esto se suma el hecho de que los profesionales hacen un mal uso de las instituciones, pues muchas veces los diseñadores envían los planos de sus proyectos al INVU para su revisión, sin ni siquiera haber tomado en cuenta la normativa, esperando que estos sean rechazados, pues saben que actualmente se les adjunta una boleta con una descripción completa de las correcciones que deberán realizar y así evitarse la molestia de realizar un diseño adecuado.

Es decir, lo que estas personas buscan es que ya sea el INVU o alguna de las otras instituciones la que diseñe por ellos, para solamente realizar las correcciones solicitadas, sin ser esta la función verdadera de la Institución. Actualmente el INVU trata de controlar este tipo de abusos cobrando el servicio de trámite para condominios.

El ofrecer una reglamentación clara, específica y fácil de seguir, busca precisamente brindarle una herramienta al diseñador para que evite o se vea en la necesidad de llevar a cabo ese tipo de conductas perjudiciales.

Otro caso de importante atención es el juego de planos para el visto bueno por parte del AyA, pero es importante destacar que en el INVU no se exige como un requisito obligatorio. La posición del AyA es que es un requisito obligatorio el obtener el visado por parte de ellos. En esta discusión es claro que la posición correcta la tiene el AyA pues como ya fue demostrado en esta investigación, en la ley N°2726 y la N°1634, se establece que se deberá obtener este permiso.

No obstante es importante destacar que según se indica en la oficina de la Dirección de Urbanismo del INVU, la mayor parte de los rechazos que se generan en la revisión de los proyectos, es por parte de esta Institución, este hecho evidencia la

falta de información para el diseñador, en cuando a los requerimientos en el diseño de su proyecto, ya que como se mencionó, son el Reglamento de Construcciones y el Reglamento de Condominios los principales documentos que emplea esta Institución para dar el visto bueno a los proyectos.

El MEIC y el CFIA realizaron un esfuerzo conjunto para crear un portal electrónico dedicado a la publicación de los trámites y requisitos que cada una de las instituciones solicita, así como una serie de documentos e información relevante y de interés para el desarrollador de proyectos de este tipo. Esto aunque no interviene el proceso de tramitación de visado de los planos de construcción, también está brindando una importante colaboración para facilitar el proceso tramitológico. No obstante en el apartado de condominios verticales aún no se cuenta con información específica, quizás este informe pueda brindar la información necesaria para completar este sitio en la red.

Otro avance importante para el aporte en el campo de visado de planos de construcción, es la implementación del Sistema APC que pretende descongestionar de forma importante las oficinas de recepción de planos, así como agilizar el proceso y reducir el tiempo total para que todas las instituciones emitan su criterio. Este es un gran adelanto y un hecho que ha involucrado un enorme esfuerzo tanto de inversión tecnológica como de logística para poder realizar esta importante labor.

Pero es importante hacer la aclaración de que todos estos esfuerzos no mostrarán los resultados esperados si los profesionales no toman en serio el uso de todos estos medios y herramientas para realizar diseños adecuados, para ello es necesario brindarles una normativa clara y adecuada.

CAPÍTULO VI.
PROPUESTA REGLAMENTARIA PARA
CONDOMINIOS VERTICALES

**Reglamento para el Trámite de Visado de Planos de
Condominios Verticales**

Nº _____

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
Y LOS MINISTROS DE LA PRESIDENCIA, DE VIVIENDA
Y ASENTAMIENTOS HUMANOS, DE SALUD Y
DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMERCIO

En ejercicio de las facultades que les confieren los artículos 11, 140, incisos 3), 8), 18) y 20); 146, 148, 149 inciso 6) de la Constitución Política del 7 de noviembre de 1949; artículos 4, 11, 25, 27, 98, 99, 100, 112 inciso 3), 113 inciso 1) de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227 del 02 de mayo de 1978 y de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas; la Ley General de Salud, Ley N° 5395 del 30 de octubre de 1973; la Ley Forestal, Ley N° 7575 del 13 de febrero de 1996 y sus reformas; la Ley de la Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, Ley N° 7472 de 20 de diciembre de 1994 y sus reformas; el inciso c) de la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, Ley N° 3663 del 10 de enero de 1966 y sus reformas y la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N° 8220 del 4 de marzo de 2002

Considerando:

- 1 - Que con la publicación del Decreto Ejecutivo N° 32303 queda derogado por completo el Capítulo III del Decreto Ejecutivo N° 27967 sobre el trámite de visado de planos para condominios en régimen de propiedad horizontal y en las posteriores reformas a este decreto se omitió la reincorporación de las directrices para la tramitación para el visado de planos para condominios.
- 2 - Que no existe una normativa específica orientada al proceso de visado de planos para condominios verticales en el país.
- 3 - Que el Poder Ejecutivo desde la creación de la Comisión Revisora de Permisos ha tenido conciencia clara del problema que representa para los profesionales y usuarios, la falta de un adecuado sistema de trámites para la revisión y visado de los planos que por Ley deben hacer algunas instituciones descentralizadas y el Gobierno Central, previo a la presentación de esos documentos a las correspondientes Municipalidades para el otorgamiento del permiso de construcción.
- 4 - Que el sistema creado evidencia fallas que requieren un cambio total en su organización y funcionamiento, de modo que las instituciones involucradas definan con claridad y responsabilidad, en un Convenio Interinstitucional su específica competencia, la materia que se debe examinar para la revisión y visado de planos de construcción y los recursos que los interesados puedan utilizar contra sus resoluciones.
- 5 - Que es imprescindible establecer, por decreto ejecutivo, las instituciones involucradas en el trámite y los requisitos de visado de planos para la construcción, conforme a sus competencias legales, con el fin de brindar una mayor seguridad jurídica a los administrados.
- 6 - Que es necesario liberar al Estado y a sus Instituciones, incluidos los Colegios Profesionales, de labores insustanciales para que puedan dedicar sus escasos recursos a la prosecución de los fines y objetivos para los que fueron creados.
- 7 - Que la Ley N° 7933 igualmente derogó de manera tácita el Decreto Ejecutivo N° 26259-MIVAH-MP, que regulaba el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, Ley N° 3670 de fecha 22 de marzo de 1966.
- 8 - Que es obligación del Poder Ejecutivo reglamentar la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de manera que se emita normativa técnica especial para este régimen propietario.

Por tanto,

DECRETAN:**Reglamento para el Trámite de Visado de Planos de Condominios Verticales****VI.1. Capítulo I: Aspectos generales****Artículo 1°**

Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán a todo inmueble que sea sometido al régimen de propiedad en condominio vertical, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus reformas.

Artículo 2°

Los condominios verticales, combinados o mixtos, podrán ser de tipo habitacional, agrícola, industrial, comercial, turístico, pecuario, estacionamiento, de servicio y en general, destinado a cualquier propósito que sea lícito.

Artículo 3°

Cuando el condominio vertical este compuesto de varias unidades o edificios independientes, podrán ser desarrollados en etapas conforme lo establece el inciso f) del artículo uno de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Artículo 4°

Cuando se quiera desarrollar un condominio por etapas, éstas podrán ser desarrolladas individualmente y los planos constructivos de cada una de ellas pueden tramitarse por separado para su aprobación.

Artículo 5°

Para obtener la aprobación de los planos de un condominio que se vaya a desarrollar en etapas, es necesario realizar el trámite del Anteproyecto del proyecto ante el INVU, el Ministerio de Salud, el AyA y la Municipalidad respectiva, según corresponda a las competencias de cada institución.

Artículo 6°

Aquellos bienes inmuebles en donde existan construcciones podrán ser objeto de una transformación al régimen de propiedad en condominio, para lo cual deberán contar con elementos comunes indivisibles y que la construcción permita la división material de la edificación en áreas de explotación independientes para conformar fincas filiales, según lo establecido en el artículo 1, incisos a) y d) de la Ley 7933.

Artículo 7°

Las áreas comunes incluirán los espacios de circulación, aquellas áreas destinadas para la administración, a la infraestructura de servicios públicos, almacenamiento, proceso, esparcimiento y cualquier otro uso necesario para su adecuado o mejor aprovechamiento. Debido a la aparición de nuevas áreas comunes en el condominio vertical, se permitirá que estos el porcentaje mínimo destinado a áreas comunes sea del 5%.

Artículo 8°

En los condominios verticales, mixtos y combinados, cuando haya fincas filiales que pueden estar techadas o no y destinadas a estacionamientos públicos o privados, se aplicará para el cálculo de espacios de estacionamiento, las áreas que al respecto señala el Capítulo XVIII del

Reglamento de Construcciones relativo a esa materia o lo que indique el Plan regulador, cuando exista este instrumento legal.

Artículo 9°

En los condominios con más de tres mil quinientos metros cuadrados incluyendo área de estacionamiento, destinados a comercio, oficinas, bodegas o afines, deberá incrementarse la capacidad de estacionamiento en un diez por ciento, exceso que debe ser asignado al uso exclusivo de visitantes, así se cumple con lo estipulado al efecto en la Ley 7600, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad. Lo dispuesto en el presente artículo sobre el exceso no aplicará para condominios de lotes.

Artículo 10.

En caso de que sea posible, conforme al inciso e) del artículo 2 y el artículo 15 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, se permitirá reunir, dividir o segregar las fincas filiales, siempre y cuando éstas no afecten áreas comunes ni impliquen cambios en las demás fincas filiales, esto se hará sin necesidad de acuerdo de la asamblea de propietarios.

Los planos constructivos de dichas reuniones, divisiones o segregaciones, se deberán presentar ante la Ventanilla Única de la Dirección de Urbanismo del INVU, para su correspondiente trámite de aprobación del INVU y el Ministerio de Salud , para luego obtener el visado de la Municipalidad respectiva; con el cuadro de áreas que refleje la nueva conformación del condominio, y los coeficientes a que se refieren los incisos c) y g) del artículo 14 de ese reglamento, de las fincas resultantes de la reunión, división o segregación. Se exigirá plano inscrito en el Catastro Nacional en los casos que así lo indique la legislación.

VI.2. **Capítulo II: De las condiciones funcionales y estructurales del condominio**

Artículo 11.

En el diseño y construcción de condominios verticales de edificaciones, deberán observarse en lo conducente, de acuerdo con la naturaleza de la propiedad en condominio, las disposiciones del Plan regulador de la Municipalidad respectiva, cuando exista, las del Plan Regional Metropolitano (GAM), la Ley de Construcciones y su Reglamento, la Ley General de Salud, la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, la Ley Orgánica del Ambiente, la Ley de Aguas, la Ley Forestal y cualesquiera otra normativa sobre la materia.

Artículo 12.

En los condominios verticales con edificaciones y cuando las construcciones son contiguas, los muros divisorios entre unidades privativas, independientemente de su destino, así como los que separen éstas de los bienes y áreas comunes, deberán construirse con materiales no inflamables hasta por encima de la cubierta, acorde con la normativa que establece el Reglamento de Construcciones sobre la materia.

Artículo 13.

La estructura de las escaleras comunes, los pasillos y los vestíbulos de acceso o distribución deben ser de concreto armado o con materiales resistentes al fuego de dos horas como mínimo. Dichos elementos no podrán revestirse con materiales combustibles.

Artículo 14.

No se podrán colocar muros, verjas o setos que segreguen una porción del área común para el uso exclusivo de algún propietario, salvo cuando el proyecto del complejo contemple espacios de terreno para uso exclusivo de uno o más propietarios. Estas áreas mantendrán su calidad de bienes comunes de uso restringido.

Artículo 15.

Todas las obras que se vayan a realizar en las áreas comunes, deberán indicarse en forma clara y explícita en los planos que se tramitan para la aprobación oficial.

Artículo 16.

Para condominios mayores de treinta o más filiales, o de más de tres mil quinientos metros cuadrados incluyendo el área de estacionamientos, se requerirá una caseta o local de vigilancia con un área mínima de seis metros cuadrados que incluya servicio sanitario y un área para la preparación de alimentos.

Artículo 17.

Se contará con un espacio cubierto con fácil acceso desde la vía pública destinado al depósito temporal de desechos domésticos, con el tamaño requerido según la normativa vigente y con las debidas provisiones de lavado, ventilación y aseo en general. De acuerdo con el desarrollo del condominio, se deben prever otros recolectores permanentes para el mismo fin. El área del espacio requerido para la concentración de depósitos de desechos domésticos se calculará pensando en un tiempo máximo de almacenamiento de una semana, considerando que la producción diaria total por habitante es de dos litros. (Aproximadamente 0,11 metros cúbicos

por unidad habitacional). Los colectores comunes de desechos domésticos deben reunir las características siguientes:

- a. Ubicados a cubierto de la lluvia y en caso de encontrarse fuera del condominio, que los usuarios no recorran más de cien metros para depositar en ellos sus desechos domésticos. En casos de distancias mayores se deberán instalar colectores comunes de transferencia, salvo que se cuente con un contrato privado o público de recolección de desechos.
- b. De fácil limpieza y desinfección, y diseñados de tal manera que limiten el acceso de animales e insectos.
- c. Situados en sitios de fácil acceso para los camiones recolectores.
- d. En los condominios verticales, cuando el colector común sea un lugar cerrado, éste deberá diseñarse, en lo aplicable, de acuerdo con las normas del Reglamento de Construcciones.

Artículo 18.

En condominios mayores de sesenta fincas filiales o de tres mil quinientos metros cuadrados incluyendo el área de estacionamientos, que estén destinados a vivienda, comercio, oficinas, bodegas o cualquier otro uso lícito, se deberá construir un espacio común de dieciséis metros cuadrados como mínimo, que servirá como taller de mantenimiento que incluya un servicio sanitario.

Artículo 19.

Todo condominio deberá identificarse con un nombre, letra o número. En caso de estar compuesto por varios complejos, edificios, locales o unidades, éstos también deberán identificarse con un nombre, letra o número. La nomenclatura propuesta debe incorporarse a los planos. El diseñador y el constructor deberán tomar en consideración la adecuada

señalización que requiere el condominio para la identificación de los edificios, veredas, caminos.

Artículo 20.

En todo condominio vertical de edificaciones de uso habitacional, con más de seis unidades habitacionales, debe destinar dentro del área común un mínimo de quince metros cuadrados por vivienda para zona verde, o juegos infantiles o áreas recreativas, o el 7,5% del área urbanizable, lo que resulte mayor. El equipamiento y diseño del núcleo de juegos infantiles y otras áreas comunes considerará lo tradicionalmente establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Podrán incluirse espacios de juegos en niveles superiores dentro del condominio, siempre y cuando queden integrados y respeten las áreas mínimas para cada espacio según el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización.

Entre las áreas de juego que queden ubicadas en estos niveles podrán incluirse mesas de billar, mesas de ping pong, jockey de mesa, futbolines, juegos de video, gimnasios etcétera, sin embargo, el área total destinada a áreas de juego bajo techo no podrá exceder el 40% del total.

Artículo 21.

En los condominios que se desarrollarán por etapas, el área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas se calculará independientemente para cada etapa, de tal forma que no podrá exigirse que la misma sea mayor al 10% de la superficie de cada una de ellas, o veinte metros cuadrados por cada lote, cualquiera que sea mayor.

Artículo 22.

En el condominio de condominios, el porcentaje para áreas verdes, parques, zonas recreativas y juegos infantiles, se calculará de manera global, considerando tanto el área del condominio matriz inicial como el área de los condominios filiales matrices. De tal forma que la suma de los porcentajes de los condominios filiales matrices aunada a la del condominio matriz inicial, cumplan con el 10% o los veinte metros cuadrados por finca filial del área total urbanizable, cualquiera que sea mayor.

Artículo 23.

Las instalaciones mecánicas como ascensores, bombas elevadoras de agua y afines, que produzcan ruidos que sean molestos para los moradores de la edificación, deberán contar con el aislamiento acústico necesario para que el ruido quede confinado y se instalarán en condiciones que impidan la transmisión de trepidaciones. Su ubicación e instalación deberán hacerse en áreas comunes.

Artículo 24.

Los sistemas de agua potable, aguas residuales, aguas pluviales, instalaciones eléctricas y telecomunicaciones, deberán conducirse, cuando se trate de edificaciones en el primer nivel, a través de áreas comunes; en el resto de los niveles superiores deberán instalarse en ductos horizontales y/o verticales que puedan ser registrables desde áreas comunes.

Artículo 25.

Las tuberías para cualquier tipo de servicios deben ser impermeables y las paredes de los ductos deben ser recubiertas con materiales impermeabilizantes. Las tuberías podrán colocarse dentro de conductos comunes, pero no dentro de los elementos estructurales comunes. En las lozas de entresijos comunes sólo se admitirán tuberías ocultas en rellenos

superficiales, registrables desde áreas comunes. Cuando las tuberías se coloquen por el exterior, pueden quedar de manera expuesta.

Artículo 26.

Todo inmueble que se encuentre amparado a este reglamento y a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, deberá contar con redes para los servicios de telecomunicaciones y electricidad.

Artículo 27.

Los sistemas eléctricos en un condominio, deberán tener tableros de control independiente, tanto para las áreas de uso común y de los servicios generales, como para cada unidad del condominio. De ser necesaria una subestación eléctrica, ésta deberá ubicarse en un área común, y su diseño, características y dimensiones deberán cumplir con la normativa vigente en la materia.

Artículo 28.

Los medidores y tableros de control eléctrico y de telecomunicaciones, deben ubicarse en un área común y en sitios de fácil acceso, con el propósito de que el Instituto Costarricense de Electricidad, la Compañía Nacional de Fuerza y Luz o la Empresa que brinde el servicio en el lugar, pueda proveer esos servicios.

Artículo 29.

Las redes de telecomunicaciones y distribución eléctrica, podrán ser colocadas de forma aérea o mediante ductos subterráneos. En el caso de las redes eléctricas, éstas deben tener las respectivas cajas de registro, conforme al Código Nacional Eléctrico.

Artículo 30.

Los ductos horizontales o verticales, deben ser registrables desde áreas comunes y su ubicación será independiente de aquellos destinados al paso de instalaciones sanitarias.

Artículo 31.

Las redes de telecomunicaciones y eléctricas antes mencionadas, deben ser construidas de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

VI.3. Capítulo III: De las unidades privativas y bienes comunes que conforman el condominio.**Artículo 32.**

De acuerdo con el destino general del condominio, y el particular de cada finca filial, las unidades privativas podrán estar o no construidas en todo o en parte. Los retiros de los ríos o quebradas podrán ser áreas privativas no construidas o podrán ser parte del área común exigida en este reglamento, excepto las que tengan pendientes mayores al 25%, las cuales serán consideradas área común libre en demasía, respetando lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal, N°7575 del 13 de febrero de 1996 y sus reformas.

Artículo 33.

Las vías internas que habiliten un condominio habitacional deben cumplir como el ancho mínimo que se estipula a continuación:

- a. Para dos y hasta cuatro viviendas en un condominio vertical, o mixto, el ancho del derecho de vía debe ser de cuatro metros y de seis metros cuando se propongan de cinco a seis unidades habitacionales.
- b. Para más de seis viviendas en condominio vertical, o mixto, el ancho mínimo del derecho vial será de siete metros, siempre y cuando no sobrepase las cincuenta y nueve viviendas.
- c. Para derechos viales en desarrollos que contengan desde sesenta y hasta cien viviendas, el tramo de acceso tendrá un ancho de ocho metros y medio y en el resto de la red interna del desarrollo el ancho de los derechos viales quedará sujeto a la cantidad de viviendas que habilite cada vía interna, de conformidad con los incisos anteriores.
- d. Para más de cien y hasta ciento cincuenta viviendas, el derecho vial mínimo será de diez metros.
- e. Para más de ciento cincuenta y hasta quinientas viviendas el ancho del derecho vial será de once metros.
- f. Para más de quinientas viviendas, el ancho del derecho vial será de catorce metros.
- g. En todos aquellos casos que el uso propuesto no sea de tipo habitacional, el diseño deberá ajustarse a la normativa vigente en la materia, cumpliendo además con la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad y su Reglamento.

Artículo 34.

Salvo excepción expresa de ley o de la escritura constitutiva, los elementos, pertenencias o servicios comunes podrán ser susceptibles de división o transformación.

Igualmente, parte de las áreas comunes podrán convertirse en áreas privadas, siempre y cuando sean áreas en exceso y sea aprobado por unanimidad por la Asamblea de Condóminos, para lo cual deberán realizar el trámite de modificación y obtener el visado del INVU, el Ministerio de Salud y de la Municipalidad respectiva.

Artículo 35.

Los condominios verticales con edificaciones, las fincas filiales podrán tener, al mismo tiempo, área privada construida (APC) y área privada no construida (AP no C).

Artículo 36.

En todos los condominios las áreas comunes pueden ser restringidas o de uso general. Asimismo, dentro de esas áreas comunes se podrán asignar espacios o instalaciones a determinadas fincas filiales, siempre y cuando las áreas comunes excedan el área indicada en este Reglamento.

VII. Capítulo IV: Requisitos para el visado de planos de condominios verticales

Artículo 37.

Los únicos requisitos de visado de planos para la construcción de condominios verticales

son los establecidos por las siguientes leyes:

a) Ley de Planificación Urbana. No 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas,

artículos 10. inciso 2); 33, 34. 38. 58. inciso 2).

b) Ley General de Salud, No 5395 del 30 de octubre de 1973 y sus reformas, artículos

276. 287. 289. 309. 312. 323.

c) Ley General de Caminos Públicos y sus reformas. Ley N° 5060 del 22 de agosto de

1972, artículo 19.

d) Artículo 18, inciso vii) de la Ley de Aviación Civil N° 5150 del 14 de mayo de 1973.

e) Artículos 33 y 34 de la Ley Forestal, No 7575 del 13 de febrero de 1996.

f) Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. N° 2726 del 14 de abril de 1961. artículo 21.

g) Ley de adquisiciones y expropiaciones y constitución de servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), Ley No 6313 del 4 de enero de 1979, artículo 23. b)

Ley de Construcciones, No 833 del 4 de noviembre de 1949 y sus reformas, artículos 2,

18, 28 y 83. i) Artículo 54 de la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y de

Arquitectos, N° 3663 del 10 de enero de 1966 y sus reformas. j) Artículo 79 de la Ley del

Instituto Costarricense de Deporte y la Recreación, Ley No 7800 del 40 de abril de 1998.

h) Ley reguladora de propiedad en condominio y su reglamento.

Los requisitos a que se refieren los incisos anteriores serán detallados de acuerdo con los artículos siguientes del presente decreto ejecutivo.

Se exceptúan de la aplicación de las disposiciones del presente decreto las siguientes:

a) Artículos 17 y siguientes de la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 4 de octubre de 1995. Decreto Ejecutivo N° 25705-MINAE del 8 de octubre de 1996 y sus reformas.

Reglamento de Procedimientos de la Secretaría Técnica Nacional del Ambiente

(SETENA),

b) Numeral 3 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre N° 6043 del 2 de marzo de 1977 y

su reglamento. Decreto Ejecutivo N° 7841 del 16 de diciembre de 1977 y sus reformas.

c) Decreto Ejecutivo N° 24865-MINAE del 20 de diciembre de 1995, Reglamento para la

Regulación del Sistema Nacional de Comercialización de Combustibles y sus reformas.

Capítulo IV, artículos 43 y siguientes.

Artículo 38.

Para el diseño y elaboración de los planos deben cumplirse los requerimientos

establecidos por las leyes especiales y detalladas en el presente artículo. Para estos

efectos, los interesados deberán cumplir con la obtención de los siguientes documentos

para su presentación ante la municipalidad correspondiente:

a) Una copia del plano catastrado y certificación notarial o registral de la propiedad

incluyendo las servidumbres inscritas en caso que existan. De existir servidumbres

inscritas, adicionalmente el plano catastrado deberá contener la línea de construcción de

las servidumbres propiedad estatal o la autorización al proyecto por parte del titular de la servidumbre.

b) Alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT)

en caso de carreteras nacionales.

c) Alineamientos en zonas de protección de nacientes, nos, quebradas, arroyos, lagos y

embalses naturales o artificiales y acuíferos de conformidad con lo establecido en el

artículo 33 de la Ley Forestal No 7575 del 13 de febrero de 1996, revisados por la

Dirección de Urbanismo del INVU.

d) Alturas máximas de construcción en zonas definidas como de aproximación a

aeropuertos y campos de aterrizaje según la Dirección General de Aviación Civil

(DGAC).

Artículo 39.

Trámite ante el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos. Todo plano debe estar respaldado por la firma y número de carné del profesional o profesionales responsables participantes en el diseño. Deberán además, estar visados por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), previo a su tramitación ante las instituciones competentes. Lo anterior de conformidad con el artículo 54 de la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, No 3663 del 10 de enero de 1966 y sus reformas.

Artículo 40.

Para el trámite de visado de planos de condominios verticales, los interesados podrán acogerse al trámite opcional del anteproyecto:

Requisitos. Para realizar este trámite el interesado deberá presentar los siguientes

requisitos:

a. Cinco copias del plano de anteproyecto, que contendrá lo señalado en el artículo 9 bis, para la revisión por parte de: la Dirección de Urbanismo del INVU; el Ministerio de

Salud, por medio de la Oficina Regional de Salud más cercana a donde se vaya a

desarrollar el proyecto; el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA)

y la Municipalidad respectiva. La quinta copia será para el interesado. Cada institución

revisará los aspectos de su competencia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8220.

b. Una copia del documento emitido por la Municipalidad respectiva respecto a la

conformidad del uso de suelo en donde se va a desarrollar el proyecto, cuando exista Plan

Regulador vigente. Cuando no exista Plan Regulador vigente, el documento sobre uso de

suelo lo debe otorgar el INVU. La Dirección de Urbanismo del INVU, corroborará que el

proyecto sea conforme con el uso del suelo autorizado.

c. Tres fotocopias del plano de la propiedad inscrito en el Catastro Nacional. Éstas

fotocopias deberán ser certificadas por el Catastro Nacional o bien por notario público, las

que serán distribuidas entre la Dirección de Urbanismo del INVU, el Ministerio de Salud,

a la Oficina Regional de Salud más cercana a donde se vaya a desarrollar el proyecto; el

Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA).

d. Una certificación del Registro Nacional de la Propiedad de Inmuebles o de notario

público sobre la propiedad en la cual se desarrollará el proyecto, para que la Dirección de

Urbanismo del INVU verifique que dicha propiedad pertenece al solicitante. En caso de

que la propiedad no aparezca a nombre del interesado o dueño del proyecto, este último

podrá presentar el original y una copia para confrontar o una copia certificada por 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.

e. Dos copias de la carta o resolución del Instituto Costarricense de Acueductos y

Alcantarillados (AyA) o del suplidor sobre la existencia de disponibilidad de agua potable

y alcantarillado sanitario. La Dirección de Urbanismo del INVU y el Instituto

Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) serán los que corroborarán la

existencia de este documento.

f. 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 para la revisión por parte del

Ministerio de Salud. Cuando exista un colector de aguas residuales, deberá presentar un

diseño del sistema de conexión al colector, sea de gravedad o de bombeo, para la revisión

por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA).

g. El visto bueno del ICE o entidad competente indicando si la propiedad está afectada o

no por el paso de líneas de alta tensión. La Dirección de Urbanismo del INVU

corroborará la existencia y cumplimiento de este documento.

h. Una copia de la carta del alineamiento municipal en el caso de que el acceso sea a

través de calles locales, o del alineamiento del Ministerio de Obras Públicas y Transportes

(MOPT) en el caso de que el acceso sea por carretera nacional o regional, o haya

afectación de proyectos viales o líneas férreas. La Dirección de Urbanismo del INVU

verificará el cumplimiento de este requisito.

i. En el caso de afectación a río, quebrada, acequia o cualquier de las áreas de protección señaladas en los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal, Ley N° 7575 y sus reformas, los planos deberán respetar el alineamiento dispuesto por dicha Ley, la Dirección de Urbanismo del INVU verificará el cumplimiento de este requisito.

j. Dos copias del visto bueno municipal para el desfogue de las aguas pluviales que serán corroborados por parte de la Dirección de Urbanismo del INVU y el Instituto

Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA).

k. Cuando se establezca una servidumbre pluvial hasta un cauce de dominio público se requerirá el visto bueno del o los colindantes, cuyas firmas deberán estar debidamente autenticadas por un notario público. En el visto bueno se debe incluir el ancho que se autoriza de esa servidumbre.

Estos documentos serán corroborados por parte de la Dirección de Urbanismo del INVU

y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA).

l. Para los casos de proyectos de Urbanizaciones de Interés Social y cuando el plan regulador señale una normativa diferente para dichos proyectos, se deberá presentar una copia de la declaratoria de interés social. La Dirección de Urbanismo del INVU será la que corroborará la existencia de este documento.

m. Una carta de aprobación del nombre del proyecto por parte de la Comisión Nacional de Nomenclatura del MOPT. La Dirección de Urbanismo del INVU será la que corroborará la existencia de este documento.

Procedimiento:

a. La Dirección de Urbanismo del INVU actuará como receptora de los planos y requisitos, en el momento de recepción, el funcionario asignado procederá a verificar mediante un listado de chequeo que los requisitos exigidos por este decreto ejecutivo y las leyes que lo fundamentan, sean aportados en ese instante.

b. Si se verifica que hace falta algún requisito exigido, se procederá en ese mismo momento a indicarlo mediante una fórmula de llenado que se entregará al interesado, devolviendo a su vez todos los documentos aportados, a fin de que el interesado proceda a

cumplir con lo señalado en la lista de chequeo. La Administración únicamente se dejará una copia de la lista de chequeo y no podrá sellar como recibido, ningún documento, hasta tanto no se presente debidamente completo. En este chequeo se verificará que se estén presentando todos los documentos y para los que corresponda, se encuentren dentro del período de vigencia, es decir, no se entrará al análisis del contenido de los mismos.

c. El Ministerio de Salud y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados

(AyA) deberán recoger diariamente los planos recibidos en la Dirección de Urbanismo del INVU.

Cada institución revisará los aspectos de su competencia, de conformidad con la Ley N° 8220, tomando en consideración los aspectos detallados en las definiciones contenidas en el artículo 9 bis anterior y lo que se indica en el artículo 10 ter siguiente.

d. Una vez recibida como completa la información por la Dirección de Urbanismo del

INVU como receptora, la Administración cuenta con un plazo máximo de un mes

calendario para revisar la documentación y resolver su aprobación o rechazo, plazo que

debe contarse a partir de su presentación en forma completa.

e. En el caso en que las tres instituciones aprueben los planos, la Dirección de Urbanismo

del INVU le entregará al interesado los planos de anteproyecto con el sello oficial en el

que hace constar la aprobación final de las tres instituciones.

f. Si durante el plazo señalado, las instituciones le hicieren observaciones a los planos y a

los documentos presentados, éstas deberán ser prevenidas en un sólo acto por escrito y

por una única vez, con el respectivo fundamento técnico y legal. En este caso, el

interesado deberá presentar todos los documentos con las correcciones u observaciones

señaladas y la institución correspondiente deberá resolver esta presentación dentro del

plazo máximo de siete días naturales contados a partir de la presentación de los

documentos corregidos.

g. El interesado cuenta con un plazo de diez días hábiles, contados a partir del recibo del

documento en que se le previenen las observaciones, para presentar los documentos con

todas las correcciones u observaciones señaladas, o los argumentos técnicos y legales de las razones por las cuales considera que no debe aceptar las observaciones. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad que tiene el interesado de solicitar por escrito, con las justificaciones técnicas y legales pertinentes y de previo al vencimiento de los diez días, una prórroga que presentará en la oficina receptora de la Dirección de Urbanismo del INVU. En éstos casos la Administración (oficina receptora) concederá automáticamente un plazo adicional de hasta cuarenta y cinco días hábiles.

h. Vencido el plazo de diez días hábiles o en su caso el plazo de la prórroga, dados al interesado, sin que éste cumpla con la prevención indicada en el inciso f), la Administración procederá de oficio a dar por archivada la gestión y rechazado el trámite de visado de los planos. En el caso de persistir el interés por desarrollar el proyecto, el interesado deberá iniciar como un trámite nuevo.

i. En los casos en que el interesado considere que las observaciones a los planos no tienen razón de ser, o bien, que el o los requisitos prevenidos han sido debidamente aportados, podrá interponer ante la Administración los recursos ordinarios y extraordinarios correspondientes que señala el artículo 342 y siguientes y concordantes de la Ley General de la Administración Pública.

j. Vencidos los plazos establecidos en los incisos d) o f) sin que se hayan pronunciado alguna o todas las instituciones, se tendrán por aprobado el visado, entrando a operar el silencio positivo; para lo cual se deberá a proceder con lo que establece el artículo 7° de la Ley de Protección al ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos, Ley N° 8220, el cual deberá realizar directamente ante las instituciones que no se haya pronunciado.

IV.5 **Capítulo V: Requisitos a incluir en los juego de planos eléctricos**

Artículo 41.

Todos los planos eléctricos, y/o de telecomunicaciones, tanto de obra mayor como de obra menor, deben definir y detallar todos los sistemas eléctricos que requiere la obra, sin dejar duda sobre interpretaciones ambiguas que puedan inducir a equivocaciones o mala “praxis”. Por lo menos y en forma obligatoria, definirán y detallarán el sistema eléctrico y de telecomunicaciones de acuerdo con lo que más adelante se detalla.

Artículo 42.

Los planos eléctricos deberán contar como mínimo la siguiente información:

- a. Simbología que indique en su totalidad los elementos involucrados en la información gráfica, con las características eléctricas y las alturas de montaje.
- b. Distribución de las plantas físicas de toda la obra con la información gráfica de todos los circuitos eléctricos.
- c. Detalle de los tableros de distribución con la siguiente información:

Características eléctricas y físicas de cada tablero.

Carga eléctrica conectada y demandada

Factor de potencia y factor de demanda

Corriente total por fase

Protección, alimentadores por fase y conductor a tierra

Detalle de cada circuito eléctrico conectado con la posición en el tablero, calibre y aislamiento de los alimentadores, diámetro de la canalización, características de las protecciones, detalle de la carga de cada uno, voltaje de operación de cada uno y porcentaje de caída de voltaje por circuito.

Cuando el proyecto cuente con un transformador, se deberá indicar el valor de la corriente de corto circuito en cada tablero.

Las unidades de potencia deberán ser indicadas de acuerdo al del sistema internacional de medidas vigentes por ley en el país.

- d. Diagrama unifilar eléctrico indicando al menos lo siguiente:

Calibre de acometidas, elementos de protección, elementos de medición, alimentadores principales, sub-alimentadores, sistemas de puesta a tierra, identificación de tableros de distribución y centros de carga según diseño en planta.

Cuando la carga instalada amerite la instalación de un transformador o banco de transformadores, indicar el tipo de conexión (estrella o delta), voltajes de operación y capacidad instalada en kilovatios-amperios, indicando el factor de potencia del sistema. Asimismo detalles constructivos de bóvedas de transformadores, cuartos de control, cuartos para planta de emergencia, encierros y toda infraestructura que aloje sistemas de transformación de voltaje o corriente.

Diagrama de trayectoria de canalizaciones para alimentadores de acometida a tableros y sub-tableros y sus características (tipo, dimensiones, etc.).

e. Notas aclaratorias que complementen la información gráfica que permita definir con claridad todos los criterios empleados en el diseño.

f. Diagramas adicionales que complementen la información del sistema de montaje o construcción de algunos elementos eléctricos a instalar.

g. La escala en los planos de áreas interiores para detalle de circuitos ramales deberá ser tal que la información sea legible.

h. En planos de telecomunicaciones se debe incluir la siguiente información:

Diagrama de localización del inmueble para ubicación de arquetas y puntos de acometida.

Tipo de acometida indicando si es aérea, subterránea o ambas.

Ubicación en la vía pública de la canalización y de la arqueta de entrada al edificio cuando se requiera de acuerdo con el Reglamento que el CFIA publique. En caso de exoneración de arqueta, un inspector de la compañía que suministre el servicio deberá anotar en el libro bitácora.

Sitio de entrada al edificio; ubicación de las arquetas.

Características de las canalizaciones (tipo, dimensiones, etc.).

Esquema de la instalación de telecomunicaciones del edificio, que describe el sistema de distribución empleado (diagrama unifilar).

Tipo de cable y elementos de conexión a utilizar.

Tipo, altura de ubicación, dimensiones y capacidad del distribuidor y elementos de interconexión.

Identificación de todos los elementos del sistema (cables de cobre F.O., salidas, tableros de interconexión, etc).

Identificación en planta de todas las salidas de telecomunicaciones.

Sistema de puesta a tierra.

En sistemas de telecomunicaciones de todos los elementos, debe indicarse la interconexión de todos los elementos.

Características de los cables con su cantidad e identificación en todos los puntos de conexión.

Simbología y notas generales.

i. En planos eléctricos de remodelaciones o ampliaciones se debe presentar además un diagrama unifilar indicando los elementos existentes y los nuevos sistemas que se incluirán, con todos los detalles necesarios para su interpretación.

j. En planos de ampliaciones o remodelaciones de telecomunicaciones se debe incluir la siguiente información:

Esquema de la ampliación o remodelación propuesta, indicando elementos existentes desde donde se conectará; capacidad de reserva y disponibilidad existente.

Descripción del sistema de telecomunicaciones propuesto.

Asignación de los nuevos elementos (ampliación) en el sistema existente.

Ubicación de elementos en planta de la zona ampliada.

Diagrama unifilar.

k. En planos para sistema de señales, controles u otros sistemas operados por electricidad, se deberá indicar en detalle todos los elementos que lo integran, con los diagramas, notas y simbología que definan, sin lugar a duda, el sistema que se desea construir, tomando en consideración todas las características eléctricas de todos los elementos que lo componen.

l. La información en los planos de casas de habitación de los proyectos de obra menor, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 1.5a de este reglamento y con el NEC en lo que corresponda. Por lo tanto, debe contar al menos con los siguientes circuitos

Un circuito de iluminación cuya carga será de 10 voltios-amperios por metro cuadrado.

Dos circuitos de tomas para el área de cocina de 1500 voltios-amperios cada uno.

Un circuito de tomas para uso general de 1500 voltios-amperios.

Si tiene termoducha o tanque de agua caliente, un circuito de 4500 voltios-amperios.

Si tiene cocina eléctrica ésta no tendrá una carga inferior a 8000 voltios-amperios a 240 voltios. Cuando por razones de carga eléctrica el proyecto sobrepase los 15 kW.

IV.6 **Capítulo VI: Requisitos a incluir en los juego de planos mecánicos**

Artículo 43.

Sistemas de agua potable: El agua potable deberá acceder al condominio por medio de acometidas generales. Hacia el interior de la propiedad, deberán hacerse las derivaciones necesarias para que cada finca filial, cuente con la suya propia y otra para las áreas de uso común. Para el caso específico de condominios verticales, deberán instalarse en ductos horizontales y verticales, o en forma aérea dentro del espacio propio de cada unidad del condominio.

Artículo 44.

Sistemas de aguas residuales: Cuando existan sistemas de colectores sanitarios generales en funcionamiento, la conexión desde el condominio a dicho sistema podrá ser única. La salida de cada finca filial del condominio deberá conectarse a un colector general interno, con registros individuales. En el caso de unidades de condominios con frente a la vía pública, la salida podrá realizarse directamente al colector público. Cuando no exista un sistema de colector público en funcionamiento, las salidas se conectarán a sistemas de tratamientos de aguas, ya sean individuales o colectivos para dos o más unidades del condominio. Dichos sistemas de tratamiento de aguas serán obligatorios y deberán cumplir con los requerimientos y características exigidas por el ordenamiento jurídico, incluyendo las regulaciones del Ministerio de Salud.

Artículo 45.

En el caso de condominios verticales, cuando existan patios internos, terrazas o azoteas en niveles superiores al terreno, los mismos deberán estar ubicados contiguos a espacios comunes, de modo que la evacuación de las aguas se realice por medio de áreas comunes.

IV.7 Capítulo VII: Protección contra incendios**Artículo 46.**

Sobre Seguridad Humana se acatarán las siguientes disposiciones:

Salidas al exterior:

Recorrido no superior a 30 m, según NFPA 101, capítulo 30, apartado 30.2.6.2.

Recorrido no superior a 60 m, si se instala un sistema de rociadores automáticos, según NFPA 101, capítulo 30, apartado 30.2.6.2 Excepción N° 1.

Separación entre la salida de emergencia y una salida ordinaria:

La mitad de la diagonal entre los vértices de la superficie mayor del edificio, según NFPA 101, capítulo 7 Medios de egreso, apartado 7.5.1.4

Un tercio de la diagonal entre los vértices de la superficie mayor del edificio si tiene rociadores, según NFPA 101, capítulo 7 Medios de egreso, apartado 7.5.1.4

Pasillos

Ancho mínimo de 1,20 m, según Reglamento de Construcciones, capítulo VI, artículo VI.7

Barandas

Altura mínima de 0,90 m, según Reglamento de Construcciones, capítulo VI, artículo VI.7

Escaleras de emergencia

El requerimiento de escaleras de emergencia se rige por el Decreto Ejecutivo S-22088 del Ministerio de Salud Pública.

La separación entre una escalera de emergencia será la mitad de la diagonal entre los vértices de la superficie mayor del edificio, según NFPA 101, capítulo 7 Medios de egreso, apartado 7.5.1.4.

Un tercio de la diagonal entre los vértices de la superficie mayor del edificio si tiene rociadores automáticos diseñados según NFPA 13 y de acuerdo a lo solicitado en NFPA 101, capítulo 7 Medios de egreso, apartado 7.5.1.4.

Artículo 47.

Sobre la protección pasiva del inmueble.

Resistencia al fuego de las paredes entre los apartamentos: una hora, según Reglamento de Construcciones, capítulo VI, artículo VI.7

Losas de entrepiso: En concreto 12 cm de espesor, otro material 2 horas de resistencia al fuego, según capítulo VII, artículo VII.5.

Aberturas verticales: Se deberán compartimentar todas las aberturas tales como escaleras, ductos electromecánicos, ductos de comunicación informática y toda comunicación vertical que facilite el traslado del humo por el edificio. la compartimentación deberá realizarse según NFPA 101, capítulo 8, apartado 8.2.5

Aberturas verticales.

Accesos: Todo acceso vehicular a un edificio residencial deberá contar con las siguientes dimensiones:

Ancho libre: 5,00 m

Altura libre: 5,00 m

Radio de giro: 13,00 m

Artículo 48.

Sobre la Iluminación de emergencia: Todo edificio de uso residencial deberá contar con lámparas autónomas o balastos de emergencia que cuenten con las siguientes características:

Autonomía: 90 minutos, según NFPA 101, capítulo 7, sección 7.9

Desempeño: 10 lux promedio en el inicio y 1 lux a lo largo de las vías medidas a nivel del suelo, según NFPA 101, capítulo 7, sección 7.9

Desempeño al final de la carga de la batería: Promedio no menor a 6 lux y 0.6 lux al final de la duración de la iluminación, según NFPA 101, capítulo 7, sección 7.9

Ubicación: La iluminación de emergencia debe colocarse a lo largo de la ruta de evacuación, pasillos, accesos a salidas de emergencia, escaleras, descarga de escaleras, etc., según requerimiento técnico del Cuerpo de Bomberos del INS.

Artículo 49.

Sobre la señalización: La señalización de emergencia debe colocarse a lo largo de la ruta de evacuación, pasillos, accesos a salidas de emergencia, escaleras, descarga de escaleras, etc., según requerimiento técnico del Cuerpo de Bomberos del INS y la norma Inte 21-02-02-96 (Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica).

Artículo 50.

Detección y alarma

Todo edificio de uso residencial deberá contar con un sistema de detección y alarma automático, según NFPA 72. Excepción N° 1: Aquellos edificios que cuenten con un sistema de rociadores automáticos instalado según la NFPA 13, podrán instalar únicamente un sistema basado en estaciones manuales.

Artículo 51.**Sistemas fijos para el combate de incendios**

Rociadores automáticos o Sistema fijo manual clase II Sistema de rociadores automáticos según la NFPA 13 o sistema fijo Clase II para uso de los bomberos, según NFPA 14 con un caudal de diseño de 200 galones por minuto y una presión residual de 65 libras por pulgada cuadrada; cuando el edificio cuente con al menos una de las siguientes características:

Cuando el edificio tiene una altura menor o igual a 22 metros medidos desde el nivel más bajo de acera hasta el nivel de piso terminado del último piso habitable y la ubicación de la unidad de rescate pueda darse a 15 m o menos de las fachadas del edificio.

Cuando el área de construcción sea igual o mayor a 2500 m² y se requieran menos de 60 m de manguera desde cualquier acceso hasta el punto más alejado de éste.

Rociadores automáticos o sistema fijo manual clase III Sistema de rociadores automáticos según NFPA 13 o sistema fijo Clase III para uso de bomberos y ocupantes de edificios, según NFPA 14; con un caudal de diseño de 500 galones por minuto y una presión residual de 100 libras por pulgada cuadrada; cuando el edificio cuente con al menos una de las siguientes características:

Cuando el edificio tenga una altura mayor o igual a 22 m medidos desde el nivel más bajo de acera hasta el nivel de piso terminado del último piso habitable.

Cuando se requieran más de 60 m de manguera desde cualquier acceso al edificio hasta el punto más alejado de éste.

Requisitos para definición del tipo de sistema según requerimientos técnicos del Cuerpo de Bomberos del INS.

Artículo 52.

Sobre Hidrantes: Todo edificio de uso residencial con un área de construcción mayor o igual a 2000 m² deberá contar con un hidrante instalado a la red pública en un diámetro de tubería no inferior a 150 mm donde esté disponible, caso contrario, el diámetro mínimo aceptado será de 100 mm.

La ubicación de los hidrantes deberá realizarse en el acceso vehicular principal.

El hidrante deberá separarse una distancia de 12 m con respecto al primer edificio dentro de la propiedad y se pintará en color amarillo según lo indica la norma NFPA 291.

Artículo 53.

Toma directa de agua para bomberos

Cuando el tanque de agua del edificio tenga una capacidad neta de 57 m³ o más, se deberá instalar una toma directa según las siguientes características:

Tanque asentado o aéreo: Válvula de vástago ascendente de 4.5 pulgadas de diámetro con una terminal en rosca macho NST (National Standard Treat) y la tapa correspondiente, accesible a las máquinas de bomberos a una distancia máxima de 5 m entre la máquina y la válvula, considere un radio de giro de 15 m y un peso vehicular de 35 toneladas.

Tanque subterráneo: Placa antivórtice dos veces el diámetro del tubo o 1.2 m x 1.2 m según la NFPA 22, tubo en hierro negro cédula 40 de 6 pulgadas de diámetro, longitud máxima vertical 3 m, terminal en rosca NST (National Standard Treat) de 4.5 pulgadas con la respectiva tapa, accesible a las máquina de bomberos a una distancia máxima de 5 m entre la máquina y la toma.

Artículo 54.

Sobre los extintores portátiles

Edificios de menos de 2500 m²:

Alternativa N° 1:

Un extintor a base de Polvo Químico ABC de 4,54 kg a cada 15 m de separación, no se recomienda este equipo en aquellos lugares donde exista presencia de equipo electrónico o en áreas destinadas a restaurantes y cocinas.

Alternativa N° 2:

Una batería de extintores compuesta por uno a base de dióxido de carbono de 4,54 kg y uno a base de agua a presión de 9.7 litros, ubicados a cada 23 m de separación.

En los lugares que se busque proteger equipo eléctrico debe instalarse únicamente el extintor a base dióxido de carbono o agente limpio.

Todos los extintores deben instalarse a una altura no mayor a 1.25 m medidos desde el nivel de piso al soporte del extintor.

La distribución de los extintores en la medida de lo posible, siempre debe iniciar en las puertas de los aposentos a proteger.

Edificios de 2500 m² o más

Un extintor a base de dióxido de carbono de 4,54 kg de capacidad, ubicado en cada gabinete del sistema contra incendio.

Artículo 55.

Sobre instalaciones de gas licuado de petróleo

Instalaciones de gas licuado de petróleo

La instalación de los sistemas de gas licuado de petróleo deberá realizarse tomando como referencia la norma NFPA 58.

Artículo 56.

Sobre la detección y control de fugas

Toda instalación de gas licuado de petróleo que brinde servicio a un edificio de uso residencial deberá contar con un sistema de detección de fugas de gas, capaz de activar una alarma que indique el problema, cerrando automáticamente mediante una electroválvula u otro mecanismo autorizado, la alimentación del gas en la salida del tanque y en cada uno de los locales o grupo de equipos.

Artículo 57.

Sistema fijo de protección contra incendios

Todo tanque o grupo de tanques de gas licuado de petróleo cuya capacidad sea mayor o igual a 15.1 m³ de agua (4000 galones) deberá contar con un sistema de protección de incendios basado en la norma NFPA 15.

Artículo 58.

Toda edificación que presente alguna o varias de las condiciones siguientes:

- a) Cuatro o más pisos.
- b) Que tengan una altura de 8 m o más, medidos desde el nivel de piso terminado de la primera planta hasta el nivel de piso terminado de la última planta, deberá contar con una o

varias escaleras de emergencia, quedando a criterio del Ministerio de Salud, solicitar escaleras de emergencia, en edificios de menor altura, dependiendo de su uso, grado de peligrosidad y de aspectos arquitectónicos que hagan difícil su evacuación en forma ágil y segura.

Artículo 59.

El diseño y construcción de toda escalera de emergencia, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Toda escalera de emergencia deberá ser ubicada de manera tal que permita a los usuarios en caso de emergencia, salir del edificio en forma rápida y segura; deberán desembocar y a la acera, al nivel de suelo o en vía pública amplia y segura hacia el exterior.
- b) En la construcción de toda la estructura se usará material incombustible con un coeficiente de retardación al fuego de una hora.
- c) Por cada seiscientos metros cuadrados (600 m²) de área de piso o fracción superior de trescientos metros cuadrados (300 m²), cada piso deberá estar servido por una escalera de emergencia.
- d) Las escaleras serán de diseño recto y deberán tener un ancho mínimo de 90 cm si la carga de ocupación es menor de 49 personas y 120 cm si la ocupación es superior a 50 personas. El ancho del descanso será igual al ancho de la escalera.
- e) Tendrán una huella mínima de veintiocho centímetros y una contrahuella máxima de dieciocho centímetros.
- f) Sus puertas de acceso abrirán en la dirección normal de salida de las personas y sus cerrojos serán de tal naturaleza que permitan abrirlas fácilmente desde adentro. Cada puerta debe contar con su respectivo cierre automático.
- g) Las barandas de protección tendrán como mínimo 1 m de alto.

- h) Las escaleras de emergencia podrán ser exteriores pero cada piso deberá tener acceso directo a ellas a través de una puerta de salida.
- i) Los pisos de los descansos y las huellas y contrahuella de las escaleras de emergencia serán sólidos y de material antideslizante. En las exteriores se permiten perforaciones de no más de doce milímetros (0,012 m) de diámetro para desagüe.
- j) Todas las escaleras exteriores de emergencia deben ser fijas en forma permanente en todos los pisos excepto el inferior, en el que se podrán instalar plegables. En este caso, se diseñarán en forma tal que el peso de veinte kilogramos las haga descender hasta el suelo.
- k) Ni las escaleras de emergencia, ni el acceso a sus puertas, podrán ser obstaculizados por máquinas, muebles, cajones ni ninguna clase de objetos.
- l) El acceso a las escaleras de emergencia será indicado por letreros permanentes y señales perfectamente visibles.

CONCLUSIONES

La creación del Decreto N° 32303 en el 2005 trae consigo un vacío reglamentario, al derogar por completo el capítulo III del “Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción”, donde se hacía referencia al visado de planos para condominios en régimen de propiedad horizontal; que aunque no se trataba de una normativa específica para condominios verticales, era la que se aplicaba indistintamente para los tres tipos de condominios.

La derogación de la normativa vigente, así como la ausencia de una exclusiva para condominios verticales, son las principales causas que establecen la necesidad de implementar esta nueva normativa con el fin de solucionar la deficiencia actual de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio y su reglamento en lo referente a condominios verticales.

Dentro de esta propuesta reglamentaria se estableció el proceso de trámite que debe llevar a cabo el desarrollador de un nuevo proyecto de condominio vertical para obtener el permiso de construcción, así como los requerimientos básicos de diseño que el proyecto debe cumplir por las diversas instituciones de representación decisoria, tanto permanente como ocasionalmente.

Examinando la normativa nacional referente al desarrollo de proyectos de condominio vertical, se definieron los requisitos que deben ser presentados ante las diversas instituciones así como las funciones que cada una de ellas debe cumplir dentro del proceso de aprobación, ya que también se encontraron inconsistencias en cuanto a las competencias de algunas instituciones, lo cual contraviene a lo establecido por la Ley N°8220 sobre Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos.

Por lo tanto debe realizarse una actualización principalmente de la normativa más antigua, para eliminar esas discrepancias y ajustarlas a la realidad del país, especialmente con lo referente a las atribuciones del Ministerio de Salud y el AyA.

Se definieron los criterios particulares para condominios verticales en cuanto a funcionalidad del inmueble, evaluados principalmente por el Cuerpo de Bomberos para la protección contra incendios, debido a las características específicas del condominio vertical. A su vez que se establece la necesidad de que la aprobación de los planos por parte de este ente sea obligatoria, ya que actualmente se hace solamente de manera voluntaria.

Se establecieron nuevas normas para el diseño de este tipo de inmuebles, debido a las consideraciones especiales de este tipo de proyectos. Y se definió el proceso tramitológico adecuado para este tipo de desarrollos y se despejaron las discrepancias existentes en cuanto a las potestades de las instituciones involucradas.

Es cuanto a la mejora regulatoria es mucho el trabajo que resta por hacer, pero este informe representa un esfuerzo más por facilitarle al desarrollador la tramitación de su proyecto al menos en lo que a condominios verticales se refiere.

FUENTES DE INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA

TEXTOS DE CONSULTA

Estrada, Cristina: “Condominio Residencial Vertical en San Rafael de Escazú”. Trabajo de Graduación, Escuela de Arquitectura, Universidad de Costa Rica, 2002.

Fernández, Cristián: “Diagnóstico de la tramitología de los permisos de construcción en Costa Rica y propuesta de una solución ante su problemática, con énfasis en proyectos turísticos”. Trabajo de Graduación, Escuela de Ingeniería Civil, Universidad de Costa Rica, 2007.

LEYES

Ley de Construcciones, N°833 del 10 de Enero de 1949.

Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, N°2726 del 10 de abril de 1961.

Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, N°3663 del 10 de enero de 1966.

Ley de Planificación Urbana, N°4220 del 15 noviembre de 1968.

Ley General de caminos Públicos, N°5060 del 22 de agosto de 1972.

Ley General de Aviación Civil, N°5150 del 14 mayo de 1973.

Ley General de la Salud, N° 5395 del 30 de octubre de 1973.

Ley de la Zona Marítimo Terrestre, N° 6043 del 2 de marzo de 1977.

Ley General de la Administración Pública, N° 6227 del 2 de mayo de 1978.

Ley de Adquisiciones y Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad, N° 6313 del 4 de enero de 1979.

Ley Orgánica del Ambiente, N°7554 del 4 de octubre de 1995.

Ley Forestal, N° 7575 del 13 de febrero de 1996.

Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, N° 7600 del 29 de mayo de 1996.

Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, N° 7933 del 25 noviembre de 1999.

Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, N° 8220 del 4 de marzo del 2002.

REGLAMENTOS:

Reglamento de Construcciones, del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.

Reglamento sobre Escaleras de Emergencia

Reglamento sobre procedimientos de la SETENA, del 13 de noviembre de 1995.

Reglamento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, del 24 de marzo de 1998.

Reglamento para el Trámite de Visado de Planos de Construcción, del 16 de julio de 1999.

Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre.

Reglamento para el Trámite de Planos y la Conexión de Servicios Eléctricos, Telecomunicaciones y de otros en Edificios, del 5 de noviembre del 2004.

Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, del 19 de abril del 2005.

Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, del 30 de agosto del 2005.

Reglamento Especial del Administrador de Proyectos de Construcción del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

RECURSOS ELECTRÓNICOS

<http://www.aya.go.cr/>

<http://www.cfia.or.cr/>

<http://www.construccion.co.cr/>

<http://www.dgac.go.cr/>

<http://www.invu.go.cr/>

<http://www.nacion.com/>

http://www.mideplan.go.cr/pnd/actores/sector_publico/ict/index.html

<http://www.minae.go.cr/>

<http://www.misteriodesalud.go.cr/>

<http://www.mopt.go.cr/>

<http://www.pgr.go.cr/>

<http://portal.ins-cr.com/Social/Bomberos/>

<http://www.real.estate.co.cr/costa-rica-real-estate-news/>

<http://www.setena.go.cr/>

<http://www.tramitesconstruccion.go.cr/>