

# Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción

DECRETOS

N° 27967-MP-MIVAH-S-MHC

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

En uso de las atribuciones que les confieren el artículo 140 de la Constitución Política en sus incisos 3) y 18); el artículo 28.2b de la Ley General de Administración Pública N° 6227 de 2 de mayo de 1978 y sus reformas; la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas; la Ley General de Salud N° 5395 del 30 de octubre de 1973; los artículos 34 y 35 de la Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1996; la Ley de la Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor N° 7472 de 20 de diciembre de 1994 y sus reformas,

Considerando:

1°—Que la Ley de la Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, Ley 7472 del 20 de diciembre de 1994, en su artículo 3 establece que: “los trámites y los requisitos de control y regulación de las actividades económicas no deben impedir, entorpecer ni distorsionar las transacciones en el mercado interno ni internacional. La Administración Pública debe revisar, analizar y eliminar, cuando corresponda esos trámites para proteger el ejercicio de la libertad de empresa y garantizar la defensa de la productividad... .

2°—Que la tutela de los intereses de la colectividad puede lograrse con reglas claras, coherentes y simples; en contraste con situaciones ambiguas, donde se multiplican y superponen competencias y requisitos que no agregan valor significativo e implican costos directos e indirectos para los individuos y la sociedad, reduciendo en definitiva su capacidad de producción y el bienestar del país. Todo lo anterior en observancia y respeto de los principios contemplados en los numerales 15 y 16 de la Ley General de Administración Pública N° 6227 de 2 de mayo de 1978 y sus reformas, y dentro de los límites que imponen la eficiencia, razonabilidad, proporcionalidad y el mismo ordenamiento jurídico.

3°—Que el trámite de visado de planos previo al permiso de construcción emitido por las municipalidades, puede agilizarse y simplificarse para reducir los costos incurridos por ciudadanos, empresa» y evitar el desperdicio de recursos que reduce la capacidad productiva del país.

4°—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.

5°—Que el actual proceso de visado de planos para la construcción constituye un obstáculo a la atracción y consolidación de las inversiones nacionales y extranjeras.

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 el presente decreto deroga y sustituye el decreto ejecutivo N° 24327-MP-MIVAH del 24 de mayo de 1995 y sus reformas, de creación de la Oficina Central para el Trámite de

Visado de Planos de Construcción, y establece un nuevo procedimiento y requisitos de visado de planos.

8°—Que el presente decreto únicamente se refiere al trámite de visado de planos para la construcción, no así a autorizaciones de otra índole que son propias de los órganos o entes públicos conforme al ámbito de su competencia legal, tales como las que a continuación se enumeran y que cuentan con plena vigencia:

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.

y—que en salvaguarda de la autonomía del régimen municipal, el presente decreto únicamente establece, los trámites y requisitos de visado de planos para la construcción concernientes al Estado, sus instituciones y empresas: no así lo relativo a las municipalidades, entidades que continuarán siendo las competentes para otorgar los permisos de construcción respectivos. Por tanto,

DECRETAN

## **Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción**

### **CAPITULO I**

#### **Aspectos generales**

**Artículo 1°—Los únicos requisitos de visado de planos para la construcción son los establecidos por las siguientes leyes:**

a) Ley de Planificación Urbana. N° 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, N° 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, N° 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 N° 6313 del 4 de enero de 1979, artículo 23. b) Ley de Construcciones, N° 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 Depone y la Recreación, Ley N° 7800 del 40 de abril de 1998.

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 2°—Requisitos de visado a presentar ante las municipalidades.** Para el diseño y elaboración de los planos deben cumplirse los requerimientos establecidos por las leyes especiales y detallados 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 N° 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 3°—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 sellados y timbrados 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, N° 3663 del 10 de enero de 1966 y sus reformas.

## CAPITULO II

### **De las viviendas unifamiliares y edificaciones de hasta 300 metros cuadrados de construcción en dos pisos o menos**

**Artículo 4°—Requisitos para los planos de construcción.** Los planos de construcción correspondientes a vivienda unifamiliar y de edificaciones de hasta los 300 metros cuadrados

de área de construcción en dos pisos o menos, deberán sujetarse a las regulaciones estipuladas en el Reglamento de Construcciones, publicado en "La Gaceta" 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.

Artículo 5.—**Trámite.** El trámite de visado de planos de viviendas unifamiliares o individuales y de edificaciones de hasta los 300 metros cuadrados de área de construcción en dos pisos o menos, se realizara con los planos constructivos finales. Los interesados deberán presentar ante las oficinas locales del Ministerio de Salud:

a) Dos juegos de planos constructivos completos, uno para su presentación ante la municipalidad y otro para el propietario.

El Ministerio de Salud únicamente revisará que los planos constructivos cumplan con las disposiciones de sanidad e higiene.

El Ministerio deberá resolver en un plazo máximo de cinco días hábiles

### CAPITULO III

#### **De los condominios en propiedad horizontal**

Artículo 6°—**Requisitos-**

*(Derogado mediante artículo 82 del Decreto Ejecutivo N° 32303 del 2 de marzo del 2005)*

Artículo 7°—**Planos básicos.**

*(Derogado mediante artículo 82 del Decreto Ejecutivo N° 32303 del 2 de marzo del 2005)*

Artículo 8°—**Trámite para condominios ante la Dirección de Urbanismo del INVU Para el trámite de visado de planos de condominios se emplearan planos básicos. Los interesados deberán presentar a la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU):**

*(Derogado mediante artículo 82 del Decreto Ejecutivo N° 32303 del 2 de marzo del 2005)*

### CAPITULO IV

#### **De urbanizaciones, condominios de fincas filiales primarias individualizadas (condominios de lotes) y conjuntos residenciales**

*(Así reformado el título del Capítulo IV por Artículo 1° del Decreto Ejecutivo 32688 del 12 de setiembre de 2005)*

Artículo 9°—**Requisitos.** Los planos de urbanizaciones y fraccionamientos deberán cumplir con las regulaciones establecidas en el Reglamento para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Reglamento del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) N° 3391 del 13 diciembre de 1982 y sus reformas.

Artículo 10.—Para el trámite de visado de planos de urbanizaciones, condominios de fincas filiales primarias individualizadas (condominios de lotes) y conjuntos residenciales, los interesados podrán acogerse al trámite opcional del anteproyecto:

1) **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 (A y A) 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 (A y A).

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 (A y A) 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 (A y A) 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 (A y A).

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 (A y A).

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.

Éstos documentos serán corroborados por parte de la Dirección de Urbanismo del INVU y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A).

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.

## **2) 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 (A y A) 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 hicieron 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 cuáles 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.

*(Así reformado por Artículo 3 del Decreto Ejecutivo N° 32688 del 12 de setiembre del 2005)*

## CAPITULO V

### De otras edificaciones

Artículo 11.—**Requisitos.** Cualquier obra o edificación distinta a las contempladas en los capítulos anteriores, deberá cumplir con las regulaciones estipuladas en el Reglamento de Construcciones, publicado en "La Gaceta" 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.

Artículo 12.—**Trámite.** Para el trámite de visado de cualquier obra o edificación distinta a las contempladas en los capítulos anteriores se emplearán planos constructivos.

Los interesados deberán presentar en las oficinas regionales de Salud del Ministerio de Salud para su revisión en cuanto a las regulaciones de sanidad e higiene contenidas en el Reglamento de Construcciones o en cualquier otra reglamentación que regule actividades específicas: tres juegos de planos constructivos, uno para el propietario, otro para el Ministerio de Salud, concretamente para la Oficina Regional de Salud más cercana a donde se vaya a desarrollar el proyecto y otro para la Municipalidad respectiva.

El Ministerio de Salud deberá resolver en un plazo máximo de un mes calendario contado a partir de la fecha de presentación de todos los requisitos legales exigidos para su gestión que se establecen en el presente artículo.

Vencido el mes sin que el Ministerio de Salud se haya pronunciado, se tendrán por aprobados sin trámite alguno ni requisitos adicionales para el interesado. El Ministerio de Salud podrá hacer observaciones, por escrito, sobre dichos requisitos por una única vez dentro del plazo señalado. En este caso, el interesado deberá presentar los documentos con todas las

correcciones u observaciones señaladas y el Ministerio de Salud deberá resolver esta presentación dentro de un plazo máximo de 7 días naturales a partir de la presentación de los documentos corregidos.

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

*(Así reformado por Artículo 6° del Decreto Ejecutivo N° 32688 del 12 de setiembre del 2005)*

## CAPITULO VI

### Disposiciones varias

Artículo 13.—**Estacionamientos.** Para el trámite de visado de proyectos de estacionamientos y edificaciones con estacionamientos, los accesos a las carreteras nacionales deberán contar de previo con el visto bueno del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT). Para tal fin, el interesado presentará dos copias de la planta de conjunto correspondientes de los planos básicos al MOPT para su correspondiente autorización. En estos casos, dicha autorización deberá presentarse a la Municipalidad respectiva, junto con los requisitos establecidos en el artículo 2 del presente decreto.

Artículo 14.—**Instalaciones deportivas** Los proyectos de construcción de instalaciones públicas destinadas a la educación física, al deporte y recreación, deberán sujetarse a la reglamentación del Instituto del Deporte para estos efectos y contener la aprobación del plano básico por parte del Instituto del Deporte.

En estos casos además de los requisitos establecidos en el artículo 12 de este decreto, el interesado deberá presentar una copia adicional al Ministerio de Salud, el cual actuará como receptor de los planos y los distribuirá inmediatamente al Instituto del Deporte para su correspondiente aprobación. En este caso, se entenderá el párrafo segundo del artículo 12 referido a la resolución de ambos entes.

Artículo 15.— *(Derogado por Artículo 7° del Decreto Ejecutivo N° 32688 del 12 de setiembre del 2005)*

Artículo 16.—Derogase los decretos ejecutivos:

N° 24327-MP-MIVAH publicado en "La Gaceta" del 9 de junio de 1995, Creación de la Oficina Central para el Trámite de Visado de Planos de Construcción;

N° 24850-MP-MIVAH publicado en "La Gaceta" del 19 de enero de 1996;

N° 26722-MP-M1VAH publicado en "La Gaceta" del 12 de marzo de 1998.

Artículo 17.—Rige a partir del 16 de julio de 1999.

Dado en la Presidencia de la República.—San José, al primer día del mes de julio de novecientos noventa y nueve.

Artículo 9 bis.—**Definiciones de planos.** Para efectos del trámite de los planos de urbanizaciones, condominios de fincas filiales primarias individualizadas (condominios de lotes) y conjuntos residenciales se deberán considerar las siguientes definiciones:

A) **Planos de Anteproyectos:** Se entenderá por planos de anteproyectos aquellos que contengan lo siguiente:

1. Una lámina de diseño de sitio con nombre del proyecto y propietario, nombre del profesional responsable, firma y número de registro, ubicación con distrito-cantón-provincia, escala, fecha, datos de la finca como folio real y número de plano catastrado, localización según coordenadas del IGN, nombres de los colindantes, indicación de las vías existentes con su respectiva ampliación vial, propuesta vial, frente y fondo de lotes, áreas comunales, parques, juegos infantiles. Indicar línea de construcción en diseño, rampas para personas con discapacidad, acotar zonas de protección de ríos, quebradas, y las características de diseño estipuladas en la normativa vigente. En caso de que existan servidumbres indicar y acotar los diferentes tipos de servidumbres, curvas de nivel cada metro, lotes numerados, reducción 1:5000, identificar calles con número o nombre, por último, indicar y achurar los lotes comerciales.

2. La tabla de áreas, en la que se deberá indicar las áreas y porcentajes para uso residencial, comercial, calles, áreas públicas, zonas de protección, servidumbres, así como, el número de lotes, área de lote promedio y mínimo, reservas, ampliación vial y área pública por lote. Para lo cual se deberán utilizar las "tablas tipo" debidamente publicadas en *La Gaceta*.

3. Detalles de aceras, pavimentos, curva típica y rampas para personas con discapacidad y las secciones transversales de las calles.

4. Indicar la disposición final de las aguas pluviales y la forma de abastecimiento del agua potable. Indicar la disposición final de las aguas residuales tomando en cuenta 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.

5. En el caso de conjuntos residenciales se deberá incluir las plantas de distribución de las viviendas típicas y la ubicación de las viviendas en el diseño de sitio.

6. Para el caso de condominios de lotes (FFPI) numerar cada lote como FFPI, el resto de las áreas comunes libres con su respectivo uso y áreas comunes construidas con su respectivo uso.

**B) Planos constructivos.** Se entenderá por planos constructivos aquellos que contengan, además de lo estipulado en el anteproyecto, lo siguiente:

1. Para terrenos con pendientes mayores al 15% se deberá presentar lámina de terrazas con todas las recomendaciones del estudio de suelos, indicando cortes, rellenos y muros de contención de ser necesario. La Dirección de Urbanismo del INVU será la que revisará esta lámina. El Ministerio de Salud, por medio de la Oficina Regional de Salud más cercana a donde se vaya a desarrollar el proyecto, revisará la ubicación de los muros de contención en caso de que la solución sanitaria sea por tanque séptico y drenajes.

2. Lámina de planta de distribución de agua potable. El Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A) será el que revisará ésta lámina. La ubicación de las previstas en las áreas comunales y juegos infantiles será revisada por la Dirección de Urbanismo del INVU.

En caso de que el abastecimiento sea por pozo, deben incluirse los detalles de ubicación y el radio de protección, dicha área deberá denominarse área comunal para pozo de agua potable, éstos aspectos serán revisados por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado (A y A).

3. Lámina de planta del sistema de alcantarillado pluvial, indicando el diámetro y tipo de tuberías, sus gradientes, longitudes, ubicación de pozos de registro, tragantes y previstas. Para aquellos casos en que se requiera la evacuación pluvial fuera del proyecto se deberán incluir las extensiones de las tuberías con las servidumbres correspondientes. La Dirección de Urbanismo del INVU y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A) serán los que revisarán esta lámina.

4. 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, plantas de tratamiento en caso que se desarrolle. El Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A) y el Ministerio de Salud, por medio de la Oficina Regional de Salud más cercana a donde se vaya a desarrollar el proyecto, serán los que revisarán esta lámina. La ubicación de las previstas en las áreas comunales será revisada por el INVU.

5. Lámina con diseño de sitio propuesto para juegos infantiles, ubicar juegos, refugio, aceras (1.2 metros de ancho en concreto y con 10% de pendiente máximo), bancas, bebedero, así como los detalles para todo el equipamiento, incluir nota de arbolización para parque y juegos infantiles, tipo de césped, elementos de cerramientos y cualquier otro detalle de mobiliario urbano que se desee incorporar por parte del interesado en el proyecto. La Dirección de Urbanismo del INVU será la que revisará esta lámina.

6. Lámina con ejes de calles (diseño geométrico), detalles constructivos de pavimentos y secciones transversales de calles e indicar las pendientes de las calles. La Dirección de Urbanismo del INVU será la que revisará esta lámina.

7. Láminas de plantas 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. El Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A) será el que revisará esta lámina. Éstas láminas pueden no presentarse y en su defecto presentar en formato digital los perfiles con toda la información indicada.

8. Lámina con detalles constructivos típicos de cordones y cunetas, tragantes, pozos, válvulas y cualquier otro detalle que el interesado requiera incorporar. El Ministerio de Salud, por medio de la Oficina Regional de Salud más cercana a donde se vaya a desarrollar el proyecto y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A) serán quienes revisarán esta lámina.

Queda facultado el administrado para incluir en una sola lámina algunos de los puntos anteriores.

Las láminas indicadas en los puntos 2, 3, 4, 7 y 8 deberán ser elaboradas de acuerdo a las "Normas de Diseño y Construcciones para Urbanizaciones y Fraccionamientos del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A)", que se encuentren debidamente publicadas en *La Gaceta*.

*(Así adicionado por Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 32688 del 12 de setiembre del 2005)*

Artículo 10° bis.—Para el trámite de visado de planos de urbanizaciones, condominios de fincas filiales primarias individualizadas (condominios de lotes) y conjuntos residenciales, los interesados deberán realizar el trámite de visado de proyecto:

1) **Requisitos.** Para realizar este trámite el interesado deberá presentar los siguientes requisitos:

a. Cinco copias de los planos constructivos debidamente sellados y timbrados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), que contendrán lo señalado en el artículo 9 bis para la revisión por parte de: Dirección de Urbanismo del INVU; del 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 (A y A) 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 N° 8220.

b. 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.

c. Cuando existe 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).

Cuando no exista dicho colector de aguas residuales se deberá cumplir con uno de los siguientes requisitos, según corresponda:

i. En el caso de que se pretenda la construcción de tanque séptico y drenajes (de acuerdo con las normas de diseño y construcción para urbanizaciones y fraccionamientos A y A, 2003 publicadas), se debe presentar una copia de las pruebas de infiltración del suelo y el diseño del tanque séptico y la longitud del drenaje para la revisión por parte del Ministerio de Salud.

ii. En el caso de que se vaya a construir una planta de tratamiento se deberá especificar en los planos: la ubicación, dimensiones, especificación del tipo de indicación de retiros, para la revisión por parte del Ministerio de Salud, por medio de la Oficina Regional de Salud más cercana a donde se vaya a desarrollar el proyecto y del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 inciso c) de la Ley de Planificación Urbana, se dará permiso para urbanizar terrenos a los proyectos de urbanización si el urbanizador se compromete a costear las obras para ofrecer todos los servicios necesarios, entre los que están el de alcantarillado.

En tal sentido, se procederá de la forma siguiente:

iii. Los interesados en el desarrollo de proyectos localizados en las zonas en las que esté definida y programada la inversión en sistemas de alcantarillado sanitario; están obligados a depositar el monto equivalente al costo de la red de alcantarillado sanitario, en un Fondo Rotatorio con carácter de reserva específica de la Institución o empresa que presta el servicio de alcantarillado sanitario en la zona.

Todo de conformidad con lo indicado en los mapas que para esos efectos dispone el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA). La metodología para establecer el monto equivalente al costo de la red de alcantarillado sanitario, la forma y cuentas en que se debe depositar, así como, el momento en que se deberá realizar este depósito, serán estipuladas mediante un decreto ejecutivo específico para tales efectos.

iv. Podrán ser exonerados de la construcción de la red de alcantarillado sanitario de conformidad con la resolución que dicte la Junta Directiva de AyA, los proyectos localizados en las zonas en las que no existan mapas. En éstos lugares, en donde debido a las condiciones hidrogeológicas existan una posibilidad de contaminación de los acuíferos; en salvaguarda del Indubio Pro Natura, se requerirá que garanticen, mediante los estudios técnicos que han sido indicados en el inciso c.i) anterior, que el sistema de disposición de aguas residuales es apto, comprobando que no hay riesgo de contaminación de los acuíferos existentes. En caso de ser exonerados, se deberá adjuntar la resolución de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

d. Una copia de la condición de escurrimiento de aguas del Departamento de Aguas del MINAE, sólo en el caso de que no aparezca el cuerpo receptor de aguas en el mapa del IGN, esto para su verificación por parte de la Dirección de Urbanismo del INVU.

e. Dos copias del estudio de suelos para terrenos con pendientes mayores del 15% o del estudio de estabilidad de terrenos para terrenos con pendientes mayores al 30%, para su verificación por parte de la Dirección de Urbanismo del INVU y del Ministerio de Salud, por medio de la Oficina Regional de Salud más cercana a donde se vaya a desarrollar el proyecto.

f. Además de los requisitos citados en los incisos anteriores deberá presentar los requisitos señalados en los incisos b), c), e), y del g) al m) del punto 1) del artículo 10 del presente reglamento.

Si el interesado se acogió al trámite opcional de anteproyecto sólo tendrá que presentar los requisitos citados anteriormente en los incisos que van del a) al e) de este mismo artículo.

#### **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 lista de chequeo 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 fórmula de recepción. 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 todos los documentos se estén presentando y para los que corresponda, que 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 (A y A) deberán recoger diariamente los planos recibidos por el 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 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 oficina 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 constructivos de los proyectos 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 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 cuáles 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 hayan pronunciado.

k. Una vez aprobados los planos constructivos, los interesados deberán presentar, ante la municipalidad correspondiente, el plano constructivo y los requisitos establecidos en el artículo 2 del presente reglamento.

l. Los planos constructivos finales deberán estar en el sitio de realización de la obra para disposición de las autoridades administrativas y municipales competentes para verificar su cumplimiento.

*(Así adicionado por Artículo 4° del Decreto Ejecutivo N° 32688 del 12 de setiembre del 2005)*

Artículo 10° ter.—**Revisión de las Instituciones** Cada institución verificará en el proceso de aprobación de visado de planos el aspecto de su competencia:

a. La Dirección de Urbanismo del INVU tendrá a cargo verificar los aspectos de diseño estipulados en: los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal, Ley N° 7575 y sus reformas; Ley de Construcciones, Ley N° 833 y sus reformas; Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, Ley N° 7600; y el Reglamento para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Reglamento del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) N° 3391 del 13 de diciembre de 1982 y sus reformas.

b. El Ministerio de Salud, por medio de la Oficina Regional de Salud más cercana a donde se vaya a desarrollar el proyecto, verificará que las diferentes áreas de las viviendas no ofrezcan peligro para la salud y el bienestar de los ocupantes, garantizando áreas, niveles mínimos, iluminación y ventilación adecuados, de acuerdo con los artículos 309, 310, 313 y 315 de la Ley General de Salud, Ley N° 5395 y sus reformas; y al artículo 2 de la Ley de Construcciones, Ley N° 833 y sus reformas. Asimismo, debe garantizar buenas condiciones sanitarias en la conducción y disposición de las aguas residuales por medio de la revisión de las pruebas de infiltración, para determinar así la necesidad de construir tanques sépticos y drenajes o bien plantas de tratamiento de aguas residuales de acuerdo con los artículos 285, 287 y 288 de la Ley General de Salud, Ley N° 5395 y sus reformas.

c. El Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados tendrá a cargo la verificación de los aspectos de diseño del alcantarillado sanitario, pluvial y los sistemas de producción, almacenamiento y distribución del agua estipulados en la "Norma de Diseño y Construcción,

para urbanizaciones y fraccionamientos del A y A". En este sentido, es de verificación exclusiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados la calidad del agua.

*(Así adicionado por Artículo 5° del Decreto Ejecutivo N° 32688 del 12 de setiembre del 2005)*