

Informe de Monitoreo

Trámites de proyectos aprobados 2022

Unidad de Fiscalización



Informe de Monitoreo

Trámites de proyectos aprobados 2022

Unidad de Fiscalización

Enero 2025

Informe de Monitoreo

Trámites de proyectos aprobados 2022

Se presenta a la ciudadanía el Informe de Monitoreo de Trámites de proyectos aprobados en la unidad de Fiscalización del INVU.

Estos trámites corresponden a Condominios y Urbanizaciones, los cuales deben someterse al visado por parte de varias instituciones, entre ellas el INVU, con el fin de desarrollar proyectos que velen por el bien común, el uso responsable de los recursos, la aplicación de la normativa y el bienestar ambiental.

La institución y la ciudadanía se benefician de la información ya que genera un repositorio central y administrado, que facilite la búsqueda ágil de información concerniente a cada proyecto y tener una visualización del panorama real de la dinámica del crecimiento urbano a nivel de urbanizaciones y condominios del país, reforzando los análisis respectivos y la toma de decisiones en las cuales deba incurrir la Institución basado en las políticas del país.

El registro geoespacial inicia en el año 2019 y se continua durante el 2022, la meta es generar un historial del proceso que van sufriendo los proyectos en el tiempo, de esta manera se consolidará un sistema de consulta, mediante la agilización de la identificación, ubicación y variables restrictivas que puedan afectar el desarrollo de un proyecto particular.

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Informe de Monitoreo

Trámites de proyectos aprobados 2022

Unidad de Fiscalización

Primera edición, San José, Costa Rica.

Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5, Barrio Amón – San José.

Central Telefónica: 4037-6300

Web: www.invu.go.cr



Arq. Natalia Jiménez
Unidad de Fiscalización

Ing. Ana María Sancho
Encargada Unidad de Fiscalización

Mapa de intensidad de proyectos aprobados 2022

5834

TRÁMITES REVISADOS EN LA
Unidad de Fiscalización

872

TRÁMITES DE
Condominios y Urbanizaciones

4960

TRÁMITES DE
Alineamientos y Catastros



Simbología

Intensidad

- Muy bajo
- Bajo
- Alto
- Muy alto

Provincias

- San José
- Alajuela
- Cartago
- Heredia
- Guanacaste
- Puntarenas
- Limón

GAM

- Anillo de Contención Urbana
- Área de protección

Fuentes de información
Unidad de Fiscalización
INVU 2022
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas:
CRTM-05

Elaborado por UFIS
Enero 2025

Mapa de densidad de fincas filiales de proyectos aprobados

TENDENCIAS GENERALES

Al comparar el año 2021 con el 2022, ambos años de pandemia, se evidencia un débil incremento del 4,5% en los trámites recibidos por la unidad de Fiscalización del INVU, producto de la situación que afrontaba el país y el mundo.

De esta manera los trámites en Condominios y Urbanizaciones pasaron de 832 a 872 (un 4,5% de incremento) y en Alineamiento y Catastro se registró un aumento de 4749 a 6960 trámites (68%).

Dicha actividad representa una precaución en el movimiento del mercado de la construcción, pero un crecimiento en el parcelamiento de predios.

El país continua con la concentración de proyectos en centros específicos a diferencia del año 2021, en el 2022 se presentan proyectos grandes y medianos con mas de 51 filiales no sólo en la GAM, sino también en zonas costeras

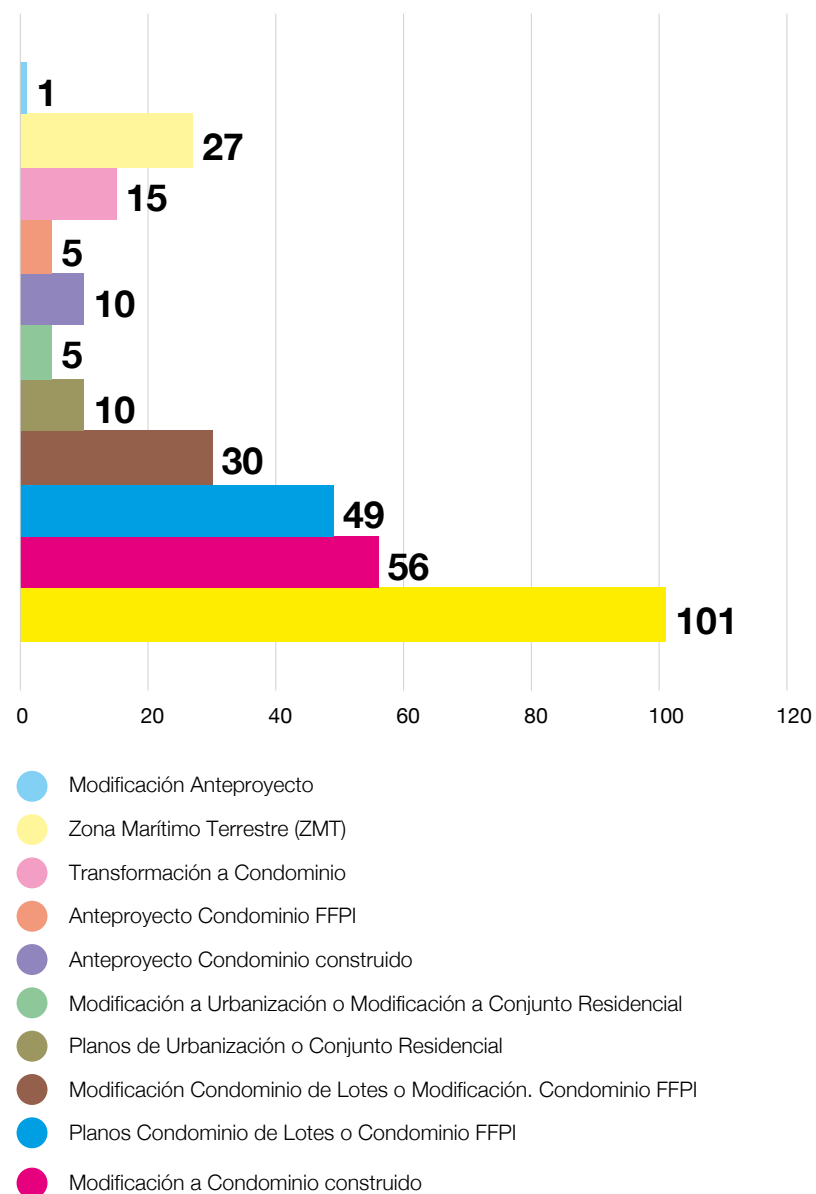
Las zonas de mayor crecimiento serían Guanacaste y Puntarenas aumentan considerablemente la cantidad de proyectos tramitados y la GAM pasa de tramitar proyectos muy grandes en cantidad de FF a proyectos medianos.



INFORME LABORES 2022

N°	Trámites	Total	Apro- bados	%
1	Planos Condominio construido	267	101	38%
2	Modificación a Condominio construido	129	56	43%
3	Planos Condominio de Lotes o Condominio FFPI	168	49	29%
4	Modificación Condominio de Lotes o Modificación. Condominio FFPI	63	30	48%
5	Planos de Urbanización o Conjunto Residencial	45	10	22%
6	Modificación a Urbanización o Modificación a Conjunto Residencial	15	5	33%
7	Anteproyecto Condominio construido	28	10	36%
8	Anteproyecto Condominio FFPI	15	5	33%
9	Transformación a Condominio	65	15	23%
10	Zona Marítimo Terrestre (ZMT)	64	27	42%
11	Modificación Anteproyecto	1	1	100%
13	Apelación	14	3	25%
SUB - TOTAL		874	312	36%

Cantidad de trámites condominios y urbanizaciones por tiología



Mapa de densidad de fincas filiales de proyectos modificados aprobados



TENDENCIAS 2022

Para el 2022 La tendencia más fuerte que se presenta con respecto al 2021 es la modificación de proyectos fuera del GAM, presentando modificaciones descentralizadas en las provincias de Puntarenas, Guanacaste, Alajuela, Cartago y Limón a diferencia del 2021 en donde las modificaciones se centraron en el GAM y un pequeño foco de modificaciones en el Cantón de Garabito de Puntarenas.

Se mantiene la tendencia a modificar proyectos Construidos y aumenta la modificación de Condominios de lotes y Urbanizaciones.



Mapa de densidad de fincas filiales de **anteproyectos** aprobados



TENDENCIAS 2022

Se presenta un 18% más de trámites de anteproyectos con respecto al 2021 y de igual manera un aumento de los trámites aprobados.

Los anteproyectos presentados incluyen los usos Residenciales, Comerciales, Industriales y Turísticos, además de las combinaciones que pueden surgir.

Trámite de Anteproyecto más grande registrado corresponde a 1039 FF Residenciales, ubicado en la Guácima de Alajuela.

El 63% de los anteproyectos presentados tienen menos de 100 FF



Mapa de densidad de fincas filiales de proyectos de interés social aprobados



TENDENCIAS 2022

Para el 2022 se presenta una leve disminución en la presentación de proyectos de interés social, pasando de 42 trámites en el 2021 a 32 trámites para el 2022

No obstante, se presenta un aumento en la cantidad de FF tramitada por proyecto.

Nuevamente, no se presenta ningún trámite para proyectos de Interés Social en la Zona Sur, Zona Norte y Zona Caribe del país.

FF Interés Social



Simbología

Cantidad de fincas filiales

- 0 - 6
- 7 - 25
- 26 - 50
- 51 - 100
- 101 - 200
- 201 - 300
- 300 +

Provincias

- San José
- Alajuela
- Cartago
- Heredia
- Guanacaste
- Puntarenas
- Limón

Fuentes de información

Unidad de Fiscalización INVU 2022
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Enero 2025

GAM

- Anillo de Contención Urbana
- Área de protección

Mapa de densidad de fincas filiales residenciales de proyectos aprobados

736

Trámites Revisados

258

Trámites Aprobados

Tipo	Trámites revisados	Trámites aprobados
Anteproyectos	37	12
Condominio Construido	227	84
Condominio de lotes	162	48
Modificaciones	189	85
Transformaciones	45	12
Urbanizaciones	45	10
ZMT	18	4
Otros trámites	13	3

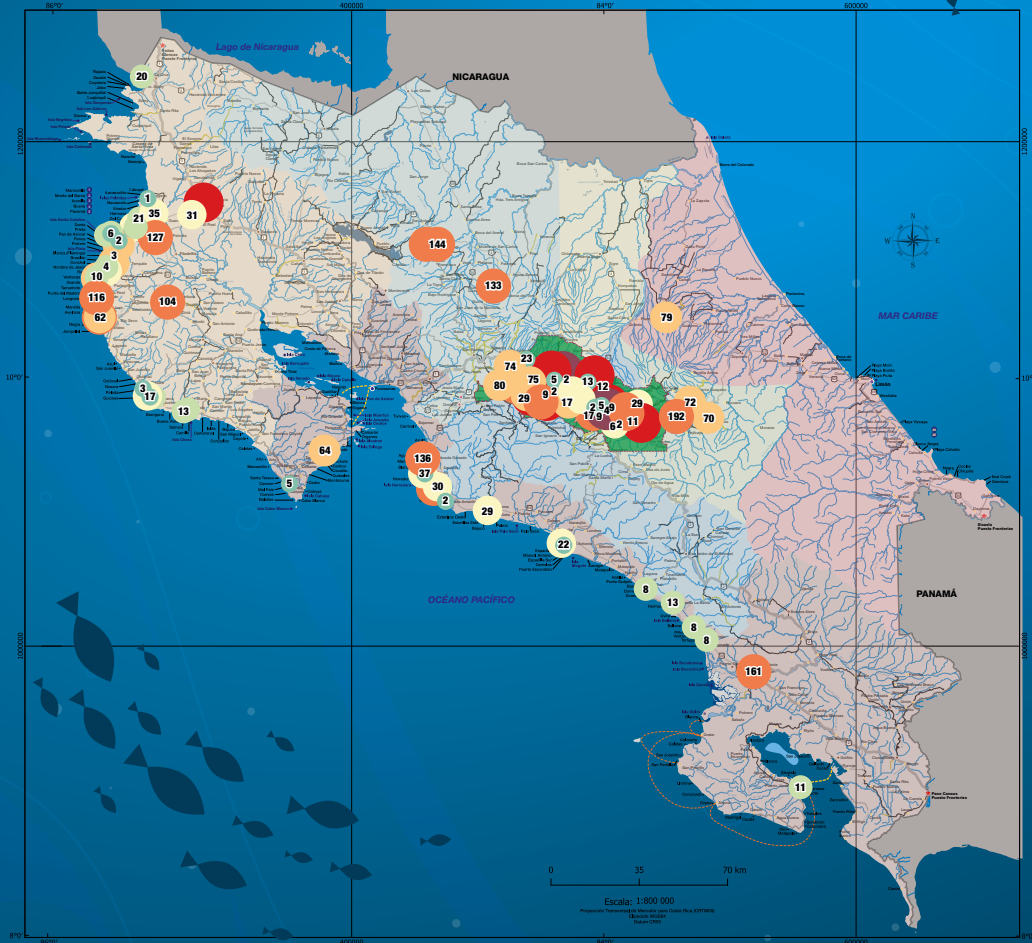
TENDENCIAS 2022

Durante el año 2022, se puede apreciar 3 focos de crecimiento en proyectos residenciales: GAM, Costa Pacífica en la provincia de Guanacaste y Costa Pacífica central, en la provincia de Puntarenas

Se mantiene la tendencia general de un aumento en el tamaño de los proyectos tramitados, manteniendo preponderancia el rango entre 101-200 FF. A diferencia del 2021 en donde el rango se posicionó entre 2-93 FF

Los proyectos más grandes se ubican dentro de la GAM y únicamente un proyecto grande se trámite en la provincia de Guanacaste.

FF Residenciales



Simbología

Cantidad de fincas filiales

- 0 - 6
- 7 - 25
- 26 - 50
- 51 - 100
- 101 - 200
- 201 - 300
- 300 +

Provincias

- San José
- Alajuela
- Cartago
- Heredia
- Guanacaste
- Puntarenas
- Limón

Fuentes de información

- Unidad de Fiscalización INVU 2022
- IGN SNIT 2019
- Plan GAM-TEC

GAM

- Anillo de Contención Urbana

- Área de protección

Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Enero 2025

Mapa de densidad de fincas filiales comerciales de proyectos aprobados



TENDENCIAS 2022

Se mantiene estable la cantidad de proyectos comerciales tramitados en el 2022 con respecto al 2021.

De igual manera y en concordancia con la tendencia general, se presenta un aumento en el tamaño de los proyectos, pasando de proyectos pequeños (menos de 100) a proyectos con más de 101 FF y hasta más de 300 FF

Mantiene 3 focos de crecimiento en proyectos residenciales: GAM, Costa Pacífica en la provincia de Guanacaste

Con respecto al 2021 se da un incremento leve en la cantidad de trámites de proyectos comerciales presentados en la provincia de Puntarenas, posterior a un estancamiento durante plena Pandemia



Mapa de densidad de fincas filiales industriales de proyectos aprobados



TENDENCIAS 2022

Únicamente se presenta un proyecto con más de 166 FF, ubicado en San Rafael de Escazú, el resto de los proyectos tramitados y aprobados cuentan con menos de 31 FF

A diferencia del año 2021, en que todos los proyectos aprobados se encontraban dentro de la GAM, para el 2022 se localizan 2 proyectos en Guanacaste y Limón respectivamente.



Mapa de densidad de fincas filiales de proyectos aprobados en la GAM



TENDENCIAS 2022

Se presenta un aumento considerable (30%) de trámites para el área de la GAM, con respecto al 2021.

De igual manera en el área central se presentan mayor cantidad de trámites de proyectos con un número entre 201-300 FF. Y únicamente 2 proyectos de más de 300 FF en el área Norte y Sureste respectivamente.

Se presentan 19 proyectos en el área especial de protección de la GAM, sujeta en todos los casos a la existencia de Plan Regulador.

Gran Área Metropolitana

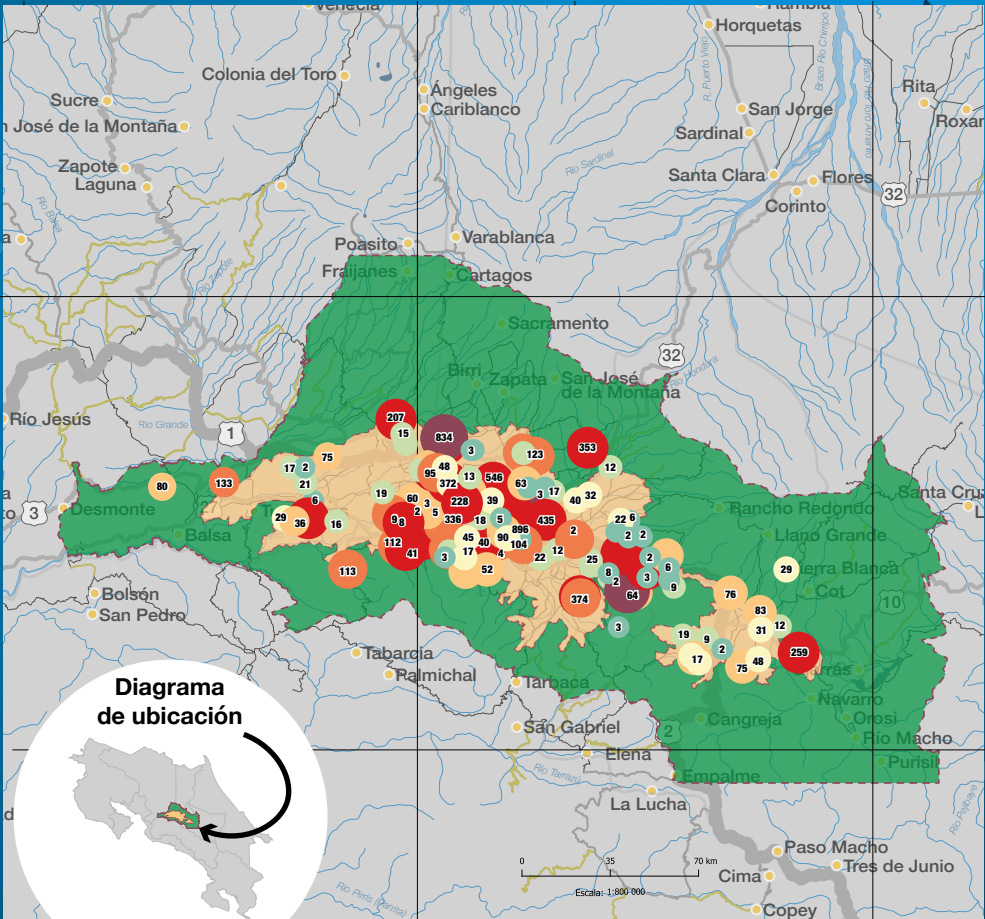


Diagrama de ubicación

Simbología

Cantidad de fincas filiales

- 0 - 6
- 7 - 25
- 26 - 50
- 51 - 100
- 101 - 200
- 201 - 300
- 300 +

Provincias

- San José
- Alajuela
- Cartago
- Heredia
- Guanacaste
- Puntarenas
- Limón

Fuentes de información

- Unidad de Fiscalización INVU 2022
- IGN SNIT 2019
- Plan GAM-TEC

GAM

- Anillo de Contención Urbana
- Área de protección

Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS Enero 2025

Provincia de San José

Mapa densidad de fincas filiales en la provincia de San José

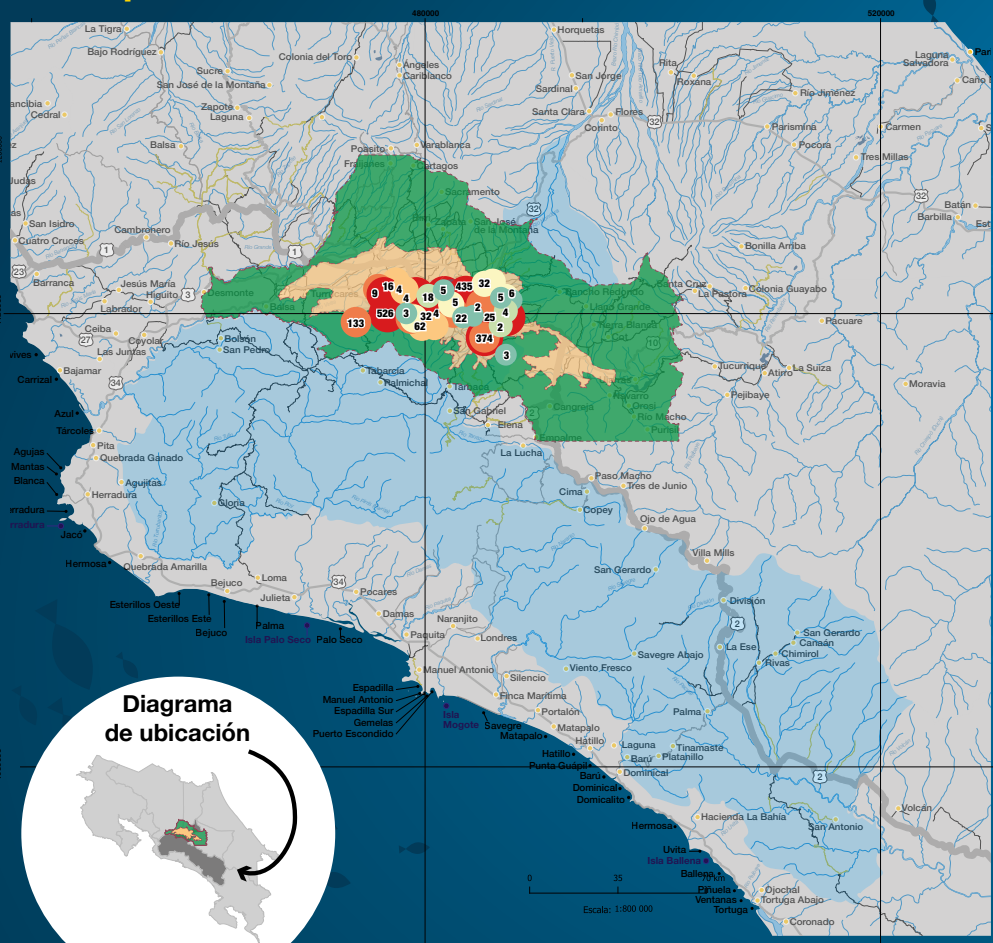


Diagrama de ubicación

Simbología

Cantidad de fincas filiales

- 0 - 6
- 7 - 25
- 26 - 50
- 51 - 100
- 101 - 200
- 201 - 300
- 300 +

Provincias

- San José
- Resto de provincias

GAM

- Anillo de Contención Urbana
- Área de protección

Fuentes de información

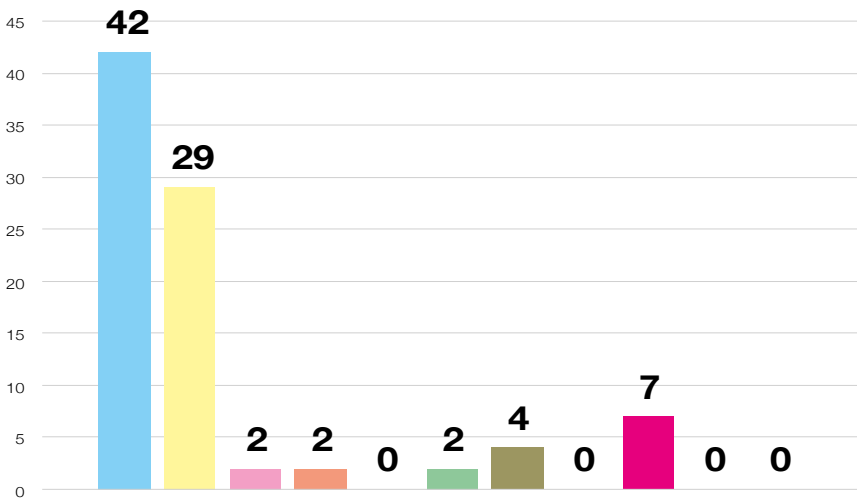
- Unidad de Fiscalización INVU 2022
- IGN SNIT 2019
- Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas:

CRTM-05

Elaborado por UFIS
Enero 2025

CANTIDAD DE TRÁMITES CONDOMINIOS Y URBANIZACIONES POR TIPOLOGÍA, SAN JOSÉ 2022



- Planos Condominio construido
- Modificación a Condominio construido
- Planos Condominio de Lotes o Condominio FFPI
- Modificación Condominio de Lotes o Modificación, Condominio FFPI
- Planos de Urbanización o Conjunto Residencial
- Modificación a Urbanización o Modificación a Conjunto Residencial
- Anteproyecto Condominio construido
- Anteproyecto Condominio FFPI
- Transformación a Condominio
- Zona Marítimo Terrestre (ZMT)
- Modificación Anteproyecto

266

Trámites Revisados

90

Trámites Aprobados

Desglose de clasificación de trámites para Proyectos recibidos en Plataforma APC para INVU.

Tipo	Trámites revisados	Trámites aprobados
Anteproyectos	13	4
Condominio Construido	121	42
Condominio de lotes	16	2
Modificaciones	76	33
Transformaciones	34	7
Urbanizaciones	1	0
Otros trámites	5	2

TENDENCIAS 2022

El 93% de los proyectos se ubican dentro del dentro del anillo de crecimiento de la GAM y únicamente 6 proyectos dentro del área de protección de la GAM, sujeta en todos los casos a la existencia de Plan Regulador.

Fuera del área de la GAM no se tramitaron proyectos, por tercer año consecutivo.

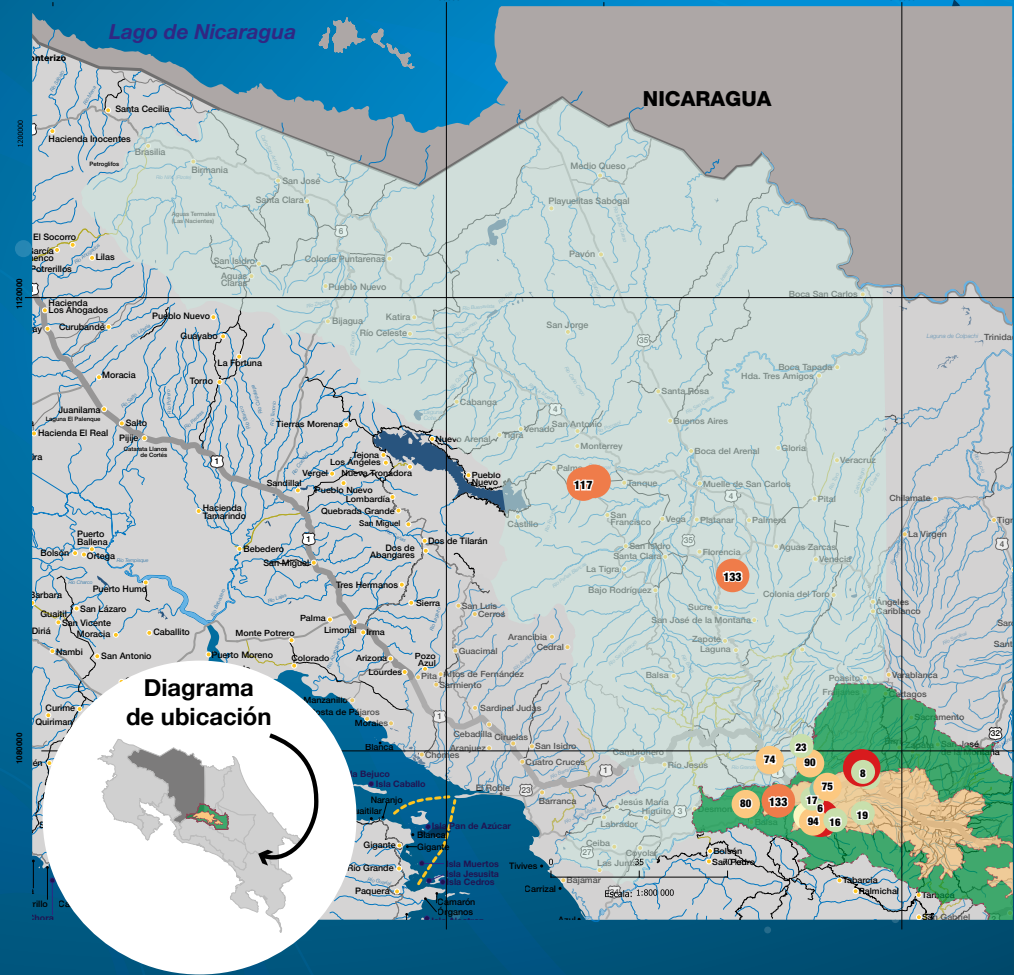
La mayoría de los proyectos corresponden a Condominios Construidos, seguidos por modificaciones a Condominios existentes.

Únicamente se tramitó una Urbanización en San José, sin embargo, no obtuvo aprobación.

De los 90 proyectos aprobados el 73% se encuentran en el rango de 2-100 FF

Provincia de Alajuela

Mapa densidad de fincas filiales en la provincia de Alajuela



Simbología

Cantidad de fincas filiales

- 0 - 6
- 7 - 25
- 26 - 50
- 51 - 100
- 101 - 200
- 201 - 300
- 300 +

Provincias

- Alajuela
- Resto de provincias

GAM

- Anillo de Contención Urbana
- Área de protección

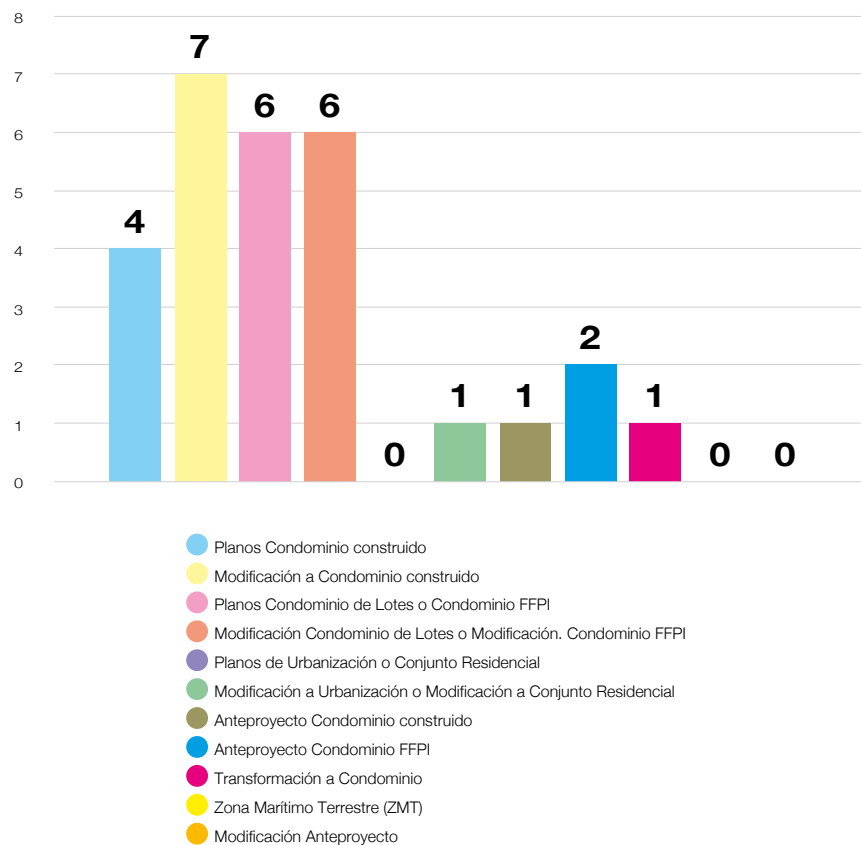
Fuentes de información

Unidad de Fiscalización
INVU 2022
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas:
CRTM-05

Elaborado por UFIS
Enero 2025

CANTIDAD DE TRÁMITES CONDOMINIOS Y URBANIZACIONES POR TIPOLOGÍA, ALAJUELA 2022



Desglose de clasificación de trámites para Proyectos recibidos en Plataforma APC para INVU.

Tipo	Trámites revisados	Trámites aprobados
Anteproyectos	10	3
Condominio Construido	26	4
Condominio de lotes	32	6
Modificaciones	29	14
Transformaciones	9	1
Urbanizaciones	5	0
Otros trámites	4	0

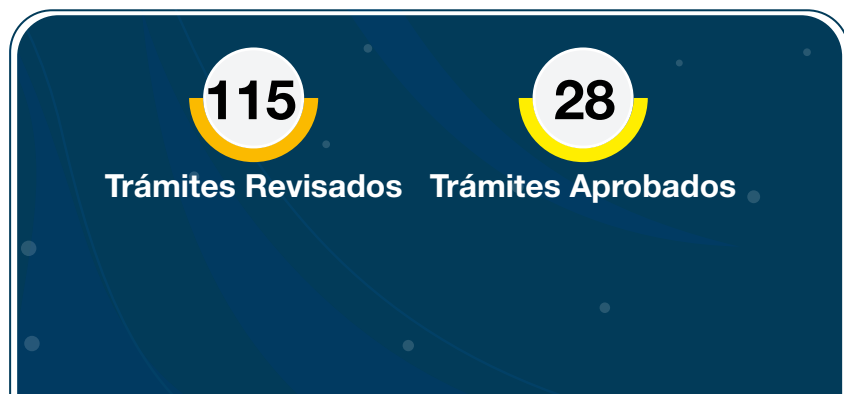
TENDENCIAS 2022

Se presenta una disminución de proyectos tramitados en la provincia de Alajuela fuera del anillo de crecimiento de la GAM, pero un aumento en la cantidad de FF de dichos proyectos.

Los 2 proyectos más grandes aprobados corresponden a 241 y 207 FF residenciales y se encuentra en el Cantón de Alajuela, en la Guácima y Alajuela respectivamente.

La mayor cantidad de trámites ingresados fueron los Condominios de lotes y la mayor cantidad de proyectos aprobados corresponden a Modificaciones de proyectos existentes.

Sigue constante la cantidad de trámites de proyectos aprobados en el 2022 con respecto al 2021.



Provincia de Cartago

Mapa densidad de fincas filiales en la provincia de Cartago

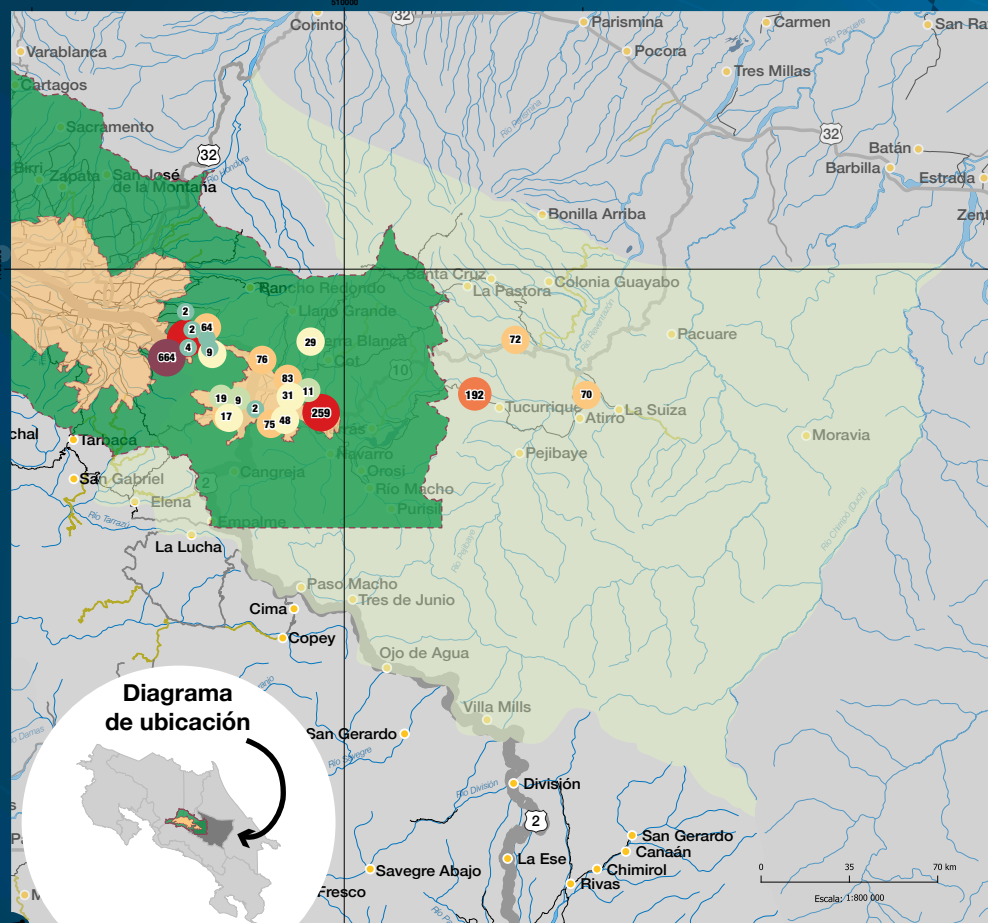


Diagrama de ubicación

Simbología

Cantidad de fincas filiales

- 0 - 6
- 7 - 25
- 26 - 50
- 51 - 100
- 101 - 200
- 201 - 300
- 300 +

Provincias

- Cartago
- Resto de provincias

GAM

- Anillo de Contención Urbana
- Área de protección

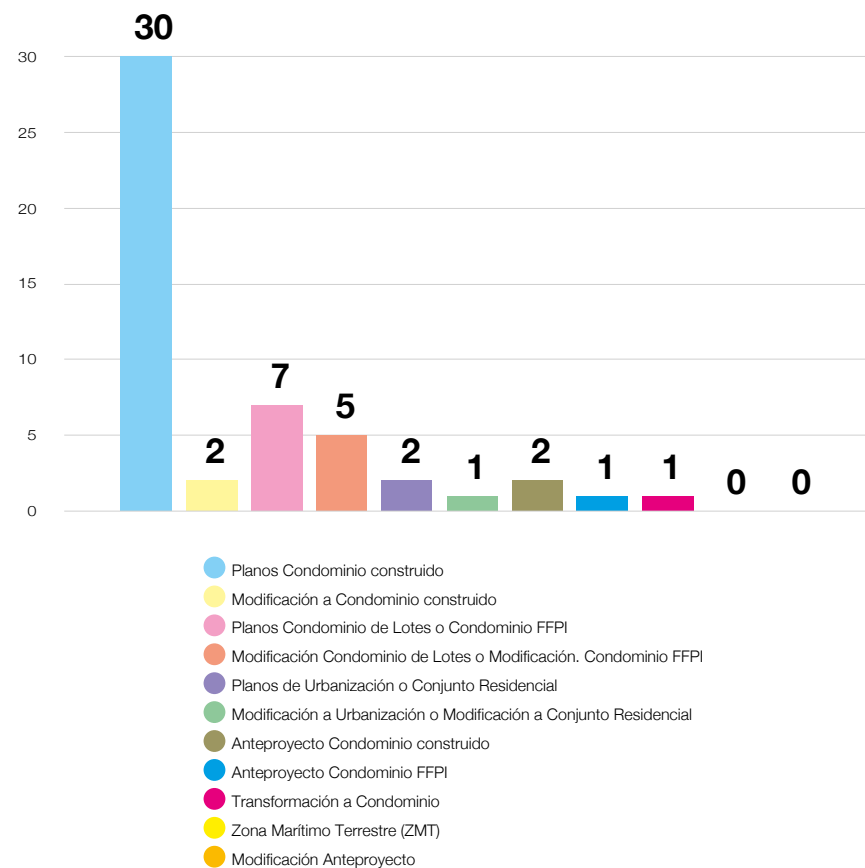
Fuentes de información

Unidad de Fiscalización INVU 2022
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Enero 2025

CANTIDAD DE TRÁMITES CONDOMINIOS Y URBANIZACIONES POR TIPOLOGÍA, CARTAGO 2022



105

Trámites Revisados

51

Trámites Aprobados

Desglose de clasificación de trámites para Proyectos recibidos en Plataforma APC para INVU.

Tipo	Trámites revisados	Trámites aprobados
Anteproyectos	7	3
Condominio Construido	51	30
Condominio de lotes	17	7
Modificaciones	18	8
Transformaciones	4	1
Urbanizaciones	6	2
Otros trámites	2	0

TENDENCIAS 2022

Se presenta un leve aumento en la cantidad de trámites con respecto al 2021 y se duplica la cantidad de trámites aprobados, pasando de 22 a 51 trámites correspondientes al año 2021 y 2022 respectivamente.

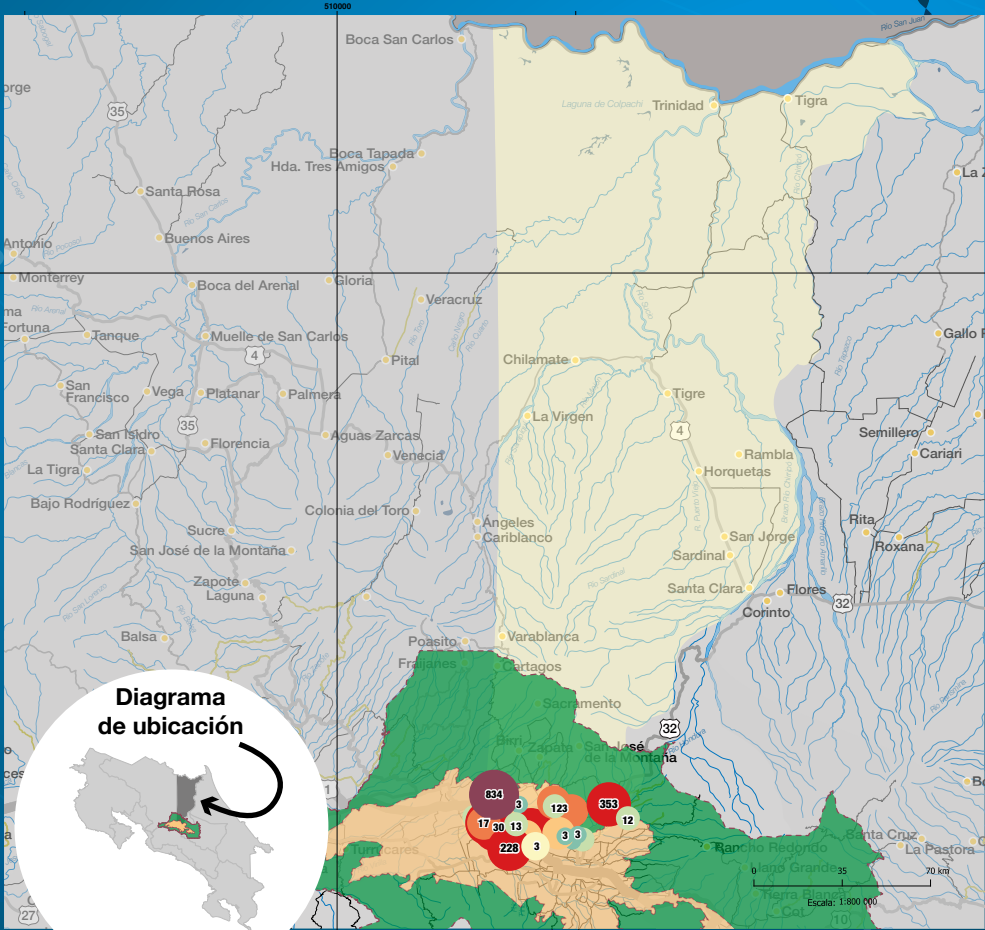
La mayoría de los trámites y aprobaciones corresponden a Condominios Construidos

A diferencia del año 2021, para el 2022 se presentan 3 proyectos fuera del área de crecimiento la GAM en la provincia de Cartago, ubicados en Turrialba y Jiménez.

De los 51 trámites de proyectos aprobados el 90% se encuentran en el rango de 2-100FF, 7% entre 100- 300 FF y 3% más de 300FF.

Provincia de Heredia

Mapa densidad de fincas filiales en la provincia de Heredia



Simbología

Cantidad de fincas filiales

- 0 - 6
- 7 - 25
- 26 - 50
- 51 - 100
- 101 - 200
- 201 - 300
- 300 +

Provincias

- Heredia
- Resto de provincias

GAM

- Anillo de Contención Urbana
- Área de protección

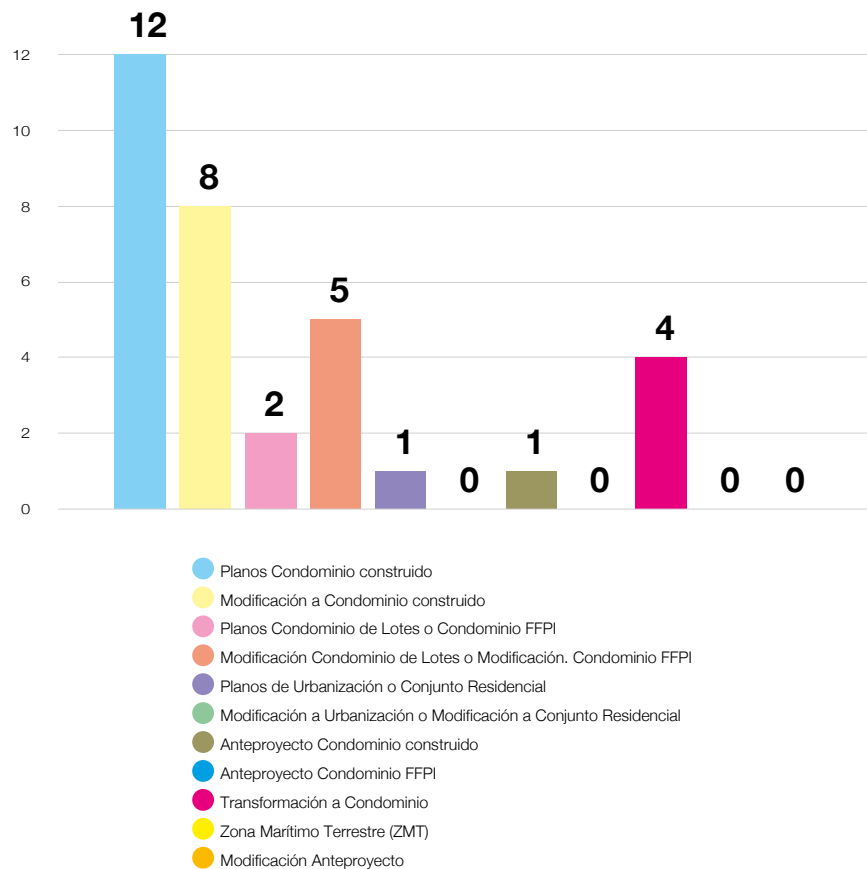
Fuentes de información

- Unidad de Fiscalización INVU 2022
- IGN SNIT 2019
- Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Enero 2025

CANTIDAD DE TRÁMITES CONDOMINIOS Y URBANIZACIONES POR TIPOLOGÍA, HEREDIA 2022



Desglose de clasificación de trámites para Proyectos recibidos en Plataforma APC para INVU.

Tipo	Trámites revisados	Trámites aprobados
Anteproyectos	2	1
Condominio Construido	34	12
Condominio de lotes	8	2
Modificaciones	26	13
Transformaciones	8	4
Urbanizaciones	1	1

TENDENCIAS 2022

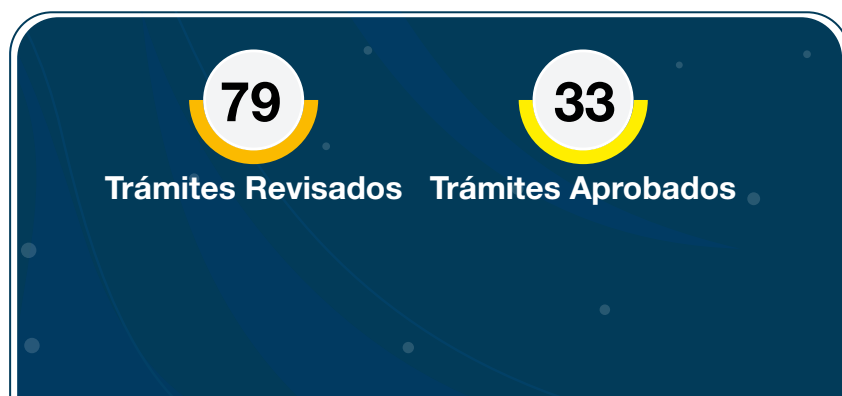
Se presenta para la provincia de Heredia un aumento en la cantidad de proyectos tramitados y aprobados del 2021 al 2022, pasando de 56 a 79 trámites.

La mayoría de los proyectos siguen presentándose dentro del anillo de crecimiento de la GAM y nuevamente se presentan 3 proyectos en la zona especial de protección en los cantones de Santa Bárbara, San Isidro y Paracito.

Los 2 proyectos son los más grandes tramitados en el 2022 para la provincia de Heredia, con 834 y 353 FF respectivamente.

Para el año 2022 el 36% de proyectos están en el rango de más de 100 FF y hasta 834 FF

La mayor concentración de proyectos se da en el sector sur de la provincia, dentro del área de la GAM



Provincia de Guanacaste

Mapa densidad de fincas filiales en la provincia de Guanacaste

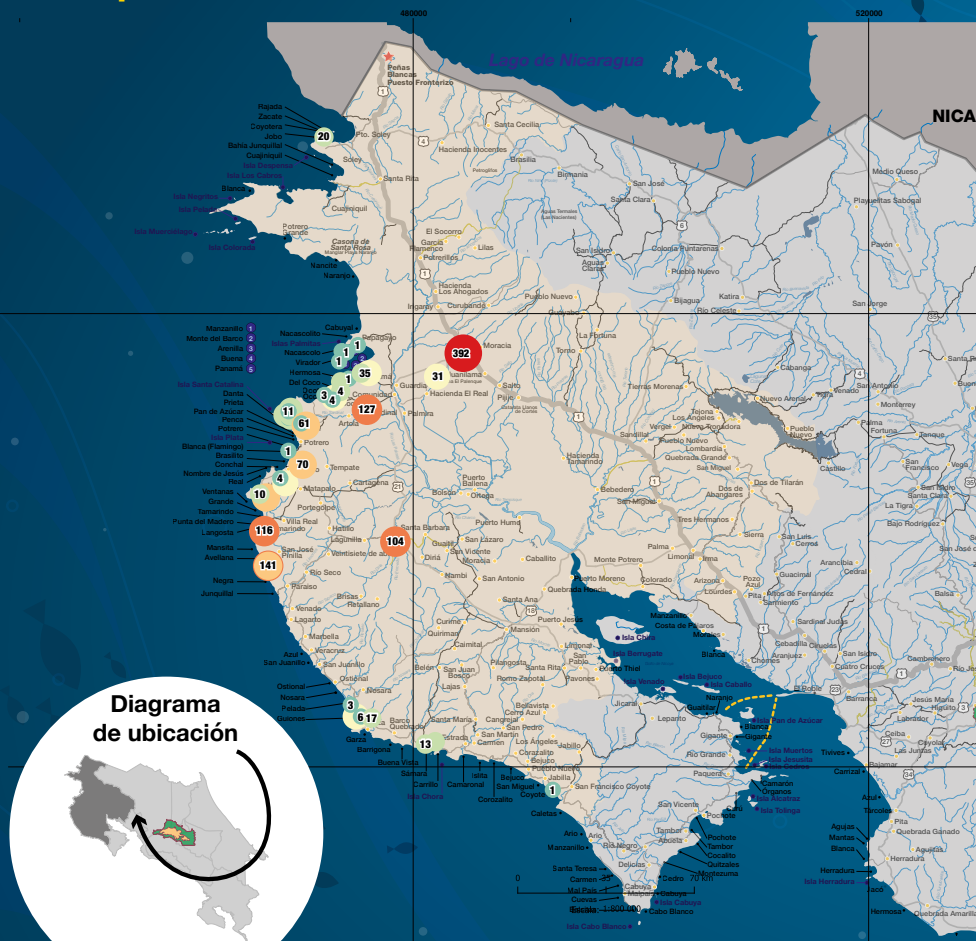
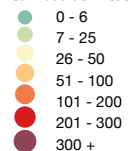


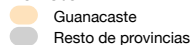
Diagrama de ubicación

Simbología

Cantidad de fincas filiales



Provincias



GAM



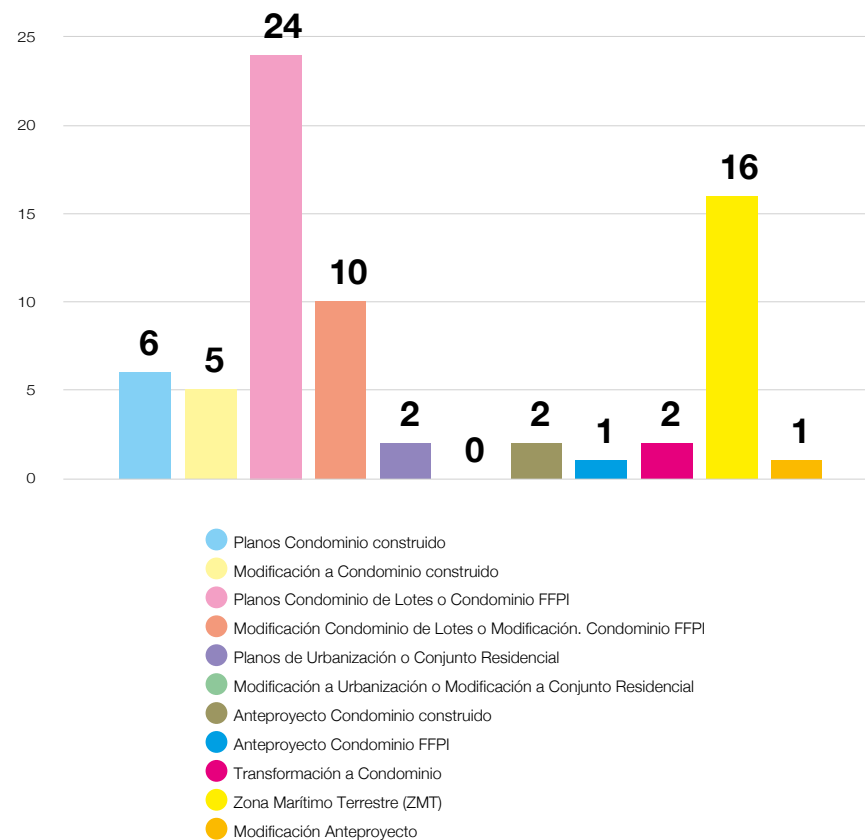
Fuentes de información

Unidad de Fiscalización INVU 2022
IGN SNIT 2019
Plan GAM-TEC

Sistema de coordenadas: CRTM-05

Elaborado por UFIS
Enero 2025

CANTIDAD DE TRÁMITES CONDOMINIOS Y URBANIZACIONES POR TIPOLOGÍA, GUANACASTE 2022



178

Trámites Revisados

70

Trámites Aprobados

Desglose de clasificación de trámites para Proyectos recibidos en Plataforma APC para INVU.

Tipo	Trámites revisados	Trámites aprobados
Anteproyectos	7	3
Condominio Construido	17	6
Condominio de lotes	68	24
Modificaciones	39	16
Transformaciones	8	2
Urbanizaciones	12	2
ZMT	25	16
Otros trámites	2	1

TENDENCIAS 2022

La mayoría de los proyectos pequeños a medianos (hasta 141 FF) se desarrollan a lo largo de la costa.

Fuera de la línea de costa se dieron trámites de proyectos en Liberia, Santa Cruz y Sardinal de Carrillo.

De los 4 proyectos a lo interno de la provincia, se presentan 3 Urbanizaciones y un Anteproyecto, que van de 31 – 392 FF.

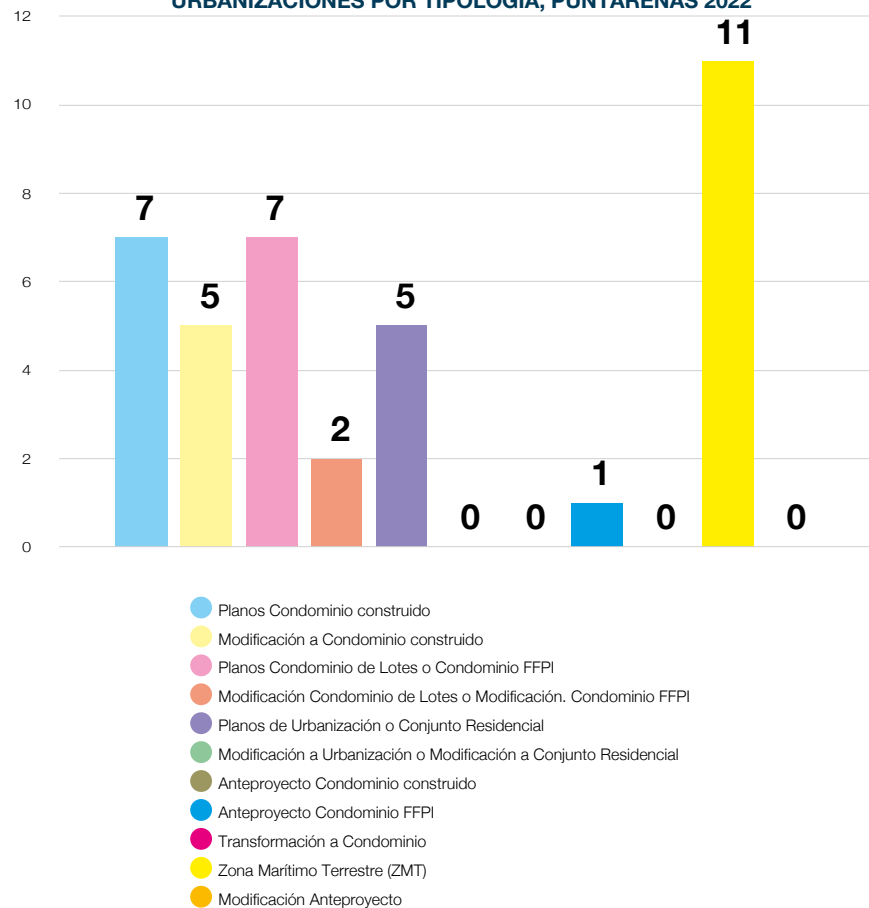
La mayoría de los trámites presentados se tratan de Condominios de lotes (38%) y un 14% fueron tramitados en ZMT.

Provincia de Puntarenas

Mapa densidad de fincas filiales en la provincia de Puntarenas



CANTIDAD DE TRÁMITES CONDOMINIOS Y URBANIZACIONES POR TIPOLOGÍA, PUNTARENAS 2022



Desglose de clasificación de trámites para Proyectos recibidos en Plataforma APC para INVU.

Tipo	Trámites revisados	Trámites aprobados
Anteproyectos	3	1
Condominio Construido	19	7
Condominio de lotes	25	7
Modificaciones	17	7
Transformaciones	2	0
Urbanizaciones	19	5
ZMT	32	11
Otros trámites	1	0

TENDENCIAS 2022

Se presenta un aumento en la cantidad de proyectos tramitados en la provincia de Puntarenas.

La mayoría de los trámites de proyectos corresponden a Condominios de lotes, seguidos por proyectos en ZMT y Condominios Construidos.

Los proyectos se encuentran en el rango de 2-175 FF, a diferencia del 2021 en que no sobrepasaron las 15FF (exceptuando 1 de 331 FF)

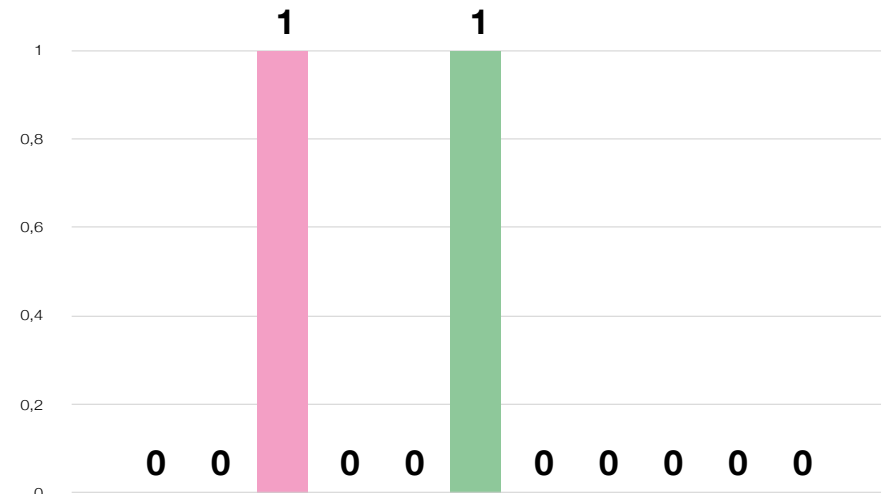
118

Trámites Revisados

38

Trámites Aprobados

Mapa densidad de fincas filiales en la provincia de Limón



- Planos Condominio construido
- Modificación a Condominio construido
- Planos Condominio de Lotes o Condominio FFPI
- Modificación Condominio de Lotes o Modificación. Condominio FFPI
- Planos de Urbanización o Conjunto Residencial
- Modificación a Urbanización o Modificación a Conjunto Residencial
- Anteproyecto Condominio construido
- Anteproyecto Condominio FFPI
- Transformación a Condominio
- Zona Marítimo Terrestre (ZMT)
- Modificación Anteproyecto

Simbología



● Limón
● Resto de provincias

 Anillo de Contención Urbana

 Área de pretección

Elaborado por UFIS
Enero 2025

13

Trámites Revisados Trámites Aprobados

2

Trámites Aprobados

Desglose de clasificación de trámites para Proyectos recibidos en Plataforma APC para INVU.

Tipo	Trámites revisados	Trámites aprobados
Anteproyectos	1	0
Condominio Construido	0	0
Condominio de lotes	2	1
Modificaciones	3	1
Transformaciones	0	0
Urbanizaciones	1	0
ZMT	6	0
Otros trámites	0	0

TENDENCIAS 2022

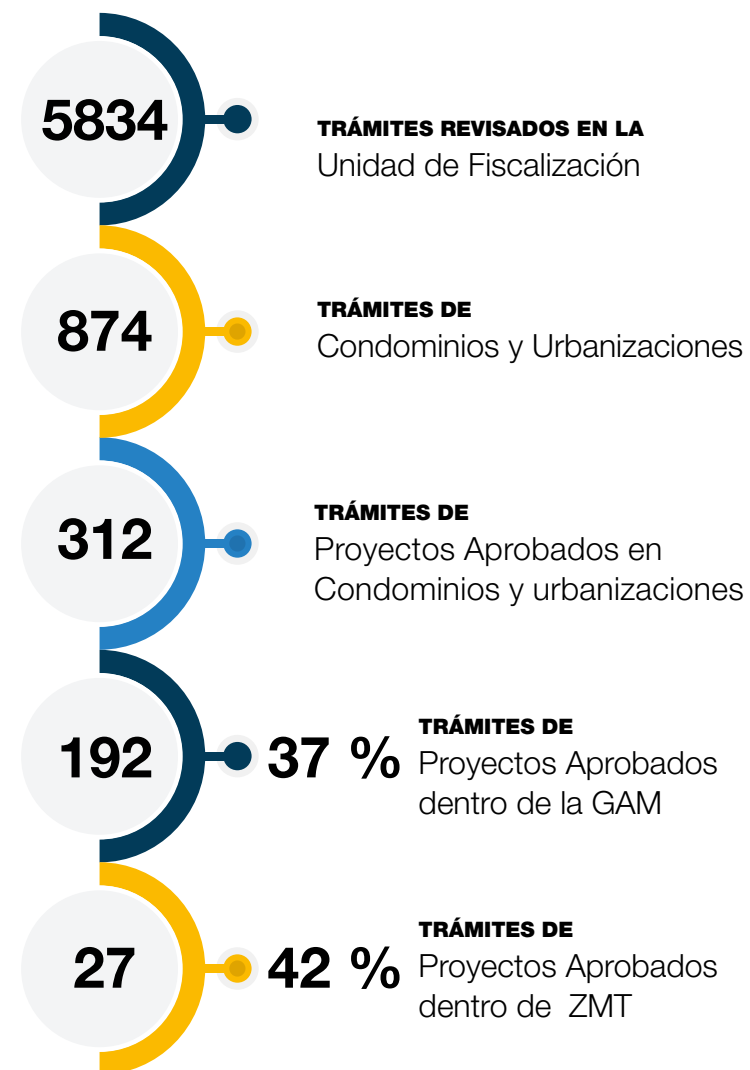
Se presentaron 13 trámites de proyectos a revisar, 5 trámites más que el año 2021.

Los 2 proyectos aprobados se ubican en Guápiles y Limón.

Corresponden a un Condominio de lotes y una Modificación a Urbanización.

Limón corresponde a la provincia que menos tramita condominios o Urbanizaciones en el país.

Estadística general



Para el año 2022
se tramitaron
y aprobaron
180 proyectos
NUEVOS para el país

Desglose de clasificación de trámites para Proyectos recibidos en Plataforma APC para INVU.

Tipo	Trámites revisados	Trámites aprobados
Residenciales	736	258
Comercial	163	55
Industrial	28	9
Turístico	52	21
Servicios	28	9



Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5, San José, Barrio Amón.
Central telefónica: 4037-6300
www.invu.go.cr