

Universidad de Costa Rica

Facultad de Ingeniería
Escuela de Ingeniería Topográfica

**Afectación potencial al área comunal de uso público debido a los desarrollos
condominales en los cantones de Desamparados, Escazú, Goicoechea,
Montes de Oca, San José, Santa Ana y Tibás de la provincia de San José.**

Seminario de Graduación

Para obtener el grado de Licenciatura en Ingeniería Topográfica

Sustentantes:

Vanessa Chaves Mora	Carné 931117
José Cisneros Cisneros	Carné 841109
Olman Fuentes Aguilar	Carné 981434
Alfonso Miranda Pérez	Carné A02647
Gustavo Rojas Salazar	Carné 993549
Roberto Segura González	Carné 993802

Director del Seminario de Graduación:

Ing. Edwin Porras Arce, MSc.

Ciudad Universitaria Rodrigo Facio

Costa Rica

Mayo 2020

CARTA DE APROBACION DEL TRIBUNAL EXAMINADOR



UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
VICERRECTORIA DE DOCENCIA

FACULTAD: INGENIERIA
ESCUELA: INGENIERIA TOPOGRÁFICA
CENTRO UNIVERSITARIO: RODRIGO FACIO

Acta de presentación de Requisito Final de Graduación

Sesión del Tribunal Examinador celebrada el día 23 de Mayo de 2020, con el objeto de recibir el informe oral de los(a) estudiante(es) José Cisneros Cisneros, carné 841109, Vanessa Chaves Mora, carné 931117, Olman Fuentes Aguilar, carné 981434, Alfonso Miranda Pérez, carné A02647, Gustavo Rojas Salazar, carné 993549 y Roberto Segura González, carné 993802, quienes se acogen al Reglamento de Trabajos Finales de Graduación bajo la modalidad de Seminario de Graduación para optar al grado de Licenciatura en Ingeniería Topográfica.

Están presentes los siguientes miembros del Tribunal:

Ing. Juan A. Picado Salvatierra, M.Sc Presidente
Ing. Edwin Porras Arce, M.Sc Director
Ing. Robert Laurent Sanabria, M.Sc
Ing. Luis Fernando Chacón Monge
Lic. Eduardo Sosa Aguilar

ARTICULO 1

El presidente informa que los expedientes de José Cisneros Cisneros, carné 841109, Vanessa Chaves Mora, carné 931117, Olman Fuentes Aguilar, carné 981434, Alfonso Miranda Pérez, carné A02647, Gustavo Rojas Salazar, carné 993549 y Roberto Segura González, carné 993802, contienen todos los documentos de rigor. Declara que los Postulantes cumplieron con todos los demás requisitos del plan de estudios correspondiente y, por lo tanto, se les solicita que procedan a hacer la exposición del mismo.

ARTICULO 2

Las Postulantes José Cisneros Cisneros, carné 841109, Vanessa Chaves Mora, carné 931117, Olman Fuentes Aguilar, carné 981434 , Alfonso Miranda Pérez, carné A02647, Gustavo Rojas Salazar, carné 993549 y Roberto Segura González, carné 993802, hacen la exposición oral de su trabajo final de graduación titulado "Afectación potencial al área comunal de uso público debido a los desarrollos condominales en los cantones de Desamparados, Escazú, Goicochea, Montes de Oca, San José, Santa Ana y Tibás de la provincia de San José"

ARTICULO 3

Terminada la disertación, los miembros del Tribunal Examinador interrogan a los Postulantes durante el tiempo reglamentario y, una vez concluido el interrogatorio, el Tribunal se retira a deliberar.

ARTICULO 4

El Tribunal considera el trabajo final de graduación aprobado y les confiere la calificación de: 9.00

Observaciones

Realizar los ajustes menores al documento final

7

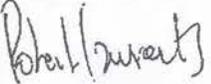
ARTICULO 5

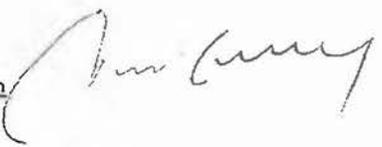
El presidente del Tribunal comunica a los Postulantes el resultado de la deliberación y los declara acreedores(a) al grado de Licenciatura en Ingeniería Topográfica. Se les indica la obligación de presentarse al acto público de juramentación, al que será oportunamente convocado. Se da lectura al acta que firman los Miembros del Tribunal Examinador y los postulantes, a las 12.30 horas.

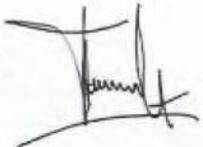


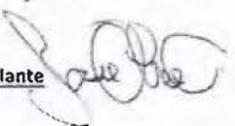
Ing. Juan A. Picado Salvatierra, M.Sc Presidente

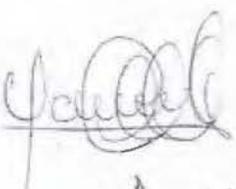
Ing. Edwin Porras Arce, M.B.A. Director 

Ing. Robert Laurent Sanabria, M.Sc 

Ing. Luis Fernando Monje Chacón 

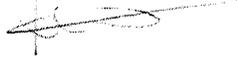
Máster Eduardo Sosa Aguilar 

José Cisneros Cisneros, Postulante 

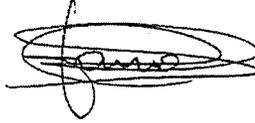
Vanessa Chaves Mora, Postulante 

Olman Fuentes Aguilar, Postulante 

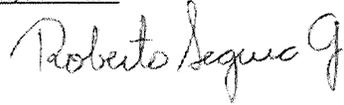
Alfonso Miranda Pérez, Postulante



Gustavo Rojas Salazar, Postulante



Roberto Segura González, Postulante



Cc/ Oficina de Registro
Postulante

Sello

RBR

Carta de aprobación filológica

San José, 24 de abril de 2020

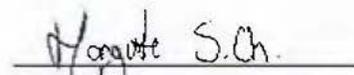
Señores
Escuela de Ingeniería Topográfica
Universidad de Costa Rica

Estimados señores:

He revisado y corregido en todos los extremos filológicos: la redacción, la ortografía, la puntuación, la morfología, la sintaxis y los vicios del trabajo final de graduación titulado “Afectación potencial al área comunal de uso público debido a los desarrollos condominales en los cantones de Desamparados, Escazú, Goicoechea, Montes de Oca, San José, Santa Ana y Tibás de la provincia de San José”, presentado por los estudiantes Vanessa Chaves Mora, José Cisneros Cisneros, Oltan Fuentes Aguilar, Alfonso Miranda Pérez, Gustavo Rojas Salazar y Roberto Segura González, para optar por el grado académico de Licenciatura en Ingeniería Topográfica.

Con las correcciones realizadas en este trabajo de investigación, este es un documento con valor filológico y cumple con los requisitos necesarios para ser presentada ante las autoridades universitarias correspondientes.

Atentamente,



Margarita Sirlene Chaves Bonilla

Filóloga

Cédula # 2-0717-0620

Camé afiliado # 83791 "COLYPRO"

Ficha bibliográfica

CHAVES MORA, Vanessa; CISNEROS CISNEROS, José; FUENTES AGUILAR, Olman; MIRANDA PÉREZ, Alfonso; ROJAS SALAZAR, Gustavo; SEGURA GONZÁLEZ, Roberto. **“Afectación potencial al área comunal de uso público debido a los desarrollos condominales en los cantones de Desamparados, Escazú, Goicoechea, Montes de Oca, San José, Santa Ana y Tibás, de la Provincia de San José”**. Seminario de Licenciatura en Ingeniería Topográfica, Facultad de Ingeniería. Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica.

Director de la investigación

MSc. Edwin Porras Arce

Profesor de la Escuela de Ingeniería Topográfica, Facultad de Ingeniería

Universidad de Costa Rica

Lista de palabras claves

Desarrollo habitacional, urbanización, condominio, áreas, parques, zonas verdes, área comunal, juegos infantiles, recreación, planificación urbana, ordenamiento territorial, plan regulador, áreas públicas recreativas, municipalidad.

DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL

Fecha: Abril 20, 2020

Los suscritos, Vanessa Chaves Mora, cédula 1-0862-0975, con número de carné 931117, José Cisneros Cisneros, cédula 8-0063-0764, con número de carné 841109, Olman Fuentes Aguilar, cédula 3-0363-0997, con número de carné 981434, Alfonso Miranda Pérez, cédula 2-0577-0084, con número de carné A02647, Gustavo Rojas Salazar, cédula 5-0321-0905, con número de carné 993549 y Roberto Segura González, cédula 1-1122-0134, con número de carné 993802, todos estudiantes de la carrera de Licenciatura en Ingeniería Topográfica de la Universidad de Costa Rica, manifiestan que son autores del Seminario de Graduación **Afectación potencial al área comunal de uso público debido a los desarrollos condominales en los cantones de Desamparados, Escazú, Goicoechea, Montes de Oca, San José, Santa Ana y Tibás de la Provincia de San José**, bajo la Dirección del **MSc. Edwin Porras Arce**, quien en consecuencia tiene derechos compartidos sobre los resultados de esta investigación.

Asimismo, hacemos traspaso de los derechos de utilización del presente trabajo a la Universidad de Costa Rica, para fines académicos: docencia, investigación, acción social y divulgación.

Nota: De acuerdo con la Ley de Derechos de Autor y Derechos Conexos N° 6683, Artículo 7 (versión actualizada el 02 de julio de 2001); "no podrá suprimirse el nombre del autor en las publicaciones o reproducciones, ni hacer en ellas interpolaciones, sin una conveniente distinción entre el texto original y las modificaciones o adiciones editoriales". Además, el autor conserva el derecho moral sobre la obra, Artículo 13 de esta ley, por lo que es obligatorio citar la fuente de origen cuando se utilice información contenida en esta obra.

DEDICATORIA

Dedicamos este trabajo de investigación primeramente a Dios, por forjarnos el camino dándonos salud y vida, y permitirnos concluir este trabajo tan importante de nuestra formación profesional. A cada una de nuestras familias por su amor y apoyo incondicional en cada momento vivido en esta etapa de nuestras vidas.

Al Sr. Edwin Porras Arce, por su entrega, dedicación y apoyo desde el comienzo del proyecto, siendo nuestro guía en la investigación.

GLOSARIO DE ABREVIATURAS

CENADA: Centro Nacional de Abastecimiento y Distribución de Alimentos

CEPAL: Comisión Económica para América Latina y el Caribe

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos

FFPI: Finca filial primaria individualizada

FIEL: Fundación de investigaciones económicas Latinoamericanas

GAM: Gran Área Metropolitana

IDRD: Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte de Colombia

IDU: Instituto de Desarrollo Urbano de Colombia

IGN: Instituto Geográfico Nacional

INEC: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

MEIC: Ministerio de Economía, Industria y Comercio de Costa Rica

MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

PIMA: Programa Integral de Mercadeo Agropecuario

SEDESOL: Secretaría de Desarrollo Social

SETENA: Secretaría Técnica Nacional Ambiental

SIG: Sistema de Información Geográfica

SNIT: Sistema Nacional de Información Territorial

UCR: Universidad de Costa Rica

UGM: Unidad Geoestadísticas Mínimas

UNODC: Oficina de Naciones Unidas contra la Droga y el Delito

WFS: Web Feature Service (servicio de datos)

Tabla de contenido

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN	1
1.1 Introducción.....	1
1.2 Importancia de la investigación	4
1.3 Antecedentes	8
1.4 Justificación: problema específico.....	9
1.5 Estado de la cuestión.....	13
1.6 Delimitación de la investigación	19
1.6.1 Delimitación espacial	19
1.6.2 Delimitación temporal	20
1.6.3 Limitaciones.....	20
1.7 Objetivos	22
1.7.1 Objetivo general.....	22
1.7.2 Objetivos específicos	22
CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO	23
2.1 Normativa utilizada en desarrollos de índole urbanística	34
2.1.1 Ley de Planificación Urbana N° 4240	34
2.1.2 Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.....	36
CAPÍTULO III DERECHO NORMATIVO NACIONAL E INTERNACIONAL.....	38
3.1 Derecho normativo nacional.....	38
3.2 Derecho normativo internacional.....	41
3.2.1 País: Colombia.....	41
3.2.2 País: Chile	42
CAPÍTULO IV MARCO METODOLÓGICO	44
4.1 Caracterizar los desarrollos que se encuentran dentro del Régimen de Propiedad en Condominio en la unidad de estudio.....	44
4.1.1 Recopilación inicial de datos.....	44
4.1.2 Fuentes de información	45
4.1.3 Descripción y exploración de los datos.....	46
4.1.3.1 Municipalidades.....	46
4.1.3.1.1 Cantón de Desamparados.....	46

4.1.3.1.2 Cantón de Escazú	48
4.1.3.1.3 Cantón de Goicoechea.....	50
4.1.3.1.4 Cantón de Montes de Oca.....	51
4.1.3.1.5 Cantón de San José.....	53
4.1.3.1.6 Cantón de Santa Ana	55
4.1.3.1.7 Cantón de Tibás	56
4.1.3.2 Registro Inmobiliario.....	57
4.1.3.3 Instituto Geográfico Nacional (IGN).....	59
4.1.4 Preparación de los datos	59
4.1.4.1 Selección y limpieza de datos	59
4.1.4.1.1 Cantón de Desamparados.....	60
4.1.4.1.2 Cantón de Escazú	63
4.1.4.1.3 Cantón de Goicoechea.....	64
4.1.4.1.4 Cantón de Montes de Oca.....	67
4.1.4.1.5 Cantón de San José	68
4.1.4.1.6 Cantón de Santa Ana	70
4.1.4.1.7 Cantón de Tibás	71
4.1.4.1.8 Registro Inmobiliario e Instituto Geográfico Nacional	73
4.1.4.2 Integración de los datos identificados en la unidad de estudio	74
4.1.5 Descripción de elementos para la caracterización de la unidad de estudio.....	77
4.1.5.1 Proceso de selección y agregación	77
4.1.5.2 Niveles de análisis.....	79
4.1.5.2.1 Nivel 3	79
4.1.5.2.2 Nivel 2	79
4.1.5.2.3 Nivel 1	80
4.2 Descripción del proceso metodológico para el cálculo del porcentaje de las áreas que potencialmente se han dejado de percibir para el uso comunal por el desarrollo de los proyectos condominales en la unidad de estudio.	82
4.2.1 Cálculo del área no cedida	82
4.3 Descripción del proceso metodológico para la comparación del porcentaje de las áreas que potencialmente se han dejado de percibir para el uso comunal por el desarrollo de los proyectos condominales en la unidad de estudio.....	86
4.3.1 Proceso de selección y agregación	88

4.3.1.1 Niveles de análisis	90
4.3.1.1.1 Nivel 3	90
4.3.1.1.2 Nivel 2	90
4.4 Descripción del proceso metodológico para la confrontación del porcentaje de las áreas que potencialmente se han dejado de percibir para el uso comunal según el tipo de desarrollo condominal en la unidad de estudio	92
4.4.1 Proceso de selección y agregación para el cálculo de área dejada percibir clasificada por tipo de condominio	92
4.4.1.1 Niveles de análisis	92
4.4.1.1.1 Nivel 3	93
4.4.1.1.2 Nivel 2	93
4.5 Descripción del proceso metodológico para realizar la proyección del crecimiento condominal al año 2025 en la unidad de estudio	95
4.5.1 Procedimiento para el análisis de los datos temporales	95
4.5.1.1 Proceso de selección y agregación	95
4.5.1.2 Niveles de análisis	96
4.5.1.2.1 Nivel 3	96
4.5.1.2.2 Nivel 2	97
4.5.1.3 Método aplicado para la proyección	98
CAPÍTULO V ANÁLISIS DE DATOS.....	100
5.1 Análisis de resultados de la identificación de los desarrollos que se encuentran dentro del régimen de propiedad en condominio en la unidad de estudio	100
5.1.1 Descripción de la conformación del área por cantón de la unidad de estudio	101
5.1.1.1 Descripción de la cantidad de condominios inscritos por cantón de la unidad de estudio	102
5.1.1.2 Relación del área condominal total del cantón con el área total de los desarrollos en condominios en la unidad de estudio	104
5.1.1.3 Distribución de las áreas condominales dentro de cada cantón	106
5.1.2 Relación entre distritos con mayor cantidad de condominios en los cantones que componen la unidad de estudio.....	108
5.1.2.1 Cantidad y porcentaje de condominios por cada distrito de los cantones que integran la unidad de estudio	109
5.1.2.1.1 Cantón de Desamparados.....	109
5.1.2.1.2 Cantón de Escazú	113

5.1.2.1.3 Cantón de Goicoechea.....	117
5.1.2.1.4 Cantón de Montes de Oca.....	120
5.1.2.1.5 Cantón de San José.....	124
5.1.2.1.6 Cantón de Santa Ana.....	127
5.1.2.1.7 Cantón de Tibás.....	131
5.2 Análisis correspondiente al área potencial que las municipalidades han dejado de percibir por los desarrollos en condominios en la unidad de estudio	134
5.3 Comparar el porcentaje de las áreas que potencialmente se han dejado de percibir para el uso comunal por el desarrollo de los proyectos condominales entre los cantones que conforman la unidad de estudio	135
5.3.1 Tendencia central y variabilidad de los datos analizados	135
5.3.2 Cantidad de área no cedida por parte de los desarrollos en condominio a las municipalidades de los cantones que componen la unidad de estudio. ..	137
5.3.3 Distribución de la superficie que han dejado de percibir los cantones que componen la unidad de estudio, en comparación con el área total cantonal	138
5.4 Confrontar el porcentaje de las áreas que potencialmente se han dejado de percibir para el uso comunal según el tipo de desarrollo condominal en los cantones que conforman la unidad de estudio.....	140
5.4.1 Superficie no cedida a la unidad de estudio por parte de los desarrollos en condominio según su tipo	140
5.4.2 Área no cedida por tipo de condominios y por cantones	141
5.5 Proyectar el crecimiento condominal al año 2025 en la unidad de estudio y en cada cantón.....	143
5.5.1 Cantidad de condominios por año en la unidad de estudio	143
5.5.2 Cantidad de condominios por año en los cantones	146
5.5.2.1 Cantón de Desamparados.....	146
5.5.2.2 Cantón de Escazú	147
5.5.2.3 Cantón de Goicoechea.....	148
5.5.2.4 Cantón de Montes de Oca.....	148
5.5.2.5 Cantón de San José.....	149
5.5.2.6 Cantón de Santa Ana	150
5.5.2.7 Cantón de Tibás	151
5.5.3 Cantidad de área no cedida por año debido a los desarrollos en condominio en la unidad de estudio	152

5.5.4 Cantidad de área no cedida por año a causa de los desarrollos en condominio en los cantones	156
5.5.4.1 Cantón de Desamparados.....	156
5.5.4.2 Cantón de Escazú	157
5.5.4.3 Cantón de Goicoechea.....	158
5.5.4.4 Cantón de Montes de Oca.....	159
5.5.4.5 Cantón de San José	160
5.5.4.6 Cantón de Santa Ana	161
5.5.4.7 Cantón de Tibás	162
5.5.5 Comparación de los modelos de proyección aplicados	163
5.5.6 Proyección de cantidad de condominios para el año 2025 en los cantones y en la unidad de estudio	164
5.5.6.1 Proyección de cantidad de condominios para el año 2025 en los cantones.....	164
5.5.6.1.1 Cantón de Desamparados.....	164
5.5.6.1.2 Cantón de Escazú	165
5.5.6.1.3 Cantón de Goicoechea.....	166
5.5.6.1.4 Cantón de Montes de Oca.....	166
5.5.6.1.5 Cantón de San José	167
5.5.6.1.6 Cantón de Santa Ana	168
5.5.6.1.7 Cantón de Tibás.....	169
5.5.6.2 Proyección de cantidad de condominios para el año 2025 en la unidad de estudio.....	169
5.5.7 Proyección de cantidad de área no cedida por parte de los desarrollos en condominio para el año 2025.....	171
5.5.7.1 Proyección de cantidad de área no cedida a los cantones.....	171
5.5.7.1.1 Cantón de Desamparados.....	171
5.5.7.1.2 Cantón de Escazú	171
5.5.7.1.3 Cantón de Goicoechea.....	172
5.5.7.1.4 Cantón de Montes de Oca.....	173
5.5.7.1.5 Cantón de San José	174
5.5.7.1.6 Cantón de Santa Ana	175
5.5.7.1.7 Cantón de Tibás	176
5.5.7.2 Proyección de cantidad de área no cedida a la unidad de estudio	177

CAPÍTULO VI CONCLUSIONES	179
6.1 Conclusiones de los objetivos específicos	179
6.1.1 Objetivo 1.....	179
6.1.2 Objetivo 2.....	181
6.1.3 Objetivo 3.....	181
6.1.4 Objetivo 4.....	182
6.1.5 Objetivo 5.....	182
6.2 Conclusión del objetivo general	183
CAPÍTULO VII PROYECCIONES	184
CAPÍTULO VIII RECOMENDACIONES.....	185
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	186
ANEXOS	193

Índice de imágenes

Imagen No. 1. Grupo de Seminario (2020), Congestionamiento Vial, Condominio Centro Corporativo Internacional, Avenida 6, Calle 26, Distrito Hospital, Cantón de San José, Provincia de San José.	10
Imagen No. 2. Grupo de Seminario (2020), Congestionamiento Vial, Condominio Centro Corporativo Internacional, Avenida 6, Calle 26, Distrito Hospital, Cantón de San José, Provincia de San José.	11
Imagen No. 3 Grupo de Seminario (2020), Congestionamiento Vial, Condominio Centro Corporativo Internacional, Avenida 6, Calle 26, Distrito Hospital, Cantón de San José, Provincia de San José.	11
Imagen No. 4 Grupo de Seminario. Acera deteriorada sin cordón y caño, Condominio Casa Real, Distrito San Sebastián, Cantón de San José, Provincia de San José.	12
Imagen No. 5 Diseño de Condominio Horizontal Residencial Corales.....	17
Imagen No. 6 Tabla de Áreas, Diseño de Condominio Horizontal Residencial Corales... ..	18
Imagen No. 7 Distribución de filiales en parte de los distritos de Desamparados y San Rafael Abajo.	48
Imagen No. 8 Extracto del Sistema de Información Geoespacial Organizacional del Cantón de Escazú.....	49
Imagen No. 9 Capa de filiales, Condominio Uniplaza ubicado en el Distrito de Guadalupe, Cantón de Goicoechea.	51
Imagen No. 10 Distribución predial del Cantón de Montes de Oca por sectores	52
Imagen No. 11 Sector de Vargas Araya, San Pedro, Montes de Oca.....	53
Imagen No. 12 Condominio Los Ángeles en el Distrito Hospital.	53
Imagen No. 13 Condominio Casa de Retiro Antara, distrito Piedades. Fuente: elaboración propia.....	56
Imagen No. 14 Organigrama del registro inmobiliario.....	57
Imagen No. 15 Distribución del condominio Montecarlo ubicado en el distrito de San Rafael Abajo. Fuente: elaboración propia.	60
Imagen No. 16 Agrupación de datos gráficos para generar la matriz del Condómino Montecarlo. Fuente: elaboración propia	60
Imagen No. 17 Predios identificados como campos incompletos o erróneos.	61
Imagen No. 18 Selección y limpieza de datos en el cantón de Desamparados.	62

Imagen No. 19 Comparación entre los datos municipales y el Sistema de Información Geoespacial municipal.....	63
Imagen No. 20 Esquema de depuración y limpieza de datos proporcionados por la Municipalidad de Goicoechea.	66
Imagen No. 21 Casos de identificación y limpieza de datos.	68
Imagen No. 22 Combinación e integración de capas para identificar las matrices del cantón de San José.	69
Imagen No. 23 Distintas situaciones en las que se identifican los condominios del Cantón de Santa Ana.	71
Imagen No. 24 Dibujo de condominios en el cantón de Tibás. Condominio Horizontal Vertical Comercial Plaza Del Valle.....	72
Imagen No. 25 Esquema de integración de datos para conformar la capa de condominios.	75
Imagen No. 26 Descripción general de la ubicación de los desarrollos en Régimen de Propiedad en Condominio en la unidad de estudio.	76
Imagen No. 27 Niveles de agregación y selección para el análisis del comportamiento de los datos de los condominios.	78
Imagen No. 28 Se muestra el área y el porcentaje calculado para cada condominio.	85
Imagen No. 29 Niveles de agregación de datos para el análisis de la cantidad de condominios y el área no cedida.....	89
Imagen No. 30 Imagen de ubicación de la unidad de estudio	100
Imagen No. 31 Grupo de Seminario. (2020), Contraste entre el Condominio Bohemia y lugares aledaños, Distrito: Escazú, Cantón: Escazú, Provincia San José.	196
Imagen No. 32 Grupo de Seminario. (2020), Contraste entre los Condominios Don Luis, Club Escazú y lugares aledaños, Distrito: Escazú, Cantón: Escazú, Provincia San José.	197
Imagen No. 33 Grupo de Seminario. (2020), Contraste entre el Condominio Colonial Escazú y lugares aledaños, Distrito: Escazú, Cantón: Escazú, Provincia San José.	198
Imagen No. 34 Grupo de Seminario. (2020), Contraste entre el Condominio Riverside (etapa I y II) y lugares aledaños, Distrito: Escazú, Cantón: Escazú, Provincia San José.	199
Imagen No. 35 Grupo de Seminario. (2020), Contraste entre el Condominio Country y lugares aledaños, Distrito: San Rafael, Cantón: Escazú, Provincia San José.	200

Imagen No. 36 Grupo de Seminario. (2020), Contraste entre el Condominio Comercial Palacio de los Reyes, conocido como Plaza del Río y lugares aledaños, Distrito: San Rafael, Cantón: Escazú, Provincia San José. 201

Índice de tablas

Tabla No. 1 Cantidad de viviendas en régimen de propiedad en condominio.....	19
Tabla No. 2 Extracto de la lista de condominios entregada por la Municipalidad de Tibás. Fuente: Municipalidad de Tibás.	56
Tabla No. 3 Datos suministrados por el Registro Inmobiliario.....	58
Tabla No. 4 Cantidad de desarrollos en condominio en cada cantón.	102
Tabla No. 5 Relación del área de condominios por cantón versus el área condominal de la unidad de estudio.	104
Tabla No. 6 Cobertura del área de condominios versus área del cantón.....	106
Tabla No. 7 Distritos con mayor cantidad de desarrollos en condominio de la unidad de estudio.	108
Tabla No. 8 Distritos con mayor cantidad de área de condominios en la unidad de estudio.	109
Tabla No. 9 Relación de cantidad y área de condominio según el distrito y su área en el cantón de Desamparados.	110
Tabla No. 10 Relación entre el área de condominio y área de cada distrito en el cantón de Desamparados.	112
Tabla No. 11 Relación de cantidad y área de condominio por el distrito y su área correspondiente.	113
Tabla No. 12 Relación entre el área de condominio y área de cada distrito en el cantón de Escazú.....	116
Tabla No. 13 Relación de cantidad y área de condominio según el distrito y su área en el cantón de Goicoechea.	117
Tabla No. 14 Relación entre el área de condominio y área de cada distrito en el cantón de Goicoechea.....	119
Tabla No. 15 Relación de cantidad y área de condominio según el distrito y su área en el cantón de Montes de Oca.....	120
Tabla No. 16 Relación entre el área de condominio y área de cada distrito en el cantón de Montes de Oca.	123
Tabla No. 17 Relación de cantidad y área de condominio según el distrito y su área en el cantón de San José.	124
Tabla No. 18 Relación entre el área de condominio y área de cada distrito en el cantón de San José.....	127

Tabla No. 19 Relación de cantidad y área de condominio según el distrito y su área en el cantón de Santa Ana.	128
Tabla No. 20 Relación entre el área de condominio y área de cada distrito en el cantón de Santa Ana.....	130
Tabla No. 21 Relación de cantidad y área de condominio según el distrito y su área del cantón de Tibás.	131
Tabla No. 22 Relación entre el área de condominio y área de cada distrito en el cantón de Tibás.....	133
Tabla No. 23 Cálculo del área que las municipalidades han dejado de percibir por los desarrollos en condominio.	134
Tabla No. 24 Datos de posición y variabilidad por cantón y unidad de estudio.....	135
Tabla No. 25 Distribución del área no cedida por cantón de la unidad de estudio.	137
Tabla No. 26 Relación entre el área total cantonal y el porcentaje de área no cedida por los condominios.	139
Tabla No. 27 Área no cedida de acuerdo con el tipo de condominios de la unidad de estudio.....	140
Tabla No. 28 Distribución del área no cedida por parte de los condominios según el tipo y el cantón.	141
Tabla No. 29 Desarrollos de condominios en el periodo de 1974 al 2017 en la unidad de estudio.....	145
Tabla No. 30 Área no cedida por año en ha para el periodo comprendido entre el 1974 y el 2017 en la unidad de estudio.	154
Tabla No. 31 Comparación de modelos de regresión.....	163
Tabla No. 32 Cantidad de condominios proyectados al año 2025 para la unidad de estudio.....	170
Tabla No. 33 Proyección de área no cedida por parte de los desarrollos en condominio al año 2025.....	177
Tabla No. 34 Según artículo II.3 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.	181
Tabla No. 35 Porcentaje de las áreas que se han dejado de percibir para el uso comunal según el tipo de desarrollo condominal en la unidad de estudio.....	182
Tabla No. 36 Crecimiento condominal por cantidad de condominio y por área en la unidad de estudio proyectado para el año 2025.	183

Índice de gráficos

Gráfico No. 1 Distribución de área de los cantones en la unidad de estudio.	101
Gráfico No. 2 Porcentaje de cantidad de condominios por cantón en la unidad de estudio.	103
Gráfico No. 3 Distribución del área de condominios por cantón con relación al área total de condominios de la unidad de estudio.	105
Gráfico No. 4 Distribución del área cubierta por los condominios en cada cantón y la unidad de estudio.	107
Gráfico No. 5 Porcentaje de condominios por distritos en el cantón de Desamparados.	110
Gráfico No. 6 Porcentaje de área de condominios por distrito del cantón de Desamparados.	111
Gráfico No. 7 Distribución de área por distrito del cantón de Desamparados.....	111
Gráfico No. 8 Distribución de área de condominios en relación con el área de cada distrito del cantón de Desamparados.	113
Gráfico No. 9 Porcentaje de condominios por distritos en el cantón de Escazú.	114
Gráfico No. 10 Porcentaje de área de condominios por distrito del cantón de Escazú. .	115
Gráfico No. 11 Distribución de área de cada distrito en el cantón de Escazú.....	115
Gráfico No. 12 Distribución de área de condominios en relación con el área de cada distrito del cantón de Escazú.	116
Gráfico No. 13 Porcentaje de condominios por distritos del Cantón de Goicoechea.	118
Gráfico No. 14 Porcentaje de área de condominios por distrito del cantón de Goicoechea.	118
Gráfico No. 15 Distribución de área por distrito del cantón de Goicoechea.....	119
Gráfico No. 16 Distribución de área de condominios en relación con el área de cada distrito del cantón de Goicoechea	120
Gráfico No. 17 Porcentaje de condominios por distritos en el cantón de Montes de Oca.	121
Gráfico No. 18 Porcentaje de área de condominios por distrito del cantón de Montes de Oca.....	122
Gráfico No. 19 Distribución de área de distritos del cantón de Montes de Oca.	122
Gráfico No. 20 Distribución de área de condominios de en relación con el área de cada distrito del cantón de Montes de Oca.....	123
Gráfico No. 21 Porcentaje de condominios por distritos en el cantón de San José.	125

Gráfico No. 22 Porcentaje de área de condominios por distrito del cantón de San José.	125
Gráfico No. 23 Distribución de área por distrito del cantón de San José.....	126
Gráfico No. 24 Distribución de área de condominios en relación con el área de cada distrito del cantón de San José.	127
Gráfico No. 25 Porcentaje de condominios por distritos en el cantón de Santa Ana.	128
Gráfico No. 26 Porcentaje de área de condominios por distrito del cantón de Santa Ana.	129
Gráfico No. 27 Distribución de área por distrito del cantón de Santa Ana.	129
Gráfico No. 28 Distribución de área de condominios de acuerdo con el área de cada distrito del cantón de Santa Ana.	130
Gráfico No. 29 Porcentaje de condominios por distritos en el cantón de Tibás.	131
Gráfico No. 30 Porcentaje de área de condominios por distrito del cantón de Tibás.	132
Gráfico No. 31 Distribución de área por distrito del cantón de Tibás.	132
Gráfico No. 32 Distribución de área de condominios en relación con el área de cada distrito del cantón de Tibás.	133
Gráfico No. 33 Distribución del área no cedida por cantón de la unidad de estudio.	138
Gráfico No. 34 Distribución del área no cedida de condominios de acuerdo con el área cantonal.	139
Gráfico No. 35 Área porcentual no cedida de condominios de acuerdo con su tipo.	141
Gráfico No. 36 Área no cedida de condominios de acuerdo con el tipo y al cantón.	142
Gráfico No. 37 Distribución de condominios inscritos en la unidad de estudio desde 1974 hasta el 2017.	145
Gráfico No. 38 Condominios inscritos en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Desamparados.	146
Gráfico No. 39 Condominios inscritos en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Escazú.	147
Gráfico No. 40 Condominios inscritos en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Goicoechea.	148
Gráfico No. 41 Condominios inscritos en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Montes de Oca.	149
Gráfico No. 42 Condominios inscritos en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de San José.	150

Gráfico No. 43 Condominios inscritos en el periodo de 1974 al año 2017 en el cantón de Santa Ana.....	151
Gráfico No. 44 Condominios inscritos en el periodo de 1974 al año 2017 en el cantón de Tibás.....	152
Gráfico No. 45 Distribución de condominios inscritos en la unidad de estudio desde el 1974 hasta el 2017.	155
Gráfico No. 46 Área no cedida por los desarrollos en condominio en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Desamparados.....	156
Gráfico No. 47 Área no cedida por los desarrollos en condominio en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Escazú.	157
Gráfico No. 48 Área no cedida por los desarrollos en condominio en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Goicoechea.....	158
Gráfico No. 49 Área no cedida por los desarrollos en condominio en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Montes de Oca.....	159
Gráfico No. 50 Área no cedida por los desarrollos en condominio en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de San José.....	160
Gráfico No. 51 Área no cedida por los desarrollos en condominio en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Santa Ana.	161
Gráfico No. 52 Área no cedida por los desarrollos en condominio en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Tibás.	162
Gráfico No. 53 Proyección de la cantidad de condominios en el cantón de Desamparados para el año 2025.....	165
Gráfico No. 54 Proyección de la cantidad de condominios en el cantón de Escazú para el año 2025.....	165
Gráfico No. 55 Proyección de la cantidad de condominios en el cantón de Goicoechea para el año 2025.....	166
Gráfico No. 56 Proyección de la cantidad de condominios en el cantón de Montes de Oca para el año 2025.....	167
Gráfico No. 57 Proyección de la cantidad de condominios en el cantón de San José para el año 2025.....	168
Gráfico No. 58 Proyección de la cantidad de condominios en el cantón de Santa Ana para el año 2025.....	168
Gráfico No. 59 Proyección de la cantidad de condominios en el cantón de Tibás para el año 2025.....	169

Gráfico No. 60 Proyección de la cantidad de condominios en la unidad de estudio para el año 2025.....	170
Gráfico No. 61 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en el cantón de Desamparados para el año 2025.....	171
Gráfico No. 62 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en el cantón de Escazú para el año 2025.....	172
Gráfico No. 63 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en el cantón de Goicoechea para año 2025.	173
Gráfico No. 64 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en el cantón de Montes de Oca para el año 2025.....	174
Gráfico No. 65 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en el cantón San José para el año 2025.....	175
Gráfico No. 66 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en el Cantón de Santa Ana para el año 2025.	176
Gráfico No. 67 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en el cantón de Tibás para el año 2025.....	177
Gráfico No. 68 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en la unidad de estudio para el año 2025.	178

RESUMEN

El objetivo general de la presente investigación consiste en determinar la potencial afectación en las áreas comunales de uso público en los cantones de Desamparados, Escazú, Goicoechea, Montes de Oca, San José, Santa Ana y Tibás, de la provincia de San José, debido al incremento de desarrollos inscritos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio de conformidad con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933.

En el capítulo I, se desarrolla la justificación y se plantea el problema específico, se delimita la investigación espacial y temporalmente, y se indican las limitaciones. Se establecen el objetivo general y los objetivos específicos de la investigación, con el fin de determinar la afectación en áreas comunales de uso público en las comunidades de los cantones anteriormente indicados.

En el capítulo II, se expone el marco teórico, que contiene la teoría empleada para el estudio, el cálculo, el análisis, la interpretación y la comprensión de información aplicada en la investigación. Además, se incluye la normativa utilizada en desarrollos de índole urbanística.

En el capítulo III, se investigan los antecedentes referentes a normativa nacional, relacionada al concepto de condominio, desde sus inicios hasta la actualidad, y la normativa internacional referente a la aplicabilidad de planeamiento en ordenamiento territorial de desarrollos de proyectos urbanísticos, así como la distribución y la accesibilidad a espacios públicos.

En el capítulo IV, se expone la metodología utilizada, donde se definen los procedimientos relacionados a cada uno de los objetivos específicos, y se realiza una recopilación, descripción, exploración, selección y limpieza de datos, para caracterizar los desarrollos que se encuentran en el Régimen de Propiedad en Condominio e integrarlos en la unidad de estudio. Se realizan procesos de selección y agregación en los que se identifican tres niveles de análisis: nivel 1 distritos, nivel 2 cantones, nivel 3 unidad de estudio; para el análisis y la comparación de los datos, mediante un sistema de información geográfica. Se define la metodología para el cálculo y el porcentaje de las áreas que potencialmente se han dejado de percibir para el uso comunal, así como los procedimientos para la confrontación del porcentaje según el tipo de desarrollo condominal y la proyección del crecimiento condominal al año 2025 en la unidad de estudio.

En el capítulo V, se muestran los resultados obtenidos y el análisis de los datos derivados de la investigación y en el capítulo VI, se presentan las conclusiones de cada uno de los objetivos planteados en la investigación y del objetivo general.

El capítulo VII corresponde a proyecciones derivadas de la investigación, que pueden ser de utilidad a las municipalidades y otras instituciones relacionadas con la salud de la población, tales como la Caja Costarricense de Seguro Social y el Ministerio de Salud; así como insumo para futuras investigaciones relacionadas al entorno donde se ubican los condominios.

Finalmente, se presenta un apartado de anexos, el cual contiene un mapa de la unidad de estudio, una memoria fotográfica y la información caracterizadora de los condominios localizados en cada uno de los cantones involucrados en la investigación.

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

1.1 Introducción

Las ciudades se han ido expandiendo de forma acelerada, como consecuencia, en gran medida, del crecimiento poblacional, lo cual ha tenido como resultado un aumento en la construcción de casas, edificios, centros comerciales, y conjuntos residenciales en la modalidad de condominios, contrario a la construcción de urbanizaciones, en las que, al no desarrollarse, no se crean áreas comunales o áreas de uso público.

Los espacios públicos o las áreas comunales como zonas verdes, parques, juegos infantiles y facilidades comunales son lugares públicos dedicados a la recreación, la socialización y el esparcimiento, para que los habitantes de una ciudad puedan expresarse de forma artística, deportiva y cultural.

El fin primordial de los espacios públicos o las áreas comunales es el que los habitantes puedan mejorar su calidad de vida y favorecer su salud física y mental, así como tener mayor interacción social.

Hoy en día, es difícil encontrar áreas urbanas en las que los niños cuenten con espacios donde puedan jugar y disfrutar de un medio ambiente sano, pues el entorno que los rodea son ciudades aglomeradas de vehículos, edificios, centros comerciales y viviendas construidas contiguas, sin zonas verdes adecuadas para la actividad física y la convivencia social.

El poco desarrollo de urbanizaciones ha generado que las personas o familias opten por ofertas inmobiliarias más atractivas que incluyen áreas de uso común como zonas verdes y parques, por lo que prefieren la compra de viviendas o apartamentos construidos bajo el régimen de propiedad en condominio.

Aspectos importantes como la seguridad, la privacidad y la comodidad han planteado una nueva realidad en la sociedad costarricense: el aumento de desarrollos habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio.

El auge de un estilo de vida acelerado con extensas jornadas de trabajo ha propiciado que las personas tengan como principal opción vivir en lugares donde la tranquilidad y la seguridad sean su prioridad, situación que influye en que se dé un mayor interés en adquirir viviendas en desarrollos condominales, donde las áreas comunes, como áreas verdes y recreativas, juegos infantiles, jardines, senderos, calles o accesos, piscinas y parques, sean solo para el uso, disfrute y bienestar de las personas que viven en los condominios.

Los proyectos condominales cuentan con múltiples servicios en un solo lugar, donde las áreas comunes se comparten con los condóminos, lo cual contribuye a la socialización. Además, se tiene el beneficio de contar con un encargado o personal que da mantenimiento a las áreas comunes, cuyo costo está incluido en una cuota mensual de mantenimiento. Por otra parte, hoy en día, los condominios presentan un mejor diseño en cuanto a la distribución de calles, jardines, parques, parqueos y servicios que las urbanizaciones.

Contrario a lo anterior, los desarrollos condominales también presentan ciertas desventajas con respecto al uso de las áreas comunes, por ejemplo: aunque un propietario no utilice las áreas comunes, de igual forma debe cancelar mensualmente la cuota de mantenimiento, que a veces es de un costo elevado, y también se tienen restricciones o reglas para su uso y disfrute.

Dentro las desventajas en los desarrollos condominales, se puede mencionar que la propiedad es compartida, ya que solo se es propietario del espacio entre las paredes internas de cada filial y no del terreno donde se asienta el condominio. Por lo tanto, si se quiere realizar alguna remodelación a la filial de la cual se es propietario o en la parte externa del condominio, se debe realizar una asamblea entre todos los miembros que conforman el condominio para determinar si se aprueba o no.

En Costa Rica, en los cantones de Desamparados, Escazú, Goicoechea, Montes de Oca, San José, Santa Ana y Tibás, de la provincia de San José, se observa una disminución en la construcción de urbanizaciones, en detrimento de la apertura de áreas comunales como parques, áreas verdes y juegos infantiles, lo que da como

consecuencia ciudades con aspectos urbanísticos poco llamativos, desde el punto de vista de la recreación, el esparcimiento y la socialización.

En una entrevista realizada el día 3 de julio del año 2018, el Ing. Mario Iván Rojas Sánchez, director del Departamento de Ingeniería de la Municipalidad de Goicoechea, indicó que las áreas de parques, áreas verdes y de uso comunal que existen en las comunidades son poco reguladas, protegidas o preservadas por la municipalidad, al no contar con el personal ni la maquinaria adecuada para el mantenimiento de dichas zonas. Según señala el Ing. Rojas, la municipalidad ha optado por delegar el mantenimiento y la protección de las zonas públicas a las Juntas Administrativas o Asociaciones integradas por los vecinos. No obstante, no siempre existen comunidades organizadas, pues, en la mayoría de los casos, el ciudadano no tiene un sentido de pertenencia y no le da importancia al cuidado y el mantenimiento de las áreas comunales ubicadas en el cantón.

Es necesario, para el desarrollo físico y mental de los ciudadanos, tener zonas donde se puedan realizar actividades al aire libre, donde los niños puedan correr y jugar libremente, donde el adulto mayor pueda disfrutar de la naturaleza y recibir aire fresco; que, a pesar de encontrarse en la ciudad, exista un equilibrio entre los edificios, casas y áreas comunales, pues toda persona tiene derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.

1.2 Importancia de la investigación

La investigación consiste en determinar la potencial afectación en las áreas comunales de uso público en las comunidades de los cantones de Desamparados, Escazú, Goicoechea, Montes de Oca, San José, Santa Ana y Tibás ocasionada por el desarrollo condominal en estos cantones; entendiéndose como potencial afectación el área dejada de percibir en el supuesto legal contenido en la ley No. 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, para que los desarrolladores de este tipo de proyectos hubieran tenido la obligación de entregar el 10 % del área de desarrollo a los municipios.

En la actualidad, la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no exige a los desarrolladores ceder a las municipalidades áreas de uso comunal, como calles, parques y salones comunales. En los desarrollos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, solamente se tienen áreas privativas, denominadas áreas comunes, y son de uso exclusivo de los condóminos.

Según menciona la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), de los Estados Unidos Mexicanos, en mayo del 2010 en su *Diagnóstico de espacios públicos*,

el espacio público es de interés porque es donde convergen diferentes actores como lo social, cultural, y lo político de una sociedad. Las ciudades y las áreas públicas tienen una relación muy estrecha, debido a que las ciudades crecen mientras que los espacios públicos presentan condiciones mejores de seguridad y calidad, para el deleite y disfrute de la población (SEDESOL, 2010, p. 4).

De acuerdo con la misma publicación,

ocurre diferente cuando existe un abandono físico y social de los espacios públicos generando en la población sensaciones de inseguridad, en detrimento de una ciudad con menor calidad de vida, (SEDESOL, 2010, pág. 4), por ejemplo, cuando grupos antisociales se apropian de estos espacios para realizar actos delictivos” (SEDESOL, 2010, p. 8).

Esto desmotiva el uso de las áreas públicas para la práctica del ejercicio físico, lo cual ocasiona una inversión del estado costarricense anualmente para atender las enfermedades producidas por la disminución de la práctica de ejercicio por parte de la población. Según el programa Reto País, en su blog *Sobrepeso y Obesidad: Situación Actual en Costa Rica*, "la Caja Costarricense del Seguro Social gastó 5 millones de colones por persona con obesidad en el año 2014, derivado de la atención médica y hospitalizaciones, producidas por la obesidad y sus daños colaterales" (Reto País, 2016).

Además, la ausencia de recreación y ejercicio va ligada al deterioro de la salud de las personas; por ejemplo, la obesidad infantil ha ido en crecimiento por la falta de ejercicio físico. La Primera Encuesta de Peso y Talla del año 2016 de la Escuela de Nutrición de la Universidad de Costa Rica reveló que en Costa Rica existen 118 mil escolares que presentan sobrepeso y obesidad infantil debido a la deficiente actividad física, entre otras causas (Escuela de Nutrición de la UCR, 2016).

De acuerdo con el Programa Integral de Mercadeo Agropecuario (PIMA), en el *Análisis del consumo de frutas, hortalizas, pescado y mariscos en los hogares costarricenses del año 2014*, página 13, "la obesidad tiene una fuerte asociación con factores como el ejercicio físico, la dieta, los factores psicológicos, la herencia y los factores socioculturales".

Según Aaron Fallas *et al.*, en su investigación denominada *Tamaño y vegetación de parques urbanos en el Cantón Central de San José, Costa Rica*, "las áreas públicas urbanas más comunes pueden ser: parques, áreas verdes, bulevares, jardines, plazas y aceras arboladas, las cuales en cierta medida son respetadas por el ser humano y utilizadas como centros sociales de recreación o esparcimiento" (Fallas *et al.*, 2016, p. 13).

Dichas zonas verdes realizan funciones ecológicas de importancia, como mejorar la calidad del aire, el agua y los recursos del suelo al absorber contaminantes, incrementar las áreas de captación y almacenamiento de agua, además de estabilizar los suelos (Fallas *et al.*, 2016, p. 13).

Asimismo, la vegetación ayuda a la salud mental y física de la población, la provisión de oportunidades de recreación, las oportunidades educativas en el tema ambiental y el mejoramiento estético del ambiente (Fallas *et al.*, 2016, p. 13).

Dicho estudio centró su investigación en los siguientes parques del Cantón Central de San José:

- Parque Morazán
- Jardín de Paz
- Parque España
- Parque Nacional
- Plaza de la Democracia
- Parque Garantías Sociales
- Plaza de las Artes
- Plaza González Víquez
- Parque Canas
- Parque Dolorosa
- Parque Central
- Parque Braulio Carrillo
- Parque Ministerio de Salud
- Bulevar del Correo
- Parque Central de Barrio México

Los autores determinan que, en cuanto a la relación entre área verde y obra gris en los parques municipales, según se desprende de los datos recolectados, solo el 6,67 % del área total de los parques está cubierta por vegetación, mientras que el 93,33 % restante del área total de los parques comprende construcciones en obra gris. Este dato revela la escasa cuantía de zonas verdes dentro los parques públicos (Fallas *et al.*, 2016 p. 16).

Además, los investigadores concluyen que, de acuerdo con esos porcentajes, se puede decir que se están perdiendo los espacios públicos con vegetación y zonas verdes, mientras que están aumentando drásticamente las construcciones de obra

gris, lo que provoca que las personas tengan menor cantidad de área pública para la práctica de deportes y actividades de recreación (Fallas *et al.*, 2016, p. 16).

Además, los autores afirman que la importancia de las zonas verdes en las ciudades radica en los efectos positivos que tienen sobre la población residente, los cuales pueden manifestarse en varios ámbitos: i) en el aprendizaje de la conciencia ambiental o ecológica; ii) en el proceso de enraizamiento en la comunidad y de construcción de identidad cultural y capital social; iii) en el sentimiento de seguridad; y iv) en la mejora del estado de salud mental y física de los ciudadanos (Fallas *et al.*, 2016, p. 17).

1.3 Antecedentes

Adrián Gerardo Valenciano Sequeira, en el año 2016, elaboró una tesis para obtener el grado de Licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad de Costa Rica, denominada *Evaluación del impacto en el funcionamiento de una ciudad causada por el desarrollo de condominios horizontales residenciales de gran tamaño según sus características, en zonas de Alajuela, Heredia, Curridabat y La Unión*.

Dicha investigación tiene como objetivo determinar indicadores que permitan valorar el impacto a las ciudades generado por los desarrollos de condominios residenciales horizontales, considerando las áreas recreativas, carreteras públicas y carreteras privadas. De esta forma, demuestra cuánto dejan de percibir las ciudades en áreas recreativas y carreteras, a raíz de la falta de regulación a los condominios.

El investigador, al estudiar los cuatro cantones de la Gran Área Metropolitana (GAM) en los cuales se ha dado una proliferación de la construcción de condominios después del año 2000, Heredia, Alajuela, Curridabat y La Unión, demuestra la afectación que han sufrido estos cantones respecto a las áreas recreativas y carreteras, mediante indicadores.

1.4 Justificación: problema específico

La problemática que se analiza en esta investigación corresponde a la determinación de la potencial afectación en áreas comunales de uso público en las comunidades de los cantones de Desamparados, Escazú, Goicoechea, Montes de Oca, San José, Santa Ana y Tibás, de la Provincia 1ª, San José, debido al incremento de desarrollos bajo el régimen de propiedad en condominio de conformidad con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933.

Las personas de las comunidades, y en especial la población más vulnerable, se ven perjudicadas, puesto que la disminución de las áreas comunales puede llevar a efectos sociales negativos asociados como el estrés, la obesidad, un mayor grado de contaminación en el aire, las inundaciones e incluso un aumento en la delincuencia, todo esto por causa de la falta de las zonas comunales para el disfrute de la población en general (Salas, 2017).

Las áreas comunales pueden ser aprovechadas por todas las personas que viven fuera o dentro de la comunidad, lo que conlleva a una mejora en la salud tanto física como mental; su uso no se limita a las personas que habitan dentro de un residencial, como es el caso de los condominios, pues en estos, a pesar de que poseen gran cantidad de zonas verdes y áreas recreativas, el disfrute de las mismas es exclusivo de los residentes.

El desarrollo de las propiedades en condominio ha tenido un aumento significativo en los últimos años; solo entre el 2014 y 2016 hubo un aumento del 9,94 % en los condominios verticales y un 2,39 % en los condominios horizontales. Este aumento va de la mano con la disminución de la cantidad de áreas comunales.

Esta tendencia de aumento de la propiedad en condominio se debe a que, por parte de los desarrolladores, se está buscando dar un mayor aprovechamiento al espacio en el área urbana.

La escasez o la ausencia de lugares idóneos para que las personas lleven a cabo prácticas deportivas es una situación que ha llevado a la sociedad a tener un alto

índice de obesidad y estrés, problemas que, a su vez, se pueden convertir en enfermedades como depresión, diabetes, presión arterial alta, entre otras. En Costa Rica, aproximadamente un 20 % de la población sufre de problemas de obesidad (Escuela de Estadística de la UCR, 2017).

El uso de drogas entre los jóvenes es un problema que aqueja a la sociedad en la actualidad. Los parques y las áreas comunales son una herramienta que se puede utilizar para prevenir el uso de las drogas, y para esto es fundamental contar con áreas adecuadas para que los jóvenes realicen variedad de actividades (UNODC, 2016).

En situaciones de emergencia causadas por desastres naturales, un recurso del cual las comunidades pueden disponer para hacer frente a esta situación son los salones comunales, los cuales pueden ser usados como albergues temporales. Sin embargo, al verse disminuida la creación de estos salones por la falta de áreas comunales, la población puede llegar a carecer de áreas idóneas donde refugiarse (Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, 2014).

Una problemática que generan los desarrollos condominales, principalmente los de tipo comercial, son los atascos en el tránsito o embotellamientos producidos principalmente los fines de semana o fechas de importancia para el consumidor.



Imagen No. 1. Grupo de Seminario (2020), Congestionamiento Vial, Condominio Centro Corporativo Internacional, Avenida 6, Calle 26, Distrito Hospital, Cantón de San José, Provincia de San José.



Imagen No. 2. Grupo de Seminario (2020), Congestionamiento Vial, Condominio Centro Corporativo Internacional, Avenida 6, Calle 26, Distrito Hospital, Cantón de San José, Provincia de San José.



Imagen No. 3 Grupo de Seminario (2020), Congestionamiento Vial, Condominio Centro Corporativo Internacional, Avenida 6, Calle 26, Distrito Hospital, Cantón de San José, Provincia de San José.

Los condominios no están obligados por las diferentes leyes de Costa Rica a mejorar el entorno donde se encuentran, dado que existe una desigualdad en la infraestructura de la ciudad con respecto a la existente en los desarrollos en condominio. Algunos problemas de infraestructura en las cercanías de los condominios son: calles sin aceras o en pésimo estado, alcantarillas colapsadas, parques abandonados y puentes en mal estado.

La realidad anterior contrasta con la infraestructura interna existente en los desarrollos condominales, los cuales se convierten en tipos de islas dentro de la ciudad, donde se ven marcadas las diferentes clases sociales. Esto afecta principalmente a las personas con mayor vulnerabilidad social.



Imagen No. 4 Grupo de Seminario. Acera deteriorada sin cordón y caño, Condominio Casa Real, Distrito San Sebastián, Cantón de San José, Provincia de San José.

1.5 Estado de la cuestión

A la fecha de esta investigación, no se encontraron estudios directamente relacionados con el trabajo. De acuerdo con la bibliografía consultada, se puede mencionar la siguiente información relevante sobre el tema:

1. En el año 2015, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) realizó una propuesta sobre un nuevo Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, que otorgaba a las municipalidades y al INVU la potestad de definir qué tierras son o no urbanizables en todo el país; así como la regulación de condominios aún y cuando estos tienen su propia Ley y Reglamento (Lara, 2015).

En el Reglamento propuesto, se estipulaba, en su artículo 26, la cesión de área pública en condominios, indicando que: “De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, el porcentaje de cesión exigido en este reglamento para condominios, cuando la realización del mismo conlleve una operación de fraccionamiento o urbanización, constituye una carga urbanística de distinta naturaleza a aquella exigida en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento, relativa a las áreas comunes que debe ceder el promotor para uso exclusivo de los condóminos” (INVU). No obstante, El INVU retiró de consulta pública la propuesta de Reglamento que planteaba limitaciones al uso de propiedades en el país, en lo referente a construcciones, ya que la propuesta de reglamento contravenía el Código Municipal, la Ley de Planificación Urbana, la Ley General de la Administración Pública y la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (Lara, 2015).

2. En el año 2015, en la tesis *Las Excepciones de la Cesión Urbanística: Una necesidad conceptual para la aplicación de la Cesión de Terreno para La Municipalidad del Cantón Central de Alajuela*, elaborada por los estudiantes Josué Arturo Bogantes Carvajal y José Adolfo Gell Loría, se consigna a

Sección a.2.3 que: “La Ley de Planificación Urbana carece de una disposición expresa sobre si los condominios están en la obligación de cumplir con la cesión del artículo 40 de dicho cuerpo normativo”.

En esta investigación, los autores desarrollan un estudio sobre cesiones de terreno a los fraccionamientos localizados dentro del cuadrante de ciudad y los fraccionamientos simples en áreas previamente urbanizadas, fundamentados en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

La tesis se plantea un silogismo que permite concluir que los condominios deben cumplir con lo estipulado en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, determinando que tanto una finca filial dentro de la finca matriz y un fraccionamiento como división de un predio, son sujetos de aprovechamiento individual de un inmueble en forma separada. Al dividirse una finca matriz en filiales, se realiza un aprovechamiento por separado de la propiedad, lo cual es un tipo de fraccionamiento. Por lo tanto, se debe aplicar la cesión de terreno, según dicho artículo.

En la investigación, para demostrar el silogismo, se realizó un análisis del Reglamento de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Mora, donde, en su artículo 20, se señala la obligación de los condominios de ceder terrenos al Municipio, fundamentándose en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, estableciendo una equivalencia entre fraccionamiento y condominio. El artículo 20 del indicado cuerpo normativo expone que, en condominios residenciales, el fraccionador deberá ceder el área indicada en el artículo 17 del mismo Reglamento, exigiendo a los condominios reservar un 5 % del área de la finca matriz para zona de parque, ubicada dentro del condominio constituyendo el área común de éste y un 10 % del área de la finca matriz destinado a facilidades comunales ubicadas fuera de los muros del condominio.

En la tesis, "...se concluye que los condominios son fraccionamientos complejos por lo que son susceptibles de exigírseles la cesión de terreno que versa el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana" (Bogantes Carvajal y Gell Loría, 2015, página 33).

3. En la Municipalidad de Santa Ana, según una consulta realizada a la Sra. Rosibel Sibaja, secretaria de las Gestiones de Urbanismo e Inversiones y Obras, a la señora Karla Montes, encargada de Permisos de Construcción, y al Ing. Eduardo Sosa, encargado de Geomática, con la propuesta del Reglamento de Fraccionamiento, Urbanización y Condominio para el cantón de Santa Ana, se promueve solicitar a los desarrollos en régimen de condominio una cesión de área para uso público.

En el Reglamento citado, en el capítulo 16, incisos c y d, se realiza una interpretación del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, a través de la cual pretende incluir al desarrollo en condominio como parte del concepto de urbanización.

Lo anterior permite la cesión de área para uso público por desarrollo en condominio, con fundamento en las potestades municipales en materia de ordenamiento territorial, y en la legislación que regula el régimen de propiedad en condominio.

Cabe señalar que, de acuerdo con una consulta realizada en la Municipalidad de Santa Ana, el Reglamento no está vigente y se encuentra en etapa de estudio. Se presentó a SETENA desde el año 2017 para la aprobación de la variable ambiental, y ha sido rechazado dos veces. El 12 de febrero del año 2020 se presentó por tercera vez a SETENA, con las correspondientes correcciones a espera de su aprobación. Posteriormente, pasará al Consejo Municipal, debiendo ir a una audiencia pública, y finalmente remitirse al INVU.

4. En el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador de la Municipalidad de Montes de Oca, en el capítulo 8: “Condominios Residenciales”, se indica:
- Artículo 90: Del porcentaje libre de cobertura que corresponde a un 25% del área total del lote, cuyo manejo se describe en los artículos 88 y 89, al menos 2/5 partes ó un 40% serán cedidas al uso público, tal y como sucede con las áreas comunales de una urbanización. Funcionaría como área pública y deberá tener acceso desde la acera. Al menos un 60% de esta porción pública corresponderá a área verde, el resto puede manejarse con adoquines, zacate block, u otro material que no represente una impermeabilización total de la superficie. El equipamiento de esta área será suministrado por el desarrollador. Además, deberán acatarse las disposiciones establecidas en el Título 6 “Áreas Verdes” ambos del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo.

Con el fin de ejemplificar lo que aplica la municipalidad, se incluye la siguiente imagen, en la que se aprecia un área de cesión municipal correspondiente a 137,38 m², según lo indicado en el cuadro de áreas del diseño general del condominio. Este espacio corresponde a un área común ubicada dentro del perímetro de la finca matriz del Condominio Horizontal Residencial Corales:

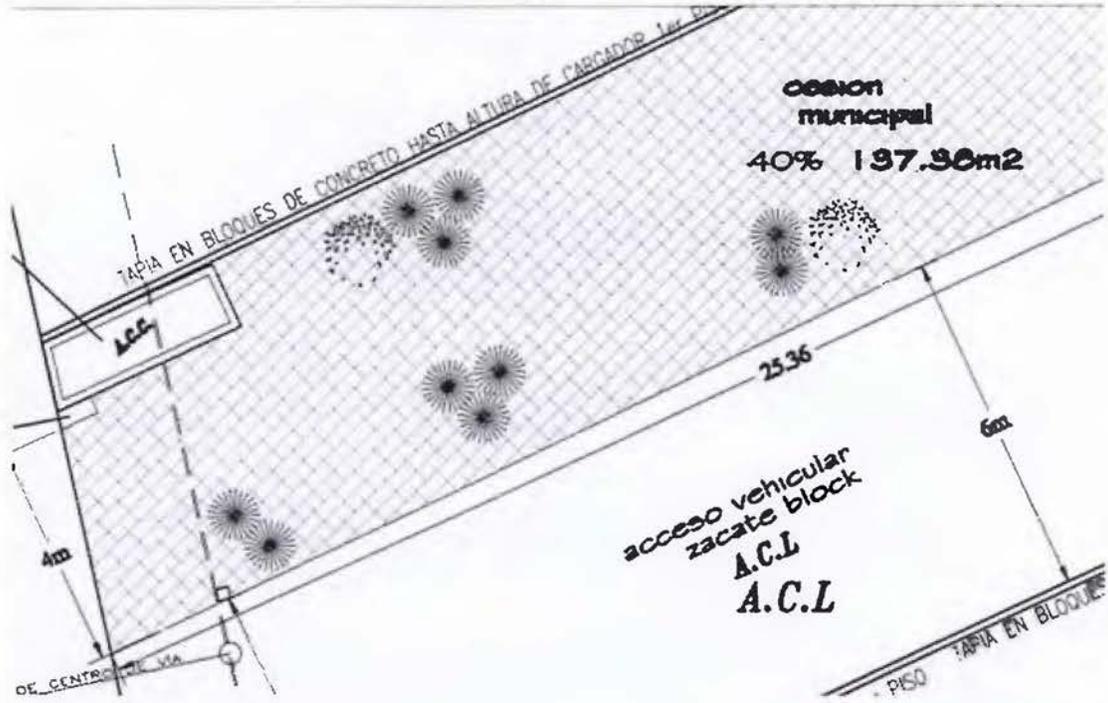


Imagen No. 5 Diseño de Condominio Horizontal Residencial Corales. Fuente: Administrador de Proyectos de Construcción (APC), código proyecto APC 266966, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), código proyecto CFIA 763326, 2017.

ÁREA COMUNES		PARCIAL M2
AREA COMUNES LIBRE		
CALLE EN ZACATE BLOCK Y ACERAS		479.67
ÁREA DE CESION MUNICIPAL 40%	 ZONA VERDE	137.38
ZONAS VERDES		65
ÁREA RECREATIVA		87
JUEGOS INFANTILES		150
AREA COMUNES CONSTRUIDAS		
BASURA Y CORREO		4.6
TAPIAS		16.20
AREA TOTAL DEL TERRENO _____ 1908 m ² _____ 100%		
AREA TOTAL DE COBERTURA _____ 742.35m ² _____ 38.90%		
AREA TOTAL DE PISO _____ 1297.35m ²		

Imagen No. 6 Tabla de Áreas, Diseño de Condominio Horizontal Residencial Corales. Fuente: Administrador de Proyectos de Construcción (APC), código proyecto APC 266966, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), código proyecto CFIA 763326, 2017.

De acuerdo a la información en el diseño del Condominio Horizontal Residencial Corales, existe una contradicción con respecto a lo estipulado en el artículo 90 del Reglamento de Construcciones de la Municipalidad de Montes de Oca, pues el área de cesión municipal que se aprecia en la imagen anterior se encuentra dentro de la finca matriz; es decir, dentro del área del condominio a la cual no se tiene el acceso público para su uso y disfrute.

1.6 Delimitación de la investigación

1.6.1 Delimitación espacial

Esta investigación se desarrolla en la Provincia de San José, específicamente en los cantones de Desamparados, Escazú, Goicoechea, Montes de Oca, San José, Santa Ana y Tibás (ver anexo 1). Estos han sido seleccionados tomando en cuenta el alto desarrollo habitacional en condominio, a excepción del cantón de Tibás, escogido por su bajo desarrollo condominal.

Muestra de lo anterior es la cantidad de viviendas que existen bajo el régimen de propiedad en condominio, según se puede observar en la siguiente tabla:

Cantón	Casa independiente en condominio (2011)	Edificio de apartamentos en condominio (2011)	Total (2011)
San José	2003	2018	4021
Montes de Oca	1121	1014	2135
Tibás	607	597	1204
Escazú	2911	1266	4177
Desamparados	1164	252	1416
Goicoechea	644	287	931
Santa Ana	2653	591	3244
Total	11103	6025	17128

Tabla No. 1 Cantidad de viviendas en régimen de propiedad en condominio. Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), censo 2011. Casa independiente en condominio se refiere a desarrollos horizontales y edificio de apartamentos en condominio se refiere a desarrollos verticales.

1.6.2 Delimitación temporal

Esta investigación analiza la afectación de los cantones metropolitanos de Desamparados, Escazú, Goicoechea, Montes de Oca, San José, Santa Ana y Tibás a causa del desarrollo de las propiedades en condominio, con datos del año 1974 (fecha de vigencia de la Ley No. 3670 del 22 de marzo de 1966, Ley de Propiedad Horizontal) y finalizando con las propiedades en condominio inscritas hasta diciembre del año 2017.

1.6.3 Limitaciones

En el desarrollo de la investigación, se presentaron las siguientes limitaciones:

- Se solicitó información en relación a los proyectos condominales por construirse y aprobados por Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA); sin embargo, los datos suministrados no estaban debidamente compilados y estructurados, esto al carecer dicha institución de una base de datos que contenga la información clasificada y detallada de los desarrollos condominales.
- El presupuesto para esta investigación fue limitado, y el costo de la información requerida al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) era muy elevado, ascendiendo a 2.070.000 colones (dos millones setenta mil colones exactos), correspondientes a las Unidades Geoestadísticas Mínimas (UGM)¹ del Censo 2011.
- Para realizar un análisis sobre el impacto o la afectación social a causa del área que se ha dejado de ceder al uso comunal por los desarrollos condominales, se investigó información en el INEC, y se encontró que el último estudio social a nivel nacional se realizó en el año 2012, por lo que no se obtuvo información suficiente para fundamentar qué sector social es mayor o menormente afectado en el periodo de estudio de la presente investigación.

¹ UGM es el espacio geográfico de forma poligonal (manzana o cuadra) y de superficie variable.

- El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) no dispone de un control o archivo de los proyectos condominales. Según una consulta realizada, la institución tiene los diseños o planos generales de los condominios custodiados en "bolsas", lo que imposibilitó la obtención de la información de ésta institución.
- Las municipalidades no suministraron los diseños de sitio de los condominios, justificando que estos están protegidos por los derechos de autor. Asimismo, señalaban la importancia de la protección a los propietarios con respecto a los datos contenidos en los diseños de sitio.
- La Municipalidad de Tibás no facilitó los *shapes*, o capas, de los diseños de sitio de los condominios, al no contar con un Sistema de Información Geográfica, por ello, fueron entregados parcialmente en un listado en un documento de texto.

1.7 Objetivos

1.7.1 Objetivo general

Determinar la potencial área comunal no cedida por el desarrollo de los condominios en los cantones de Desamparados, Escazú, Goicoechea, Montes de Oca, San José, Santa Ana y Tibás, de la provincia de San José.

1.7.2 Objetivos específicos

1. Caracterizar los desarrollos que se encuentran dentro del Régimen de Propiedad en Condominio en la unidad de estudio.
2. Calcular el porcentaje de las áreas que potencialmente se han dejado de percibir para el uso comunal por el desarrollo de los proyectos condominales en la unidad de estudio.
3. Comparar el porcentaje de las áreas que potencialmente se han dejado de percibir para el uso comunal por el desarrollo de los proyectos condominales entre los cantones que conforman la unidad de estudio.
4. Confrontar el porcentaje de las áreas que potencialmente se han dejado de percibir para el uso comunal según el tipo de desarrollo condominal en la unidad de estudio.
5. Proyectar el crecimiento condominal al año 2025 en la unidad de estudio y en cada cantón.

CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

Todos los ciudadanos tienen derecho a una vida pública de calidad:

Es en la vida pública que se materializan nuestra dimensión social y nuestras aspiraciones cívicas y culturales. Nuestras ciudades deben ser capaces de brindarnos el derecho de vernos los unos a los otros, a reunirnos, celebrar, protestar, o simplemente disfrutar juntos del espacio urbano y de nuestras vidas (Bravos, Longás y Risom, 2017, p. XVI).

Los mismos autores señalan que:

El espacio público es también un espacio de recursos compartidos. Eso nos ofrece oportunidades para ejercer el derecho al esparcimiento, al descanso, al juego, y la interacción social. Ciudades que no ofrecen espacios de calidad, capaces de apoyar estas actividades, empobrecen progresivamente su capital social (p. 33).

La historia de la ciudad está relacionada con sus espacios públicos. Los habitantes se expresan y socializan en las plazas y parques, que constituyen lugares de encuentro para los ciudadanos. La ciudad está conformada por un conjunto de elementos, como calles, estaciones de trenes y autobuses, áreas comerciales, equipamientos culturales; es decir; espacios de uso colectivos donde se permite el paseo y las relaciones interpersonales, que dan sentido a la diversidad social y cultural (Borja y Muxí, *et al.*, 2000, p. 8).

El espacio público no es el espacio resultante entre calles y edificios. No se trata de un espacio “especializado” al que se ha de ir, como quien va a un museo o a un espectáculo. Son espacios públicos potenciales, pero hace falta algo más para que sean espacios públicos ciudadanos. El espacio público es un indicador de calidad urbana (Borja y Muxí *et al.*, 2000, p. 9).

El espacio público tiende fundamentalmente a la mezcla social; hace de su uso un derecho ciudadano de primer orden. Así, el espacio público debe garantizar, en términos de igualdad, la apropiación por parte de diferentes colectivos sociales y

culturales, de género y de edad. El derecho al espacio público es, en última instancia, el derecho a ejercer como ciudadano que tienen todos los que viven y que quieren vivir en las ciudades (Borja y Muxí *et al.*, 2000, p. 25).

El espacio público define la calidad de la ciudad, porque indica la calidad de vida de la gente y la calidad de la ciudadanía de sus habitantes (Borja y Muxí *et al.*, 2000, p. 26).

“El espacio público también tiene una dimensión sociocultural. Es un lugar de relación y de identificación, de contacto entre las personas, de animación urbana, y a veces de expresión comunitaria”. (Borja y Muxí *et al.*, 2000, p. 27).

Las áreas comunales, o los espacios públicos destinadas a zonas verdes, juegos infantiles, parques y áreas recreativas, son necesarias para el bienestar de los habitantes, por lo que es de suma importancia que se sigan desarrollando, pues todos tenemos derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, tal y como se establece en el artículo 50 de la Constitución Política.

Para ejercer nuestro derecho a la recreación, es necesario recuperar e incrementar los espacios públicos para el esparcimiento, la recreación y el ocio, además de regular los existentes.

Para poder atender las necesidades de recreación de las comunidades es indispensable entender los elementos básicos que constituyen las áreas verdes, recreativas y deportivas; tomando en cuenta no solo su concepción, sino también los factores que deben ser considerados para su manejo, diseño y planificación (Cruz, 2002, p. 20).

Según Herrera (1976, p. 267), el análisis de crecimiento urbano, en términos de población, debe ser orientado por dos líneas de reflexiones. En primer lugar, saber cuáles son las fuerzas que motivan la localización de las personas en las ciudades y, segundo, cómo se operan esas fuerzas.

Algunos creen que son motivaciones subjetivas las que mueven a la gente; o sea, que la población llegaría a la ciudad o permanecería, porque le gusta la ciudad, el modo de vida urbano y la imagen que la ciudad presenta.

Entre los factores de crecimiento urbano está la urbanización, el cual tiene como objetivo el crecimiento más acelerado en las áreas urbanas en el país, a menudo producto de los flujos migratorios rural-urbano. El otro factor de crecimiento urbano es la expansión topográfica de una zona urbanizada, la cual puede o no ocurrir simultáneamente con un ritmo de crecimiento demográfico-rural de igual o superior envergadura al ritmo de crecimiento demográfico urbano.

Los modelos de crecimiento y desarrollo urbano son diferentes a nivel mundial, pese a que existe la tendencia en el mundo de ser más urbano y el hecho de que, para el año 2050, el 70 % de la población mundial vivirá en las ciudades. Sin embargo, los procesos de distribución urbanística son irregulares en cada continente, esto debido a los procesos de natalidad y migración de cada región (Burdett, 2018).

"Del mismo modo que existen marcadas diferencias en los modelos de crecimiento urbano en todo el mundo, también hay profundas variaciones en los modelos de distribución de la desigualdad" (United Nations Habitat y Burdett, 2018), que afectan directamente en el crecimiento y desarrollo urbano. Según United Nations Habitat, un tercio de la población urbana mundial vive en un estado de infravivienda o viviendas en estado precario.

Hay que destacar que existe una correlación entre la economía formal y el desarrollo informal en las ciudades a nivel mundial, donde concentraciones de capital homogéneos de forma irregular se encuentran ubicadas en las barriadas con mayor cantidad de desigualdad, lo que provoca un subdesarrollo urbanístico en estas zonas. Sin embargo, estos barrios irregulares proporcionan mano de obra no calificada a las zonas con economías formales (Burdett, 2018).

A nivel mundial, las ciudades están creciendo rápidamente, razón por la cual los planificadores urbanos deben de idear soluciones cada vez más arriesgadas. Por ejemplo, han logrado utilizar extensiones de terreno en las periferias de las ciudades y construir bloques de apartamentos residenciales y comerciales, con el objetivo de mantener un desarrollo sustentable de las ciudades con problemas de infravivienda (Burdett, 2018).

Estas formas de atacar los problemas de la infravivienda en las ciudades del mundo pueden provocar problemas sociales mayores, debido a que se intervienen espacios con edificios verticales sin tomar en cuenta la dimensión, la textura y la estructura de los barrios y las comunidades existentes. “Muchos proyectos urbanos de las últimas décadas han contribuido a un reforzamiento físico de la desigualdad. Proliferan las comunidades y los enclaves encerrados” (Burdett, 2018).

El tema del urbanismo a nivel mundial gira alrededor de la inclusión y la exclusión, debido a que

[...] lo que importa «no es que todo el mundo esté incluido: lo crucial es que no haya nadie excluido...” de los modelos de desarrollo. “...La urbanización ha pasado a estar más fragmentada espacialmente, a ser menos sensible medioambientalmente...”, por lo que se hace necesario aminorar “...los impactos negativos del diseño y la planificación excluyentes. Al desarrollar una forma de urbanismo más abierta que reconozca cómo lo espacial y lo social se hallan inextricablemente unidos... (Burdett, 2018).

Las ciudades sustentables poseen una oferta grande de recursos naturales, los cuales son de gran valía a la hora de desarrollarse. Además, se puede mantener un nivel de seguridad alto ante potenciales riesgos de desastres naturales que podrían amenazar el desarrollo social, económico y demográfico (FIEL, 2007, p. 5).

El planeamiento urbanístico en sí tiene como objetivos el bienestar general de la población, la disminución de la contaminación ambiental, asegurar que existan mayores posibilidades de una mejor elección de una vivienda adecuada, la reducción de los congestionamientos viales, entre otros (McLoughlin, 1975, p. 31).

La forma adecuada de ordenar los objetivos del planeamiento urbanístico es darle seguimiento a la evolución a lo largo del tiempo y cómo están referidos en el tiempo. Por ejemplo, un problema de la ciudad puede ser el aumento de los congestionamientos viales, lo cual deriva un problema ecológico de contaminación de la atmósfera. Sin embargo, estos objetivos pueden ser mejorados y dejar de ser los más importantes a tratar en la ciudad, mas no van a desaparecer (McLoughlin, 1975, p. 32).

Por lo tanto, un aumento en el conjunto de objetivos del planeamiento urbanístico va a repercutir en nuevas políticas y acciones que ayuden a paliar dichos problemas. Está claro que, al pasar el tiempo, puede que surjan nuevos objetivos que serán agregados al conjunto anterior (McLoughlin, 1975, p. 32).

El desarrollo urbanístico tiene diferentes dimensiones, las cuales son: la económica, la social, la espacial, la demográfica y la cultural. Es la existencia y difusión de la cultura urbana (Ervti y Segura, 2000).

Por otra parte, el crecimiento simultáneo de pequeñas ciudades o cantones en un radio reducido, así como la expansión de las capitales de provincia hasta absorber ciudades adyacentes, han influido en la conformación de un solo conglomerado concentrado alrededor de un gran núcleo. Tal conglomerado constituye la Región Metropolitana (Carvajal, 1977, p. 38).

El mayor desplazamiento ha ocurrido hacia la construcción de viviendas, aunque debe considerarse también la construcción de escuelas, centros industriales y comerciales e infraestructura de servicios públicos, provocando una disminución de extensiones de tierras de uso agropecuario. Cualquiera que sea su origen, la conversión de tierras de uso agropecuario a uso urbano suele ser un proceso irreversible (Carvajal, 1977, p. 168).

La planificación urbana tiene un carácter integral; es decir, hace frente a la necesidad de coordinar la planificación física con la económica, social y administrativa (Hauser, 1962, p. 61).

La propiedad en condominio corresponde a la manifestación de la propiedad inmueble en la cual se configuran distintos apartamentos, viviendas, casas o locales comerciales, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, pertenecientes a diferentes propietarios, cada uno con un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además con un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesario para su uso, seguridad o disfrute, tal y como se indica en la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio número 7933.

El artículo 50 de la Constitución Política y su reforma en el artículo 1 de la ley 7412 indican que “el Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza. Toda persona tiene derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.”²

En el artículo 40 de la Ley No. 4240, Ley de Planificación Urbana, se indica que todo urbanizador debe ceder de manera gratuita, para el uso público las áreas correspondientes a vías, parques y facilidades comunales. Estas dos últimas fluctúan entre un cinco y hasta un veinte por ciento del área total a fraccionar, y sin exceder un cuarenta por ciento total tomando en cuenta las vías. Los derechos de vías se deben ceder al Estado, y el resto de áreas comunales deben ser traspasadas a la correspondiente municipalidad³.

En el artículo 54 del Reglamento N° 32303, a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933, se establece que los porcentajes que se deben destinar a áreas de uso común para los condóminos no deben ser menores a un 10 % del área urbanizable, o 10 m² por unidad habitacional.⁴

Como se ha indicado anteriormente, existen normas que velan por el bienestar de la población y que regulan los porcentajes de áreas que los desarrolladores de proyectos de vivienda deben ceder, ya sea para uso público en el caso de las urbanizaciones o para uso privado en los condominios. Empero, no existe una norma que obligue al desarrollador de propiedades en condominio a ceder para el uso público las áreas correspondientes a vías, parques y facilidades comunales.

La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933, en su artículo 1º, establece que el régimen de propiedad en condominio puede aplicarse a los

² Ley n° 7412, del 3 de junio. (1994). Publicada en La Gaceta N° 111 del 10 de junio. San José, Costa Rica: Imprenta Nacional.

³ Ley de Planificación Urbana. Ley N° 4240, del 15 de noviembre. (1968). Modificada por la ley N°4971, del 28 de abril. (1972). Modificada por Resolución de la Sala Constitucional N.º 4205-96 de las 14:36 horas del 20 de agosto de 1996. San José, Costa Rica: Imprenta Nacional.

⁴ Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio. Decreto Ejecutivo No. 32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de Marzo del 2005 publicado en La Gaceta No. 74 del 19 de Abril del 2005. San José, Costa Rica: Imprenta Nacional.

diversos pisos, los locales, las oficinas, los estacionamientos o los departamentos, las edificaciones, los bienes inmuebles aptos para la construcción, así como a proyectos u obras de urbanización, donde se crean filiales, que a su vez pueden convertirse en fincas matrices de un nuevo condominio original.

Adicionalmente, en el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio decretada el 2 de marzo del 2005 en su artículo 1, se establecen los diferentes tipos de condominios:

1. El condominio es un área que puede aprovecharse de forma independiente, ya sea por uno o por varios propietarios y que corresponde a un inmueble indivisible (Artículo 1.11).
2. El condominio vertical está caracterizado porque cada condómino es propietario exclusivo de su finca filial, sin embargo, es copropietario de las áreas comunes y en general del resto del terreno (Artículo 1.12).
3. El condominio horizontal, tiene como eje central el hecho de que el condómino es propietario exclusivo del terreno y la construcción que se encuentra sobre él. Al igual que en el condominio vertical el condómino es copropietario de las áreas comunes. (Artículo 1.13).
4. Los condominios mixtos, se caracterizan porque en la misma finca matriz puede tener tantos condominios horizontales y verticales. (Artículo 1.14).
5. Condominio combinado, son proyectos en los cuales existen diferentes usos y tipos de edificaciones, los cuales deben ser compatibles entre sí, por lo tanto, deben de ajustarse a la normativa vigente. (Artículo 1.15).
6. El condominio de condominios, son proyectos en los cuales las fincas filiales fueron conformadas a partir de la subdivisión de una finca filial matriz. (Artículo 1.16).
7. Condominios de condominios, representan un proyecto donde el condominio madre puede estar conformado por finca filiales primarias individualizadas o por fincas filiales matrices. (Artículo 1.17).
8. Los condominios de lotes son proyectos en los cuales las fincas filiales corresponden a inmuebles horizontales que pueden tener usos variados

como, agrícola, industrial, pecuario, turístico, habitacional, comercial o de recreo, hasta cualquier actividad que sea permitida por las leyes. Si son condominios horizontales cada finca filial es llamada como finca filial primaria individualizada (FFPI). (Artículo 1.18).

9. Los llamados condominios mixtos existen cuando están compuestos por las FFPI como por fincas filiales construidas.
10. El condohotel está caracterizado porque se opera como un hospedaje en la que la propiedad de la finca esta designada según la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, su uso es para la explotación hotelera. Siendo su principal característica que el 70% de los días del año deben dedicarse al servicio del hospedaje y el 30% del tiempo puede ser utilizado por los condóminos. (Artículo 1.21).

De acuerdo con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933, en su artículo 9, se indica que los bienes comunes dentro de los condominios son todos aquellos que son de uso general o restringido, sin importar si está construido o no; además, son propiedad de cada condómino. Los bienes comunes en los condominios son:

- El terreno donde se encuentran las construcciones; en el caso de los condominios verticales, dos o más fincas filiales comparten un mismo terreno.
- Los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, además de las vías de acceso, salida y todas aquellas que se utilicen para que las personas se desplacen sobre ellas.
- Los bienes que sirven para el alojamiento del personal encargado de la administración o la seguridad del condominio.

- Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros.
- Los ascensores, los incineradores de residuos y en general, todos los artefactos y las instalaciones destinados al beneficio común. (Artículo 10).

Además de estos bienes comunes, se deben de tomar en cuenta las zonas que sirven para el esparcimiento de los condóminos (Artículo 9).

Asimismo, el artículo 56 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio establece que dentro de las zonas de esparcimiento se encuentran áreas verdes, zonas recreativas, parques y área de juegos infantiles.

De acuerdo con la Reforma al Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, establecida por el Decreto Ejecutivo número 41152-MIVAH-MEIC-TUR, con fecha mayo del año 2018 en su Capítulo IV, las áreas que se destinen para zonas verdes, parques, juegos infantiles o de recreación son de característica privada, por lo que su uso es exclusivo de los condóminos.

La mencionada Ley N° 7933 estipula en su Capítulo II, artículo 9, que los bienes propios y comunes como “las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio”. No obstante, no tendrá un mayor derecho que otros aunque tenga un mayor porcentaje de copropiedad, por lo que se da un mayor control en el uso de áreas comunes.

En el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, artículo 54, se estipula que en los desarrollos habitacionales en condominio ubicados fuera del cuadrante de las ciudades o que no se ubiquen en áreas previamente urbanizadas, cuando se trate de no más de seis unidades habitacionales, se deberá destinar como mínimo un 10 % del área urbanizable de la finca, o 10 m² por unidad

habitacional, o la que resulte mayor, para zonas verdes, juegos infantiles, parques y áreas recreativas.

En el caso de condominios verticales u horizontales de uso habitacional con más de seis unidades habitacionales, se deberá destinar dentro del área común de 20 m² como mínimo por vivienda para zona verde, o juegos infantiles o áreas recreativas, o el 10 % del área urbanizable, lo que resulte mayor.

Asimismo, para los condominios de lotes de uso habitacional con más de seis lotes o fincas filiales, se deberá destinar un mínimo de 20 m² por cada finca filial, o el 10 % del área urbanizable, cualquiera que sea mayor, para zona verde, o juegos infantiles o áreas recreativas.

El Reglamento a La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en su artículo 55, establece que cuando los condominios se desarrollen 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 esta sea mayor al 10 % de la superficie de cada una de ellas, o 20 m² por cada lote, cualquiera que sea mayor.

El artículo 56 del Reglamento citado establece que, cuando se desarrolle un condominio a partir de una finca filial de un condominio o matriz, 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, cumpliendo con el 10 % o los 20 m² por finca filial del área total urbanizable, cualquiera que sea mayor.

De acuerdo a la modificación del Reglamento a La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, se da un cambio en la regulación vigente con el fin de disminuir los costos de las viviendas en modalidad de condominio, actualizando los requerimientos de los porcentajes destinados a zona verde, juegos infantiles, parques o áreas recreativas en condominios habitacionales, y que sea más accesible para personas con ingresos medios y bajos, pero siempre garantizando

el acceso a todos los servicios y facilidades necesarias para mantener una buena calidad de vida de sus habitantes.

De acuerdo con la modificación del Reglamento a La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y con el fin de garantizar que el área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques o áreas recreativas sea proporcional al tamaño del condominio y a la cantidad de personas que van a habitarlo, se generan dos fórmulas de las cuales siempre se tiene que escoger la que resulte mayor: una cuyo cálculo parte de un porcentaje del área urbanizable, y otra cuyo cálculo parte del porcentaje del área de cada unidad habitacional.

El cálculo a realizar para efectos de la determinación del área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques o áreas recreativas en condominios habitacionales, de acuerdo al artículo 54, será:

- a. Condominio habitacional de seis unidades habitacionales o menos que se encuentre dentro de una urbanización, no requiere destinar un área mínima a juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde. Cuando el condominio no se ubique dentro de una urbanización, deberá destinar como mínimo un 5% del área urbanizable de la finca o 10% del área de cada unidad habitacional, o la que resulte mayor para juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde; asignando un tercio para cada uno de estos fines.
- b. Cuando el condominio habitacional sea de más de seis unidades habitacionales deberá destinar como mínimo un 5% del área urbanizable de la finca o 10% del área de cada unidad habitacional, o la que resulte mayor para juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde.
- c. En los condominios de FFPI, se deberá destinar a juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde, un mínimo de 10 m² por cada finca filial, o 5% del área urbanizable, o la que resulte mayor.

2.1 Normativa utilizada en desarrollos de índole urbanística

2.1.1 Ley de Planificación Urbana N° 4240

Cuando se ejecuta un proyecto de fraccionamiento o urbanización, el desarrollador está obligado a ceder a la municipalidad un porcentaje de terreno para uso público. Este porcentaje se encuentra en función del área total urbanizable.

De acuerdo con Ley de Planificación Urbana N° 4240, artículo 1, existen dos tipos de fraccionamientos: el fraccionamiento simple y la urbanización. El fraccionamiento simple es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, mientras que la urbanización es un fraccionamiento más complejo, es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios entre los que están áreas verdes, parques y áreas de uso comunal.

En virtud del artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, la planificación y el control del desarrollo urbano les corresponde a los gobiernos municipales, esto dentro de los límites de su territorio jurisdiccional, debiendo dotar a las comunidades de áreas con accesos públicos sin ninguna restricción, con la finalidad de satisfacer las necesidades de recreación, salud y esparcimiento de la población, y mantener esas áreas en buenas condiciones para el disfrute de los ciudadanos.

Para ese fin, es necesario desarrollar el plan regulador de acuerdo a la Ley de Planificación Urbana, No 4240, puesto que este es

el instrumento de planificación local, que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

El artículo 16 de la Ley de Planificación Urbana estipula que,

[...] de acuerdo con los objetivos que definan los propios y diversos organismos de gobierno y administración del Estado, el plan regulador local contendrá los siguientes elementos, sin tener que limitarse a ellos:

- a. La política de desarrollo, con enunciación de los principios y normas en que se fundamenta, y los objetivos que plantean las necesidades y el crecimiento del área a planificar.
- b. El estudio de la población, que incluirá proyecciones hacia el futuro crecimiento demográfico, su distribución y normas recomendables sobre densidad
- c. El uso de la tierra que muestre la situación y distribución de terrenos respecto a vivienda, comercio, industria, educación, recreación, fines públicos y cualquier otro destino pertinente.

El mismo cuerpo normativo establece en su artículo 20 las pautas a seguir para realizar con éxito un plan regulador, que normará una división adecuada de terrenos, con facilidades comunales y servicios públicos satisfactorios, así como la reserva de suficientes espacios para usos públicos.

En el artículo 32, capítulo cuarto de la Ley de Planificación Urbana N° 4240, se establece que una de las condiciones municipales para permitir fraccionamientos y urbanizaciones o ambas operaciones es que estas tengan como requisito la cesión de áreas de uso público.

En el artículo 40 de la indicada ley, se estipula que:

Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto [...].

Asimismo, el artículo citado indica que "...la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques, facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar."

Sin embargo, también aclara que “[...] se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas [...]”.

Además de lo anterior, se indica:

No menos de una tercera parte del área representada por el porcentaje fijado conforme al párrafo anterior será aplicado indefectiblemente al uso de parque, pero reservando en primer término de ese tercio el o los espacios necesarios para campo o campos de juego infantiles, en proporción que no sea inferior a diez metros cuadrados por cada familia; las áreas para juegos infantiles no podrán ser aceptadas si el fraccionador o urbanizador no las ha acondicionado debidamente, incluyendo su enzacatado e instalación del equipo requerido [...].

2.1.2 Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones

En el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (INVU, sesión No. 3391 del 13 de diciembre de 1982), numeral II.3, se estipula que, para la cesión de áreas públicas,

[...] todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades o de zonas previamente urbanizadas, cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento urbano un 10 % (diez por ciento) del área, sin restricciones, excepto cuando el fraccionamiento sea agropecuario.

En urbanizaciones o fraccionamientos residenciales, de acuerdo con el numeral III.3.6.1.1 del indicado cuerpo normativo, se utiliza el criterio de densidad habitacional que consiste en ceder 20 m² por lote o 20 m² por unidad de vivienda, el cual no podrá ser menor de un 5 % ni mayor a un 20 % del área urbanizable, excepto en viviendas de interés social cuyo mínimo será el 10 %.

De acuerdo con el numeral III.3.6.2.1 del Reglamento citado, se establece que “la porción del área que se ubique en la urbanización deberá destinarse

prioritariamente a juegos infantiles y parque”. El cálculo del área para juegos infantiles será de 10 m² por lote. El resto del área será destinada a parque o juegos deportivos, hasta completar 1/3 del área pública.

Le corresponde a la municipalidad fiscalizar esas “porciones de área” que provienen de los desarrollos urbanísticos, así como establecer los mecanismos para mantener un adecuado control en la adquisición y administración de áreas de uso público, tales como áreas verdes y recreativas.

CAPÍTULO III DERECHO NORMATIVO NACIONAL E INTERNACIONAL

3.1 Derecho normativo nacional

Este capítulo expone la normativa relacionada con el concepto de condominio; se incluye en forma histórica hasta la actualidad.

El concepto de condominios en la normativa costarricense nació a partir del contenido en el Código Civil costarricense, Ley No. 63 del 28 de setiembre de 1887. Fue omiso en cuanto a la propiedad en condominio, y no fue hasta la creación de la Ley 3670 donde se modificó el artículo 265 que inicialmente solo decía lo siguiente: “Cuando no corresponden al dueño todos los derechos que comprende el dominio pleno, la propiedad es imperfecta o limitada”.

El 22 de marzo 1966, fue creada la Ley 3670, llamada Ley de Propiedad Horizontal, con el motivo de facultar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo a crear viviendas de bien social bajo la modalidad de propiedad horizontal. Esta Ley, en su artículo 1°, modifica el Código Civil, agregándole al artículo 265 el siguiente párrafo:

Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de la ley sobre Propiedad Horizontal. En estos casos, cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero de los bienes afectos al uso común.

El 28 de octubre de 1999, se creó la Ley No. 7933, llamada Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la cual deroga la Ley de Propiedad Horizontal No. 3670 y sus reformas y en su artículo 40 reforma el Código Civil, agregándole el siguiente párrafo al artículo 265:

De acuerdo con las disposiciones del régimen de propiedad en condominio, podrán pertenecer a diferentes propietarios, los pisos, los locales, las oficinas, los estacionamientos o departamentos en que se dividan uno o varios edificios, cuando se trate de construcciones verticales en varios pisos o niveles, o las casas, locales, oficinas y estaciones, cuando el desarrollo

no sea vertical sino horizontal y en los casos de urbanizaciones privadas, tanto los lotes en que se divida el terreno como las construcciones que sobre ellos se levanten. En estos casos, cada propietario será el dueño exclusivo de su piso, local, oficina, estacionamiento, casa o lote y será condómino de los bienes afectos al uso común; además, las diferentes figuras podrán combinarse.

En Costa Rica, se ha dificultado la planificación urbana debido al enfoque individual de la propiedad heredado del Código Civil francés, de manera similar a lo que sucedió con la propuesta de Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, la cual fue expuesta a consulta pública en la Gaceta Número 87 del 7 de mayo del 2015 y retirada días después por las enormes críticas a las limitaciones de la propiedad.

La propuesta del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones publicado en la Gaceta Número 87 citada contemplaba un apartado para la administración del desarrollo de condominios denominado "Sección Segunda: Transformación del Suelo". En esta sección, se mencionaba la cesión al municipio de área para uso público en un 10 %, o mayor en caso de que se evalúe una necesidad de área pública en la zona, de hasta un 20 %. Este 20 %, junto con el porcentaje dedicado a las vías públicas, no debía exceder un 45 %.

La distribución del 10 % total de cesión de área es planteada mediante la cesión de una tercera parte en el sitio del proyecto, mientras que las dos terceras partes se podían negociar creando infraestructura, canjeando por obra pública en otras zonas del cantón o trasladando área pública cedida en el entorno del proyecto.

La cesión de área sobre el condominio se establece en el artículo 26 del cuerpo reglamentario propuesto por el INVU y los porcentajes de esta cesión estaban basados en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana. Sin embargo, esta iniciativa no tuvo el peso suficiente para poder implementarse.

El Reglamento de Renovación Urbana del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), aprobado el 1 de junio del 2017 y publicado en la Gaceta No. 107 del 7 junio 2017, propone los mecanismos por medio de los cuales los

municipios pueden obtener espacios públicos y mejoras en infraestructura comunal y provisión de vías peatonales, vehiculares y ciclovías a cambio de incentivos para los desarrolladores. Este reglamento se convierte en una herramienta para generar mayores opciones y estrategias con fin de incrementar los espacios comunales en los municipios.

Los incentivos que puede promover el municipio para el intercambio van desde mayor cobertura, mayor aprovechamiento de suelo, mayor altura, mayor densidad, mayor edificabilidad, simplificación de trámites y exoneración parcial de los impuestos municipales.

Por otro lado, se tiene que el Plan Regulador del Cantón de Curridabat, publicado en la Gaceta No. 215 del 13 de noviembre de 1990 y modificado en la Gaceta No. 197 del 15 de octubre de 1993 y Gaceta No. 225 del 21 de noviembre del 2013. Este obliga a los proyectos condominales a la cesión de áreas públicas.

En el municipio de Curridabat, todo condominio residencial o mixto debe ceder parte del área del lote para destinarlo a espacios verdes, juegos infantiles, parques, áreas recreativas o conectividad vial. Esta obligación está contemplada en el artículo 54 del Plan Regulador vigente. También se aplica el artículo 48, que busca el intercambio de la habilitación de espacios públicos al frente de los desarrollos condominales a cambio de mayor altura en favor del proyecto a desarrollar en las zonas correspondientes al Núcleo Urbano, Zona Urbana Central y Zona Urbana General. La altura máxima está definida según la zona en que se ubique el proyecto a desarrollar.

Las medidas contempladas en el Plan Regulador para el cantón de Curridabat son aplicables únicamente a los condominios ubicados en el distrito primero del mismo.

Lo anterior se evidencia en el proyecto en construcción del condominio vertical de carácter residencial llamado "Xcala Torre Xtraordinaria", el cual cede el 10 % a la Municipalidad de Curridabat.

En el Cantón de Escazú, se identifica otra variante para la sesión del espacio público, normada en el artículo 5.3.3, inciso d, del Plan Regulador vigente. Esta normativa indica que, en todo proceso de fraccionamiento que se realice en el

Cantón de Escazú, se debe ceder el área correspondiente a la ampliación vial y, a la vez, se debe indicar en el respectivo plano a catastrar, con el fin de cumplir con el derecho de vía estipulado en el mismo Plan Regulador.

3.2 Derecho normativo internacional

3.2.1 País: Colombia

En el Distrito Capital de Bogotá en Colombia, se plantean tres niveles de planeación: urbano, zonal y local. El primer nivel corresponde al urbano, donde se plantea el Plan de Ordenamiento Territorial y abarca toda la ciudad de Bogotá. En el segundo nivel, se ubican los planes zonales, en los que se gestionan las redes de servicios, entre otros. Por último, están los planes locales, donde se planifica a nivel micro. En esta escala, se regulan los proyectos urbanísticos de zonas específicas que no han sido desarrolladas y agrupa urbanizaciones y “conjuntos cerrados”, el cual es el equivalente a condominios en Costa Rica.

Mediante el Decreto No. 562 del año 2014 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, se disponen las obligaciones hacia los propietarios del suelo propenso a desarrollo de proyectos urbanísticos. En el documento normativo, se especifican tres formas para la distribución de espacio público, que busca el desarrollo equilibrado entre los beneficios para los constructores y las necesidades de soporte urbano de todos los ciudadanos.

Los reconocimientos en beneficio de la ciudad provenientes de las obligaciones de los propietarios que desean desarrollar sus inmuebles se plantean en el Decreto No. 562 del año 2014 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, de la siguiente forma:

- a) Área cedida en el sitio de la construcción del proyecto.

Consiste en la cesión de terrenos con estructuras complementarias en el sitio de la obra o áreas descubiertas para futuros equipamientos de interés comunal, como colegios, centros de salud entre otros. Por su parte, se identifica que para el caso de cesión de áreas mayores a 1000 m², es obligatorio que esta cesión se dé por completo en el sitio de la construcción del proyecto.

- b) Reposición de áreas para espacios comunales en otras zonas con deficiencias de espacios públicos.

Aplicable a proyectos menores a 1000 m² se expone la posibilidad de trasladar la obligación de cesión a otra zona con el fin de mejorar integralmente los barrios con planes previamente establecidos.

- c) Compensación económica.

El monto establecido para la compensación es administrado por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD) Bogotá, Colombia. Las proporciones se distribuyen en partes iguales para cada ente administrador.

Se puede recalcar que las directrices regulatorias de los proyectos en condominio en el Distrito Capital de Bogotá no corresponden a una única norma expresa, sino que son un conjunto de normas empleadas de forma integrada para la ejecución del trámite.

3.2.2 País: Chile

La Ley de Condominios de Chile No 19537, publicada en el Diario Oficial el 16 de diciembre de 1997, Título I del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, indica que:

“Todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y en el artículo 136, con excepción de su inciso cuarto, del decreto con fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

Además, consigna que:

las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador, quedando los demás que resulten de la aplicación del mencionado artículo 70 como bienes comunes de dominio de la respectiva comunidad de copropietarios.

La Ley No. 19537, artículo 9, menciona que

las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes". Esto "se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.

En el artículo 9 de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, se indica que

el terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito", y por otra parte, la Ley señala que "los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación.

Este debe tener libre tránsito tanto para personas como para vehículos de emergencia.

CAPÍTULO IV MARCO METODOLÓGICO

La metodología empleada en esta investigación se presenta en relación con cada uno de los objetivos específicos planteados, de la siguiente forma:

4.1 Caracterizar los desarrollos que se encuentran dentro del Régimen de Propiedad en Condominio en la unidad de estudio

Los factores en consideración utilizados para caracterizar los desarrollos son:

- Provincia, cantón y distrito
- Número de finca matriz
- Número de plano
- Nombre del condominio
- Tipo de condominio
- Fecha de inscripción
- Forma, área y ubicación del condominio

4.1.1 Recopilación inicial de datos

Para todas las municipalidades, se realizó la solicitud con dos peticiones: el listado de los proyectos condominales y los planos de diseño de cada proyecto condominal (expedientes municipales). No fue posible obtener la información solicitada, por lo que, realizando una nueva solicitud, se optó por pedir los datos geoespaciales municipales para extraer e identificar los condominios de cada cantón.

La respuesta a la nueva petición fue afirmativa y se logró obtener los datos de todos los gobiernos locales de la unidad de estudio, con la excepción del municipio de Tibás, de donde solo se recibió un documento con datos de algunas fincas matrices.

Además de los datos espaciales de los gobiernos locales, también se obtuvieron los datos alfanuméricos del Registro Inmobiliario, en lo que compete a materia catastral

y registral de las fincas filiales y matrices de los cantones en estudio. Se consultó el Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT) para extraer las divisiones oficiales territoriales administrativas del área de estudio.

Mediante el manejo de funciones y herramientas propias de Sistemas de Información Geográfica, fue posible utilizar los datos suministrados por las municipalidades de la unidad de estudio y de la Subdirección Catastral Registral e Inmobiliaria Registral del Registro Inmobiliario. Con estos datos, se realizan los cálculos para la caracterización de los desarrollos que se encuentran dentro del régimen de propiedad en condominio.

4.1.2 Fuentes de información

- Municipalidades
 - a. Desamparados
 - b. Escazú
 - c. Goicoechea
 - d. Montes de Oca
 - e. San José
 - f. Santa Ana
 - g. Tibás
- Registro Inmobiliario
 - a. Catastral Registral
 - b. Inmobiliario Registral
- Instituto Geográfico Nacional (IGN)
 - a. SNIT

Cada una de las instituciones manipula y almacena los datos de acuerdo con las funciones propias y la relación con su entorno. El IGN, el Registro Inmobiliario y las municipalidades tienen diferentes funciones, por lo que está claro que los datos que acopian para esas funciones son almacenados de formas distintas. A pesar de que se identificó un grupo homogéneo, como es el caso de las municipalidades, estas

también estructuran sus datos de acuerdo con sus necesidades y las respuestas a su entorno.

4.1.3 Descripción y exploración de los datos

En este apartado se explica el origen y las diferentes estructuras en que se recibieron los datos.

4.1.3.1 Municipalidades

En primera instancia, al no haber recibido una respuesta concreta a la solicitud, se opta por requerir los datos en formato gráfico y alfanumérico, con el fin de obtener mayores elementos de juicio que permitieran extraer los datos de interés correspondientes a las matrices de cada municipalidad.

Al recibir los datos, se aprecia que están estructurados de formas diversas, por lo que se hizo necesaria una descripción de los elementos recibidos de cada institución.

Con el uso de los Sistemas de Información Geográfica, fue posible adecuar los datos para realizar los cálculos necesarios que permitieran estructurarlos y realizar los análisis respectivos.

Dicho esto, se consideran los aportes de cada Institución y los procesos realizados para lograr su estandarización con el fin de comparar los resultados.

4.1.3.1.1 Cantón de Desamparados

En la Municipalidad de Desamparados, se obtuvieron los datos en formato tabular y gráfico. No se tuvo acceso a los expedientes de los proyectos condominales y no se tenían identificadas completamente las matrices en forma tabular, pero sí se facilitó la distribución de las filiales en formato vectorial.

Los atributos de los datos tabulares asociados a los vectoriales se identifican como sigue:

- CONSEC_SIG: consecutivo municipal
- DISTRITO: código de Distrito
- FINCA: número de finca
- DUPLICADO: espacio para duplicado de finca
- HORIZONTAL: espacio para identificador de régimen en condominio
- CANT_DERE: cantidad de derechos relacionados
- TOMO: dato de inscripción
- FOLIO: dato de inscripción
- ASIENTO: dato de inscripción
- AREA_REGIS: área literal
- ID_PREDIAL: identificador interno municipal.
- PLANO: número de plano catastrado.
- FRENTE: frente del inmueble
- BLOQUE: identificador municipal.
- PREDIO: identificador municipal.
- NUMEROS_RE: identificador municipal.
- DESCRIPCIO: observación municipal
- SITUADO_EN: dirección municipal
- ZONA_USO: de acuerdo con el plan regulador
- LOCAL_MUNI: Identificador Municipal
- AREA_SIG: área de polígono
- PERI_SIG: perímetro polígono
- ARCHIVO: uso municipal
- MANTENIMIE: identificador municipal.
- EDITOR_MAP: uso municipal

Los elementos anteriores son los datos relacionados a la capa de predios, filtrada por las filiales. Estos atributos son generados por el municipio para cumplir con sus propias necesidades, por lo que algunos no se utilizan en esta investigación. La información vectorial se incorporó a un SIG. Parte de esta se observa en la siguiente imagen:



Imagen No. 7 Distribución de filiales en parte de los distritos de Desamparados y San Rafael Abajo. Fuente: Capas vectoriales facilitadas por la Municipalidad de Desamparados, 2019. Imagen: elaboración propia.

Cada complejo condominial fue dibujado por el Departamento del Catastro Municipal en una capa de predios, tal como se ilustra en la imagen anterior; en el recuadro se amplía el detalle del dibujo de los condominios por filiales independientes. En esta capa, se identifican las filiales que componen cada condominio. Estos datos brindan la posibilidad de identificar la forma del condominio y de cuantificar su área. Además, se obtuvo la capa de nombres de lugares conocida como toponimia, con la cual se pueden identificar los nombres de los condominios.

4.1.3.1.2 Cantón de Escazú

La Municipalidad de Escazú facilitó los datos en formato vectorial y alfanumérico, lo que permite la visualización en un software de Sistemas de Información Geográfica. Los datos aportados por la institución corresponden a las matrices identificadas en el cantón de Escazú.

Todas las matrices aportadas fueron verificadas en el Sistema de Información Geoespacial Organizacional del Cantón, puesto a disposición del público en general en la página web del municipio, en cuyo caso fue posible cotejar los datos del folio real y el nombre del condominio.



Imagen No. 8 Extracto del Sistema de Información Geoespacial Organizacional del Cantón de Escazú, tomado de www.escazu.go.cr.

En la imagen anterior, se identifican los predios, los ríos, las filiales y las matrices de los condominios en un sector de San Rafael. Dentro de todos los datos disponibles en el Sistema de Información Geoespacial Municipal, se logró extraer los siguientes atributos para la presente investigación:

- dist: código del distrito
- predio: número de predio interno
- gis: conformación del código de identificación único
- cod muni: composición del código de distrito, el número de finca, duplicado y horizontal
- plano: número del plano catastrado
- nombre del condominio
- tipo: clasificación del condominio

- area: área del plano catastrado de la matriz

Estos datos se extrajeron de las capas de predios, condominios y toponimia del cantón de Escazú. Todas las capas están presentes en el Sistema de Información Geoespacial Municipal.

No fue posible obtener los datos de los expedientes de cada proyecto condominal. Sin embargo, los datos espaciales y alfanuméricos asociados cumplen cabalmente con los requerimientos.

4.1.3.1.3 Cantón de Goicoechea

Del municipio de Goicoechea, se logró obtener datos en formato tabular y en formato vectorial. A nivel vectorial, se dispone de la capa de filiales con atributos asociados; dentro de ellos, el número de finca matriz y la capa de predios sin atributos asociados. Ambos posibilitan la manipulación en programa de Sistemas de Información Geográfica para poder extraer los datos de interés de la investigación.

Los atributos asociados a la capa de filiales aportado por la Dirección de Ingeniería y Operaciones de la Municipalidad de Goicoechea son:

- Loc: identificación interna municipal
- Finca: número de finca filial
- Horizontal: indicador de finca filial
- Plano: número de plano catastrado de la filial
- Direcc: descripción popular de la dirección del inmueble
- Distrito: nombre del distrito
- Condomino: nombre de condominio

Los datos anteriores están vinculados con los datos gráficos que se muestran a continuación:



Imagen No. 9 Capa de filiales, Condominio Uniplaza ubicado en el Distrito de Guadalupe, Cantón de Goicoechea. De fondo capa de predios sin atributos asociados. Fuente de datos: Capas vectoriales facilitadas por la Municipalidad de Goicoechea, 2019. Imagen: elaboración propia.

La imagen anterior ilustra la distribución del condominio Uniplaza, ubicado en el Cantón de Goicoechea. Este dato es un insumo importante para procesar y posteriormente obtener el plano o polígono de la matriz correspondiente, como se explicará más adelante en el apartado de depuración, limpieza e integración de datos.

4.1.3.1.4 Cantón de Montes de Oca

Del Cantón de Montes de Oca, se obtuvieron los datos de todos los predios del cantón por sectores. Estos datos estaban conformados por varias capas, cuya unificación abarca todo el cantón de Montes de Oca. Los sectores identificados en las capas no correspondían con la división distrital, como se puede apreciar en la imagen siguiente.

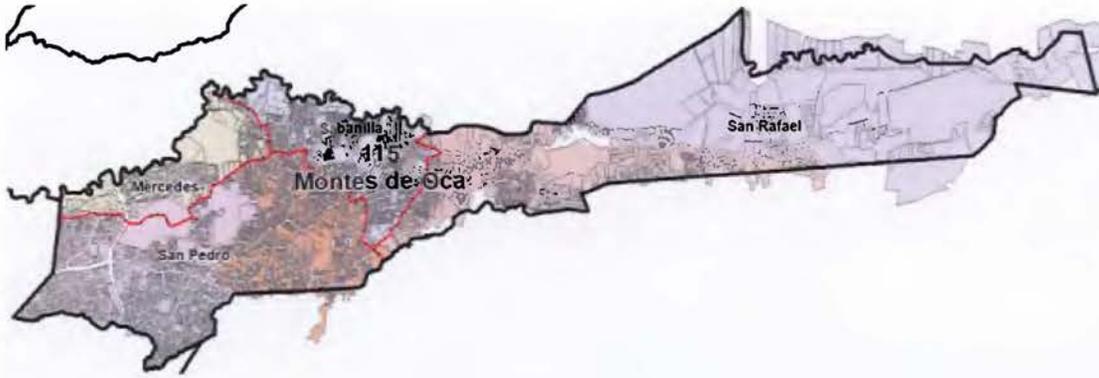


Imagen No. 10 Distribución predial del Cantón de Montes de Oca por sectores. Fuente: proporcionado por la Municipalidad de Montes de Oca, 2019, comparada con la división distrital publicada en el SNIT, en línea roja. Imagen: elaboración propia.

El municipio aportó toda la capa de predios de las fincas del cantón de Montes de Oca. El proceso de filtración de los datos de las matrices se especifica más adelante, en el apartado de depuración, limpieza e integración de datos. Por su parte, los atributos asociados a la capa de predios de cada uno de los sectores aportados por la municipalidad se indican a continuación:

- LOCALIZACI: indica el código de localización del predio
- FINCA: indica el número de finca
- DUPLICADO: se refiere al campo del folio real que indica si la finca es duplicada
- HORIZONTAL: distingue si una finca está dentro del régimen de condominio
- PLANO: indica el número de plano catastrado
- OBSERVACIO: se refiere a cualquier detalle que detecte el municipio sobre el predio

También fue posible obtener las capas del Plan Regulador de Montes de Oca, enfatizando que los datos vectoriales correspondientes a este Plan Regulador identifican las zonas de uso de suelo.

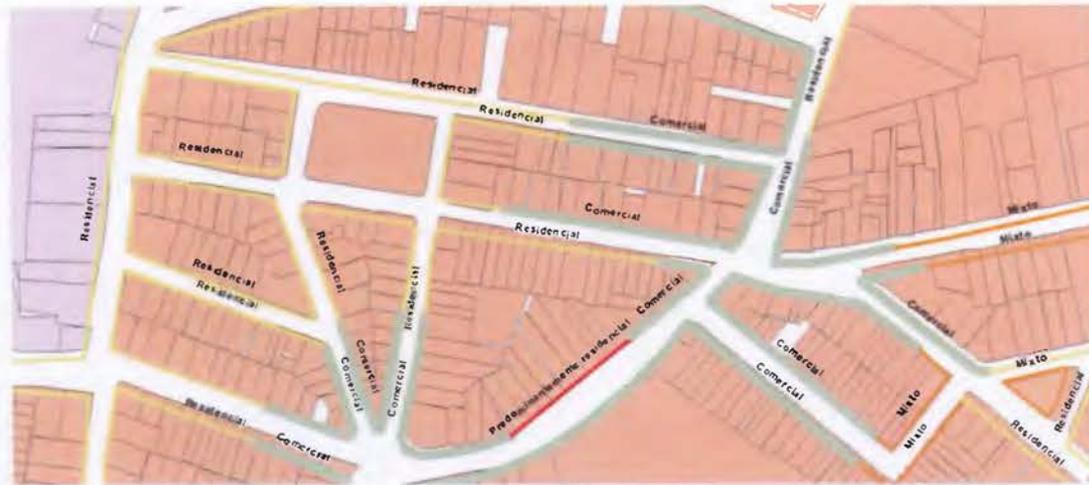


Imagen No. 11 Sector de Vargas Araya, San Pedro, Montes de Oca. Fuente: Capas vectoriales facilitadas por la Municipalidad de Montes de Oca, 2019. Imagen: elaboración propia.

4.1.3.1.5 Cantón de San José

De la Municipalidad de San José, se obtuvo información vectorial de dos capas con los datos en formato vectorial de las fincas filiales y el uso de suelo.

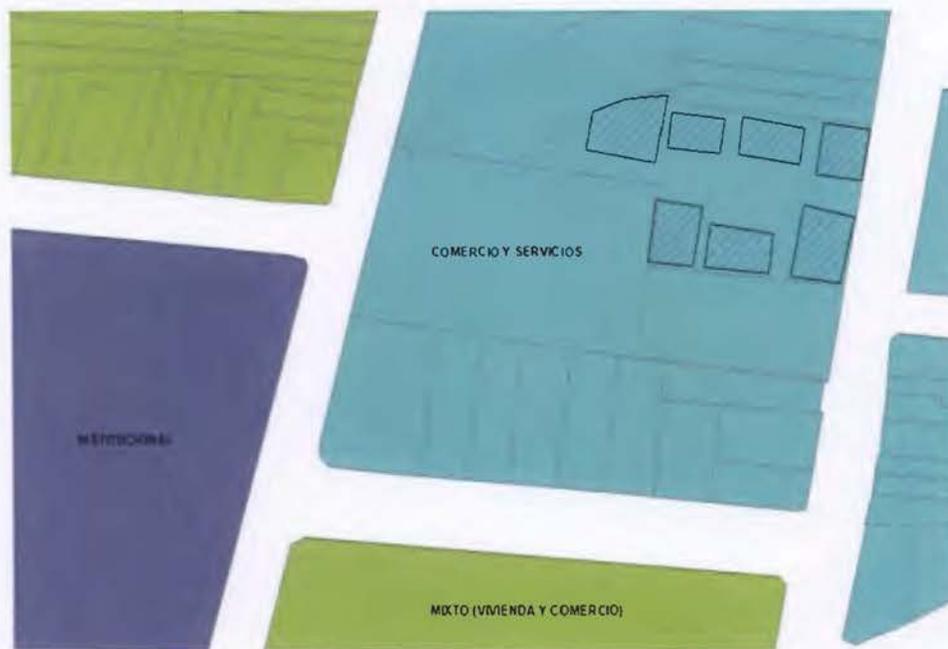


Imagen No. 12 Condominio Los Ángeles en el Distrito Hospital. Representación de la capa de filiales y de la capa de usos de suelo del cantón de San José. Fuente: elaboración propia.

Los atributos asociados a la capa de fincas filiales proporcionada por el municipio son:

- LOCALIZACI: código de localización interna municipal
- NOMBRE: nombre del condominio
- CED_JUR_CO: cedula jurídica del condominio
- MATRIZ: número de matriz
- CANT_FF: indica cantidad de filiales
- NIVELES: indica cantidad de niveles del proyecto condominal
- FF_MENOR: número de finca filial menor
- FF_MAYOR: número de finca filial mayor
- OBSERVACIO: observaciones del municipio

Por su parte, el uso de suelo está relacionado con los siguientes atributos:

- USOSUELO: descripción del uso de suelo
- CATEGOUSO: código de uso de suelo
- ID_DISTRIT: código de distrito

A pesar de que en la capa se incluyen las filiales de forma individualizada, en ellas no estaba identificado el número de finca filial, sino el de la finca matriz, lo que generaba una multiplicación de fincas matrices de forma incongruente. Esta inconsistencia se resolvió con la combinación espacial entre las capas de fincas filiales y la de uso de suelo, donde se unieron ambos archivos por el atributo común, entre ellas, el número de finca matriz.

Esto permitió asociar el número de finca matriz contenida en la capa de filiales con el polígono que representa el proyecto condominal en la capa de uso de suelo. Al mismo tiempo, se le asoció a cada matriz el uso para su posterior clasificación.

4.1.3.1.6 Cantón de Santa Ana

Para la Municipalidad de Santa Ana, se pudo encontrar la mayor cantidad de datos solicitados, lo cual permite verificar la completitud de las fincas matrices que corresponden a este cantón.

Se obtuvieron expedientes de los proyectos condominales, listados de fincas matrices y datos espacialmente georreferenciados. Dentro de los datos georreferenciados, se obtuvieron la capa de predios de todo el cantón y la capa de filiales de condominios. Los atributos relevantes de la capa de predios del cantón son:

- Ngis: identifica el número de único de la propiedad dentro del municipio
- Descripcio: describe el uso
- Uso: identifica el uso
- Observacio: observaciones de municipio
- Dominio: público o privado
- Aseovias: indica si se presta el servicio de aseo de vías

Estos, sumados a datos tabulares del sistema municipal, hacen posible la identificación del número de finca matriz correspondiente.



Imagen No. 13 Condominio Casa de Retiro Antara, distrito Piedades. Fuente: elaboración propia. **Cantón de Tibás**

De esta municipalidad, solo fue posible obtener un listado de las fincas matrices que la institución pudo identificar.

Listado de Condominios Residenciales de Tibás

Distrito	Condominio	Ubicación en el Archivo Central	Finca Madre/Matriz
I-San Juan	La Flor	No localizado	No localizado
	Doña Rosa		No localizado
	Santa Rita	D1-B2	SJ-183587-000 Finca Madre 553—M-000 Finca Matriz
	Vanessa		Folio real 322072-000 Folio real 361093-000
	Calle Colonial	D1-B3	SJ-569079-85 SJ-569071-85
	La Villa	D1-B5	Folio real 1-109518-000

Tabla No. 2 Extracto de la lista de condominios entregada por la Municipalidad de Tibás. Fuente: **Municipalidad de Tibás.**

En el listado anterior, se identifica: el distrito donde se ubica el proyecto condominal, el nombre del condominio, indicador de la ubicación en el archivo municipal y la finca madre o matriz.

Para poder incluir el cantón de Tibás en el análisis geoespacial, se realizó una búsqueda de los planos catastrados para digitalizarlos e incorporarlos al estudio, con el fin de mantener una congruencia en el manejo y análisis de los datos.

4.1.3.2 Registro Inmobiliario

El Registro Inmobiliario se divide en varias subdirecciones; las de interés para la presente investigación son la Subdirección Catastral Registral y la Subdirección Inmobiliaria Registral.



Imagen No. 14 Organigrama del registro inmobiliario. Fuente: página web oficial del Registro Nacional.

De estas dependencias, se obtuvieron datos alfanuméricos correspondientes a las fincas filiales y las fincas matrices de la unidad de estudio.

Los cantones involucrados en la investigación no pertenecen a ninguna zona catastrada oficial. Por esta razón, solo se han podido obtener un listado de los

planos catastrados correspondientes a las fincas filiales y matrices de los proyectos condominales, no sus datos geoespaciales.

De la Subdirección Inmobiliaria Registral, también se obtuvieron los datos alfanuméricos de las fincas filiales y las matrices correspondientes a la información literal de las fincas inscritas.

El detalle de los datos se describe en la siguiente tabla.

Tabla de datos obtenidos del Registro Inmobiliario		
Subdirección	Datos obtenidos	Descripción
Catastral Registral	NUMERO_PLANO	Número de plano catastrado
	AREA	Área de la finca filial según plano catastrado
	FECHA_INSCRIPCION	Fecha de inscripción del plano catastrado
	FINCA_FILIAL	Número de finca filial asociada al plano
	CANTON	Cantón donde se ubica el plano catastrado
	DISTRITO	Distrito donde se ubica el plano catastrado
	USO	Tipificación de uso de la finca filial
	NOMBRE_CONDOMINIO	Nombre del Condominio a la que pertenece la finca filial
	FINCA_MATRIZ_ASOCIADA	Número de Finca matriz que se asocia a la finca filial
	PLANO_PADRE	Número de plano catastrado que se asocia con la finca matriz
	MEDIDA_PLANO_PADRE	Área de la finca matriz según el plano catastrado
Inmobiliaria Registral	PROVINCIA	Número de provincia donde se ubica la finca
	NUMERO	Número de finca
	DUPLICADO	Espacio que indica si una finca es duplicada
	HORIZONTAL	Indicada si la finca pertenece al régimen de propiedad en condominio
	CANTON	Número de Cantón de donde se ubica la finca
	DISTRITO	Número de Distrito de donde se ubica la finca
	MEDIDA	Área de la finca
	FECHA_ULT_ACT	Fecha de última actualización
	NUM_PLANO	Número de plano catastrado asociado a la finca filial
	NATURALEZA	Descripción del inmueble
	FINCA_MATRIZ	Número de finca Matriz asociada
NOMBRE_CONDOM	Nombre del proyecto Condominal	

Tabla No. 3 Datos suministrados por el Registro Inmobiliario

También es importante destacar que se realizaron consultas puntuales para casos específicos por medio de herramientas que el Registro Nacional pone a disposición de los usuarios, como lo son la consulta gratuita a los datos literales de las propiedades y el Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI).

4.1.3.3 Instituto Geográfico Nacional (IGN)

Con el fin de estandarizar los datos concernientes a límites cantonales y distritales, fue necesario extraer la información del instituto que contiene la información oficial, IGN. Esta información se descargó en formato vectorial a través de los servicios WFS,⁵ lo cual fue posible gracias a la infraestructura de datos espaciales denominado Sistema de Información Territorial de Costa Rica (SNIT). También se usó el servicio WMS⁶ de ortofotos del área de estudio.

4.1.4 Preparación de los datos

4.1.4.1 Selección y limpieza de datos

Una vez examinados los datos provenientes de las municipalidades, se identifican cuáles pueden ser integrados en el proceso de análisis. A continuación, se detallan los pasos realizados para la depuración de los datos en cada municipio, con el fin de establecer una estructura que permita integrar los datos facilitados por el Registro Inmobiliario.

Los datos facilitados por cada municipio fueron depurados en la parte gráfica y literal, tal como se describe a continuación:

⁵ WFS es un estándar orientado a los clientes pesados, que permite visualizar la información geográfica en formato vectorial. La consulta de sus atributos y la descarga de los datos que pueden provenir de un SIG o una base de datos. Tomado de <http://www.snitcr.go.cr/glosario>.

⁶ WMS es un estándar que permite visualizar como imagen (JPEG, GIF, PNG) la información geográfica en formato ráster o vectorial. Para la consulta de sus atributos, los datos pueden provenir de un SIG o de una base de datos. Tomado de <http://www.snitcr.go.cr/glosario>.

4.1.4.1.1 Cantón de Desamparados

Los datos suministrados por la Municipalidad de Desamparados se encuentran en una capa gráfica con datos de las filiales, que, a su vez, se puede representar en formato de tabla.

Para lograr la depuración de datos proporcionados por la Municipalidad de Desamparados, se identifican los grupos de filiales con el fin de identificar las matrices y así estandarizar los datos para poder evaluarlos.

En la imagen siguiente, se presenta un ejemplo de la forma de almacenar los datos por parte de la Municipalidad de Desamparados.

Con el fin de ilustrar el detalle de la distribución de filiales, se toma el Condominio Montecarlo, ubicado en el distrito número 11, San Rafael Abajo. Este condominio presenta una distribución horizontal con cada una de las filiales dibujadas y se complementa con las porciones de terreno destinadas al área común que se encuentran dentro de los límites del condominio.

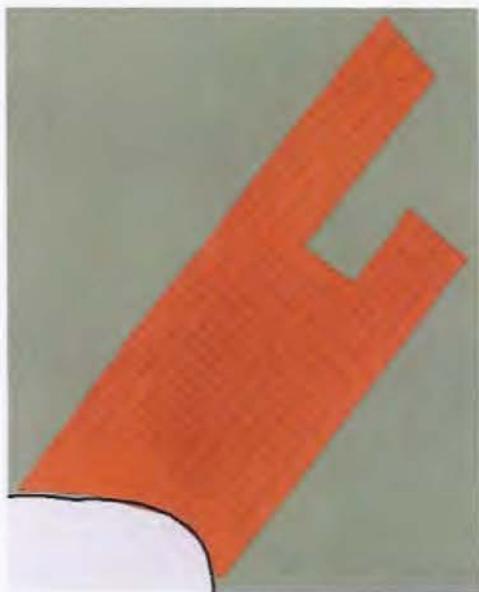


Imagen No. 15 Distribución del condominio Montecarlo ubicado en el distrito de San Rafael Abajo. Fuente: elaboración propia.



Imagen No. 16 Agrupación de datos gráficos para generar la matriz del Condominio Montecarlo. Fuente: elaboración propia

En cuanto a los atributos indicados en el apartado 4.1.3.1.1 de obtención de datos aportados por la Municipalidad de Desamparados, se decidió identificar los campos siguientes como los elementos a estandarizar en dicha capa:

- Distrito
- Finca
- Duplicado
- Horizontal
- Plano
- Area_sig

Se revisaron los distintos campos seleccionados para verificar su completitud. Como ejemplo, se indica a los condominios La Nina y Arizona, ubicados en el distrito 10, Damas. En este caso, se detecta que el campo denominado Horizontal no está completo, por lo que, al generar una consulta con base en estos atributos, pueden surgir errores en el cálculo de áreas o interpretación de zonas.



Imagen No. 17 Predios identificados como campos incompletos o erróneos. Fuente: elaboración propia.

Al realizarse la interpretación espacial, se determina que los predios en color verde sí pertenecen al complejo del condominio, por lo que se debe corregir el campo erróneo.

También, para determinar con mayor detalle la fuente del error tanto gráfica como literalmente, se realizó una comparación de los elementos digitalizados con el plano catastrado, con el fin de determinar la forma apropiada del predio.

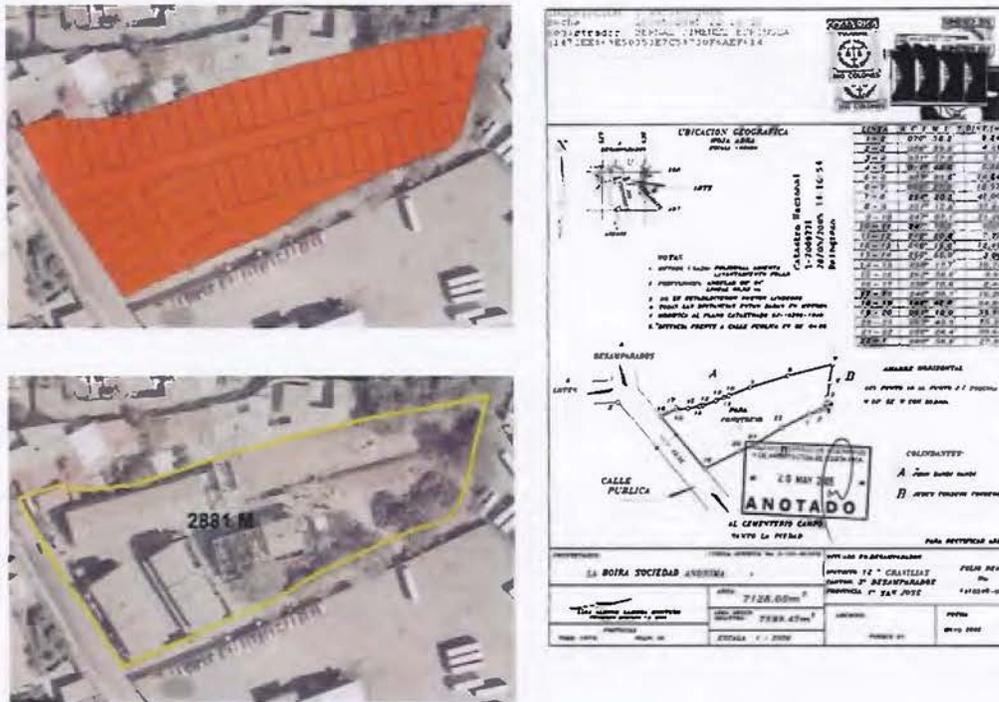


Imagen No. 18 Selección y limpieza de datos en el cantón de Desamparados. Esquina superior izquierda: filiales dibujadas por la Municipalidad de Desamparados. Imagen de fondo: ortofoto del año 2006 del SNIT. Esquina inferior izquierda: depuración de datos mediante el proceso de agrupación para formar la finca matriz. Imagen de fondo: ortofoto del año 2006 del SNIT. Lado derecho: identificación del plano catastrado para corroborar la forma de la finca matriz 2881. Fuente: elaboración propia

4.1.4.1.2 Cantón de Escazú

Los datos suministrados por la Municipalidad de Escazú se compararon con las fincas filiales del Sistema de Información Geoespacial Municipal, con el fin de establecer uniformidad en los datos obtenidos.



Imagen No. 19 Comparación entre los datos municipales y el Sistema de Información Geoespacial municipal. Imagen de la izquierda: filiales y predios visualizados en el Sistema de Información Geoespacial Municipal. Imagen de la derecha: matrices proporcionadas por la Municipalidad de Escazú con ortofoto en el fondo del servicio WMS⁷ del SNIT.

En las imágenes anteriores, se presenta el complejo condominal comercial denominado Multiplaza, ubicado en el distrito 3, San Rafael. En estas imágenes se aprecia la congruencia en lo que respecta a la forma de la matriz, la cual es indispensable para la presente investigación.

Al tener los datos gráficos correspondientes a las matrices del cantón, se procedió a generar los atributos necesarios para continuar con la investigación. Los atributos que se aprovechan de los datos disponibles del municipio son:

⁷ Es un estándar que permite visualizar como imagen (JPEG, GIF, PNG) la información geográfica en formato ráster o vectorial. Para la consulta de sus atributos, los datos pueden provenir de un SIG o de una base de datos. Tomado de <http://www.snitcr.go.cr/glosario>

- Distrito
- Número de predio
- Número de gis
- Número de finca matriz
- Número de plano catastrado
- Nombre del condominio
- Tipo de condominio

Los datos que se incluyeron en estos atributos también fueron extraídos del Sistema de Información Geoespacial con la consulta a los predios, en los cuales se obtuvieron los datos correspondientes al número de finca matriz, número de gis y número de plano catastrado. Por su parte, el nombre y el tipo del condominio se extrajeron de los datos de la capa de Toponimia del mismo Sistema de Información Geoespacial.

Los datos municipales obtenidos fueron suficientes para identificar las matrices del cantón de Escazú. Sin embargo, para complementar estos datos, se relacionaron con los proporcionados por el Registro Inmobiliario en ambas subdirecciones, a saber, Inmobiliaria Registral y Catastral Registral.

4.1.4.1.3 Cantón de Goicoechea

Para el cantón de Goicoechea, se dispuso de dos capas de datos vectoriales; estas son las filiales y los predios sin atributos.

Los atributos que se rescataron de las fincas filiales son:

- Número de finca filial
- Número de plano catastrado
- Nombre del condominio

No obstante, para poder obtener la identificación de las matrices, se realizó un proceso de combinación de datos entre las dos capas vectoriales proporcionadas por el municipio y los datos alfanuméricos suministrados por la Subdirección Catastral Registral.

Se utilizaron las formas de los elementos de la capa de predios, que, aunque no tenían datos de atributos, se combinaron con los datos de filiales, de donde se utiliza el elemento vectorial y los atributos asociados para generar un solo polígono con el objetivo de identificar la matriz del proyecto condominal. Este, a su vez, es relacionado con los datos literales del Registro Inmobiliario, para obtener los atributos correspondientes a:

- Número de matriz
- Número de plano catastrado
- Área
- Horizontal

Por último, el polígono resultante se compara con el plano catastrado para corroborar su forma y así validar la información generada. Con este proceso, se logra validar la información de cada una de las matrices del cantón de Goicoechea. El proceso de depuración y limpieza de datos se indica en el siguiente esquema.

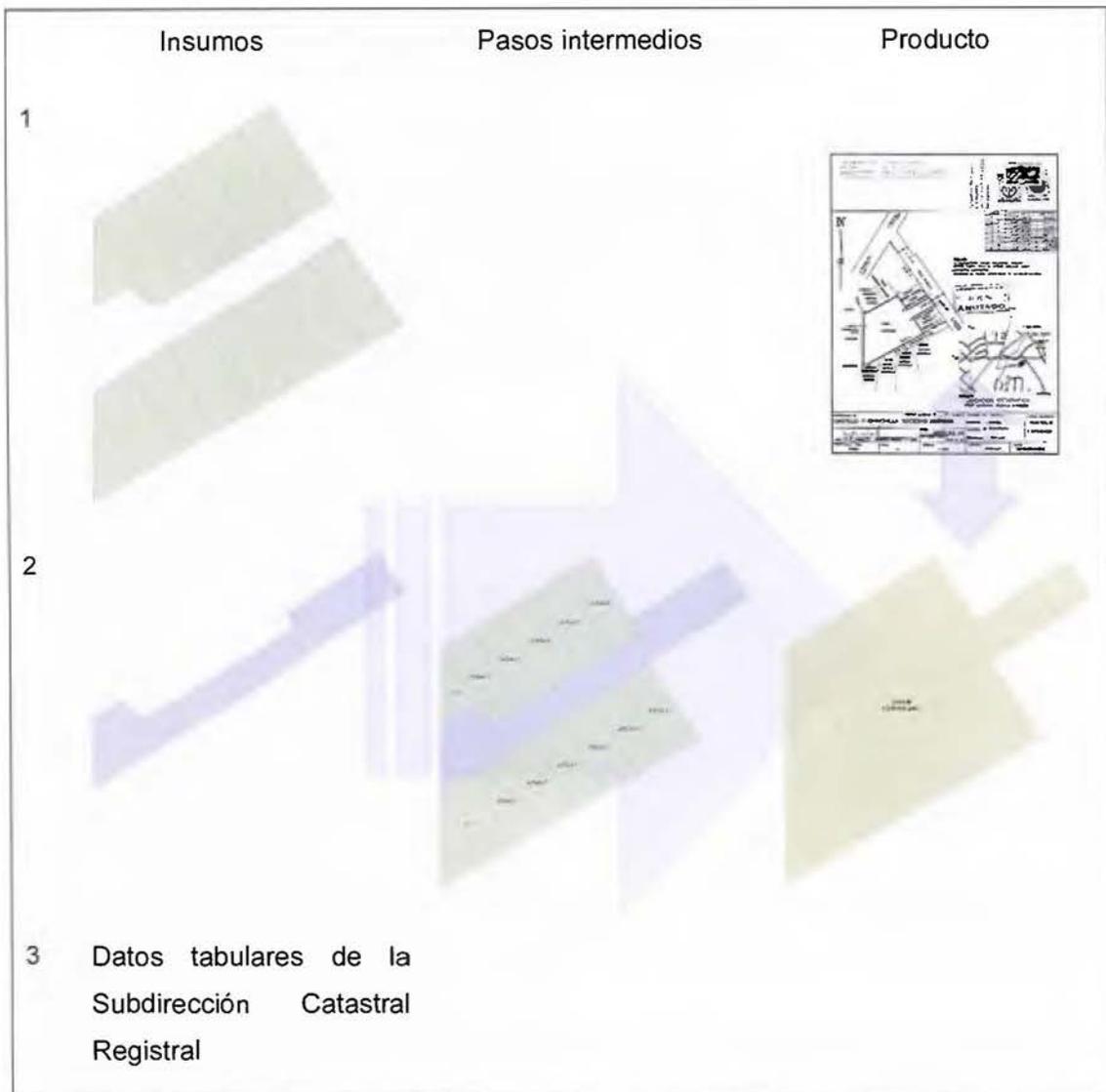


Imagen No. 20 Esquema de depuración y limpieza de datos proporcionados por la Municipalidad de Goicoechea. El ejemplo corresponde al Condominio Residencial Castillo, ubicado en el distrito 7, Purral, del cantón de Goicoechea. Fuente: elaboración propia.

4.1.4.1.4 Cantón de Montes de Oca

La Municipalidad de Montes de Oca aportó la información predial de todo el cantón en diferentes secciones, como se explicó a detalle en el apartado 4.1.3.1.4 de obtención de datos.

Para extraer los datos vectoriales y alfanuméricos necesarios para la presente investigación, se integraron todos los sectores suministrados por el municipio en una sola capa de predios, al mismo tiempo que se estandarizaban los campos o atributos en una misma capa unificadora. Esto con el fin de poder extraer de forma simple todas las matrices que se lograban identificar en el cantón.

En el caso particular de Montes de Oca, se identificaron en las capas de predios el dibujo de condominios de dos formas. La primera incluía el dibujo de las filiales y las áreas comunes, que permitía, con la combinación de ambas, aunque con mayor trabajo, la identificación de la finca matriz. La segunda forma de dibujo consistía en la identificación de la finca matriz únicamente, sin el dibujo de las filiales.

La producción por sectores de los predios y la heterogeneidad en la elaboración de los proyectos condominales inducía la necesidad de una revisión más minuciosa en la identificación de las matrices en este cantón. Sin embargo, el dibujo dispone de estas capas prediales que son de una calidad suficiente para tener un polígono de matriz bien identificado.

Los atributos utilizados en este cantón son:

- Finca: Indica el número de finca
- Duplicado: Se refiere al campo del folio real que indica si la finca es duplicada
- Horizontal: Distingue si una finca está dentro del régimen de condominio
- Plano: Indica el número de plano catastrado
- Uso: Columna que indica el uso de suelo

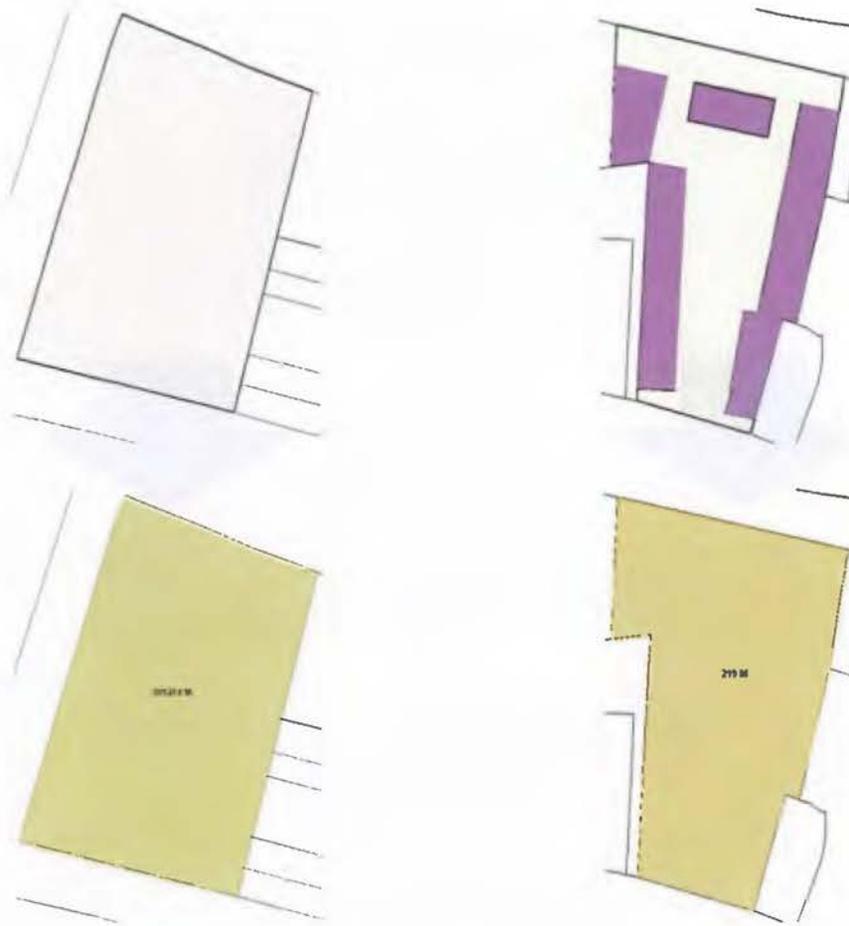


Imagen No. 21 Casos de identificación y limpieza de datos. Al lado izquierdo, se identifica la matriz del Condominio Centro Comercial Plaza. Al lado derecho, se identifica y se reconstruye la matriz del Condominio Centro Comercial De La Calle Real. Ambos son del distrito San Pedro. Fuente: elaboración propia.

4.1.4.1.5 Cantón de San José

De la información disponible del cantón de San José, se extrajeron los proyectos condominales de las capas vectoriales de uso de suelo y de las filiales facilitadas. La combinación y el filtrado de estas dos capas hacen posible la identificación de la forma en la capa de uso de suelo y del número de la matriz, a partir de la capa de filiales suministrada.

Una vez identificados los polígonos que representan estas matrices, se procedió con la integración de datos facilitados por el Registro Inmobiliario para asegurar la existencia jurídica de los inmuebles. En la imagen siguiente, se muestra de forma esquemática el procedimiento seguido para la homogenización y limpieza de datos para el cantón de San José.

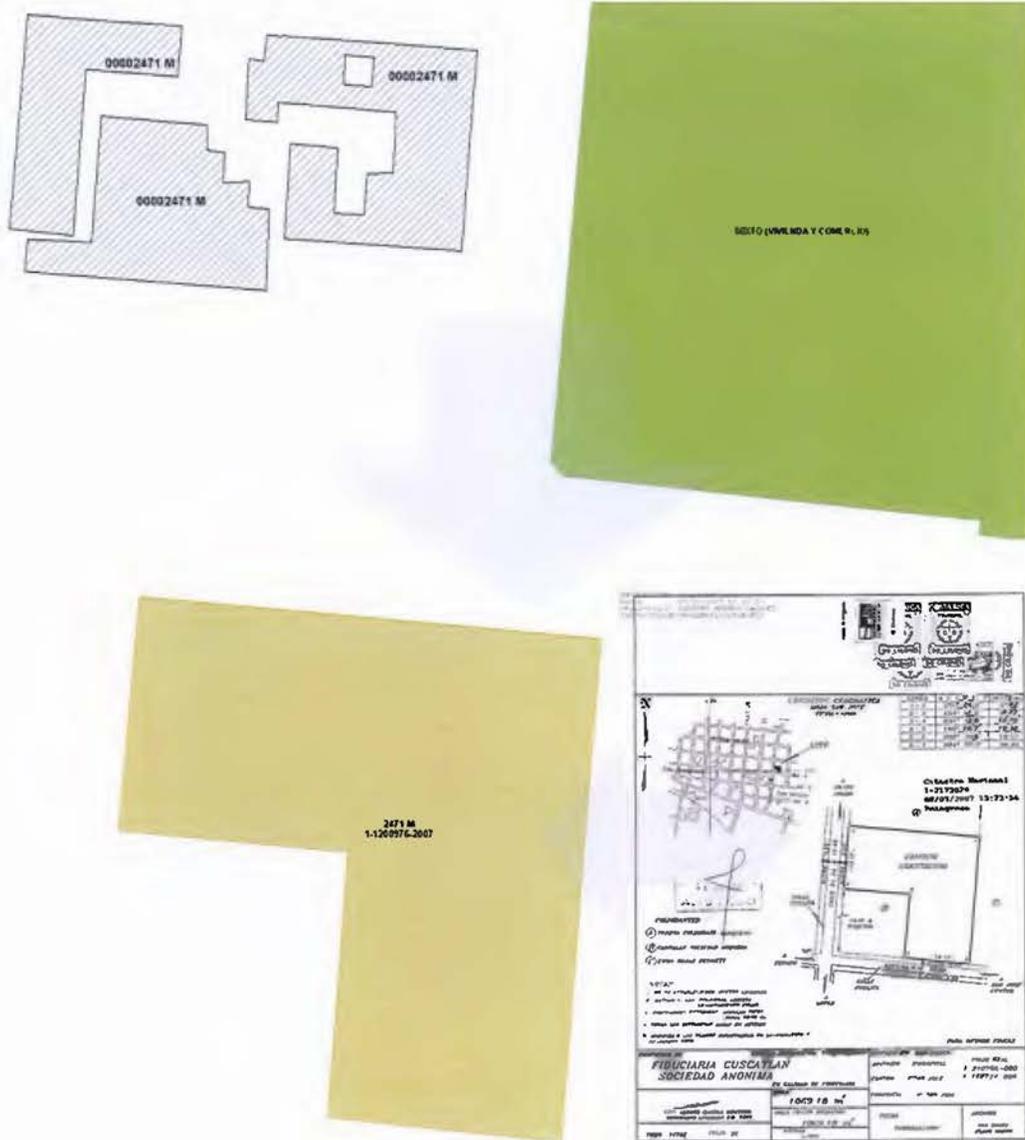


Imagen No. 22 Combinación e integración de capas para identificar las matrices del cantón de San José. Ilustración del proceso con el Condominio Vertical Comercial Oficinas San Bosco, ubicado en distrito Hospital y contrastado con el plano catastrado de la finca matriz. Fuente: elaboración propia

Los atributos utilizados de la información aportada por la municipalidad del cantón de San José para la investigación son:

- Nombre: Nombre del condominio
- Matriz: Número de matriz
- Niveles: Indica cantidad de niveles del proyecto condominal
- Usosuelo: Descripción del uso de suelo

4.1.4.1.6 Cantón de Santa Ana

Para la extracción adecuada de los datos referentes a los proyectos condominales del cantón de Santa Ana, fue necesaria la integración de distintos datos facilitados por dicha municipalidad.

La Municipalidad de Santa Ana fue el gobierno local que más datos proporcionó. De estos, se utilizaron las capas de datos espaciales de predios, filiales y datos tabulares como número de finca y de planos, tipo de condominio, forma, ubicación, nombre de condominio y área.

En las capas citadas en el párrafo anterior, se encuentran todos los predios del cantón dibujados, con su respectivo identificador único; entre ellos, los polígonos que representan las filiales y áreas comunes de las matrices que posibilita la representación plana de los predios.

Esto posibilitó la identificación y la extracción de los polígonos que conforman la representación de toda la matriz del proyecto condominal. Lo anterior se complementa con la capa vectorial de condominios dibujados parcialmente para completar la identificación y realizar la unificación de cada una de las matrices identificadas.

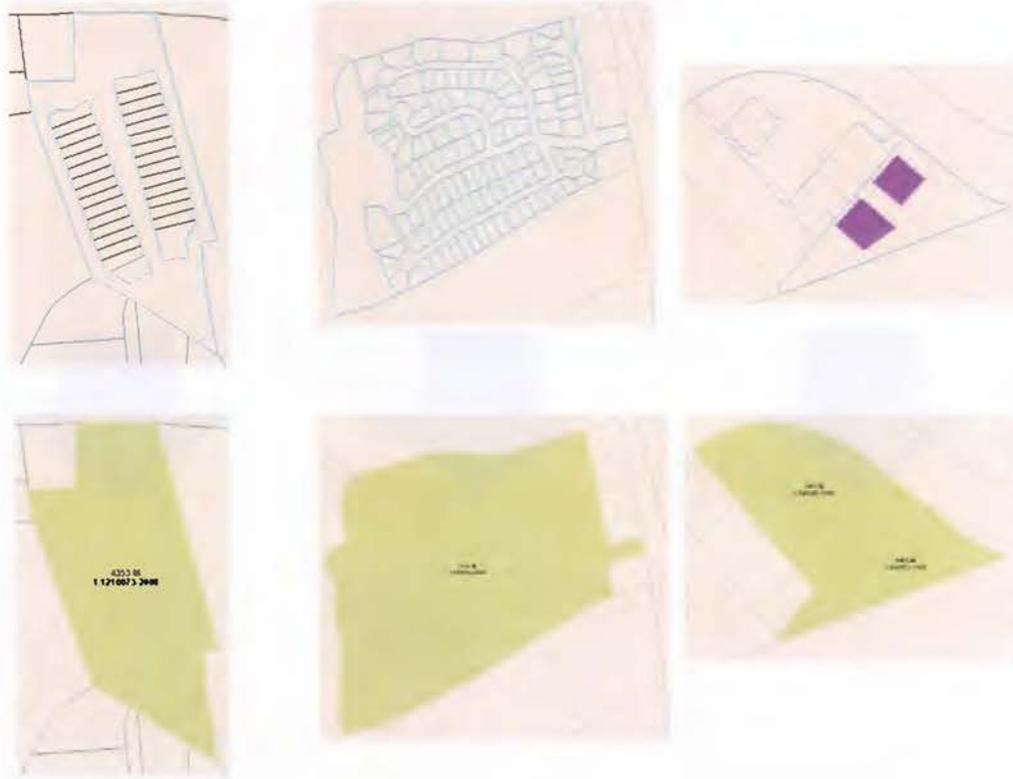


Imagen No. 23 Distintas situaciones en las que se identifican los condominios del Cantón de Santa Ana. Fuente: elaboración propia.

4.1.4.1.7 Cantón de Tibás

El listado de datos facilitado por el municipio estaba incompleto y, al no contar con datos vectoriales para integrarlos al proceso de análisis gráfico, se realizó una búsqueda exhaustiva desde los listados proporcionados por el Registro Inmobiliario tanto a nivel catastral como registral literal para identificar las matrices existentes en el cantón de Tibás y así completar dicho listado.

También se utilizó el servicio de ortofotos del Sistema Nacional de Información Territorial para identificar el lugar de ubicación de cada condominio en el cantón de Tibás, de tal forma que se establecen los siguientes atributos:

- Numero de finca matriz
- Numero de plano catastrado

- Área
- Nombre del condominio
- Tipo



Imagen No. 24 Dibujo de condominios en el cantón de Tibás. Condominio Horizontal Vertical Comercial Plaza Del Valle. Fuente: elaboración propia.

Al verificar la existencia e identificar los datos correspondientes al número de plano y número de finca matriz registrados y apoyados en la ortofoto, se procedió al dibujo de cada plano catastrado existente de las matrices en el cantón de Tibás. Cada polígono dibujado fue georeferenciado y ubicado en el lugar que correspondía. Los elementos dibujados fueron asociados a su número de finca y plano catastrado para validar su existencia y guardar la integridad de los datos.

Como se puede apreciar en la descripción de los datos aportados por todas las municipalidades, cada una de ellas estructura y almacena los datos de forma distinta, por lo que se requirió realizar un proceso de depuración y limpieza de datos para posteriormente integrarlos en una estructura homogénea, que permitiera el

análisis apropiado de los datos en los siete cantones que se involucran en la presente investigación.

4.1.4.1.8 Registro Inmobiliario e Instituto Geográfico Nacional

Los datos obtenidos del Registro Inmobiliario y del IGN a través del SNIT fueron suministrados con una estructura que no requirió cambios para integrarlos con los datos municipales.

Los datos del Registro Inmobiliario no poseen elementos vectoriales, pero sí tienen la posibilidad de relacionarse con los datos resultantes de las municipalidades. Todos los atributos proporcionados por esta institución son utilizados para la integración y composición de los datos para el análisis de esta investigación.

Para la estandarización de los límites cantonales y distritales, se utilizaron las capas de cantones y distritos publicados en el SNIT. Estas capas se descargaron en formato vectorial de superficie, lo que permite determinar la forma y el área, y asegurar la compatibilidad de los límites.

Los atributos con los que se cuentan en las capas de cantones y distritos son:

Capa de cantones	Capa de distritos
<ul style="list-style-type: none">• prov: Código de la provincia• cant: Código del cantón• nom_prov: Nombre de la provincia• nom_cant: Nombre del cantón• area: Área del cantón	<ul style="list-style-type: none">• prov: Código de la provincia• cant: Código del cantón• dist: Código del distrito• nom_prov: Nombre de la provincia• nom_cant: Nombre del cantón• nom_distr: Nombre del distrito• area: Área del distrito

Dada la disparidad de estructura de los datos recibidos de las distintas instituciones identificadas en la investigación, se hizo necesario identificar los elementos

comunes que permitieran analizar los datos de cada cantón, así como de forma integrada.

En el proceso de obtención de datos, se identifica que los municipios registran la información a través de datos gráficos georreferenciados, pero con el inconveniente para esta investigación de que la estructura de atributos utilizada sea creada de acuerdo con la necesidad de cada gobierno local.

4.1.4.2 Integración de los datos identificados en la unidad de estudio

Al procesarse los datos de cada cantón de la unidad de estudio, se fusionaron en una sola capa vectorial los proyectos condominales identificados y se asociaron los datos literales que fueron resultado de la exploración de datos proporcionados por la Subdirección Inmobiliaria Registral y la Subdirección Catastral Registral, así como de las municipalidades que conforman dicha unidad de estudio.

Esta capa geoespacial se denominó “condominios”. Con esta gestión, se homogenizaron los datos, lo cual permitió la comparación y el análisis, no sólo dentro de cada cantón, sino también entre los cantones de toda la unidad de estudio.

Con este proceso, fue posible identificar cada uno de los proyectos condominales existentes en la unidad de estudio.



Imagen No. 25 Esquema de integración de datos para conformar la capa de condominios. Fuente: elaboración propia.

La capa resultante de condominios posee datos desagregados que posibilitan la distinción de la forma y distribución espacial de cada proyecto condominal en los siete cantones que conforman la unidad de estudio. A estos elementos vectoriales, se le asociaron los siguientes atributos base:

- prov: Código de provincia
- cant: Código de cantón
- dist: Código de distrito.
- nom_prov: Nombre de la provincia
- nom_cant: Nombre del cantón
- nom_distr: Nombre del distrito
- finca: Numero de finca matriz
- hor: Indicador de matriz

- plano: Numero de plano catastrado de la matriz
- nombre: Nombre del condominio
- uso: Uso que se le da al proyecto condominal; clasificación de tipo de condominio
- fec_reg: Fecha de registro o inscripción del condominio
- area: Área de cada polígono o matriz

Los atributos mencionados anteriormente permiten la distribución o clasificación de los condominios por cada uno de ellos, admitiendo así la generalización o puntualización de la obtención de las áreas de cada condominio para ser analizadas, tal como se muestra en la siguiente imagen:

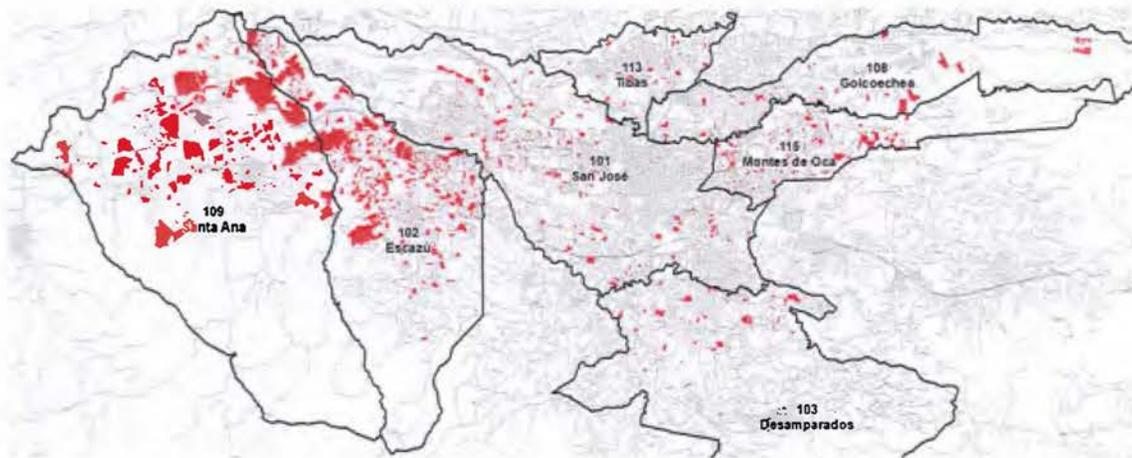


Imagen No. 26 Descripción general de la ubicación de los desarrollos en Régimen de Propiedad en Condominio en la unidad de estudio. Fuente: elaboración propia.

En color rojo, se indica la distribución espacial de los proyectos condominales desagregados. Esta capa geoespacial de condominios es resultante del proceso de recopilación, manejo e integración de datos que permite:

- La identificación individual: identifica alfanumérica y geoespacialmente cada uno de los proyectos condominales.
- La posibilidad de extraer el área, la forma y la ubicación de cada condominio y de disponer del total de estos para toda la unidad de estudio.

- La agrupación de datos: brinda la posibilidad de agrupación por distrito, por cantón o por toda la unidad de estudio sin pérdida de datos.

4.1.5 Descripción de elementos para la caracterización de la unidad de estudio.

En la caracterización de los proyectos condominales de la unidad de estudio, se realizaron procesos de selección y agregación de datos por distrito, cantón y unidad de estudio.

4.1.5.1 Proceso de selección y agregación

En el proceso de selección y agregación, se identifican tres niveles de análisis, a saber: nivel 1 distritos, nivel 2 cantones, nivel 3 unidad de estudio. Estos tres niveles se establecieron en apego a la división territorial administrativa, para facilitar la comparación de datos.

Los dos factores, provenientes de la identificación de los proyectos condominales a través de la capa de condominios, tomados en cuenta para el análisis en cada nivel son:

- La cantidad de proyectos condominales por nivel de agregación
- El área de los proyectos condominales por nivel de agregación

El esquema del proceso de selección y agregación se visualiza en la imagen siguiente:

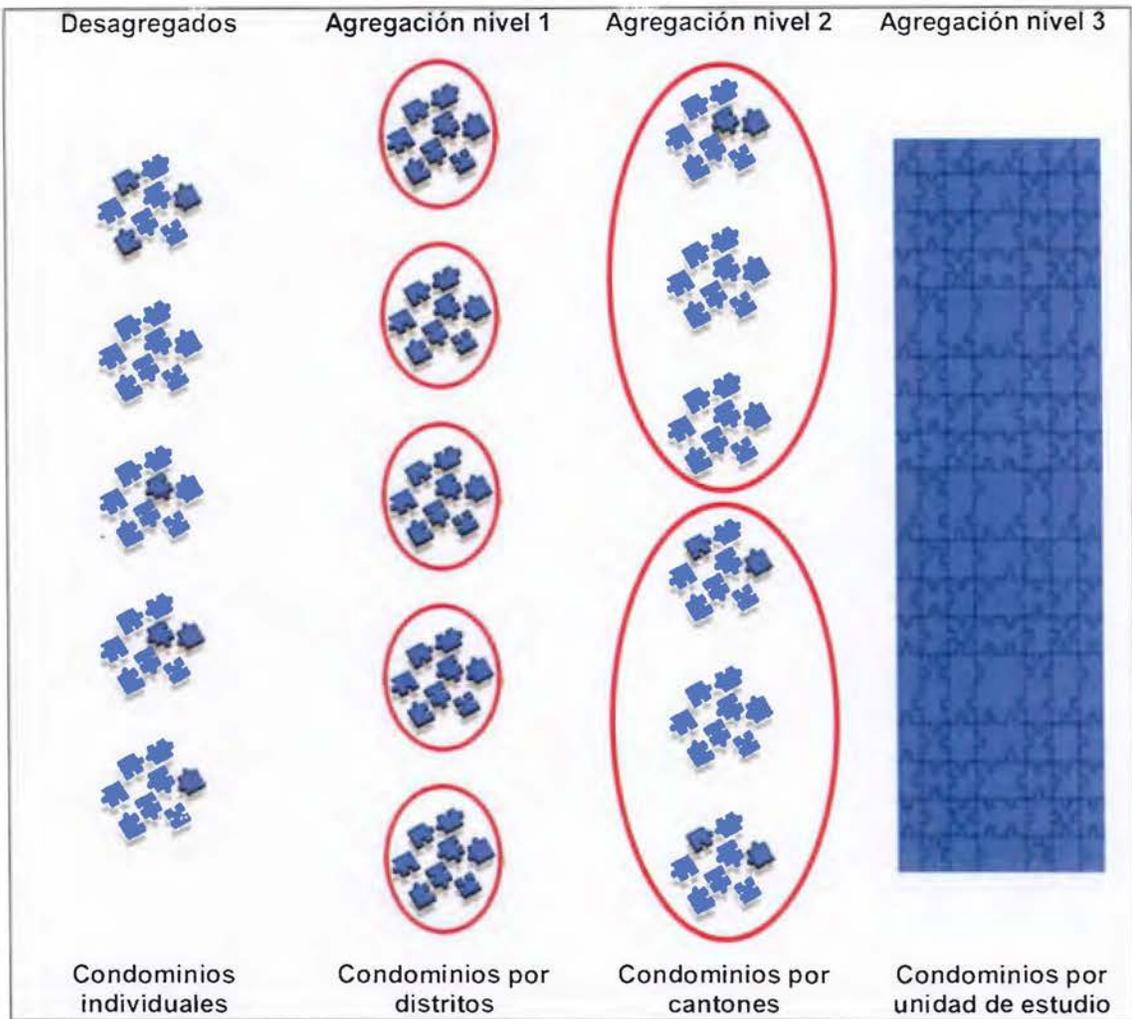


Imagen No. 27 Niveles de agregación y selección para el análisis del comportamiento de los datos de los condominios. Fuente: elaboración propia.

Los procesos de selección y agregación se aplicaron al dato de área de los proyectos condominales y se identifica la cantidad de fincas matrices para obtener los datos totalizados por distrito, cantón y por la unidad de estudio. Esto permite la comparación de los resultados de forma absoluta y relativa con los datos de cada nivel.

4.1.5.2 Niveles de análisis

Para efectos de facilitar la interpretación de los datos en el capítulo de análisis de datos, se inicia por la unidad de estudio, pasando por la representación de datos cantonal y, posteriormente, por distritos.

4.1.5.2.1 Nivel 3

Por medio de procesos de análisis espacial, se obtuvo el área de la unidad de estudio. De los procesos de agregación de datos, se obtuvo la cantidad de fincas matrices y el área total de los proyectos condominales. Con estos datos, se calculó la proporción de cobertura que tienen los proyectos condominales en la unidad de estudio.

$$CUE = \frac{AC}{AT} * 100$$

Donde:

CUE = Cobertura de condominios en la unidad de estudio expresada en porcentaje

AC = Área total de condominios en la unidad de estudio en hectáreas (ha)

AT = Área total de la unidad de estudio en hectáreas

4.1.5.2.2 Nivel 2

Por medio de procesos de análisis espacial, se obtuvo el área de cada cantón de la unidad de estudio.

De los procesos de agregación de datos, se obtuvo la cantidad de fincas matrices y el área total de los proyectos condominales, por cantón de la unidad de estudio.

Para hallar la proporción de la cantidad de condominios por cantón, se aplicó el siguiente cálculo:

$$P_{cc} = \frac{C_{mc}}{\sum C_{mc}} * 100$$

Donde:

Pcc = Proporción de la cantidad de condominios por cantón expresado en porcentaje

Cmc = Cantidad de condominios en el cantón

Σ Cmc = Cantidad total de condominios en la unidad de estudio

Para hallar la proporción del área de condominios por cantón con relación al área total de condominios de la unidad de estudio, se aplicó el siguiente cálculo:

$$Pac = \frac{Amc}{\Sigma Amc} * 100$$

Donde:

Pac = Proporción de área de condominios por cantón expresado en porcentaje

Amc = Área de condominios en el cantón en hectáreas

Σ Amc = Área total de condominios en la unidad de estudio en hectáreas

También se calculó la proporción del área de condominios por cantón con relación al área de cada cantón de la unidad de estudio:

$$CCC = \frac{Acc}{Atc} * 100$$

Donde:

CCC = Cobertura de condominios por cantón expresada en porcentaje

Acc = Área total de condominios por cantón de la unidad de estudio en hectáreas

Atc = Área total del cantón en hectáreas

4.1.5.2.3 Nivel 1

Por medio de procesos de análisis espacial, se obtuvo el área por distrito de cada cantón de la unidad de estudio. De los procesos de agregación de datos, se obtuvo la cantidad de fincas matrices y el área total de los proyectos condominales por distrito de cada uno de los cantones de la unidad de estudio. Para hallar la proporción de la cantidad de condominios por distrito de cada uno de los cantones de la unidad de estudio, se realizó el siguiente cálculo:

$$Pcd = \frac{Cmd}{\Sigma Cmd} * 100$$

Donde:

P_{cd} = Proporción de la cantidad de condominios por distrito del cantón expresado en porcentaje

C_{md} = Cantidad de condominios en el distrito

ΣC_{md} = Cantidad total de condominios en el cantón

Para hallar la proporción del área de condominios por distrito de cada uno de los cantones de la unidad de estudio, se realizó el siguiente cálculo:

$$P_{cd} = \frac{A_{md}}{\Sigma A_{md}} * 100$$

Donde:

P_{cd} = Proporción del área de condominios por distrito de cada cantón expresado en porcentaje

A_{md} = Área de condominios en el distrito

ΣA_{md} = Área total de condominios en el cantón

También se calculó la proporción de cobertura que tienen los proyectos condominales en los distritos de cada cantón de la unidad de estudio:

$$C_{CD} = \frac{A_{cd}}{A_{td}} * 100$$

Donde:

C_{CD} = Cobertura de condominios por distrito de cada cantón de la unidad de estudio expresada en porcentaje

A_{cd} = Área total de condominios en el distrito en hectáreas

A_{td} = Área total del distrito en hectáreas

4.2 Descripción del proceso metodológico para el cálculo del porcentaje de las áreas que potencialmente se han dejado de percibir para el uso comunal por el desarrollo de los proyectos condominales en la unidad de estudio.

4.2.1 Cálculo del área no cedida

De conformidad con la Ley de Planificación Urbana No. 4240, los municipios tienen impedimento en la aplicación de las cargas urbanísticas a los bienes inmuebles sometidos al régimen en condominio. La Ley Reguladora de Propiedad en Condominio No. 7933 crea un régimen jurídico específico de propiedad según el que, por su naturaleza, no es posible exigir la cesión de áreas públicas dispuestas en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

El Capítulo I, artículo 1 incisos c) y f) de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, de forma amplia considera que el régimen de propiedad en condominio es aplicable a todos: "(...) los bienes inmuebles aptos para la construcción, tanto para los lotes o las fincas rurales en que se divida el terreno, como para las construcciones que se levanten en ellos"; y a "(...) a los proyectos por desarrollarse en etapas, cuyas obras de urbanización o civiles sean sometidas al régimen".

Los desarrollos condominales tienen una relación directa con la materia urbana, ya que conllevan un concepto urbanístico y en ese sentido, el urbanismo es un proceso de desarrollo de las ciudades o los centros o distritos urbanos, que implica la división de la tierra con un sentido habitacional, comercial e industrial desarrollado por los titulares o bien del Estado, para solventar el problema social y los servicios requeridos para abastecer las necesidades de vivienda o la industria a los habitantes de una región geográfica.

De lo anterior, se tiene que un condominio horizontal corresponde a un proceso de desarrollo urbano muy similar al que se les somete a los inmuebles de las urbanizaciones, pues estos implican el fraccionamiento y/o división del inmueble mediante la construcción de vías de acceso y el levantamiento de infraestructura,

para así garantizar que las áreas comunes y las áreas privativas resultantes posean adecuadas condiciones y servicios urbanos.

Todas estas normas se refieren al concepto de fraccionamiento y/o división de inmueble. El Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones señala a este proceso como:

[...] la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso de los bienes inmuebles.

En el Capítulo II, artículo II.3 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, se hace referencia a la cesión de áreas públicas, indicando que "(...) todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades o de zonas previamente urbanizadas, cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento urbano un 10 % (diez por ciento) del área", las cuales serán traspasadas a la municipalidad.

La Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, a pesar de crear un régimen jurídico específico de propiedad, no exceptúa dentro de su norma la inaplicabilidad de la Ley de Planificación Urbana y sus reglamentos en materia constructiva y de aquellas disposiciones geométricas que han de cumplir los lotes resultantes, accesos y demás áreas comunes para obtener coberturas menores, densidades más altas, conjuntos con valor estético, mejor ubicación de los servicios y, a la vez, evitar que terrenos urbanos permanezcan ociosos por tiempo prolongado.

En el artículo 54 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 32303, se establecen las reglas para "la determinación del área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques o áreas recreativas en condominios habitacionales", donde el porcentaje de área correspondiente a cada una de ellas depende de la cantidad de unidades habitacionales, ya sea de seis

unidades o mayor a seis unidades, cuyo porcentaje varía entre un 5 % hasta un 10 % "(...) del área urbanizable de la finca o diez por ciento del área de cada unidad habitacional", y si se trata de un condominio de finca filial primaria individualizada, "(...) un mínimo de diez metros cuadrados por cada finca filial, o el cinco por ciento del área urbanizable, cualquiera que sea mayor".

La normativa dispone la analogía entre estos proyectos, por lo que es factible establecer una correlación del artículo II.3 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y el artículo 54 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, ya que en ambos tipos de desarrollos son aplicables las normas técnicas en materia urbanística, y no la norma que obliga a los fraccionamientos y urbanizaciones ceder el 10 % del terreno a urbanizar a la municipalidad respectiva, pues esta disposición, de acuerdo a la normativa vigente, no se aplica a los desarrollos condominales.

Con base en lo anterior, y de acuerdo con la analogía antes señalada entre los dos tipos de desarrollos urbanístico, urbanizaciones y condominios, se establece que el porcentaje a utilizar para la cesión de área pública será de un 10 %; esto con fundamento en el Capítulo II artículo II.3 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y el artículo 54 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Definido el porcentaje, se procedió al cálculo del área potencialmente no cedida de los proyectos condominales de la capa de condominios. Este cálculo se realizó por cada uno de los proyectos condominales de la unidad de estudio.

La fórmula aplicada para el cálculo de todos los registros de la capa vectorial de condominios fue:

$$Anc = Apc * 10\%$$

Donde:

Anc = Área no cedida en cada proyecto condominal

Apc = Área del proyecto condominal

10% = Porcentaje definido para la investigación

El nuevo atributo con el cálculo del área referente al 10 % se integra a la capa de condominios en el sistema de información geográfica para realizar los procesos de selección y agregación de datos por distrito, cantón y unidad de estudio.



Imagen No. 28 Se muestra el área y el porcentaje calculado para cada condominio. Conjunto de condominios en San Rafael de Escazú, con ortofoto del SNIT

El cálculo se realizó para el conjunto de condominios identificados en la unidad de estudio.

El área de la unidad de estudio, de los cantones y de los distritos fue tomada de la capa vectorial obtenida del Sistema Nacional de Información Territorial y, con base a la división territorial administrativa, se establecieron los tres niveles de análisis.

El área correspondiente al 10 % es seleccionada y agregada a cada uno de los tres niveles correspondientes, tal como se observa en la imagen No. 27 anteriormente mostrada.

4.3 Descripción del proceso metodológico para la comparación del porcentaje de las áreas que potencialmente se han dejado de percibir para el uso comunal por el desarrollo de los proyectos condominiales en la unidad de estudio

Una vez calculada el área que se dejó de percibir para el uso comunal por efecto del desarrollo de los proyectos condominiales en la unidad de estudio, fue incorporada a la capa vectorial denominada condominios.

Para entender el comportamiento o la distribución de los datos, se hizo necesario usar elementos de estadística descriptiva. Dentro de esta, se encuentran las medidas de tendencia central (o de posición) y las medidas de dispersión (o variabilidad).

En el proceso, se calculó el promedio (o media aritmética) y la mediana como medidas de tendencia central, con el fin de hallar el valor en torno al cual se agrupan los datos.

Posteriormente, se calculó la desviación estándar para determinar el grado de agrupación o dispersión de los datos con respecto al valor calculado por el promedio.

Se debe mencionar que el promedio y la desviación estándar son resultados expresados en valores absolutos, por lo que son poco aptos para realizar comparaciones entre los grupos de datos dadas las diferencias en las escalas de los valores.

Para realizar las comparaciones entre los grupos de datos, se utilizó el coeficiente de variación. Este, a diferencia de la desviación estándar, muestra una interpretación relativa del grado de variabilidad, independiente de la escala de los valores. El cálculo de cada elemento se realizó por cada cantón de la unidad de estudio, tomando en cuenta cada condominio, es decir, con los datos desagregados.

Cuanto mayor sea el valor del coeficiente de variación, mayor será la variabilidad, y cuanto más cercano a cero sea, más homogénea será el comportamiento de los datos analizados.

La fórmula aplicada para el cálculo del coeficiente de variación fue:

$$CV = \sigma/|\mu|$$

Donde:

CV = Coeficiente de variación

σ = Desviación estándar

$|\mu|$ = Promedio o media de la población en valor absoluto

Previo a calcular el coeficiente de variación, fue necesario realizar el cálculo del promedio y la desviación estándar del área dejada de percibir para el uso comunal de todos los proyectos condominales de cada cantón. Ambas fórmulas se presentan a continuación.

Media o promedio:

$$\mu = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^n x_i$$

Donde:

μ = Promedio o media

x_i = Valor del área de cada proyecto condominal por cantón

N = Total de proyectos condominales por cantón

Desviación estándar o típica:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (x_i - \mu)^2}$$

Donde:

σ = Desviación estándar o típica

μ = Promedio o media

x_i = Valor del área de cada proyecto condominal por cantón

N = Total de proyectos condominales por cantón

Por otra parte, también se realizaron los procesos de selección y agregación de datos, que permiten realizar el análisis por la unidad de estudio, cantón o distrito.

4.3.1 Proceso de selección y agregación

Para el proceso de selección y agregación, se identifican dos niveles de análisis a saber: nivel 2 cantones, nivel 3 unidad de estudio. Estos niveles se establecieron en apego a la división territorial administrativa, para facilitar la comparación de datos.

Los dos factores provenientes de la identificación de los proyectos condominales a través de la capa de condominios que fueron tomados en cuenta para el análisis en cada nivel son:

- La cantidad de proyectos condominales por nivel de agregación
- El cálculo del área dejada de percibir para el uso comunal de todos los proyectos condominales de la unidad de estudio

Con el fin de generar una idea más clara del proceso, se visualiza el procedimiento de selección y agregación en la imagen siguiente.

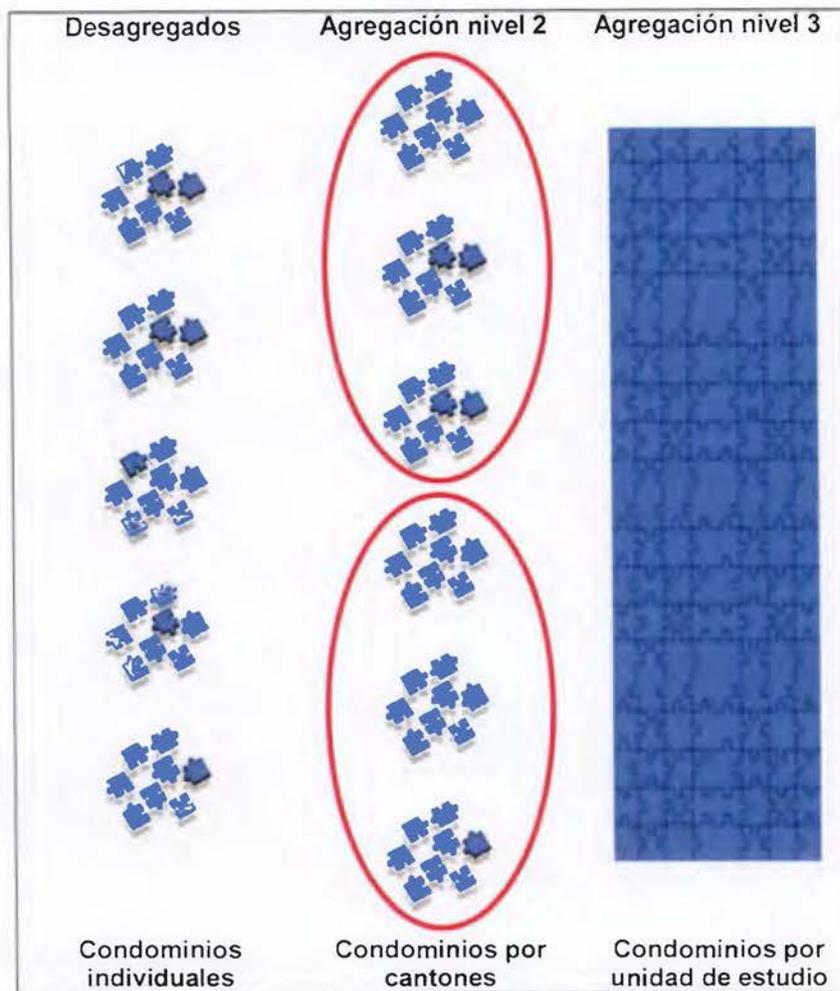


Imagen No. 29 Niveles de agregación de datos para el análisis de la cantidad de condominios y el área no cedida.

Los procesos de selección y agregación se aplicaron al dato de área dejada de percibir para el uso comunal de todos los proyectos condominales y se identifica la cantidad de fincas matrices para obtener los datos totalizados por cantón y por unidad de estudio. Esto permite la comparación de los resultados de forma absoluta y relativa con los datos de cada nivel.

4.3.1.1 Niveles de análisis

Para efectos de facilitar la interpretación de los datos en el capítulo de análisis de datos, se aborda de la generalidad, iniciando por la unidad de estudio, pasando por la representación de datos cantonales.

4.3.1.1.1 Nivel 3

Con base en el cálculo realizado en el acápite 4.1.5.2.1, se obtuvo el área de la unidad de estudio.

De los procesos de agregación de datos, se obtuvo la cantidad de fincas matrices y el área dejada de percibir para el uso comunal. De todos los proyectos condominales, se obtuvo el cálculo realizado con la aplicación del 10 %.

Con estos datos, se calculó la proporción de cobertura del área no cedida que tienen los proyectos condominales en la unidad de estudio:

$$CUEp = \frac{ACp}{AT} * 100$$

Donde:

CUEp = Cobertura de condominios en la unidad de estudio expresada en porcentaje para el área no cedida

ACp = área dejada de percibir para el uso comunal de los proyectos condominales en la unidad de estudio en ha

AT = Área total de la unidad de estudio en ha

4.3.1.1.2 Nivel 2

Con base en el cálculo realizado en el acápite 4.1.5.2.2, se obtuvo el área de cada cantón de la unidad de estudio.

De los procesos de agregación de datos, se obtuvo la cantidad de fincas matrices y el área dejada de percibir para el uso comunal de todos los proyectos condominales, por cantón de la unidad de estudio.

Para hallar la proporción del área no cedida de condominios por cantón con relación a la unidad de estudio, se aplicó el siguiente cálculo:

$$Pacp = \frac{Amcp}{\sum Amcp} * 100$$

Donde:

Pacp = Proporción de área no cedida de condominios por cantón expresado en porcentaje

Amcp = Área no cedida de condominios en el cantón en ha

$\sum Amcp$ = Área no cedida total de condominios en la unidad de estudio en ha

Posteriormente, se calculó la proporción de cobertura del área no cedida que tienen los proyectos condominales en los cantones de la unidad de estudio:

$$CCCp = \frac{Accp}{Atc} * 100$$

Donde:

CCCp = Área no cedida para el uso comunal de todos los proyectos condominales por cantón expresada en porcentaje

Accp = área no cedida para el uso comunal de todos los proyectos condominales por cantón de la unidad de estudio en ha

Atc = Área total del cantón en ha

4.4 Descripción del proceso metodológico para la confrontación del porcentaje de las áreas que potencialmente se han dejado de percibir para el uso comunal según el tipo de desarrollo condominial en la unidad de estudio

Con base en la capa condominios mencionada en el acápite 4.1.4 sobre la preparación de los datos, se obtiene la información de la clasificación por tipo de condominio. Asimismo, con la incorporación del cálculo del 10 % correspondiente al área que se han dejado de percibir para el uso comunal, se hizo posible la fusión de los datos para determinar la clasificación por tipo de condominio. Con esto, se establece el grado de afectación que cada tipo de proyecto presenta.

Para realizar los cálculos, se emplean los procesos de selección de agregación de datos incorporando la variable tipo de condominio, que se incorpora a las variables de cantidad de matrices y áreas que se han dejado de percibir para el uso comunal según el tipo de desarrollo condominial en la unidad de estudio.

En este proceso, también se aplican los tres niveles de agregación identificados, con el objeto de tener la posibilidad de comparar los resultados *intra* y entre condominios.

4.4.1 Proceso de selección y agregación para el cálculo de área dejada percibir clasificada por tipo de condominio

Además de los factores de cantidad de matrices y área de condominios por cada nivel, se incluye el tipo de condominio. Los procesos de selección y agregación se aplicaron al dato de área que se ha dejado de percibir para el uso comunal según el tipo de desarrollo condominial.

4.4.1.1 Niveles de análisis

Para facilitar la interpretación de los datos en el capítulo de análisis de datos, se aborda de la generalidad, iniciando por la unidad de estudio y terminando por la representación de datos cantonal, tal como se observa en la imagen No. 25.

4.4.1.1.1 Nivel 3

Con base en el cálculo realizado en el acápite 4.1.5.2.1, se obtuvo el área de la unidad de estudio. Posterior a la aplicación del 10 % correspondiente al área no cedida, se realizó la clasificación de los desarrollos condominales según su tipo.

De los procesos de agregación de datos, se obtuvo el área que se ha dejado de percibir para el uso comunal, según el tipo de desarrollo condominal.

Con estos datos, se calculó la proporción de cobertura que tienen los proyectos condominales en la unidad de estudio por tipo:

$$CUE_{pt} = \frac{AC_{pt}}{AT} * 100$$

Donde:

CUE_{pt} = Cobertura de condominios por unidad de estudio expresada en porcentaje

AC_p = Áreas que se han dejado de percibir para el uso comunal según el tipo de desarrollo condominal en la unidad de estudio en hectáreas

AT = Área total de la unidad de estudio en hectáreas

4.4.1.1.2 Nivel 2

Con base en el cálculo realizado en el acápite 4.1.5.2.2, se obtuvo el área de cada cantón de la unidad de estudio y el área que se han dejado de percibir para el uso comunal según el tipo de desarrollo condominal.

Con estos datos, se calculó la proporción de cobertura que tienen los proyectos condominales según el tipo, en los cantones de la unidad de estudio:

$$CCCpt = \frac{Accpt}{Atc} * 100$$

Donde:

CCCpt = Cobertura áreas que se han dejado de percibir para el uso comunal según el tipo de desarrollo condominal por cantón expresada en porcentaje

Accpt = Áreas que se han dejado de percibir para el uso comunal según el tipo de desarrollo condominal de todos los proyectos condominales por cantón de la unidad de estudio en ha

4.5 Descripción del proceso metodológico para realizar la proyección del crecimiento condominal al año 2025 en la unidad de estudio

Para realizar el proceso de cálculo de la proyección del crecimiento condominal al año 2025 en la unidad de estudio, se utilizó como insumo la capa geoespacial denominada condominios, construida en la presente investigación. Dicha capa posee un atributo denominado "fec_reg" que contiene las fechas de inscripción de cada proyecto condominal.

Con dicho atributo, se pueden realizar consultas por día, mes, trimestre y año. Para efectos de la investigación, se realizó la agrupación por año.

Otros insumos utilizados fueron los resultados del coeficiente de variación y los valores intermedios de tendencia central y dispersión calculados en el punto 4.3.

4.5.1 Procedimiento para el análisis de los datos temporales

En la capa vectorial, cada proyecto condominal tiene asociada la fecha de inscripción ante el Registro Inmobiliario.

Para el análisis temporal de los proyectos condominales de la unidad de estudio, se realizaron procesos de selección y agregación de datos por año, cantón y unidad de estudio.

Dado que la inscripción de condominios no es un proceso constante, al reducir el nivel de agregación de datos y representarlos por distrito, se observaron pocos datos para realizar el análisis y la proyección, por lo que se representan los datos solo hasta nivel de cantón (nivel 2) y por unidad de estudio (nivel 3).

4.5.1.1 Proceso de selección y agregación

Se realizó una descripción de la distribución temporal de la inscripción de los condominios, ya que este proceso fue base para poder realizar la proyección al 2025 planteada en la presente investigación.

Se identificaron proyectos condominales inscritos desde el año de 1974 y el análisis de la presente investigación incluyó hasta el año 2017, año que se determinó como corte de datos con el fin de poder analizar años completos.

Se agruparon todos los proyectos condominales de la unidad de estudio por año, con el fin de representar la distribución temporal anual.

También espacialmente se realizó el proceso de selección y agregación de datos en dos niveles a saber: nivel 2 cantones, nivel 3 unidad de estudio. Estos dos niveles se establecieron en apego a la división cantonal, para facilitar la comparación de datos. Se estableció la división en nivel 2 y 3, sin tomar en cuenta el nivel 1 destinado a la división distrital para guardar concordancia con los procesos de selección y agregación de datos aplicados a la investigación en respuesta a otros objetivos analizados anteriormente.

Los dos factores asociados a la agrupación temporal para el análisis en cada nivel son:

- La cantidad de proyectos condominales por nivel de agregación
- El área de los proyectos condominales por nivel de agregación

De forma esquemática, se puede visualizar el proceso de selección y agregación en la imagen No. 29.

Los procesos de selección y agregación se aplicaron al dato de área de los proyectos condominales y se identifica la cantidad de fincas matrices para asociar los datos por cantón y por la unidad de estudio. Ambos niveles están clasificados por año. Esto permite la comparación de los resultados de forma absoluta y relativa con los datos de cada nivel.

4.5.1.2 Niveles de análisis

Para efectos de facilitar la interpretación de los datos en el capítulo de análisis de datos, se presenta primero la unidad de estudio (nivel 3) y luego la representación de datos por cantón (nivel 2). Además, en ambos casos se ha hecho uso de tablas y gráficos para exponer los resultados.

4.5.1.2.1 Nivel 3

Una vez obtenida el área de la unidad de estudio con base en el cálculo realizado en el acápite 4.1.5.2.1, se cuantifica por medio de los procesos de agregación de

datos la cantidad de fincas matrices y el área total de los proyectos condominales para todos los años analizados desde 1974 al 2017.

A continuación, se indican las fórmulas utilizadas en el proceso de cálculo:

- Cantidad de proyectos condominales en la unidad de estudio por año:

$$Cm = \sum_{i=1}^n Cma_i$$

Donde:

Cm = Cantidad de condominios por año en la unidad de estudio

Cma = Proyecto condominal

- Área de los condominios en la unidad de estudio por año:

$$AC = \sum_{i=1}^n ACa_i$$

Donde:

AC = Área de condominios en la unidad de estudio en ha. por año

ACa = Área de proyecto condominal en ha

4.5.1.2.2 Nivel 2

Con en el cálculo realizado en el acápite 4.1.5.2.2, se obtuvo el área de cada cantón de la unidad de estudio y, luego, por medio de los procesos de agregación de datos, se obtuvo la cantidad de fincas matrices y el área total de los proyectos condominales, por cantón de la unidad de estudio, clasificados por año, desde 1974 al 2017.

A continuación, se indican las fórmulas utilizadas en el proceso de cálculo:

- Cantidad de proyectos condominales por año y por cantón de la unidad de estudio:

$$Cmc = \sum_{i=1}^n Cmac_i$$

Donde:

Cmc = Cantidad de condominios por año y por cantón de la unidad de estudio

Cmac = Proyecto condominal por cantón

- Suma del área de los condominios por cantón de la unidad de estudio por año:

$$ACc = \sum_{i=1}^n ACac_i$$

Donde:

ACc = Área total de condominios en la unidad de estudio en ha

ACac = Área de condominios por cantón en ha

4.5.1.3 Método aplicado para la proyección

En este apartado se analizaron tres modelos de regresión: lineal, logarítmica y polinómica; la última con tres variantes: segundo, tercer y cuarto grado.

Dados los resultados del análisis de tendencia central y de dispersión generados en el punto 4.3, se estimó que los modelos a validar en este apartado no tienen un buen ajuste. Por lo tanto, se consideró oportuno usar el modelo de características más simples para la proyección, prevaleciendo el uso de la proyección lineal sobre, la proyección logarítmica, polinómica de segundo, tercer y cuarto grado.

Para la comparación de las ecuaciones de los modelos, se empleó el coeficiente de determinación, mejor conocido como R^2 . Este coeficiente determina la calidad del modelo para replicar los resultados y adquiere valores entre 0 y 1, donde valores cercanos a 0 implica nulo ajuste, y valores cercanos a 1 óptimo ajuste.

Los resultados de la comparación de modelos de regresión se exponen en el apartado 5.5.5.

Para crear la representación de la proyección, se realizó un gráfico de dispersión en el cual se incluye la línea de mejor ajuste y la ecuación de regresión lineal.

Una vez obtenidos los parámetros de la regresión lineal, se procedió a realizar la proyección de la demanda. Se evaluó en la ecuación de la regresión el periodo correspondiente al año 2025, para obtener una estimación de la cantidad de proyectos y el área de los proyectos condominales para ese año analizado.

Los gráficos y el análisis correspondientes se pueden visualizar con detalle en el capítulo de análisis de datos.

CAPÍTULO V ANÁLISIS DE DATOS

5.1 Análisis de resultados de la identificación de los desarrollos que se encuentran dentro del régimen de propiedad en condominio en la unidad de estudio

Con base en la capa vectorial de división cantonal del Sistema Nacional de información Territorial (Ver anexo 1), se determinó que el área de dicha unidad de estudio es de 31 523,04 ha.

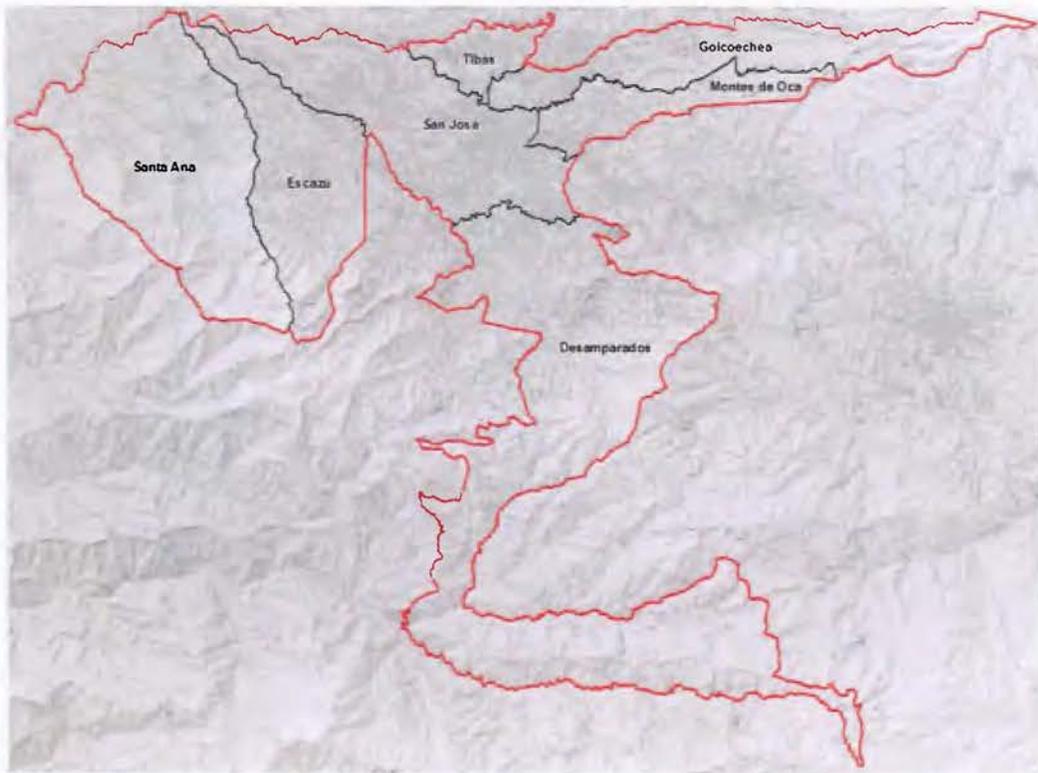


Imagen No. 30 Imagen de ubicación de la unidad de estudio, indicando los cantones involucrados en la investigación. Fuente: elaboración propia.

En toda la unidad de estudio, se contabilizan un total de 1677 proyectos condominales que tienen un área de 1 260,47 ha. Esto representa un 4,00 % del total de la superficie de la unidad de estudio.

5.1.1 Descripción de la conformación del área por cantón de la unidad de estudio

En esta sección, se determina el porcentaje de área que representa cada cantón en la unidad de estudio. Para ello, se muestra el siguiente gráfico.

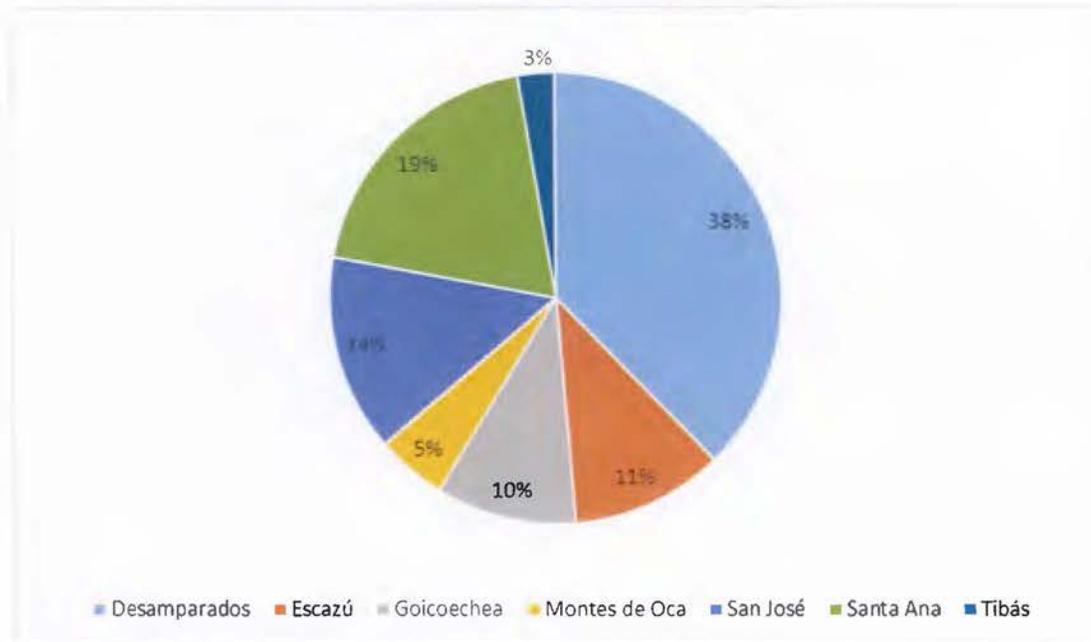


Gráfico No. 1 Distribución de área de los cantones en la unidad de estudio. Fuente: elaboración propia.

De acuerdo con lo observado en el gráfico No. 1, el cantón de Desamparados ocupa el primer lugar, con un 38 % del total del área de la unidad de estudio; el cantón de Escazú se ubica el cuarto lugar, con un 11 %; el cantón de Goicoechea ocupa el quinto lugar, representando un 10 %; el cantón de Montes de Oca se encuentra en el sexto lugar, con un 5 %; el cantón de San José se ubica en el tercer lugar, con un porcentaje de 14 %; el cantón de Santa Ana ocupa el segundo lugar, con el 19%; y, por último, el cantón de Tibás es el que posee menor área, con un 3 % del área total de la unidad de estudio.

5.1.1.1 Descripción de la cantidad de condominios inscritos por cantón de la unidad de estudio

En este apartado, se analiza la distribución de las cantidades de proyectos condominiales por cada cantón de la unidad de estudio. Los datos se presentan en la tabla siguiente:

Cantón	Cantidad de condominios	%	Orden
Desamparados	109	6,5	5
Escazú	521	31,1	1
Goicoechea	84	5,0	6
Montes de Oca	235	14,0	4
San José	372	22,2	2
Santa Ana	299	17,8	3
Tibás	57	3,4	7
Total	1677	100	

Tabla No. 4 Cantidad de desarrollos en condominio en cada cantón. Fuente: elaboración propia.

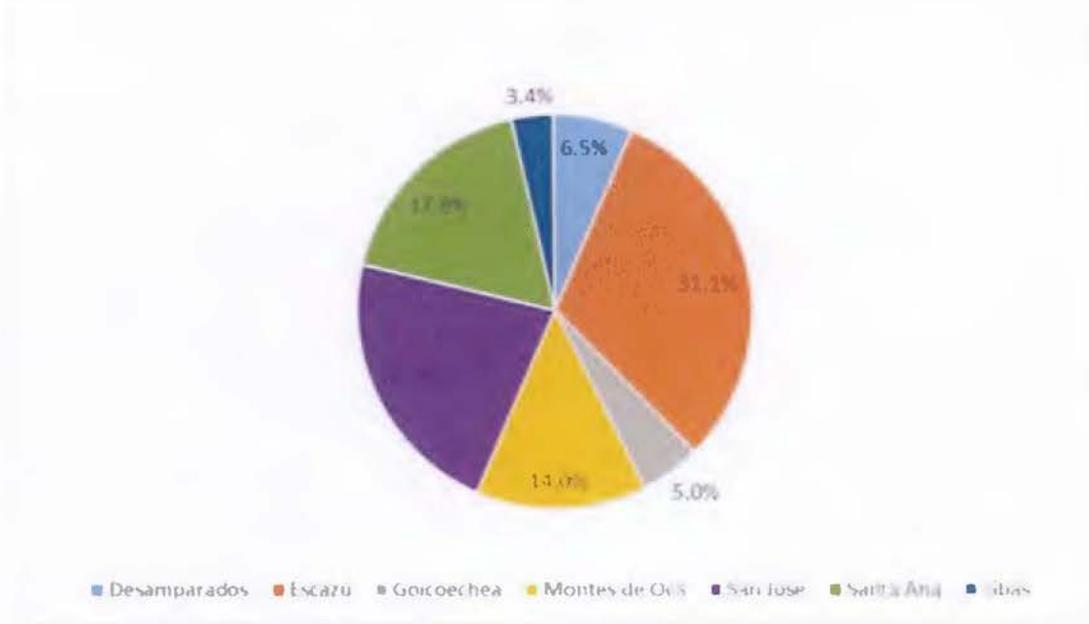


Gráfico No. 2 Porcentaje de cantidad de condominios por cantón en la unidad de estudio. Fuente: elaboración propia.

En el gráfico No. 2 y la tabla No. 4, se observa que el cantón de Desamparados posee un total de 109 condominios, siendo este cantón el quinto en la cantidad de condominios en la unidad de estudio, por representar el 6,5 %.

El cantón de Escazú, por su lado, posee 521 condominios, por lo que casi 1 de cada 3 condominios contabilizados en esta investigación pertenecen a dicho cantón. Se destaca que es el cantón con mayor cantidad de desarrollos en condominio de la unidad de estudio, por representar el 31,1 % de estos.

En el caso del cantón de Goicoechea, tiene 84 condominios, con lo que se ubica en el sexto lugar en la cantidad de condominios en la unidad de estudio, con el 5,0 %.

A su vez, el cantón de Montes de Oca tiene un total de 235 condominios y ocupa el cuarto lugar en la cantidad de condominios en la unidad de estudio, representando el 14 %.

Asimismo, se determina de los datos suministrados en la tabla No. 4 que el cantón de San José posee un total de 372 desarrollos en condominios, por lo que es el segundo cantón en cantidad de condominios de la unidad de estudio, con el 22,2 %.

En el caso del cantón de Santa Ana, este contabiliza un total de 299 condominios y se sitúa en el tercer lugar en la cantidad de desarrollos en condominios en la unidad de estudio, por representar el 17,8 %.

Por último, el cantón con menor cantidad de condominios en la unidad de estudio es Tibás, con 57 condominios, lo cual constituye el 3,4 %.

5.1.1.2 Relación del área condominal total del cantón con el área total de los desarrollos en condominios en la unidad de estudio

El total del área de condominios de la unidad de estudio es 1260,47 ha; su distribución se presenta en la tabla siguiente.

Cantones	Área de condominios (ha)	Relación % de área
Desamparados	44,83	3,6
Escazú	358,72	28,5
Goicoechea	68,04	5,4
Montes de Oca	60,80	4,8
San José	107,30	8,5
Santa Ana	602,89	47,8
Tibás	17,89	1,4
TOTAL	1260,47	100 %

Tabla No. 5 Relación del área de condominios por cantón versus el área condominal de la unidad de estudio. Fuente: elaboración propia.

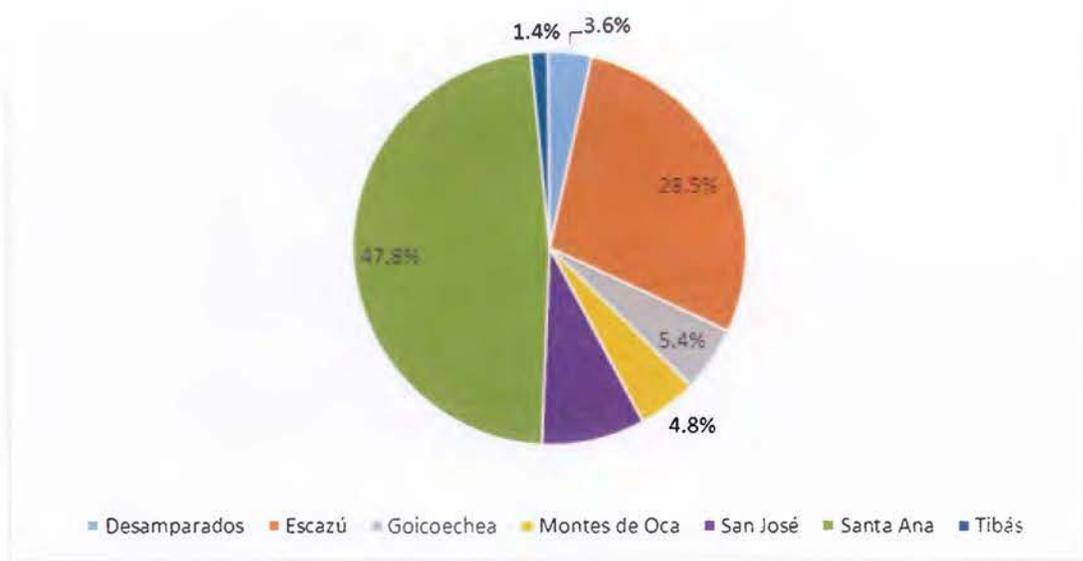


Gráfico No. 3 Distribución del área de condominios por cantón con relación al área total de condominios de la unidad de estudio. Fuente: elaboración propia.

El cantón de Desamparados posee una superficie total de condominios de 44,83 ha, representando un 3,6 % dentro del área total de condominios de la unidad de estudio, por lo que se sitúa en el sexto lugar.

El cantón de Escazú tiene un área total condominal de 358,72 ha, constituyendo el 28,5 % de la superficie total de condominios en la unidad de estudio, con lo que se ubica en el segundo lugar.

El área condominal correspondiente al cantón de Goicoechea es de 68,04 ha, lo que equivale a un 5,4 % dentro de la superficie condominal de la unidad de estudio, ocupando el cuarto lugar.

Por otra parte, la superficie total de los desarrollos en condominio del cantón de Montes de Oca es de 60,80 ha, correspondiendo al 4,8 % de superficie condominal de la unidad de estudio; esto ubica al cantón en el quinto lugar.

En cuanto al cantón de San José, este tiene un área total condominal de 107,30 ha, lo que representa un 8,5 % dentro del área total de condominios de la unidad de estudio, y lo localiza en tercer lugar.

El área de desarrollos en condominio en el cantón de Santa Ana es de 602,89 ha, lo que equivale al 47,8 % del área total de condominios en la unidad de estudio. Por lo tanto, Santa Ana es el cantón con el mayor porcentaje de condominios.

El Cantón de Tibás posee un área total de condominios de 17,89 ha, lo cual representa el 1,4 % de la superficie total condominal de la unidad de estudio y sitúa a dicho cantón en el séptimo lugar.

5.1.1.3 Distribución de las áreas condominales dentro de cada cantón

Aquí se trata la relación del área total de cada cantón que compone la unidad de estudio con la superficie total de los desarrollos de condominio en cada uno de ellos. Se obtuvieron los siguientes datos:

Cantones	Área de condominios (ha)	Área del cantón (ha)	Relación porcentual
Desamparados	44,83	11 895,80	0,38
Escazú	358,72	3 455,13	10,38
Goicoechea	68,04	3 168,78	2,15
Montes de Oca	60,80	1 580,34	3,85
San José	107,30	4 461,41	2,41
Santa Ana	602,89	6 134,21	9,83
Tibás	17,89	827,37	2,16
TOTAL	1260,47	31523,04	4,00

Tabla No. 6 Cobertura del área de condominios versus área del cantón. Fuente: elaboración propia.

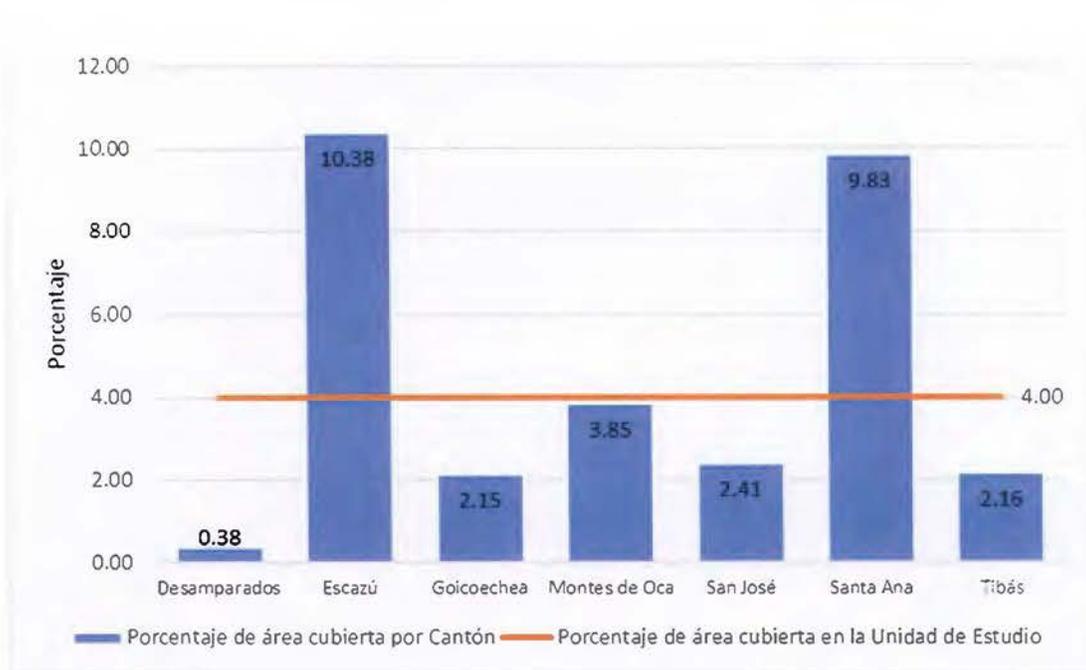


Gráfico No. 4 Distribución del área cubierta por los condominios en cada cantón y la unidad de estudio. Fuente: elaboración propia.

De las 11 895,80 ha del cantón de Desamparados, 44,83 ha corresponden a desarrollos en condominios, por lo que el cantón se ubica en el séptimo lugar de cobertura, con un 0,38 %.

La superficie total del cantón de Escazú es de 3455,13 ha y un total de 358,72 ha pertenecen a desarrollos condominales. Este cantón se sitúa en el primer lugar de cobertura, con un 10,38 %.

Por su lado, el área total del cantón de Goicoechea es de 3168,78 ha, de las cuales 68,04 ha constituyen condominios, por lo que dicho cantón se localiza en el sexto lugar de cobertura condominal en la unidad de estudio, con un 2,15 %.

El cantón de Montes de Oca posee una superficie total de 1580,34 ha. 60,80 ha corresponden a desarrollos condominales, lo cual lo ubica en el tercer lugar entre los cantones en la unidad de estudio, con un 3,85 %.

De las 4461,41 ha del cantón de San José, 107,30 ha constituyen desarrollos en condominios. En consecuencia, el cantón se localiza en el cuarto lugar de cobertura condominal en la unidad de estudio, con un 2,41 %.

El área total del cantón de Santa Ana es de 6134,21 ha, de las cuales 602,89 ha corresponden a desarrollos condominiales; este cantón se ubica en el segundo lugar de cobertura en la unidad de estudio, con un 9,83 %.

Por último, el cantón de Tibás posee una superficie total de 827,37 ha, de la cual 17,89 ha pertenecen a condominios. Tibás se encuentra en el quinto lugar de cobertura en la unidad de estudio, con 2,16 %, y es el cantón con menor superficie total y menor área de los desarrollos en condominio.

5.1.2 Relación entre distritos con mayor cantidad de condominios en los cantones que componen la unidad de estudio

En cuanto a la cantidad de condominios, se tiene que el total dentro de la unidad de estudio es de 1677 condominios distribuidos en 45 distritos. Hay cuatro distritos que no poseen condominios: Frailes, Patarrá, San Cristóbal y Rosario, todos pertenecientes al cantón de Desamparados.

A continuación, se indican los 10 distritos con mayor cantidad de desarrollos en condominio de los cantones que componen la unidad de estudio:

Cantón	Distrito	Cantidad de condominios
Escazú	San Rafael	424
Montes de Oca	San Pedro	138
Santa Ana	Pozos	131
San José	Pavas	110
San José	Mata Redonda	70
Escazú	Escazú	69
Santa Ana	Santa Ana	67
Santa Ana	Uruca	50
Montes de Oca	San Rafael	43
Santa Ana	Piedades	41

Tabla No. 7 Distritos con mayor cantidad de desarrollos en condominio de la unidad de estudio. Fuente: elaboración propia.

En la tabla siguiente, se muestran los 10 distritos pertenecientes a los cantones que componen la unidad de estudio con mayor superficie de condominios:

Cantón	Distrito	Área de condominios (ha)
Santa Ana	Pozos	294,65
Escazú	San Rafael	273,90
Santa Ana	Piedades	107,78
Santa Ana	Santa Ana	83,62
Santa Ana	Uruca	82,28
Escazú	Escazú	61,40
San José	Pavas	29,91
Goicoechea	Mata de Plátano	27,92
Santa Ana	Brasil	24,60
Escazú	San Antonio	23,41

Tabla No. 8 Distritos con mayor cantidad de área de condominios en la unidad de estudio. Fuente: elaboración propia.

5.1.2.1 Cantidad y porcentaje de condominios por cada distrito de los cantones que integran la unidad de estudio

5.1.2.1.1 Cantón de Desamparados

Cantidad, superficie y relación de los desarrollos en condominios en los distritos del cantón de Desamparados:

Distritos	Cantidad de condominios	Relación % de cantidad	Área de condominio (ha)	Relación % de área
Damas	9	8,3	7,19	16,0
Desamparados	20	18,3	10,05	22,4
Frailles	NH	NH	NH	NH
Gravilias	5	4,6	3,93	8,8
Los Guido	39	35,8	5,41	12,1
Patarrá	NH	NH	NH	NH

Rosario	NH	NH	NH	NH
San Antonio	20	18,3	10,88	24,3
San Cristóbal	NH	NH	NH	NH
San Juan de Dios	3	2,8	1,11	2,5
San Miguel	3	2,8	1,06	2,4
San Rafael Abajo	8	7,3	3,88	8,7
San Rafael Arriba	2	1,8	1,32	2,8
TOTAL	109	100	44,83	100

Tabla No. 9 Relación de cantidad y área de condominio según el distrito y su área en el cantón de Desamparados. Fuente: elaboración propia.

El gráfico siguiente muestra el análisis porcentual de la cantidad de condominios desarrollados en los distritos del cantón de Desamparados.

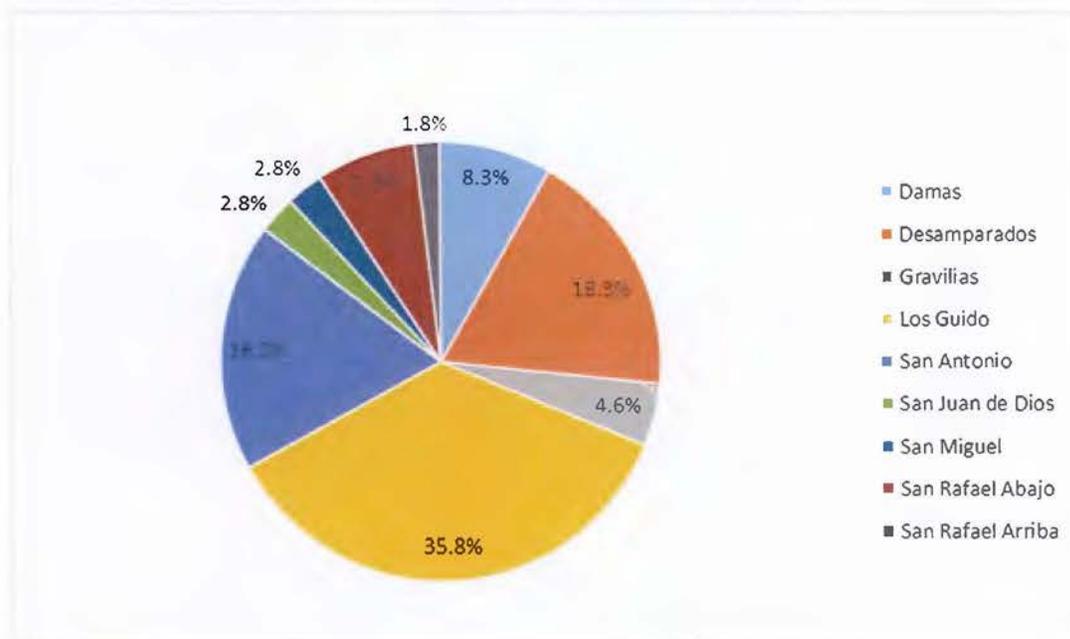


Gráfico No. 5 Porcentaje de condominios por distritos en el cantón de Desamparados. Fuente: elaboración propia.

A continuación, se presenta el gráfico sobre la distribución porcentual de área por distrito del cantón de Desamparados.

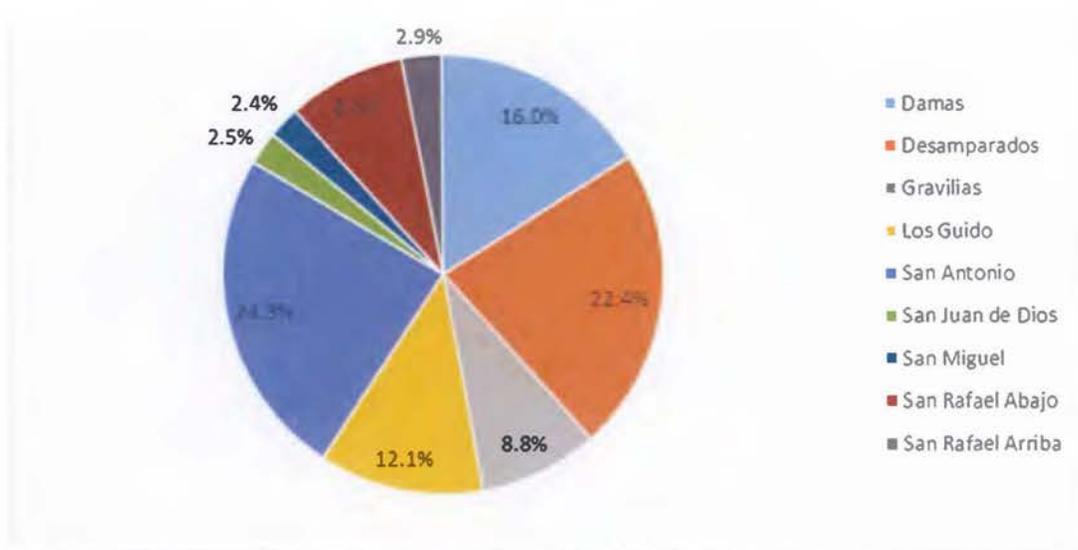


Gráfico No. 6 Porcentaje de área de condominios por distrito del cantón de Desamparados. Fuente: elaboración propia.

El siguiente gráfico indica la distribución de área de cada distrito del cantón de Desamparados.

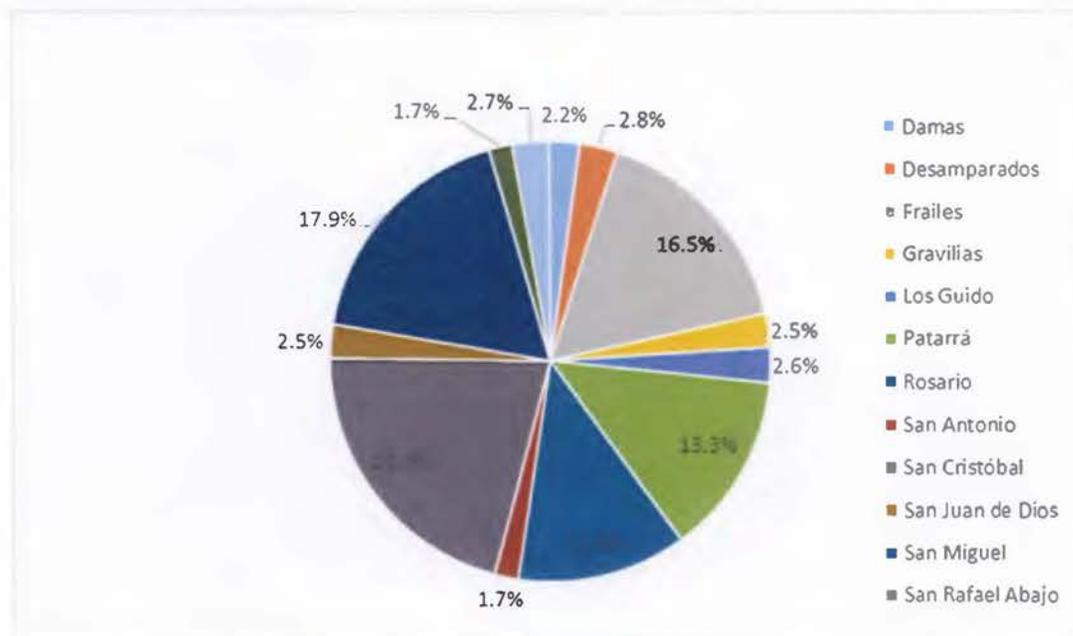


Gráfico No. 7 Distribución de área por distrito del cantón de Desamparados. Fuente: elaboración propia.

Se presenta el siguiente gráfico y tabla mostrando la distribución de área de condominios en cada distrito del cantón de Desamparados.

Distritos	Área de condominios (ha)	Área del distrito (ha)	Relación %	Orden
Damas	7,19	264,62	2,72	3
Desamparados	10,05	331,95	3,02	2
Frailes	NH	1 966,96	NH	NH
Gravilias	3,93	293,86	1,34	6
Los Guido	5,41	305,50	1,77	5
Patarrá	NH	1 587,31	NH	NH
Rosario	NH	1 484,58	NH	NH
San Antonio	10,88	207,21	5,25	1
San Cristóbal	NH	2 502,91	NH	NH
San Juan de Dios	1,11	293,56	0,38	8
San Miguel	1,06	2 133,61	0,05	9
San Rafael Abajo	3,88	202,09	1,92	4
San Rafael Arriba	1,32	322,87	0,41	7

Tabla No. 10 Relación entre el área de condominio y área de cada distrito en el cantón de Desamparados. Fuente: elaboración propia.

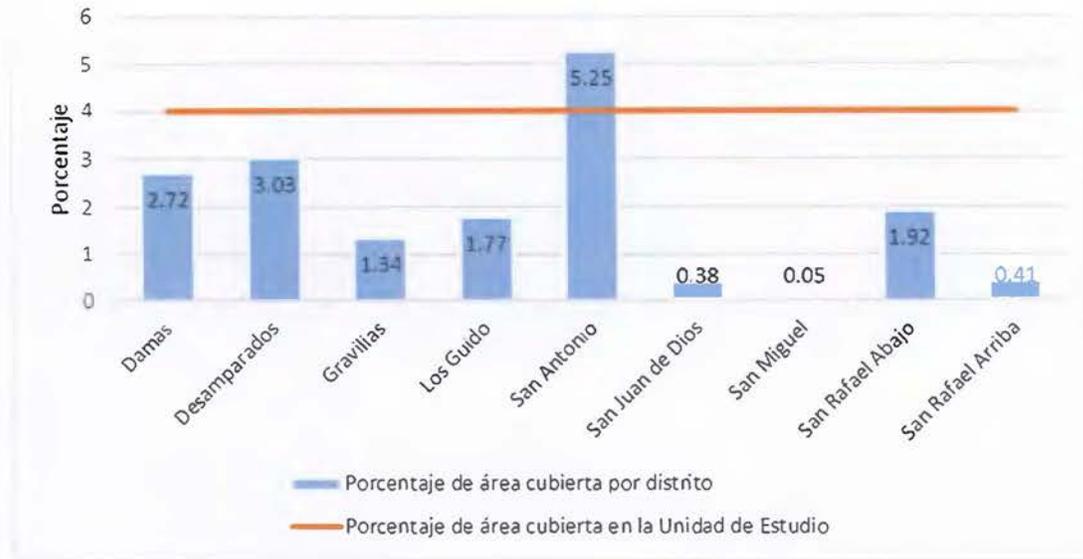


Gráfico No. 8 Distribución de área de condominios en relación con el área de cada distrito del cantón de Desamparados. Fuente: elaboración propia.

5.1.2.1.2 Cantón de Escazú

Cantidad, superficie y relación de los desarrollos en condominios en los distritos del cantón de Escazú:

Districtos	Cantidad de condominios	Relación % de cantidad	Área de condominios (ha)	Relación % de área
Escazú	69	13,2	61,40	17,1
San Antonio	28	5,4	23,41	6,5
San Rafael	424	81,4	273,90	76,4
TOTAL	521	100	358,71	100

Tabla No. 11 Relación de cantidad y área de condominio por el distrito y su área correspondiente. Fuente: elaboración propia.

El gráfico muestra el porcentaje de la cantidad de condominios en cada distrito del cantón de Escazú:

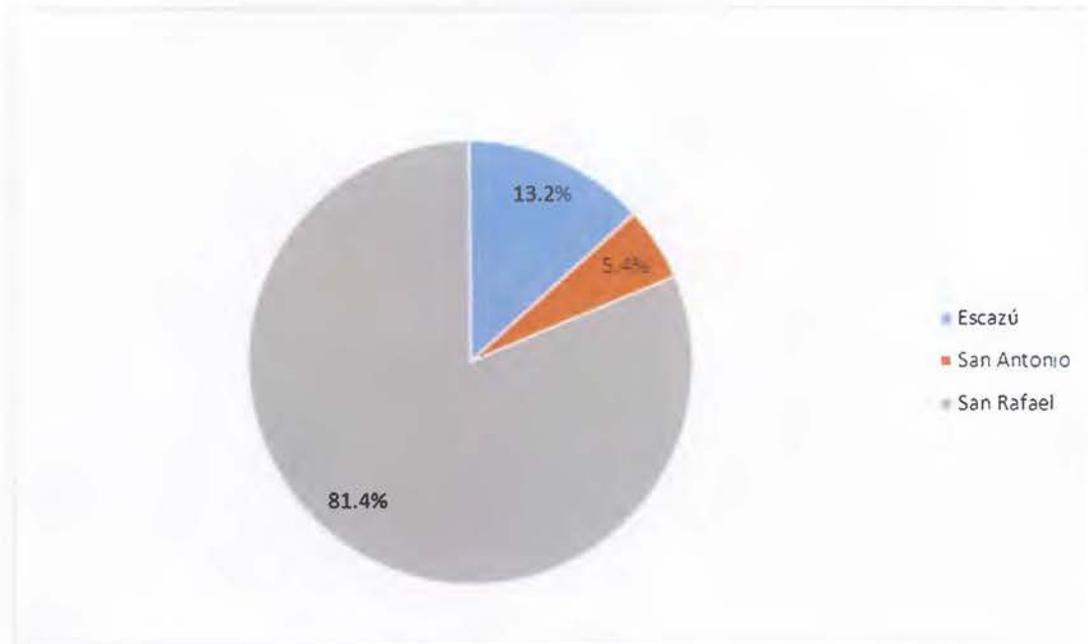


Gráfico No. 9 Porcentaje de condominios por distritos en el cantón de Escazú. Fuente: elaboración propia.

El análisis del área de los desarrollos de condominios en los distritos del cantón de Escazú se muestra en el gráfico siguiente:

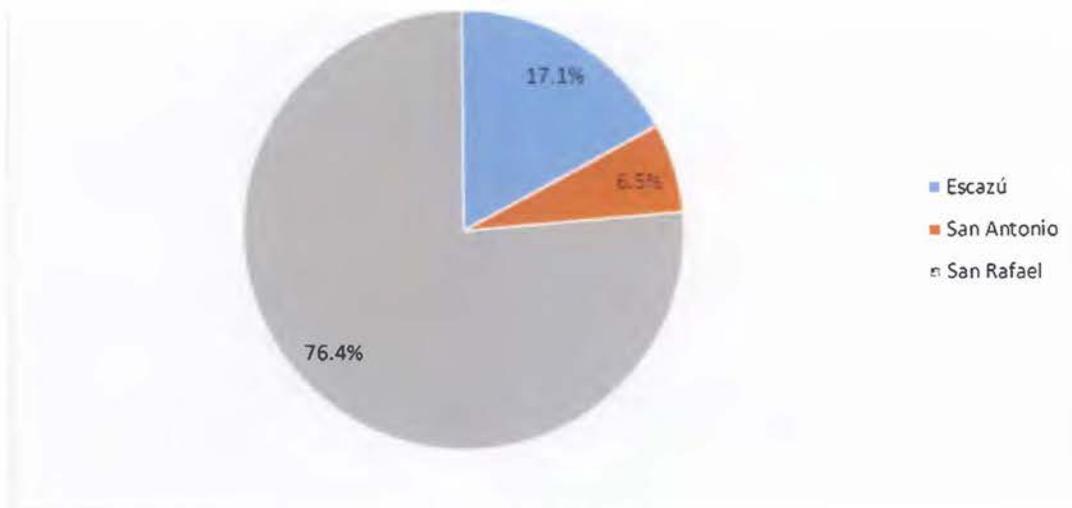


Gráfico No. 10 Porcentaje de área de condominios por distrito del cantón de Escazú. Fuente: elaboración propia.

La distribución del área de cada distrito del cantón de Escazú se muestra en el gráfico proporcionado a continuación:

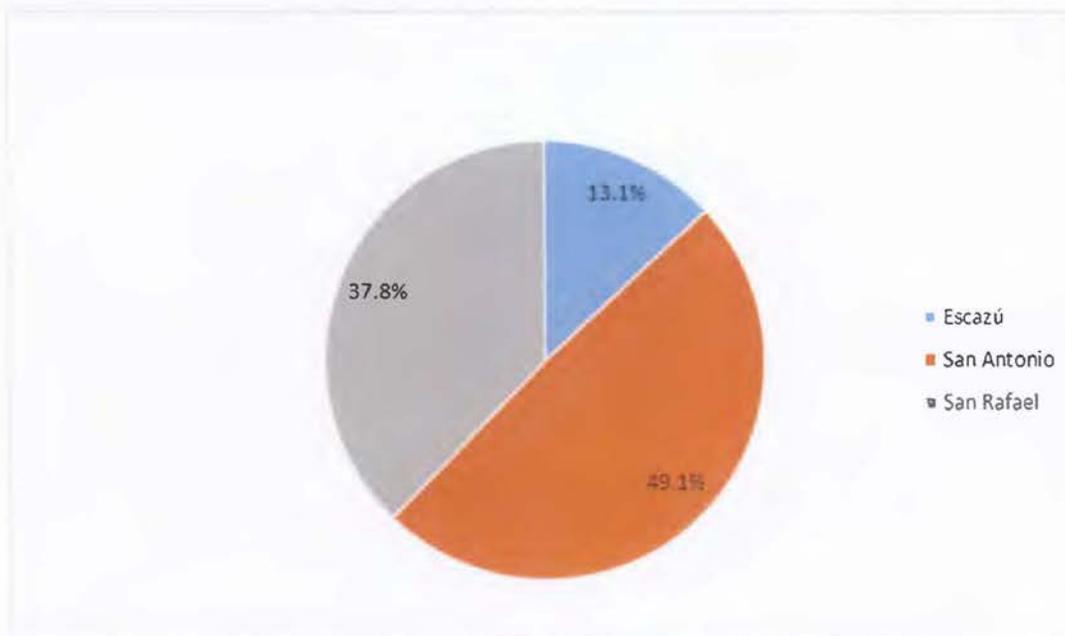


Gráfico No. 11 Distribución de área de cada distrito en el cantón de Escazú. Fuente: elaboración propia.

Se presenta el siguiente gráfico y tabla que muestran la distribución de área de condominios en cada distrito del cantón de Escazú:

Distritos	Área de condominios (ha)	Área del distrito (ha)	Relación %	Orden
Escazú	61,40	453,98	13,53	2
San Antonio	23,41	1 696,80	1,38	3
San Rafael	273,90	1 304,34	21,00	1

Tabla No. 12 Relación entre el área de condominio y área de cada distrito en el cantón de Escazú.

Fuente: elaboración propia.



Gráfico No. 12 Distribución de área de condominios en relación con el área de cada distrito del cantón de Escazú. Fuente: elaboración propia.

5.1.2.1.3 Cantón de Goicoechea

Cantidad, superficie y relación de los desarrollos en condominios en los distritos del cantón de Goicoechea:

Distritos	Cantidad de condominios	Relación % de cantidad	Área de condominios (ha)	Relación % de área
Calle Blancos	18	21,4	5,59	8,2
Guadalupe	26	31,0	7,62	11,2
Ipís	3	3,6	3,37	5,0
Mata de Plátano	13	15,5	27,92	41,0
Purrál	18	21,4	2,24	3,3
Rancho Redondo	1	1,2	19,09	28,1
San Francisco	5	6,0	2,22	3,3
TOTAL	84	100	68,05	100

Tabla No. 13 Relación de cantidad y área de condominio según el distrito y su área en el cantón de Goicoechea. Fuente: elaboración propia.

El gráfico siguiente muestra el análisis porcentual de la cantidad de condominios desarrollados en los distritos del cantón de Goicoechea:

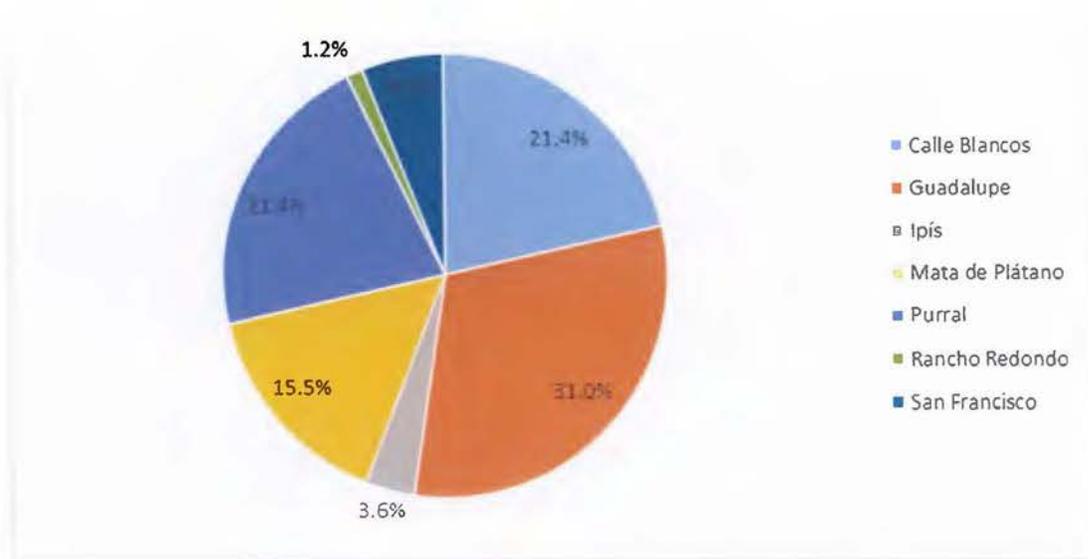


Gráfico No. 13 Porcentaje de condominios por distritos del Cantón de Goicoechea. Fuente: elaboración propia.

A continuación, se presenta el gráfico sobre la distribución porcentual de área por distrito del cantón de Goicoechea:

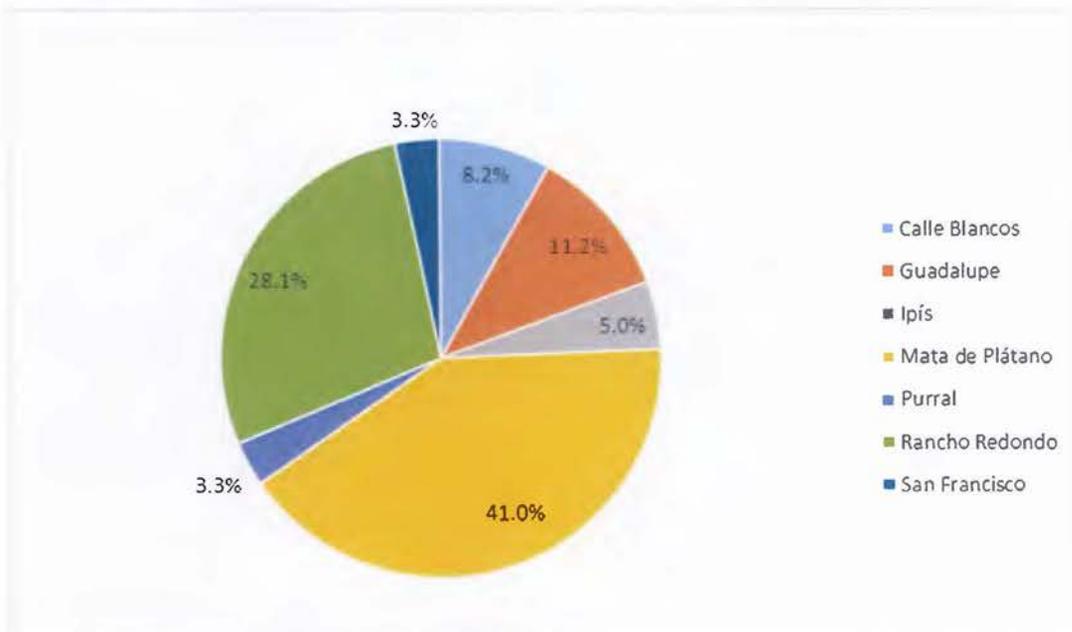


Gráfico No. 14 Porcentaje de área de condominios por distrito del cantón de Goicoechea. Fuente: elaboración propia.

El siguiente gráfico indica la distribución de área de cada distrito del cantón de Goicoechea:

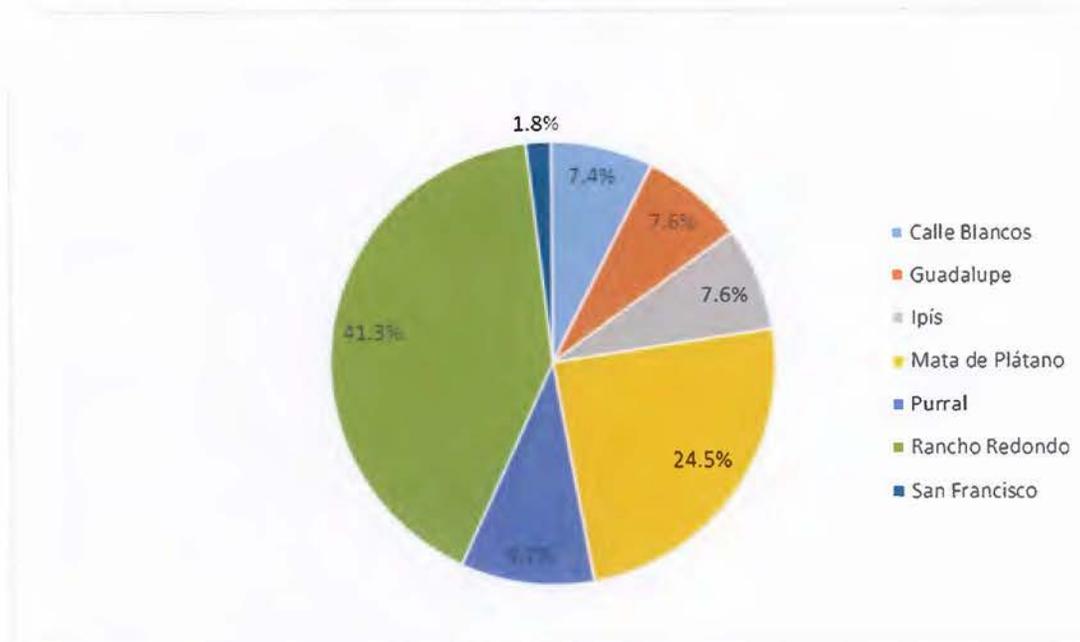


Gráfico No. 15 Distribución de área por distrito del cantón de Goicoechea. Fuente: elaboración propia.

Se presenta el siguiente gráfico y tabla para mostrar a distribución de área de condominios en cada distrito del cantón de Goicoechea:

Distritos	Área de condominios (ha)	Área del distrito (ha)	Relación % de área	Orden
Calle Blancos	5,59	235,66	2,37	4
Guadalupe	7,62	239,34	3,18	3
Ipís	3,37	241,26	1,40	6
Mata de Plátano	27,92	777,75	3,59	2
Purral	2,24	308,25	0,73	7
Rancho Redondo	19,09	1 308,37	1,46	5
San Francisco	2,22	58,15	3,82	1

Tabla No. 14 Relación entre el área de condominio y área de cada distrito en el cantón de Goicoechea. Fuente: elaboración propia.



Gráfico No. 16 Distribución de área de condominios en relación con el área de cada distrito del cantón de Goicoechea Fuente: elaboración propia.

5.1.2.1.4 Cantón de Montes de Oca

Cantidad, superficie y relación de los desarrollos en condominios en los distritos del cantón de Montes de Oca:

Distritos	Cantidad de condominios	Relación % de cantidad	Área de condominios (ha)	Relación % de área
Mercedes	21	8,9	5,25	8,6
Sabanilla	33	14,0	11,73	19,3
San Pedro	138	58,7	21,35	35,1
San Rafael	43	18,3	22,47	37,0
TOTAL	235	100	60,8	100

Tabla No. 15 Relación de cantidad y área de condominio según el distrito y su área en el cantón de Montes de Oca. Fuente: elaboración propia.

El gráfico siguiente muestra el análisis porcentual de la cantidad de condominios desarrollados en los distritos del cantón de Montes de Oca:

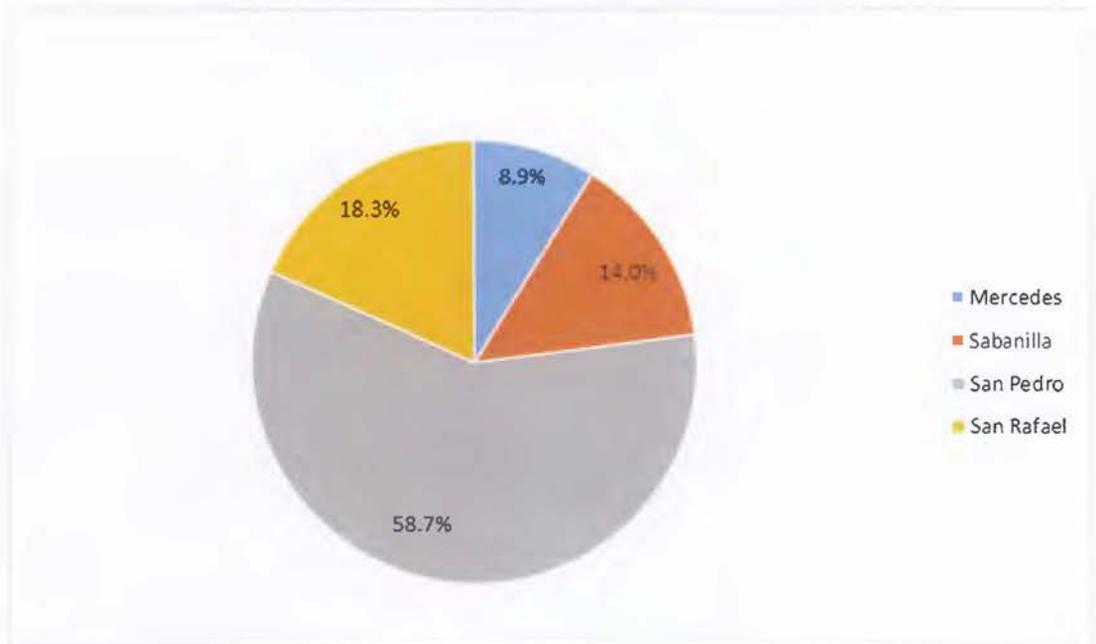


Gráfico No. 17 Porcentaje de condominios por distritos en el cantón de Montes de Oca. Fuente: elaboración propia.

A continuación, se presenta el gráfico sobre la distribución porcentual de área por distrito del cantón de Montes de Oca:

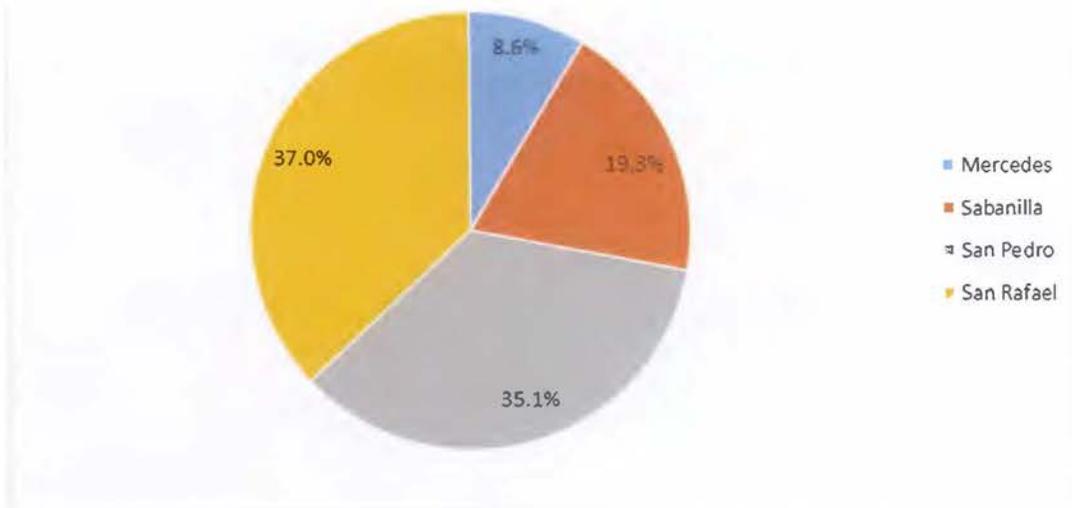


Gráfico No. 18 Porcentaje de área de condominios por distrito del cantón de Montes de Oca.

Fuente: elaboración propia.

El siguiente gráfico indica la distribución de área de cada distrito del cantón de Montes de Oca:

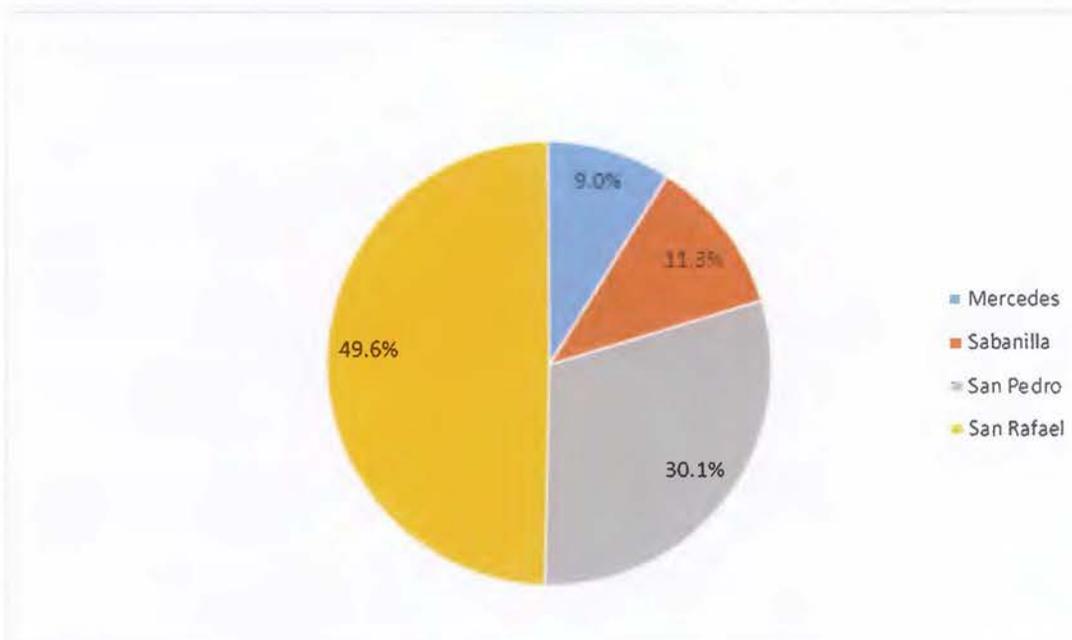


Gráfico No. 19 Distribución de área de distritos del cantón de Montes de Oca. Fuente: elaboración

propia.

Se presenta el siguiente gráfico y tabla para visualizar la distribución de área de condominios en cada distrito del cantón de Montes de Oca:

Distritos	Área de condominios (ha)	Área del distrito (ha)	Relación %	Orden
Mercedes	5,25	142,52	3,68	3
Sabanilla	11,73	178,57	6,57	1
San Pedro	21,35	474,73	4,50	2
San Rafael	22,47	783,28	2,87	4

Tabla No. 16 Relación entre el área de condominio y área de cada distrito en el cantón de Montes de Oca. Fuente: elaboración propia.



Gráfico No. 20 Distribución de área de condominios de en relación con el área de cada distrito del cantón de Montes de Oca. Fuente: elaboración propia.

5.1.2.1.5 Cantón de San José

Cantidad, superficie y relación de los desarrollos en condominios en los distritos del cantón de San José:

Distritos	Cantidad de condominios	Relación % de cantidad	Área de condominios (ha)	Relación % de área
Carmen	27	7,3	2,40	2,2
Catedral	5	1,3	2,06	1,9
Hatillo	25	6,7	11,96	11,1
Hospital	28	7,5	5,57	5,2
Mata Redonda	70	18,8	14,11	13,2
Merced	13	3,5	4,64	4,3
Pavas	110	29,6	29,91	27,9
San Francisco de Dos Ríos	10	2,7	1,14	1,1
San Sebastián	28	7,5	7,97	7,4
Uruca	33	8,9	18,10	16,9
Zapote	23	6,2	9,43	8,8
TOTAL	372	100	107,29	100

Tabla No. 17 Relación de cantidad y área de condominio según el distrito y su área en el cantón de San José. Fuente: elaboración propia.

El gráfico siguiente muestra el análisis porcentual de la cantidad de condominios desarrollados en los distritos del cantón San José:

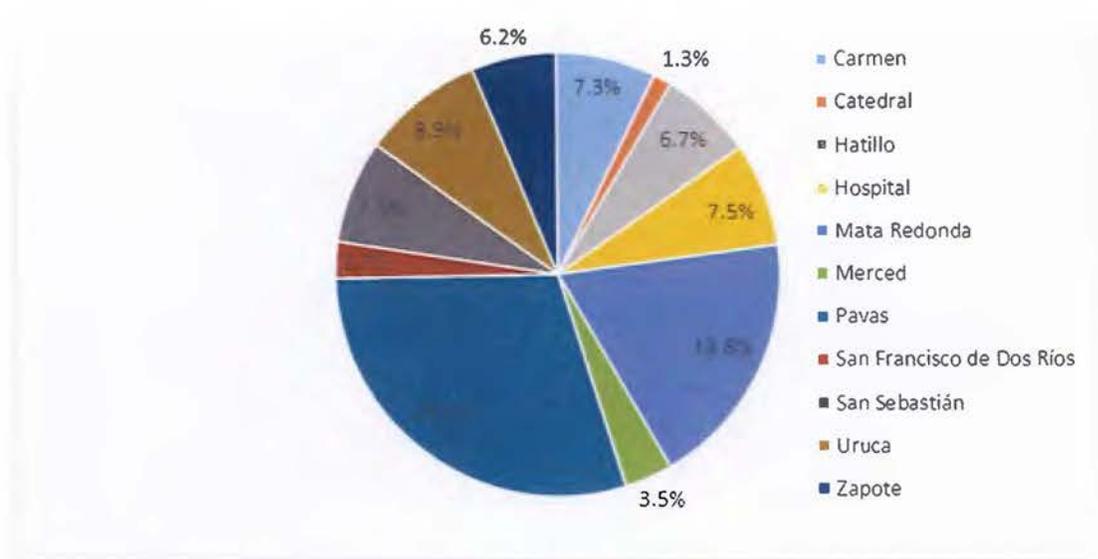


Gráfico No. 21 Porcentaje de condominios por distritos en el cantón de San José. Fuente: elaboración propia.

A continuación, se presenta el gráfico sobre la distribución porcentual de área por distrito del cantón de San José:

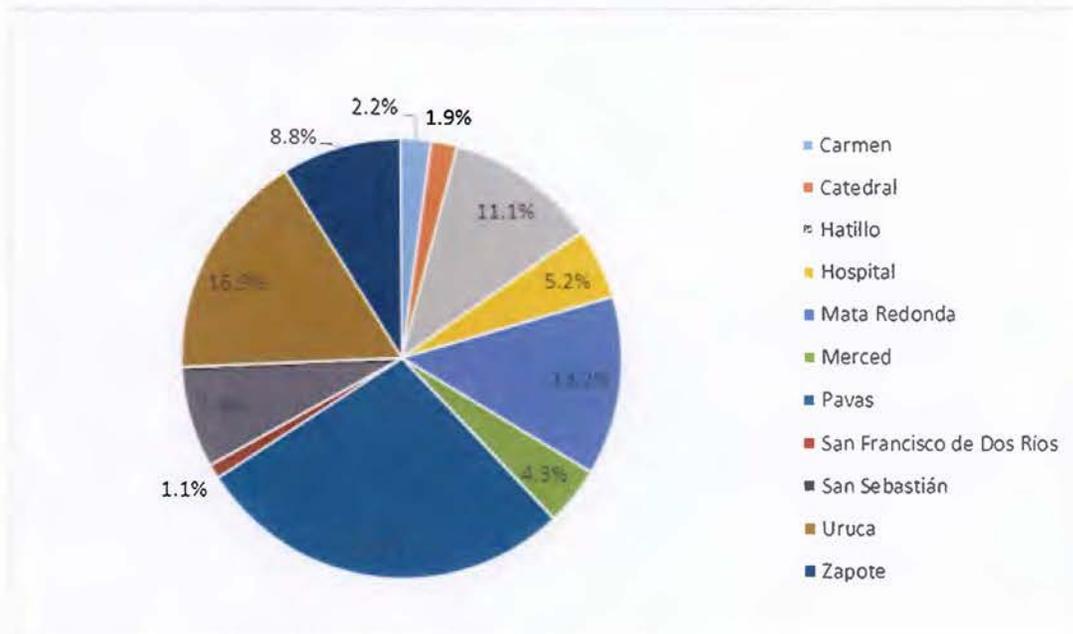


Gráfico No. 22 Porcentaje de área de condominios por distrito del cantón de San José. Fuente: elaboración propia.

El siguiente gráfico indica la distribución de área de cada distrito del cantón de San José:

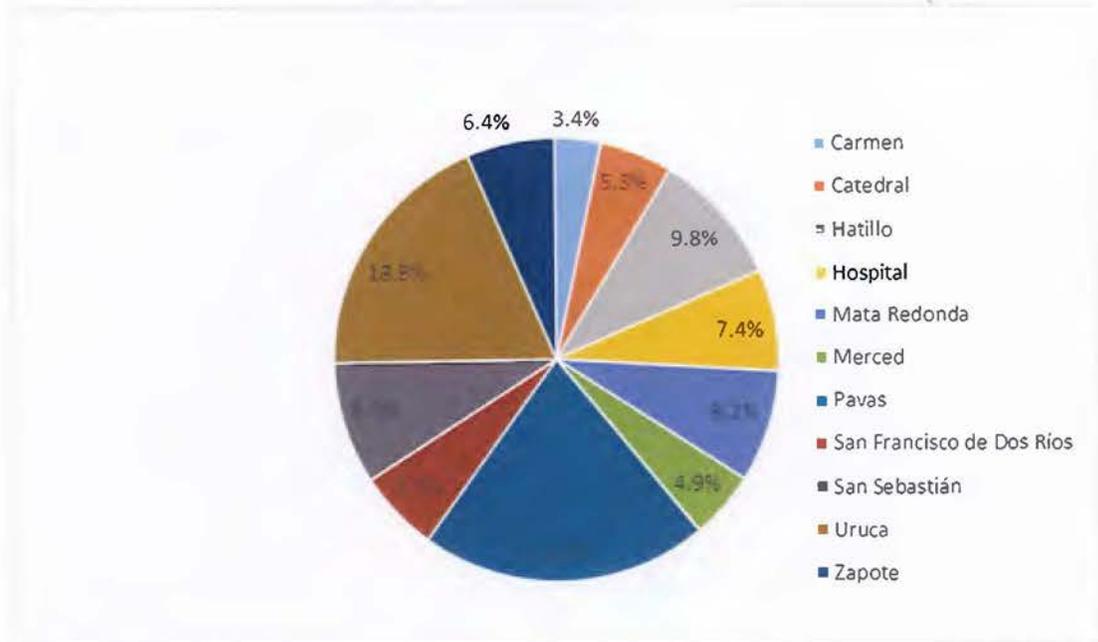


Gráfico No. 23 Distribución de área por distrito del cantón de San José. Fuente: elaboración propia.

Se presenta el siguiente gráfico y tabla para mostrar la distribución de área de condominios en cada distrito del cantón de San José:

Distritos	Área de condominios (ha)	Área del distrito (ha)	Relación % de área	Orden
Carmen	2,40	149,48	1,60	9
Catedral	2,06	236,67	0,87	10
Hatillo	11,96	436,81	2,74	4
Hospital	5,57	331,99	1,68	8
Mata Redonda	14,11	365,53	3,86	1
Merced	4,64	219,99	2,11	6
Pavas	29,91	934,91	3,20	2
San Francisco de Dos Ríos	1,14	263,61	0,43	11
San Sebastián	7,97	396,64	2,01	7

Uruca	18,10	839,46	2,16	5
Zapote	9,43	286,32	3,29	2

Tabla No. 18 Relación entre el área de condominio y área de cada distrito en el cantón de San José. Fuente: elaboración propia.



Gráfico No. 24 Distribución de área de condominios en relación con el área de cada distrito del cantón de San José. Fuente: elaboración propia.

5.1.2.1.6 Cantón de Santa Ana

Cantidad, superficie y relación de los desarrollos en condominios en los distritos del cantón de Santa Ana:

Distritos	Cantidad de condominios	Relación % de cantidad	Área de condominios (ha)	Relación % de área
Brasil	8	2,7	24,60	4,1
Piedades	41	13,7	107,78	17,9
Pozos	131	43,8	294,65	48,9
Salitral	2	0,7	9,97	1,7
Santa Ana	67	22,4	83,62	13,9
Uruca	50	16,7	82,28	13,6

TOTAL	299	100	602.9	100
-------	-----	-----	-------	-----

Tabla No. 19 Relación de cantidad y área de condominio según el distrito y su área en el cantón de Santa Ana. Fuente: elaboración propia.

El gráfico siguiente muestra el análisis porcentual de la cantidad de condominios desarrollados en los distritos del cantón de Santa Ana:

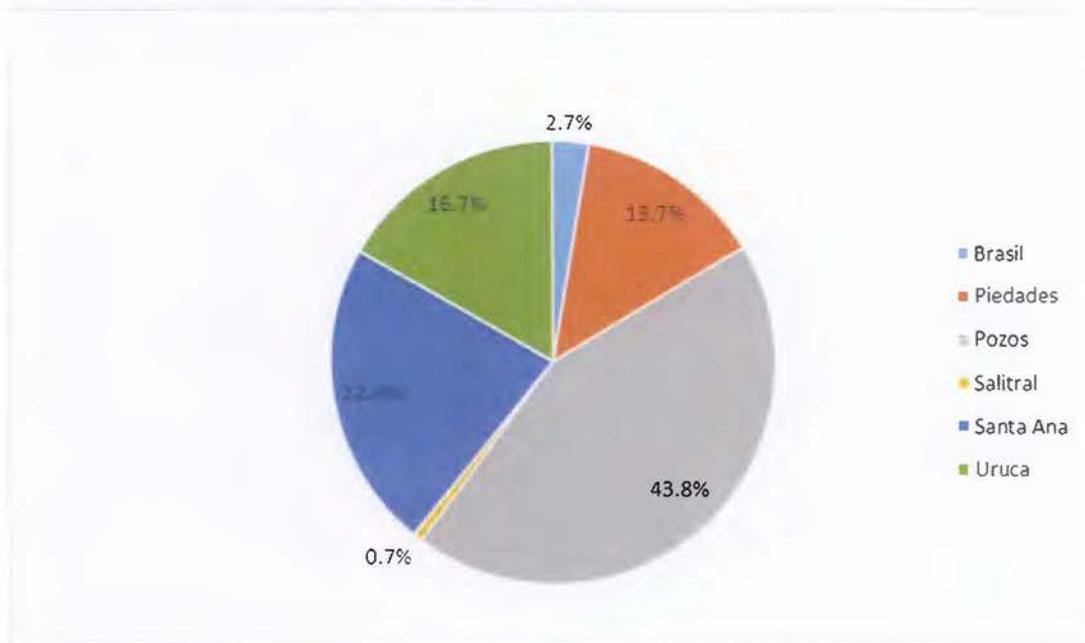


Gráfico No. 25 Porcentaje de condominios por distritos en el cantón de Santa Ana. Fuente: elaboración propia.

A continuación, se presenta el gráfico sobre la distribución porcentual de área por distrito del cantón de Santa Ana:

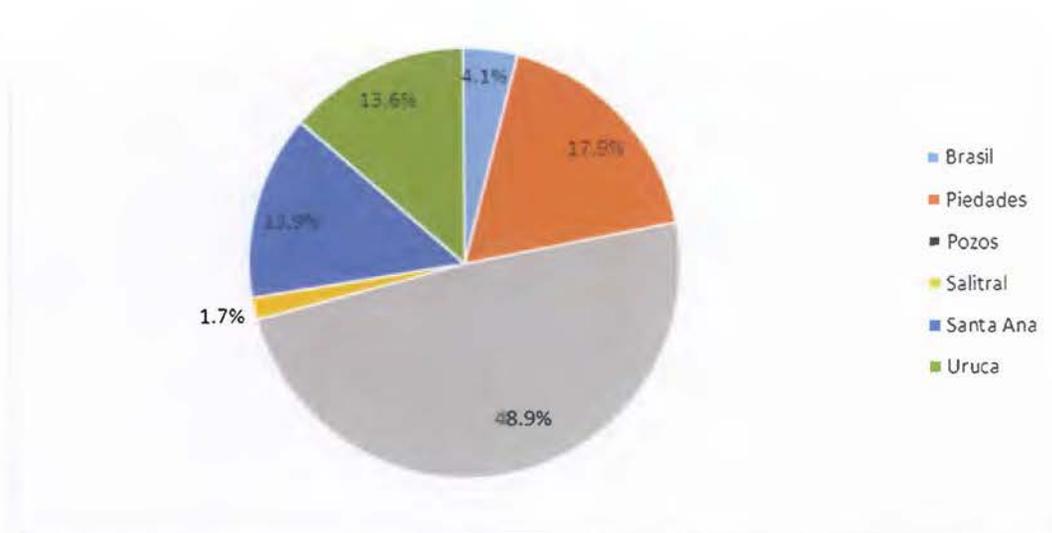


Gráfico No. 26 Porcentaje de área de condominios por distrito del cantón de Santa Ana. Fuente: elaboración propia.

El siguiente gráfico indica la distribución de área de cada distrito del cantón de Santa Ana:

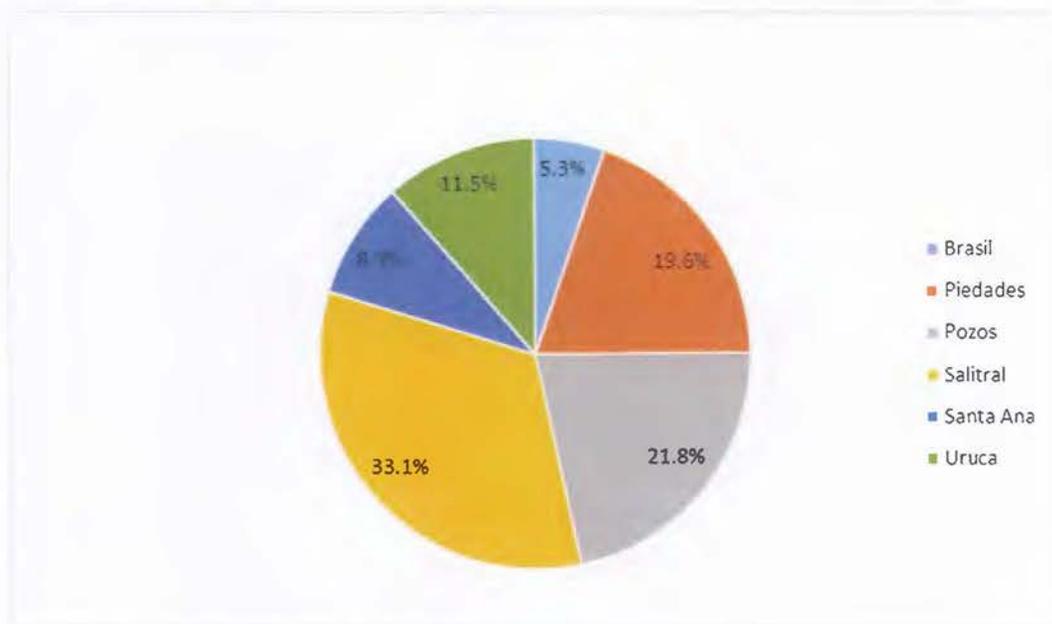


Gráfico No. 27 Distribución de área por distrito del cantón de Santa Ana. Fuente: elaboración propia.

Se presenta el siguiente gráfico y tabla mostrando la distribución de área de condominios en cada distrito del cantón de Santa Ana.

Distritos	Área de condominios (ha)	Área del distrito (ha)	Relación % de área	Orden
Brasil	24,60	324,42	7,58	5
Piedades	107,78	1 199,60	8,98	4
Pozos	294,65	1 334,92	22,07	1
Salitral	9,97	2 028,58	0,49	6
Santa Ana	83,62	543,63	15,38	2
Uruca	82,28	703,07	11,7	3

Tabla No. 20 Relación entre el área de condominio y área de cada distrito en el cantón de Santa Ana. Fuente: elaboración propia.

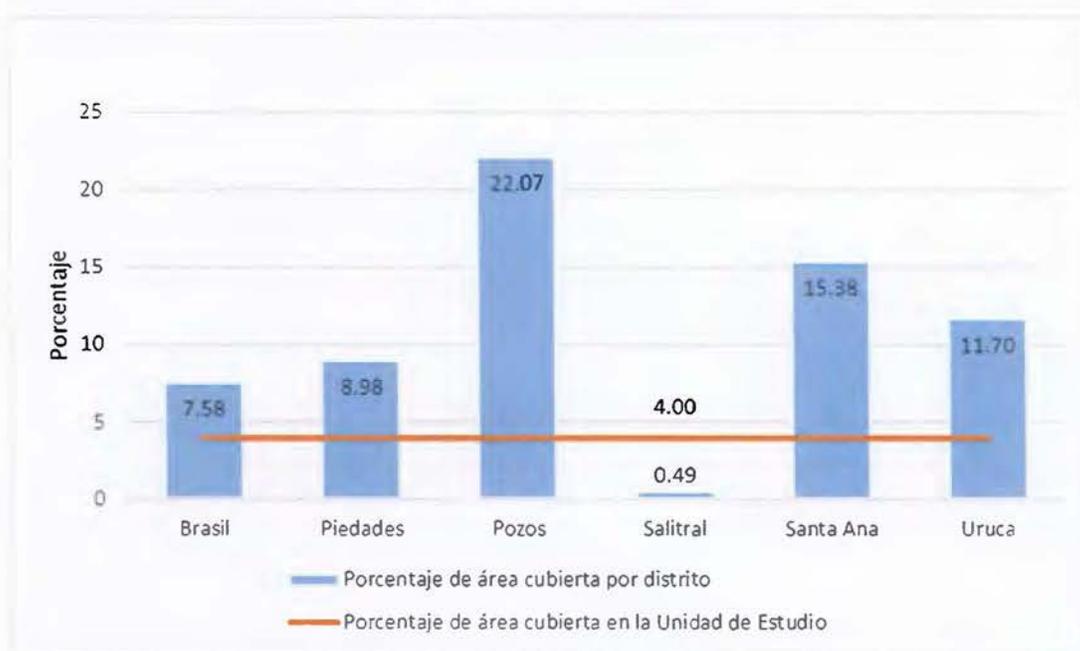


Gráfico No. 28 Distribución de área de condominios de acuerdo con el área de cada distrito del cantón de Santa Ana. Fuente: elaboración propia.

5.1.2.1.7 Cantón de Tibás

Cantidad, superficie y relación de los desarrollos en condominios en los distritos del cantón de Tibás:

Distritos	Cantidad de Condominios	Relación % de Cantidad	Área de condominios (ha)	Relación % de Área
Anselmo Llorente	15	26.3	5.27	29.5
Cinco Esquinas	2	3.5	0.54	3.0
Colima	12	21.1	4.35	24.3
León XIII	NH	NH	NH	NH
San Juan	28	49.1	7.73	43.2
TOTAL	57	100	17.89	100

Tabla No. 21 Relación de cantidad y área de condominio según el distrito y su área del cantón de Tibás. Fuente: elaboración propia.

El gráfico siguiente muestra el análisis porcentual de la cantidad de condominios desarrollados en los distritos del cantón de Tibás:

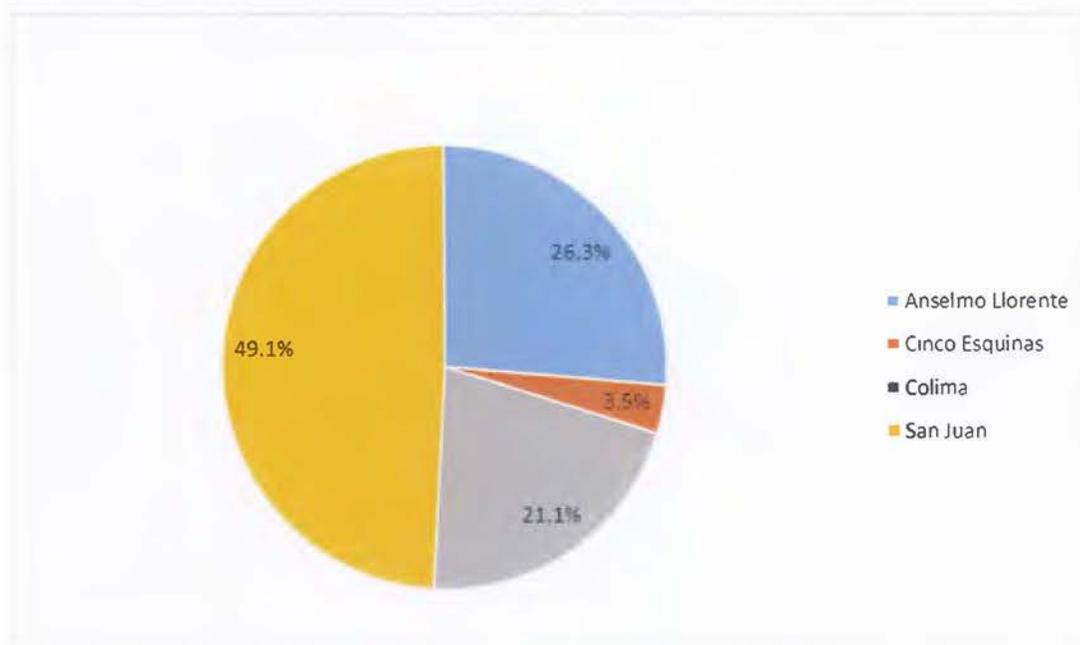


Gráfico No. 29 Porcentaje de condominios por distritos en el cantón de Tibás. Fuente: elaboración propia.

A continuación, se presenta el gráfico sobre la distribución porcentual de área por distrito del cantón de Tibás:

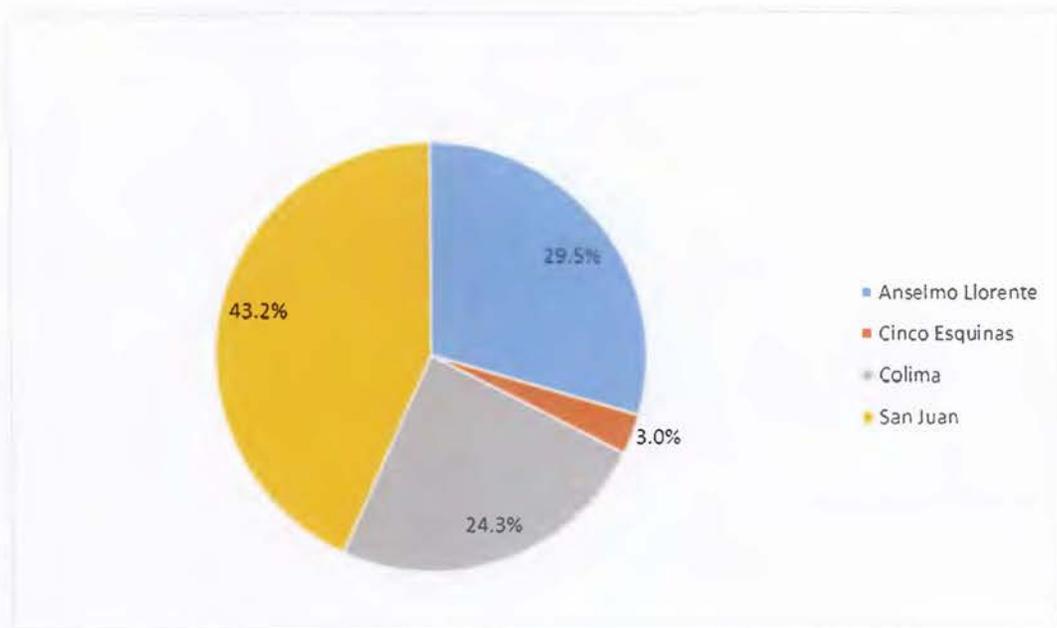


Gráfico No. 30 Porcentaje de área de condominios por distrito del cantón de Tibás. Fuente: elaboración propia.

El siguiente gráfico indica la distribución de área de cada distrito del cantón de Tibás:

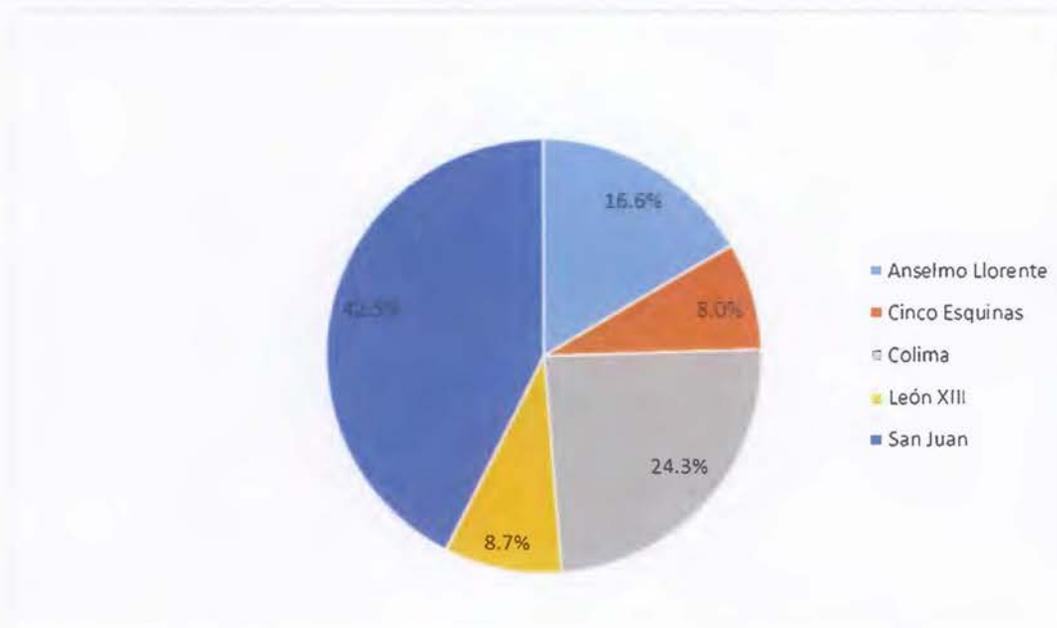


Gráfico No. 31 Distribución de área por distrito del cantón de Tibás. Fuente: elaboración propia.

Se presenta el siguiente gráfico y tabla para visualizar la distribución de área de condominios en cada distrito del cantón de Tibás.

Distritos	Área de condominios (ha)	Área del distrito (ha)	Relación % de área	Orden
Anselmo Llorente	5,27	136,97	3,85	1
Cinco Esquinas	0,54	65,85	0,82	4
Colima	4,35	200,92	2,16	3
León XIII	NH	72,24	NH	NH
San Juan	7,73	351,39	2,20	2

Tabla No. 22 Relación entre el área de condominio y área de cada distrito en el cantón de Tibás.

Fuente: elaboración propia.

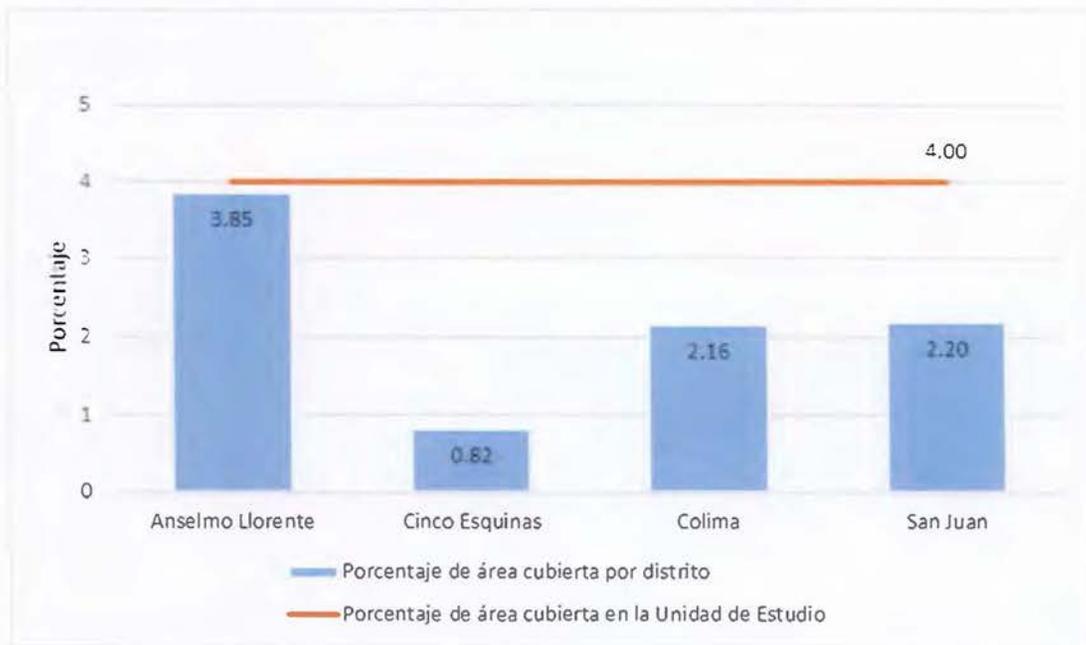


Gráfico No. 32 Distribución de área de condominios en relación con el área de cada distrito del cantón de Tibás. Fuente: elaboración propia.

5.2 Análisis correspondiente al área potencial que las municipalidades han dejado de percibir por los desarrollos en condominios en la unidad de estudio

En la siguiente tabla, se representa el área total de condominios por cantón y su afectación al área comunal:

Cantón	Área total de condominios (ha)	Área en (ha) que se ha dejado de percibir (10 %)	Orden
Desamparados	44,83	4,48	6
Escazú	358,72	35,87	2
Goicoechea	68,04	6,80	4
Montes de Oca	60,80	6,08	5
San José	107,30	10,73	3
Santa Ana	602,89	60,29	1
Tibás	17,89	1,79	7
TOTAL	1260,47	126,04	

Tabla No. 23 Cálculo del área que las municipalidades han dejado de percibir por los desarrollos en condominio. Fuente: elaboración propia.

5.3 Comparar el porcentaje de las áreas que potencialmente se han dejado de percibir para el uso comunal por el desarrollo de los proyectos condominales entre los cantones que conforman la unidad de estudio

Los datos analizados de los condominios en la unidad de estudio presentan una gran dispersión, por lo que se afirma que tanto el área de los condominios como el área no cedida por proyectos condominales no son homogéneas en la unidad de estudio ni en ninguno de los cantones analizados; al contrario, presentan tamaños múltiples.

5.3.1 Tendencia central y variabilidad de los datos analizados

Para describir la gran dispersión de los datos analizados, se utiliza principalmente el coeficiente de variación y, para dar una mayor amplitud de análisis, se incorporan otros valores en la siguiente tabla:

Cantón	Desamparados	Escazú	Goicoechea	Montes de Oca	San José	Santa Ana	Tibás	Unidad de estudio
Media ha	0,0411	0,0664	0,0765	0,0257	0,0225	0,1920	0,0298	0,0690
Mediana ha	0,0115	0,0213	0,0090	0,0098	0,0083	0,0532	0,0135	0,0154
Desviación estándar ha	0,0665	0,1858	0,2212	0,0533	0,0376	0,6152	0,0368	0,2864
Coeficiente de asimetría	2,9524	9,5972	5,8246	5,1946	3,2839	10,9549	1,9788	20,4568
Rango ha	0,3609	2,8817	1,7662	0,4041	0,2781	9,1829	0,1630	9,1840
Coeficiente de variación	1,62	2,80	2,89	2,08	1,67	3,20	1,23	4,15

Tabla No. 24 Datos de posición y variabilidad por cantón y unidad de estudio. Fuente: elaboración propia.

Los datos de la tabla anterior describen los resultados obtenidos del análisis de tendencia central y dispersión en la unidad de estudio y en cada cantón. Como se observa, el valor de la media es superado por la desviación estándar en todos los casos realizados. Esta situación es vista como una distorsión por la presencia de valores extremos contundentes y por la gran dispersión que presentan los datos. En ningún momento, los datos arrojados pueden verse como errores, ya que los valores fueron constatados y existen como condominios físicos y debidamente inscritos en el Registro Inmobiliario.

El coeficiente de asimetría indica que la dispersión más fuerte se presenta al lado derecho de la representación en una curva normal, dado su valor positivo. Esto quiere decir que, a mayor área, mayor esparcimiento de estas en la unidad de estudio.

Al analizar la media y la mediana en conjunto, se observa que son muy diferentes, producto de la gran heterogeneidad de los datos. Esto se ratifica con la amplitud que se evidencia en el valor del rango, ya que este es sumamente amplio en contraposición de los valores de la media y el promedio.

Por su parte, el valor que concentra todo este comportamiento de cada uno de los elementos analizados es el coeficiente de variación. El cantón que presenta mayor dispersión de datos es Santa Ana, con 3,20 de coeficiente de variación; es decir un 320 % de dispersión. En contraposición se encuentra el cantón de Tibás, con 1,23, o 123 %.

En todos los casos, se presenta una gran dispersión de los datos, por lo que ningún municipio tendrá representación de tendencia central o no existe una tendencia de un tamaño de lote determinado para la construcción de condominios de toda la unidad de estudio.

5.3.2 Cantidad de área no cedida por parte de los desarrollos en condominio a las municipalidades de los cantones que componen la unidad de estudio.

En la tabla No. 25 y en el gráfico No. 33, se muestra porcentualmente el área no cedida por los condominios a las municipalidades de los cantones que integran la unidad de estudio.

Cantón	Área que se ha dejado de percibir (10 %) (ha)	Relación % de área
Desamparados	4,48	3,6
Escazú	35,87	28,5
Goicoechea	6,80	5,4
Montes de Oca	6,08	4,8
San José	10,73	8,5
Santa Ana	60,29	47,8
Tibás	1,79	1,4
TOTAL	126,04	100

Tabla No. 25 Distribución del área no cedida por cantón de la unidad de estudio. Fuente: elaboración propia.

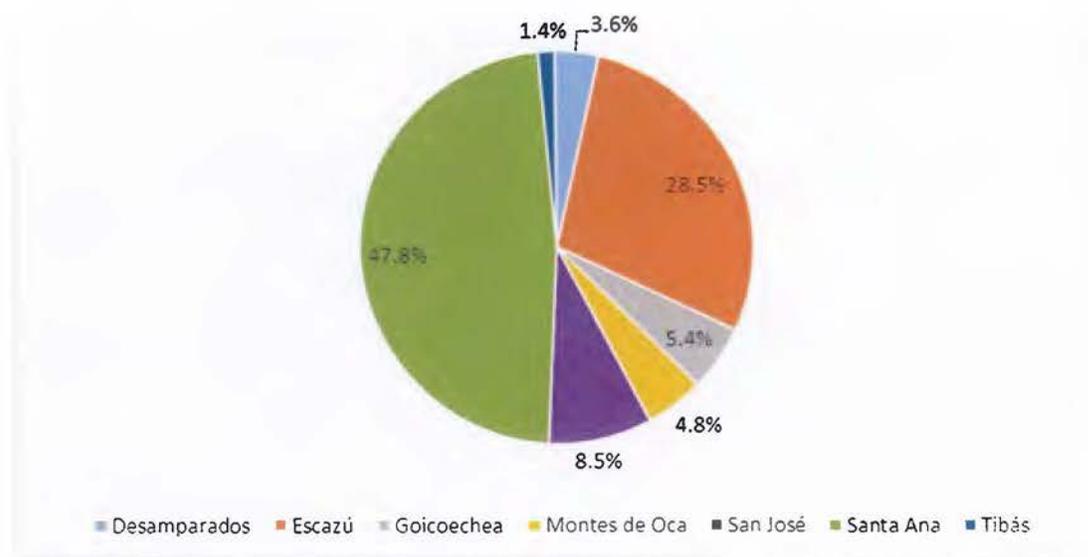


Gráfico No. 33 Distribución del área no cedida por cantón de la unidad de estudio. Fuente: elaboración propia.

5.3.3 Distribución de la superficie que han dejado de percibir los cantones que componen la unidad de estudio, en comparación con el área total cantonal

Se realiza un análisis de la distribución del área que se ha dejado de percibir en la unidad de estudio con respecto a su superficie total.

Cantón	Área que se ha dejado de percibir (10 %) (ha)	Área de cantón (ha)	Porcentaje de área no cedida en el cantón
Desamparados	4,48	11 895,80	0,04
Escazú	35,87	3 455,13	1,04
Goicoechea	6,80	3 168,78	0,21
Montes de Oca	6,08	1 580,34	0,38

San José	10,73	4 461,41	0,24
Santa Ana	60,29	6 134,21	0,98
Tibás	1,79	827,37	0,22

Tabla No. 26 Relación entre el área total cantonal y el porcentaje de área no cedida por los condominios. Fuente: elaboración propia.

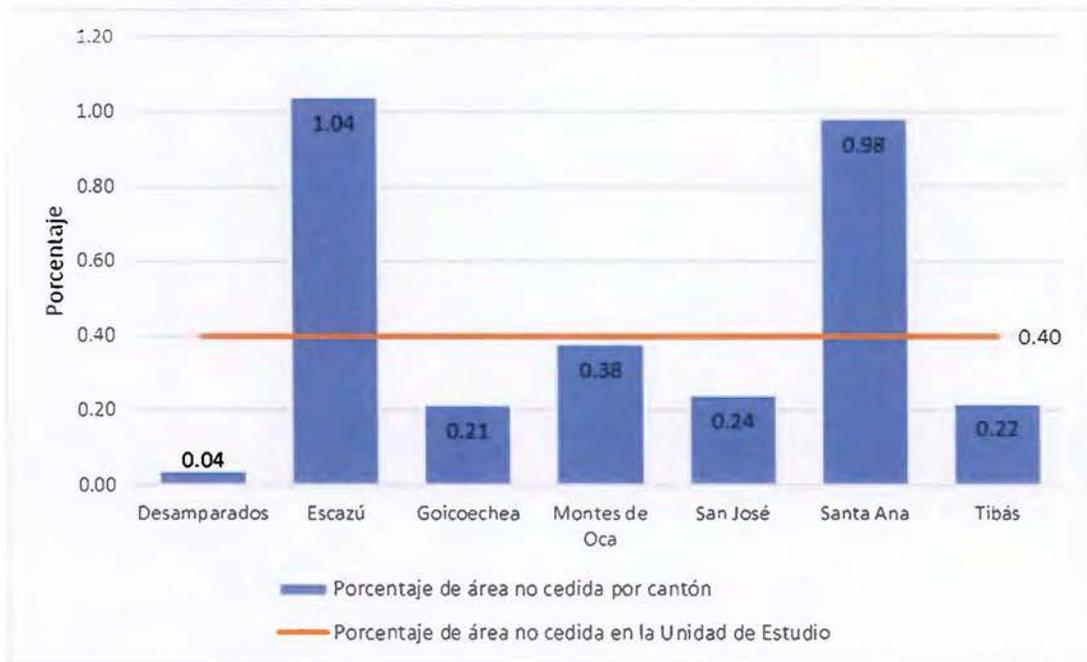


Gráfico No. 34 Distribución del área no cedida de condominios de acuerdo con el área cantonal. Fuente: elaboración propia.

5.4 Confrontar el porcentaje de las áreas que potencialmente se han dejado de percibir para el uso comunal según el tipo de desarrollo condominial en los cantones que conforman la unidad de estudio

Los desarrollos en condominio se clasifican según su tipo en: condominio comercial, industrial, mixto (comercial y residencial), mixto (comercial y servicios) y residencial.

5.4.1 Superficie no cedida a la unidad de estudio por parte de los desarrollos en condominio según su tipo

A continuación, se identifica el área que se ha dejado de percibir por parte de los desarrollos en condominio según su tipo.

Tipo	Área (ha)	Área no cedida (ha)
Comercial	89,07	8,91
Industrial	19,11	1,91
Mixto (comercial y residencial)	72,05	7,21
Mixto (comercial y servicios)	45,76	4,58
Residencial	1034,48	103,45
Total	1260,47	126,05

Tabla No. 27 Área no cedida de acuerdo con el tipo de condominios de la unidad de estudio.

Fuente: elaboración propia.

El gráfico siguiente muestra el porcentaje de área que los condominios han dejado de ceder a las municipalidades de los cantones que integran la unidad de estudio, según el tipo:

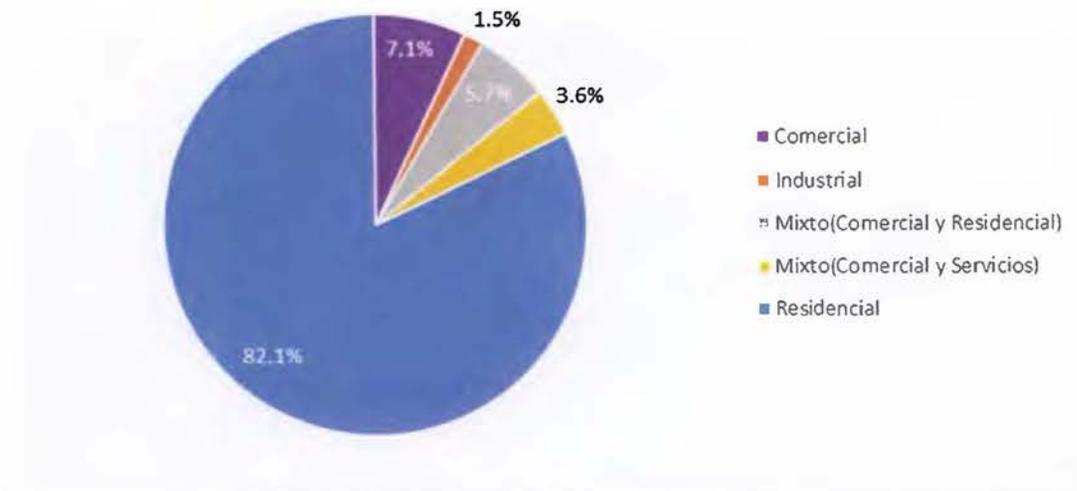


Gráfico No. 35 Área porcentual no cedida de condominios de acuerdo con su tipo. Fuente: elaboración propia.

5.4.2 Área no cedida por tipo de condominios y por cantones

En la tabla siguiente se identifica por cada cantón de la unidad de estudio, el área que se ha dejado de percibir debido a los condominios, tomando en cuenta su tipo.

Cantón	Comercial (ha)	Industrial (ha)	Mixto (comercial y residencial) (ha)	Mixto (comercial y servicios) (ha)	Residencial (ha)	Total (ha)
Desamparados	0,53	NH	NH	NH	3,95	4,48
Escazú	4,41	0,56	0,87	0,55	29,49	35,87
Goicoechea	0,71	NH	0,001	NH	6,09	6,80
Montes de Oca	0,54	NH	0,01	NH	5,52	6,08
San José	0,01	0,06	2,29	2,92	5,44	10,73
Santa Ana	2,65	1,29	3,95	1,08	51,31	60,29
Tibás	0,04	NH	0,08	0,03	1,63	1,79
Total	8,91	1,91	7,21	4,58	103,45	126,05

Tabla No. 28 Distribución del área no cedida por parte de los condominios según el tipo y el cantón. Fuente: elaboración propia.

Con los datos de la tabla anterior, se lleva a cabo un análisis del área que han dejado de percibir las municipalidades que componen la unidad de estudio por la clase de condominio; además, por su distribución en cada cantón, tal como se muestra de seguido:

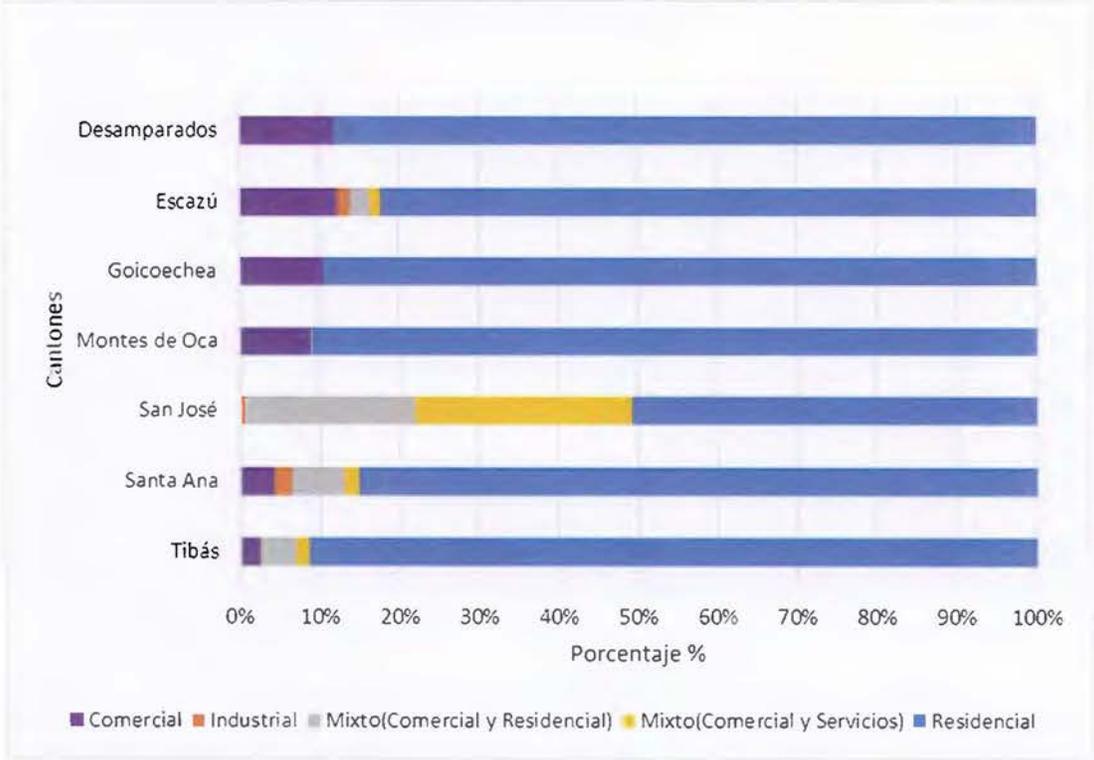


Gráfico No. 36 Área no cedida de condominios de acuerdo con el tipo y al cantón. Fuente: elaboración propia.

5.5 Proyectar el crecimiento condominal al año 2025 en la unidad de estudio y en cada cantón

Con el objetivo de proyectar el crecimiento condominal en la unidad de estudio y en los cantones que la componen, esta proyección se fundamenta en la cantidad de condominios inscritos y en el área no recibida por año en los respectivos cantones; los datos inician en el año 1974, fecha de inscripción del primer condominio, y llegan hasta el año 2017.

A continuación, se analiza la cantidad de condominios inscritos por año en la unidad de estudio.

5.5.1 Cantidad de condominios por año en la unidad de estudio

En la tabla siguiente, se muestran los condominios desarrollados en los cantones de la unidad de estudio:

Año	Desamparados	Escazú	Goicoechea	Montes de Oca	San José	Santa Ana	Tibás	TOTAL
1974	0	0	0	0	1	0	0	1
1975	0	0	1	0	0	0	0	1
1977	0	0	0	0	2	0	0	2
1978	0	0	0	0	1	0	0	1
1979	0	0	0	0	2	0	0	2
1980	0	0	0	0	1	0	0	1
1981	0	0	0	0	1	0	0	1
1982	0	0	0	0	2	0	0	2
1983	0	0	1	2	1	0	0	4
1984	2	2	2	2	2	0	0	10
1985	0	1	2	6	16	1	4	30
1986	1	2	0	8	15	0	4	30
1987	3	4	4	2	11	1	0	25
1988	3	5	1	6	12	0	0	27
1989	4	12	3	15	13	0	2	49
1990	0	6	3	2	13	2	3	29
1991	1	5	2	5	10	1	1	25
1992	0	5	1	5	13	1	1	26
1993	0	3	1	3	8	1	2	18
1994	1	11	3	2	10	1	2	30
1995	2	10	1	11	5	2	3	34
1996	1	19	1	3	10	1	1	36
1997	3	16	7	3	6	4	1	40
1998	0	16	7	5	4	3	1	36
1999	1	27	2	4	7	2	1	44
2000	3	25	2	7	12	5	1	55
2001	7	67	4	27	15	17	2	139
2002	3	46	6	10	18	23	1	107
2003	2	30	4	9	9	23	0	77
2004	4	37	2	12	16	14	1	86
2005	3	24	4	10	4	17	5	67
2006	5	26	2	7	6	8	0	54
2007	2	16	2	12	12	24	0	68

2008	2	11	0	3	6	12	2	36
2009	4	17	3	12	13	12	2	63
2010	6	10	0	2	12	15	1	46
2011	2	13	3	6	9	11	1	45
2012	2	8	2	3	16	7	1	39
2013	3	16	2	6	6	28	1	62
2014	1	16	4	6	12	16	1	56
2015	0	10	2	6	17	20	3	58
2016	0	3	0	5	18	16	5	47
2017	38	2	0	8	5	11	4	68

Tabla No. 29 Desarrollos de condominios en el periodo de 1974 al 2017 en la unidad de estudio.

Fuente: elaboración propia.

El gráfico siguiente muestra la distribución anual de condominios inscritos en la unidad de estudio:



Gráfico No. 37 Distribución de condominios inscritos en la unidad de estudio desde 1974 hasta el 2017. Fuente: elaboración propia.

Desde 1974, fecha de inscripción del primer condominio, hasta 1983 se aprecia un máximo de dos inscripciones por año. Esta constante empieza a cambiar en el 1984.

Bajo esta distribución de datos por cantidad de condominios, se observa que el año de mayor inscripción de proyectos condominiales fue el 2001, con la matrícula de 139 condominios.

Posteriormente, se inicia un periodo de inestabilidad que coincide con la llamada “crisis económica” de los años 2007 y 2008.

Después del 2008, la inscripción de condominios se ha mantenido entre 40 y 70 en la unidad de estudio. Para el año 2017, se identifican 67 condominios inscritos.

5.5.2 Cantidad de condominios por año en los cantones

5.5.2.1 Cantón de Desamparados

En la gráfica siguiente, se indican los valores correspondientes a los desarrollos de condominios por cada año del periodo analizado en el cantón de Desamparados.



Gráfico No. 38 Condominios inscritos en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Desamparados. Fuente: elaboración propia.

El cantón de Desamparados presenta un crecimiento en la inscripción de propiedades en condominio principalmente en el año 2017, con un total de 38 condominios. Sin embargo, tal como se observa en la tabla anterior, del año 1974 hasta el 1983, no se habían matriculado condominios en dicho cantón.

En los años de 1985, 1990, 1992, 1993, 2015 y 2016, no se contabilizaron inscripciones de propiedades en el Régimen de Condominio dentro del cantón de Desamparados. Además, se aprecia que, en los años de 1986, 1991, 1994, 1996, 1999 y 2014, solo se presentó una inscripción de propiedad en condominio por cada año.

5.5.2.2 Cantón de Escazú

El gráfico siguiente muestra la cantidad de condominios desarrollados en el cantón de Escazú:

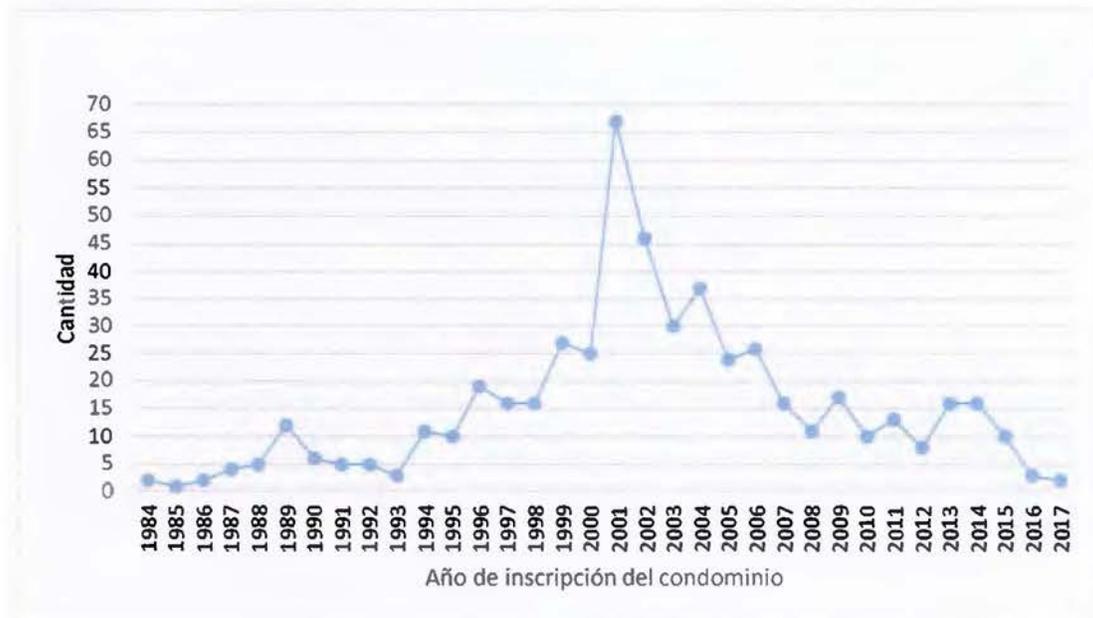


Gráfico No. 39 Condominios inscritos en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Escazú.

Fuente: elaboración propia.

En el caso del cantón de Escazú, el año en el que se presentó mayor cantidad de matriculaciones de condominios fue en el 2001, con 67.

Durante el periodo compuesto entre los años de 1974 a 1983, no se matricularon condominios en el cantón de Escazú. Dicho periodo es el único que muestra la ausencia de inscripciones de condominios en este cantón durante el periodo de estudio.

En el gráfico No. 39, se observa que el punto más alto se da en el año 2001. No obstante, a partir de este año, la cantidad de condominios inscritos en el cantón de Escazú ha venido en descenso hasta el 2017.

5.5.2.3 Cantón de Goicoechea

El gráfico que se aporta a continuación muestra el comportamiento de la inscripción de los proyectos condominales en el cantón de Goicoechea.

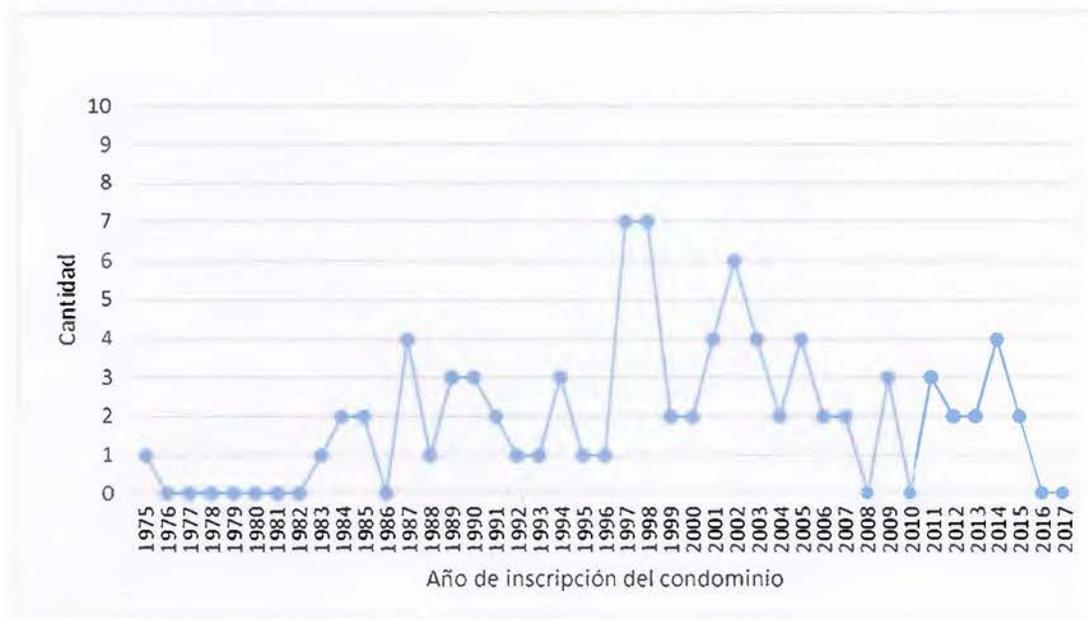


Gráfico No. 40 Condominios inscritos en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Goicoechea.

Fuente: elaboración propia.

El cantón de Goicoechea muestra un comportamiento inestable a través de todo el periodo de estudio. Se aprecia en el gráfico No. 40 que, en los años 1975, 1983, 1988, 1992, 1993, 1995 y 1996, se llega a un mínimo de un condominio inscrito, y durante los años 1997 y 1998 se alcanza un máximo de siete condominios inscritos.

5.5.2.4 Cantón de Montes de Oca

El gráfico que se incluye a continuación muestra el comportamiento de la inscripción de los proyectos condominales en el cantón de Montes de Oca:

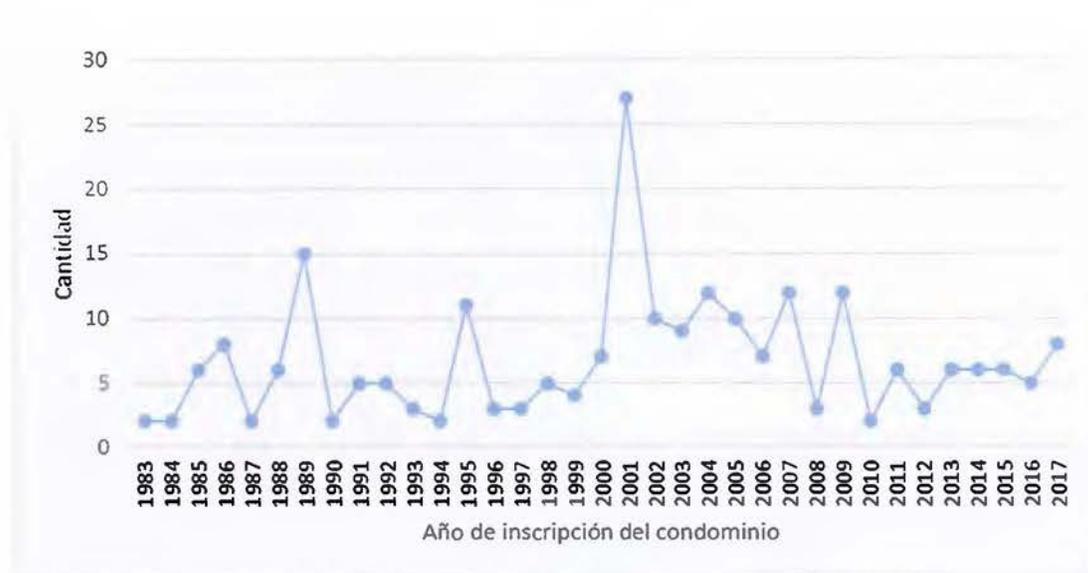


Gráfico No. 41 Condominios inscritos en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Montes de Oca. Fuente: elaboración propia.

En el cantón de Montes de Oca, entre los años 1974 y 1982, no se inscribieron condominios. A su vez, en los años 1983, 1984, 1987, 1990, 1994 y 2010 se inscribieron un total de dos condominios por año, los cuales son los valores mínimos del periodo. El valor máximo se encuentra en el año 2001, con 27 condominios inscritos.

5.5.2.5 Cantón de San José

El gráfico aportado a continuación muestra el comportamiento de la inscripción de los proyectos condominales en el cantón de San José:

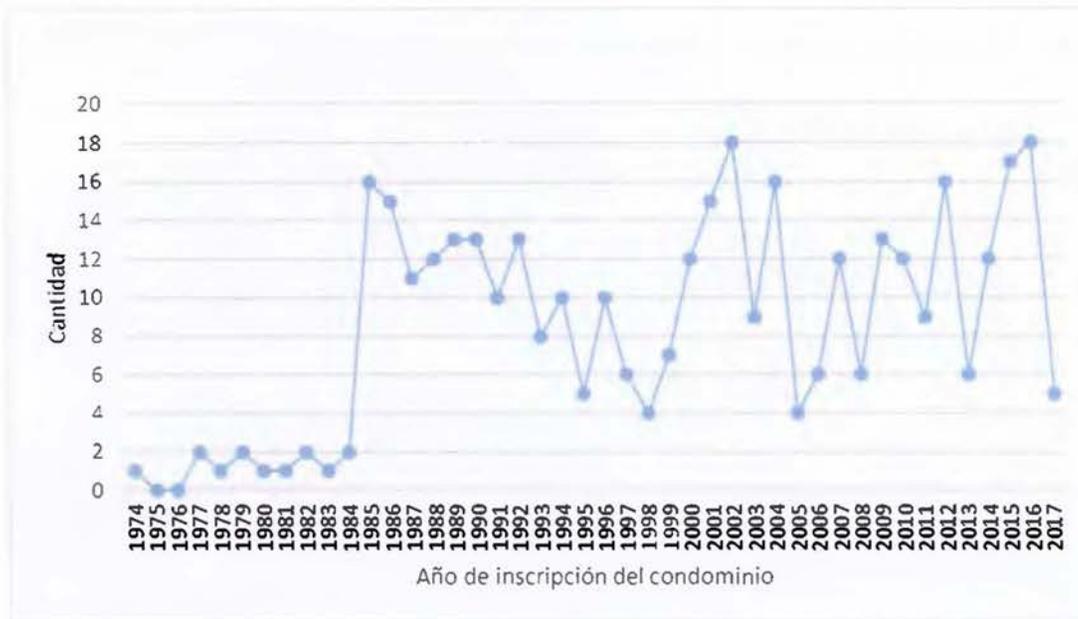


Gráfico No. 42 Condominios inscritos en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de San José.

Fuente: elaboración propia.

En el cantón de San José, en el año 1974, se da la primera inscripción de un condominio en la unidad de estudio y, a partir de aquí, el desarrollo presenta un comportamiento inestable. De la tabla No. 29 y el gráfico No. 42, se desprende que en los años 1974, 1978, 1980, 1981 y 1983 se da la inscripción mínima de un condominio anual y para los años 2002 y 2016 se tiene la inscripción máxima de 18 condominios por año.

5.5.2.6 Cantón de Santa Ana

El gráfico incluido a continuación muestra el comportamiento de la inscripción de los proyectos condominales en el cantón de Santa Ana:

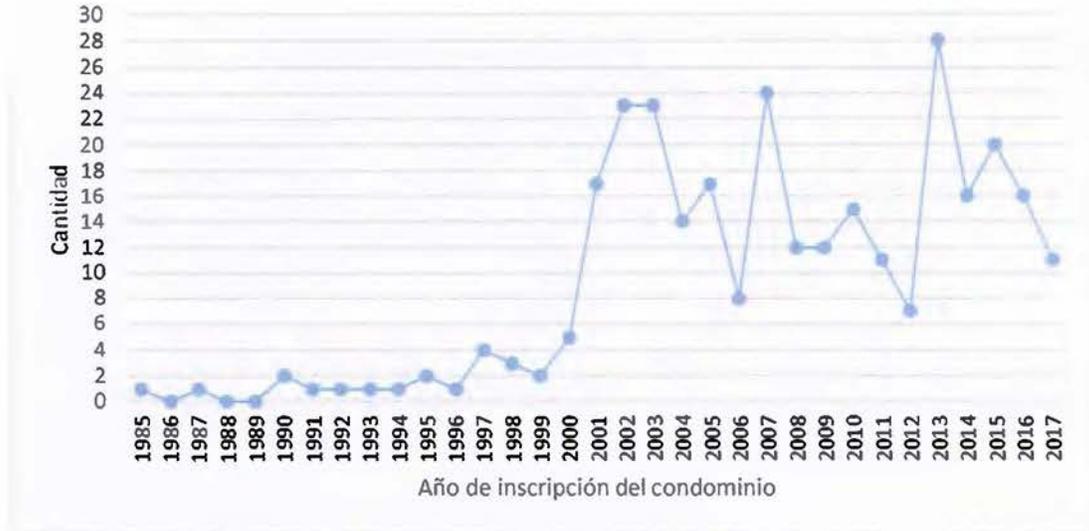


Gráfico No. 43 Condominios inscritos en el periodo de 1974 al año 2017 en el cantón de Santa Ana. Fuente: elaboración propia.

La primera inscripción de un condominio en el cantón de Santa Ana se dio en el año de 1985; desde esta fecha, se mantiene un desarrollo constante hasta el año 1996. A partir de ese año, se observa un comportamiento inestable, que alcanza su valor máximo de 28 inscripciones en el año 2013.

5.5.2.7 Cantón de Tibás

El gráfico que se aporta a continuación muestra el comportamiento de la inscripción de los proyectos condominales en el cantón de Tibás:

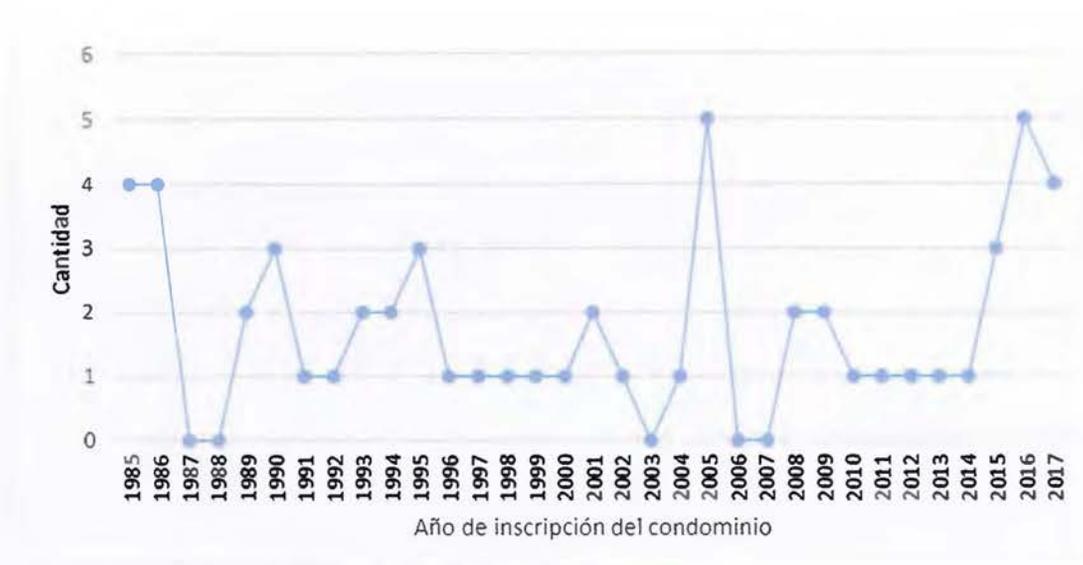


Gráfico No. 44 Condominios inscritos en el periodo de 1974 al año 2017 en el cantón de Tibás.

Fuente: elaboración propia.

El gráfico muestra una ausencia de inscripciones de condominios durante los años 1974 a 1984; 1987 a 1988; 2003, y entre el 2006 y 2007. Se inscribió solamente un condominio durante los años 1991, 1992, el periodo de 1996 al 2000; 2002, 2004 y el periodo del 2010 al 2014.

Se alcanza un máximo de cinco inscripciones en los años 2005 y 2016.

5.5.3 Cantidad de área no cedida por año debido a los desarrollos en condominio en la unidad de estudio

En la tabla siguiente se presenta el área no cedida por año a la unidad de estudio:

Año	Desamparados (ha)	Escazú (ha)	Goicoechea (ha)	Montes de Oca (ha)	San José (ha)	Santa Ana (ha)	Tibás (ha)	TOTAL
1974	0	0	0	0	0,01	0	0	0,01
1975	0	0	0,14	0	0	0	0	0,14
1977	0	0	0	0	0,06	0	0	0,06
1978	0	0	0	0	0,01	0	0	0,01

1979	0	0	0	0	0,02	0	0	0,02
1980	0	0	0	0	0,15	0	0	0,15
1981	0	0	0	0	0,01	0	0	0,01
1982	0	0	0	0	0,03	0	0	0,03
1983	0	0	0,01	0,01	0,01	0	0	0,03
1984	0,03	0,01	0,00	0,04	0,01	0	0	0,09
1985	0	0,00	0,13	0,05	0,22	2,72	0,05	3,18
1986	0,01	0,06	0	0,11	0,34	0	0,01	0,53
1987	0,06	0,11	2,03	0,02	0,60	0,04	0	2,86
1988	0,18	0,14	0,01	0,08	0,49	0	0	0,91
1989	0,22	0,37	0,05	0,13	0,29	0	0,01	1,07
1990	0	0,14	0,07	0,26	0,60	0,02	0,16	1,26
1991	0,09	0,10	0,01	0,16	0,33	0,36	0,06	1,13
1992	0	0,07	0,23	0,19	0,45	0,12	0,05	1,11
1993	0	0,14	0,00	0,16	0,40	0,78	0,18	1,66
1994	0,11	0,61	0,09	0,04	0,47	0,85	0,05	2,22
1995	0,04	0,37	0,00	0,18	0,13	0,05	0,20	0,98
1996	0,02	0,81	0,12	0,19	0,37	0,02	0,00	1,52
1997	0,14	0,36	0,03	0,03	0,14	9,30	0,01	10,00
1998	0	0,70	0,11	0,03	0,06	1,38	0,01	2,28
1999	0,06	0,97	0,12	0,07	0,21	0,31	0,05	1,79
2000	0,13	0,54	0,06	0,23	0,48	0,26	0,00	1,71
2001	0,22	4,20	0,05	0,62	0,44	3,31	0,09	8,93
2002	0,05	3,56	0,08	0,14	0,64	3,02	0,01	7,50
2003	0,08	2,65	0,18	0,22	0,22	5,41	0	8,75
2004	0,20	1,33	0,03	0,17	0,65	2,06	0,05	4,50
2005	0,42	1,25	0,04	0,50	0,15	1,86	0,39	4,61

2006	0,37	1,94	0,63	0,10	0,10	0,74	0	3,88
2007	0,05	0,95	0,60	0,63	0,28	3,43	0	5,94
2008	0,02	1,05	0	0,11	0,08	3,76	0,04	5,06
2009	0,40	2,44	0,15	0,56	0,42	1,48	0,03	5,49
2010	0,87	3,89	0	0,02	0,18	2,05	0,03	7,04
2011	0,12	1,97	0,12	0,36	0,23	4,73	0,03	7,56
2012	0,09	0,47	0,05	0,06	0,52	0,50	0,00	1,69
2013	0,27	1,11	1,02	0,21	0,04	4,28	0,05	6,98
2014	0,05	0,95	0,41	0,16	0,15	1,14	0,01	2,86
2015	0	1,63	0,23	0,09	0,41	3,19	0,06	5,61
2016	0	0,80	0	0,10	0,23	1,27	0,03	2,43
2017	0,19	0,17	0	0,07	0,07	1,83	0,12	2,44

Tabla No. 30 Área no cedida por año en ha para el periodo comprendido entre el 1974 y el 2017 en la unidad de estudio. Fuente: elaboración propia.

El gráfico siguiente muestra la distribución anual de áreas no cedidas a la unidad de estudio:



Gráfico No. 45 Distribución de condominios inscritos en la unidad de estudio desde el 1974 hasta el 2017. Fuente: elaboración propia.

Desde el 1974, cuando se inscribe el primer condominio, hasta el 1984, se aprecia un máximo 0,15 ha no cedidas por año; esta constante cambió en 1985, año en el cual aumentó considerablemente.

Se puede apreciar que el año de mayor área no cedida por inscripción de proyectos condominales fue el 1997, en el que se cuantifica 10 ha no cedidas en toda la unidad de estudio. Para el año 2017, se identifican 2,44 ha no cedidas de proyectos condominales matriculados.

A continuación, se analizan las distribuciones de las áreas no cedidas de los proyectos condominales por cantón para el mismo periodo de análisis:

5.5.4 Cantidad de área no cedida por año a causa de los desarrollos en condominio en los cantones

5.5.4.1 Cantón de Desamparados

En el gráfico siguiente, se observa el comportamiento del área no cedida a la municipalidad de Desamparados en el periodo comprendido entre los años 1974 y 2017:

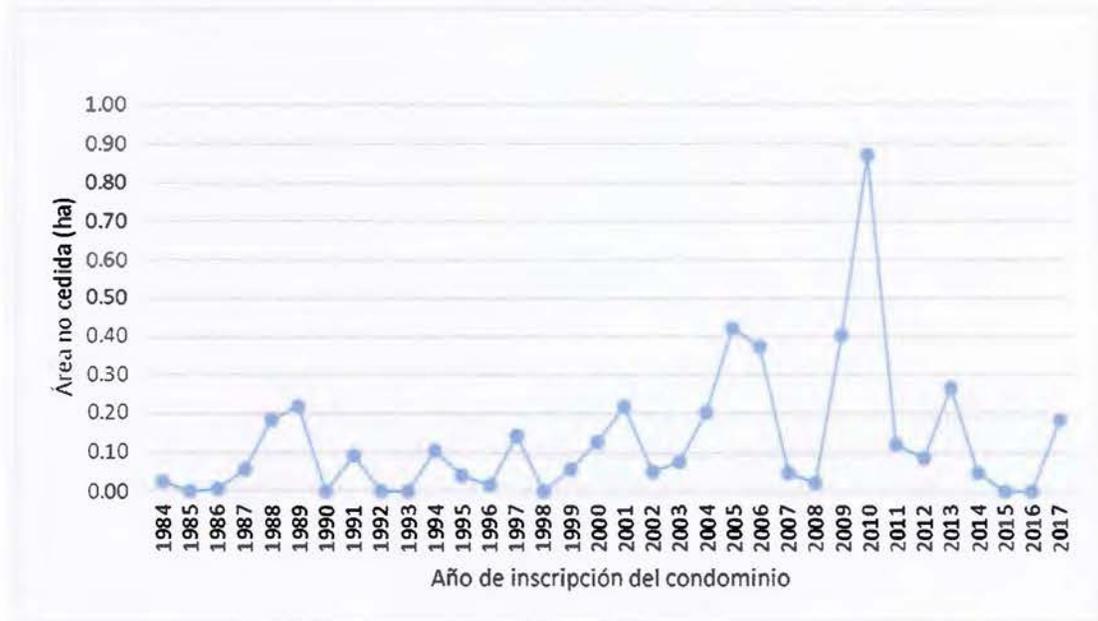


Gráfico No. 46 Área no cedida por los desarrollos en condominio en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Desamparados. Fuente: elaboración propia.

En el caso del cantón de Desamparados, durante los años de 1985, 1990, 1992, 1993, 2015 y 2016, no hubo afectación al área pública por no inscribir propiedades en condominio.

La municipalidad de Desamparados dejó de percibir 0,01 ha de área pública en el año de 1986, el segundo año con menor cantidad de área no cedida por parte de los desarrollos en condominio.

Para el año del 2010, los desarrollos en condominio no cedieron 0,87 ha de área pública. Este es el año con la mayor cantidad de área no cedida.

5.5.4.2 Cantón de Escazú

En el gráfico siguiente, se observa el comportamiento del área no cedida a la municipalidad de Escazú en el periodo comprendido entre los años 1974 y 2017:

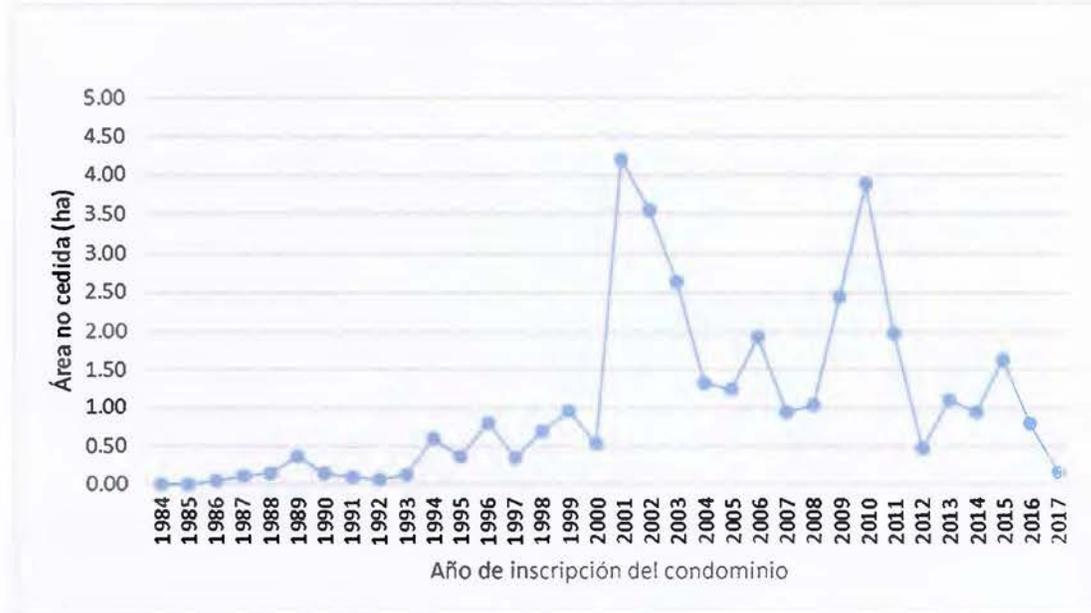


Gráfico No. 47 Área no cedida por los desarrollos en condominio en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Escazú. Fuente: elaboración propia.

Se indica en tabla No. 30 y el gráfico No. 47 de distribución de área no cedida en el cantón de Escazú que, en el periodo comprendido entre los años de 1974 a 1983, esta municipalidad no tuvo afectación del área pública porque no existieron inscripciones de propiedades en condominio.

En el año 1984, se dio la menor afectación en el área pública, con 0,01 ha. En cambio, en los años 2001 y 2010, la municipalidad de Escazú dejó de percibir 4,20 y 3,89 ha, respectivamente; estos son los valores más altos en el periodo de estudio.

5.5.4.3 Cantón de Goicoechea

En el gráfico siguiente, se observa el comportamiento del área no cedida a la municipalidad de Goicoechea en el periodo comprendido entre los años 1974 y 2017.

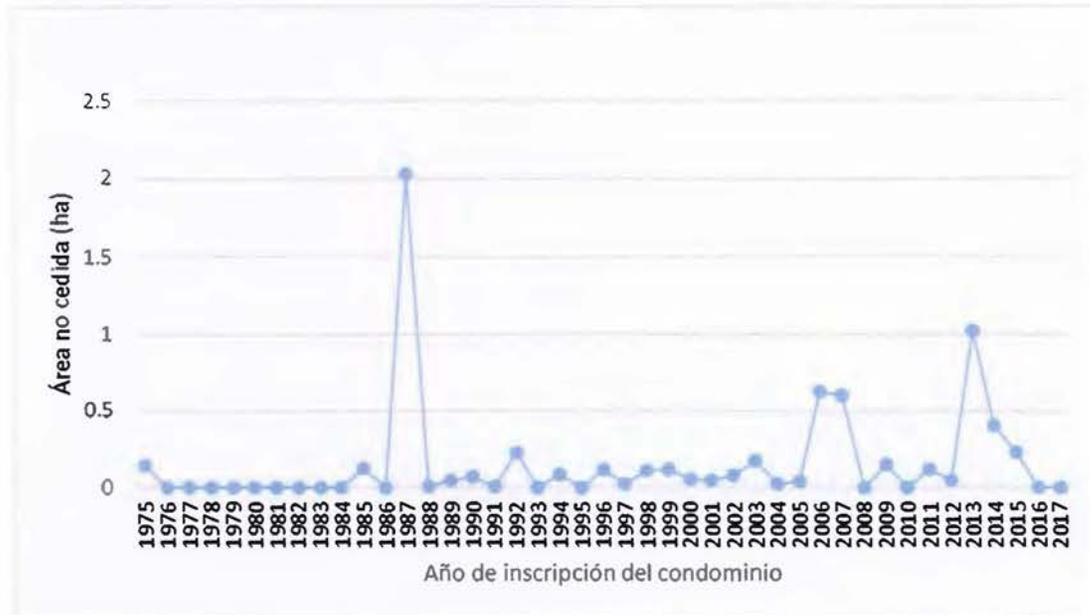


Gráfico No. 48 Área no cedida por los desarrollos en condominio en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Goicoechea. Fuente: elaboración propia.

La afectación al cantón de Goicoechea durante todo el periodo de estudio siempre ha sido menor a 0,5 ha por año, exceptuando los años 1987, 2006, 2007 y 2013, en los que supera las 0,5 ha de área no cedida, y llega a un máximo en 1987, con 2,03 ha.

5.5.4.4 Cantón de Montes de Oca

En el gráfico siguiente, se observa el comportamiento del área no cedida a la municipalidad de Montes de Oca en el periodo comprendido entre los años 1974 y 2017:

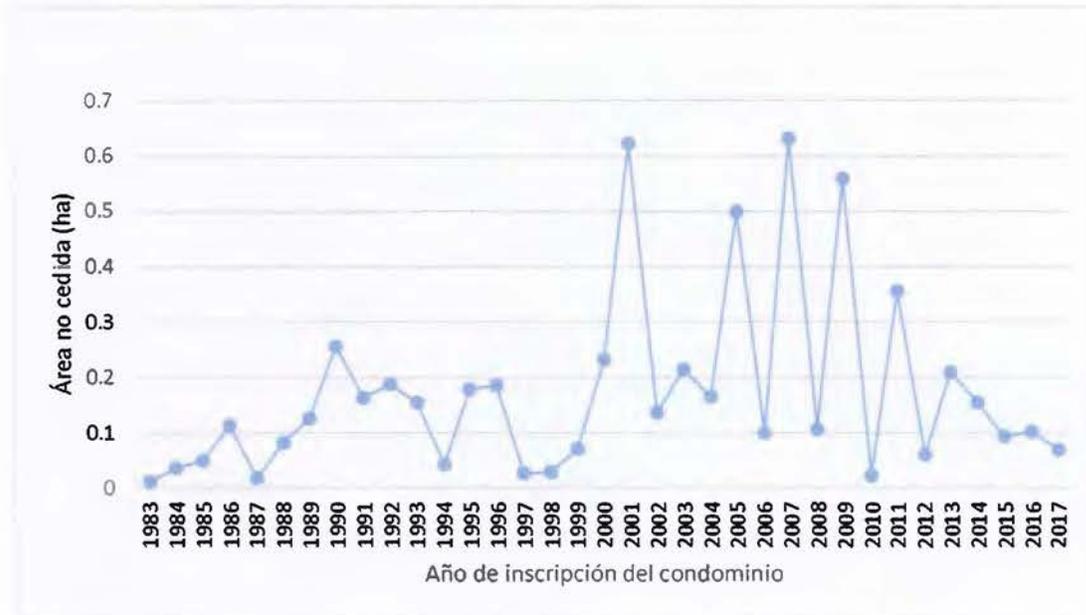


Gráfico No. 49 Área no cedida por los desarrollos en condominio en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Montes de Oca. Fuente: elaboración propia.

En la tabla No. 30 y el gráfico No. 49 de distribución de área no cedida en el cantón de Montes de Oca, se indica que en el periodo comprendido entre los años de 1974 a 1982, esta municipalidad no tuvo afectación del área pública no cedida porque no existieron inscripciones de propiedades en condominio.

En el año de 1983, se inicia en este cantón la inscripción de desarrollos en condominio, con una afectación de 0,01 ha de área no cedida. Luego tuvo un comportamiento inestable donde se observan las máximas afectaciones de 0,62 y 0,63 ha en los años 2001 y 2007, respectivamente.

En el año 2010, se presenta una disminución en la inscripción de condominios. Por ende, se reduce la afectación de áreas no cedidas a la municipalidad para el uso comunal a 0,02 ha.

Entre los años 2013 y 2017, la inscripción de condominios disminuyó y, con esto, la afectación de las áreas no cedidas.

5.5.4.5 Cantón de San José

En el gráfico siguiente, se observa el comportamiento del área no cedida a la municipalidad de San José en el periodo comprendido entre los años 1974 y 2017:



Gráfico No. 50 Área no cedida por los desarrollos en condominio en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de San José. Fuente: elaboración propia.

Se indica en la tabla No. 30 y el gráfico No. 50 de distribución de área no cedida en el cantón de San José que, en los años 1975 y 1976, esta municipalidad no tuvo afectación del área pública porque no existieron inscripciones de propiedades en condominio.

En el año de 1977, se da un aumento en la inscripción de desarrollos en condominio, presentándose una afectación del área pública a la Municipalidad de San José con 0,06 ha. Entre los años 1978 y 1984, se dio una constante en la inscripción de condominios con un área de entre 0,01 y 0,15 ha no cedidas a la municipalidad.

A partir de este último año, se inicia un periodo de mayor inscripción de proyectos condominales, con altibajos de 0,04 ha y máximos de 0,64 y 0,65 ha de área no cedida.

5.5.4.6 Cantón de Santa Ana

En el gráfico siguiente, se observa el comportamiento del área no cedida a la municipalidad de Santa Ana en el periodo comprendido entre los años 1974 y 2017.



Gráfico No. 51 Área no cedida por los desarrollos en condominio en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Santa Ana. Fuente: elaboración propia.

En el cantón de Santa Ana, no se presentaron inscripciones de desarrollos condominales en el periodo de 1974 a 1984, por lo que no se contabilizan áreas no cedidas por desarrollos condominales; es hasta el año 1985 cuando se dejan de percibir 2,72 ha. A partir del 1985 y hasta el 1996, se dejan de percibir anualmente áreas menores a una hectárea.

En el año 1997, se da un incremento significativo en cuanto a áreas no cedidas, ya que solo en ese año se dejaron de percibir 9,30 ha y, para el año 2003, el cantón de Santa Ana deja de percibir 5,41 ha. A partir del año 2003, las áreas no cedidas se mantienen en más de una hectárea anual, exceptuando el año 2006, con 0,74 ha, y el 2012, con 0,50 ha dejadas de percibir.

5.5.4.7 Cantón de Tibás

En el gráfico siguiente, se observa el comportamiento del área no cedida a la municipalidad de Tibás en el periodo comprendido entre los años 1974 y 2017.

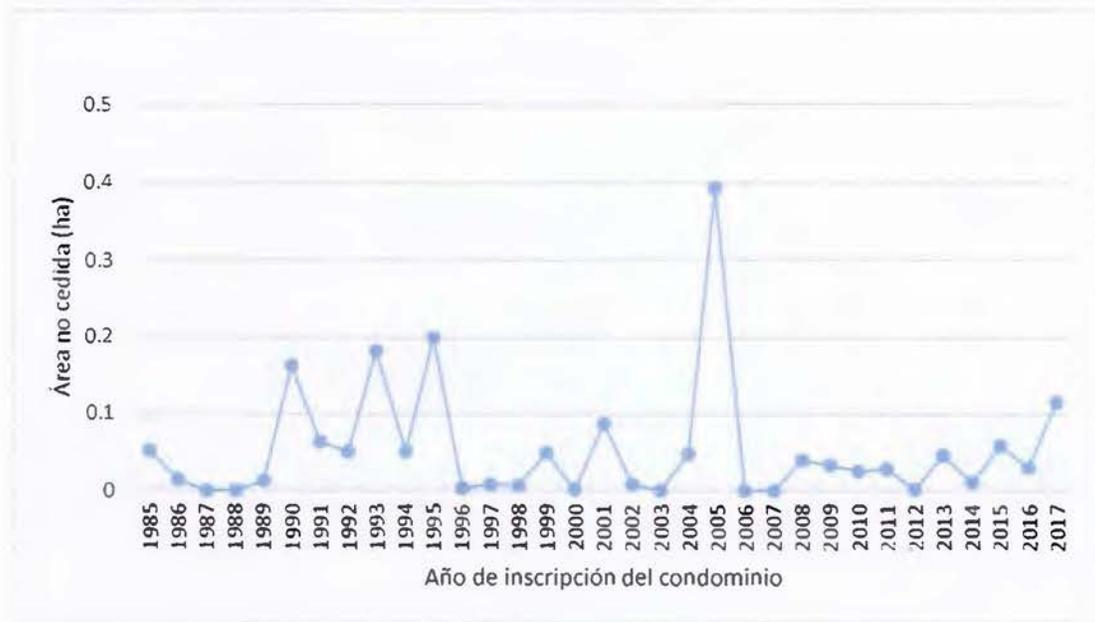


Gráfico No. 52 Área no cedida por los desarrollos en condominio en el periodo del 1974 al 2017 en el cantón de Tibás. Fuente: elaboración propia.

La inscripción de condominios en este cantón inicia en 1985 con bajos índices de desarrollo comunal que se mantienen durante todo el periodo de estudio, en el que sobresalen valores mínimos de 0,01 ha en los años 1986, 1989, 1996, 1997, 1998, 2002 y 2014, y un máximo de 0,39 ha en el 2005.

5.5.5 Comparación de los modelos de proyección aplicados

A continuación, se indican los modelos utilizados para establecer la proyección.

Modelo	Coefficiente de determinación (R ²)	Ecuación
Lineal	0,4382	$y = 0,1482x - 0,4706$
Logarítmico	0,3854	$y = 2,0285\ln(x) - 2,9128$
Polinómico de 2° grado	0,4718	$y = -0,0036x^2 + 0,311x - 1,7187$
Polinómico de 3° grado	0,5737	$y = -0,0006x^3 + 0,0346x^2 - 0,3845x + 1,0351$
Polinómico de 4° grado	0,5836	$y = -2E-05x^4 + 0,0009x^3 - 0,0073x^2 + 0,0459x - 0,0311$

Tabla No. 31 Comparación de modelos de regresión. Fuente: elaboración propia

En los modelos polinómicos de 3° y 4° grado, se aprecian los valores más altos del coeficiente de determinación. Sin embargo, al realizar el cálculo con los valores de la proyección, se indican de forma negativa, lo cual es una aberración, ya que el área se debe representar de forma positiva.

El modelo logarítmico presenta el menor valor del coeficiente de determinación, lo que indica que el modelo es menos representativo de los datos analizados.

Los valores de R² de los modelos lineales y polinómico de segundo grado indican valores muy similares, lo cual indica que los modelos se ajustan de forma similar a

los datos. En ambos casos, presentan valores menores a 0,5, lo que indica que ambos modelos tienen poco ajuste a la variable.

Los comportamientos de los modelos expuestos se deben a la gran dispersión que presentan los datos (explicado ampliamente en el apartado 5.3.1) y dichos modelos tendrían un mejor ajuste si los datos tuvieran una tendencia central marcada. Empero, este no es el caso, por lo que cualquier modelo empleado tendría de mediano a poco ajuste a la variable utilizada.

Dado este comportamiento de gran dispersión de los datos, se vuelve innecesario aplicar un modelo complejo, por lo que se optó por el modelo más sencillo sin alejarse de los parámetros. Para este caso, se aplica de forma apropiada el modelo de la ecuación lineal que se presenta a continuación.

5.5.6 Proyección de cantidad de condominios para el año 2025 en los cantones y en la unidad de estudio

5.5.6.1 Proyección de cantidad de condominios para el año 2025 en los cantones

5.5.6.1.1 Cantón de Desamparados

En el cantón de Desamparados, se tiene proyectado que para el año 2025 tendrá 8 desarrollos en condominio. Esto lo convertiría en el cuarto cantón con mayor crecimiento en cantidad de condominios.

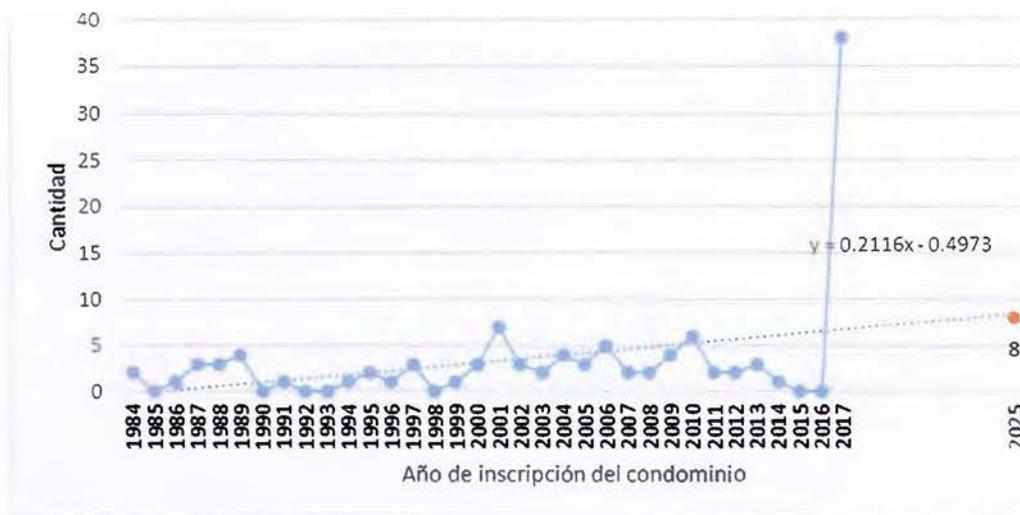


Gráfico No. 53 Proyección de la cantidad de condominios en el cantón de Desamparados para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

5.5.6.1.2 Cantón de Escazú

Para el cantón de Escazú, se proyecta un total de 22 inscripciones de condominios para el año 2025, lo cual lo sitúa como el segundo cantón con mayor cantidad de condominios de la unidad de estudio.



Gráfico No. 54 Proyección de la cantidad de condominios en el cantón de Escazú para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

5.5.6.1.3 Cantón de Goicoechea

El cantón de Goicoechea proyecta para el año 2025 un total de tres inscripciones de proyectos condominales, con lo que se ubica en la sexta posición entre los siete cantones que conforman la unidad de estudio.



Gráfico No. 55 Proyección de la cantidad de condominios en el cantón de Goicoechea para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

5.5.6.1.4 Cantón de Montes de Oca

En el cantón de Montes de Oca, para el año 2025 se proyecta un total de ocho inscripciones de condominios, con lo que este cantón ocuparía el quinto lugar en crecimiento de desarrollos condominales en la unidad de estudio.



Gráfico No. 56 Proyección de la cantidad de condominios en el cantón de Montes de Oca para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

5.5.6.1.5 Cantón de San José

El cantón de San José, para el año 2025, tiene proyectado un total de inscripciones de desarrollos en condominio de 15. Este cantón se ubica como tercero con respecto a mayor crecimiento en cantidad de condominios.

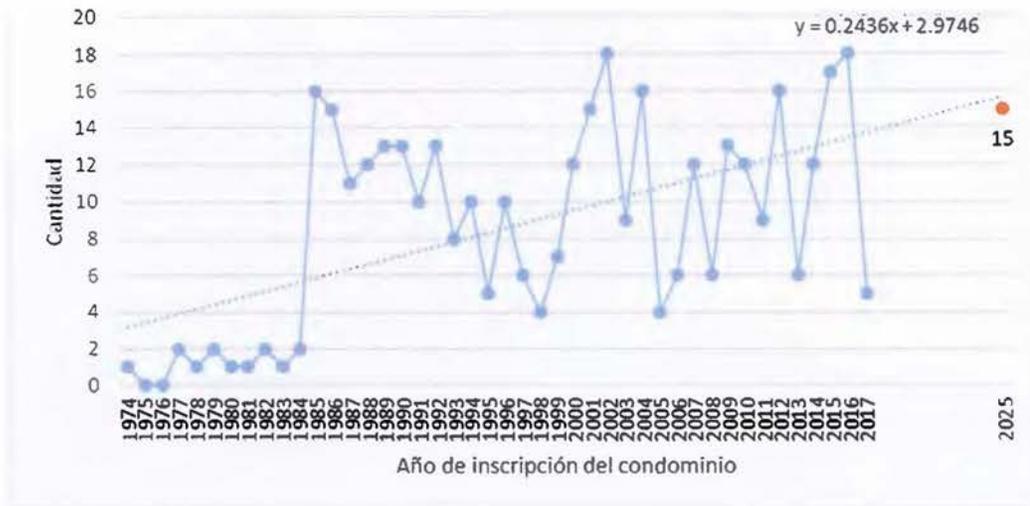


Gráfico No. 57 Proyección de la cantidad de condominios en el cantón de San José para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

5.5.6.1.6 Cantón de Santa Ana

En el caso de Santa Ana, la proyección estimada para el año 2025 es de 24 desarrollos de condominio. Este es el mayor crecimiento en cuanto a cantidad de condominios en la unidad de estudio.



Gráfico No. 58 Proyección de la cantidad de condominios en el cantón de Santa Ana para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

5.5.6.1.7 Cantón de Tibás

Para el año 2025, se prevé que el cantón de Tibás poseerá dos inscripciones de desarrollos en condominio, lo cual lo ubica en el último lugar entre los cantones que componen la unidad de estudio.

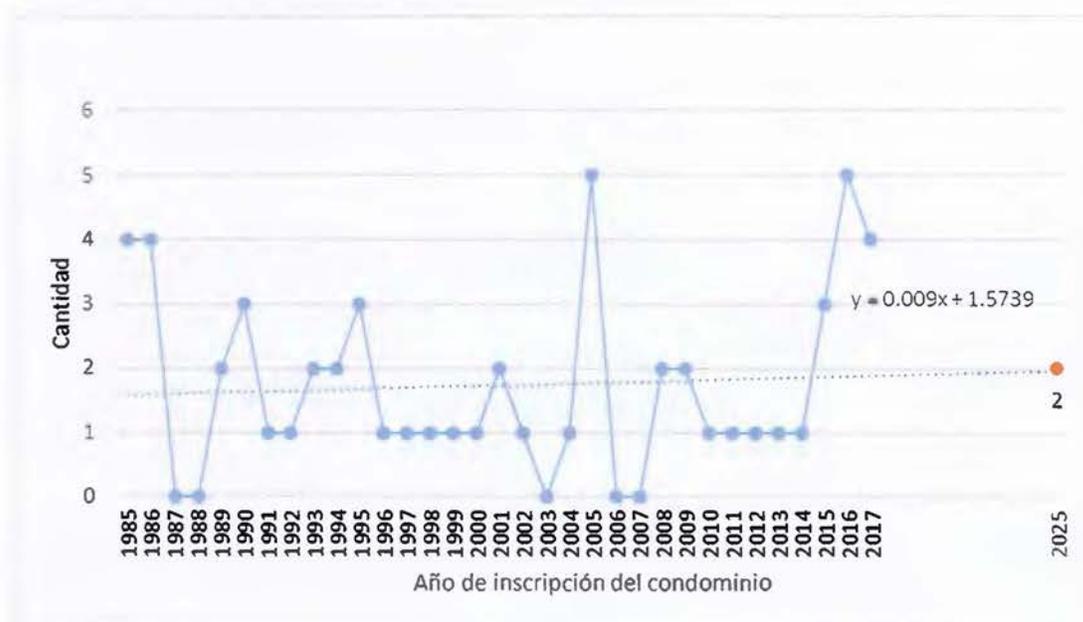


Gráfico No. 59 Proyección de la cantidad de condominios en el cantón de Tibás para el año 2025

Fuente: elaboración propia.

5.5.6.2 Proyección de cantidad de condominios para el año 2025 en la unidad de estudio

A continuación, se muestra la tabla y el gráfico con los valores proyectados por cantidad de condominios inscritos para el año 2025 en la unidad de estudio.

Cantón	Cantidad de condominios proyectada al 2025
Desamparados	8
Escazú	22
Goicoechea	3
Montes de Oca	8

San José	15
Santa Ana	24
Tibás	2
Unidad de estudio	87

Tabla No. 32 Cantidad de condominios proyectados al año 2025 para la unidad de estudio. Fuente: elaboración propia.



Gráfico No. 60 Proyección de la cantidad de condominios en la unidad de estudio para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

5.5.7 Proyección de cantidad de área no cedida por parte de los desarrollos en condominio para el año 2025

5.5.7.1 Proyección de cantidad de área no cedida a los cantones.

5.5.7.1.1 Cantón de Desamparados

Según la proyección, el cantón de Desamparados dejará de percibir 0,26 ha por parte de los desarrollos en condominios, lo que lo coloca como el sexto cantón con mayor cantidad de área no cedida.

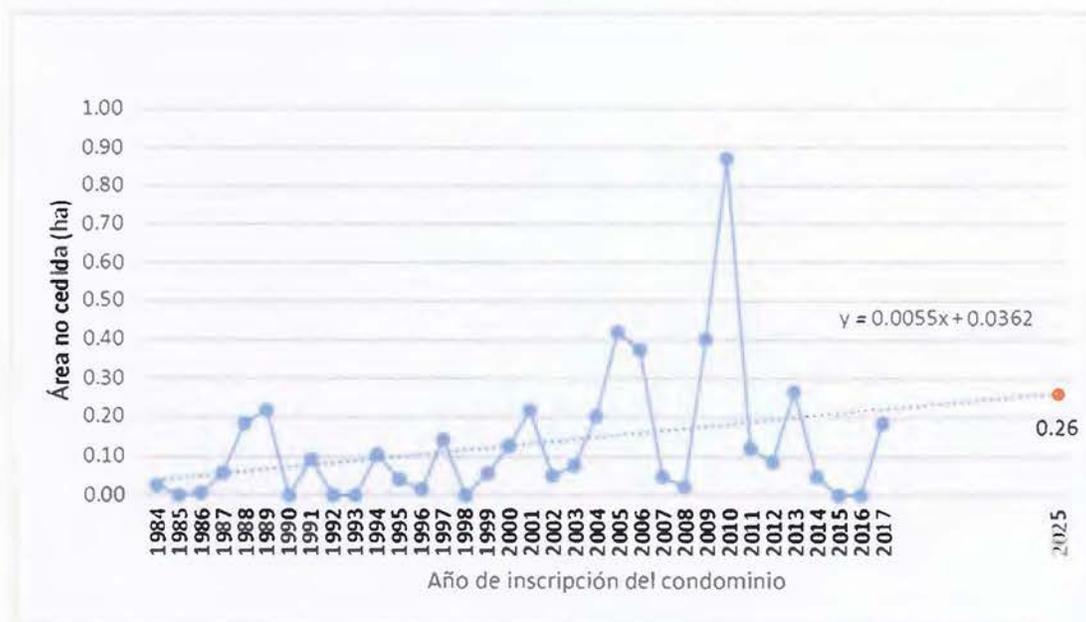


Gráfico No. 61 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en el cantón de Desamparados para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

5.5.7.1.2 Cantón de Escazú

El cantón de Escazú dejará de percibir 2,28 ha debido a la inscripción de condominios, según la proyección. En este caso, sería el segundo cantón con mayor cantidad en la unidad de estudio.

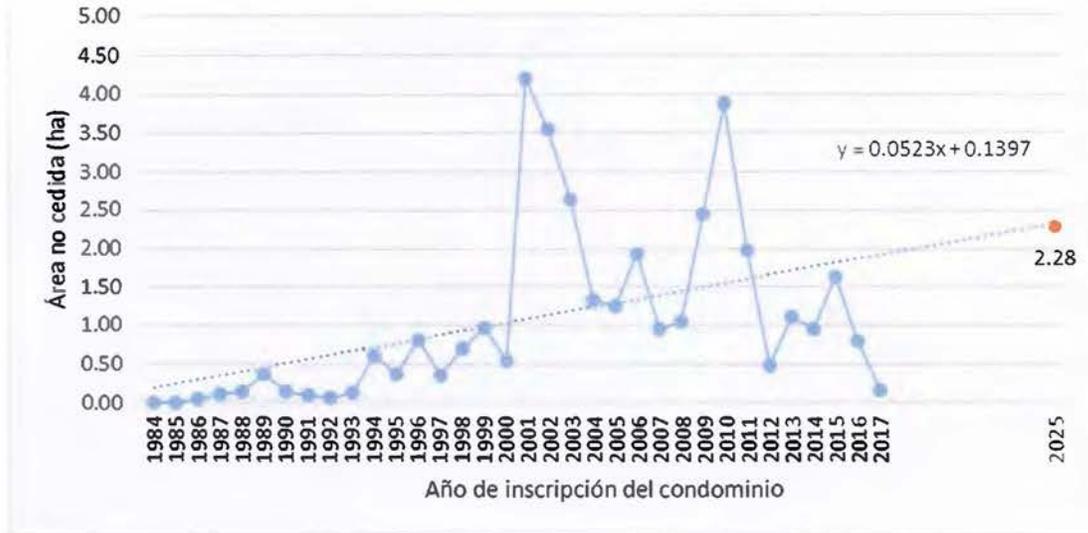


Gráfico No. 62 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en el cantón de Escazú para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

5.5.7.1.3 Cantón de Goicoechea

Para el año 2025, se proyecta que el cantón de Goicoechea no recibirá un total de 0.27 ha por parte de los proyectos de propiedad en condominio, lo cual lo ubicaría en la cuarta posición en lo que respecta a área no cedida.

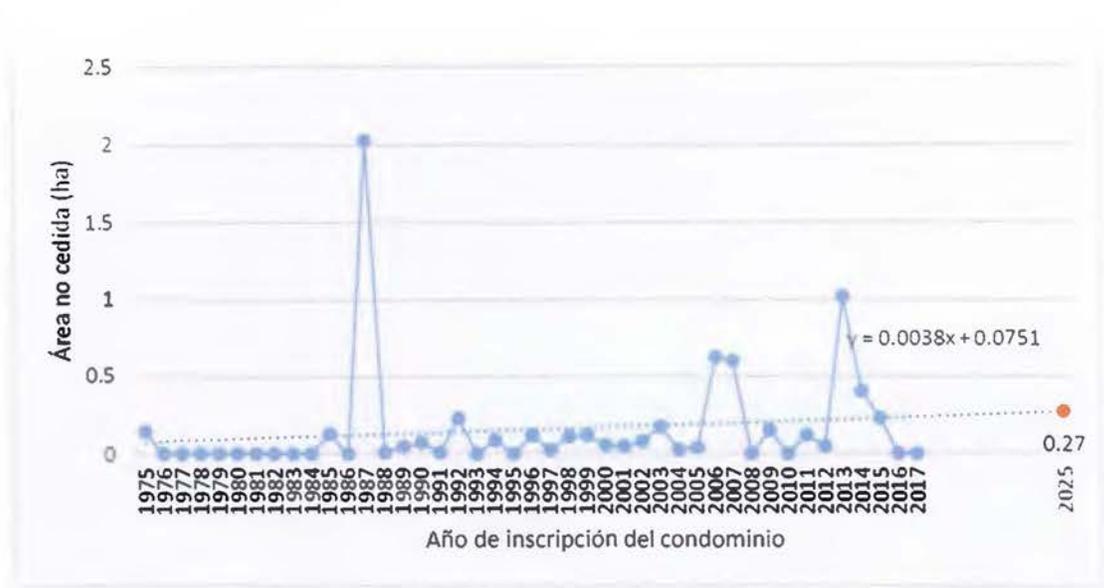


Gráfico No. 63 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en el cantón de Goicoechea para año 2025. Fuente: elaboración propia.

5.5.7.1.4 Cantón de Montes de Oca

El cantón de Montes de Oca, para el año 2025, dejará de percibir 0.27 ha por parte de los desarrollos en condominios. Se ubicaría en el quinto lugar según área no cedida.

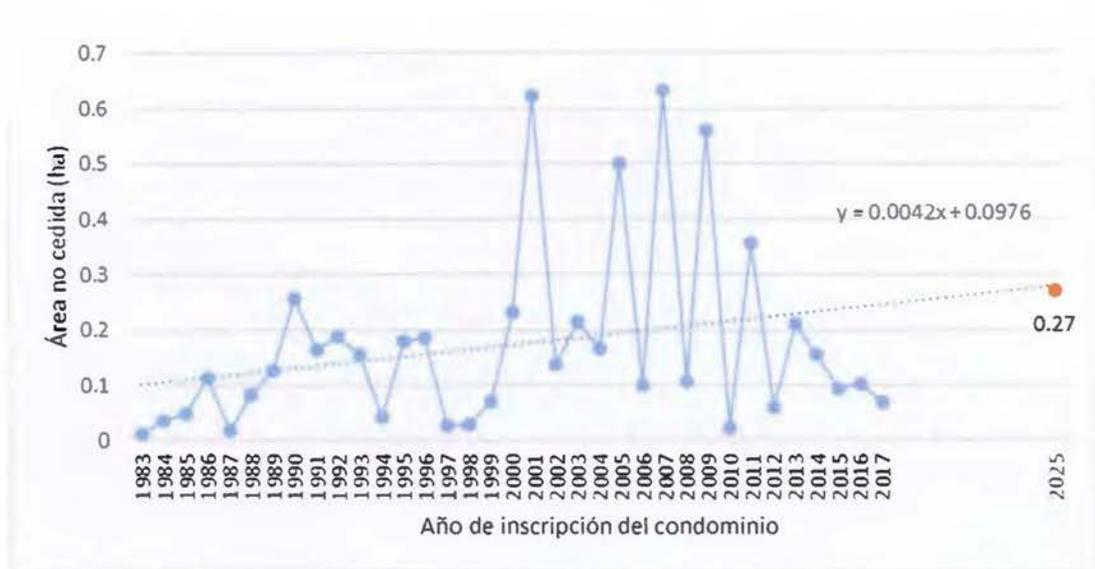


Gráfico No. 64 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en el cantón de Montes de Oca para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

5.5.7.1.5 Cantón de San José

En el cantón de San José, para el año 2025, la proyección estima que dejará de percibir un área de 0,37 ha, y que se encontrará en el tercer lugar según área no cedida.



Gráfico No. 65 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en el cantón San José para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

5.5.7.1.6 Cantón de Santa Ana

En el cantón de Santa Ana, se tiene proyectado que, para el año 2025, se dejará de percibir un área de 3,49 ha, con lo que sería el cantón de la unidad de estudio que tendrá mayor afectación en cuanto a las áreas no cedidas.

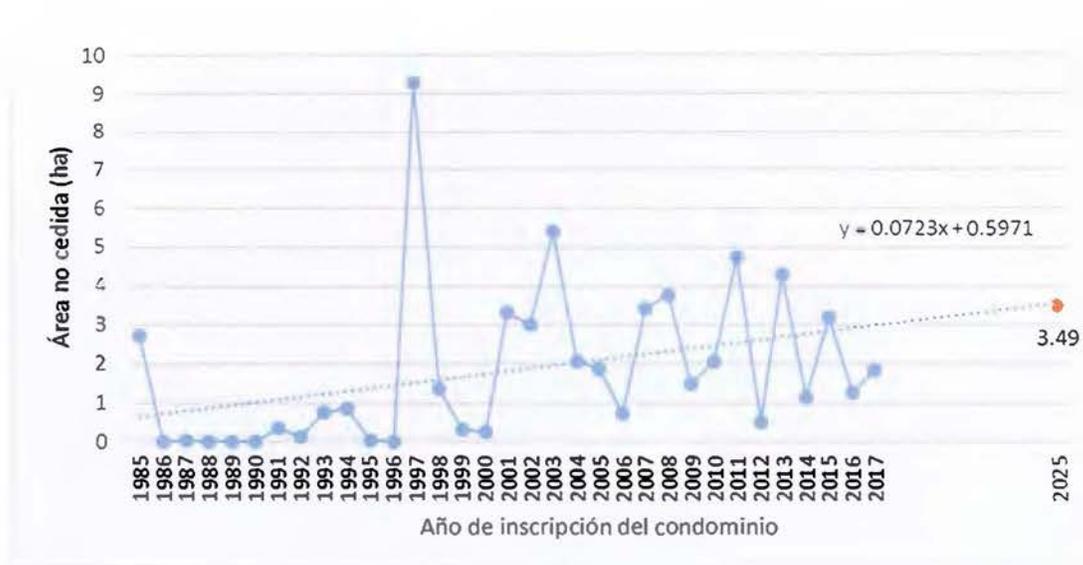


Gráfico No. 66 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en el Cantón de Santa Ana para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

5.5.7.1.7 Cantón de Tibás

El cantón de Tibás, en el año 2025, dejará de recibir 0,05 ha por la inscripción de condominios, de modo que este cantón será el que menor afectación tendrá en la unidad de estudio.

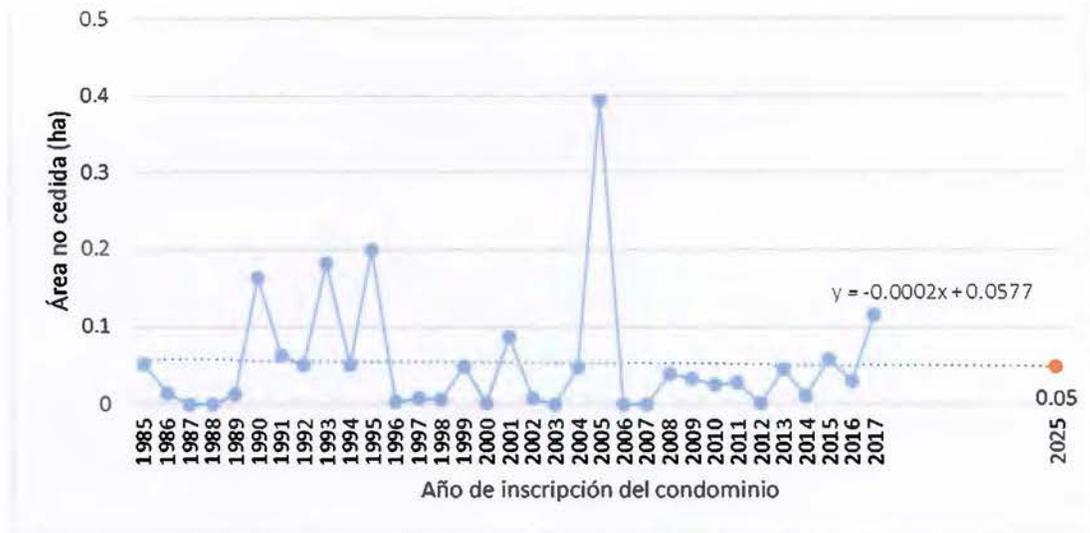


Gráfico No. 67 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en el cantón de Tibás para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

5.5.7.2 Proyección de cantidad de área no cedida a la unidad de estudio

Para el año 2025, se proyecta un total de 7,09 ha no cedidas a la unidad de estudio, por parte de los desarrollos en condominio.

Cantón	Área proyectada para el 2025 (ha)
Desamparados	0,26
Escazú	2,28
Goicoechea	0,27
Montes de Oca	0,27
San José	0,37
Santa Ana	3,49
Tibás	0,05
Unidad de estudio	7,09

Tabla No. 33 Proyección de área no cedida por parte de los desarrollos en condominio al año 2025. Fuente: elaboración propia.

En el gráfico siguiente, se describe la proyección del área no cedida hasta el año 2025, incorporando las áreas de todos los condominios de la unidad de estudio, identificados únicamente por año de inscripción.



Gráfico No. 68 Proyección de área no cedida por los desarrollos en condominio en la unidad de estudio para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

Bajo esta distribución de datos, la proyección del área se identifica con un total de 7,09 ha para el año 2025.

CAPÍTULO VI CONCLUSIONES

6.1 Conclusiones de los objetivos específicos

6.1.1 Objetivo 1

1. La unidad de estudio tiene un área de 31 523,04 ha y se contabiliza un total de 1677 proyectos condominales con un área total de 1 260,47 ha, lo que significa que los condominios ocupan el 4 % sobre el área de dicha unidad.
2. El cantón de Desamparados tiene un total de 109 condominios, los cuales ocupan un 0,38% del área cantonal. Por lo tanto, ocupa el quinto lugar en la unidad de estudio, aportando un 6,5 % del total de condominios en dicha unidad. El distrito de Los Guido es en el que se encuentra la mayor cantidad de condominios, con un total de 39, lo que corresponde a un 35,8 % del total de condominios del cantón.
3. El cantón de Escazú tiene un total de 521 condominios, los cuales ocupan un 10,38 % del área cantonal. Por lo tanto, ocupa el primer lugar en la unidad de estudio, aportando un 31,1 % del total de condominios en dicha unidad. El distrito de San Rafael es en el que se encuentra la mayor cantidad de condominios, con un total de 424, lo que corresponde a un 81,4 % del total de condominios del cantón.
4. El cantón de Goicoechea tiene un total de 84 condominios, los cuales ocupan un 2,15 % del área cantonal. Por lo tanto, ocupa el sexto lugar en la unidad de estudio, aportando un 5,0 % del total de condominios en dicha unidad. El distrito de Guadalupe es en el que se encuentra la mayor cantidad de condominios, con un total de 26, lo que corresponde a un 31,0 % del total de condominios del cantón.

5. El cantón de Montes de Oca cuenta con un total de 235 condominios, los cuales ocupan un 3,85 % del área cantonal. Por lo tanto, ocupa el cuarto lugar en la unidad de estudio, aportando un 14,0 % del total de condominios en dicha unidad. El distrito de San Pedro es en el que se encuentra la mayor cantidad de condominios, con un total de 138, lo que corresponde a un 58,70 % del total de condominios del cantón.

6. El cantón de San José tiene un total de 372 condominios, los cuales ocupan un 2,41 % del área cantonal. Por lo tanto, ocupa el segundo lugar en la unidad de estudio, aportando un 22,2 % del total de condominios en dicha unidad. El distrito de Pavas es en el que se encuentra la mayor cantidad de condominios, con un total de 110, lo que corresponde a un 29,6 % del total de condominios del cantón.

7. El cantón de Santa Ana tiene un total de 299 condominios, los cuales ocupan un 17,8 % del área cantonal. Por lo tanto, ocupa el tercer lugar en la unidad de estudio, aportando un 9,83 % del total de condominios en dicha unidad. El distrito de Pozos es en el que se encuentra la mayor cantidad de condominios, con un total de 131, lo que corresponde a un 43,8 % del total de condominios del cantón.

8. El cantón de Tibás tiene un total de 57 condominios, los cuales ocupan un 2,16 % del área cantonal. Por lo tanto, ocupa el último lugar en la unidad de estudio, aportando un 3,4 % del total de condominios en dicha unidad. El distrito de San Juan es en el que se encuentra la mayor cantidad de condominios, con un total de 28, lo que corresponde a un 49,1 % del total de condominios del cantón.

6.1.2 Objetivo 2

El área potencial total que se dejó de percibir para el uso comunal por el desarrollo de los proyectos condominales es de 126,04 ha, correspondientes al 10 % del área de la unidad de estudio. El cantón de Desamparados dejó de percibir 4,48 ha, el de Escazú 35,84 ha, el de Goicoechea 6,80 ha, el de Montes de Oca 6,08 ha, el de San José 10,73 ha, el de Santa Ana 60,28 ha y el de Tibás 1,79 ha.

6.1.3 Objetivo 3

Comparando el porcentaje de las áreas que se han dejado de percibir para el uso comunal por el desarrollo de los proyectos condominales entre los cantones que conforman la unidad de estudio, se tienen los números presentados en la tabla No. 34:

Cantón	Área que se ha dejado de percibir (10 %) (ha) *	Orden de afectación
Santa Ana	60,29	1
Escazú	35,87	2
San José	10,73	3
Goicoechea	6,80	4
Montes de Oca	6,08	5
Desamparados	4,48	6
Tibás	1,79	7

Tabla No. 34 Según artículo II.3 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Fuente: elaboración propia.

En donde se observa que el cantón de Santa Ana es el más afectado.

6.1.4 Objetivo 4

El porcentaje de las áreas que se han dejado de percibir para el uso comunal según el tipo de desarrollo condominal en la unidad de estudio es el siguiente:

Tipo	Área condominal (ha)	Área no cedida (ha)	Porcentaje de área no cedida
Comercial	89,07	8,91	7,07
Industrial	19,11	1,91	1,52
Mixto (comercial y residencial)	72,05	7,21	5,72
Mixto (comercial y servicios)	45,76	4,58	3,63
Residencial	1034,48	103,45	82,07
Total	1260,47	126,05	100 %

Tabla No. 35 Porcentaje de las áreas que se han dejado de percibir para el uso comunal según el tipo de desarrollo condominal en la unidad de estudio. Fuente: elaboración propia.

De lo anterior, se concluye que son los condominios de tipo residencial los que mayor afectación han provocado a las áreas comunales.

6.1.5 Objetivo 5

El crecimiento condominal por cantidad de condominio y por área en la unidad de estudio proyectado para el año 2025 es, según la proyección cantonal, la siguiente:

	Cantidad de condominios proyectada al año 2025	Total, de condominios existentes al año 2025	Área proyectada al año 2025 (ha)	Total, de área existente al año 2025 (ha)
Unidad de estudio	87	1764	7,09	133,14
Desamparados	8	117	0,26	4,74
Escazú	22	543	2,28	38,15
Goicoechea	3	87	0,27	7,07
Montes de Oca	8	243	0,27	6,35
San José	15	387	0,37	11,1
Santa Ana	24	323	3,49	63,78
Tibás	2	59	0,05	1,84

Tabla No. 36 Crecimiento condominal por cantidad de condominio y por área en la unidad de estudio proyectado para el año 2025. Fuente: elaboración propia.

6.2 Conclusión del objetivo general

El área potencial que han dejado de percibir los cantones que componen la unidad de estudio por parte de los desarrollos en condominio desde el año 1974 hasta el 2017 es de 126,04 ha.

CAPÍTULO VII PROYECCIONES

1. Esta investigación puede servir para que las municipalidades de los cantones de Desamparados, Escazú, Goicoechea, Montes de Oca, San José, Santa Ana y Tibás cuenten con mejor información en lo referente a condominios en sus propios cantones.
2. Además, esta investigación podría ser de utilidad para que las municipalidades modifiquen los Planes Reguladores vigentes, con el objetivo de obligar a los desarrolladores condominales cederles espacios públicos.
3. Adicionalmente, los resultados de esta investigación podrían utilizarse como un insumo para futuras investigaciones sobre las afectaciones no solo en el área comunal, sino también en el entorno donde se ubican los condominios, tales como las afectaciones por el manejo y el tratamiento de aguas residuales y pluviales, estructuras de calles y aceras, congestionamiento vial y demanda de acueductos.
4. Los datos y resultados contenidos en este informe también sirven a los gobiernos locales en general para establecer mejores políticas de administración de las áreas públicas, principalmente parques, para evitar la privatización de la administración y el uso de ellos.
5. Por último, las entidades públicas que tutelan a los niños y las personas ancianas también pueden proyectar parte de su actividad mediante la utilización de los datos arrojados por la presente investigación, en relación con la necesidad de los parques y la salud física y mental de sus protegidos. Se puede incluir aquí a todos los organismos relativos a la salud de la población general, tal como la CCSS y el Ministerio de Salud.

CAPÍTULO VIII RECOMENDACIONES

1. Publicitar este informe entre las municipalidades, INVU, universidades y diputados.
2. Crear foros de discusión sobre los resultados hallados en la presente discusión, con participación de las municipalidades que componen la unidad de estudio, INVU, universidades y Asamblea Legislativa.
3. Incorporar en los programas de estudio de los cursos conducentes el análisis del objetivo de esta investigación.
4. Incentivar a las municipalidades el uso homogenizado del manejo de los datos relativos a los condominios e incorporar en sus planes reguladores la variable de afectación condominal.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Leyes

Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C Decreto No. 562, del 12 de diciembre de 2014

Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley No. 8261, Ley General de la Persona Joven y su Reglamento: Publicado en el Diario Oficial La Gaceta No159 del miércoles 21 de agosto del 2002. San José, Costa Rica: Lit. EDISA

Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley No. 4240, Ley de Planificación Urbana de noviembre 1968, reformada por la ley 4574 del 4 de mayo de 1970, 4971 del 29 de abril de 1972, 6575 del 27 de abril de 1981 y 7015 del 22 de julio 1985. San José, Costa Rica

Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley No. 3670, Ley de Propiedad Horizontal de 1996, derogada por el artículo 41 la Ley N° 7933 de 28 de octubre de 1999, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Emisor: Asamblea Legislativa, 25 de noviembre 1999. San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de Costa Rica, mayo del año 2018. Reforma al Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, establecida por el decreto ejecutivo No. 41152-MIVAH-MEIC-TUR. San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de Costa Rica, fue expuesta a consulta pública en la Gaceta No. 87 del 7 de mayo del 2015. Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones. San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de Costa Rica Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo No. 32303-MIVAH-MEIC-TUR, del 2 de marzo del 2005. Gaceta No. 74 del 19 de abril del 2005. San José, Costa Rica.

Asamblea Legislativa de Costa Rica Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Gaceta No. 56, Alcance 17 de 22 de marzo de 1983, reformada y publicada en Gaceta No. 117 del 22 de junio de 1987. Reformada en sesión No. 65 del INVU, 23 de marzo 1988. San José, Costa Rica.

Concejo Municipal Montes de Oca, Reglamento de Construcciones del Plan Regulador de la Municipalidad de Montes de Oca. Sesión ordinaria No. 53 del 30 de abril del 2007, Montes de Oca, San José, Costa Rica.

Código de la niñez y la adolescencia: Ley No. 7739 Publicada en La Gaceta N° 26 de 6 de febrero de 1998 San José, Costa Rica

Congreso Constitucional de la República de Costa Rica, Ley No. 63, Código Civil, 28 de setiembre de 1887, San José, Costa Rica.

Junta Fundadora de la Segunda República de Costa Rica, Constitución Política, Edición Oficial 7 de noviembre de 1949. San José, Costa Rica

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley No 19537, publicada en el Diario Oficial el 16 de diciembre de 1997, Ley de copropiedad inmobiliaria. Santiago, Chile

Plan Regulador del Cantón de Curridabat, publicado en la Gaceta No. 215 del 13 de noviembre de 1990 y modificado en la Gaceta No. 197 del 15 de octubre de 1993 y Gaceta No. 225 del 21 de noviembre del 2013, Curridabat, San José, Costa Rica.

Libros

Bravos, E., Longas Uranga M. y Risom J. (2017). *La dimensión humana en el espacio público, recomendaciones para el análisis y el diseño*. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU.

Carvajal, M. (1977). *Políticas de crecimiento urbano: la experiencia de Costa Rica*, Autor.

Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), 2014, *Guía Para el Manejo de Albergues Temporales en Edificaciones Preestablecidas*, San José, Costa Rica

Cruz, N. (2002). *Evaluación del Sistema de áreas verdes y Recreativas en el Sector Noroeste del Cantón de Desamparados y sus alrededores*. San José.

Hauser, M. (1962). *La Urbanización en América Latina: Documentos del seminario sobre problemas de urbanización en América Latina*. Buenos Aires, Argentina: Solar Hachette.

Herrera Mata, L. (1976). *Crecimiento Urbano de América Latina*. San José, Costa Rica: Editorial Celade

Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), 2011, *Tipo de vivienda según Cantón*, San José, Costa Rica:

Mc Loughlin J., (1975). *Planeamiento Urbano y Control*. Inglaterra: Faber and Faber limited, traducido por Santiago Téllez Olmo, Madrid, España.

Naciones Unidas, cuadernos de la CEPAL, (1993). *Crecimiento de la población y desarrollo económico*, New York, Estados Unidos:

Palomo, S. (2003). *La planificación verde en las ciudades*. Barcelona: Gustavo Gili, S.A.

Precedo, A. (1996). *Ciudad y desarrollo urbano*. Madrid, España: Editorial Síntesis.

Secretaría General de la Alcaldía de Bogotá. (2007). *Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá*. Bogotá. Colombia.

Secretaría General de la Alcaldía de Bogotá. (2007). *UPZ 71 TIBABUYES Acuerdos para construir Ciudad*. Bogotá. Colombia

Secretaría General de la Alcaldía de Bogotá. (2007). *UPZ Norma Común Decreto 159 de 2004*. Bogotá. Colombia

Sola-Morales, I., Llorente Díaz, M., Oliveras Samitier, J. (2009), *Introducción a la arquitectura: Conceptos fundamentales*. Barcelona, Ediciones UPC

Sorribes, J. (2012) *La Ciudad. Economía, espacio, sociedad y medio ambiente*, Valencia: Tirant Humanidades.

Universidad de Costa Rica. (1999). *El espacio público en la Costa Rica de finales del siglo XX: concurso de ensayo y fotografía*: San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. Editorial CIICLA -VARIOS

Municipalidades

Municipalidad de Desamparados, (2018). Capa gráfica con datos de las fincas filiales de los condominios. Desamparados, San José, Costa Rica

Municipalidad de Escazú, (2018). Entrega de datos en formato alfanumérico y en formato vectorial de los condominios. Escazú, San José, Costa Rica

Municipalidad de Goicoechea, (2018). Entrega de datos en formato tabular y en formato vectorial de los condominios. Goicoechea, San José, Costa Rica

Municipalidad de Montes de Oca, (2018). Entrega de datos de todos los predios del cantón por sectores. Montes de Oca, San José, Costa Rica

- Municipalidad de San José, (2018). Entrega información vectorial de dos capas con los datos en formato vectorial de las fincas filiales y el uso de suelo de los condominios. San José, San José, Costa Rica
- Municipalidad de Santa Ana, (2018). Obtención expedientes de los proyectos condominales, listados de fincas matrices y datos espacialmente georreferenciados de los condominios. Santa Ana, San José, Costa Rica
- Municipalidad de Tibás, (2018). Listado de las fincas matrices de los condominios. Tibás, San José, Costa Rica

Páginas de Internet

- Administrador de proyectos de construcción (APC), (2017). Recuperado de <https://infoapc.cfia.or.cr/>
- Borja, J. y Muxí, Z. (2000) *El espacio público, ciudad y ciudadanía. Barcelona, España.* Recuperado de: http://www.esdionline.com/repositori/public/dossiers/DIDAC_wdw7ydy1.pdf
- Burdett, Ricky. (2018). *Desigualdad y modelos de crecimiento urbano.* Recuperado de: [https://www.revistadelibros.com/articulos/desigualdad-y-modelos-de-crecimiento-urbano.](https://www.revistadelibros.com/articulos/desigualdad-y-modelos-de-crecimiento-urbano)
- Erviti, Diaz, B. y Segura Cisneros, T. (2000). *Estudios de Población, Texto Básico, La Habana.* Recuperado de: http://files.sld.cu/prevemi/files/2017/08/estudios_poblacion.pdf
- Escuela de Estadística de la Universidad de Costa Rica (2017). Encuesta actualidades. *Universidad de Costa Rica.* Recuperado de: <https://www.ucr.ac.cr/medios/documentos/2017/estadistica-ucr-encuesta-actualidades-2017-.pdf>
- Escuela de Nutrición de la Universidad de Costa Rica (2016). *Sobrepeso y obesidad amenazan la salud de más de 118 mil escolares en Costa Rica,* Costa Rica. Recuperado de <https://www.ucr.ac.cr/noticias/2017/05/08/sobrepeso-y-obesidad-amenazan-la-salud-de-mas-de-118-000-escolares.html>

- Fallas, S. (2017). Escuela de Ciencias Exactas y Naturales de la Universidad Estatal a Distancia de Costa Rica. *Tamaño y vegetación de parques urbanos en el Cantón Central de San José, Costa Rica*. Recuperado de <https://investiga.uned.ac.cr/revistas/index.php/cuadernos/article/download/2036/2317>
- Fundación de investigaciones económicas Latinoamericanas (FIEL), (2007). *El desorden urbano: Los Problemas Locales De La Calidad De Vida Y El Crecimiento*. Buenos Aires, Argentina. Recuperado de: http://www.fiel.org/publicaciones/Libros/LIBRO_1309977611556.pdf
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), (2011). Recuperado de <https://www.inec.cr/>
- Miguel Velasco, A., Torres Valdés, J., Maldonado Cruz, P., (2011). *Fundamentos de la Planificación Urbano-Regional*. Oaxaca, México. Recuperado de: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2011b/943/LA%20MIGRACION%20RURAL%20URBANA.htm>
- Municipalidad de Escazú (2019). Extracto del Sistema de Información Geoespacial Organizacional del Cantón de Escazú, recuperado de la página de internet www.escazu.go.cr.
- Núñez, M., (2017). Construcción Residencial incorpora nuevas tendencias, *Semanario Universidad*, Costa Rica. Recuperado de <https://semanariouniversidad.com/pais/construccion-residencial-incorpora-nuevas-tendencias/>
- Oficina de Naciones Unidas contra la Droga y el Delito (UNODC), (2016). *Usando el poder del deporte para prevenir la delincuencia juvenil y el uso de drogas, Brasil*. Recuperado de: <https://www.unodc.org/unodc/es/frontpage/2016/December/using-the-power-of-sports-to-prevent-youth-crime-and-drug-use.html>
- Redacción EF, Periódico El Financiero, (2017). *Torres de apartamentos desafían el crecimiento de condominios de casas*, El Financiero, Costa Rica. Recuperado de <https://www.elfinancierocr.com/negocios/torres-de-apartamentos-desafian-el-crecimiento-de-condominios-de-casas/LV6AROFIHRAMRFQC4SID5VGSTU/story/>

Registro Nacional de la Propiedad, (2019). Organigrama del registro inmobiliario. Recuperado de http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/bienes_inmuebles_organigrama.htm

Reto País, (2016). *Sobrepeso y Obesidad: Situación Actual en Costa Rica*, Costa Rica. Recuperado de <http://www.retopaiscr.com/blog/problemáticas/sobrepeso-y-obesidad-situación-actual-en-costa-rica>.

Salas, O. (2017). Mayoría de la población en Costa Rica es sedentaria. *Universidad de Costa Rica*. Recuperado de <https://www.ucr.ac.cr/noticias/2017/01/23/mayoria-de-la-poblacion-en-costa-rica-es-sedentaria.html>

Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) (2010). *Diagnóstico de espacios públicos*, Estados Unidos Mexicanos. Recuperado de http://www.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Sedesol/sppe/dgap/diagnostico/Diagnostico_PREP.pdf

Sistema Nacional de Información territorial, (2019), "WFS y WMS". Recuperado de <http://www.snitcr.go.cr/glosario>

Vidal-Koppmann, S. (2014) *Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires*. Recuperado de https://books.google.co.cr/books?id=L3eJBAAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=Countries+y+barrios+cerrados.+Mutaciones+socio-territoriales+de+la+región+metropolitana+de+Buenos+Aires&hl=es-419&sa=X&ved=0ahUKEwjZwljSxYDoAhWiSt8KHZcLD_UQ6AEIJzAA#v=onepage&q=Countries%20y%20barrios%20cerrados.%20Mutaciones%20socio-territoriales%20de%20la%20región%20metropolitana%20de%20Buenos%20Aires&f=false

Tesis

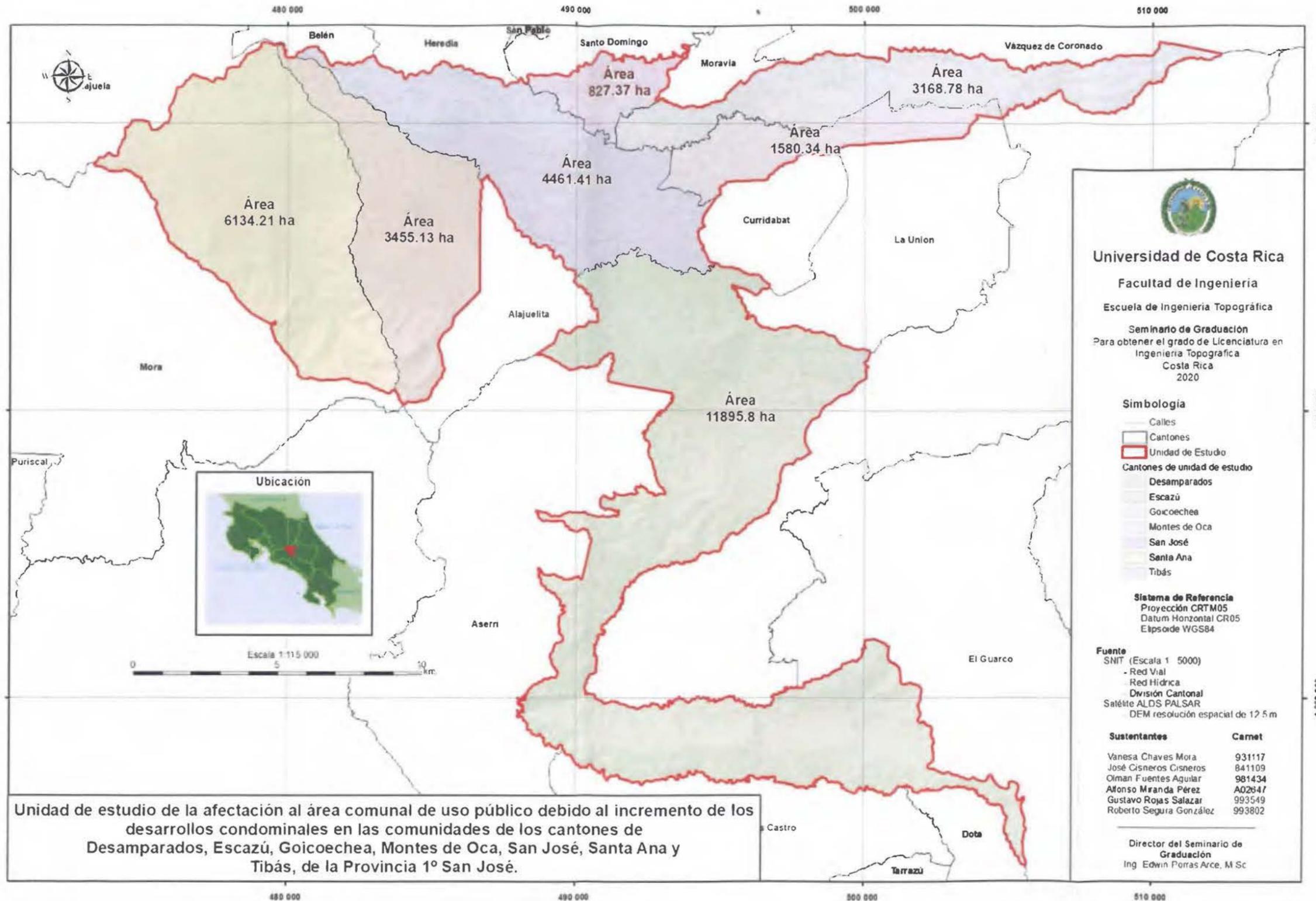
Bogantes Carvajal, J y Gell Loría, J, (2015). Las excepciones de la cesión urbanística: una necesidad conceptual para la aplicación de la cesión de terreno para la

Municipalidad del Cantón Central de Alajuela. Tesis de Licenciatura en Derecho, de la Universidad de Costa Rica. Montes de Oca, San José, Costa Rica. 2015. vii, 163

Valenciano Sequeira, Adrián (2016). *Evaluación del impacto en el funcionamiento de una ciudad causada por el desarrollo de condominios horizontales residenciales de gran tamaño según sus características, en zonas de Alajuela, Heredia, Curridabat y La Unión*. Tesis para obtener el grado de Licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad de Costa Rica.

ANEXOS

Anexo 1. Mapa de la unidad de estudio



Anexo 2. Memoria Fotográfica

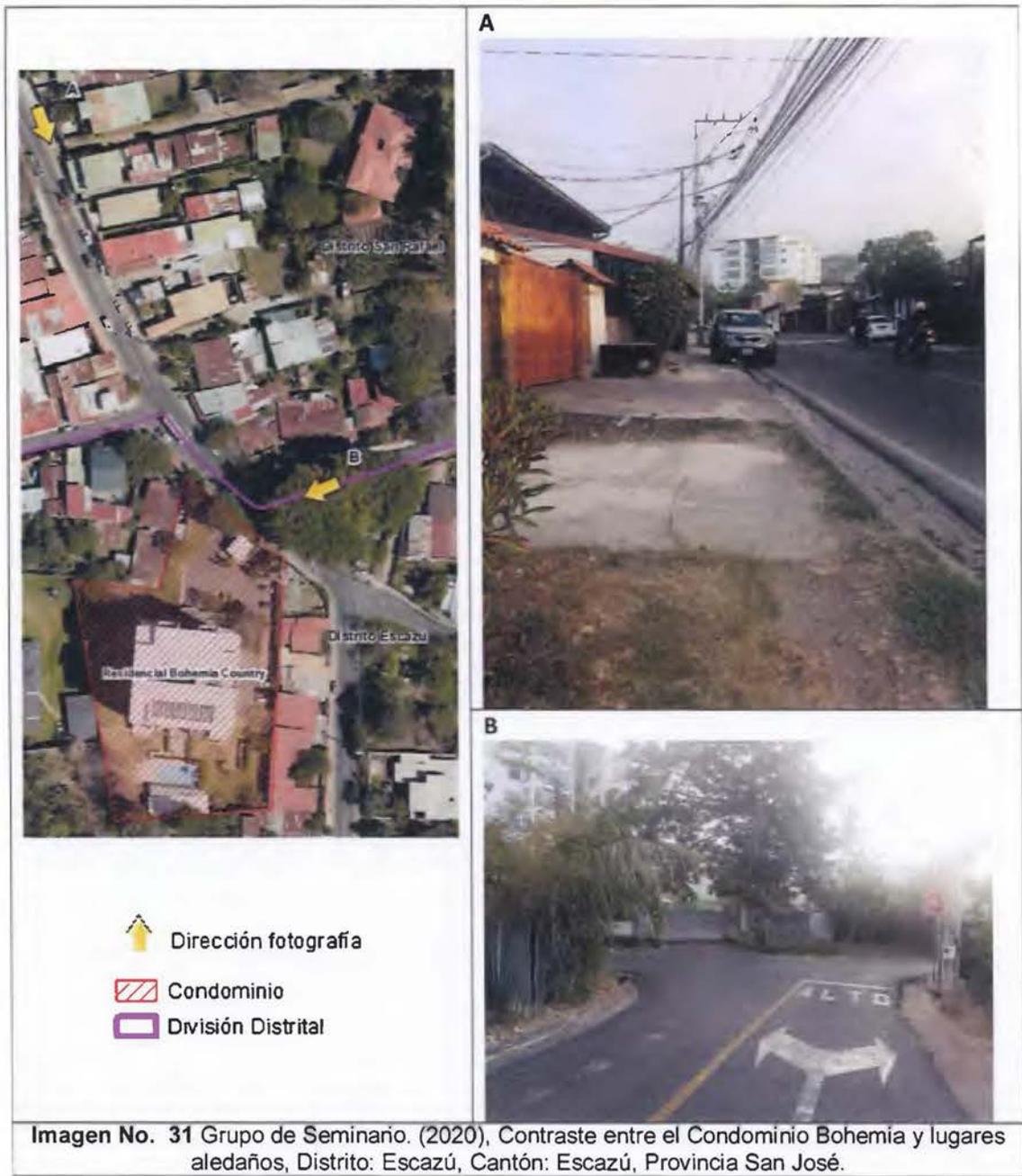




Imagen No. 32 Grupo de Seminario. (2020), Contraste entre los Condominios Don Luis, Club Escazú y lugares aledaños, Distrito: Escazú, Cantón: Escazú, Provincia San José.



Imagen No. 33 Grupo de Seminario. (2020), Contraste entre el Condominio Colonial Escazú y lugares aledaños, Distrito: Escazú, Cantón: Escazú, Provincia San José.





Imagen No. 35 Grupo de Seminario. (2020), Contraste entre el Condominio Country y lugares aledaños, Distrito: San Rafael, Cantón: Escazú, Provincia San José.

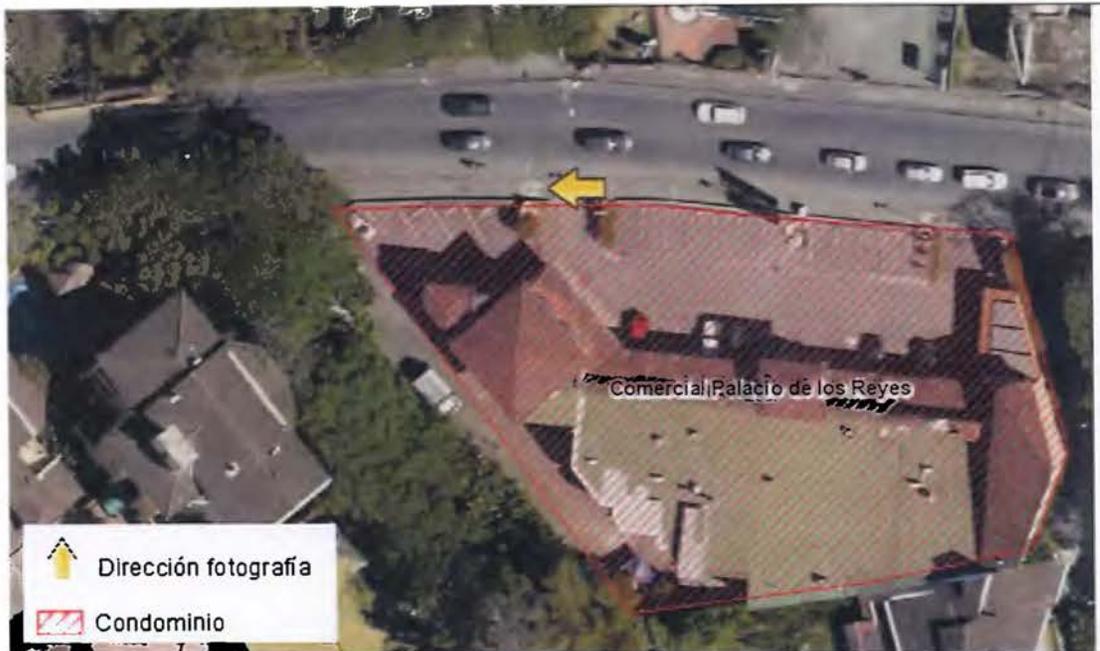


Imagen No. 36 Grupo de Seminario. (2020), Contraste entre el Condominio Comercial Palacio de los Reyes, conocido como Plaza del Río y lugares aledaños, Distrito: San Rafael, Cantón: Escazú, Provincia San José.

Anexo 3. Listado de condominios

Cantón	Distrito	Nombre	Tipo De Condominio	Finca	Plano	Area dibujo
Desamparados	Damas	CONDOMINIO DON ALONSO	Residencial	1938	1-833612-2002	7428,14
Desamparados	Damas	CONDOMINIO LA ESPERANZA	Residencial	1944	1-907102-2004	4859,48
Desamparados	Damas	CONDOMINIO COMUNIDAD DE SAN LORENZO	Residencial	2125	1-126463-1993	762,36
Desamparados	Damas	CONDOMINIO VILLAS SAN LORENZO	Residencial	3011	1-1366632-2009	1305,81
Desamparados	Damas	CONDOMINIO LA SANTA MARIA	Residencial	401	1-730971-1988	5630,81
Desamparados	Damas	CONDOMINIO LA NINA	Residencial	400	1-730969-1988	5840,29
Desamparados	Damas	CONDOMINIO LA PINTA	Residencial	399	1-730970-1988	5821,92
Desamparados	Damas	CONDOMINIO ESTOCOLMO	Residencial	969	1-145659-1993	3967,75
Desamparados	Damas	CONDOMINIO ARIZONA	Residencial	2058	1-680433-1987	36284,58
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO MIRASOL	Residencial	2578	1-881033-2003	822,84
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO LA FLORIDA	Residencial	449	1-591245-1985	222,06
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO CONDOVILLA	Residencial	107	1-499703-1983	1366,99
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO CONDOVILLA	Residencial	134	1-517861-1983	1199,04
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO MARSHALL	Residencial	620	1-710423-1987	1677,45
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO CONDOVILLA	Residencial	216	1-558210-1984	696,24
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO PORTOFINO	Residencial	2003	1-787408-2002	6816,48
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO LOS FAROLES	Residencial	1606	1-299048-1978	3264,40
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO VILLA BRAVO	Residencial	1740	1-651512-2000	5991,99
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO GÈNOVA	Residencial	558	1-762601-1988	5906,63
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO GALEZ	Residencial	3023	1-6010-1970	329,98
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO CONTADORES	Residencial	1067	1-335101-1996	12876,98
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO LAURA	Residencial	335	1-690211-1987	3583,60
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO DOÑA YULS	Residencial	1089	1-315506-1996	821,63
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO FUENTE DEL SOL	Residencial	3558	1-1189278-2007	19834,42
Desamparados	Desamparados	COND CONDIS AVENIDADOS	Residencial	2367	1-570363-1984	2262,16
Desamparados	Desamparados	CONDOMINIO DOÑA YULI	Residencial	1087	1-315508-1996	689,34
Desamparados	Desamparados	CENTRO COMERCIAL DECOSURE	Comercial	596	1-836537-1989	7567,52
Desamparados	Desamparados	PASILLO	Comercial	2818	1-1095874-2006	14660,41
Desamparados	Desamparados	CENTRO COMERCIAL DESAMPARADDS	Comercial	547	1-788832-1988	9878,34
Desamparados	Gravilias	COND RUTA INFINITO	Residencial	2858	1-209017-1994	853,76
Desamparados	Gravilias	CONDOMINIO BULEVAR DE LA VILLA	Residencial	1058	1-340553-1996	1674,51
Desamparados	Gravilias	COND DOÑA ODILIA	Residencial	3355	1-841010-2003	1556,10
Desamparados	Gravilias	CONDOMINIO BAJAREKE	Residencial	2281	1-997353-2005	7127,53
Desamparados	Gravilias	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCAS FILI*	Residencial	2906	1-1385001-2009	28120,45
Desamparados	Los Guido	CONDOMINIO LAS MANDARINAS	Residencial	3032	1-444456-1997	35633,89
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS I	Residencial	4418	1-1874542-2016	462,97
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS II	Residencial	4413	1-1875040-2016	434,11

Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS IV	Residencial	4412	1-1875031-2016	477,28
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS V	Residencial	4420	1-1875029-2016	529,00
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS VI	Residencial	4409	1-1875035-2016	542,73
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS VII	Residencial	4398	1-1875030-2016	377,99
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 8	Residencial	4399	1-1875878-2016	533,66
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 9	Residencial	4391	1-1975881-2016	508,24
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 10	Residencial	4378	1-1875036-2016	507,95
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 11	Residencial	4382	1-1875038-2016	509,56
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 12	Residencial	4419	1-1875039-2016	508,31
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 13	Residencial	4392	1-1875874-2016	425,32
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 14	Residencial	4426	1-1875873-2016	426,62
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 16	Residencial	4383	1-1875375-2016	836,63
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 17	Residencial	4400	1-1876342-2016	548,48
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 17	Residencial	4425	1-1875376-2016	776,44
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 19	Residencial	4407	1-1875876-2016	428,28
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 20	Residencial	4395	1-1875882-2016	427,81
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 21	Residencial	4394	1-1875879-2016	424,91
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 22	Residencial	4401	1-1875372-2016	427,82
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 23	Residencial	4411	1-1875371-2016	419,99
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 24	Residencial	4410	1-1874443-2016	424,31
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 25	Residencial	4388	1-1874444-2016	424,29
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 26	Residencial	4402	1-1874445-2016	422,31
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 27-B	Residencial	4421	1-1875043-2016	197,40
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 27-A	Residencial	4403	1-1875042-2016	197,23
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 28	Residencial	4415	1-1875373-2016	514,58
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 29	Residencial	4377	1-1874439-2016	504,34
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 30	Residencial	4379	1-1874438-2016	504,65
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 31	Residencial	4424	1-1874434-2016	525,15
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 32	Residencial	4416	1-1875041-2016	546,32
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 33	Residencial	4422	1-1874441-2016	545,36
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 34	Residencial	4389	1-1874440-2016	564,22
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 35	Residencial	4390	1-1874433-2016	560,87
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 36	Residencial	4404	1-1874432-2016	551,58
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 37	Residencial	4414	1-1874442-2016	601,60
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS III	Residencial	4380	1-1875033-2016	460,12
Desamparados	Los Guido	COND LAS ANAS 15	Residencial	4393	1-1875877-2016	421,62
Desamparados	San Antonio	CONDOMINIO MAZATLAN	Residencial	1497	1-637328-2000	1154,92
Desamparados	San Antonio	CONDOMINIO VALEGIM	Residencial	3387	1-1267914-2008	1095,15
Desamparados	San Antonio	CONDOMINIO LA CONSTANCIA	Residencial	498	1-733058-1988	4128,32

Desamparados	San Antonio	CONDominio BUENAVISTA	Residencial	2329	1-942695-2004	3009,48
Desamparados	San Antonio	CONDominio IXTAPA	Residencial	2002	1-915749-2004	1334,04
Desamparados	San Antonio	COND HACIENDA LOMAS DEL BOSQUE	Residencial	2887	1-1077171-2006	10495,61
Desamparados	San Antonio	COND HACIENDA SAN ANTONIO I	Residencial	2797	1-1076341-2006	14051,59
Desamparados	San Antonio	COND HACIENDA SAN ANTONIO II	Residencial	3043	1-1076338-2006	15537,93
Desamparados	San Antonio	CONDominio SAN ANTONIO DEL COBRE	Residencial	1495	1-715057-2001	5281,27
Desamparados	San Antonio	COND HACIENDA SAN ANTONIO IV	Residencial	3138	1-1443710-2010	11734,35
Desamparados	San Antonio	CONDominio VALLARTA	Residencial	1561	1-501487-1998	2044,59
Desamparados	San Antonio	CONDominio LAS ACACIAS	Residencial	1369	1-406368-1980	1146,87
Desamparados	San Antonio	CONDominio TSURI	Residencial	707	1-22412-1976	9386,15
Desamparados	San Antonio	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL LLAMA DEL BOSQUE	Residencial	3780	1-4285-1970	4913,49
Desamparados	San Antonio	CONDominio MULTIFAMILIARES RIO DAMAS	Residencial	419	1-2769-1967	10131,32
Desamparados	San Antonio	CONDominio HERRADURA	Residencial	1452	1-693208-2001	701,69
Desamparados	San Antonio	CONDominio SANTA FE	Residencial	458	1-314657-1978	255,38
Desamparados	San Antonio	CONDominio CENTRO COMERCIAL LA CONSTANCIA	Comercial	694	1-733060-1988	1507,75
Desamparados	San Antonio	CONDominio VERTICAL COMERCIAL VALLEY GLEN	Comercial	3156	1-1343483-2009	298,68
Desamparados	San Antonio	CENTRO COMERCIAL SAN ANTONIO	Comercial	896	1-76276-1992	10609,01
Desamparados	San Juan de Dios	CONDominio VILLA GINET	Residencial	402	1-303896-1978	2327,38
Desamparados	San Juan de Dios	CONDominio SAN JUAN	Residencial	2216	1-911307-2004	2368,48
Desamparados	San Juan de Dios	CONDominio CONCORDIA	Residencial	2921	1-1197391-2008	6378,84
Desamparados	San Miguel	CONDominio DOÑA VICTORIA	Residencial	3514	1-204667-1994	5757,10
Desamparados	San Miguel	CONDominio VISTAS DEL BOSQUE	Residencial	2501	1-1099361-2006	4117,13
Desamparados	San Miguel	CONDominio ROSA BLANCA	Residencial	2593	1-1096489-2006	735,66
Desamparados	San Rafael Abajo	CONDominio EL ROBLERO	Residencial	1164	1-383380-1997	333,24
Desamparados	San Rafael Abajo	CONDominio TREVISO II	Residencial	292	1-589813-1985	896,19
Desamparados	San Rafael Abajo	COND MONTECARLO	Residencial	2361	1-1058991-2006	22536,09
Desamparados	San Rafael Abajo	CONDominio LAS ARLIAS	Residencial	2081	1-701929-2001	4910,05
Desamparados	San Rafael Abajo	CONDominio TREVISO I	Residencial	300	0	1426,22
Desamparados	San Rafael Abajo	CONDominio COMERCIAL VERÓNICA	Comercial	919	1-167039-1994	399,13
Desamparados	San Rafael Abajo	CENTRO COMERCIAL GALERÍAS DEL SUR	Comercial	916	1-62157-1992	1157,69
Desamparados	San Rafael Abajo	CENTRO COMERCIAL LOS HIGUERONES	Comercial	3287	1-1421880-2010	7095,30
Desamparados	San Rafael Arriba	CONDominio GRANO DE ORO	Residencial	637	1-503546-1983	11362,68
Desamparados	San Rafael Arriba	CONDominio VILLA LIGIA	Residencial	1749	1-798121-2002	1840,63
Escazú	Escazú	Residencial Villas Gabriela	Residencial	1344	1-966381-1991	2235,63
Escazú	Escazú	Agres del Este	Residencial	1336	1-886305-1990	3006,95
Escazú	Escazú	Terranova	Residencial	914	1-816-1991	2288,13
Escazú	Escazú	Monte Verde	Residencial	1843	1-854996-2003	12775,18

Escazú	Escazú	Cartagena Real	Residencial	1953	1-678612-2001	2196,77
Escazú	Escazú	Japa	Residencial	530	1-774532-1988	601,49
Escazú	Escazú	Residencial Quinta Real del Oeste	Residencial	1524	1-686086-2001	9216,66
Escazú	Escazú	Residencial Cerros de Escazú	Residencial	1313	1-589220-1999	9124,09
Escazú	Escazú	Residencial Puente Piedra	Residencial	3298	1-1396347-2010	2682,16
Escazú	Escazú	La Galvia	Residencial	1581	1-735474-2001	3515,14
Escazú	Escazú	Colonial Escazú	Residencial	360	1-371052-1979	3433,80
Escazú	Escazú	CONDOMINIO MONTE AZUL	Residencial	1717	1-140393-1993	592,22
Escazú	Escazú	El Roble de Escazú	Residencial	1450	1-739501-2001	1684,05
Escazú	Escazú	Casares	Residencial	1300	1-582591-1999	1466,47
Escazú	Escazú	Celajes de Escazú	Residencial	1552	1-148752-1993	4957,37
Escazú	Escazú	Jacaranda	Residencial	296	1-12075-1974	1899,51
Escazú	Escazú	Rosa Blanca	Residencial	909	1-139550-1993	6357,62
Escazú	Escazú	Vía Las Palmas	Residencial	1332	1-93249-1993	3210,10
Escazú	Escazú	San Miguel	Residencial	1103	1-211944-1994	12762,70
Escazú	Escazú	Los Balcones de Escazú	Residencial	1257	1-774062-2002	10730,49
Escazú	Escazú	La Molina	Residencial	744	1-2557-1972	3128,70
Escazú	Escazú	Residencial y Agrícola Acrópolis	Residencial	3049	1-1382423-2009	288314,05
Escazú	Escazú	Residencial Bohemia Country	Residencial	1969	1-390736-1980	4741,82
Escazú	Escazú	Residencial La Condesa	Residencial	2248	1-945578-2004	9927,45
Escazú	Escazú	Hacienda El Poró	Residencial	1381	1-506323-1998	9979,66
Escazú	Escazú	Antares	Residencial	691	1-615892-1986	10795,05
Escazú	Escazú	Santa María	Residencial	1211	1-73061-1992	1717,95
Escazú	Escazú	Lomas de Escazú	Residencial	1150	1-409487-1997	7268,87
Escazú	Escazú	Del Golf	Residencial	696	1-662429-1986	2172,17
Escazú	Escazú	Vista Hermosa	Residencial	1534	1-746252-2001	2101,36
Escazú	Escazú	Roble Sabana	Residencial	1590	1-586547-1999	2324,65
Escazú	Escazú	San Ángel	Residencial	1048	1-246305-1995	3736,87
Escazú	Escazú	Piazza Di Spagna	Residencial	1030	1-233619-1995	895,75
Escazú	Escazú	Residencial Olimpo	Residencial	2304	1-992304-2005	975,95
Escazú	Escazú	La Posada	Residencial	1275	1-922680-1990	5167,32
Escazú	Escazú	El Remanso	Residencial	1646	1-725990-2001	1806,76
Escazú	Escazú	Residencial Montearrollo	Residencial	2762	1-876625-2003	7960,08
Escazú	Escazú	Plaza San Andres	Residencial	1442	1-608935-2000	4094,04
Escazú	Escazú	Los Patios	Residencial	1372	1-553135-1999	3015,74
Escazú	Escazú	El Cedro	Residencial	1587	1-311001-1996	4001,16
Escazú	Escazú	Monte Plata	Residencial	1966	1-908932-2004	11810,70
Escazú	Escazú	Pamplona	Residencial	1039	1-277362-1995	11999,25
Escazú	Escazú	La Hacienda	Residencial	1193	1-227806-1994	9717,10

Escazú	Escazú	Copilco	Residencial	1636	1-745153-2001	1922,62
Escazú	Escazú	La Arboleda de Escazú	Residencial	1977	1-857296-2003	3860,25
Escazú	Escazú	Monte Azul	Residencial	1717	1-140393-1993	1339,03
Escazú	Escazú	Los Faroles	Residencial	1009	1-160939-1994	944,25
Escazú	Escazú	Residencial Rosa Linda	Residencial	1521	1-227805-1994	871,96
Escazú	Escazú	Residencial Don Luis	Residencial	1954	1-848341-2003	1571,51
Escazú	Escazú	Residencial Club Escazú	Residencial	2318	1-405822-1997	648,33
Escazú	Escazú	Residencial Altos de Escazú	Residencial	1823	1-855946-2003	3027,71
Escazú	Escazú	Cerros de Mayorca	Residencial	2346	1-953223-2004	3300,46
Escazú	Escazú	Monte del Sol	Residencial	1547	1-235600-1995	1267,84
Escazú	Escazú	ACROPOLIS	Residencial	3171	1-1469442-2010	33337,46
Escazú	Escazú	CONDOMINIO RESIDENCIAL EL CEDRO	Residencial	4304	1-1544566-2011	15696,27
Escazú	Escazú	Riverside I Etapa	Residencial	1893	1-802889-2002	4726,02
Escazú	Escazú	Residencial Bosques de Escazú	Residencial	3463	1-1552052-2012	18873,49
Escazú	Escazú	TORRE D	Residencial	3668	1-1659837-2013	1202,20
Escazú	Escazú	TORRE B	Residencial	3497	1-1657831-2013	1377,27
Escazú	Escazú	TORRE C	Residencial	3624	1-1675049-2013	1329,52
Escazú	Escazú	Rosa Linda	Residencial	1109	1-94887-1993	874,30
Escazú	Escazú	Katunka	Residencial	953	1-123559-1993	1354,74
Escazú	Escazú	El Doral	Residencial	1171	1-93286-1993	1081,97
Escazú	Escazú	Villa Hermosa de Escazú	Residencial	1174	1-246304-1995	2115,28
Escazú	Escazú	Residencial Atypyk	Residencial	2645	1-1070259-2006	1693,87
Escazú	Escazú	Luna Azul	Residencial	1401	1-576959-1999	1446,63
Escazú	Escazú	Las Sardanas	Residencial	2087	1-931951-2004	1958,94
Escazú	Escazú	Tano	Comercial	1933	1-829029-2002	1317,50
Escazú	Escazú	Riverside II Etapa	Mixto(Comercial y Residencial)	2337	1-920485-2004	2574,27
Escazú	Escazú	Centro Comercial Plaza Real	Comercial	997	1-97327-1993	1937,72
Escazú	San Antonio	Residencial Milenium	Residencial	1516	1-970320-1991	4559,06
Escazú	San Antonio	Norma Beatriz	Residencial	1473	1-526545-1998	3191,95
Escazú	San Antonio	Residencial Los Porticos de Escazú	Residencial	1240	1-513408-1998	5708,09
Escazú	San Antonio	Toño y Melita	Residencial	1215	1-219593-1994	1315,26
Escazú	San Antonio	Residencial Gotalo	Residencial	2487	1-931952-2004	1854,47
Escazú	San Antonio	Residencial Vista del Rio	Residencial	1493	1-557985-1999	3937,65
Escazú	San Antonio	Acave Dos	Residencial	1033	1-562228-1984	14957,77
Escazú	San Antonio	Villas San Antonio	Residencial	1734	1-784884-2002	20322,56
Escazú	San Antonio	Residencial Casaloma Club	Residencial	2062	1-914821-2004	34387,34
Escazú	San Antonio	Acave Uno	Residencial	1032	1-5241-1975	2471,18
Escazú	San Antonio	Riveras del Monte	Residencial	1748	1-301455-1978	5793,42
Escazú	San Antonio	Residencial Euro Habitat	Residencial	2742	1-397783-1980	11022,18

Escazú	San Antonio	Peñas Blancas	Residencial	1642	1-661434-2000	2183,00
Escazú	San Antonio	Residencial Racas de la Montaña	Residencial	2313	1-493610-1998	2342,04
Escazú	San Antonio	Residencial Vista de Oro	Residencial	1647	1-776552-2002	4096,92
Escazú	San Antonio	Residencial San Telmo Del Oeste	Residencial	3400	1-33145-1992	8302,87
Escazú	San Antonio	Santa Elena	Residencial	2599	1-973546-2005	27393,62
Escazú	San Antonio	Residencial Naciente de la Montaña	Residencial	3112	1-1185151-2007	9460,80
Escazú	San Antonio	Residencial Brisas Del Bosque	Residencial	2044	1-758251-2001	10879,69
Escazú	San Antonio	Casa de Piedra	Residencial	1777	1-558518-1999	3589,62
Escazú	San Antonio	Residencial Lajas	Residencial	2162	1-785028-2002	3852,39
Escazú	San Antonio	Residencial Vista de las Rocas	Residencial	3006	1-1202224-2008	4278,83
Escazú	San Antonio	Residencial Hoja Blanca	Residencial	3768	1-1036605-2005	6290,48
Escazú	San Antonio	CONDOMINIO PEDREGAL DE ESCAZU	Residencial	618	1-23327-1974	7276,89
Escazú	San Antonio	Hoja Blanca	Residencial	1127	1-212607-1994	9618,11
Escazú	San Antonio	ACAWE 1 Y 2	Residencial	1032	1-5241-1975	4554,22
Escazú	San Antonio	Residencial Vital	Residencial	2989	1-1262467-2008	18195,16
Escazú	San Antonio	Miramontes	Residencial	967	1-817184-1989	1330,93
Escazú	San Antonio	Residencial Monte Azul del Oeste	Residencial	2139	1-637463-1986	951,86
Escazú	San Rafael	Aracari	Residencial	881	1-14469-1991	7237,59
Escazú	San Rafael	Las Hadas Del Oeste	Residencial	1256	1-501061-1998	5581,60
Escazú	San Rafael	Acuario	Residencial	145	1-553975-1984	580,55
Escazú	San Rafael	Residencial Cursor	Residencial	2751	1-858269-1989	22713,05
Escazú	San Rafael	Bosque De Las Lomas	Residencial	1955	1-889736-2003	25040,88
Escazú	San Rafael	Ingrid	Residencial	1020	1-112641-1993	1621,37
Escazú	San Rafael	Residencial Lago Mar	Residencial	2492	1-947962-2004	30344,25
Escazú	San Rafael	Residencial Rocafort	Residencial	1427	1-428125-1997	20712,06
Escazú	San Rafael	La Alcazaba	Residencial	1479	1-526357-1998	509,84
Escazú	San Rafael	Barroco	Residencial	1298	1-526358-1998	778,72
Escazú	San Rafael	Provenza	Residencial	1267	1-511155-1998	2044,40
Escazú	San Rafael	El Pinar	Residencial	1998	1-848158-2003	2496,61
Escazú	San Rafael	Montecito	Residencial	1688	1-631427-2000	1781,59
Escazú	San Rafael	Villa Del Olmo	Residencial	1695	1-759801-2001	1970,54
Escazú	San Rafael	Toscana	Residencial	2085	1-800693-2002	3937,81
Escazú	San Rafael	Veneto	Residencial	428	1-391418-1980	754,85
Escazú	San Rafael	Villas del Country Club	Residencial	220	1-536210-1984	4717,27
Escazú	San Rafael	Asturias del Norte	Residencial	1208	1-1084699-2006	621,66
Escazú	San Rafael	Mountain View	Residencial	2655	1-156898-1993	1965,25
Escazú	San Rafael	Cayalt	Residencial	385	1-656570-1986	954,06
Escazú	San Rafael		Residencial	525	1-653979-1986	723,41
Escazú	San Rafael	Santa María de los Ángeles	Residencial	1243	1-507684-1998	661,40

Escazú	San Rafael	Marbella	Residencial	788	1-34602-1977	923,58
Escazú	San Rafael	El Virrey	Residencial	72	1-455973-1981	1510,04
Escazú	San Rafael	Villa Linda	Residencial	397	1-573375-1985	1355,07
Escazú	San Rafael	Callao Uno	Residencial	514	1-657853-1986	717,15
Escazú	San Rafael	Las Villas	Residencial	753	1-715516-1987	2140,77
Escazú	San Rafael	Partal	Residencial	460	1-756279-1988	1029,01
Escazú	San Rafael	Alicante	Residencial	737	1-953441-1991	3039,89
Escazú	San Rafael	El Arbol	Residencial	864	1-833602-1989	542,17
Escazú	San Rafael	Badimo	Residencial	438	1-512178-1983	1167,76
Escazú	San Rafael	Residencial Isla Musgo	Residencial	1743	1-862343-1989	1319,27
Escazú	San Rafael	Altamira	Residencial	1323	1-525763-1998	1399,83
Escazú	San Rafael	Residencial Montezuma	Residencial	1438	1-657638-2000	1985,86
Escazú	San Rafael	Residencial Loma Real	Residencial	1643	1-845853-1984	1039,77
Escazú	San Rafael	Residencial Villa Real	Residencial	1759	1-845868-1989	1261,58
Escazú	San Rafael	Residencial Miramontes	Residencial	1804	1-580269-1985	2046,91
Escazú	San Rafael	Condorreal	Residencial	251	1-476914-1982	611,82
Escazú	San Rafael	Imperial	Residencial	1017	1-293694-1995	1487,68
Escazú	San Rafael	San Beneto	Residencial	1100	1-300528-1996	932,69
Escazú	San Rafael	Horizontes	Residencial	1115	1-390545-1997	1017,71
Escazú	San Rafael	Torres Laureles	Residencial	2066	1-820333-2002	2112,90
Escazú	San Rafael	Residencial Los Olivos	Residencial	1393	1-14421-1975	747,18
Escazú	San Rafael	Monterrico	Residencial	900	1-32430-1977	1816,02
Escazú	San Rafael	Residencial Aranjuez	Residencial	1818	1-673966-1987	1049,99
Escazú	San Rafael	Senderos Ocultos	Residencial	2029	1-501062-1998	440,05
Escazú	San Rafael	A B Las Flores de Sierra	Residencial	1346	1-14563-1975	1173,52
Escazú	San Rafael	Kabulia	Residencial	1293	1-14565-1975	1039,35
Escazú	San Rafael	Residencial Familia Triquel Hangen	Residencial	1891	1-567937-1984	817,55
Escazú	San Rafael	Sierra del Norte	Residencial	1724	1-845577-2003	2399,90
Escazú	San Rafael	Cartavio	Residencial	671	1-870537-1990	1129,68
Escazú	San Rafael	Residencial Los Castaños	Residencial	2412	1-788001-2002	6178,09
Escazú	San Rafael	Doña Zelmira	Residencial	2897	1-1079640-2006	1357,11
Escazú	San Rafael	Los Caseres	Residencial	1003	1-330024-1978	6615,05
Escazú	San Rafael	Residencial El Arrayán	Residencial	1714	1-15283-1973	1236,09
Escazú	San Rafael	Residencial El Portico	Residencial	1258	1-700074-1987	1715,08
Escazú	San Rafael	Donna	Residencial	1873	1-105460-1993	1044,50
Escazú	San Rafael	Los Anonos	Residencial	112	1-2872-1970	447,08
Escazú	San Rafael	Residencial Comercial Distrito Cuatro	Residencial	3686	1-1729684-2014	1436,50
Escazú	San Rafael	Residencial Comercial Distrito Cuatro	Residencial	3553	1-1638916-2013	1769,91
Escazú	San Rafael	Villa Escazú Colonial	Residencial	2097	1-341954-1996	5293,24

Escazú	San Rafael	San Rafael Arcangel	Residencial	1563	1-239818-1995	519,21
Escazú	San Rafael	Los Balcones	Residencial	1131	1-949840-1991	942,17
Escazú	San Rafael	CONDOMINIO AMBAR	Residencial	1092	1-550875-1999	325,48
Escazú	San Rafael	Ámbar	Residencial	1092	1-126451-1993	694,72
Escazú	San Rafael	Ámbar	Residencial	1092	1-126450-1993	701,48
Escazú	San Rafael	Residencial Ambra Dos	Residencial	1065	1-1495987-2011	3868,87
Escazú	San Rafael	Villas de San Rafael	Residencial	842	1-81741-1992	3626,10
Escazú	San Rafael	Condado del Campo o del Country	Residencial	1666	1-784678-2002	7532,72
Escazú	San Rafael	Villa de la Calle Real de Escazú	Residencial	1548	1-651876-2000	4384,79
Escazú	San Rafael	Country	Residencial	1454	1-554753-1999	10858,66
Escazú	San Rafael	Torres del Country	Residencial	1981	1-842879-2003	7798,90
Escazú	San Rafael	El Retiro	Residencial	1595	1-18777-1974	838,93
Escazú	San Rafael	Las Marías	Residencial	532	1-436238-1981	709,53
Escazú	San Rafael	Alicante	Residencial	1641	1-702131-2001	416,50
Escazú	San Rafael	Residencial Villa de Rioja	Residencial	1278	1-543879-1999	5201,37
Escazú	San Rafael	Residencial Las Jakarandas del Llano	Residencial	1498	1-549654-1999	1215,37
Escazú	San Rafael	Talara	Residencial	766	1-287648-1977	1384,56
Escazú	San Rafael	Residencial Badajoz	Residencial	1141	1-22711-1974	1142,58
Escazú	San Rafael	Monte Lara	Residencial	1091	1-210675-1994	2814,84
Escazú	San Rafael	Granja Azul	Residencial	999	1-187042-1994	4204,11
Escazú	San Rafael	Valle Monte	Residencial	872	1-148775-1993	4014,41
Escazú	San Rafael	Las Misiones	Residencial	1060	1-258122-1995	4011,97
Escazú	San Rafael	Porto-Fino	Residencial	1835	1-773106-2002	3052,85
Escazú	San Rafael	Residencial Los Pinos	Residencial	1613	1-705223-2001	7707,15
Escazú	San Rafael	Los Guayabos	Residencial	1446	1-7667-1971	3305,53
Escazú	San Rafael	Pinar del Rio	Residencial	1277	1-125427-1993	685,90
Escazú	San Rafael	Residencial Calablanca	Residencial	1886	1-824563-2002	1176,04
Escazú	San Rafael	Residencial Quinta Real	Residencial	1255	1-533668-1998	7540,39
Escazú	San Rafael	Extremadura	Residencial	410	1-648193-1986	1428,03
Escazú	San Rafael	Escazú Colonial 2	Residencial	666	1-836458-1989	3312,33
Escazú	San Rafael	El Emperador	Residencial	62	1-465298-1982	1431,10
Escazú	San Rafael	Appen	Residencial	1161	1-3986-1973	1892,19
Escazú	San Rafael	Residencial Ami	Residencial	1310	1-215478-1994	2219,25
Escazú	San Rafael	Residencial Badulla	Residencial	1231	1-206906-1994	1720,29
Escazú	San Rafael	Residencial Quintanar	Residencial	1296	1-206905-1994	1322,59
Escazú	San Rafael	Ferrol	Residencial	1325	1-862267-1989	1216,27
Escazú	San Rafael	Ferrol	Residencial	1325	1-862268-1989	1174,19
Escazú	San Rafael	Mallorca de Escazú	Residencial	1236	1-501256-1998	4297,59
Escazú	San Rafael	Residencial La Reserva De Escazu	Residencial	3240	1-1241232-2007	7381,50

Escazú	San Rafael	Residencial la Estancia	Residencial	2010	1-273223-1995	509,39
Escazú	San Rafael	Residencial Vista La Palma	Residencial	3273	1-747157-1988	789,38
Escazú	San Rafael	Residencial Estancias de Guachipelín	Residencial	3646	1-1057954-2006	22193,88
Escazú	San Rafael	Residencial Comercial Distrito Cuatro	Residencial	3849	1-1729685-2014	1552,58
Escazú	San Rafael	Las Colinas del Oeste	Residencial	1363	1-607460-2000	5911,07
Escazú	San Rafael	Provenza	Residencial	1470	1-662584-2000	7261,26
Escazú	San Rafael	Villa Sorrento	Residencial	956	1-605179-1985	11065,71
Escazú	San Rafael	Villas de Bello Horizonte	Residencial	1422	1-651198-2000	6296,84
Escazú	San Rafael	Residencial Casa Pueblo	Residencial	2007	1-811227-2002	2128,93
Escazú	San Rafael	El Cocoy	Residencial	1832	1-753475-2001	108106,80
Escazú	San Rafael	Residencial Los Laureles	Residencial	572	1-541726-1984	10965,20
Escazú	San Rafael	Tevere	Residencial	1426	1-558032-1999	1068,88
Escazú	San Rafael	Trento	Residencial	1284	1-529209-1998	899,80
Escazú	San Rafael	José Julián	Residencial	2020	1-830996-2002	1002,34
Escazú	San Rafael	Belmonte	Residencial	1730	1-700129-2001	6964,38
Escazú	San Rafael	Andalucía	Residencial	1567	1-742533-2001	6467,31
Escazú	San Rafael	Lomas de San Rafael	Residencial	1411	1-594639-1999	11484,27
Escazú	San Rafael	Residencial Acacias	Residencial	1669	1-126445-1993	1339,84
Escazú	San Rafael	Villas Malibu	Residencial	1175	1-418435-1997	23612,39
Escazú	San Rafael	Residencial Brisas Del Cielo	Residencial	1601	1-126676-1993	598,48
Escazú	San Rafael	Residencial Paseo Escalón	Residencial	2011	1-17782-1974	1809,26
Escazú	San Rafael	Residencial Alicante	Residencial	897	1-182837-1994	1268,91
Escazú	San Rafael	Residencial Miravalles	Residencial	992	1-17612-1974	1746,12
Escazú	San Rafael	San Rafael Country Club	Residencial	441	1-658747-1986	13516,65
Escazú	San Rafael	Residencial Pinares del Río	Residencial	1395	1-67088-1992	771,57
Escazú	San Rafael	CONDOMINIO EL BENEFICIO	Residencial	1172	1-929784-1990	392,90
Escazú	San Rafael	El Beneficio	Residencial	1172	1-929785-1990	1618,63
Escazú	San Rafael	Miramontes del Oeste	Residencial	1147	1-10492-1976	2762,66
Escazú	San Rafael	La Cigale	Residencial	1123	1-126225-1993	795,96
Escazú	San Rafael	Las Princesas	Residencial	941	1-114323-1993	1288,91
Escazú	San Rafael	Residencial Valle de Tamarindo	Residencial	1945	1-624298-2000	7076,31
Escazú	San Rafael	Villas de Almenar	Residencial	366	1-662411-1986	5060,75
Escazú	San Rafael	Residencial Comercial Distrito Cuatro	Residencial	3723	1-1729682-2014	1463,49
Escazú	San Rafael	Residencial Comercial Distrito Cuatro	Residencial	3700	1-1639065-2013	174,90
Escazú	San Rafael	Corbal	Residencial	1000	1-339833-1979	1119,74
Escazú	San Rafael	Mezzaluna	Residencial	1520	1-568901-1999	4114,75
Escazú	San Rafael	Jolly	Residencial	1014	1-175413-1994	1387,20
Escazú	San Rafael	Residencial Las Alturas	Residencial	1976	1-952159-1991	1155,56
Escazú	San Rafael	El Rincón	Residencial	71	1-526-1968	7006,35

Escazú	San Rafael	Sebastian	Residencial	1545	1-633575-2000	3394,99
Escazú	San Rafael	La Perla	Residencial	1894	1-871459-2003	5156,63
Escazú	San Rafael	María Isabel	Residencial	371	1-655972-1986	1865,08
Escazú	San Rafael	Residencial Camino Real	Residencial	1189	1-9293-1976	1944,31
Escazú	San Rafael	CONDOMINIO LAS PALOMAS	Residencial	828	1-24295-1992	264,26
Escazú	San Rafael	Residencial El Cortijo	Residencial	1618	1-731218-2001	10736,50
Escazú	San Rafael	Residencial Villa Sophia Escazú	Residencial	1795	1-832896-2002	2741,75
Escazú	San Rafael	Casa Del Parque	Residencial	1828	1-899953-1990	8349,13
Escazú	San Rafael	Residencial Torres del Convento	Residencial	1763	1-719353-2001	2299,06
Escazú	San Rafael	Magenta	Residencial	1572	1-582288-1985	1316,38
Escazú	San Rafael	Valle del Sol	Residencial	1609	1-666908-2000	2601,16
Escazú	San Rafael	Las Colinas	Residencial	1234	1-591278-1985	1532,32
Escazú	San Rafael	Residencial Horizontal Antigua de Guachipelin	Residencial	1857	1-819547-2002	13849,02
Escazú	San Rafael	Vereda de La Sierra	Residencial	1682	1-752358-2001	8050,57
Escazú	San Rafael	Milano	Residencial	1965	1-888854-2003	1823,05
Escazú	San Rafael	Residencial Albirez	Residencial	1573	1-679750-2001	1965,62
Escazú	San Rafael	Navara	Residencial	1926	1-737620-2001	7218,52
Escazú	San Rafael	San Rafael	Residencial	601	1-313272-1978	3494,87
Escazú	San Rafael	Villa Garcia	Residencial	406	1-702747-1987	7031,87
Escazú	San Rafael	Villanova	Residencial	1198	1-509620-1983	4675,77
Escazú	San Rafael	Residencial Vistas de Guachipelin	Residencial	3308	1-845866-1989	1730,39
Escazú	San Rafael	Condoreal	Residencial	1305	1-568024-1984	1568,67
Escazú	San Rafael	Horizontal Residencial Rina	Residencial	1627	1-672598-2000	1997,68
Escazú	San Rafael	Residencial Loft Doscientos Veintiocho	Residencial	2168	1-800968-2002	1751,67
Escazú	San Rafael	Río San Rafael	Residencial	980	1-160019-1994	2151,49
Escazú	San Rafael	Residencial Torre de Mayorca	Residencial	2005	1-727662-2001	3933,62
Escazú	San Rafael	Cala Honda	Residencial	1633	1-622675-2000	15181,09
Escazú	San Rafael	Residencial Vistas del Río	Residencial	1463		871,43
Escazú	San Rafael	Las Tejas	Residencial	1285	1-66276-1992	688,26
Escazú	San Rafael	Residencial Sierra Morena	Residencial	2149	1-872355-2003	1907,55
Escazú	San Rafael	Residencial Tirreno	Residencial	2898	1-1150980-2007	9664,15
Escazú	San Rafael	Las Tejas No 2	Residencial	1382	1-641584-2000	1557,02
Escazú	San Rafael	Residencial Prisma del Aire	Residencial	1206	1-364916-1996	6124,64
Escazú	San Rafael	Residencial Ponferrada	Residencial	1701	1-716435-2001	3063,22
Escazú	San Rafael	Tiffany	Residencial	773	1-581583-1985	989,22
Escazú	San Rafael	Residencial Jomayca	Residencial	1181	1-12438-1975	919,10
Escazú	San Rafael	Real de Pereira	Residencial	957	1-582286-1985	1255,90
Escazú	San Rafael	CONDOMINIO ANDERMAT	Residencial	575	1-512179-1984	437,57
Escazú	San Rafael	Residencial Alsacia	Residencial	1331	1-386163-1980	1076,52

Escazú	San Rafael	CONDOMINIO SAN ANGEL	Residencial	333	1-558919-1984	690,37
Escazú	San Rafael	MARIA ISABEL	Residencial	371	1-654244-1986	1738,10
Escazú	San Rafael	Katty	Residencial	422	1-558922-1984	779,69
Escazú	San Rafael	Las Acacias	Residencial	2049	1-856382-2003	1159,69
Escazú	San Rafael	CONDOMINIO SAN ANGEL	Residencial	333	1-558921-1984	615,80
Escazú	San Rafael	Carolina	Residencial	411	1-558923-1984	539,91
Escazú	San Rafael	Pomalca	Residencial	580	1-589842-1985	991,66
Escazú	San Rafael	Elizabeth	Residencial	513	1-559334-1985	1424,37
Escazú	San Rafael	Salas Monge	Residencial	448	1-582689-1985	604,84
Escazú	San Rafael	El Junco	Residencial	240	1-582348-1985	900,69
Escazú	San Rafael	El Dorado	Residencial	531	1-648174-1986	715,82
Escazú	San Rafael	Santa Fé	Residencial	965	1-696717-1987	790,10
Escazú	San Rafael	Stradivari	Residencial	1096	1-129313-1993	2263,36
Escazú	San Rafael	La Planicie	Residencial	2153	1-799814-2002	1863,69
Escazú	San Rafael	Villas de Valencial	Residencial	2209	1-928202-2004	35272,25
Escazú	San Rafael	Villas de Escazú	Residencial	875	1-886288-1990	6230,65
Escazú	San Rafael	Residencial Villa Sole de Escazú	Residencial	2306	1-824803-2002	6862,62
Escazú	San Rafael	Iscazú	Residencial	1116	1-11661-1991	3383,14
Escazú	San Rafael	CERRO ALTO	Residencial	3074	1-1165060-2007	74341,17
Escazú	San Rafael	CONDOMINIO CERRO ALTO	Residencial	1556	1-239475-1995	65048,73
Escazú	San Rafael	Vistas del Cerro	Residencial	1761	1-757990-2001	14971,28
Escazú	San Rafael	Residencial Laderas del Cerro	Residencial	2353	1-761388-2002	1774,53
Escazú	San Rafael	Residencial Casuarinas	Residencial	1668	1-757980-2001	3024,32
Escazú	San Rafael	Residencial Torre Barva de FFPI Siete	Residencial	3082	1-1101939-2006	5015,91
Escazú	San Rafael	Residencial Parque Central en FFPI Uno	Residencial	2738	1-1103240-2006	4667,96
Escazú	San Rafael	Baraka	Residencial	1124	1-337210-1996	2175,46
Escazú	San Rafael	Almería	Residencial	2292	1-881342-2003	3465,44
Escazú	San Rafael	Residencial Comercial Distrito Cuatro	Residencial	3669	1-1729681-2014	1588,27
Escazú	San Rafael	Residencial Villa Sole	Residencial	2545	1-1248150-2007	936,93
Escazú	San Rafael	Convento	Residencial	1213	1-73547-1992	1773,97
Escazú	San Rafael	Residencial Monte Mar	Residencial	1591	1-683702-2001	4853,73
Escazú	San Rafael	CONDOMINIO HK	Residencial	1538	1-650758-2000	581,36
Escazú	San Rafael	Residencial Villas del Prado	Residencial	2000	1-184111-1994	1120,40
Escazú	San Rafael	Florencia	Residencial	593	1-533761-1984	742,94
Escazú	San Rafael	Monto Boletto	Residencial	1806	1-5331-1974	735,82
Escazú	San Rafael	Club Country	Residencial	291	1-570073-1984	2038,90
Escazú	San Rafael	Casas de Golf	Residencial	1399	1-566066-1999	530,08
Escazú	San Rafael	Miramar	Residencial	1715	1-896935-1990	976,71
Escazú	San Rafael	Residencial Aldea Los Laureles	Residencial	2034	1-819816-1989	1504,70

Escazú	San Rafael	Magnolia de Acero	Residencial	1317	1-573287-1999	493,79
Escazú	San Rafael	Residencial Asurcano	Residencial	3252	1-1490920-2011	8701,66
Escazú	San Rafael	Felipe II	Residencial	1496	1-174847-1994	1484,09
Escazú	San Rafael	Residencial Lomas del Cielo	Residencial	1812	1-601662-1994	947,04
Escazú	San Rafael	Residencial Chawan	Residencial	2792	1-292614-1995	495,14
Escazú	San Rafael	Moraimas	Residencial	631	1-566058-1984	752,92
Escazú	San Rafael	Calle De Country	Residencial	1437	1-855159-2002	4550,77
Escazú	San Rafael	Bello Horizonte	Residencial	549	1-798265-1989	3039,07
Escazú	San Rafael	Orsal	Residencial	907	1-912769-1990	558,71
Escazú	San Rafael	Santa Mónica	Residencial	1308	1-166878-1994	901,60
Escazú	San Rafael	Bohemia Bello Horizonte	Residencial	2269	1-867711-2003	4068,05
Escazú	San Rafael	Residencial Loma Real de Escazú	Residencial	3487	1-917095-2004	5811,90
Escazú	San Rafael	Altos de Marbella	Residencial	2656	1-843249-2003	20327,36
Escazú	San Rafael	Bella Vista del Oeste	Residencial	1261	1-256191-1995	4013,21
Escazú	San Rafael	Residencial Provenza	Residencial	2958	1-18717-1975	11622,59
Escazú	San Rafael	Laureles de Escazú	Residencial	867	1-931664-1990	1596,56
Escazú	San Rafael	Jacarandas	Residencial	1086	1-338613-1996	1199,59
Escazú	San Rafael	Venecia	Residencial	868	1-774043-1988	566,03
Escazú	San Rafael	Euro Lofts	Residencial	2376	1-14735-1975	762,51
Escazú	San Rafael	Euro Lofts	Residencial	2376	1-807429-1989	833,28
Escazú	San Rafael	Las Palmas	Residencial	1523	1-676469-2001	1409,17
Escazú	San Rafael	Baleares	Residencial	1674	1-676470-2001	958,89
Escazú	San Rafael	Almendral	Residencial	1195	1-421954-1997	853,27
Escazú	San Rafael	Murcia	Residencial	2181	1-948414-2004	276,52
Escazú	San Rafael	Residencial Latitud Diez	Residencial	2664	1-949829-1991	2422,25
Escazú	San Rafael	Residencial Cabada	Residencial	3080	1-613342-2000	1662,91
Escazú	San Rafael	El Macizo de Bello Horizonte	Residencial	1396	1-575922-1999	3268,52
Escazú	San Rafael	Santa Elena	Residencial	1303	1-901790-1990	654,04
Escazú	San Rafael	Vista Alegre	Residencial	899	1-824838-1989	608,34
Escazú	San Rafael	Los Anonos	Residencial	225	1-1034592-2005	560,25
Escazú	San Rafael	Lodele	Residencial	1107	1-799665-2002	538,69
Escazú	San Rafael	Residencias Monterrico	Residencial	2945	1-1065980-2006	1329,82
Escazú	San Rafael	Uxmal	Residencial	955	1-774118-1988	403,22
Escazú	San Rafael	Aixa	Residencial	1031	1-774110-1988	407,18
Escazú	San Rafael	Condado de Baviera	Residencial	2357	1-756399-2001	6572,10
Escazú	San Rafael	Torres de la Colina	Residencial	2514	1-920713-2004	16133,60
Escazú	San Rafael	Alta Pietra	Residencial	2849	1-419588-1981	5749,45
Escazú	San Rafael	Residencial El Tejar	Residencial	1541	1-624919-2000	10242,18
Escazú	San Rafael	Residencial Palma de Marllorca	Residencial	2060	1-394082-1980	703,16

Escazú	San Rafael	Residencial Barú	Residencial	2254	1-449308-1997	894,81
Escazú	San Rafael	Condal	Residencial	861	1-932464-1990	10333,67
Escazú	San Rafael	Las Margaritas	Residencial	940	1-180046-1994	1165,27
Escazú	San Rafael	Horizontal Valle Arriba	Residencial	2325	1-1099385-2006	14419,56
Escazú	San Rafael	Turía	Residencial	906	1-50905-1992	2474,50
Escazú	San Rafael	Cerros de Marbella	Residencial	2731	1-954384-2004	5384,93
Escazú	San Rafael	Rincón de la Quebrada	Residencial	2258	1-962171-2004	15466,00
Escazú	San Rafael	Cañón del Río	Residencial	1379	1-576082-1999	2145,23
Escazú	San Rafael	Los Eliseos	Residencial	1016	1-911188-2004	1732,02
Escazú	San Rafael	Residencial Las Brisas Del Oeste	Residencial	3079	1-273227-1995	780,25
Escazú	San Rafael	Lestiffanys	Residencial	884	1-909903-1990	5017,21
Escazú	San Rafael	Residencial Terracota	Residencial	1737	1-660666-1987	1083,33
Escazú	San Rafael	Residencial Lagos del Bosque	Residencial	2555	1-822282-2002	3845,41
Escazú	San Rafael	Kasir	Residencial	1036	1-239420-1995	1112,37
Escazú	San Rafael	Residencial Las Casuarinas	Residencial	3571	1-1624154-2012	1737,09
Escazú	San Rafael	Lares	Residencial	2070	1-887440-2003	3393,82
Escazú	San Rafael	Gran Horizonte	Residencial	1469	1-848220-1989	1787,93
Escazú	San Rafael	Residencial Río Palma	Residencial	4143	1-1677890-2013	56699,22
Escazú	San Rafael	CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL Y VERTICAL BOSQ*	Residencial	4055	1-1676795-2013	103403,83
Escazú	San Rafael	Vistas de Mayorca	Residencial	1292	1-501989-1998	10022,36
Escazú	San Rafael	Lucerna	Residencial	1120	1-383019-1997	1219,33
Escazú	San Rafael	Residencial Vista Pinar y Sol	Residencial	2080	1-1217846-2007	867,25
Escazú	San Rafael	San Marino	Residencial	568	1-615535-1985	732,38
Escazú	San Rafael	Bellagio	Residencial	1347	1-914939-1990	1163,86
Escazú	San Rafael	Residencial Villa Torre del Campo	Residencial	1723	1-660319-1987	953,76
Escazú	San Rafael	Britania	Residencial	1774	1-563395-1999	2475,53
Escazú	San Rafael	El Higuero del Oeste	Residencial	2189	1-995990-2005	3173,13
Escazú	San Rafael	Residencial Las Vistas del Horizonte	Residencial	2028	1-699695-2001	1421,42
Escazú	San Rafael	Residencial Oropendola	Residencial	1888	1-664574-2000	7926,97
Escazú	San Rafael	Residencial Las Yagrumas	Residencial	3823	1-580273-1985	1620,42
Escazú	San Rafael	Puebla Lucia	Residencial	2653	1-1070311-2006	16367,56
Escazú	San Rafael	Residencial Terrazas de Escazú	Residencial	2177	1-768437-2002	2183,99
Escazú	San Rafael	Linda Vista al Valle	Residencial	1156	1-16325-1972	1936,00
Escazú	San Rafael	Residencial Viva Residencias	Residencial	3572	1-880632-2003	7138,02
Escazú	San Rafael	Altos de Guachipelin	Residencial	3815	1-1272644-2008	4966,43
Escazú	San Rafael	Residencial Ribera Laureles	Residencial	3878	1-1644834-2013	16460,39
Escazú	San Rafael	Janet	Residencial	1418	1-660379-1987	1089,94
Escazú	San Rafael	Los Guadales	Residencial	1659	1-746952-2001	1055,79
Escazú	San Rafael	Residencial II Bambu	Residencial	2774	1-652171-1986	1556,00

Escazú	San Rafael	Residencial Escazú Estate	Residencial	3605	1-1096680-2006	12227,45
Escazú	San Rafael	Flamingo	Residencial	676	1-667211-1987	488,81
Escazú	San Rafael	Terrazu	Residencial	2176	1-851716-2003	12797,11
Escazú	San Rafael	Residencial El Mirador	Residencial	2804	1-1024007-2005	3175,69
Escazú	San Rafael	Residencial El Sol	Residencial	2484	1-683855-1987	8763,69
Escazú	San Rafael	Vistas de Pereira	Residencial	1785	1-780731-2002	3676,66
Escazú	San Rafael	Alhambra	Residencial	1829	1-749564-2001	7264,81
Escazú	San Rafael	Horizontal Residencial Delvsta	Residencial	1476	1-929848-1990	6145,47
Escazú	San Rafael	Las Tejas	Residencial	1285	1-138653-1993	523,99
Escazú	San Rafael	Residencial Huascar	Residencial	1837	1-946309-2004	682,32
Escazú	San Rafael	Residencial Loma Real	Residencial	3165	1-335578-1996	2733,17
Escazú	San Rafael	CONDOMINIO CAMINO REAL	Residencial	1189	1-9295-1976	1749,98
Escazú	San Rafael	Residencial Palomas	Residencial	828	1-81338-1992	689,44
Escazú	San Rafael	Residencial Daluz	Residencial	2311	1-985129-2005	12325,86
Escazú	San Rafael	Residencial Palomitas	Residencial	1942	1-2027-1975	993,14
Escazú	San Rafael	Residencial Macerata	Residencial	1650	1-409517-1997	1259,28
Escazú	San Rafael	Residencial Hiedra	Residencial	2812	1-1203631-2007	63094,44
Escazú	San Rafael	Residencial Villas Khristy	Residencial	1602	1-607012-2000	1597,27
Escazú	San Rafael	Pasadena	Residencial	1025	1-938473-1990	6524,56
Escazú	San Rafael	Doral	Residencial	1664	1-814594-2002	1569,10
Escazú	San Rafael	Greenhouse	Residencial	2682	1-1074473-2006	3611,37
Escazú	San Rafael	Residencial Villa Montecarlo	Residencial	700	1-421937-1981	1642,06
Escazú	San Rafael	Residencial Ibis	Residencial	2795	1-289489-1977	943,53
Escazú	San Rafael	La Gavia	Residencial	1359	1-694965-2001	949,37
Escazú	San Rafael	Residencial The Residences Lote 9	Residencial	2469	1-175940-1994	861,61
Escazú	San Rafael	Nery	Residencial	1522	1-660380-1987	1046,27
Escazú	San Rafael	Residencial Jacamarca	Residencial	361	1-594516-1985	2744,88
Escazú	San Rafael	Quarter Mirage	Residencial	1990	1-816499-2002	1383,37
Escazú	San Rafael	Horizontal y Vertical Residencial Tremont	Residencial	1775	1-811624-2002	1851,36
Escazú	San Rafael	Residencial Terrano	Residencial	1711	1-759031-2001	1261,73
Escazú	San Rafael	Residencial Calle Antigua	Residencial	1645	1-603098-1985	1506,81
Escazú	San Rafael	El Cielo	Residencial	1451	1-351227-1996	1088,60
Escazú	San Rafael	Don Andres	Residencial	1637	1-660383-1987	1025,50
Escazú	San Rafael	Residencial Lomas del Cielo	Residencial	1812	1-601665-1994	955,17
Escazú	San Rafael	Casa Blanca	Residencial	786	1-46492-1992	1445,85
Escazú	San Rafael	Parque Del Río	Residencial	1423	1-594874-1999	2585,08
Escazú	San Rafael	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL TACUAREMBO	Residencial	3864	1-274665-1995	561,91
Escazú	San Rafael	San Clemente	Residencial	1239	1-486921-1998	1197,06
Escazú	San Rafael	Alto Prado	Residencial	2450	1-862271-1989	1150,01

Escazú	San Rafael	Residencial Alta Vista De Escazu	Residencial	2752	1-862331-1989	1051,63
Escazú	San Rafael	Residencial Sierra Nevada	Residencial	2075	1-660320-1987	889,74
Escazú	San Rafael	Alvareda	Residencial	1342	1-575046-1999	3201,77
Escazú	San Rafael	Corfu	Residencial	1242	1-765684-1988	2628,57
Escazú	San Rafael	Residencial María Pilar II	Residencial	1950	1-70908-1992	597,53
Escazú	San Rafael	María Pilar	Residencial	1583	1-147702-1993	599,82
Escazú	San Rafael	Altos de Mayorca	Residencial	685	1-524723-1998	10609,96
Escazú	San Rafael	Residencial Aurora Real	Residencial	2461	1-1224674-2008	3472,14
Escazú	San Rafael	Residencial El Encanto	Residencial	1514	1-616219-1986	478,59
Escazú	San Rafael	Los Nogales	Residencial	1155	1-987476-1991	433,49
Escazú	San Rafael	El Convento	Residencial	1537	1-376838-1997	2633,05
Escazú	San Rafael	Los Prados	Residencial	2491	1-844406-2003	2124,85
Escazú	San Rafael	Palma Real	Residencial	959	1-622411-2000	2712,23
Escazú	San Rafael	Lomas de Abril	Residencial	1836	1-796337-2002	1286,27
Escazú	San Rafael	Colinas de Guachipelin	Residencial	4038	1-1756707-2014	27499,81
Escazú	San Rafael	Santa Fé de Escazú	Residencial	1070	1-733217-1988	9950,45
Escazú	San Rafael	Vilanova	Residencial	1460	1-862280-1989	857,07
Escazú	San Rafael	Residencial Matisse	Residencial	2286	1-794542-2002	1322,80
Escazú	San Rafael	Condobello	Residencial	2053	1-291914-1977	635,52
Escazú	San Rafael	Marbella	Residencial	841	1-953442-1991	9236,16
Escazú	San Rafael	La Libertad	Residencial	910	1-8844-1973	1376,32
Escazú	San Rafael	Bellavista	Residencial	605	1-17945-1951	4846,92
Escazú	San Rafael	Residencial Almendar	Residencial	3167	1-1280764-2008	2098,69
Escazú	San Rafael	Residencial Cumbre Del Cerro	Residencial	2905	1-761354-2002	1785,10
Escazú	San Rafael	Residencial de Fincas Filiales Lote 15	Residencial	3379	1-761359-2002	2144,58
Escazú	San Rafael	Residencial Torre Irazú	Residencial	3826	1-1103252-2006	4895,90
Escazú	San Rafael	Palermo	Residencial	233	1-698713-2001	540,59
Escazú	San Rafael	Las Brisas	Residencial	1099	1-172925-1994	3948,26
Escazú	San Rafael	Residencial Nazareno	Residencial	1817	1-808332-2002	683,55
Escazú	San Rafael	VISTAS DEL RIO	Residencial	2808	1-1110860-2006	1008,23
Escazú	San Rafael	VISTAS DE ESCAZU	Residencial	3676	1-788961-2002	11568,98
Escazú	San Rafael	TORRE COUNTRY	Residencial	3753	1-1626526-2012	5443,01
Escazú	San Rafael	CONDominio HABITACIONAL HORIZONTAL FUTURA	Residencial	2736	1-1017746-2005	837,64
Escazú	San Rafael	Residencial Parque Central	Residencial	2326	1-927319-2004	35805,77
Escazú	San Rafael	Residencial Cerro Alto	Residencial	1556	1-239474-1995	406,76
Escazú	San Rafael	Residencial Cerro Alto	Residencial	1556	1-239474-1995	129492,81
Escazú	San Rafael	Horizontal Residencial Cerro Real	Residencial	1574	1-535304-1999	185057,18
Escazú	San Rafael	Bekuo Buro	Comercial	2766	1-944005-2004	4359,27
Escazú	San Rafael	Atlantis Plaza	Comercial	2479	1-856809-2003	8966,99

Escazú	San Rafael	Plaza Colonial Escazu	Comercial	858	1-793917-1988	4730,26
Escazú	San Rafael	EL Cortijo	Mixto(Comercial y Residencial)	2615	1-228241-1995	7616,06
Escazú	San Rafael	Boulevard Rosa	Comercial	271	1-12178-1975	698,22
Escazú	San Rafael	Plaza Mundo	Comercial	1921	1-818187-2002	2378,99
Escazú	San Rafael	Comercial y Residencial Ae 204	Mixto(Comercial y Residencial)	3534	1-1374915-2009	4479,15
Escazú	San Rafael	Centro Comercial Boulevard	Comercial	1638	1-568279-1999	6106,90
Escazú	San Rafael	Multipark	Comercial	2741	1-883092-2003	48765,73
Escazú	San Rafael	CENTRO COMERCIAL LOS ANONOS	Comercial	717	1-864331-1989	190,97
Escazú	San Rafael	Inmobiliaría Los Anonos	Comercial	717	1-651385-1986	194,61
Escazú	San Rafael	CENTRO COMERCIAL LOS ANONOS	Comercial	717	1-823391-1989	463,27
Escazú	San Rafael	Comercial Plaza Los Laureles	Comercial	1687	1-970113-1991	7809,44
Escazú	San Rafael	Farmax del Oeste	Comercial	2268	1-634783-2000	2023,54
Escazú	San Rafael	MULTIPLAZA	Comercial	1038	1-283802-1995	11779,56
Escazú	San Rafael	Acuarium	Comercial	288	1-598967-1985	890,01
Escazú	San Rafael	Condal Tierra Dorada	Comercial	140	1-507772-1983	1041,14
Escazú	San Rafael	Spazio Ejecutivo	Comercial	2729	1-1301117-2008	3367,85
Escazú	San Rafael	Comercial Meridiano	Comercial	2518	1-1207105-2007	6393,22
Escazú	San Rafael	Negocios Itskatzu (Trilogía)	Comercial	1753	1-653163-2000	19766,31
Escazú	San Rafael	Plaza Itskazu	Comercial	2196	1-689138-2001	21883,24
Escazú	San Rafael	MULTIPLAZA	Comercial	1750	1-817407-2002	22919,02
Escazú	San Rafael	Comercial Plaza Roble Tres	Comercial	2686	1-1003802-2005	13683,70
Escazú	San Rafael	Plaza Roble	Comercial	1546	1-722483-2001	10891,65
Escazú	San Rafael	Comercial Plaza Roble Dos	Comercial	1798	1-722479-2001	8044,50
Escazú	San Rafael	Trejos Montealegre	Comercial	625	1-642099-1986	401,10
Escazú	San Rafael	Comercial y Residencial Lofts Ae 203	Mixto(Comercial y Residencial)	3272	1-1373408-2009	3976,65
Escazú	San Rafael	Comercial Trivium Center	Comercial	3644	1-928273-2004	7900,95
Escazú	San Rafael	CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL AE208	Comercial	3856	1-1373410-2009	3770,25
Escazú	San Rafael	Horizontal Comercial Capri	Industrial	2105	1-860264-2003	25679,37
Escazú	San Rafael	Complejo Comercial Attica	Industrial	1530	1-677265-2001	10939,37
Escazú	San Rafael	Plaza Acuarium	Comercial	1699	1-702148-2001	3465,82
Escazú	San Rafael	Centro Comercial El Cruce	Comercial	545	1-617989-1986	2707,30
Escazú	San Rafael	Comercial Plaza Tabriz	Comercial	2465	1-161568-1994	3614,33
Escazú	San Rafael	Comercial M B	Industrial	2024	1-878405-2003	7600,47
Escazú	San Rafael	Comercial Cresa	Comercial	3066	1-883176-2003	48113,36
Escazú	San Rafael	Centro Comercial Plaza del Valle	Comercial	764	1-743930-1988	2637,50
Escazú	San Rafael	MULTIPLAZA 5 ETAPA	Comercial	3014	1-1348032-2009	28524,87
Escazú	San Rafael	Comercial y Oficinas Plaza Tempo	Comercial	3271	1-1527301-2011	12487,15
Escazú	San Rafael	Comercial y Oficinas Ae 2	Mixto(Comercial y Residencial)	3300	1-1373407-2009	9034,68

Escazú	San Rafael	Residencial Comercial Distrito Cuatro	Comercial	3570	1-1639064-2013	12330,53
Escazú	San Rafael	Comercial River Walk	Comercial	3090	1-653164-2000	9199,17
Escazú	San Rafael	Comercial y Oficinas Ae 202	Mixto(Comercial y Residencial)	3595	1-1375994-2009	2983,53
Escazú	San Rafael	Comercial y Oficinas Ae 101	Mixto(Comercial y Servicios)	3786	1-1373409-2009	9283,84
Escazú	San Rafael	PLAZA ANONOS	Comercial	3134	1-310480-1996	4091,24
Escazú	San Rafael	El Malinche	Comercial	1042	1-21538-1974	595,39
Escazú	San Rafael	TREFAC	Comercial	1006	1-5508-1967	433,07
Escazú	San Rafael	Tierra Fuerte	Comercial	1554	1-207211-1994	6325,86
Escazú	San Rafael	Oficomerio Ultima Park	Industrial	2935	1-999910-2005	7290,26
Escazú	San Rafael	Comercial Palacio de los Reyes	Comercial	1732	1-675461-2000	2332,67
Escazú	San Rafael	Comercial Plaza Obelisco del Oeste	Comercial	2231	1-1006216-2005	3543,62
Escazú	San Rafael	Plaza Florencia	Comercial	2344	1-934474-2004	3573,78
Escazú	San Rafael	Prisma	Comercial	3087	1-1091801-2006	3044,63
Escazú	San Rafael	Samaraver	Comercial	750	1-641032-1986	463,24
Escazú	San Rafael	CONDOMINIO SAMARA	Comercial	750	1-118252-1993	142,25
Escazú	San Rafael	Yoycetrefa	Comercial	616	1-917844-2004	394,87
Escazú	San Rafael	LOS ANONOS	Comercial	574	1-650618-1986	386,34
Escazú	San Rafael	Ofibodegas Escazú	Mixto(Comercial y Residencial)	3096	1-1422220-2010	4212,86
Escazú	San Rafael	Oficentro de Bodegas Paradigma	Industrial	3482	1-1560599-2012	4305,23
Escazú	San Rafael	Comercial Oficinas de Consultas	Comercial	3857	1-669458-2000	2146,83
Escazú	San Rafael	Comercial Aventura	Comercial	3409	1-1427349-2010	3204,24
Escazú	San Rafael	Calle Real de Guachipelin	Comercial	3883	1-1537791-2011	3337,10
Escazú	San Rafael	Centro Corporativo San Rafael	Comercial	3502	1-828940-2002	1384,87
Escazú	San Rafael	Manara Center	Comercial	2322	1-641278-1986	1084,49
Escazú	San Rafael	Comercial y de Oficinas El Cedral	Comercial	2955	1-1044732-2006	23688,07
Escazú	San Rafael	CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL TURISTICO Y DE OFIC*	Mixto(Comercial y Servicios)	4177	1-1135082-2007	19676,96
Escazú	San Rafael	Residencial Comercial Distrito Cuatro	Comercial	3342	1-1514388-2011	2355,35
Escazú	San Rafael	CENTRO COMERCIAL MULTIPLAZA	Comercial	862	1-129596-1993	32789,10
Escazú	San Rafael	Comercial Avenida Escazú	Mixto(Comercial y Residencial)	2859	1-1096222-2006	51814,30
Escazú	San Rafael	Residencial Comercial Distrito Cuatro	Mixto(Comercial y Servicios)	3342	1-1514388-2011	25580,49
Goicoechea	Calle Blancos	CONDOMINIO GUADALUPE 1	Residencial	150	1-566795-1985	6771,59
Goicoechea	Calle Blancos	NUMERO DOS	Residencial	212	1-620080-1986	6684,10
Goicoechea	Calle Blancos	CONDOMINIO NUMERO TRES	Residencial	214	1-620079-1986	6500,12
Goicoechea	Calle Blancos	CONDOMINIO PLAZA MONTE LIMAR	Residencial	888	1-172392-1994	928,15
Goicoechea	Calle Blancos	VILLAS DE MONTE LIMAR	Residencial	1840	1-608226-2000	899,05
Goicoechea	Calle Blancos	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL OBANSO	Residencial	3567	1-3595-1975	390,03
Goicoechea	Calle Blancos	CONDOMINIO LAS HADAS	Residencial	692	1-8735-1973	617,89
Goicoechea	Calle Blancos	CONDOMINIO MONTE LIMAR	Residencial	494	1-664606-1987	2467,76

Goicoechea	Calle Blancos	CONDominio HORIZONTAL EL REAL	Residencial	377	1-749981-1988	2594,93
Goicoechea	Calle Blancos		Residencial	2458	1-7000-1976	354,27
Goicoechea	Calle Blancos	CONDominio MATA LEIVA SANTO TOMAS	Residencial	364		354,67
Goicoechea	Calle Blancos	CONDominio WISDOM	Residencial	860		729,22
Goicoechea	Calle Blancos	CONDominio GLORIA	Residencial	444		1440,10
Goicoechea	Calle Blancos		Residencial	704		273,07
Goicoechea	Calle Blancos		Residencial	686		249,23
Goicoechea	Calle Blancos	CONDominio VERTICAL COMERCIAL CENTRO CORPORATIVO *	Comercial	4072	1-1361905-2009	20075,38
Goicoechea	Calle Blancos	CONDominio MALL EL DORADO	Comercial	917	1-137867-1993	4311,43
Goicoechea	Calle Blancos	LLUVIA DE LUZ	Comercial	2370	1-931836-2004	239,62
Goicoechea	Guadalupe	CONDominio ROCER	Residencial	163	1-3054-1966	447,33
Goicoechea	Guadalupe	CASTELAR	Residencial	3210	1-1133879-2007	2500,37
Goicoechea	Guadalupe	LAS MAGNOLIAS	Residencial	213	1-563441-1984	751,85
Goicoechea	Guadalupe	CARONI	Residencial	576	1-750811-1988	339,33
Goicoechea	Guadalupe	CARONI	Residencial	576	1-750812-1988	439,89
Goicoechea	Guadalupe	CONDominio SANTA MONICA	Residencial	490	1-716465-1987	6255,45
Goicoechea	Guadalupe	CONDominio SANTA LUCIA	Residencial	480	1-758985-1988	581,90
Goicoechea	Guadalupe		Residencial	323	1-674129-1987	81,31
Goicoechea	Guadalupe		Residencial	323	1-674128-1987	82,05
Goicoechea	Guadalupe	MARGARITA	Residencial	2570	1-1038359-2005	2572,70
Goicoechea	Guadalupe	DON FERNADO II	Residencial	1805	1-773911-2002	9487,95
Goicoechea	Guadalupe	CONDominio MARAVILLA	Residencial	1459	1-140159-1993	1188,28
Goicoechea	Guadalupe	CONDominio DON PROSPERO	Residencial	622	1-835319-1989	689,88
Goicoechea	Guadalupe	FLOR DE LIZ	Residencial	564	1-696269-1987	1791,70
Goicoechea	Guadalupe	CONDominio DIVINA PASTORA	Residencial	116	1-498534-1983	778,23
Goicoechea	Guadalupe		Residencial	82	1-465586-1982	508,65
Goicoechea	Guadalupe	EL ALTO	Residencial	2096	1-712567-2001	233,26
Goicoechea	Guadalupe	DON OMAR 1	Residencial	2779	1-712569-2001	226,24
Goicoechea	Guadalupe	CONDominio OMA 3	Residencial	1019	1-69245-1992	257,38
Goicoechea	Guadalupe	LAS MAGNOLIAS	Residencial	1853	1-821712-2002	1367,40
Goicoechea	Guadalupe	CONDominio C Y M	Residencial	3591	1-1624630-2012	246,86
Goicoechea	Guadalupe	CONDominio CENTRO COMERCIAL L Y M	Residencial	831		100,56
Goicoechea	Guadalupe		Residencial	388	1-674083-1987	111,96
Goicoechea	Guadalupe	CONDominio TECNOPUNTO	Comercial	1565	1-38083-1992	3574,52
Goicoechea	Guadalupe	CENTRO COMERCIAL GUADALUPE	Comercial	2	1-8771-1973	14265,94
Goicoechea	Guadalupe		Mixto(Comercial y Residencial)	323	1-674121-1987	125,82
Goicoechea	Guadalupe	CONDominio SUPER MORAVIA	Comercial	779	1-38946-1992	23092,83
Goicoechea	Guadalupe	CONDominio UNIPLAZA	Comercial	876	1-117616-1993	3323,60
Goicoechea	Guadalupe	DELLIA	Comercial	688	1-840084-1989	730,72
Goicoechea	Ipís	CONDominio EL CASTILLO	Residencial	1683	1-658203-2000	2443,04
Goicoechea	Ipís	CONDominio RESIDENCIAL VERTICAL HORIZONTAL TAKAI	Residencial	4041	1-1777159-2014	3091,99

Goicoechea	Ipis	VILLA ELEONORA	Residencial	3315	1-1322673-2009	4456,65
Goicoechea	Ipis	VILLA ELEONORA	Residencial	3315	1-1322673-2009	23707,12
Goicoechea	Mata de Plátano	VILLA ALTA	Residencial	2833	1-1125428-2006	14358,58
Goicoechea	Mata de Plátano	VILLAS DEL ANGEL	Residencial	1868	1-635096-2000	5986,59
Goicoechea	Mata de Plátano	CONDOMINIO VISTA DEL REY	Residencial	1362	1-890708-1990	5382,75
Goicoechea	Mata de Plátano	LA NENA	Residencial	3243	1-1104049-2006	414,68
Goicoechea	Mata de Plátano	GALILEA	Residencial	1982	1-883469-2003	2538,42
Goicoechea	Mata de Plátano	CONDOMINIO HACIENDA LAS PALMAS	Residencial	1250	1-426879-1997	5175,66
Goicoechea	Mata de Plátano	LOMAS DE MONTES DE OCA	Residencial	3458	1-1534762-2011	73574,24
Goicoechea	Mata de Plátano	ISABELLA DEL CARMEN	Residencial	2217	1-947000-2004	62584,79
Goicoechea	Mata de Plátano	MAJESTUOSOS PRADOS	Residencial	2575	1-1217903-2008	57508,47
Goicoechea	Mata de Plátano	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VALLE ALTO	Residencial	3778	1-395064-1980	36989,23
Goicoechea	Mata de Plátano	EL PRADO DE GOICO	Residencial	3716	1-1514210-2011	2884,04
Goicoechea	Mata de Plátano		Residencial	297		11462,82
Goicoechea	Mata de Plátano	CONDOMINIO COMERCIAL LA PRADERA	Comercial	962		302,96
Goicoechea	Purrall	PASEO DE LA RIVERA	Residencial	3366	1-1513463-2011	4349,25
Goicoechea	Purrall	CASTILLO	Residencial	2169	1-899118-2003	2775,78
Goicoechea	Purrall	CARMEL	Residencial	3147	1-1528784-2011	7606,40
Goicoechea	Purrall	MEDITERRANEO	Residencial	2943	1-333577-1996	1682,49
Goicoechea	Purrall	CONDOMINIO LOS LIRIOS	Residencial	1160	1-394812-1997	405,98
Goicoechea	Purrall	CONDOMINIO HORIZONTAL AZUCENAS	Residencial	1113	1-394806-1997	370,45
Goicoechea	Purrall	ANTURIOS	Residencial	1111	1-395995-1997	366,82
Goicoechea	Purrall	VIOLETA	Residencial	1112	1-396015-1997	376,99
Goicoechea	Purrall	CONDOMINIO FRESIA, , GIRASOL, AZUCENAS, BROMELIA,*	Residencial	1130	1-396005-1997	403,84
Goicoechea	Purrall	CONDOMINIO LAS GLADIOLAS	Residencial	1154	1-397130-1997	474,23
Goicoechea	Purrall	CONDOMINIO HORTENSIA	Residencial	1158	1-397136-1997	557,11
Goicoechea	Purrall	CONDOMINIO LILAS	Residencial	1178	1-396445-1997	395,77
Goicoechea	Purrall	CONDOMINIO GINGER	Residencial	1165	1-396432-1997	409,09
Goicoechea	Purrall	TULIPAN	Residencial	1180	1-396080-1997	450,08
Goicoechea	Purrall	BROMELIAS	Residencial	1117	1-394804-1997	461,73
Goicoechea	Purrall	CONDOMINIO RESIDENCIAL FRESIA	Residencial	1129		388,32
Goicoechea	Purrall	CONDOMINIO DON CARLOS SEGUNDO	Residencial	1114		358,05
Goicoechea	Purrall	CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMELIAS	Residencial	1190		607,81
Goicoechea	Rancho Redondo	EL ROYAL	Residencial	11	1-19396-1975	176697,92
Goicoechea	Rancho Redondo	EL ROYAL	Residencial	11	1-19396-1975	14163,63
Goicoechea	San Francisco	CONDADO DEL PALACIO	Residencial	2021	1-929466-2004	482,31
Goicoechea	San Francisco	EL PUEBLO	Residencial	15	1-14399-1975	12030,55
Goicoechea	San Francisco	CONDOMINIO TORRES DEL CAMPO	Residencial	1191	1-310559-1996	8459,19
Goicoechea	San Francisco	CONDOMINIO SAN FRANCISCO	Residencial	733		182,41
Goicoechea	San Francisco	CONDOMINIO NATIRENE	Comercial	1139	1-762760-1988	1070,25

Montes de Oca	Mercedes	OFIPLAZA DEL ESTE	Residencial	835	1-85364-1992	13543,68
Montes de Oca	Mercedes	CONDOMINIO HORIZONTAL VILLA FONTANA	Residencial	705	1-466161-82	4777,23
Montes de Oca	Mercedes	TORRE MARIPOSA	Residencial	3214	1-1386464-2009	1277,10
Montes de Oca	Mercedes	CONDOMINIO ARIZONA	Residencial	839	1-682726-1987	1076,26
Montes de Oca	Mercedes	CONDOMINIO BUENOS AIRES	Residencial	1345	1-37043-1992	734,56
Montes de Oca	Mercedes	BALCONES DEL ESTE	Residencial	2791	1-1124041-2006	2589,09
Montes de Oca	Mercedes	ZETA CE	Residencial	1864	1-38253-1992	511,76
Montes de Oca	Mercedes	PLAZA UNIVERSITARIA	Residencial	1594	1-702393-2001	1817,78
Montes de Oca	Mercedes	CONDOMINIO DE OFICINAS LA BANDERA	Residencial	995	1-540712-1984	3144,35
Montes de Oca	Mercedes	CONDOMINIO BETANIA	Residencial	1528	1-699997-2001	4548,99
Montes de Oca	Mercedes		Residencial	196	1-6865-1969	1125,44
Montes de Oca	Mercedes	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL DOÑA MARIA	Residencial	3920	1-1724929-2014	418,17
Montes de Oca	Mercedes	CONDOMINIO SISTEMA DE CADA CIUDAD	Residencial	173	1-406178-1980	360,16
Montes de Oca	Mercedes	CONDOMINIO GABY	Residencial	1407	1-566301-1999	403,24
Montes de Oca	Mercedes	CONDOMINIO MARIA FERNANDA	Residencial	946	1-101073-1959	392,63
Montes de Oca	Mercedes	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL SANTA LEONOR	Residencial	1441	1-658911-2000	762,44
Montes de Oca	Mercedes	CONDOMINIO BETANIA	Residencial	1528	1-699997-2001	791,80
Montes de Oca	Mercedes	CONDOMINIO HORIZONTAL SABANILLA	Residencial	461	1-808316-1989	3243,12
Montes de Oca	Mercedes		Residencial	484		4446,77
Montes de Oca	Mercedes	CONDOMINIO DE APARTAMENTOS SAN MARCOS	Residencial	153		723,51
Montes de Oca	Mercedes	COMERCIAL ANTARES	Comercial	3227	1-1135597-2007	4984,66
Montes de Oca	Mercedes	PLAZA BETA	Comercial	3211	1-650360-2000	805,37
Montes de Oca	Sabanilla	LUCIANA N E 3	Residencial	477	1-746768-1988	244,00
Montes de Oca	Sabanilla	PASITO REAL	Residencial	2032	1-951613-2004	1141,97
Montes de Oca	Sabanilla	RESIDENCIAL XICOYAN	Residencial	2293	1-934899-2004	5763,58
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO COBRE BLANCO	Residencial	1320	1-18151-1976	3648,23
Montes de Oca	Sabanilla	LUCIANA N E 3	Residencial	474	1-746709-1988	304,00
Montes de Oca	Sabanilla	LOUISIANA	Residencial	943	1-746678-1988	303,95
Montes de Oca	Sabanilla	VISTA DEL VALLE	Residencial	2930	1-396677-1980	1728,91
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO CASA BONITA	Residencial	781	1-896139-1990	1588,20
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO VERANDA SABANILLA	Residencial	1708	1-729362-2001	5307,91
Montes de Oca	Sabanilla	TERRAZAS DEL ESTE	Residencial	3114	1-1241894-2007	2347,56
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO HORIZONTAL GALILEA	Residencial	2429	1-1039557-2005	1705,95
Montes de Oca	Sabanilla	RESIDENCIAL ISABEL	Residencial	961	1-97431-1993	8229,86
Montes de Oca	Sabanilla	LAS ANEMONAS	Residencial	3132	1-728424-2001	2008,48
Montes de Oca	Sabanilla	FERCARTER	Residencial	405	1-3467-1975	287,43
Montes de Oca	Sabanilla	TERESA	Residencial	2483	1-209080-1994	202,11
Montes de Oca	Sabanilla		Residencial	242	1-522012-1983	989,42
Montes de Oca	Sabanilla	ARANDAS	Residencial	2510	1-645917-1986	40050,74

Montes de Oca	Sabanilla	ZURQUI	Residencial	774	1-658060-1986	13884,75
Montes de Oca	Sabanilla	MIRASOL	Residencial	3192	1-1224008-2008	14431,94
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO RESIDENCIAL FLORES DE BOUGAMBILIA	Residencial	1500	1-688826-2001	4946,73
Montes de Oca	Sabanilla	ROSA VER FILIALES CONDOMINIO LAS	Residencial	114	1-366937-1979	622,57
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO RESID LUCIANA N-I-2-C	Residencial	471	1-746718-1988	222,47
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO RESID. LUCIANA 1-1	Residencial	473	1-746717-1988	267,58
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO RESIDENCIAL LUCIANA A-22	Residencial	467	1-746776-1988	246,79
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO PASO REAL	Residencial	857	1-119731-1993	310,09
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO RESID. LUCIANA N-E-4-	Residencial	475	1-746673-1988	304,00
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO RESID. LUCIANA N-E-6-C	Residencial	470	1-746675-1988	304,00
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO RESID. LUCIANA N-E-1-	Residencial	476	1-746711-1988	304,00
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO RESD. LUCIANA N-E-2-C	Residencial	468	1-746710-1988	256,00
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO RESIDENCIAL TERESA	Residencial	1654	1-648663-2000	501,93
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO RESID. LUCIANA N-A-24	Residencial	469	1-746773-1988	240,18
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO RESID. LUCIANA N-E-5-C-	Residencial	472	1-746674-1988	257,19
Montes de Oca	Sabanilla	CONDOMINIO COMERCIAL HORIZONTAL PLAZA EXPRESS SAB*	Comercial	3694	1-603502-1999	4359,91
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL VILLA LOURDES	Residencial	4148	1-1559948-2012	999,02
Montes de Oca	San Pedro	GAZULES II	Residencial	1900	1-106130-1961	689,04
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL GAZULES	Residencial	1762	1-475144-1982	662,19
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO CINCUENTENARIO	Residencial	921	1-26145-1992	3851,26
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL LA VEGA	Residencial	4264	1-1012099-2005	717,55
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO REAL TOLEDO	Residencial	1702	1-692286-2001	2110,94
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO BELONA	Residencial	1490	1-662477-1987	1287,21
Montes de Oca	San Pedro	LA PRADERA	Residencial	239	1-662477-1987	1601,44
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO LA GUARIA	Residencial	303	1-576936-1985	450,24
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO LA GUARIA	Residencial	303	1-635095-1986	479,61
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO VIMONCAL	Residencial	915	1-13097-1972	865,98
Montes de Oca	San Pedro	UNI	Residencial	139	1-538306-1984	1938,62
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO KEZIA	Residencial	208	1-568886-1984	806,60
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO HORIZONTAL E Y L	Residencial	229	1-18063-1976	288,00
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL CAPANNORI	Residencial	4065	1-1871385-2016	1748,05
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL CARMIOLO 10 A	Residencial	4026	1-1754811-2014	838,12
Montes de Oca	San Pedro	RAMIREZ CARTIN	Residencial	2824	1-504571-1983	425,68
Montes de Oca	San Pedro	BEMUCARI	Residencial	217	1-571141-1985	1460,82
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO VISTA ALEGRE DE SAN PEDRO DE MONTES DE*	Residencial	1162	1-350249-1996	825,94
Montes de Oca	San Pedro	SUSANA	Residencial	129	1-407974-1980	425,56
Montes de Oca	San Pedro	VERINICA PEREZ MAGALHAES	Residencial	115	1-407981-1980	430,68
Montes de Oca	San Pedro	EL JARDIN	Residencial	38	1-367499-1979	823,86

Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO MELINDA	Residencial	466	1-553802-1984	957,60
Montes de Oca	San Pedro	BENICARLO	Residencial	952	1-739944-1988	913,29
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO SAN JORGE	Residencial	454	1-726989-1988	593,27
Montes de Oca	San Pedro		Residencial	563	1-569591-1985	1149,06
Montes de Oca	San Pedro	BAVARIAN	Residencial	95	1-14966-1973	720,80
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO A#IWAPIE	Residencial	289	1-569607-1985	1794,25
Montes de Oca	San Pedro	BENIDORM	Residencial	432	1-569609-1985	917,14
Montes de Oca	San Pedro	CAYA	Residencial	97	1-292180-1977	908,85
Montes de Oca	San Pedro	ATOCHA	Residencial	499	1-569599-1985	1924,65
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO ANA PATRICIA	Residencial	730	1-292222-1977	1084,89
Montes de Oca	San Pedro	ANTARES DEL ESTE	Residencial	798	1-569590-1985	2017,41
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO FLORAZAR	Residencial	578	1-458245-1981	779,24
Montes de Oca	San Pedro	VIZCAYA	Residencial	3541	1-7732-1968	1176,44
Montes de Oca	San Pedro	SISTEMA DE CADA CIUDAD	Residencial	94	1-711652-2001	295,48
Montes de Oca	San Pedro	EL JARDIN	Residencial	429	1-591911-1985	1228,05
Montes de Oca	San Pedro	SANTA MONICA	Residencial	234	1-592506-1985	636,29
Montes de Oca	San Pedro	AMERICO VESPUCCI	Residencial	976	1-569600-1985	917,97
Montes de Oca	San Pedro		Residencial	602	1-826045-1989	925,89
Montes de Oca	San Pedro	OFICINAS OFICENTRO DENT	Residencial	3903	1-1283679-2008	1667,81
Montes de Oca	San Pedro		Residencial	520	1-697933-1987	918,66
Montes de Oca	San Pedro	AZTLAN	Residencial	559	1-824564-1989	902,45
Montes de Oca	San Pedro	VIA DELLA UNIVERSITA	Residencial	3962	1-1447927-2010	3482,05
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO VERTICAL ATENEA	Residencial	1696	1-299932-1996	3615,84
Montes de Oca	San Pedro	FINA ESTAMPA	Residencial	1121	1-9591-1973	639,98
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO DOMIX	Residencial	395	1-714205-1987	1777,69
Montes de Oca	San Pedro	FUERTEVENTURA	Residencial	51	1-415480-1980	1684,63
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO LUGANO	Residencial	1800	1-829798-2002	3853,01
Montes de Oca	San Pedro	PLAZA MEDICA DEL ESTE	Residencial	825	1-28840-1992	1013,96
Montes de Oca	San Pedro	ROOSEVELT	Residencial	4027	1-181561-1994	1099,84
Montes de Oca	San Pedro	QUICHE	Residencial	655	1-489681-1983	1714,98
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO GOYA II	Residencial	794	1-298555-1978	540,00
Montes de Oca	San Pedro	SAN PEDRO FLATS	Residencial	3965	1-624699-2000	1833,59
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO FLOR	Residencial	1527	1-673004-2000	5925,98
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO PAULA	Residencial	152	1-475541-1982	291,07
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO LAURA DE SABANILLA	Residencial	689	1-487726-1998	567,71
Montes de Oca	San Pedro	ZAFIRO	Residencial	2050	1-842572-2003	256,74
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO BENIDORM	Residencial	321	1-623654-1986	894,00
Montes de Oca	San Pedro	SAN BERNARDO	Residencial	495	1-298531-1978	447,59
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO FUMERO	Residencial	198	1-291189-1977	956,86

Montes de Oca	San Pedro	HERMANOS YAMUNI	Residencial	1797	1-756165-2001	1134,61
Montes de Oca	San Pedro	CASTILLEJO DEL ESTE	Residencial	2827	1-773773-2002	1004,03
Montes de Oca	San Pedro	MALLORCA DEL ESTE	Residencial	987	1-54898-1992	506,38
Montes de Oca	San Pedro	JARDINES DE LA RAMBLA	Residencial	2606	1-958179-2004	4379,00
Montes de Oca	San Pedro	LA RAMBLA DE LAS FLORES	Residencial	2178	1-726441-1988	2890,38
Montes de Oca	San Pedro	DIDA	Residencial	2517	1-998597-2005	1300,99
Montes de Oca	San Pedro	VIA VERDE	Residencial	2478	1-998596-2005	1302,21
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO HORIZONTAL SAN ESTEBAN	Residencial	2245	1-964011-2004	546,00
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO HERMANOS YAMUNI	Residencial	2023	1-756170-2001	1493,11
Montes de Oca	San Pedro	MEDITERRANEO	Residencial	1054	1-295425-1995	624,00
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO HORIZONTAL SOLARIS	Residencial	2390	1-1001143-2005	7054,00
Montes de Oca	San Pedro	SANTA MARTA	Residencial	1022	1-944690-1991	1541,41
Montes de Oca	San Pedro	TALAVERA	Residencial	28	1-367692-1979	3488,63
Montes de Oca	San Pedro	MONTE DEL REY	Residencial	2873	1-1168415-2007	617,80
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL BOHEMIA	Residencial	3018	1-1459395-2010	496,87
Montes de Oca	San Pedro	VIVE SABANILLA	Residencial	3693	1-489909-1982	5953,10
Montes de Oca	San Pedro	SANTA MARTA	Residencial	2472	1-1166922-2007	2039,58
Montes de Oca	San Pedro	LA GLORIETA	Residencial	2047	1-894997-2003	989,27
Montes de Oca	San Pedro	SAN ANTONIO	Residencial	148	1-548635-1984	1780,72
Montes de Oca	San Pedro	DINASTYA LOS YOSÉS	Residencial	262	1-354166-1979	1021,63
Montes de Oca	San Pedro	DA VINCI	Residencial	762	1-592267-1985	789,63
Montes de Oca	San Pedro	LA COLINA	Residencial	409	1-692679-1987	2467,94
Montes de Oca	San Pedro	IAIA	Residencial	1132	1-1004694-2005	554,50
Montes de Oca	San Pedro	IRAZU	Residencial	277	1-1500-1974	790,63
Montes de Oca	San Pedro	ANTEA	Residencial	929	1-106887-1993	1750,96
Montes de Oca	San Pedro	BOULEVARD	Residencial	20	1-105865-1961	700,68
Montes de Oca	San Pedro	EXCALIBUR	Residencial	279	1-13126-1972	840,13
Montes de Oca	San Pedro	FABIOLA	Residencial	1203	1-281251-1977	349,18
Montes de Oca	San Pedro	LA GRANJA	Residencial	1875	1-610514-1985	3662,72
Montes de Oca	San Pedro	DOÑA MARIA EUGENIA	Residencial	3285	1-300212-1978	326,46
Montes de Oca	San Pedro	CONSORCIO ECONOMICO GOPA	Residencial	496	1-677000-1987	522,50
Montes de Oca	San Pedro	EL TRIGAL VERDE LIMITADA	Residencial	1252	1-5794-1969	632,20
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO TAKAMURA	Residencial	41	1-1031855-2005	560,64
Montes de Oca	San Pedro	TURIN	Residencial	2400	1-10432-1970	380,69
Montes de Oca	San Pedro	EDWIN RODRIGUEZ	Residencial	79	1-27458-1957	937,88
Montes de Oca	San Pedro	CAURIMARE	Residencial	528	1-1382831-2009	276,12
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO LUCIGER VER 12813 A12814F	Residencial	763	1-874704-1990	145,22
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO SAN FRANCISCO DEL ESTE	Residencial	1072		1046,32
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO RESIDENCIAL LOS BALCONES	Residencial	1617		512,19

Montes de Oca	San Pedro		Residencial	759		406,48
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DAFNIS	Residencial	1760		4844,63
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO RESIDENCIAL LOS ALMENDROS	Residencial	1188		336,18
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO SAN PABLO DEL ESTE	Residencial	1351		321,00
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO LA RONDA	Residencial	1338		14068,78
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO HACIENDA MONTERREY	Residencial	1486		1282,51
Montes de Oca	San Pedro		Residencial	515		1685,65
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL ESTANCIAS LATINAS	Residencial	1491		4074,80
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO GIANA NATHALIA	Residencial	894		316,89
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO NEOLOGICA	Residencial	1202		365,03
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO MASSIMA	Residencial	455		947,67
Montes de Oca	San Pedro		Residencial	183		637,50
Montes de Oca	San Pedro		Residencial	742		443,99
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO RESIDENCIAL TOLEDO	Residencial	1223		924,27
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO CARMEN MARIA	Residencial	268		278,05
Montes de Oca	San Pedro		Residencial	90		275,00
Montes de Oca	San Pedro		Residencial	82		303,81
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO APARTAMENTOS CAROL	Residencial	235		303,08
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO MARILIA	Residencial	870		299,96
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL MATIAS	Residencial	3516		451,70
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO VILLA PONENTE	Residencial	1551		821,34
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO DEL RIO	Residencial	378		449,98
Montes de Oca	San Pedro	PLAZA UNIVERSITARIA	Comercial	2603	1-813598-2002	1019,73
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL XS LOFT	Mixto(Comercial y Residencial)	4381	1-1785928-2014	1296,05
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO LANDE NUMERO DOS	Comercial	926	1-194564-1994	1270,74
Montes de Oca	San Pedro	LOS LAURELES	Comercial	2829	1-1313112-2009	1125,14
Montes de Oca	San Pedro	CENTRO COMERCIAL DE LA CALLE REAL	Comercial	219	1-510783-1983	5636,61
Montes de Oca	San Pedro	YASCO	Comercial	445	1-649855-1986	524,17
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO LANDE	Comercial	912	1-194565-1994	1053,35
Montes de Oca	San Pedro	COMERCIAL HISPANIDAD	Comercial	1373	1-654452-1986	423,12
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO MALL SAN PEDRO	Comercial	1037	1-720984-2001	16524,37
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO LOS CESARES	Comercial	200	1-458221-1981	1483,07
Montes de Oca	San Pedro		Comercial	113		774,18
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL PLAZA DENT	Comercial	4086	1-292224-1977	1000,02
Montes de Oca	San Pedro	INMOBILIARIA DEL ESTE	Comercial	1	1-591095-1985	948,44
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO EMPERADOR	Comercial	745		4350,68
Montes de Oca	San Pedro	SOLESTE	Comercial	2806	1-2863-1965	194,77
Montes de Oca	San Pedro	LATITUD DENT	Comercial	3687	1-1575921-2012	2640,62
Montes de Oca	San Pedro	CONDOMINIO MALL SAN PEDRO	Comercial	1274	1-457805-1997	5238,17
Montes de Oca	San Rafael	MEDITERRANEO DEL ESTE	Residencial	1653	1-708726-2001	5859,45
Montes de Oca	San Rafael	AGAPE	Residencial	2693	1-191523-1994	391,75
Montes de Oca	San Rafael	CONDOMINIO RESIDENCIAL SANTA CATALINA	Residencial	1128	1-15854-1974	975,61
Montes de Oca	San Rafael	GENESIS DEL ESTE	Residencial	3179	1-532783-1984	13356,29
Montes de Oca	San Rafael	GENESIS II	Residencial	3425	1-532783-1984	13356,29
Montes de Oca	San Rafael	PUNTA DEL ESTE	Residencial	2886	1-804047-2002	39744,97
Montes de Oca	San Rafael	EL DUQUE	Residencial	3556	1-1109402-2006	40558,16

Montes de Oca	San Rafael	CONDominio ALAMEDA	Residencial	904	1-338232-1979	633,16
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio AGAPE	Residencial	751	1-806763-1989	5800,98
Montes de Oca	San Rafael	ANDROMEDA	Residencial	650	1-758054-1988	25377,06
Montes de Oca	San Rafael	LA MONTAÑA	Residencial	2680	1-814927-2002	5237,02
Montes de Oca	San Rafael	SENDEROS UNO	Residencial	2128	1-977728-2005	1501,42
Montes de Oca	San Rafael	SENDEROS DOS	Residencial	2195	1-977724-2005	1450,44
Montes de Oca	San Rafael	SENDEROS TRES	Residencial	2154	1-977737-2005	1021,89
Montes de Oca	San Rafael	SENDEROS CINCO	Residencial	2194	1-977735-2005	757,26
Montes de Oca	San Rafael	SENDEROS SEIS	Residencial	2310	1-977727-2005	762,20
Montes de Oca	San Rafael	SENDEROS SIETE	Residencial	2381	1-977726-2005	702,75
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL SENDEROS NUMERO C*	Residencial	2819	1-977725-2005	957,07
Montes de Oca	San Rafael	NUEVO MILENIO	Residencial	2553	1-186323-1994	6923,52
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL CERRO VISTA B	Residencial	3515	1-1470839-2001	5204,56
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL CERRO VISTAS A	Residencial	4181	1-1470838-2011	5792,62
Montes de Oca	San Rafael	TERRAZAS DEL ESTE.	Residencial	2770	1-1058902-2006	7889,79
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL ALTADENA UNO	Residencial	4303	1-1860248-2015	796,35
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL ALTADENA II	Residencial	4344	1-1860249-2015	780,47
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL ALTADENA VI	Residencial	4386	1-1903359-2016	719,19
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL ALTADENA V	Residencial	4434	1-1904796-2016	698,00
Montes de Oca	San Rafael	BRISAS DEL ESTE	Residencial	1971	1-752825-2001	3656,57
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA REAL UNO *	Residencial	4478	1-1487158-2011	395,92
Montes de Oca	San Rafael	BLUE GARDEN	Residencial	2550	1-1017354-2005	1612,36
Montes de Oca	San Rafael	ARLENE	Residencial	3635	1-416982-1997	733,27
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio HORIZONTAL VISTA REAL	Residencial	1508	1-662111-2000	1002,90
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL C DEL CONDOMINI*	Residencial	1505	1-662117-2000	877,90
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL G DEL CONDOMINI*	Residencial	1506	1-662122-2000	749,72
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL F DEL CONDOMINI*	Residencial	1499	1-662120-2000	1133,47
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL E DEL CONDOMINI*	Residencial	1503	1-662119-2000	1031,95
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL D DEL CONDOMINI*	Residencial	1501	1-662121-2000	1165,54
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio RESIDENCIAL B DEL CONDOMINIO VISTA REA*	Residencial	1507	1-662118-2000	1098,39
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL H DEL CONDOMINI*	Residencial	1504	1-662123-2000	1389,49
Montes de Oca	San Rafael	BALCON DEL ESTE	Residencial	3769	1-1662257-2013	1560,82
Montes de Oca	San Rafael	LOS CIPRECES	Residencial	3145	1-1330561-2009	2183,87
Montes de Oca	San Rafael	ARTEMISA	Residencial	845	1-848489-1989	1125,29
Montes de Oca	San Rafael	ZONA ROSA	Residencial	1176	1-937639-90	15735,65
Montes de Oca	San Rafael	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL CORALES	Residencial	4307	1-1742260-2014	2002,91
San José	Carmen	CONDominio NOVENTA Y SEIS	Residencial	1369	1-697469-2001	357,07

San José	Carmen	CONDOMINIO ACONCAGUA	Residencial	121	1-491803-1982	315,87
San José	Carmen	CONDOMINIO EDIFICIO NUMAR	Comercial	1487	1-342275-1996	808,87
San José	Carmen	CONDOMINIO RESIDENCIAL AZUR	Mixto(Comercial y Residencial)	302	1-573186-1985	732,63
San José	Carmen	CONDOMINIO ALFAGUI	Mixto(Comercial y Residencial)	363	1-2574-1973	1073,64
San José	Carmen	CONDOMINIO PONTEVEDRA	Mixto(Comercial y Residencial)	100	1-515268-1983	1432,83
San José	Carmen	CONDOMINIO SANTA CLARA	Mixto(Comercial y Residencial)	982	1-5323-1976	493,59
San José	Carmen	CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL BOHEMIA ESCALANTE	Mixto(Comercial y Residencial)	4242	1-17486-1950	869,46
San José	Carmen	CONDOMINIO OTOYA	Mixto(Comercial y Residencial)	187	1-11341-1971	594,88
San José	Carmen	CONDOMINIO SERSE	Mixto(Comercial y Residencial)	1011	1-15638-1975	173,84
San José	Carmen	CONDOMINIO ARANJUEZ	Mixto(Comercial y Residencial)	282	1-502865-1983	564,72
San José	Carmen	CONDOMINIO ARGOS-ESCALANTE	Mixto(Comercial y Residencial)	257	1-545757-1984	519,62
San José	Carmen	CONDOMINIO ARGOS-ESCALANTE	Mixto(Comercial y Residencial)	257	1-545757-1984	591,49
San José	Carmen	CONDOMINIO ANDROS	Mixto(Comercial y Residencial)	359	1-577454-1985	602,79
San José	Carmen	JUNTA ADMINISTRADORA	Mixto(Comercial y Residencial)	103	1-5505-1965	3105,03
San José	Carmen	CONDOMINIO PALAU	Mixto(Comercial y Residencial)	98	1-514738-1983	1147,34
San José	Carmen	CONDOMINIO TERESA	Mixto(Comercial y Residencial)	760	1-464651-1982	512,05
San José	Carmen	CONDONIMIO TEKALI	Mixto(Comercial y Residencial)	865	1-876599-1990	1168,64
San José	Carmen	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL CLAIRE	Mixto(Comercial y Residencial)	2809	1-1191249-2007	599,63
San José	Carmen	CONDOMINIO TRAVANCON	Mixto(Comercial y Servicios)	253	1-840-1967	557,92
San José	Carmen	CONDOMINIO CRISTAL	Mixto(Comercial y Servicios)	735	1-8393-1973	1343,24
San José	Carmen	EDIFICIO OVNI	Mixto(Comercial y Servicios)	70	1-102067-1960	1979,22
San José	Carmen	CONDOMINIO VERTICAL DE OF PINAT MERKAZ	Mixto(Comercial y Servicios)	3718	1-329127-1978	311,06
San José	Carmen	CONDOMINIO SANTA TERESITA	Mixto(Comercial y Servicios)	2549	1-864778-2003	605,91
San José	Carmen		Mixto(Comercial y Servicios)	108	1-1593995-2012	924,42
San José	Carmen	CONDOMINIO MADRE SELVA	Mixto(Comercial y Servicios)	82		1063,19
San José	Carmen	CONDOMINIO LOLITA	Mixto(Comercial y Servicios)	582	1-614764-1986	775,93
San José	Carmen	CONDOMINIO CENTRO COMERCIAL LA ESTACION	Mixto(Comercial y Servicios)	642	1-792139-1989	575,95
San José	Carmen	CONDOMINIO CRISTAL	Mixto(Comercial y Servicios)	735	1-8393-1973	165,63
San José	Catedral	COND VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL LATITUD YOSÉS	Mixto(Comercial y Residencial)	4284	1-1736603-2014	2410,77
San José	Catedral	COND VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL LATITUD YOSÉS	Mixto(Comercial y Residencial)	4284	1-1736603-2014	274,60
San José	Catedral	CONDOMINIO GALERIA CENTRAL RAMIREZ VALIDO	Mixto(Comercial y Servicios)	16	1-1079-1975	1313,99
San José	Catedral	CONDOMINIO APARTAMENTOS LAS AMERICAS	Mixto(Comercial y Servicios)	162	1-109476-1962	1130,16
San José	Catedral	Condominio	Mixto(Comercial y Servicios)	559	1-824564-1989	105,89
San José	Catedral	CONDOMINIO GRAN CENTRO COMERCIAL DEL SUR	Mixto(Comercial y Servicios)	33	1-3391-1974	15406,55
San José	Hatillo	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL OASIS DE SAN JOSE	Residencial	3316	1-1011262-2005	12590,78

San José	Hatillo	CONDOMINIO JUDITH	Residencial	690	1-770795-1988	1625,70
San José	Hatillo	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL OASIS DE SAN JOSE	Residencial	3316	1-1011262-2005	11914,60
San José	Hatillo	CONDOMINIO RES VER HORIZONTAL LOS OLIVOS	Residencial	3258	1-741310-2001	3924,01
San José	Hatillo	CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL	Residencial	3164	1-370904-1996	104,00
San José	Hatillo	CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL	Residencial	3175	1-371794-1996	127,57
San José	Hatillo	CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL	Residencial	3232	1-1481629-2011	132,52
San José	Hatillo	CONDOMINIO HABITACIONAL ASOCIACION SOLIDARISTA CIA	Residencial	171	1-319237-1978	1051,55
San José	Hatillo	CONDOMINIO RESIDENCIA TORRES DE MONTERREY	Residencial	3704	1-1906425-2016	5233,27
San José	Hatillo	MULTIFAMILIARES HATILLO 5	Residencial	603	1-905185-1991	2165,21
San José	Hatillo	CENTRO COMERCIAL TOPACIO 2	Residencial	30	1-348161-1979	636,31
San José	Hatillo	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLAS TOSCANA	Residencial	2077	1-998833-2005	4735,13
San José	Hatillo	CONDOMINIO ALCALA	Residencial	1517	1-387768-1997	1896,73
San José	Hatillo	CONDOMINIO SOL DE ORO	Residencial	1167	1-332232-1996	1785,23
San José	Hatillo	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL	Residencial	3259		124,64
San José	Hatillo	CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL	Residencial	3233		129,86
San José	Hatillo	CONDOMINIO CENTRO COMERCIAL LA VERBENA	Mixto(Comercial y Servicios)	832	1-146742-1993	7462,48
San José	Hatillo	CONDOMINIO BELGRANO	Mixto(Comercial y Servicios)	84	1-484402-1982	1168,71
San José	Hatillo	CENTRO COMERCIAL TOPACIO 1	Mixto(Comercial y Servicios)	29	1-7957-1976	789,78
San José	Hatillo	CENTRO COMERCIAL DOMA	Mixto(Comercial y Servicios)	821	1-62614-1992	347,20
San José	Hatillo	CONDOMINIO PLAZA AMERICA	Mixto(Comercial y Servicios)	902	1-711258-2001	150,78
San José	Hatillo	CONDOMINIO PLAZA AMERICA	Mixto(Comercial y Servicios)	902	1-711258-2001	74,88
San José	Hatillo	CONDOMINIO PLAZA AMERICA	Mixto(Comercial y Servicios)	902	1-711258-2001	69,68
San José	Hatillo	CONDOMINIO DE ESTACIONAMIENTOS PLATAFORMA 1 EN FFM	Mixto(Comercial y Servicios)	4039		3573,67
San José	Hatillo	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL BAMBU EDIFICIO I E	Mixto(Comercial y Servicios)	4035	1-1817588-2015	893,68
San José	Hatillo	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL BAMBU EDIFICIO DOS	Mixto(Comercial y Servicios)	4240	1-1869986-2015	895,99
San José	Hatillo	CONDOMINIO HABITACIONAL ASOCIACION SOLIDARISTA CIA	Mixto(Comercial y Servicios)	171	1-319237-1978	595,99
San José	Hatillo	CONDOMINIO HORIZONTAL VILLAS LAGOO	Mixto(Comercial y Servicios)	3865	1-1716398-2014	722,88
San José	Hatillo	CONDOMINIO PLAZA AMERICA	Mixto(Comercial y Servicios)	902	1-711258-2001	16910,59
San José	Hatillo	CONDOMINIO CENTRO COMERCIAL HATILLO	Mixto(Comercial y Servicios)	18	1-477985-1982	9872,60
San José	Hatillo	CONDOMINIO DE ESTACIONAMIENTOS PLATAFORMA 1 EN FFM	Mixto(Comercial y Servicios)	4039		27882,01
San José	Hospital	Condominio Johnny Ramirez N°2	Residencial	726	1-903664-1990	946,30
San José	Hospital	Condominio Vevideyi	Residencial	186	1-532159-1984	567,63
San José	Hospital	Condominio Irene	Residencial	813	1-984848-1991	401,55
San José	Hospital	Condominio Johnny Ramirez N°1	Residencial	725	1-903663-1990	751,55
San José	Hospital	CONDOMINIO COMPLEJO RESIDENCIAL EL ATAJO DEL PEÓN	Residencial	1088	1-576371-1985	386,66
San José	Hospital	Condominio Morelia	Residencial	2821	1-4175-1973	569,13
San José	Hospital	Condominio Jhonny Ramirez N°4	Residencial	728		477,98

San José	Hospital	Condominio Johnny Ramirez N°3	Residencial	727		703,95
San José	Hospital	CONDOMINIO ARDENT	Mixto(Comercial y Residencial)	1704	1-8801-1973	478,20
San José	Hospital	Condominio Don Bosco Sabana	Mixto(Comercial y Residencial)	1069	1-348232-1996	1110,77
San José	Hospital	Condominio Don Bosco Sabana	Mixto(Comercial y Residencial)	1069	1-348232-1996	189,22
San José	Hospital	CONDOMINIO DON BOSCO	Mixto(Comercial y Residencial)	880	1-82532-1992	201,53
San José	Hospital	Condominio Edar	Mixto(Comercial y Residencial)	855	1-855552-1989	424,08
San José	Hospital	Condominio Abelina Sociedad Anonima	Mixto(Comercial y Residencial)	255	1-603711-1986	2738,72
San José	Hospital	CONDOMINIO DE BODEGAS PISOS	Mixto(Comercial y Residencial)	746	1-698833-2001	14592,92
San José	Hospital	CONDOMINIO PLAZA VENTURA	Mixto(Comercial y Residencial)	511	1-777238-1988	4302,95
San José	Hospital	Condominio Santa Catalina	Mixto(Comercial y Residencial)	310	1-16174-1974	251,94
San José	Hospital	CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL OFICINAS SAN BOSCO	Mixto(Comercial y Residencial)	2471	1-1200976-2007	1083,53
San José	Hospital	Condominio Abelina Sociedad Anonima	Mixto(Comercial y Residencial)	255	1-603711-1986	913,08
San José	Hospital	Condominio Prospero Fernandez	Mixto(Comercial y Residencial)	1054		6709,09
San José	Hospital	CONDOMINIO VERTICAL DE OFICINAS TAZRIM	Mixto(Comercial y Servicios)	3969		507,75
San José	Hospital	Condominio Vertical Residencial Comercial Seis Treinta	Mixto(Comercial y Servicios)	3000	1-1272205-2008	8404,74
San José	Hospital	CONDOMINIO COMERCIAL ARCO IRIS	Mixto(Comercial y Servicios)	1367	1-530433-1998	587,40
San José	Hospital	CONDOMINIO DON BOSCO	Mixto(Comercial y Servicios)	254	1-539556-1984	502,81
San José	Hospital	Condominio San Agustin	Mixto(Comercial y Servicios)	653	1-41105-1977	100,00
San José	Hospital	Condominio San Agustin	Mixto(Comercial y Servicios)	653	1-41105-1977	431,68
San José	Hospital	Condominio Paseo Colon	Mixto(Comercial y Servicios)	501	1-766048-1988	411,11
San José	Hospital	Condominio Las Américas	Mixto(Comercial y Servicios)	8	1-295236-1978	1643,38
San José	Hospital	CONDOMINIO COMERCIAL ARCO IRIS	Mixto(Comercial y Servicios)	1367	1-530433-1998	330,57
San José	Hospital	Condominio Simon	Mixto(Comercial y Servicios)	937	1-331369-1979	415,72
San José	Hospital	Condominio Centro Corporativo Internacional	Mixto(Comercial y Servicios)	1276		2454,60
San José	Hospital	CONDOMINIO LOS ANGELES	Mixto(Comercial y Servicios)	272	1-615389-1985	2128,84
San José	Mata Redonda	CONDOMINIO RESIDENCIAL IBIZA	Residencial	317	1-675940-1987	9799,98
San José	Mata Redonda	CONDOMINIO ENGARA UNO	Residencial	519	1-333265-1979	751,73
San José	Mata Redonda	CONDOMINIO ENGARA UNO	Residencial	519	1-333265-1979	735,65
San José	Mata Redonda	CONDOMINIO MIRACRUZ	Residencial	1055	1-89673-1992	832,40
San José	Mata Redonda	CONDOMINIO ILKERIN	Residencial	535	1-493979-1983	633,80
San José	Mata Redonda	CONDOMINIO BRUMASCO	Residencial	287	1-6309-1975	809,63
San José	Mata Redonda	CONDOMINIO ATALANTA	Residencial	903	1-97847-1993	450,83
San José	Mata Redonda	CONDOMINIO MARIA FERNANDA	Residencial	434	1-377236-1980	749,90
San José	Mata Redonda		Residencial	6	1-20659-1973	537,79
San José	Mata Redonda	CONDOMINIO DEL ESTE	Residencial	88	1-5798-1968	590,22
San José	Mata Redonda	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL KOTU	Residencial	3469	1-1474116-2011	1073,26

San José	Mata Redonda	CONDominio RESIDENCIAL TORINO	Residencial	1169	1-426355-1997	3821,38
San José	Mata Redonda	Condominio Vertical Familia Way SA	Residencial	3777	1-1126541-2007	630,53
San José	Mata Redonda	CONDominio RESIDENCIAL VERTICAL SABANA SUR II	Residencial	2990	1-6168-1969	349,11
San José	Mata Redonda	CONDominio DON JUAN	Residencial	190	1-10086-1971	851,44
San José	Mata Redonda	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL DANITY II	Residencial	3213	1-322624-1978	406,95
San José	Mata Redonda	CONDominios VERTICAL RESIDENCIAL DANITY	Residencial	2983	1-322625-1978	402,64
San José	Mata Redonda	CONDominio EL PALACIO DE VERSALLES	Residencial	105	1-440307-1981	752,77
San José	Mata Redonda	CONDominio DON JOAQUIN	Residencial	39	1-1502051-2011	803,27
San José	Mata Redonda	CONDominio DON JOAQUIN	Residencial	39	1-1502051-2011	843,36
San José	Mata Redonda	CONDominio RESIDENCIAL VERTICAL NUNCIATURA	Residencial	3351	1-638190-2000	662,17
San José	Mata Redonda	VISTA DE NUNCIATURA	Residencial	3359	1-1223824-2008	1671,50
San José	Mata Redonda	VISTA DE NUNCIATURA	Residencial	3359	1-1223824-2008	1026,33
San José	Mata Redonda	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL LE PARC	Residencial	2920	1-1190728-2007	765,29
San José	Mata Redonda	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL LE PARC	Residencial	2920	1-1190728-2007	1531,18
San José	Mata Redonda	CONDominio LA CORRONGA	Residencial	1855	1-3964-1965	543,77
San José	Mata Redonda	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL ZAFIRO	Residencial	4082	1-556548-1984	812,95
San José	Mata Redonda	CONDominio RESIDENCIAL VERTICAL NUNCIATURA III	Residencial	3861	1-6343-1969	394,30
San José	Mata Redonda	CONDominio RESIDENCIAL VERTICAL DAKUR	Residencial	3199	1-1442128-2010	426,65
San José	Mata Redonda	CONDominio VISTA AZUL	Residencial	978	1-357965-1979	841,11
San José	Mata Redonda	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL AMBAR	Residencial	4157	1-1909140-2016	1447,89
San José	Mata Redonda	RESIDENCIAL SABANA MEDITERRANEO	Residencial	2911	1-786777-2002	314,28
San José	Mata Redonda	Condominio Alfa	Residencial	546	1-661366-1986	442,62
San José	Mata Redonda	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL RIO ALTO	Residencial	1710	1-286927-1977	790,08
San José	Mata Redonda	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL RIO ALTO	Residencial	1710	1-286927-1977	13920,61
San José	Mata Redonda	RESIDENCIAL SABANA MEDITERRANEO	Residencial	2911	1-786777-2002	281,25
San José	Mata Redonda	COMPANÍA DE INVERSIONES PEDRALBES LIMITADA	Residencial	649		832,66
San José	Mata Redonda		Residencial	223		329,76
San José	Mata Redonda	CONDominio VILLAS DEL OESTE	Residencial	816		1238,67
San José	Mata Redonda	CONDominio VILLAS DEL OESTE	Residencial	816		1282,32
San José	Mata Redonda	CONDominio PITER	Residencial	117		407,94
San José	Mata Redonda	CONDominio RESIDENCIAL HORIZONTAL JACARANDA	Residencial	2541		717,00
San José	Mata Redonda	APARTAMENTOS SAINT TROPEZ	Residencial	46		625,10
San José	Mata Redonda	CONDominio LOFT DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS	Residencial	4090		438,10
San José	Mata Redonda	CONDominio PRAVAL	Residencial	417		361,27
San José	Mata Redonda	CONDominio RESIDENCIAL VERTICAL ALAMEDA	Mixto(Comercial y Residencial)	3176	1-1081466-2006	271,88
San José	Mata Redonda	CONDominio ANDREA	Mixto(Comercial y Residencial)	801	1-575856-1985	1083,98
San José	Mata Redonda	CONDominio INMOBILIARIA TUMAN S.A	Mixto(Comercial y Residencial)	202		949,91
San José	Mata Redonda	CONDominio SABANA PALACIO	Mixto(Comercial y Residencial)	990	1-199824-1994	1029,37
San José	Mata Redonda	CONDominio JARDINES DE SEVILLA	Mixto(Comercial y Residencial)	815	1-814445-1989	2280,79

San José	Mata Redonda	CONDominio MAR DE PLATA	Mixto(Comercial y Residencial)	486	1-7052-1976	1546,09
San José	Mata Redonda	CONDominioALTOS DE NUNCIATURA	Mixto(Comercial y Residencial)	2681	1-1076996-2006	2137,50
San José	Mata Redonda	PLAZA TORRE DEL OESTE	Mixto(Comercial y Residencial)	2432		1005,30
San José	Mata Redonda	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL NUNCIATURA FLATS	Mixto(Comercial y Residencial)	4006	1-1644617-2013	1418,67
San José	Mata Redonda	CONDominio CLAYDERMAN	Mixto(Comercial y Residencial)	892	1-154575-1993	503,92
San José	Mata Redonda	CONDominio MIRAVALLS	Mixto(Comercial y Residencial)	398		1947,26
San José	Mata Redonda	CONDominio TORRE ROHRMOSER	Mixto(Comercial y Residencial)	4238	1-599283-1985	1375,92
San José	Mata Redonda	CONDominio ILKERIN	Mixto(Comercial y Residencial)	535	1-493979-1983	572,03
San José	Mata Redonda	COINDominio MARIA CECILIA	Mixto(Comercial y Residencial)	1579		1323,01
San José	Mata Redonda	CONDominio JARDINES DE SEVILLA	Mixto(Comercial y Residencial)	815	1-814445-1989	2483,81
San José	Mata Redonda	CONDominio RESIDENCIAL IBIZA	Mixto(Comercial y Servicios)	317	1-675940-1987	3531,77
San José	Mata Redonda	VISTA DEL PARQUE	Mixto(Comercial y Servicios)	2308	1-1096244-2006	1596,22
San José	Mata Redonda	CONDominio RESIDENCIAL COMERCIAL METROPOLITAN TOWE	Mixto(Comercial y Servicios)	3019	1-1213255-2008	2179,11
San José	Mata Redonda	Condominio Shekel	Mixto(Comercial y Servicios)	775	1-3940-1967	459,75
San José	Mata Redonda	CONDominio LOMALINDA	Mixto(Comercial y Servicios)	123		1126,33
San José	Mata Redonda	CONDominio LOMALINDA	Mixto(Comercial y Servicios)	123		1572,62
San José	Mata Redonda	Condominio Vertical Comercial Residencial Sabana R	Mixto(Comercial y Servicios)	2836	1-1062134-2006	1371,80
San José	Mata Redonda	Condominio Vertical Comer Res Torres del Parque	Mixto(Comercial y Servicios)	2814	1-1212856-2008	2864,50
San José	Mata Redonda	CONDominio COCA VI HUMPHREY	Mixto(Comercial y Servicios)	743	1-471566-1982	839,31
San José	Mata Redonda	CONDominio AMCHAM PLAZA	Mixto(Comercial y Servicios)	591	1-805967-1989	1926,88
San José	Mata Redonda	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL SABANA NORTE	Mixto(Comercial y Servicios)	2869	1-467463-1982	406,38
San José	Mata Redonda	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL SABANA NORTE	Mixto(Comercial y Servicios)	2869	1-467463-1982	469,40
San José	Mata Redonda	CONDominio MENORCA	Mixto(Comercial y Servicios)	267	1-626562-1986	564,17
San José	Mata Redonda	CONDominio MENORCA	Mixto(Comercial y Servicios)	267	1-626562-1986	2259,65
San José	Mata Redonda	CONDominio MENORCA	Mixto(Comercial y Servicios)	267	1-626562-1986	599,92
San José	Mata Redonda	HOTEL COROBICI	Mixto(Comercial y Servicios)	299	1-2025-1975	4630,28
San José	Mata Redonda	Condominio EPCOT	Mixto(Comercial y Servicios)	738	1-270-1968	535,22
San José	Mata Redonda	HOTEL COROBICI	Mixto(Comercial y Servicios)	299	1-2025-1975	7209,63
San José	Mata Redonda	CONDominio LA COLMENA	Mixto(Comercial y Servicios)	1559	1-617800-2000	1521,33
San José	Mata Redonda	CONDominio OFICENTRO EJECUTIVO LA SABANA 6	Mixto(Comercial y Servicios)	927	1-704364-2001	3310,10
San José	Mata Redonda	Condominio Oficentro Ejecutivo La Sabana, Torre 7	Mixto(Comercial y Servicios)	1004	1-18473-1951	2510,87
San José	Mata Redonda	Condominio Oficentro Ejecutivo La Sabana	Mixto(Comercial y Servicios)	895	1-847078-1989	3418,96
San José	Mata Redonda	CONDominio VERTICAL HORIZONTAL COMERCIAL RESIDENCI	Mixto(Comercial y Servicios)	1915	1-922723-1990	2496,81
San José	Mata Redonda	Condominio Oficentro Ejecutivo La Sabana	Mixto(Comercial y Servicios)	895	1-847078-1989	12507,82
San José	Mata Redonda	CONDominio CENTRO COMERCIAL ELICE	Mixto(Comercial y Servicios)	437	1-726772-1988	2556,38

San José	Mata Redonda	HERYLOREANG	Mixto(Comercial y Servicios)	1044	1-266365-1995	774,02
San José	Merced	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL ALASKA	Residencial	1895	1-905144-2004	7525,61
San José	Merced	Condominio Alcazar	Residencial	684	1-611504-1985	83,95
San José	Merced	CONDOMINIOS MAYA	Residencial	659	1-366843-1979	201,54
San José	Merced	Condominio Alcazar	Residencial	684	1-611504-1985	925,48
San José	Merced	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL ALASKA	Residencial	1895	1-905144-2004	196,39
San José	Merced	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL ALASKA	Residencial	1895	1-905144-2004	87,76
San José	Merced	CONDominio EVA GOLD	Mixto(Comercial y Residencial)	158		226,51
San José	Merced	CONDominio ROSA	Mixto(Comercial y Residencial)	19		799,07
San José	Merced	Condominio Alfa	Mixto(Comercial y Residencial)	256	1-13233-1974	362,57
San José	Merced	CONDominio MALINCHE UNO Y DOS	Mixto(Comercial y Residencial)	1184		286,71
San José	Merced	Condominio Las Orquideas	Mixto(Comercial y Residencial)	87	1-778405-2002	1067,78
San José	Merced	COND. CENTRO COLON ASOCIACION DE COPROPIETARIOS	Mixto(Comercial y Servicios)	3	1-17885-1973	4848,03
San José	Merced	CONDominio TORRES PASEO COLON	Mixto(Comercial y Servicios)	3289	1-1524091-2011	3395,65
San José	Merced	Condominio Torre Mercedes S.A	Mixto(Comercial y Servicios)	1388		4900,96
San José	Merced	COND. COM. RESIDENCIAL V-H CONDADO DEL PARQUE	Mixto(Comercial y Servicios)	3149	1-1527128-2011	20409,64
San José	Merced	CONDominio NUEVO CENTRO COLON	Mixto(Comercial y Servicios)	830	1-1109231-2006	1113,61
San José	Pavas	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA REAL	Residencial	2832	1-1291257-2008	1644,36
San José	Pavas	CONDominio RESIDENCIAL VERTICAL MONTE AZUL TRES	Residencial	1807	1-865716-2003	949,67
San José	Pavas	CONDominio RESIDENCIAL MONTE GALAN DUPLEX S.A.	Residencial	1675	1-703037-2001	474,15
San José	Pavas	RESIDENCIAL VERTICAL LAS BRISAS	Residencial	1866	1-877566-2003	2320,51
San José	Pavas	CONDominio BETINA	Residencial	1349	1-498737-1998	268,74
San José	Pavas	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL VISTA REAL	Residencial	2832	1-1291257-2008	914,74
San José	Pavas	CONDominio RESIDENCIAL MONTE GALAN DUPLEX S.A.	Residencial	1675	1-703037-2001	19760,98
San José	Pavas	CONDominio VILLA DE LAS FLORES	Residencial	1059	1-853922-2003	3597,27
San José	Pavas	CONDominio HABITACIONAL EL ESTORIL	Residencial	26	1-313800-1978	1136,78
San José	Pavas	CONDominio RESIDENCIAL VERTICAL MONTE AZUL TRES	Residencial	1807	1-865716-2003	1036,62
San José	Pavas	14-50 LOFT	Residencial	3369	1-533733-1998	1094,86
San José	Pavas	CONDominio HUETARES	Residencial	365	1-11684-1973	1157,26
San José	Pavas	INFORME REGISTRAL NO INDICA	Residencial	250	1-592520-1985	330,55
San José	Pavas	CONDominio LOS AMIGOS	Residencial	24	1-12977-1971	2019,04
San José	Pavas	CONDominio GALICIA	Residencial	641	1-828829-1989	8356,92
San José	Pavas	CONDominio BACATA CENTRO	Residencial	101	1-539028-1984	749,36
San José	Pavas	CONDominio PLAZA LA AMISTAD	Residencial	1871	1-111955-1993	335,91
San José	Pavas	VERTICAL RESIDENCIAL EDIFICIO UNO-UNO SA	Residencial	4374	1-1323206-2009	746,05
San José	Pavas	CONDominio EL DORADO	Residencial	43	1-4753-1973	332,10

San José	Pavas	CONDOMINIO MARCELA	Residencial	714	1-5361-1973	510,17
San José	Pavas	CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL PASO REAL	Residencial	2623	1-1236160-2007	1238,25
San José	Pavas	CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL NUNCIATURA II	Residencial	3634	1-1615036-2012	687,41
San José	Pavas	CONDOMINIO SANTA CATALINA OESTE	Residencial	392	1-4151-1968	447,67
San José	Pavas	CONDOMINIO APARTAMENTOS OLIMPIA	Residencial	195	1-590265-1985	320,74
San José	Pavas	CONDOMINIO LA VEREDA DE ROHRMOSER	Residencial	4290	1-1829294-2015	556,92
San José	Pavas	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MONTES FER DEL O	Residencial	2880	1-1193729-2007	382,88
San José	Pavas	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL ACUARELA ROHRMOSER	Residencial	3914	1-2675-1972	419,41
San José	Pavas	CONDOMINIO ROHRMOSER 88	Residencial	4144	1-1261175-2008	648,05
San José	Pavas	CONDOMINIO RONNY	Residencial	1326	1-381300-1980	249,38
San José	Pavas	CONDOMINIO RONNY	Residencial	1326	1-381300-1980	255,34
San José	Pavas	CONDOMINIO RONNY	Residencial	1326	1-381300-1980	267,79
San José	Pavas	CONDOMINIO ALICANTE	Residencial	382	1-5949-1968	392,65
San José	Pavas	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL GEROMA	Residencial	1550	1-373440-1979	313,83
San José	Pavas	CONDOMINIO ARNO	Residencial	679	1-7173-1970	377,70
San José	Pavas	CONDOMINIO MARIA MARTA	Residencial	891	1-903-1974	341,36
San José	Pavas	CONDOMINIOS PRISMA	Residencial	731	1-373448-1979	305,91
San José	Pavas	CONDOMINIO MONTEZ	Residencial	4133	1-381297-1980	330,06
San José	Pavas	CONOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL LA RIVERA ROHRMOSER	Residencial	4018	1-1839773-2015	307,13
San José	Pavas	CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL BARCINOVA	Residencial	4277	1-12029-1975	310,36
San José	Pavas	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL ANAIRENE	Residencial	1850	1-731349-2001	383,61
San José	Pavas	CONDOMINIO JAGUA	Residencial	3088	1-3876-1967	236,22
San José	Pavas	CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL SANTA MONICA	Residencial	3418	1-18706-1975	431,35
San José	Pavas	CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL VISTA LINDA	Residencial	3221	1-14892-1975	374,27
San José	Pavas	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL TORRE SEIS	Residencial	3811	1-14901-1975	373,34
San José	Pavas	COND VERTICAL RESIDIENCIAL RAFAEL	Residencial	4004	1-292351-1977	268,32
San José	Pavas	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL ZES	Residencial	1920	1-832976-1989	321,68
San José	Pavas	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL SAN GABRIEL	Residencial	3027	1-1140603-2007	361,37
San José	Pavas	CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL CERROS DEL LLANO	Residencial	3189	1-1547182-2011	276,86
San José	Pavas	CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL BELLAVISTA 2	Residencial	4228	1-345525-1979	311,76
San José	Pavas	CONDOMINIO EL ANGEL NUMERO TRES	Residencial	482	1-651266-1986	397,20
San José	Pavas	CONDOMINIO DOÑA MARIE	Residencial	541	1-651963-1986	235,68
San José	Pavas	INFORME REGISTRAL NO INDICA	Residencial	600	1-772996-1988	738,42
San José	Pavas	CONDOMINIO RESIDENCIAL COMBINADO HORIZONTAL Y VERT	Residencial	1995	1-990398-1991	324,12
San José	Pavas	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL BOBOLI	Residencial	2496	1-881565-2003	200,39
San José	Pavas	COND.RESIDENCIAL LA FAVORITA NORTE	Residencial	161	1-614921-1986	688,60
San José	Pavas	CONDOMINIO ELIZABETH	Residencial	555	1-19666-1973	184,60

San José	Pavas	CONDOMINIO ANDALUCÍA -CATALUÑA CASTILLA-MACARENA	Residencial	770	1-6238- 1991	20087,93
San José	Pavas	CONDOMINIO PACUARE	Residencial	838	1-977064- 1991	419,02
San José	Pavas	CONDOMINIO PACUARE	Residencial	838	1-977064- 1991	841,65
San José	Pavas	CONDOMINIO LA GEROMA	Residencial	144	1-505947- 1983	691,44
San José	Pavas	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL LISA	Residencial	3770	1-505224- 1998	185,35
San José	Pavas	CONDOMINIO GALICIA	Residencial	641	1-828829- 1989	11356,60
San José	Pavas	CONDOMINIO ASTURIAS	Residencial	604	1-840715- 1989	13851,57
San José	Pavas	CONDOMINIO ASTURIAS	Residencial	604	1-840715- 1989	323,59
San José	Pavas	CONDOMINIO ONE ROHRMOSER	Residencial	4441	1-1561328- 2012	952,50
San José	Pavas	CONDOMINIO DOÑA MARIE	Residencial	541	1-651963- 1986	237,51
San José	Pavas	CONDOMINIO 3-109-117242	Residencial	639	1-853768- 1989	6493,53
San José	Pavas	CONOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL LA RIVERA ROHRMOSER	Residencial	4018	1-1839773- 2015	316,15
San José	Pavas	CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL LA FAVORITA II	Residencial	3670	1-1708730- 2013	317,18
San José	Pavas	CONDOMINIO FIORELA	Residencial	3984	6-733980- 2001	827,60
San José	Pavas	CONDOMINIO VILLA DE LAS FLORES	Residencial	1059	1-853922- 2003	1204,45
San José	Pavas	COND VERTICAL RESIENCIAL TORRE W	Residencial	4084	1-1695037- 2013	460,14
San José	Pavas	CONDOMINIO RESIDENCIAL MONTE GALAN DUPLEX S.A.	Residencial	1675	1-703037- 2001	1861,89
San José	Pavas	CONDOMINIO RESIDENCIAL MONTE GALAN DUPLEX S.A.	Residencial	1675	1-703037- 2001	177,04
San José	Pavas	CONDOMINIO RESIDENCIAL MONTE GALAN DUPLEX S.A.	Residencial	1675	1-703037- 2001	1032,23
San José	Pavas	INFORME REGISTRAL NO INDICA	Residencial	598	1-605394- 1985	506,66
San José	Pavas	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL LLAMAS DEL BOSQUE	Residencial	3667	1-1749139- 2014	333,36
San José	Pavas	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL ALAR	Residencial	3773	1-530738- 1984	324,25
San José	Pavas	CONDOMINIO RESIDENCIAL EL OLIVAR	Residencial	2894	1-832204- 2002	599,28
San José	Pavas	CONDOMINIO COSTA BRAVA	Residencial	787	1-382801- 1980	849,49
San José	Pavas	CONDOMINIO EL PARQUE LA GEROMA	Residencial	1085	1-14915- 1975	366,67
San José	Pavas	CONDOMINIO CONSTRUIDO SEISCIENTOS DIEZ.VEINTICUATR	Residencial	3904	1-304801- 1978	268,06
San José	Pavas	CONDOMINIO EL DORADO	Residencial	278	1-1232151- 2007	268,54
San José	Pavas	CONDOMINIO LA FAVORITA	Residencial	224	1-538889- 1984	379,62
San José	Pavas	INFORME REGISTRAL NO INDICA	Residencial	478	1-681038- 1987	769,71
San José	Pavas	INFORME REGISTRAL NO INDICA	Residencial	478	1-681038- 1987	313,41
San José	Pavas	CONDOMINIO TOKU	Residencial	3898	1-652486- 1986	238,57
San José	Pavas	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL SOFIA	Residencial	4273	1-301935- 1978	405,63
San José	Pavas	CONDOMINIO MAYA	Residencial	386	1-651981- 1986	201,17
San José	Pavas	CONDOMINIO EL PARQUE LA GEROMA	Residencial	1085	1-14915- 1975	384,94
San José	Pavas	CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VISTAS LA RIBERA	Residencial	2834		722,81
San José	Pavas	RESIDENCIAL VERTICALVISTA AZUL DE MONTE GALAN	Residencial	1703		903,65

San José	Pavas	CONDONIMIO HORIZONTAL RESIDENCIAL ILLUSE	Residencial	4076		857,33
San José	Pavas	CONDONIMIO ITALPECHI	Residencial	54		1365,71
San José	Pavas	CONDONIMIO EL ANGEL NUMERO UNO	Residencial	322		304,04
San José	Pavas	CONDONIMIO EL ANGEL NUMERO UNO	Residencial	322		346,22
San José	Pavas	INFORME REGISTRAL NO INDICA	Residencial	177		295,16
San José	Pavas	CONDONIMIO LA ROMA	Residencial	446		234,93
San José	Pavas	CONDONIMIO RESIDENCIAL HORIZONTAL LOS SAUCES	Residencial	2341		665,03
San José	Pavas	CONDONIMIO VERTICAL RESIDENCIAL DEL OESTE SALINAS	Residencial	4044		1322,23
San José	Pavas	CONDONIMIO ARILEJO	Residencial	1196		1527,76
San José	Pavas	CONDONIMIO ARILEJO	Residencial	1196		661,96
San José	Pavas	CONDONIMIO RESIDENCIAL HORIZONTAL VISTAS LA RIBERA	Residencial	2834		20885,40
San José	Pavas	RESIDENCIAL VERTICALVISTA AZUL DE MONTE GALAN	Residencial	1703		3568,41
San José	Pavas	RESIDENCIAL VERTICALVISTA AZUL DE MONTE GALAN	Residencial	1703		525,77
San José	Pavas	CONDONIMIO CARINA	Mixto(Comercial y Residencial)	629	1-5973-1970	380,96
San José	Pavas	CONDONIMIO PLAZA LA AMISTAD	Mixto(Comercial y Residencial)	1871	1-111955-1993	1229,66
San José	Pavas	CONDONIMIO OFICENTRO LA VIRGEN DEL CARMEN N° DOS	Mixto(Comercial y Residencial)	911	1-825015-2002	5246,56
San José	Pavas	CONDONIMIO CANTABRICO	Mixto(Comercial y Residencial)	362	1-1912958-2016	1879,04
San José	Pavas	CONDONIMIO VILLA LOESTE	Mixto(Comercial y Residencial)	792		1160,59
San José	Pavas	CONDONIMIO EVEREN	Mixto(Comercial y Residencial)	285		1215,20
San José	Pavas	CONDONIMIO EVEREN	Mixto(Comercial y Residencial)	285		1560,90
San José	Pavas	CONDONIMIO EVEREN	Mixto(Comercial y Residencial)	285		1521,94
San José	Pavas	CONDONIMIO CANTABRICO	Mixto(Comercial y Residencial)	362	1-1912958-2016	1312,39
San José	Pavas	COND VERT COMERCIAL CTRO COMER PLAZA ROHRMOSER	Mixto(Comercial y Residencial)	2008	1-892686-2003	14110,19
San José	Pavas	CONDONIMIO ROCA VERDE	Mixto(Comercial y Residencial)	1095	1-756686-2001	476,52
San José	Pavas	CONDONIMIO SALAMANCA	Mixto(Comercial y Residencial)	783	1-796695-1989	715,24
San José	Pavas	CONDONIMIO INDUSTRIAL PAVAS	Mixto(Comercial y Residencial)	807	1-23273-1991	23299,79
San José	Pavas	APARTAMENTOS Y LOCALES COMERCIALES I.C.	Mixto(Comercial y Residencial)	1307	1-189248-1994	953,87
San José	Pavas	CONDONIMIO APARTAMENTOS OLIMPIA	Mixto(Comercial y Residencial)	195	1-590265-1985	639,52
San José	Pavas	CONDONIMIO TORRESOL	Mixto(Comercial y Residencial)	583	1-5555-1971	656,43
San José	Pavas	CONDONIMIO LLANOS DEL SOL	Mixto(Comercial y Residencial)	443	1-679631-1987	2902,65
San José	Pavas	CONDONIMIO COMERCIAL DON HUGO	Mixto(Comercial y Residencial)	1978	1-819204-2002	728,91
San José	Pavas	CONDONIMIO VILLAMAGNA	Mixto(Comercial y Residencial)	647		2032,66
San José	Pavas	CONDONIMIO VISTA AL SOL NUMERO DOS	Mixto(Comercial y Residencial)	935	1-141656-1993	2530,64
San José	Pavas	CONDONIMIO VISTA AL SOL NUMERO DOS	Mixto(Comercial y Residencial)	935	1-141656-1993	1667,65
San José	Pavas	CONDONIMIO VISTA AL SOL NUMERO DOS	Mixto(Comercial y Residencial)	935	1-141656-1993	1471,41
San José	Pavas	CONDONIMIO V. C. VIRGEN NTRA SRA. PIEDAD DL VALLE	Mixto(Comercial y Residencial)	3371	1-1508950-2011	3648,50
San José	Pavas	CONDONIMIO SALCINO	Mixto(Comercial y Residencial)	681	1-393048-1980	704,37
San José	Pavas	CONDONIMIO ZORA	Mixto(Comercial y Residencial)	534	1-707629-2001	10414,34

San José	Pavas	CONDOMINIO QBO	Mixto(Comercial y Residencial)	4341	1-1982804-2017	5017,05
San José	Pavas	CONDOMINIO VILLA LOESTE	Mixto(Comercial y Residencial)	792		3450,14
San José	Pavas	CONDOMINIO OFICENTRO LA VIRGEN DEL CARMEN N° DOS	Mixto(Comercial y Residencial)	911	1-825015-2002	1638,73
San José	Pavas	CONDOMINIO VISTA AL SOL NUMERO DOS	Mixto(Comercial y Residencial)	935	1-141656-1993	2625,83
San José	Pavas	CONDOMINIO V. C. VIRGEN NTRA SRA. PIEDAD DL VALLE	Mixto(Comercial y Residencial)	3371	1-1508950-2011	5753,91
San José	Pavas	CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL DEL SUR	Mixto(Comercial y Residencial)	1706	1-385728-1997	1377,44
San José	Pavas	COND VERTICAL RESIENCIAL TORRE W	Mixto(Comercial y Residencial)	4084	1-1695037-2013	579,51
San José	Pavas	CONDOMINIO OFICENTRO PLAZA MAYOR	Mixto(Comercial y Servicios)	1241	1-341900-1996	7655,77
San José	Pavas	CONDOMINIO SALCINO	Mixto(Comercial y Servicios)	681	1-393048-1980	734,48
San José	Pavas	CONDOMINIO CENTRO COMERCIAL DEL OESTE	Mixto(Comercial y Servicios)	169	1-577598-1999	8764,74
San José	Pavas	CONDOMINIO LA MESETA	Mixto(Comercial y Servicios)	463	1-1720-1968	340,04
San José	Pavas	CONDOMINIO LA MESETA	Mixto(Comercial y Servicios)	463	1-1720-1968	299,72
San José	Pavas	CONDOMINIO SISTEMA DE CADA CIUDAD	Mixto(Comercial y Servicios)	168		606,38
San José	Pavas	CONDOMINIO PLAZA MAYOR	Mixto(Comercial y Servicios)	665	1-8512-1991	13062,49
San José	Pavas	PRELIMINAR SE CONSIDERA "CORPORACION FEBRERO 18"	Mixto(Comercial y Servicios)	542	1-7516-1970	431,32
San José	Pavas	CONDOMINIO COMERCIAL ROSADO	Mixto(Comercial y Servicios)	851	1-3187-1967	270,33
San José	San Francisco de Dos Ríos	CONDOMINIO LEO NUEVE	Residencial	423	1-681932-1987	1263,73
San José	San Francisco de Dos Ríos	CONDOMINIO RESIDENCIAL HAUG	Residencial	3401	1-1398923-2010	433,55
San José	San Francisco de Dos Ríos	CONDOMINIO EL TOQUI	Residencial	2093	1-424482-1981	626,74
San José	San Francisco de Dos Ríos	CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL TORRE DEL ESTE	Residencial	3197	1-1077104-2006	564,77
San José	San Francisco de Dos Ríos	RESIDENCIAL VERTICAL EL BOSQUE FLATSS	Residencial	4203	1-1921916-2016	747,79
San José	San Francisco de Dos Ríos	CONDOMINIO RESIDENCIAL LA PACIFICA	Residencial	1375	1-608090-2000	4194,53
San José	San Francisco de Dos Ríos	CONDOMINIO SAINT DENISSE	Residencial	1321	1-502307-1998	1560,04
San José	San Francisco de Dos Ríos	CONDOMINIO LA PALMERA	Residencial	562	1-493275-1983	596,67
San José	San Francisco de Dos Ríos	CONDOMINIO ADRIANA	Residencial	1502		428,91
San José	San Francisco de Dos Ríos	CONDOMINIO LA PAZ	Mixto(Comercial y Servicios)	784	1-343093-1979	965,12
San José	San Sebastián	CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VILLAS TOSCANA	Residencial	2077	1-998833-2005	5288,47
San José	San Sebastián	CONDOMINIO CENTRO COMERCIAL ZOROBARU	Residencial	156	1-442271-1981	962,99
San José	San Sebastián	CONDOMINIO CARMEL	Residencial	1228	1-161810-1994	3886,92
San José	San Sebastián	CONDOMINIO VISTA HERMOSA	Residencial	560		580,89
San José	San Sebastián	CONDOMINIO LA PASTORA	Residencial	1110	1-439033-1981	114,07
San José	San Sebastián	CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL CONDADO DEL VALLE	Residencial	4088	1-1359499-2009	5921,10
San José	San Sebastián	Condominio Santo Tomas	Residencial	703	1-869760-1990	3968,31
San José	San Sebastián	Condominio Santo Tomas	Residencial	703	1-869760-1990	5740,14
San José	San Sebastián	CONDOMINIO LA PASTORA	Residencial	1110	1-439033-1981	3614,32
San José	San Sebastián	Condominio los Galenos	Residencial	60	1-370275-1979	364,01

San José	San Sebastián	Condominio Limon	Residencial	1027	1-622096-1986	7378,33
San José	San Sebastián	CONDOMINIO VISTA DEL CENTRO	Residencial	2837	1-70241-1992	6750,12
San José	San Sebastián	CONDOMINIO ZOROBARU	Residencial	201	1-444137-1981	528,90
San José	San Sebastián	Condominio Santo Tomas	Residencial	703	1-869760-1990	7405,48
San José	San Sebastián	Condominio Residencial Horizontal San Sebastian	Residencial	2634	1-715766-2001	2280,29
San José	San Sebastián	CONDOMINIO CUATRO PUNTO CUATRO	Residencial	3791	1-104213-1961	245,61
San José	San Sebastián	Condominio del Norte Edif. No. Uno	Residencial	194	1-446133-1981	369,87
San José	San Sebastián	Condominio Vista Verde	Residencial	230	1-444135-1981	363,51
San José	San Sebastián	Condominio Guanacaste	Residencial	1029		1207,69
San José	San Sebastián	Condominio Frances	Residencial	184		252,32
San José	San Sebastián	CONDOMINIO ZOROBARU NUMERO DOS	Residencial	192		303,56
San José	San Sebastián	CONDOMINIO ELI	Residencial	227		157,10
San José	San Sebastián	CONDOMINIO SISTEMA DE CADA CIUDAD	Residencial	387		351,94
San José	San Sebastián	Condominio Bilbao Numero Uno	Residencial	739		1336,72
San José	San Sebastián	Condominio Bilbao Numero Uno	Residencial	739		126,32
San José	San Sebastián	Condominio Cartago	Residencial	1028		4475,62
San José	San Sebastián	Locales Comerciales Trío del Sur	Comercial	3742	1-1592222-2012	366,45
San José	San Sebastián	CONDOMINIO LA PAZ	Mixto(Comercial y Residencial)	2789	1-1280865-2008	439,70
San José	San Sebastián	CONDOMINIO RESIDENCIAL EL PARQUE	Mixto(Comercial y Residencial)	1624	1-552085-1999	9781,46
San José	San Sebastián	Condominio Residencial Don Francisco	Mixto(Comercial y Servicios)	771	1-925013-1990	1793,21
San José	San Sebastián	Condominio La Rotonda	Mixto(Comercial y Servicios)	191	1-501756-1983	451,17
San José	San Sebastián	Condominio La Rotonda	Mixto(Comercial y Servicios)	191	1-501756-1983	881,16
San José	San Sebastián	CONDOMINIO WALKIRIA	Mixto(Comercial y Servicios)	369	1-591362-1985	1216,18
San José	San Sebastián	CONDOMINIO WALKIRIA	Mixto(Comercial y Servicios)	369	1-591362-1985	325,90
San José	San Sebastián	CONDOMINIO VISTA DEL CENTRO	Mixto(Comercial y Servicios)	2837	1-70241-1992	494,69
San José	Uruca	Condominio Residencial Horizontal Galaxia	Residencial	4183	1-1826734-2015	218,29
San José	Uruca	Condominio Pie Monte 1	Residencial	1026	1-268277-1995	11732,14
San José	Uruca	Condominio Vertical Residencial Vistas del Robleda	Residencial	3267	1-1570025-2012	1843,43
San José	Uruca	Condominio Cuneo	Residencial	1050	1-305164-1978	2760,56
San José	Uruca	Condominio Vertical Residencial Sol del Pacafico	Residencial	2675	1-1082680-2006	807,73
San José	Uruca	Condominio Residencial Millenium	Residencial	2222	1-1066067-2006	2689,90
San José	Uruca	Condominio Residencial Millenium	Residencial	2222	1-1066067-2006	3625,02
San José	Uruca	Condominio Urano de San José Dos Mil	Residencial	645	1-916133-1990	4942,58
San José	Uruca	Condominio Vista Verde	Residencial	850	1-898791-1990	1008,08
San José	Uruca	Condominio Horizontal Residencial Villa Antares	Residencial	2839	1-2088-1969	646,36
San José	Uruca	Condominio Horizontal Residencial Villa Antares	Residencial	2839	1-2088-1969	988,19
San José	Uruca	Condominio Villa Pontevedra	Residencial	740	1-960700-1991	1909,92
San José	Uruca	Condominio Villa Pontevedra	Residencial	740	1-960700-1991	2164,89
San José	Uruca	Condominio Santander Uno	Residencial	367	1-707779-1987	1410,27
San José	Uruca	CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL TORRE CRISTALES	Residencial	3225	1-1306973-2008	1307,90

San José	Uruca	Condominio Residencial Horizontal Arbol Plaza	Residencial	3548	1-1498077-2011	887,39
San José	Uruca	Condominio Coyoacan	Residencial	1106	1-247314-1995	1016,15
San José	Uruca	Condominio Las Palmas	Residencial	391	1-714264-1987	11671,08
San José	Uruca	Condominio Vertical Residencial Duooft	Residencial	3648	1-1749693-2014	495,22
San José	Uruca	Condominio Santander Uno	Residencial	367	1-707779-1987	18292,36
San José	Uruca	Condominio Cuneo	Residencial	1050	1-305164-1978	2703,58
San José	Uruca	CONDADO DEL PALACIO	Residencial	2021	1-929466-2004	17240,89
San José	Uruca	Condominio Pie Monte II	Residencial	1467	1-589037-1999	6155,65
San José	Uruca	Condominio Urano de San José Dos Mil	Residencial	645	1-916133-1990	2826,44
San José	Uruca	Condominio Residencial Horizontal Galaxia	Residencial	4183	1-1826734-2015	235,38
San José	Uruca	Condominio Oficentro Siglo XXI	Residencial	1848	1-714784-2001	1266,55
San José	Uruca	Condominio Las Palmas	Residencial	391	1-714264-1987	280,46
San José	Uruca	Condominio Vertical Residencial Vistas del Robleda	Residencial	3267	1-1570025-2012	1581,53
San José	Uruca	Condominio Pie Monte 1	Residencial	1026	1-268277-1995	1513,57
San José	Uruca	Condominio Residencial Las Brisas de Merida	Residencial	2446	1-305102-1978	563,83
San José	Uruca	Condominio Horizontal Residencial Don RamSn	Residencial	3200	1-1602153-2012	535,72
San José	Uruca	Condominio Residencial Acana	Residencial	1440		1347,24
San José	Uruca	Condominio Residencial Acana	Residencial	1440		1345,68
San José	Uruca	Condominio Residencial Acana	Residencial	1440		1372,33
San José	Uruca	Condominio Horizontal Industrial Europark	Industrial	3730		5940,84
San José	Uruca	Condominio Azur	Mixto(Comercial y Residencial)	808	1-305961-1978	476,80
San José	Uruca	Condominio Residencial Oroki	Mixto(Comercial y Residencial)	259	1-543832-1984	14518,53
San José	Uruca	Condominio Oficentro Palacio	Mixto(Comercial y Residencial)	1007	1-176460-1994	923,59
San José	Uruca	Condominio Lami Cancun	Mixto(Comercial y Residencial)	412	1-280485-1977	9153,31
San José	Uruca	Condominio El Robledal S.A.	Mixto(Comercial y Residencial)	188	1-964458-2004	1270,41
San José	Uruca	Condominios Centro de Mayoristas S.A.	Mixto(Comercial y Residencial)	1080	1-174359-1994	6164,08
San José	Uruca	Condominio Horizontal Comercial San Marino	Mixto(Comercial y Residencial)	2439	1-1162585-2007	9205,42
San José	Uruca	Condominio Pie Monte II	Mixto(Comercial y Servicios)	1467	1-589037-1999	122,20
San José	Uruca	Condominio EDIF BETA1 SJ	Mixto(Comercial y Servicios)	548	1-504533-1984	4416,85
San José	Uruca	Condominio Oficentro Siglo XXI	Mixto(Comercial y Servicios)	1848	1-714784-2001	1534,22
San José	Uruca	Condominio Villa Pontevedra	Mixto(Comercial y Servicios)	740	1-960700-1991	2400,81
San José	Uruca	Condominio M.Z.	Mixto(Comercial y Servicios)	556		419,03
San José	Uruca	Condominios Comercial de Fincas Primarias Individu	Mixto(Comercial y Servicios)	1911	1-922333-2004	8721,55
San José	Uruca	Condominios Comercial de Fincas Primarias Individu	Mixto(Comercial y Servicios)	1911	1-922333-2004	2663,96
San José	Uruca	Condominio Pie Monte II	Mixto(Comercial y Servicios)	1467	1-589037-1999	3668,90
San José	Zapote	CONDominio DEL SUR	Residencial	430	1-510697-1983	150,97
San José	Zapote	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL WIARA	Residencial	3472	1-1610276-2012	308,94
San José	Zapote	CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL SAN TELMO	Residencial	3306	1-309573-1978	337,47

San José	Zapote	CONDominio DEL SUR	Residencial	430	1-510697-1983	9330,82
San José	Zapote	CONDominio TRIN CORT SA	Residencial	1477	1-2051557-2018	427,86
San José	Zapote	COND. RESIDENCIAL LAS CATAÑUELAS	Residencial	1333	1-122663-1993	2959,02
San José	Zapote	COND. RESIDENCIAL LAS CATAÑUELAS	Residencial	1333	1-122663-1993	10057,67
San José	Zapote	CONDominio LOMAS DE CORDOBA	Residencial	373	1-706497-1987	2054,81
San José	Zapote	CONDominio ZAPOTAL	Residencial	718	1-875701-1990	2950,18
San José	Zapote	CONDominio MARIA GABRIELA	Residencial	1466	1-143752-1993	1516,48
San José	Zapote	CONDominio ZAPOTAL	Residencial	718	1-875701-1990	4209,18
San José	Zapote	COND. TORRE BLANCA	Residencial	769	1-146772-1993	2793,35
San José	Zapote	CONDominio LOS ABOGADOS	Residencial	237	1-518-1972	641,39
San José	Zapote	CONDominio EL CORDOBA	Residencial	711	1-627462-1986	5052,02
San José	Zapote	CONDominio DEL SUR	Residencial	430	1-510697-1983	5337,36
San José	Zapote	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL BRISAS DEL ZAPOTE	Residencial	2548	1-837087-2003	9818,31
San José	Zapote	CONDominio CORDOBA	Residencial	526	1-705328-1987	690,86
San José	Zapote	CONDominio MARIA TERESA	Residencial	1361	1-12415-1971	4712,02
San José	Zapote	CONDominio LOMAS DE CORDOBA	Residencial	373	1-706497-1987	199,79
San José	Zapote	CONDominio LOMAS DE CORDOBA	Residencial	373	1-706497-1987	4445,23
San José	Zapote	CONDominio RESIDENCIAL ABOGADOS SUR	Residencial	170	1-632227-1986	3094,83
San José	Zapote	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL BRISAS DEL ZAPOTE	Residencial	2548	1-837087-2003	1204,97
San José	Zapote	CONDominio MARIA GABRIELA	Residencial	1466	1-143752-1993	1148,78
San José	Zapote	CONDominio DEL SUR	Residencial	430	1-510697-1983	1085,11
San José	Zapote	CONDominio LA ESFINGE DORADO	Residencial	413		409,09
San José	Zapote	COND PAOLA	Residencial	164		1021,21
San José	Zapote	Condominio KARBAU	Mixto(Comercial y Residencial)	336	1-509385-1983	211,38
San José	Zapote	Condominio KARBAU	Mixto(Comercial y Residencial)	336	1-509385-1983	209,32
San José	Zapote	COND. TORRE BLANCA	Mixto(Comercial y Residencial)	769	1-146772-1993	1635,87
San José	Zapote	CONDominio VERANO	Mixto(Comercial y Servicios)	78	1-4654-1972	357,01
San José	Zapote	APARTAMENTOS	Mixto(Comercial y Servicios)	221	1-576697-1985	222,03
San José	Zapote	CONDominio TURRUJAL	Mixto(Comercial y Servicios)	261	1-546748-1984	2677,14
San José	Zapote	COND.HORIZONTAL COMERCIAL SEDE DE ORG. LECHERA CR	Mixto(Comercial y Servicios)	2860	1-638724-1986	658,39
San José	Zapote	COND.HORIZONTAL COMERCIAL SEDE DE ORG. LECHERA CR	Mixto(Comercial y Servicios)	2860	1-638724-1986	325,39
San José	Zapote	PASEO DEL PARQUE	Mixto(Comercial y Servicios)	800	1-273555-1995	7358,01
San José	Zapote	CONDominio DEL SUR	Mixto(Comercial y Servicios)	430	1-510697-1983	4727,84
Santa Ana	Brasil	COND. ALTANA	Residencial	4163	1-1926225-2016	11191,90
Santa Ana	Brasil	COND. BOSQUE ESCONDIDO	Residencial	2758	1-1043344-2005	43581,80
Santa Ana	Brasil	COND. LAGOS DEL SOL	Residencial	4016	1-1563195-2012	91606,95
Santa Ana	Brasil	COND. LOMAS DE SANTA ANA	Residencial	4474	1-1815056-2015	11639,80
Santa Ana	Brasil	COND. NATURA PARK	Residencial	3983	1-1775014-2014	13358,75

Santa Ana	Brasil	COND. PLAZA DEL RIO	Residencial	3746	1-1275508-2008	20650,54
Santa Ana	Brasil	COND. REMANSO DE MALLORCA	Residencial	2150	1-826305-2002	4716,29
Santa Ana	Brasil	COND. PARQUES DEL SOL	Residencial	3216	1-1549150-2012	16625,93
Santa Ana	Brasil	COND. PARQUES DEL SOL	Residencial	3216	1-1549150-2012	27984,99
Santa Ana	Brasil	COND. ESPAVEL	Residencial	4212		4633,85
Santa Ana	Piedades	COND. ALTOS DE LA CARANA	Residencial	4193	1-1089471-2006	31885,25
Santa Ana	Piedades	COND. ARCOBOLEDA	Residencial	4136	1-652935-1986	725,31
Santa Ana	Piedades	COND. AZURA FLATS	Residencial	3407	1-1645847-2013	6108,60
Santa Ana	Piedades	COND. BAKIA FLATS	Residencial	3767	1-678002-2001	2798,81
Santa Ana	Piedades	COND. BAMBU	Residencial	1758	1-766816-2002	2667,32
Santa Ana	Piedades	COND. BOSQUE DORADO	Residencial	1816	1-886326-2003	50460,78
Santa Ana	Piedades	COND. BOSQUES DE CARANA	Residencial	4119	1-1240714-2007	11780,45
Santa Ana	Piedades	COND. BOSQUES DE NOGAL	Residencial	1721	1-794952-2002	4122,88
Santa Ana	Piedades	COND. BOSQUES DEL RIO	Residencial	3113	1-754190-2001	24461,33
Santa Ana	Piedades	COND. BOSQUES ORO SOL	Residencial	3538	1-857956-2003	10461,07
Santa Ana	Piedades	COND. CASA SOL	Residencial	3086	1-1645682-2013	26505,73
Santa Ana	Piedades	COND. CINCO LOFT	Residencial	3159	1-937510-2004	1691,03
Santa Ana	Piedades	COND. COLINA LINDA	Residencial	3500	1-1672755-2013	88764,46
Santa Ana	Piedades	COND. CONDO ROBLE	Residencial	2525	1-1258773-2008	44310,27
Santa Ana	Piedades	COND. FLORANA	Residencial	1783	1-408595-1980	1473,43
Santa Ana	Piedades	COND. GUARUMO	Residencial	2212	1-695188-2001	1317,48
Santa Ana	Piedades	COND. HACIENDA BARCELONA	Residencial	2904	1-165327-1994	20707,20
Santa Ana	Piedades	COND. HACIENDA PARAISO	Residencial	3847	1-1692955-2013	5285,12
Santa Ana	Piedades	COND. HACIENDA REAL	Residencial	1918	1-918475-2004	28084,37
Santa Ana	Piedades	COND. LA BICOK	Residencial	3781	1-643073-2000	450,32
Santa Ana	Piedades	COND. LAS LOMAS	Residencial	2531	1-968633-2004	13227,19
Santa Ana	Piedades	COND. LAS PAMPAS	Residencial	3416	1-881583-2003	11247,27
Santa Ana	Piedades	COND. LOS BALKANES	Residencial	3439	1-1584427-2012	19306,29
Santa Ana	Piedades	COND. ORO REAL	Residencial	3886	1-1184518-2007	12507,76
Santa Ana	Piedades	COND. ORO SOL	Residencial	1767	1-857948-2003	67851,48
Santa Ana	Piedades	COND. PALMANOVA	Residencial	1592	1-743487-2001	9145,12
Santa Ana	Piedades	COND. PANORAMA	Residencial	3987	1-1014467-2005	16282,34
Santa Ana	Piedades	COND. PARQUE MONTANA DEL SOL	Residencial	197	1-514730-1983	271731,23
Santa Ana	Piedades	COND. RIO PLATA	Residencial	4217	1-165326-1994	18920,94
Santa Ana	Piedades	COND. TORRES DE RIO ORO	Residencial	4232	1-1653485-2013	5843,57
Santa Ana	Piedades	COND. VEREDA DEL RIO	Residencial	2915	1-1519799-2011	7061,41
Santa Ana	Piedades	COND. VILLA PIEDADES	Residencial	3288	1-1417082-2010	14265,32
Santa Ana	Piedades	COND. VISTA ALTA	Residencial	3439	1-1584427-2012	654,97
Santa Ana	Piedades	COND. VISTA DE ORO	Residencial	4	1-868458-2003	3588,06

Santa Ana	Piedades	COND. VISTANA LOFT CONDOMINIUMS	Residencial	2785	1-1947-1991	1897,72
Santa Ana	Piedades	COND. EL ROBLE	Residencial	2725	1-939788-2004	1152,80
Santa Ana	Piedades	COND. PASO DEL SOL	Residencial	1105	1-220099-1994	12850,02
Santa Ana	Piedades	COND. FONTANA	Residencial	3787		1715,77
Santa Ana	Piedades	COND. PUENTE RIALTO	Residencial	0		5739,02
Santa Ana	Piedades	COND. VILLA SOL	Residencial	4109		4751,05
Santa Ana	Piedades	COND. CASA DE RETIRO ANTARA	Mixto(Comercial y Residencial)	3489	1-1635387-2013	84654,99
Santa Ana	Piedades	COND. CONDOPARC	Industrial	2025	1-662432-2000	109858,59
Santa Ana	Piedades	COND. PARQUE INDUSTRIAL DEL OESTE	Industrial	1518	1-647058-2000	19485,98
Santa Ana	Pozos	COND. ALCAZARES	Residencial	3047	1-1455586-2010	20294,02
Santa Ana	Pozos	COND. ALMA VERDE	Residencial	2395	1-1110394-2006	16336,59
Santa Ana	Pozos	COND. ALMERIA	Residencial	2519	1-772197-2002	25764,81
Santa Ana	Pozos	COND. ALTO DE PEREIRA	Residencial	1462	1-720341-1987	1372,78
Santa Ana	Pozos	COND. ALTOS DEL GOLF	Residencial	3013	1-1441626-2010	68083,53
Santa Ana	Pozos	COND. ARBOLEDA	Residencial	1571	1-668210-2000	2824,98
Santa Ana	Pozos	COND. BOSQUES DE CARAO	Residencial	3385	1-1614733-2012	26534,61
Santa Ana	Pozos	COND. BOSQUES DE LINDORA	Residencial	843	1-3500-1991	77887,21
Santa Ana	Pozos	COND. BOULEVAR DEL SOL	Residencial	1862	1-749165-2001	7631,85
Santa Ana	Pozos	COND. BRISAS DE VILLA REAL	Residencial	3441	1-807533-2002	20310,73
Santa Ana	Pozos	COND. CAMBRIDGE	Residencial	3001	1-618843-2000	190,90
Santa Ana	Pozos	COND. CASA SANTANA	Residencial	2944	1-895952-2003	19532,36
Santa Ana	Pozos	COND. CATALANO	Residencial	2685	1-496987-1983	1273,04
Santa Ana	Pozos	COND. CEDRELA	Residencial	4221	1-720343-1987	703,50
Santa Ana	Pozos	COND. CELAJES DEL GOLFO	Residencial	2673	1-751073-1988	1517,55
Santa Ana	Pozos	COND. CERRO REAL	Residencial	1574	1-1486103-2011	108504,96
Santa Ana	Pozos	COND. CHAULA	Residencial	3750	1-799328-2002	401,93
Santa Ana	Pozos	COND. CHIPRE	Residencial	4286	1-584187-1985	1268,89
Santa Ana	Pozos	COND. CIELO ESTRELLADO	Residencial	1425	1-594974-1999	1018,34
Santa Ana	Pozos	COND. CINCUENTA COMAR	Residencial	3616	1-761408-2002	5352,82
Santa Ana	Pozos	COND. D8	Residencial	3837	1-661202-2000	175,26
Santa Ana	Pozos	COND. DENDERA	Residencial	4095	1-1214865-2008	15394,64
Santa Ana	Pozos	COND. ECO RESIDENCIAL VILLA REAL II	Residencial	1623	1-727325-2001	45679,90
Santa Ana	Pozos	COND. EL DORADO	Residencial	2493	1-947962-2004	2477,02
Santa Ana	Pozos	COND. EL VALLE DE FONTANA REAL	Residencial	3184	1-824002-2002	433,02
Santa Ana	Pozos	COND. EL VINEDO	Residencial	2089	1-366412-1996	4962,41
Santa Ana	Pozos	COND. ENTRE VALLES	Residencial	1694	1-682550-2001	2428,15
Santa Ana	Pozos	COND. ESTANCIA SAN RAFAEL	Residencial	1924	1-181165-1994	1997,75
Santa Ana	Pozos	COND. FUTURA	Residencial	3998		7568,94
Santa Ana	Pozos	COND. GENESIS LOFT	Residencial	3457	1-206127-1994	955,30
Santa Ana	Pozos	COND. HACIENDA 1	Residencial	1776	1-810542-2002	9040,84

Santa Ana	Pozos	COND. HACIENDA 2	Residencial	1780	1-810543-2002	9034,73
Santa Ana	Pozos	COND. HACIENDA LINDORA	Residencial	1796	1-662532-2000	46252,58
Santa Ana	Pozos	COND. JARDINES DEL VALLE	Residencial	3314	1-1531545-2011	17575,75
Santa Ana	Pozos	COND. KUORA LINDORA	Residencial	4111	1-1762789-2014	11570,21
Santa Ana	Pozos	COND. LA ALAMEDA	Residencial	1792	1-7626-1976	12221,54
Santa Ana	Pozos	COND. LA CORUNA	Residencial	2434	1-1163656-2007	1432,75
Santa Ana	Pozos	COND. LA ESCONDIDA	Residencial	2838	1-1143862-2007	15620,48
Santa Ana	Pozos	COND. LA ESTANCIA DE LINDORA	Residencial	1747	1-785210-2002	5588,34
Santa Ana	Pozos	COND. LA GARTIJA	Residencial	1582	1-715057-2001	3440,47
Santa Ana	Pozos	COND. LA POSADA DEL SOL	Residencial	2116	1-954868-2004	15176,22
Santa Ana	Pozos	COND. LA PUERTA DE HIERRO	Residencial	1536	1-650012-2000	85869,87
Santa Ana	Pozos	COND. LA ROCA	Residencial	1532	1-594945-1999	2298,67
Santa Ana	Pozos	COND. LA SALAMANDRA	Residencial	1700	1-533403-1998	3016,28
Santa Ana	Pozos	COND. LAGO MAR	Residencial	2492	1-1299541-2008	28137,73
Santa Ana	Pozos	COND. LAJAS DEL RIO	Residencial	2863	1-1083945-2006	6218,75
Santa Ana	Pozos	COND. LAS BRISAS	Residencial	3647	1-650037-2000	897,58
Santa Ana	Pozos	COND. LAUREL DEL BOSQUE	Residencial	3041	1-661223-2000	279,63
Santa Ana	Pozos	COND. LEONARDO	Residencial	2993	1-1080222-2006	1540,47
Santa Ana	Pozos	COND. LINDORA FLATS	Residencial	3882	1-915287-2004	1489,31
Santa Ana	Pozos	COND. LINDORA LOFT ETAPA A	Residencial	3824	1-983479-1991	1479,54
Santa Ana	Pozos	COND. LINDORA PLACE	Residencial	3586	1-1463864-2010	14013,53
Santa Ana	Pozos	COND. LOFTS LINDORA	Residencial	3929	1-1843340-2015	4972,34
Santa Ana	Pozos	COND. LOMAS DE ABRIL	Residencial	1836	1-796337-2002	2039,98
Santa Ana	Pozos	COND. MARIA FELIX	Residencial	2981	1-1168373-2007	1005,27
Santa Ana	Pozos	COND. MARISOL	Residencial	975	1-176432-1994	1325,71
Santa Ana	Pozos	COND. MIRADOR DEL VALLE	Residencial	1420	1-606366-2000	1380,47
Santa Ana	Pozos	COND. MIRAMONTE	Residencial	1741	1-723992-2001	5696,27
Santa Ana	Pozos	COND. MONTE REAL	Residencial	2100	1-260894-1995	6811,08
Santa Ana	Pozos	COND. MONTE ROCA	Residencial	3384	1-533404-1998	3436,91
Santa Ana	Pozos	COND. MONTESOL	Residencial	2803	1-1092738-2006	35654,56
Santa Ana	Pozos	COND. NYA	Residencial	3568	1-1090227-2006	29803,03
Santa Ana	Pozos	COND. PALMA DEL VALLE	Residencial	2546	1-1254700-2008	2289,01
Santa Ana	Pozos	COND. PALMA REAL DEL OESTE	Residencial	1827	1-977617-1991	6320,71
Santa Ana	Pozos	COND. PROVIDENCIA	Residencial	3470	1-1185654-2007	7926,71
Santa Ana	Pozos	COND. PUERTAS DEL SOL	Residencial	2188	1-946032-2004	14141,56
Santa Ana	Pozos	COND. Q	Residencial	3631	1-1176279-2007	2047,07
Santa Ana	Pozos	COND. QUINTERO	Residencial	1619	1-1548159-2012	3129,47
Santa Ana	Pozos	COND. REAL DE CASTILLA	Residencial	1739	1-720342-1987	1038,43
Santa Ana	Pozos	COND. RINCON DEL SOL	Residencial	1890	1-206084-1994	921,73

Santa Ana	Pozos	COND. ROMANZA	Residencial	3741	1-1199986-2007	16635,22
Santa Ana	Pozos	COND. ROSEWOOD	Residencial	3552	1-621735-2000	186,49
Santa Ana	Pozos	COND. SAN MARINO	Residencial	3146	1-824001-2002	464,04
Santa Ana	Pozos	COND. SANTA MARIA DEL LAGO	Residencial	2143	1-868937-2003	635,42
Santa Ana	Pozos	COND. SITIO REAL	Residencial	1214	1-227912-1994	17648,07
Santa Ana	Pozos	COND. SOL NACIENTE AZUL	Residencial	3071	1-1364587-2009	479,62
Santa Ana	Pozos	COND. TERRACOTA	Residencial	1656	1-758354-2001	3031,73
Santa Ana	Pozos	COND. TORRENTO	Residencial	2244	1-1073731-2006	949,24
Santa Ana	Pozos	COND. TUBO	Residencial	1936	1-533402-1998	2111,69
Santa Ana	Pozos	COND. URBAN FLATS	Residencial	4483	1-1839503-2015	9330,98
Santa Ana	Pozos	COND. VALLE DE SANTA ANA	Residencial	1597	1-176434-1994	3035,19
Santa Ana	Pozos	COND. VALLE ESCONDIDO	Residencial	1707	1-123538-1993	44460,18
Santa Ana	Pozos	COND. VALLE LAJAS	Residencial	3091	1-1553724-2012	335755,71
Santa Ana	Pozos	COND. VIA FONTANA	Residencial	3239	1-1504454-2011	1043,21
Santa Ana	Pozos	COND. VIA NOVA	Residencial	2498	1-1367996-2009	33764,32
Santa Ana	Pozos	COND. VILLA VERDE	Residencial	1406	1-706073-2001	20538,26
Santa Ana	Pozos	COND. VILLAS DEL SOL	Residencial	2391	1-995017-2005	14099,43
Santa Ana	Pozos	COND. VISTA VERDE	Residencial	2502	1-1084890-2006	13115,68
Santa Ana	Pozos	COND. VISTAS DEL BOSQUE	Residencial	3222	1-1443615-2010	6561,88
Santa Ana	Pozos	COND. BOSQUES DE LINDORA	Residencial	1170	1-485333-1998	91935,25
Santa Ana	Pozos	COND. BOSQUES DE LINDORA	Residencial	922	1-212000-1994	85318,69
Santa Ana	Pozos	COND. CIELO ESTRELLADO	Residencial	1425	1-607675-2000	2221,33
Santa Ana	Pozos	COND. CIELO ESTRELLADO	Residencial	1425	1-607626-2000	826,69
Santa Ana	Pozos	COND. CIELO ESTRELLADO	Residencial	1425	1-607677-2000	992,75
Santa Ana	Pozos	CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL LAS ORQUIDEAS	Residencial	4406	1-611467-2000	853,55
Santa Ana	Pozos	COND. PASEO DEL SOL	Residencial	2727	1-1157785-2007	1323,53
Santa Ana	Pozos	COND. PALMETO	Residencial	1586	1-656173-2000	6517,40
Santa Ana	Pozos	COND. ALTOS DE SANTA ANA	Residencial	2786	1-176438-1994	4091,08
Santa Ana	Pozos	CONDOMINIO HORIZONTAL ECO RESIDENCIAL VILLA REAL	Residencial	1125	1-402664-1997	918468,73
Santa Ana	Pozos	COND. ALFEISAR	Residencial	1566	1-751084-1988	1967,81
Santa Ana	Pozos	COND. EL PUEBLO	Residencial	1705	1-484712-1982	1595,52
Santa Ana	Pozos	COND. ISLA SOLITARIA	Residencial	1876	1-684467-2001	2282,21
Santa Ana	Pozos	COND. KATSO	Residencial	3755	1-1010261-2005	1960,91
Santa Ana	Pozos	COND. LA MARGARITA	Residencial	238	1-595340-1985	2851,90
Santa Ana	Pozos	COND. LAS MANANITAS	Residencial	1892	1-862420-2003	8451,70
Santa Ana	Pozos	COND. MONTE RIO	Residencial	1961	1-699300-2001	10345,52
Santa Ana	Pozos	COND. POZOS	Residencial	2480	1-1069275-2006	491,55
Santa Ana	Pozos	COND. PVS N 162	Residencial	3411	1-181163-1994	2725,72

Santa Ana	Pozos	COND. RODILU	Residencial	2102	1-596485-1999	5347,57
Santa Ana	Pozos	COND. SIRIVANNA	Residencial	1593	1-414097-1997	2661,03
Santa Ana	Pozos	COND. SOFISTAS	Residencial	2046	1-833586-2002	3156,19
Santa Ana	Pozos	COND. TRIANA	Residencial	4200	1-1574201-2012	499,97
Santa Ana	Pozos	COND. VILLA LUNA	Residencial	4125	1-592831-1985	1407,21
Santa Ana	Pozos	COND. VISTAS DEL ROBLE	Residencial	2340	1-943444-1991	2150,58
Santa Ana	Pozos	COND. CASA DEL BOSQUE	Residencial	4476	1-596519-1999	4129,02
Santa Ana	Pozos	CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL CASA DEL BOSQUE	Residencial	4476	1-596519-1999	4129,02
Santa Ana	Pozos	COND. CAMILA	Residencial	4179		859,97
Santa Ana	Pozos	COND. CASA MANTAS	Residencial	0		1369,10
Santa Ana	Pozos	COND. COLINA REAL	Residencial	1570		2672,30
Santa Ana	Pozos	COND. LA CASTELLANA	Residencial	0		2790,31
Santa Ana	Pozos	COND. LA PUERTA DEL SOL	Residencial	2464		4443,52
Santa Ana	Pozos	COND. VILLAS DE TURIRE	Residencial	2470		1114,46
Santa Ana	Pozos	COND. VISTA BLANCA	Residencial	1335		2266,99
Santa Ana	Pozos		Residencial	0		719,38
Santa Ana	Pozos	COND. BOSQUES DE LINDORA	Residencial	0		18489,44
Santa Ana	Pozos	COND. BIENES RAICES LINDORA	Comercial	3838	1-1689286-2013	7343,50
Santa Ana	Pozos	COND. BOULEVAR LINDORA	Comercial	2130	1-495894-1983	3504,27
Santa Ana	Pozos	COND. COMERCIAL LINDORA	Comercial	2926	1-1136378-2007	6561,75
Santa Ana	Pozos	COND. FORUM II FILIAL 8	Mixto(Comercial y Servicios)	3422	1-1205020-2008	3230,79
Santa Ana	Pozos	COND. FORUM II FILIAL 9	Mixto(Comercial y Servicios)	3283	1-1202213-2008	9933,48
Santa Ana	Pozos	COND. MOMENTUM LINDORA	Comercial	2601	1-1228945-2008	14400,51
Santa Ana	Pozos	COND. PARQUE COMERCIAL LINDORA	Comercial	3012	1-1298578-2008	27489,84
Santa Ana	Pozos	COND. PARQUE EMPRESARIAL FORUM	Comercial	1302	1-441179-1981	98546,12
Santa Ana	Pozos	COND. SANTA ANA 2000	Comercial	840	1-0878533-1990	12488,01
Santa Ana	Pozos	COND. VISTANA ESTE	Comercial	2665	1-1166872-2007	9560,87
Santa Ana	Pozos	COND. VISTANA OESTE	Comercial	2451	1-996858-2005	12846,35
Santa Ana	Pozos	COND. FUTURA	Mixto(Comercial y Residencial)	3585	1-1481358-2011	7302,60
Santa Ana	Pozos	COND. PARQUE EMPRESARIAL FORUM	Mixto(Comercial y Servicios)	2672		14774,70
Santa Ana	Pozos	COND. PARQUE EMPRESARIAL FORUM	Mixto(Comercial y Servicios)	1263	1-558422-1999	20651,86
Santa Ana	Pozos	COND. FORUM II	Mixto(Comercial y Servicios)	2580	1-1139753-2007	59578,16
Santa Ana	Salitral	COND. EL MONASTERIO	Residencial	1312	1-1021795-2005	48046,91
Santa Ana	Salitral	COND. SANTA VISTA	Residencial	1474	1-738197-2001	51612,59
Santa Ana	Santa Ana	COND. ALTO PALOMAS	Residencial	2014	1-802845-2002	6916,09
Santa Ana	Santa Ana	COND. ALTO PALOMAS JARDIN RESIDENCIAL	Residencial	1177	1-326036-1996	28191,67
Santa Ana	Santa Ana	COND. AMBERES	Residencial	1513	1-835472-2003	4665,55
Santa Ana	Santa Ana	COND. ANDREA	Residencial	702	1-693093-1987	950,74
Santa Ana	Santa Ana	COND. BALCONES DE SANTA ANA	Residencial	1445	1-520847-1998	7290,44
Santa Ana	Santa Ana	COND. CARALCO	Residencial	3212	1-1155163-2007	1395,21
Santa Ana	Santa Ana	COND. CASA DEL SOL	Residencial	2307	1-396679-1997	8436,08
Santa Ana	Santa Ana	COND. CORENZA	Residencial	4317	1-1810019-2015	2716,24

Santa Ana	Santa Ana	COND. DEL VALLE DORADO	Residencial	1825	1-777656-2002	1229,67
Santa Ana	Santa Ana	COND. EL CAMINO A SANTIAGO	Residencial	1631	1-711583-2001	14991,16
Santa Ana	Santa Ana	COND. EL GUANACASTE	Residencial	3719	1-1011484-2005	2935,84
Santa Ana	Santa Ana	COND. FUERTE VENTURA	Residencial	2297	1-980766-2005	29055,01
Santa Ana	Santa Ana	COND. HACIENDA DEL VALLE	Residencial	1728	1-850047-2003	12444,88
Santa Ana	Santa Ana	COND. IRIS LOFTS	Residencial	2918	1-1245130-2007	1499,36
Santa Ana	Santa Ana	COND. JARDIN DE LAS POLIS VISTUAL	Residencial	3542	1-1409676-2010	442,62
Santa Ana	Santa Ana	COND. LA CASCADA	Residencial	4194	1-1567387-2012	1313,66
Santa Ana	Santa Ana	COND. LA ROSALEDA	Residencial	2520	1-1651880-2013	6790,54
Santa Ana	Santa Ana	COND. LAJAS DEL POZO	Residencial	2931	1-1243129-2007	20707,33
Santa Ana	Santa Ana	COND. LOFT 282	Residencial	2373	1-635388-1986	6897,10
Santa Ana	Santa Ana	COND. LOMAS DORADAS	Residencial	1540	1-694345-2001	2357,32
Santa Ana	Santa Ana	COND. LOS PORTONES	Residencial	2076	1-1002266-2005	36449,41
Santa Ana	Santa Ana	COND. LUSSO	Residencial	3948	1-1116196-2006	33843,99
Santa Ana	Santa Ana	COND. MALAGA	Residencial	3881	1-301148-1996	15235,88
Santa Ana	Santa Ana	COND. MILDURA	Residencial	1237	1-617113-1986	10439,00
Santa Ana	Santa Ana	COND. NOVALOFTS	Residencial	3732	1-1763391-2014	6241,10
Santa Ana	Santa Ana	COND. NUVO	Residencial	2507	1-1135282-2007	12496,01
Santa Ana	Santa Ana	COND. PRADOS DEL OESTE	Residencial	1912	1-946439-2004	18472,93
Santa Ana	Santa Ana	COND. RIVERPARK	Residencial	3530	1-1595957-2012	26108,99
Santa Ana	Santa Ana	COND. SAN RAFAEL	Residencial	313	1-1118585-2006	3885,35
Santa Ana	Santa Ana	COND. SANTA ANA	Residencial	626	1-751280-1988	1434,10
Santa Ana	Santa Ana	COND. SANTA ANA FLATS	Residencial	2397	1-1078811-2006	4986,43
Santa Ana	Santa Ana	COND. SANTA ANA PARK	Residencial	3246	1-1377531-2009	9929,15
Santa Ana	Santa Ana	COND. SOL NACIENTE	Residencial	3426	1-787964-2002	577,51
Santa Ana	Santa Ana	COND. SOL PONIENTE	Residencial	3438	1-338943-1996	546,50
Santa Ana	Santa Ana	COND. SOLPARK II	Residencial	3926	1-1758086-2014	6575,10
Santa Ana	Santa Ana	COND. TEMPO	Residencial	3619	1-1734000-2014	3145,13
Santa Ana	Santa Ana	COND. TERRASOL	Residencial	2142	1-933012-2004	1651,48
Santa Ana	Santa Ana	COND. VALENCIA	Residencial	3521	1-1547193-2011	415,39
Santa Ana	Santa Ana	COND. VILLA LAJAS	Residencial	3057	1-1384166-2009	17559,14
Santa Ana	Santa Ana	COND. VILLA OLYMPUS	Residencial	2095	1-1137510-2007	28275,14
Santa Ana	Santa Ana	COND. VILLA VENTO TORRE 100	Residencial	1815	1-810591-2002	3816,75
Santa Ana	Santa Ana	COND. VILLA VENTO TORRE 200	Residencial	1899	1-918087-2004	1888,53
Santa Ana	Santa Ana	COND. VILLAMONT	Residencial	3186	1-774234-2002	33335,43
Santa Ana	Santa Ana	COND. VILLAS DE CANTABRIA	Residencial	2474	1-923723-2004	1786,37
Santa Ana	Santa Ana	COND. VILLAS LOS JAZMINES	Residencial	1622	1-113256-1993	4918,33
Santa Ana	Santa Ana	COND. VISTAS AL MONASTERIO	Residencial	3919	1-1748464-2014	14624,80
Santa Ana	Santa Ana	COND. VISTAS DEL SOL	Residencial	1453	1-700332-2001	81022,35

Santa Ana	Santa Ana	COND. CERROS DE SANTA ANA	Residencial	2321	1-1077074-2006	2754,56
Santa Ana	Santa Ana	CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL BRICEÑO	Residencial	3536	1-150515-1993	291,66
Santa Ana	Santa Ana	COND. PASEO DEL SOL	Residencial	2780	1-1157785-2007	24796,81
Santa Ana	Santa Ana	COND. EL ROBLE	Residencial	2725	1-939788-2004	1693,19
Santa Ana	Santa Ana	COND. PALMETO	Residencial	1586	1-656173-2000	2728,48
Santa Ana	Santa Ana	COND. ALTOS DE SANTA ANA	Residencial	2786	1-176438-1994	5979,61
Santa Ana	Santa Ana	COND. ROCAS DEL SOL	Residencial	1660	1-755688-2001	30264,86
Santa Ana	Santa Ana	COND. BRETANA	Residencial	2402	1-120280-1993	558,26
Santa Ana	Santa Ana	COND. CLAROSCURO	Residencial	3494	1-510661-1983	851,07
Santa Ana	Santa Ana	COND. MATIAS	Residencial	3589	1-1598400-2012	490,42
Santa Ana	Santa Ana	COND. SOLARIS	Residencial	4430	1-1846832-2015	127029,15
Santa Ana	Santa Ana	COND. VIA SANTA ANA	Residencial	4314	1-258716-1995	499,88
Santa Ana	Santa Ana	COND. LAS ARDILLAS	Residencial	0		6953,13
Santa Ana	Santa Ana	COND. LOFT 361	Residencial	0		372,31
Santa Ana	Santa Ana	COND. TIERRA DEL SOL	Residencial	1135		4225,14
Santa Ana	Santa Ana	COND. AVALON	Mixto(Comercial y Residencial)	2192	1-944753-2004	20931,12
Santa Ana	Santa Ana	COND. CITY PLACE	Comercial	3782	1-772849-2002	32831,22
Santa Ana	Santa Ana	COND. COMERCIAL FUERTEVENTURA	Comercial	2715	1-980296-2005	906,83
Santa Ana	Santa Ana	COND. PASEO DEL ANGEL	Comercial	2743	1-93960-1993	1538,65
Santa Ana	Santa Ana	COND. PLAZA MURANO	Comercial	3501	1-1528298-2011	9924,28
Santa Ana	Santa Ana	COND. PLAZA SANTA ANA EXPRESS	Comercial	2419	1-1042306-2005	1911,23
Santa Ana	Santa Ana	CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL VISTAS	Comercial	3901	1-1094348-2007	17787,65
Santa Ana	Uruca	COND. ALICANTE	Residencial	2173	1-1084277-2006	26669,83
Santa Ana	Uruca	COND. ALONDRA	Residencial	1698	1-775912-2002	1585,17
Santa Ana	Uruca	COND. ARAL	Residencial	1768	1-234650-1995	2495,98
Santa Ana	Uruca	COND. ARANJUEZ	Residencial	1066	1-342866-1979	2245,98
Santa Ana	Uruca	COND. ARBOREA FLATS	Residencial	4197	1-906389-1990	5349,92
Santa Ana	Uruca	COND. DEL RIO (COND. MARIA CRISTINA)	Residencial	1468	1-6084-1969	1309,26
Santa Ana	Uruca	COND. EL MAPLE	Residencial	2414	1-896289-2003	5729,12
Santa Ana	Uruca	COND. EVORA	Residencial	4353	1-1210073-2008	11438,93
Santa Ana	Uruca	COND. FUENTES DEL SOL	Residencial	2969	1-992695-2005	5609,35
Santa Ana	Uruca	COND. HOTEL LA QUINTA	Residencial	834	1-16109-1976	7437,18
Santa Ana	Uruca	COND. JARDINES DEL SOL	Residencial	2558	1-1031842-2005	18700,58
Santa Ana	Uruca	COND. LA FINQUETA	Residencial	1421	1-577151-1999	23111,72
Santa Ana	Uruca	COND. LA HACIENDA DEL BOSQUE	Residencial	2621	1-1118586-2006	224131,14
Santa Ana	Uruca	COND. LA RIOJA	Residencial	1081	1-1150800-2007	3538,11
Santa Ana	Uruca	COND. LAS GEMELAS	Residencial	3340	1-933898-2004	792,96
Santa Ana	Uruca	COND. MALORNA	Residencial	1410	1-537897-1999	1706,20
Santa Ana	Uruca	COND. MONTEGALDA	Residencial	2393	1-18325-1974	1654,73
Santa Ana	Uruca	COND. NIRVANA AZUL	Residencial	2352	1-147573-1993	5892,09

Santa Ana	Uruca	COND. ORO DEL RIO	Residencial	2224	1-915543-2004	22520,56
Santa Ana	Uruca	COND. PORTAL DEL ANGEL	Residencial	1533	1-16010-1974	2562,56
Santa Ana	Uruca	COND. PRESBITERO ALFARO	Residencial	1991	1-324513-1978	7436,02
Santa Ana	Uruca	COND. RIBERA DEL DUERO	Residencial	3414	1-1167891-2007	6401,82
Santa Ana	Uruca	COND. RIO ORO	Residencial	3852	1-1660395-2013	6833,17
Santa Ana	Uruca	COND. SAN NICOLAS	Residencial	4066	1-1355123-2009	39673,41
Santa Ana	Uruca	COND. SANTA ANA HILLS	Residencial	3566	1-1701965-2013	42863,96
Santa Ana	Uruca	COND. SANTA ANA LOFTS	Residencial	3076	1-1372608-2009	4027,52
Santa Ana	Uruca	COND. SOLAR DEL VALLE	Residencial	2777	1-1348465-2009	9920,79
Santa Ana	Uruca	COND. UTOPIA	Residencial	4417	1-41190-1992	3993,90
Santa Ana	Uruca	COND. VALLE VISTA	Residencial	1405	1-520695-1998	1364,86
Santa Ana	Uruca	COND. VERANERA	Residencial	119	1-8274-1974	2606,81
Santa Ana	Uruca	COND. VILLA JIMENEZ	Residencial	2147	1-2828-1972	2614,79
Santa Ana	Uruca	COND. VILLAS DE ORO	Residencial	1093	1-1917-1969	3594,41
Santa Ana	Uruca	COND. VILLAS DE SANTA ANA	Residencial	3860	1-38148-1992	5212,48
Santa Ana	Uruca	COND. VILLAS PUNTA CANON	Residencial	973	1-15504-1974	3983,92
Santa Ana	Uruca	COND. VISTANA DE ORO	Residencial	1235	1-1910-1969	3791,44
Santa Ana	Uruca	COND. ALTA SOL	Residencial	1686	1-825439-2002	1374,19
Santa Ana	Uruca	COND. MUSMANNI	Residencial	3375	1-1008476-2005	4284,53
Santa Ana	Uruca	COND. MUVI	Residencial	1673	1-15678-1974	2219,36
Santa Ana	Uruca	COND. PAPILLON	Residencial	3630	1-1549703-2012	1784,80
Santa Ana	Uruca	COND. VILLANUOVA	Residencial	1791	1-803653-2002	1393,92
Santa Ana	Uruca	COND. DOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MARIA CRISTINA	Residencial	3383	1-6083-1969	1342,09
Santa Ana	Uruca	COND. RIO VISTA	Residencial	1062		1741,51
Santa Ana	Uruca	COND. AVALON COUNTRY CLUB	Mixto(Comercial y Residencial)	2508	1-1061540-2006	89323,30
Santa Ana	Uruca	COND. NACIENTE DEL SDL	Mixto(Comercial y Residencial)	2723	1-1171786-2007	4743,98
Santa Ana	Uruca	COND. DBELISCO EMPRESARIAL	Comercial	2889	1-1052490-2006	3516,21
Santa Ana	Uruca	COND. ORION EMPRESARIAL	Comercial	1415	1-460853-1998	923,31
Santa Ana	Uruca	COND. PLAZA OBELISCD	Comercial	2045	1-851954-1989	3415,46
Santa Ana	Uruca	COND. RIBERA DE LA HACIENDA	Mixto(Comercial y Residencial)	3025	1-1166279-2007	7546,31
Santa Ana	Uruca	COND. VILLAS DE LA HACIENDA	Mixto(Comercial y Residencial)	2668	1-992704-2005	4604,13
Santa Ana	Uruca	COND. HACIENDA DEL SOL	Mixto(Comercial y Residencial)	1778	1-329578-1978	175753,44
Tibás	Anselmo Llorente	EL VERGEL	Residencial	247	1-618556-1986	707,16
Tibás	Anselmo Llorente	COND. DOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL TORRES*	Residencial	4494	1-733629-2001	2101,92
Tibás	Anselmo Llorente	LA ESTANCIA	Residencial	674	1-763585-1988	3909,30
Tibás	Anselmo Llorente	LDS JARDINES	Residencial	2108	1-856676-2003	1243,13
Tibás	Anselmo Llorente	BALCONES DEL RIO	Residencial	3017	1-1060909-2006	2571,17
Tibás	Anselmo Llorente	COND. DOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DAKUN	Residencial	4220	1-1103529-2006	1676,00

Tibás	Anselmo Lorente	CONDOMINIO VIVA LLORENTE	Residencial	4338	1-1766646-2014	470,70
Tibás	Anselmo Lorente	VILLAS JADE	Residencial	939	1-150932-1993	16461,21
Tibás	Anselmo Lorente	CONDOMINIO ESTANCIA OESTE	Residencial	882	1-131138-1993	4250,73
Tibás	Anselmo Lorente	CONDOMINIO HABITAT	Residencial	1414	1-597314-1999	8390,95
Tibás	Anselmo Lorente		Residencial	722	1-912445-1990	6324,05
Tibás	Anselmo Lorente	HACIENDA RIOJA	Residencial	2539	1-10934-1971	342,09
Tibás	Anselmo Lorente	CHR CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LILLY	Residencial	4280	1-838149-2003	321,16
Tibás	Anselmo Lorente	CENTRO CORPORATIVO CAMARA COSTARRICENSE DE LA CON*	Mixto(Comercial y Servicios)	3913	1-1721709-2014	2847,38
Tibás	Anselmo Lorente	CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL PLAZA LLORENTE	Comercial	4354	1-1893696-2016	1105,10
Tibás	Cinco Esquinas	DON PANCHO	Residencial	1943	1-872307-2003	4822,42
Tibás	Cinco Esquinas	CONDOMINIO SEMANA SIETE	Residencial	4189	1-1425181-2010	589,13
Tibás	Colima	LAS ROSAS	Residencial	106	1-18810-1975	784,05
Tibás	Colima	KOLIMAR	Residencial	805	1-94875-1993	5057,75
Tibás	Colima	MONTEMAR	Residencial	846	1-112716-1993	8215,13
Tibás	Colima	VILLARROBLEDO	Residencial	2556	1-651962-2000	3729,23
Tibás	Colima	CASA MIA	Residencial	2065	1-953617-2004	8121,33
Tibás	Colima	KOLIMAR	Residencial	812	1-668301-1987	9904,07
Tibás	Colima	LAS ROSAS DE SAN JUAN	Residencial	3991	1-1699729-2013	540,77
Tibás	Colima	LOS CIPRESES	Residencial	203	1-21761-1975	1456,18
Tibás	Colima		Residencial	933	1-97899-1993	2752,57
Tibás	Colima	CONDOMINIO LA PASTORA	Residencial	111	1-509978-1983	298,74
Tibás	Colima	CONDOMINIO LA PASTORA	Residencial	111	1-509981-1983	402,09
Tibás	Colima	CONDOMINIO EL ROSAL	Residencial	172	1-578582-1985	1856,31
Tibás	Colima	DON CARLOS	Residencial	258	1-637900-1986	346,72
Tibás	San Juan	TURIN DE TIBAS	Residencial	3102	1-185909-1994	2940,52
Tibás	San Juan	VANESSA	Residencial	680	1-436998-1981	6300,68
Tibás	San Juan	DOÑA ROSA	Residencial	122	1-530005-1984	1465,22
Tibás	San Juan	TIBAS	Residencial	136	1-542535-1984	875,51
Tibás	San Juan	CALLE COLONIAL	Residencial	2114	1-569079-1985	5058,55
Tibás	San Juan	LOS ANDES	Residencial	2094	1-836404-2003	8491,40
Tibás	San Juan	REAL DE COLIMA	Residencial	2134	1-934835-2004	16476,61
Tibás	San Juan	VILLA CORAL	Residencial	3872	1-599238-1999	2432,87
Tibás	San Juan	CASA CANTABRIA	Residencial	3396	1-1130816-2007	4692,46
Tibás	San Juan	CONDOMINIO HORIZONTAL LAS ROSAS	Residencial	3800	1-1210686-2007	1083,54
Tibás	San Juan	CONDÓMINIO VERTICAL RESIDENCIAL ZAR+EPA	Residencial	4216	1-1509151-2011	173,86
Tibás	San Juan	CONDOMINIO VERTICAL DOÑA CONSUELO	Residencial	4062	1-1636839-2013	247,00
Tibás	San Juan	CONDÓMINIO GARZA	Residencial	167	1-13935-1973	453,77
Tibás	San Juan	CONDOMINIO EL CHINO	Residencial	971	1-235835-1995	336,47

Tibás	San Juan		Residencial	533	1-479104-1982	1027,59
Tibás	San Juan	CONDominio RESIDENCIAL LA FLORIDA	Residencial	1244	1-506485-1998	4882,82
Tibás	San Juan		Residencial	668	1-617253-1986	6070,38
Tibás	San Juan	LA FLORIDA	Residencial	270	1-538579-1984	209,57
Tibás	San Juan	CONDominio LOREN	Residencial	311	1-540535-1984	267,03
Tibás	San Juan	CONDominio LOS LIRIOS	Residencial	160	1-540536-1984	268,84
Tibás	San Juan	MUTUAL HEREDIA DE AHORRO Y PRESTAMO	Residencial	508	1-559632-1984	252,37
Tibás	San Juan	MUTUAL HEREDIA DE AHORRO Y PRESTAMO	Residencial	508	1-559633-1984	252,62
Tibás	San Juan	MUTUAL HEREDIA DE AHORRO Y PRESTAMO	Residencial	508	1-559982-1984	252,49
Tibás	San Juan	MARFIL NUMERO TRES	Residencial	421	1-616242-1986	282,59
Tibás	San Juan	CONDominios TIBAS	Residencial	866	1-721342-1987	849,78
Tibás	San Juan	FRANCOSTA	Residencial	226	1-587177-1985	202,13
Tibás	San Juan	CALLE MELANCOLIA.	Mixto(Comercial y Residencial)	3312	1-407084-1980	266,40
Tibás	San Juan	SIRIUS	Comercial	2775	1-1182107-2007	691,88
Tibás	San Juan	CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL VIVE TI*	Mixto(Comercial y Residencial)	4396	1-1697565-2013	7846,04
Tibás	San Juan	PLAZA TIBAS	Comercial	2872	1-878527-2003	2606,39
						12 604
						657,68