

**Proyecto de Modificación al Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en
Condominio Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR**

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,
EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS,
EL MINISTRO DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMERCIO,
Y EL MINISTRO DE TURISMO**

En uso de las atribuciones constitucionales previstas en el artículo 140 incisos 3), 18), 45) y el artículo 146 de la Constitución Política y de conformidad con lo dispuesto en las siguientes leyes: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N° 7933 de 28 de octubre de 1999; en apego a lo dispuesto Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, los artículos 10 inciso 2), 33, 34, 38, 56, 58 inciso 2) y 70; la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N° 8220 de 4 de marzo del 2002; y la Ley Orgánica del Instituto Costarricense de Turismo, Ley N° 1917 de 30 de julio de 1955 y Ley de Creación del Proyecto Turístico de Papagayo, Ley N° 6758 del 4 de junio de 1982 y,

Considerando:

1°— Que es fundamental que los desarrollos en condominio para sus diversos fines y en sus diferentes modalidades, mejoren la forma en la cual se integran con la vialidad de los asentamientos humanos del país. Por esta razón, es importante que se incluyan regulaciones a través de las cuales se promueva que los desarrollos en condominio contemplen en su diseño y emplazamiento, tanto las calles existentes como la proyectadas con el fin de aumentar la redundancia y conectividad vial de los asentamientos humanos.

2°— Que existe una necesidad de modificar la regulación vigente a efectos de coadyuvar con la disminución de los costos de las viviendas en modalidad de condominio, buscando que sea más accesible para la clase media pero garantizando en todo momento, que se contará con acceso a todos los servicios y facilidades necesarias para mantener una buena calidad de vida de sus habitantes.

3°—Que adicionalmente a lo anterior, la normativa vigente carece de ciertas regulaciones específicas necesarias para promover la creación de condominios verticales destinados a vivienda de interés social, a través de las cuales se garantice un uso eficiente de los recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y se tomen en consideración las particularidades necesarias para que las familias potenciales beneficiarias puedan convivir adecuadamente.

4°— Que los mecanismos para la realización de los trámites de revisión y visado de condominios han cambiado y esta situación debe reflejarse en la normativa que rige la materia garantizando seguridad jurídica para quienes la tienen que aplicar.

5°— Que es necesario actualizar la regulación en condominios puesto que existen avances en las técnicas constructivas que se reflejan en un mejoramiento de la forma en la que se realizan las instalaciones electromecánicas y también, en la diversidad de cerramientos utilizados para garantizar la privacidad y seguridad de este tipo de desarrollos. Por tanto:

DECRETAN:

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO A LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo único. – Refórmense los artículos 1, 6, 10, 13, 15, 33, 42, 50, 54, 58, 59 y 79 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo de 2005, publicado en *La Gaceta* N° 74 del 19 de abril de 2005 y adiciónese los artículos 14 BIS y 40 BIS a dicho cuerpo normativo. Los textos se leerán de la siguiente manera:

“**Artículo 1º**-Para los efectos de interpretación y aplicación del presente reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

[...]

32. Condominio de Interés Social: Todo aquel que vaya a ser financiado total o parcialmente con fondos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que haya sido expresamente declarado como tal, por el Banco Hipotecario de la Vivienda.

Artículo 6º- Para obtener la aprobación de los planos de un condominio que se vaya a desarrollar en etapas, es necesario realizar el trámite del Anteproyecto ante la Municipalidad respectiva y las instituciones competentes de conformidad con lo establecido en el decreto ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción y sus reformas.

Artículo 10.- [...] Para el caso de los condominios habitacionales de interés social, se aplicarán las siguientes reglas según corresponda:

- a. Para condominios verticales, un espacio de estacionamiento por cada cuatro unidades habitacionales.
- b. Para condominios horizontales un espacio de estacionamientos por cada diez unidades habitacionales.
- c. Para condominios verticales u horizontales con más de treinta unidades habitacionales, se aplicará lo establecido en el artículo 11 del presente reglamento.

Artículo 13 – [...]. Los planos constructivos de dichas reuniones, divisiones o segregaciones, se deberán presentar mediante la plataforma APC de conformidad con lo establecido en el decreto ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, para luego el visado de la Municipalidad respectiva, con el cuadro de áreas que refleje la nueva conformación del condominio, y los coeficientes a que se refieren los incisos c) y g) del artículo 14 de este reglamento, de las fincas resultantes de la reunión, división o segregación, se exigirá plano inscrito en el Catastro Nacional en los casos que así lo indique la legislación.

Artículo 14 BIS- El condominio deberá integrarse con la vialidad existente, para lo cual realizará todas las coordinaciones pertinentes con la Municipalidad o el MOPT, según corresponda. Lo anterior sin detrimento de la privacidad requerida por el condominio. En el caso de la vialidad oficial proyectada por parte de la Municipalidad o del MOPT, se deberá coordinar con la instancia correspondiente a efectos de que el condominio procure alinearse con esas propuestas, para crear continuidad vial futura.

Artículo 15. Los planos de un proyecto que se quiera someter al régimen de condominio deben contener:

[...]

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

- a. **Plantas de distribución a nivel de terreno:** [...]. Indicación del tipo de cerramiento externo a utilizar en el condominio como verjas, rejas tapias, cercas, setos, cercas vivas o cualquier otro que garantice la privacidad y seguridad del condominio y en general cualquier otra afectación a la propiedad. En caso de que no se utilice cerramiento externo, esta situación deberá indicarse en la planta de distribución a nivel de terreno.

[...]

Artículo 33.- De acuerdo con el destino general del condominio, y el particular de cada finca filial, las unidades privativas podrán estar o no construidas en todo o en parte. Los retiros de los ríos o quebradas podrán ser áreas privativas no construidas o podrán ser parte del área común libre en demasía, respetando lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal, N ° 7575 del 13 de febrero de 1996 y sus reformas.

Artículo 40 BIS.- En los condominios de interés social que sean financiados con fondos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el reglamento de Condominio y Administración deberá acatar la normativa vigente y los lineamientos que emita el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos o el Banco Hipotecario de la Vivienda, respecto de la convivencia y organización, cuyo cumplimiento será verificado por el Registro Nacional.

Artículo 50.- [...]. Para los casos de condominios de interés social, se aplicarán las siguientes reglas según corresponda:

- a. Una caseta o local de vigilancia para condominios horizontales y mixtos que cuenten con más de treinta filiales o bien, con un área superior a los tres mil quinientos metros cuadrados.
- b. Una caseta o local de vigilancia, para condominios verticales que cuenten con más de sesenta filiales.

Artículo 54.- Para efectos de la determinación del área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques o áreas recreativas en condominios habitacionales, se aplicarán las siguientes reglas:

- a. Condominio habitacional de seis unidades habitacionales o menos: Todo condominio habitacional de seis o menos unidades habitacionales que se encuentre dentro de una urbanización, no requiere destinar un área mínima a juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde.
- b. Condominio habitacional mayor a seis unidades habitacionales: Todo condominio habitacional con más de seis unidades habitacionales, deberá destinar como mínimo un cinco por ciento del área urbanizable de la finca o diez por ciento del área de cada unidad habitacional, cualquiera que resulte mayor para juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde; asignando un tercio para cada uno de estos fines. Esta área deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el Condominio.
- c. Condominio de finca filial primaria individualizada: todo condominio de finca filial primaria individualizada deberá destinar a juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde, un mínimo de diez metros cuadrados por cada finca filial, o el cinco por ciento del área urbanizable, cualquiera que sea mayor asignando un tercio para cada uno de estos fines.

Respecto al equipamiento y diseño del núcleo de juegos infantiles y otras áreas comunes el diseñador podrá proponer opciones de diseño respetando la división de edades establecida en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU. Esta área deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el Condominio.

Artículo 58.- Los sistemas de agua potable, aguas residuales, aguas pluviales, instalaciones eléctricas, telecomunicaciones y cualquier otro sistema de servicios, deberán conducirse, cuando se trate de edificaciones a nivel de terreno, a través de áreas comunes; cuando se trate de condominios verticales deberán instalarse en ductos que pueden ser horizontales o verticales.

Artículo 59.- El sistema de tuberías para cualquier tipo de servicios hidráulicos, eléctricos y similares deben ser impermeables; podrán ser o no forrados a criterio del diseñador de acuerdo con las especificaciones técnicas del fabricante y la legislación vigente en la materia que resguarda la seguridad estructural del edificio. Estos sistemas serán considerados como áreas comunes y deberán ser registrables desde áreas privadas o comunes.

Artículo 60.- Los planos mecánicos referidos en el Capítulo III de este Reglamento deberán ajustarse a lo siguiente:

- a. **Sistemas de agua potable:** El agua potable deberá acceder al condominio por medio de acometidas generales. Hacia el interior de la propiedad, deberán hacerse las derivaciones necesarias para que cada finca filial, cuente con la suya propia y otra para las áreas de uso común.

[...]

- b. **Sistemas de aguas pluviales:** En el caso de condominios horizontales de edificaciones, se podrán instalar tuberías para evacuar aguas pluviales bajo el piso de la misma finca filial. En el caso de condominios verticales, cuando existan patios internos, terrazas o azoteas en niveles superiores al terreno los mismos deberán conducirse según lo indicado en los artículos 58 y 59 del presente reglamento.

[...]

Artículo 79.- Para el trámite de revisión y visado de planos de condominios por parte de las instituciones competentes, se emplearán los planos exigidos en el presente reglamento. Los interesados deberán realizar los trámites respectivos mediante la plataforma APC, cumpliendo con todo lo establecido en el decreto ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción.”

Artículo 2º- Rige a partir de un mes después de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Dado en la Presidencia de la República.- San José, el ____ del mes de ____ del dos mil diecisiete.