Decreto Ejecutivo N°\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MIVAH-MEIC

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

LA MINISTRA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS Y

LA MINISTRA DE ECONOMÍA INDUSTRIA Y COMERCIO

Con fundamento en las atribuciones y facultades que les confieren los artículos 140 incisos 3) y 18) y el artículo 146 de la Constitución Política del 7 de noviembre de 1949; 25 inciso 1), 27 inciso 1) y 28 apartado 2 inciso b) de la Ley Nº 6227 del 2 de mayo de 1978, Ley General de la Administración Pública y sus reformas; y de conformidad con lo dispuesto en las siguiente leyes: Ley N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, Ley de Planificación Urbana, en los artículos 10 inciso 2), 33, 34, 38, 56, 58 inciso 2) y 70; Ley N° 7933 del 28 de octubre de 1999, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio; y Ley N° 8220 del 4 de marzo del 2002, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, y

CONSIDERANDO:

1º-Que el 28 de octubre de 1999, fue emitida la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio de 28 de octubre de 1999, publicada en La Gaceta No. 229 de 25 de noviembre de 1999.

2º-Que es obligación del Poder Ejecutivo reglamentar la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de manera que se emita normativa técnica especial para este régimen de propiedad, en el cual queden expresos sus requisitos para la constitución, inscripción, operación y extinción.

4º-Que en atención a lo dispuesto en la Ley No. 8220, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos y su reforma “Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano de Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos”, para brindar seguridad jurídica a los administrados en relación con los trámites y requisitos que deban realizar ante las instituciones públicas, se torna necesaria la regulación expresa, clara y de fácil comprensión de los requisitos que deba cumplirse para someter un inmueble al régimen de propiedad en condominio.

5º-Que, de la seguridad jurídica, depende en gran medida la competitividad del país y por ende su desarrollo económico y social, haciéndose necesario que la normativa en un área tan relevante como la construcción sea lo más clara y acorde a la realidad del mercado posible.

6º-Que de acuerdo con la Ley No. 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, todo proyecto debe contener las facilidades para que las personas con alguna discapacidad tengan libre acceso a las edificaciones que se construyen en el país.

7º-Que tanto la Ley No. 6043, Ley de la Zona Marítimo Terrestre y sus reformas como su Reglamento, establecen que sólo cuando se haya obtenido e inscrito el contrato de concesión, puede gestionarse ante el resto de las autoridades administrativas la construcción de edificaciones, aspecto indispensable a considerar al momento de plantear un condominio en la Zona Marítimo Terrestre.

8°- Que la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, mediante acuerdo de la Sesión Ordinaria No. 6189, aprobó la reforma al Reglamento a la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio para Someter las Concesiones de Marinas y Atracaderos Turísticos al Régimen de Condominios.

9°- Que la construcción de esta norma se hizo mediante un proceso colaborativo entre el gobierno central, instituciones autónomas y sector privado.

10°- Que mediante el presente reglamento se pretende brindar un marco jurídico ágil y completo para la regulación de la propiedad en condominio, lo cual facilite y clarifique el desarrollo y tramitación de los proyectos vinculados a esta figura.

Por tanto,

**DECRETAN:**

Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

**Capítulo I. Generalidades**

1. Objeto

La presente norma tiene por objeto reglamentar la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, con el fin de garantizar que el régimen condominal salvaguarde el interés de los condóminos y sea acorde al ordenamiento jurídico.

1. Alcance

Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán a todo inmueble que sea sometido al régimen de propiedad en condominio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus reformas.

1. Definiciones

Para los efectos de interpretación y aplicación del presente reglamento y la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, los términos siguientes tienen el significado:

1. Administrador: las personas físicas o jurídicas que, de forma conjunta o individual, son nombradas por la asamblea de condóminos para realizar las tareas de administración del condominio y por tanto ejercer la representación legal de éste.
2. Anteproyecto: plano general preliminar presentado por la entidad o persona desarrolladora, que muestra mediante una propuesta espacial, técnica y funcional el diseño de sitio, como se propone desarrollar el condominio. En el caso de los condominios por etapas debe contener la descripción de cada etapa como una finca filial, que puede ser una finca matriz de un nuevo condominio, cumpliendo con las regulaciones y reglamentos vigentes.
3. Área común: espacios y bienes de uso general o restringido tanto para los condóminos como para los visitantes, independientemente de si están construidos o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales o de sólo algunas de ellas. Se compone para efectos de este reglamento del área común libre y del área común construida.
4. Área común libre: es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todos los condóminos y se destina a uso general y no soportan ninguna construcción o edificación.
5. Área común construida:tipo de área común, de uso general que soporta alguna construcción o edificación.
6. Áreas comunes en demasía: área común adicional a la mínima exigida por la normativa aplicable.
7. Área común en demasía de uso restringido: áreas y bienes comunes en demasía destinados al uso y aprovechamiento de solo una o varias de las fincas filiales.
8. Áreas comunes mínimas: áreas comunes cuyos parámetros mínimos están definidos en la normativa. Incluyen las áreas verdes, juegos infantiles, infraestructura de esparcimiento, recreación
9. Área previamente urbanizada: Todas aquellas urbanizaciones y fraccionamientos cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada.
10. Área privativa construida: área construida de cada finca filial, que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.
11. Área privativa no construida: área privativa carente de construcciones, que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.
12. Área privativa construida no cubierta: área privativa cuyas construcciones carecen de techado.
13. Asamblea de condóminos: es el órgano supremo del condominio en donde conforme a su competencia, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común, de conformidad con la Ley No. 7933, la presente norma y el Reglamento de Condominio y Administración interno respectivo.
14. Cobertura: porcentaje de terreno cubierto por la proyección horizontal de las edificaciones en primer nivel, con respecto al área total del condominio.
15. Coeficiente de copropiedad: índice que establece la participación proporcional en los bienes comunes del condominio de cada uno de los propietarios de fincas filiales.
16. Condominio: inmueble bajo el régimen de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios y/o concesionarios, con elementos comunes de carácter indivisible.
17. Condominio de interés social: inmueble destinado a uso habitacional en forma independiente, que comparte áreas comunes y que ha sido expresamente declarado de interés social por el ente competente del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, siguiendo la normativa de exoneraciones vigente para cada caso.
18. Condominio de condominios: proyecto donde las fincas filiales se conforman a partir de la subdivisión de una finca filial matriz. Lo anterior debe permitirse en el Reglamento de Condominio y Administración de la finca matriz inicial. Los reglamentos de ambos condominios deben contener las normas que regulen la relación entre los condominios y cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios o condóminos.
19. Condominio de Edificaciones y Lotes: Está compuesto por fincas filiales de lotes y fincas filiales construidas.
20. Condominio de fincas filiales matrices: Condominio compuesto por un conjunto de fincas filiales matrices que se pueden subcondominizar.
21. Condominio de lotes: son aquellos donde las fincas filiales corresponden a predios horizontales, que pueden ser destinados a uso agrícola, industrial, pecuario, turístico, comercial, residencial, de recreo o cualquier otro propósito lícito que sea autorizado por la normativa urbanística. Pueden estar destinados a la prestación de servicios o para construir edificaciones. En los condominios horizontales de lotes cada finca filial será denominada finca filial de lote.
22. Condominio horizontal: modalidad donde cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.
23. Condominio madre: Cualquier condominio autorizado por el Reglamento de Administración y Condominio, cuyas fincas filiales podrán ser fincas filiales matrices o fincas filiales de lote, sujetas a constituirse en subcondominios.
24. Condominio mixto: aquel donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales y horizontales.
25. Condominio vertical: modalidad donde la edificación es de varios niveles en un terreno común con fincas filiales de propiedad privativa y derechos de copropiedad en áreas comunes.
26. Condómino: propietario o concesionario de una o varias fincas filiales, lo cual le genera derechos y obligaciones vinculados al condominio.
27. Conjunto: desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como las vías internas, los estacionamientos, las zonas verdes, los muros de cerramiento, y otras áreas. Puede conformarse también por varias edificaciones de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.
28. Concesión: Acto unilateral de la Administración Pública que concede, durante un plazo determinado, a un particular el uso privativo sobre un bien de dominio público.
29. Concesión filial: filial resultante de la partición de la concesión original, cuando se somete a las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
30. Cuadrante urbano: Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, donde se encuentra la mayoría de los bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata, los cuadrantes urbanos se encuentran ubicados dentro de los distritos urbanos. Deben contar con la delimitación en el Plan Regulador vigente o en su defecto la publicación de la delimitación realizada por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) en el Diario Oficial La Gaceta. Para efectos de la aplicación del artículo 40 de la Ley No. 4240, Ley de Planificación Urbana, se considera cuadrante de la ciudad al cuadrante urbano.
31. Derecho de vía: Aquella área o superficie de terreno, propiedad del Estado, destinada al uso de una vía, que incluye la calzada, zonas verdes y aceras, con zonas adyacentes utilizadas para todas las instalaciones y obras complementarias. Esta área está delimitada a ambos lados por los linderos de las propiedades colindantes en su línea de propiedad.
32. Edificación: Construcción destinada a cualquier actividad, ya sea residencia, trabajo, almacenamiento o protección de enseres, entre otras. Una vez sometida al régimen de propiedad en condominio, queda conformado por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.
33. Finca filial: unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.
34. Finca filial construida: es toda aquella finca filial que contempla una edificación al momento de tramitar el proyecto o la etapa del condominio.
35. Finca filial de lote: es toda aquella finca filial en la que no se contempla una edificación al momento de tramitar el proyecto o la etapa del condominio, quedando disponible construir sobre ella en un momento posterior. La construcción que sobre ella se levante deberá respetar los planos y tabla de distribución del condominio, así como la normativa que resulte aplicable.
36. Finca filial matriz: es toda finca filial que, por sus características propias en cuanto a disponibilidad de accesos y servicios y de conformidad con el Reglamento de Condominio respectivo, permite constituir un nuevo condominio, sea una huella o finca filial de lote.
37. Finca matriz: inmueble que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes.
38. Huella: proyección horizontal máxima de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura, pudiendo ocupar un área menor a la de la huella.
39. Ley No. 7933: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
40. Régimen de propiedad en condominio: régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.
41. Reglamento de condominio y administración: es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y del presente Reglamento de acuerdo con las características de cada condominio, además de regular los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios del condominio sometido a este régimen.
42. Valor porcentual: asignación porcentual del valor del condominio para cada filial que establece su derecho de voto en Asambleas de Condóminos.
43. Vías internas: calles que sirven principalmente para canalizar el flujo vehicular dentro del condominio.
44. Vialidad oficial proyectada: Aquella debidamente emitida, oficializada y publicada por parte de la Municipalidad a través de un plan regulador local, un plan regional o un plan vial local.
45. Unidad habitacional: Toda aquella edificación destinada a una vivienda.
46. Abreviaturas

Para los fines del presente reglamento, se entenderán las siguientes abreviaturas:

1. ACC: Área de uso Común Construida
2. ACL: Área de uso Común Libre
3. APC Requisitos: Administrador de Proyectos de Construcción Requisitos
4. APC: Área Privativa Construida
5. APCNC: Área Privativa Construida No Cubierta
6. APNC: Área Privativa No Construida
7. APT: Administrador de Proyectos de Topografía
8. AYA: Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados
9. CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos
10. CIMAT: Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos
11. ICT: Instituto Costarricense de Turismo
12. IGN: Instituto Geográfico Nacional
13. INDER: Instituto de Desarrollo Rural
14. INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
15. MAG: Ministerio de Agricultura y Ganadería
16. MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
17. MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transportes
18. PGP: Proyecto Turístico Golfo de Papagayo
19. ZMT: Zona Marítimo Terrestre
20. Categorías

Los condominios podrán ser de tipo horizontal, vertical y mixto. De acuerdo con el uso de suelo definido por la normativa sobre desarrollo urbano vigente, según sea el caso, podrán ser residenciales, para uso agrícola, industrial, comercial, turístico, pecuario, estacionamiento, de servicios y, en general, destinados a cualquier propósito que sea lícito.

1. Condominio por etapas

De conformidad con el inciso f) del artículo primero de la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, se permite el desarrollo de condominio por etapas. Dichas etapas podrán ser desarrolladas individualmente y los planos constructivos de cada una de ellas pueden tramitarse por separado para su aprobación.

Para obtener la aprobación de los planos de un condominio que se vaya a desarrollar por 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.

**Capítulo II. Conformación del Condominio.**

1. Nombre

Todo condominio deberá identificarse con un nombre, letra o número. En caso de estar compuesto por varios complejos, edificios, locales o unidades, éstos también deberán identificarse con un nombre, letra o número. Se deberán tomar en consideración la adecuada señalización que requiere el condominio, de conformidad con el Decreto Ejecutivo No. 32793 MP-MOPT, Reglamento para la identificación de Direcciones creada por Correos de Costa Rica S.A, y sus reformas, así como la señalización para la identificación de los edificios, veredas, caminos, fincas filiales sin construir o unidades que se trate.

1. Planos

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

1. Plano de ubicación: Consiste en una planta de conjunto que indica las diferentes áreas del condominio con los datos y dimensiones que identifican sus partes, así como la localización y naturaleza de las edificaciones dentro del terreno.
2. Planos de distribución condominal: Corresponde al detalle de los diferentes pisos, mostrando un esquema de las fincas filiales con su correspondiente numeración, así como el desglose de las áreas de uso común.
3. Planos constructivos: todos aquellos planos necesarios para el levantamiento de las obras del condominio, así como información adicional y complementaria que se incluirá mediante especificaciones, memorias de cálculos, aclaraciones, notas u observaciones.

Además, los planos deben incluir información adicional, como las tablas de distribución entre otros aspectos.

De estos planos, la administración del condominio podrá tener una copia. En los casos que los condóminos requieran una copia adicional de los planos del condominio de su propiedad, sean de la finca filial, áreas comunes o la totalidad del condominio, podrán solicitarlos al CFIA, según los plazos de resguardo de información que estipule dicho ente.

1. Planos de ubicación

Los planos de ubicación deberán contener los siguientes requisitos:

1. Nombre del condominio y nombre del propietario con su número de identificación, sea persona física o persona jurídica.
2. Indicación de que se trata de propiedad en condominio, así como el tipo y el uso.
3. Firma del profesional responsable, con indicación de su nombre completo, título y grado profesional y su número de registro ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
4. Número de inscripción del plano de la finca madre o concesión ante el Catastro Nacional y citas del Registro Público de la Propiedad del Inmueble que se someten al régimen de propiedad en condominio.
5. Ubicación administrativa del condominio indicando lugar, distrito, cantón y provincia de acuerdo con la División Territorial Administrativa de la República.
6. Ubicación geográfica del condominio con base en los mapas del IGN con la escala indicada en el mismo, con sus valores de coordenadas, aplicando la proyección oficial vigente y detalles.

En caso de existir proyectos anteriores asociados al proyecto de condominio, el profesional responsable podrá consultar por medio del Administrador de Proyectos de Construcción, administrado por el CFIA los planos aprobados o los respectivos números de contrato de la Plataforma.

1. Planos de distribución condominal.

Los planos de distribución condominal incluirán la información de las áreas de las fincas filiales y áreas comunes, indicando su medida en metros cuadrados, además del porcentaje que representa cada área respecto al área total del condominio.

Deberá visualizarse el acceso común al conjunto, calle, accesos particulares, mejoras a media calle, área de estacionamiento, línea de construcción, retiros, aceras, circulación horizontal (pasillos), rampa de acceso vehicular, rampas de acceso para personas con discapacidad, escaleras, ascensores y estacionamientos, en caso de que proceda según el presente reglamento, caseta de vigilancia, espacio cubierto para depósito de basura, zonas verdes, zonas recreativas, zonas de juegos infantiles, zonas de parque, iluminación especial exterior, colindantes, vialidad, servidumbres, cualquier tipo de afectación.

Cada plano deberá presentarse con sus respectivas tablas de distribución en el formato que establezca el INVU y ubicarse en el plano de catastro.

1. Tablas de distribución

Las tablas de distribución deberán contener necesariamente las áreas de las fincas filiales, área privativa construida (APC), área privativa no construida (APNC), jardines y patios; área privativa construidas no cubiertas (APCNC), patios de luz y tendido; área de uso común construidas (ACC), y de uso común libre (ACL).

Además, se deberá indicar el coeficiente de copropiedad, así como el porcentaje de cada una de las otras categorías referidas.

En el caso de condominio de lotes, el cuadro de áreas deberá indicar el área, frente y fondo de cada finca filial de lote, así como la cobertura permitida, número de pisos, retiros, área máxima de construcción, según la zona donde se proponga y finalmente el coeficiente de copropiedad. Si este condominio de lotes será un condominio de condominios, se deberá colocar una tabla indicando la cobertura y la densidad en cada lote, de manera que las mismas se cumplan de manera global en el Condominio Madre.

1. Planos constructivos

Los planos constructivos deberán contener lo siguiente:

1. Indicación del tipo de cerramiento ya sea externo o perimetral a utilizar en el condominio como verjas, rejas, tapias, cercas, setos, cercas vivas o cualquier otro que evidencie 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, todo debe estar acotado con su tipo y uso y en general cualquier otra afectación a la propiedad.
2. Cuando proceda, planta de distribución de otros pisos: indicando la distribución del piso tipo, distribución de los diferentes pisos, distribución de mezanines, distribución de sótanos y semisótanos, distribución de techos y cubiertas, acotamiento de retiros, plantas de acceso, escaleras y ascensores, planta de circulaciones y áreas comunes y localización de servicios generales, todo debe estar acotado con su dimensión, tipo y uso.
3. Planos estructurales: Estos deberán ajustarse a lo estipulado en el Código Sísmico vigente. Además, en estos planos se indicará el tipo de materiales a utilizar, que deben tener propiedades resistentes al fuego, que servirán para construir los muros divisorios, tapicheles y entrepisos, en cumplimiento de la normativa emitida por el Benemérito Cuerpo de Bomberos en materia de seguridad humana y protección contra incendios.
4. Planos mecánicos: Deben cumplir con lo estipulado en el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones vigente, la Norma técnica para el abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial vigente, además indicar los sistemas completos para el suministro de agua potable, evacuación de aguas servidas, de aguas pluviales y aguas residuales y cualquier otro servicio que se quiera instalar.
5. Planos eléctricos: Deben cumplir con lo estipulado en el Reglamento de Oficialización del Código Eléctrico de Costa Rica para la Seguridad de la Vida y de la Propiedad (RTCR 458:2011) Decreto Ejecutivo No. 36979-MEIC, además indicar los sistemas completos del suministro eléctrico telecomunicaciones y cualquier otro servicio que se quiera instalar.
6. Planos detallados de los sistemas pasivos y activos de protección contra incendios: Se deben presentar los planos detallados donde se demuestre el cumplimiento de la normativa emitida por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica en materia de seguridad humana y protección contra incendios.
7. Planos de transformación o modificación

Los planos de transformación a condominio o de modificación de condominio existente, deberán contener la siguiente información y características, según corresponda:

1. Cumplir con lo estipulado en los artículos 7, 9, 10 y 11 del presente reglamento. En los casos de modificación de condominio existente, se podrán utilizar los planos y tablas originalmente aprobados del condominio cuando estos no presenten cambios.
2. Se requerirá de los planos existentes, el contrato en el Administrador de Proyectos de Construcción del CFIA o el levantamiento de los planos de la edificación existente.
3. Cumplir con lo estipulado en el inciso a) del artículo 12 de este reglamento. Cuando proceda deberá incluir lo estipulado en el inciso b).

En caso de que la transformación o modificación incluya obra nueva, deberá cumplir con los demás incisos del artículo 12, que resulten aplicables.

Para todas las modificaciones de condominio existentes, se requerirá del proyecto de condominio anteriormente aprobado.

1. Planos de anteproyecto de condominios.

Los planos de anteproyecto de condominios deberán contener la siguiente información y características según corresponda:

1. Cumplir con lo estipulado en los artículos 7, 9, 10 y 11 de este reglamento.
2. Cumplir con lo estipulado en el inciso a) del artículo 12 del presente reglamento. Cuando proceda deberá incluir lo estipulado en el inciso b).

Los anteproyectos serán obligatorios en los casos de condominios por etapas y opcionales en el caso del resto de los proyectos.

1. Tramitación de los planos

Para el trámite de revisión y visado de planos de condominio 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 Administrador de Proyectos de Construcción, cumpliendo con todo lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 36550-MP-MIVAH-S-MEIC, Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, y sus reformas.

El notario público deberá dar fe de haber tenido a la vista dichos planos aprobados por las instituciones correspondientes, que servirán para redactar la escritura pública constitutiva del condominio.

1. Escritura constitutiva

Conforme a lo establecido en la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este reglamento, para poder someter un inmueble al régimen de propiedad en condominio, el propietario, propietarios o concesionarios deberán manifestarlo mediante escritura pública, en la que se hará constar:

1. Una descripción completa de la finca que se somete al régimen de propiedad en condominio, la cual deberá indicar la naturaleza, situación, medida y linderos, así como el número de plano catastrado que le corresponde.
2. Una descripción general del condominio que se pretende llevar a cabo que incluya:
3. Nombre del condominio, el cual debe coincidir con el nombre indicado en los planos constructivos o el anteproyecto.
4. Indicación de si el condominio es horizontal, vertical o mixto.
5. Indicación de tipo de uso, ya sea residencial, comercial, turístico, industrial, agrícola, pecuario o cualquier otro uso que sea lícito.
6. Si se permite la existencia fincas filiales matrices.
7. Una descripción de cada una de las fincas filiales resultantes en las que se indicará la naturaleza, situación, medida, linderos y la proporción que a cada una de ellas le corresponde en relación con el área total del condominio, así como cualquier otro detalle necesario para su correcta identificación. Esta descripción e información se aportará con base en los planos de distribución condominal, constructivos y topográficos, el cual el notario público deberá dar fe que los ha tenido a la vista. Además, deberá indicar el número de filial conforme al plano constructivo o diseño de sitio, ubicación para identificación de la misma, el destino, niveles si los tuviera y altura máxima en caso de ser fincas filiales primarias individualizadas, así como el tipo de proceso, si están en proceso de construcción o totalmente construidas.
8. El destino general del condominio y el particular de cada finca filial.
9. Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos.
10. Indicación de las reglas o requisitos a los que queda sometido al reunir, dividir o segregar las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas, el frente a la salida pública o al área común que permitan dicha reunión, división o segregación.
11. El valor total del condominio, el valor de cada finca filial, así como la proporción o porcentaje correspondiente a cada una de ellas en el valor total del condominio.
12. El reglamento de condominio y administración respectivo, asimismo el notario deberá dar fe que el Reglamento no tiene contradicciones en su articulado y que se ajusta en un todo al artículo 33 de la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y al artículo 19 del Reglamento de Condominio y Administración.
13. Inscripción de la escritura.

La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio se inscribirá en el Registro Inmobiliario, en la Sección de Propiedad en Condominio, de conformidad con el artículo 5 de la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y de acuerdo con lo estipulado en el Decreto Ejecutivo No. 26771-J, Reglamento del Registro Público, y a las disposiciones generales que emita la Dirección de ese Registro y la Dirección Nacional de Notariado.

1. Reglamento de Condominio y Administración

En el Reglamento de Condominio y Administración de cada condominio, podrán establecerse para los condóminos derechos y obligaciones adicionales para los condóminos a las establecidas en la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento, en el entendido que éstas no pueden ser violatorias a dichas disposiciones legales o de alguna otra que sea aplicable y no se desnaturalice la posibilidad de uso y goce independiente de cada unidad privativa por parte de su propietario.

Cuando se transmita la titularidad de las unidades, se debe entender siempre conforme dicha Ley, que el adquirente conoce y acepta el Reglamento de Condominio y Administración propio de cada condominio sin que deba el notario público dar fe de lo anterior.

1. Transformación al régimen de condominio de construcciones existentes

Aquellos bienes inmuebles en donde existan construcciones, podrán ser objeto de una transformación al régimen de propiedad en condominio, para lo cual deberán contar con elementos comunes indivisibles y que la construcción permite la división material de la edificación en áreas de explotación independientes para conformar fincas filiales, según lo establecido en el artículo 1, incisos a) y d) de la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Para lo anterior es necesario realizar el trámite de transformación ante la municipalidad respectiva y las instituciones competentes, cumpliendo con la normativa aplicable para dichos efectos.

**Capítulo III. Aspectos Técnicos del Condominio**

1. Normas aplicables

En el diseño, construcción y funcionamiento de cualquier tipo de condominio deberán observarse en lo conducente, de acuerdo con la naturaleza de la propiedad en condominio, las disposiciones del plan regulador de la municipalidad respectiva, o normativa sobre desarrollo urbano vigente, la Ley No. 833, Ley de Construcciones y su Reglamento; la Ley No. 5395, Ley General de Salud; la Ley No. 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad; la Ley No. 7554, Ley Orgánica del Ambiente; la Ley No. 276, Ley de Aguas; la Ley No. 2726, Ley Constitutiva Instituto Costarricense Acueductos y Alcantarillados; la Ley No. 8228, Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica y su Reglamento; la Ley No. 7575, Ley Forestal y cualquier otra normativa sobre la materia vinculante y promulgada por las entidades públicas competentes.

1. Acceso a vía pública

Toda propiedad que se vaya a someter al régimen de condominio deberá tener acceso directo a calle pública.

Cuando no haya forma materialmente posible de acceder directamente a la vía pública se podrá habilitar el ingreso vía servidumbre. Y toda finca filial, necesariamente, debe tener salida a la vía pública o a un determinado acceso común o a una servidumbre que la comunique con aquella.

1. Ingreso mediante servidumbre

En el caso de propiedades en donde sea posible el ingreso a través de servidumbre, se permitirá el sometimiento al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre que ésta cumpla con los siguientes requisitos:

1. No hay forma físicamente posible de acceder directamente a la vía pública.
2. Se cumpla con los siguientes anchos mínimos:
3. Para proyectos de dos a cuarenta unidades habitacionales, el ancho de la servidumbre tendrá como mínimo siete metros con cuarenta centímetros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de cinco metros de ancho.
4. Para condominios de más de cuarenta unidades habitacionales y hasta cien unidades habitacionales, el ancho de la servidumbre será de ocho metros con cincuenta centímetros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de cinco metros con cincuenta centímetros de ancho.
5. Para condominios de más de cien unidades habitacionales y hasta ciento cincuenta unidades habitacionales, el ancho de la servidumbre será de diez metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de seis metros de ancho.
6. Para condominios de más de ciento cincuenta unidades habitacionales, el ancho de servidumbre será de catorce metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de siete metros de ancho.
7. Para condominios de uso agrícola, comercial, turístico, hotelero, de recreo, de oficinas, pecuario, estacionamiento, de servicios y en general, destinados a cualquier propósito, con exclusión del uso residencial e industrial, el ancho de vía será de diez metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de seis metros de ancho.

En todos los casos, se permitirán anchos de vía mayores a los exigidos en los apartados específicos y se deberán cumplir con las alturas de obstáculos y radios de giro estipulados para rutas de acceso de vehículos para atención de emergencias establecidos en la normativa emitida por el Benemérito Cuerpo de Bomberos en materia de seguridad humana y protección contra incendios

1. En el caso de condominios industriales, se habilitará el acceso mediante servidumbre únicamente en zonas industriales en los que los fundos dominantes y sirvientes están asociados al uso industrial. Para estas servidumbres su ancho mínimo será de 17 metros.
2. La servidumbre de paso contará con una red de hidrantes, cuando se requiera de conformidad con la normativa emitida por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica en materia de seguridad humana y protección contra incendios.
3. La servidumbre contendrá además el derecho de paso de al menos los servicios de conducción de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas residuales y pluviales, cuando en el lugar exista el sistema en funcionamiento. Cuando la infraestructura a instalar será traspasada al operador público para su operación, administración y mantenimiento, prevalecerán los procedimientos y disposiciones de dichos entes.
4. Que la servidumbre se encuentre legalmente constituida e inscrita, o que se constituya en la escritura de sometimiento al Régimen de Propiedad en Condominio.

No podrán constituirse servidumbres u otro gravamen real sobre un inmueble del demanio a favor de fincas privadas colindantes u otro gravamen real sobre un inmueble dado en concesión en zona marítimo terrestre.

En los casos estipulados en el Capítulo X del presente Reglamento, donde se requiera desafectar la propiedad en condominio, la servidumbre deberá cumplir con los anchos de vías regulados por el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, para urbanizaciones.

1. Respeto a la vialidad

Sin detrimento de la privacidad requerida por el condominio, el mismo deberá integrarse con la vialidad existente y ajustarse a la oficial proyectada, sea de la municipalidad o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda.

El interesado en desarrollar un condominio deberá solicitar el alineamiento vial para hacer las gestiones viales correspondientes, para prever que su proyecto sea compatible con la zonificación del sitio.

En el caso de vías cantonales, cuando la finca que se pretende incorporar al régimen de condominio sea afectada por una propuesta vial oficial proyectada, el desarrollador, previo a la aprobación de los planos del condominio, deberá coordinar con la municipalidad para garantizar las condiciones de la eventual construcción de la vía oficial proyectada. Cuando le corresponda al desarrollador la construcción de las obras viales, sean estas parciales, totales o por etapas, dichas obras se realizarán al momento de la construcción del proyecto del condominio.

En el caso de vías nacionales, se deberá coordinar con el MOPT previo a la elaboración de los planos de los condominios, para buscar una solución que respete los alineamientos de las propuestas viales, en caso de que no hubiera acuerdo, el MOPT deberá iniciar las gestiones de la expropiación en el plazo de un año, según lo estipulado por ley, previo a la constitución del condominio.

1. Áreas comunes

Las áreas comunes incluirán las áreas comunes mínimas y los espacios de circulación, aquellas áreas destinadas para la administración, a la infraestructura de servicios públicos, almacenamiento, soporte, esparcimiento y cualquier otro uso necesario para su adecuado aprovechamiento.

1. Retiros

La finca matriz de cada condominio deberá respetar los retiros que estipule la Ley No. 833, Ley de Construcciones, el plan regulador vigente, o en su defecto, el Reglamento de Construcciones del INVU.

En cuanto a las edificaciones a lo interno del condominio, estas deberán respetar los retiros laterales y posteriores que estipule el plan regulador del cantón, o en su defecto el Reglamento de Construcciones del INVU; aplicarán los retiros del Reglamento del Condominio y Administración si tuviera parámetros mayores a los de la normativa antes citada.

Cuando se propongan fincas filiales frente a calles públicas, los retiros de antejardín deben ajustarse a lo requerido en el plan regulador de cada cantón, o en su defecto a lo que exija la municipalidad, el MOPT o el Reglamento de Construcciones del INVU; en el caso de fincas filiales habitacionales no podrá ser menor de dos metros.

Cuando se trate de una edificación propuesta sobre una de las vías internas del condominio, no será necesario el retiro de antejardín.

Los retiros de los ríos, quebradas y demás cuerpos de agua, podrán ser parte de las fincas filiales o de las áreas privativas no construidas, salvo en el caso de la finca filial de lote, siempre que no se construya en el área de retiro o podrán ser parte del área común libre en demasía, respetando lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de la Ley No. 7575, Ley Forestal y sus reformas.

Los retiros deberán reflejarse en los planos y tablas que menciona el presente reglamento, así como en el plano de catastro.

1. Medianerías

En todo condominio con edificaciones, si las construcciones son contiguas, los muros divisorios entre unidades privativas, independientemente de su destino, así como los que separan éstas de los bienes y áreas comunes, deberán edificarse hasta por encima de la cubierta mediante conjuntos constructivos resistentes al fuego, el índice de resistencia al fuego deberá ser acorde a la normativa que establece el Reglamento de Construcciones del INVU y la reglamentación que emita el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica sobre la materia. La pared medianera podrá ser tanto área común construida como área privativa construida.

1. Densidad

En ausencia de plan regulador o en caso de omisión en el mismo, para el cálculo de la densidad en proyectos que se desarrollen bajo el Régimen de la Propiedad en Condominio, la cantidad de unidades habitacionales se calculará tomando el área total de condominio madre y se divide entre el área de lote mínimo especificado en el plan regulador o en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones. El área de lote mínimo se utilizará únicamente para efectos del cálculo de densidad y no restringirá el tamaño mínimo que pueda tener una finca filial construida.

En el caso de condominios verticales la densidad se calculará por dormitorios, la cantidad de dormitorios que se puede desarrollar se calculará multiplicando por tres el número de unidades habitacionales definida anteriormente.

Asimismo, en Condominios de Fincas Filiales Matrices, la densidad máxima se determinará distribuyendo el parámetro aplicable, según el área total del condominio madre, entre las todas fincas filiales de cualquier tipo que compongan el mismo. De esta forma, la densidad máxima podrá variar entre una y otra finca filial matriz de cualquier tipo, siempre y cuando la suma total no supere la densidad máxima disponible para el terreno del condominio como un todo.

1. Estacionamientos

Los estacionamientos en condominios se calcularán con base a las disposiciones del plan regulador, o en su defecto por lo establecido en el Reglamento de Construcciones del INVU, en los casos que el cálculo de un valor resultante de la operación es igual o mayor a 0,5 se debe de redondear hacia arriba al número entero próximo, en caso contrario prevalece el valor entero menor.

En el caso de fincas filiales matrices, los estacionamientos pueden establecerse en otra finca filial matriz siempre que se ubiquen en el mismo condominio madre.

En los casos de condominios residenciales de seis unidades habitacionales o menos, que se encuentre dentro de un área previamente urbanizada o cuadrante urbano, no requiere destinar un área mínima de estacionamientos.

1. Estacionamientos para uso de visitantes

En los condominios residenciales con más de treinta unidades habitacionales deberá incrementarse la capacidad de estacionamiento en un diez por ciento del mínimo exigido en las disposiciones del plan regulador, o en su defecto por lo establecido en el Reglamento de Construcciones del INVU, el excedente debe ser asignado al uso exclusivo de visitantes. El estacionamiento de visitas deberá ubicarse en el área común siendo parte de la misma. Lo dispuesto en el presente párrafo no aplicará para condominios donde la totalidad de fincas filiales no estén construidas.

En los condominios destinados a comercio, oficinas, bodegas, o afines, superiores a los tres mil quinientos metros cuadrados deberá dejarse al menos un diez por ciento de los espacios de estacionamientos para uso de los visitantes, el cual deberá ubicarse en área común libre, lo cual deberá constar en el plano de distribución y en su respectiva tabla, garantizando que dichos espacios puedan ser aprovechados por cualquier visitante del condominio. También se deberá cumplir con lo establecido en la Ley No. 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidades y su Reglamento.

1. Estacionamientos en condominios de interés social.

Para el caso de los estacionamientos en condominios de interés social, se aplicarán las siguientes reglas según corresponda:

1. Para condominios de diez unidades habitacionales o menos, no se requiere dejar espacio de estacionamiento.
2. Para condominios de once hasta treinta unidades habitacionales, requiere al menos un espacio de estacionamiento por cada diez unidades habitacionales.
3. Para condominios con más de treinta unidades habitacionales, se aplicará lo establecido en el artículo número 28 del presente reglamento.
4. Estacionamientos para la carga de vehículos eléctricos

En los condominios podrán contemplarse estacionamientos que tengan la infraestructura necesaria para obtener el servicio de carga de vehículos eléctricos, para lo cual deberá cumplirse con la normativa existente en la materia.

1. Servicios

Todo inmueble que se encuentre amparado a este reglamento y a la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, deberá contar con redes para los servicios de agua potable, agua pluvial, telecomunicaciones, electricidad y aguas residuales o contar con un sistema de tratamiento de aguas.

1. Fincas filiales matrices

En todo tipo de condominio las fincas filiales podrán convertirse en fincas matrices de un nuevo condominio, sin perder por esta razón su condición de fincas filiales del condominio original, constituyéndose en fincas filiales matrices. Lo anterior siempre y cuando lo permita el Reglamento de Condominio y Administración, el cual deberá contener normas que regulen la relación entre ambos condominios, así como disposiciones sobre cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios o condóminos en tal caso, sin necesidad de que la condición de potencial finca filial matriz deba constar en el plano del proyecto.

Cuando en un Condominio de Fincas Filiales de Lotes o en un Condominio de Edificaciones y Lotes se permitan las fincas filiales matrices, las variables urbanas de cobertura y densidad poblacional dispuestas en el plan regulador, plan regional o reglamentos nacionales se deben cumplir de manera global en el Condominio Madre y redistribuir entre varias fincas siguiendo las siguientes reglas:

1. Solo hasta un 50% del número total de fincas filiales de lotes podrán tener una densidad adicional, a la que le correspondería si dichas variables estuvieran distribuidas equitativamente en cada finca, manteniendo como mínimo el 50% de densidad que les corresponde a las fincas filiales restantes.
2. Las fincas que se encuentren en el supuesto anterior podrán tener hasta un 50% de densidad adicional proporcional al área de la finca filial de lote.

En los condominios de fincas filiales matrices, la cobertura, altura, retiros y densidad poblacional se determinan con el área total del Condominio Madre, lo cual constará en la tabla de distribución. En los condominios en los que se permitan fincas filiales matrices no aplicará el Artículo 61 del presente reglamento.

**Capítulo IV. Condominios en Concesión**

1. Normativa aplicable para condominios en concesión

El titular de un derecho de concesión puede someterlo a un régimen condominal, bajo las disposiciones de la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el respectivo plan regulador o el instrumento de planificación oficial y el resto de la normativa urbanística aplicable.

1. Autorizaciones previas para someter la concesión en condominio

El concesionario que pretenda someter su concesión al régimen de propiedad en condominio deberá obtener de previo la autorización de:

1. La municipalidad que otorgó la concesión.
2. El ICT, de conformidad con el artículo 45 de la Ley No. 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre. En el caso de concesiones otorgadas por el ICT dentro del Polo Golfo Turístico Papagayo, el concesionario deberá obtener únicamente la autorización previa de la Junta Directiva del ICT.
3. El INDER, cuando se trate de terrenos o inmuebles a nombre del Estado sometidos al régimen de posesión de la Propiedad Rural Inmueble, propiedad agrícola del Estado, parcelación o colonización de tierras, concretamente a nombre del INDER, tal y como lo dispone la Ley No. 2825, Ley de Tierras y Colonización.

Las autorizaciones previas, serán otorgadas si el destino previsto para las fincas filiales es consistente con el plan regulador vigente o en el caso del PGP deberá ser consistente con el plan maestro vigente con el visto bueno de la Junta Directiva del ICT.

Cuando se trate de concesiones en marinas y atracaderos turísticos regidas por la Ley No. 7744, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos y sus reformas; el concesionario deberá obtener de previo la autorización de la CIMAT de acuerdo con lo estipulado en el Capítulo V. “Afectación al Régimen de Condominios en concesiones bajo el Régimen especial de Marina y Atracaderos Turísticos”.

1. Tramitación de planos de un condominio en concesión

Una vez obtenidas las autorizaciones previstas en el artículo anterior, el concesionario deberá someter a trámite los planos del anteproyecto o proyecto de condominio ante los entes competentes de conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 36550-MP-MIVAH- S- MEIC, Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la construcción y sus reformas, a fin de obtener su aprobación.

1. Condiciones de un condominio en concesión

El Reglamento de Condominio y Administración al que se someta la creación del condominio, deberá ser consistente con el plan regulador vigente, con la normativa jurídica aplicable a las concesiones del lugar en donde se ubiquen, sea ZMT, PGP, Franja Fronteriza o cualquier otra área en la que se otorguen concesiones.

En el caso de la ZMT la creación del régimen condominal en la concesión no afectará cualquier obligación del concesionario de conceder acceso a la zona pública, además se mantienen las obligaciones y responsabilidades de la concesión original, y todas aquellas que establezcan en el ordenamiento jurídico vigente.

1. Escritura constitutiva de condominios en concesiones

Para el caso de inmuebles sujetos a un derecho de concesión que vayan a ser sometidos al régimen de propiedad en condominio, el notario público a través de la escritura pública, en la que se somete la concesión al régimen de propiedad en condominio, dará fe pública de los siguientes aspectos:

1. Que se han obtenido las autorizaciones previas y aprobaciones indicadas en el presente reglamento.
2. Que el contrato de concesión se encuentra vigente, con vista de los registros correspondientes, según el tipo de concesión. Además, el notario deberá realizar un resumen y detalles del contrato de concesión.
3. Que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2, 3 y 4 de la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Cuando se trate de proyectos en la ZMT, la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio se debe inscribir ante el Registro de Concesiones de Derecho de Uso de la Zona Marítimo Terrestre y del PGP, previa calificación de la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público de la Propiedad, el cual se encargará del trámite de su revisión.

1. Concesión de fincas filiales de un condominio en concesión

La autoridad otorgante de una concesión sometida al régimen de propiedad en condominio deberá emitir a favor de su titular un nuevo contrato de concesión para cada concesión filial, el que incluirá un derecho proporcional de uso sobre los bienes de uso común, y sobre cualquier bien común ajeno a la concesión, extinguiéndose en tal caso el contrato de concesión anterior.

1. Cambios en los contratos de concesión

Cuando se otorguen nuevos contratos de concesión, se suscribirán en los mismos términos y condiciones que el contrato de concesión que les antecede, salvo:

1. En cuanto al plazo, que será el que reste para el término del plazo originalmente concedido.
2. En cuanto a aquellas otras materias en las que resulte indispensable ajustar su texto para hacerlo consecuente con la partición de la concesión original, todo lo cual deberá ser transcrito en la constitución de cada concesión filial.
3. Enajenación de las concesiones filiales

Los titulares de concesiones filiales podrán cederlas, transmitirlas, gravarlas o disponer de ellas, previa autorización de la autoridad que otorgó la concesión, de conformidad con las disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

1. Deberes del concesionario

Cada concesionario de una concesión filial será individualmente responsable de cumplir con las obligaciones de su contrato de concesión, incluyendo el pago del canon que corresponda sobre el área privativa. El canon correspondiente al área común del condominio será considerado como un gasto común condominal. Si la autoridad otorgante de la concesión inicia un procedimiento administrativo para cancelar una concesión por incumplimientos asociados con el área común del condominio, todos los condóminos deberán ser parte del respectivo procedimiento de cancelación.

1. Cambios en las concesiones

En el caso de bienes en concesión, cualquier cambio registral deberá contar con la aprobación expresa del ente, institución y/o autoridad que le otorgó la concesión.

1. Terminación de la concesión

En el caso de terminación de una concesión filial, la autoridad que haya otorgado la concesión asumirá en forma plena los derechos y obligaciones que corresponden al respectivo condómino. Si todos los derechos de concesiones filiales revierten en la autoridad que los ha otorgado, dicha autoridad podrá extinguir el régimen de propiedad en condominio, retornando la concesión a su situación original, previo a la constitución del condominio.

En el caso de las marinas, aplicará la normativa específica.

1. Nuevo contrato sobre concesión filial

El otorgamiento de un nuevo contrato sobre la concesión filial cancelada o no prorrogada, deberá otorgarse en los mismos términos y condiciones de los demás contratos de concesión filial del respectivo condominio, salvo el plazo, que será el que falte para la terminación del resto de las concesiones filiales. La solicitud de prórroga de cada concesión filial deberá ser realizada individualmente por cada condómino. El otorgamiento de nuevas concesiones y la prórroga de las concesiones existentes deberán realizarse de manera que todas las concesiones filiales dentro de un mismo condominio tengan igual plazo de vencimiento o término.

1. Condominios en la Concesión en Zona Marítimo Terrestre

Para todos aquellos casos de edificaciones en la ZMT, se aplicará lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo No. 29307, Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre y el Decreto Ejecutivo No. 36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, y sus reformas.

**Capítulo V. Afectación al Régimen de Condominios en concesiones bajo el Régimen especial de Marina y Atracaderos Turísticos**

1. Marina o atracadero turístico en régimen de condominio.

En los casos que se otorguen concesiones en la zona marítimo-terrestre y/o el área adyacente cubierta permanentemente por el mar, áreas adyacentes a las ciudades costeras, a excepción de los terrenos que presenten espacios abiertos de uso común, para la construcción, administración y explotación de marinas y atracaderos turísticos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7744, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, y sus reformas; el titular del derecho de concesión de la marina turística o de atracadero turístico, podrá someter su derecho al régimen de condominio, cuando el derecho de concesión recaiga sobre un bien inmueble y se destine a ser explotado turísticamente o comercialmente de conformidad con lo establecido en el inciso e) del artículo 1 de la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y sus reformas; y el artículo 2 de su Reglamento, en el tanto se garantice la unidad funcional de la marina o atracadero turístico.

1. Afectación de marina o atracadero turístico al régimen de condominio.

Para someter a las marinas o atracaderos turísticos a la afectación al régimen de condominios, se debe contar con la autorización expresa y previa de las autoridades que hayan otorgado la concesión, y cumplir con lo establecido en el artículo 35 del presente reglamento, y podrá ser sobre la superficie terrestre y del área cubierta por el agua. Todo lo anterior, deberá darse en cumplimiento del instrumento de planificación oficial o el instrumento del régimen legal especial que le sea de aplicación a cada marina o atracadero turístico según su ubicación, o en el caso del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en concordancia con el plan maestro aprobado por el ICT.

Para el caso del PGP deberá contar, además, con la aprobación de la Junta Directiva del ICT, según lo establecido en el artículo 12 de la Ley No. 6758, Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo.

La afectación al régimen condominal de una marina o atracadero turístico y las eventuales cesiones de las concesiones filiales, deberán otorgarse de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del presente reglamento. El concesionario original o quién asuma sus obligaciones contractuales con el Estado, será responsable de mantener la coordinación necesaria con la CIMAT. Toda comunicación relacionada con eventuales incumplimientos, por parte de uno o varios de los concesionarios, deberá notificarse al infractor con copia al administrador del condominio inscrito en el Registro Nacional y al administrador de la marina o atracadero turístico, sea éste el concesionario original o a quién asuma sus obligaciones contractuales, es quién será responsable de mantener la coordinación necesaria con la CIMAT, para efectos del resguardo de dichas obligaciones.

1. Autorizaciones previas para someter a condominio las marinas y atracaderos turísticos

El concesionario que pretenda someter su concesión al régimen de condominio deberá obtener de previo las siguientes autorizaciones, según lo establecido en el artículo 35, del presente reglamento:

1. Autorización emitida por el Consejo Director de CIMAT; según las competencias dispuestas en el inciso c) del artículo 7 de la Ley No. 7744, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, y los incisos a), b), c) y d) del artículo 17 del Decreto Ejecutivo No. 38171, Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos y sus reformas.
2. Autorización emitida por parte de la municipalidad que otorgó la concesión se seguirá el procedimiento y plazos de resolución establecidos en el artículo 14 del Decreto Ejecutivo No. 36550, Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción y sus reformas, o en su defecto el procedimiento municipal establecido por el gobierno local competente, que deberá estar publicado en el Diario Oficial La Gaceta. En todo caso la municipalidad deberá resolver sobre esta autorización en el plazo de veinte días hábiles.

En caso de que se someta al régimen condominal una concesión de marina o atracadero turístico en el PGP, deberá obtener la autorización de la CIMAT según el inciso a) del presente artículo, además se deberá obtener la autorización por parte de la Junta Directiva del ICT, según lo establecido en el artículo 12 de la Ley No. 6758, Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, y el artículo 12 del Decreto Ejecutivo No. 25439-MP-TUR, Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo sus reformas.

1. Requisitos de autorización de la CIMAT

Para contar con la autorización del Consejo Director de CIMAT, para someter a condominio las marinas o atracaderos turísticos, se deberá aportar la siguiente documentación:

1. Solicitud de autorización previa ante CIMAT, según el formulario de solicitud establecido en el anexo único de este reglamento.
2. Planos de diseño de sitio, conforme lo indicado en los artículos 8, 9, 10, 11 y 12 del Capítulo II de este reglamento.

Los anteriores requisitos deberán ser presentados por el concesionario interesado junto con la solicitud ante la CIMAT, o bien podrá realizarlo a través de la plataforma digital APC Requisitos del CFIA.

El concesionario deberá indicar en su solicitud un correo electrónico para recibir notificaciones de su trámite. Una vez presentada la solicitud en forma completa, la CIMAT contará con un plazo de veinte días hábiles para revisar y verificar que el sometimiento al régimen de condominio propuesto no transgreda los términos de la viabilidad técnica de la concesión, posterior a lo cual emitirá su resolución de autorización.

En el caso de que la solicitud sea presentada en forma incompleta o con información errónea, o bien incumpla con los requisitos establecidos en este artículo, la CIMAT podrá realizar observaciones escritas y en forma motivada sobre dichos requisitos, por una única vez y dentro del plazo de los diez días hábiles siguientes al día del recibo del trámite.

Asimismo, en casos de excepción y cuando sea imprescindible para la resolución del trámite, la CIMAT tendrá la facultad de requerir ampliaciones o aclaraciones adicionales a la información aportada en la solicitud, lo cual hará por escrito, vía correo electrónico, de manera motivada y por una única vez en el mismo plazo de quince días naturales siguientes al día del recibo del trámite. En ambos casos, la prevención de la CIMAT suspende el plazo para la resolución del trámite y otorga al interesado un plazo de diez días hábiles para su atención, para lo cual le indicará un correo electrónico institucional al cual remitir la respuesta del caso o bien podrá realizarlo a través de la plataforma digital APC Requisitos del CFIA.

En caso de que la CIMAT deniegue en forma motivada una solicitud, el concesionario solicitante podrá hacer reingreso de la misma atendiendo los aspectos pendientes de resolución; o bien interponer recurso de revocatoria ante la CIMAT o de apelación ante la Junta Directiva del ICT, dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación de la denegatoria. En caso de que la Junta Directiva declare sin lugar la apelación, esta resolución dará por agotada la vía administrativa.

1. Autorización de la Junta Directiva del ICT para someter el régimen condominal una concesión de marina o atracadero turístico en el PGP.

Para contar con la autorización de la Junta Directiva del ICT en el PGP, para someter a régimen condominal una concesión de marina o atracadero turístico en el PGP, se utilizará el formulario establecido en el Anexo Único de este reglamento.

Como parte de la tramitación, la CIMAT, trasladará de oficio la solicitud a la Dirección Ejecutiva del PGP junto con su expediente administrativo, para que emita el criterio técnico con respecto si el sometimiento al uso condominal que se propone es acorde al Plan Maestro del PGP. Dicho criterio técnico deberá acompañarse del criterio de la Asesoría Legal, quien verificará el cumplimiento de la solicitud con la normativa especial del PGP, posteriormente se someterá a la aprobación del Consejo Director del PGP y de la Junta Directiva del ICT, para que ésta emita la autorización del artículo 12 de la Ley No. 6758, lo anterior en un plazo de un mes a partir del traslado del trámite.

1. Trámite para someter a condominio las marinas o atracaderos turísticos.

Obtenidas las autorizaciones previas del artículo 49 del presente reglamento, el interesado deberá continuar con los trámites posteriores vigentes para la constitución e inscripción registral del régimen de condominio de la concesión, según Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, y sus reformas y los artículos 15, 36, 37 y 38 de este reglamento.

1. Áreas de acceso libre de una marina turística.

Al someter una concesión de una marina turística al régimen de condominio, se debe garantizar el acceso libre, para uso y disfrute de cualquier visitante las siguientes áreas:

1. Donde se encuentre ubicado el señalamiento marítimo y facilidades para la navegación, de acuerdo con las normas técnicas internacionales.
2. Instalaciones y servicios en agua, que le permitan atender el atraque, el amarre, el varado y la botadura de las embarcaciones.
3. Suministro de agua potable y energía eléctrica.
4. Suministro de combustible y lubricantes.
5. El espacio de atención al público de la oficina de radiocomunicaciones para informar sobre las condiciones climáticas y rutas de navegación.
6. Servicios sanitarios.
7. El espacio de atención al público de la oficina administrativa del concesionario, en la que se lleve un registro de los usuarios presentes de la marina.
8. Parqueo con capacidad de operación.
9. Área donde se encuentren ubicadas las instalaciones y servicios en tierra, que le permita atender las operaciones terrestres
10. Un área física, que está a disposición de las instituciones del Estado, para el ejercicio de las competencias públicas, según corresponda.
11. Edificios comerciales.

Todas estas áreas deberán incluirse en la escritura y el reglamento de constitución del condominio como áreas comunes o áreas privativas del condominio, y siempre se deberá garantizarse su libre acceso para cualquier visitante, aspecto por el que deberá velar la Administración del Condominio.

1. Áreas de acceso libre de un atracadero turístico

Las concesiones de atracaderos turísticos que se sometan al régimen en condominio deberán garantizar el acceso libre, para uso y disfrute de cualquier visitante las siguientes áreas:

1. Instalación para el atraque, amarre de embarcaciones y desembarque de personas.
2. Áreas donde se encuentre el señalamiento para la entrada y salida de las embarcaciones, de acuerdo con las normas técnicas vigentes.
3. Agua potable e iluminación.
4. Instalaciones sanitarias.

Todas estas áreas deberán incluirse en la escritura y el reglamento de constitución del condominio como áreas comunes o áreas privativas del condominio y siempre se deberá garantizarse su libre acceso para cualquier visitante, aspecto por el que deberá velar la Administración del Condominio.

.

1. Áreas de acceso restringido de una marina o atracadero turístico

Serán áreas de acceso restringido en las facilidades propias de marina o atracadero turístico: la oficina administrativa del concesionario, obras de rompeolas, facilidades de muelles, áreas de taller para mantenimiento de embarcaciones, facilidades para varado y botadura, almacenamiento en seco de embarcaciones, área de almacenamiento de combustible, área de planta de tratamiento y área de centro de acopio. Todas estas áreas deberán incluirse en la escritura y el reglamento de constitución del condominio como áreas comunes de acceso restringido o como áreas privativas, aspecto por el que deberá velar la Administración del Condominio.

1. Requisitos técnicos para constituir condominios en espacios de atraque.

Los espacios para atraque de embarcaciones, dispuestos en un orden geométrico por medio de muelles, pueden ser sometidos al régimen de condominio, para lo cual deberán contemplar los siguientes requisitos técnicos:

1. El desarrollo de muelles en agua podrá constituirse en fincas filiales en concesión, respetando que solamente el polígono específico del área de agua del puesto de atraque es lo que se podrá catastrar. Esto no debe contemplar las áreas de circulación, áreas de muelle, canales de navegación ni radios de giro.
2. Se podrá conformar la totalidad del polígono del área cubierta por el agua destinado al atraque de las embarcaciones, incluidas todas las áreas adicionales descritas en el inciso anterior, como una finca filial matriz, en la que posteriormente se constituyan las fincas filiales en concesión en agua.
3. Los servicios públicos de agua, electricidad, internet y otros, así como servicios accesorios tales como baúles; que están a disposición de cada espacio de atraque para el barco, deberán disponerse por áreas comunes. La estructura del puesto de atraque y muelles, deberá ser área común del condominio madre o un subcondominio.
4. Los costos asociados al mantenimiento de muelles y anclajes deberán ser considerados como parte del presupuesto condominal. En caso de que el condominio no mantenga esas áreas en buen estado, el Concesionario será solidariamente responsable en cuanto a la ejecución de dichas obras frente al Estado.
5. Contratos de concesión filial en marinas o atracaderos turísticos

La municipalidad otorgante de una concesión de marina o atracadero turístico sometida al régimen de condominio o bien, el ICT para el caso de marinas o atracaderos turísticos en el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, deberán respectivamente, emitir a favor de su titular un nuevo contrato de concesión para cada concesión filial.

Los nuevos contratos de concesión filial deberán ser suscritos por parte del concesionario y de la autoridad competente que los otorgó, en un plazo no mayor de tres meses a partir de la comunicación al interesado de su aprobación. Dichos contratos de concesión deberán ser protocolizados y presentados ante el Registro Nacional para su inscripción, esto a cargo y costo del interesado, en un plazo de dos meses a partir de su suscripción.

Una vez inscritos los contratos de concesión, el concesionario deberá informar de ello por escrito a la autoridad competente que los otorgó, en un plazo de quince días hábiles.

1. Condiciones de los contratos de concesión filial en marinas o atracaderos turísticos

Cuando se otorguen nuevos contratos de concesión filial, se suscribirán en los mismos términos y condiciones que el contrato de concesión original, salvo:

1. En cuanto al plazo, que será el que reste para el término del plazo originalmente concedido.
2. En cuanto a aquellas otras materias en las que resulte indispensable ajustar su texto para hacerlo consecuente con la partición de la concesión original, todo lo cual deberá ser transcrito en el contrato de cada concesión filial.

Los plazos y sus prórrogas para las concesiones filiales de una marina o atracadero turístico deberán atender los límites y disposiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley No. 7744, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos.

1. Cesión, transmisión y disposición de concesiones filiales, en marinas o atracaderos turísticos.

Los titulares de concesiones filiales podrán cederlas, transmitirlas o gravarlas, previa autorización de la municipalidad que otorgó la concesión, la CIMAT o del ICT para el caso del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, conforme a los plazos y a lo establecido en el artículo 33 de la Ley No. 7744, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, los artículos 45 y 76 del Decreto Ejecutivo No. 38171-TUR-MINAE-S-MOPT, Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, y sus reformas; los artículos 30, 31, 45, 47, 49, 57 y 67 de la Ley No. 6043, Ley sobre la zona marítimo terrestre, y sus reformas; los artículos 60, 83 y 25 del Decreto Ejecutivo No. 7841-P, Reglamento a la Ley sobre la zona marítimo terrestre, y sus reformas; la Ley No. 6758, Ley que Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo y sus reformas; los artículos 2, 12 y 13 del Decreto Ejecutivo No. 25439-MP-TUR, Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo y sus reformas; el artículo 1 y siguientes Decreto Ejecutivo No. 29794-MP-TUR, Reglamento para el Otorgamiento de Garantías Reales que Gravan las Concesiones del Polo Turístico de Papagayo y sus reformas; y el artículo 1 y siguientes del Procedimiento a Seguir para las Cesiones Parciales de las Concesiones Otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, aprobado en la Sesión Ordinaria de Junta Directiva del ICT No. 5349, artículo 5, inciso X, celebrada el día 1 de marzo del 2005, publicado en La Gaceta No. 54 del 17 de marzo del 2005. En todo caso, los plazos de resolución de las autorizaciones citadas no podrán ser mayores a un mes. Para todo lo anterior, deberá además respetar lo dispuesto en el Reglamento de Administración y Condominio que las rija.

1. Responsabilidades en los contratos de concesión filial.

Cada concesionario de una concesión filial será individualmente responsable de cumplir con las obligaciones de su contrato de concesión filial. En caso de posibles incumplimientos de las obligaciones contenidas con el contrato de concesión filial, se deberán iniciar contra el concesionario filial un procedimiento ordinario administrativo de cancelación de su concesión filial, cada uno de los siguientes entes:

a) La Municipalidad otorgante de la concesión filial, de conformidad a los artículos 19 y 20 de la Ley No. 7744, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos.

b) El ICT para el caso del PGP, según lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley No. 6758, Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo y se deberá de previo a la apertura del procedimiento ordinario administrativo, agotarse el procedimiento previo de subsanación del artículo 23 del Decreto Ejecutivo No. 25439-MP-TUR, Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo y sus reformas.

Se entenderá que la garantía de cumplimiento establecida por los artículos 13 y 14 de la Ley No. 7744, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, será distribuida proporcionalmente entre todas las concesiones filiales, de forma tal, que ante un incumplimiento por parte de uno o varios de los concesionarios filiales, en las obligaciones establecidas en el respectivo contrato de concesión filial, ésta sirva como única garantía solidaria máxima, todo lo anterior en concordancia con lo establecido por el artículo 23 de la Ley No. 7744, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos.

1. Terminación de la concesión filial en una Marina o Atracadero Turístico

En el caso de terminación de una concesión filial, el concesionario original de la Marina o Atracadero Turístico asumirá en forma plena los derechos y obligaciones que corresponden al respectivo condómino. Si todos los derechos de concesiones filiales fueran cancelados, incluido el derecho del concesionario original, la concesión volverá a la Municipalidad, o al ICT para el caso del PGP.

1. Prórrogas y nuevos contratos de concesión filial en una Marina o Atracadero Turístico

El otorgamiento de un nuevo contrato sobre la concesión filial cancelada o no prorrogada, deberá darse en los mismos términos y condiciones de los demás contratos de concesión filial del respectivo condominio, salvo el plazo, que será el que falte para la terminación del resto de las concesiones filiales y de la concesión original. La solicitud de prórroga de cada concesión filial deberá ser realizada individualmente por cada condómino. El otorgamiento de nuevas concesiones y la prórroga de las concesiones existentes deberán realizarse de manera que todas las concesiones filiales dentro de un mismo condominio tengan igual plazo de vencimiento o término y en estricto apego al artículo 11 de la Ley No. 7744, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos.

**Capítulo VI. Condohoteles**

1. Condohoteles

En el caso de inmuebles destinados a la actividad turística de hospedaje de conformidad con lo que establece el Decreto Ejecutivo No.11217-MEIC, Reglamento de las Empresas de Hospedaje Turístico, y sus reformas, y siempre que cumplan con lo establecido por este reglamento, las unidades resultantes debidamente acondicionadas para su uso, goce y disfrute en forma independiente, podrán someterse al régimen de propiedad en condominio. En todo caso, los propietarios de las fincas filiales resultantes están obligados a cumplir con la normativa vigente que regulan la actividad turística. El Reglamento de Condominio y Administración establecerá las condiciones de los derechos y obligaciones aplicables a las partes, sean condóminos, huéspedes, entre otros.

1. Regulación urbanística para condohoteles

Cuando se constituyan condohoteles, las densidades establecidas en los planes reguladores o en la normativa urbanística aplicable para los lotes hoteleros se aplicarán a la finca matriz respectiva, en el caso del condominio construido. Para condominio de lotes, a falta de regulación específica, se aplicará a cada finca filial las áreas y dimensiones mínimas para lotes, que establezca el plan regulador respectivo o en la normativa urbanística aplicable.

1. Condohotel como vivienda permanente

Para que un condohotel se transforme a uso residencial, deberá permitirse dicho uso del suelo el plan regulador respectivo o el instrumento de planificación aplicable. En caso de que sea viable la transformación, deberá cumplirse con el plan regulador respectivo o la normativa urbanística aplicable, además se requerirá la autorización de la municipalidad respectiva, y según corresponda el caso se requiere la autorización de las siguientes autoridades competentes:

1. ICT, en el caso de condominios en Zona Marítimo Terrestre o el Polo Turístico Papagayo.
2. MAG, en el caso de que se trate de uso de suelo agropecuario o agrícola.

La respectiva modificación de la afectación deberá inscribirse ante el Registro Público.

1. Destino de la finca filial de condohotel

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, de conformidad con la normativa que resulte aplicable. En todo tipo de condominio, las fincas filiales podrán tener simultáneamente área privativa construida y área privativa no construida.

1. Tamaño mínimo de finca filial de condohotel

En proyectos que se desarrollen en lotes y bajo el Régimen de la Propiedad en Condominio, las fincas filiales de lotes deben ajustarse en área según el tamaño mínimo permitido por el reglamento del plan regulador cuando exista este instrumento en la zona. De no existir plan regulador, el área de cada finca filial de lote se establecerá en función a lo especificado en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU. Para definir el tamaño del lote se debe tomar en consideración la disponibilidad en el sector de red de alcantarillado sanitario para la recolección de aguas residuales o contar con planta de tratamiento propia; o, por medio de prueba de infiltración, determinar la capacidad de absorción del terreno, siguiendo las regulaciones que establece el Ministerio de Salud.

1. Variación de fincas filiales de condohotel

Conforme al inciso e) del artículo 2 y el artículo 15 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, se podrán reunir, dividir o segregar las fincas filiales, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Condóminos, cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. La variación no podrá afectar áreas comunes ni implicar cambios en los coeficientes de copropiedad de las demás fincas filiales.
2. Se deberán presentar la tabla de distribución que refleje la nueva conformación del condominio y los coeficientes, asimismo tramitar los planos condominales, constructivos o ambos, según aplique de dichas reuniones, divisiones o segregaciones, mediante la plataforma Administrador de Proyectos Constructivos, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 36550-MP-MIVAH-S-MEIC, Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, y sus reformas, en dichos planos se deberán incluir los números de contrato de todos los proyectos asociados tramitados antes de la variación.
3. Se deberá obtener el visado de la municipalidad respectiva.
4. Se exigirá inscribir el plano de las fincas resultantes de la reunión, división o segregación en el Catastro Nacional.

La modificación de la cabida de una finca filial o de la totalidad de las fincas filiales que implique cambios sobre los porcentajes o en sus áreas comunes, deberá contar con la aprobación de la Asamblea de Condóminos, de conformidad con lo establecido en la ley y consignarse así en el libro respectivo de actas. Lo anterior deberá constar en un plano general que contenga el nuevo diseño, así como las tablas de distribución y porcentajes de valor, para lo cual deberán contar con el visado de las entidades competentes en los planos catastrados de cada finca filial.

**Capítulo VII. Áreas comunes**

1. Generalidades de la Áreas Comunes.

En todos los condominios las áreas comunes pueden ser restringidas o de uso general. Asimismo, dentro de esas áreas comunes se podrán asignar espacios o instalaciones a determinadas fincas filiales, siempre que se trate de área común en demasía respecto a las áreas mínimas estipuladas en el presente reglamento.

1. Derecho sobre áreas comunes

Los derechos de cada condómino sobre los bienes comunes, así como sus obligaciones para con el condominio, se transmitirán automáticamente con la enajenación que haga de la finca filial respectiva.

1. Obras en áreas comunes

En los condominios nuevos todas las obras que se vayan a realizar en las áreas comunes deberán indicarse en forma clara y explícita en los planos que se tramitan para la aprobación oficial. En los condominios existentes las obras en las áreas comunes deberán ser aprobadas por la Asamblea de Condóminos, debiéndose cumplir siempre con las distribuciones de las áreas comunes requeridas por la normativa. De requerirse un plano catastrado para tramitar los permisos de construcción, podrá usarse el de la finca matriz donde se ubicarán las obras. Cuando en un área común se deba realizar una obra urgente en materia de seguridad o salubridad o que sea necesaria para que el condominio cumpla con una exigencia normativa o judicial que le resulte aplicable, el Administrador podrá ejecutarla sin necesidad de acuerdo de la Asamblea y de previo a la aprobación de los planos correspondientes, cuando esto sea necesario, los cuales deberán presentarse máximo quince días después de iniciada la obra, debiendo rendir cuentas ante esta por dicha obra. El Administrador será responsable por la aplicación de lo dispuesto en este párrafo.

1. Prohibición de segregación

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

1. Variación de áreas comunes

Salvo excepción expresa de ley o de la escritura constitutiva, los elementos, pertenencias o áreas comunes podrán ser susceptibles de división o transformación con la aprobación de la Asamblea de Condóminos. Igualmente, parte de las áreas comunes podrán convertirse en áreas privativas, siempre y cuando sean áreas en exceso y sea aprobado por unanimidad por la Asamblea de Condóminos, conforme a la ley, para lo cual deberán realizar el trámite de modificación en el Administrador de Proyectos de Construcción y ante la municipalidad respectiva.

1. Materiales

La estructura de las escaleras comunes, los pasillos y los vestíbulos de acceso o distribución deben cumplir con la normativa emitida por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica en materia de seguridad humana y protección contra incendios.

1. Vías internas

Las vías internas que habiliten un condominio residencial para la circulación vehicular deben cumplir con el ancho mínimo de calzada o superficie de rodamiento, que quedará sujeto a la cantidad de unidades habitacionales que habilite cada vía, que se estipula en los siguientes incisos:

1. Para dos y hasta cuatro unidades habitacionales en un condominio horizontal, vertical, o mixto, el ancho de la calzada de la superficie de rodamiento debe ser de cuatro metros como mínimo.
2. Para más de cuatro unidades habitacionales y hasta sesenta unidades habitacionales, el ancho de la calzada de la superficie de rodamiento será de seis metros mínimo.
3. Para más de sesenta y hasta doscientas unidades habitacionales, el ancho mínimo de la calzada de la superficie de rodamiento será de siete metros.
4. Para más de doscientas unidades habitacionales, el ancho mínimo de la calzada será de nueve metros.
5. En los condominios de lotes, condominio de edificaciones y lotes, las vías internas se regirán por el plan regulador que corresponda o el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU.
6. En el caso de condominios verticales o de conjuntos el ancho mínimo del acceso vehicular será de seis metros para dos vías y tres metros para una vía.
7. Las vías deberán cumplir con los anchos, altura de obstáculos y radios de giro estipulados para rutas de acceso de vehículos para la atención de emergencias establecidos en la normativa emitida por el Benemérito Cuerpo de Bomberos en materia de seguridad humana y protección contra incendios. Se exceptúa de este inciso a las vías internas de los estacionamientos y los accesos exclusivos de servicios, como los de plantas de tratamiento, lagunas de retención y similares.

En los casos estipulados en el Capítulo X del presente Reglamento, donde se requiera desafectar la propiedad en condominio, la servidumbre deberá cumplir con los anchos de vías regulados por el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, para urbanizaciones.

1. Acceso peatonal

Se deberá contar con acceso peatonal a todas las áreas del condominio a través de pasillos, aceras y sus respectivos cruces de calle, que cumplan con los parámetros definidos por la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, Ley No. 7600 y su reglamento.

En el caso de condominios de lotes, estos accesos deberán hacerse de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

En caso de condominios horizontales, la solución peatonal puede estar contigua a la superficie de rodamiento o puede estar por separado, siempre que se garantice el acceso peatonal a todas las áreas.

En el caso de condominios verticales y mixtos, en los pisos de estacionamientos no será necesario contar con accesos peatonales.

1. Servidumbres para servicios públicos

No se requerirá acuerdo de la asamblea ni la comparecencia de los propietarios de las fincas filiales para la constitución a favor de las instituciones del Estado o de empresas de servicios públicos, de las servidumbres sobre áreas comunes del condominio que se requieran para la obtención y operación exclusivamente de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos. Lo anterior siempre y cuando en el respectivo Reglamento de Condominio y Administración se le otorgue al administrador del condominio poderes suficientes para tales actos. Por el uso de estas servidumbres los prestadores de servicios públicos regulados por la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos no pagarán ninguna cuota y se les deberá permitir libremente el acceso para su revisión y mantenimiento. Si el Reglamento de Condominio y Administración carece de regulaciones en este sentido, la Asamblea de Condóminos podrá brindarle dichos poderes conforme a la ley.

1. Planta de Tratamiento

La planta de tratamiento de aguas residuales podrá ser administrada directamente por el condominio y el Administrador deberá velar por la correcta operación de la infraestructura de la planta de tratamiento.

En los casos que una planta de tratamiento que sirva a condominio cumpla con los requerimientos técnicos y legales establecidos por el prestador de servicios de la zona, esta podrá ser recibida y administrada por el prestador competente. Los condóminos deberán pagar por el servicio recibido la tarifa que corresponda.

1. Vigilancia

Los condominios deberán contar con vigilancia, según las siguientes condiciones:

1. Para condominios horizontales menores de treinta soluciones se requiere vigilancia electrónica y control del acceso independiente en cada finca filial.
2. Para condominios de treinta o más filiales, o de más de tres mil quinientos metros cuadrados, incluyendo el área de estacionamientos, se requerirá una caseta o local de vigilancia con un área mínima de seis metros cuadrados, que incluya servicio sanitario y un área para la preparación de alimentos.
3. Vigilancia en condominio de interés social

Para los casos de condominios de interés social, se aplicarán las siguientes reglas según corresponda:

1. Para condominios horizontales menores de treinta soluciones se requiere vigilancia electrónica y control del acceso independiente en cada finca filial.
2. Una caseta o local de vigilancia, para condominios horizontales y mixtos que cuenten con treinta o más filiales o bien, con un área superior a los tres mil quinientos metros cuadrados.
3. Una caseta o local de vigilancia, para condominios verticales que cuenten con más de sesenta filiales.
4. Sistemas de control de acceso

Para condominios de treinta o más filiales, o de más de tres mil quinientos metros cuadrados, incluyendo el área de estacionamientos, se podrá emplear como alternativa a la caseta de vigilancia un sistema de control de acceso automatizado, que pueda incluir cámaras, paneles digitales de acceso, sistemas de monitoreo remoto y otros. Esta alternativa también se podrá implementar en los condominios de interés social.

Los sistemas de control de acceso deberán estar incluidos en los planos electromecánicos, así como su ubicación en el diseño del condominio. Por lo cual deberá dejarse un área de seis metros cuadrados como mínimo, para el eventual control por parte del personal de vigilancia del condominio.

1. Depósito de residuos

Se contará con un espacio cubierto con fácil acceso desde la vía pública destinado al depósito temporal de desechos domésticos, con el tamaño requerido según la normativa vigente y con las debidas provisiones de lavado, ventilación y aseo en general. De acuerdo con el desarrollo del condominio, se deben prever otros recolectores permanentes para el mismo fin.

El área requerida para la concentración del depósito de desechos domésticos se calculará pensando en un tiempo máximo de almacenamiento de una semana, considerando que la producción diaria total por habitante es de dos litros, aproximadamente 0,11 metros cúbicos por unidad habitacional.

Los colectores comunes de desechos domésticos deben reunir las características siguientes:

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

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

1. Condominio residencial de seis unidades habitacionales o menos: Todo condominio residencial de seis o menos unidades habitacionales que se encuentre dentro de un área previamente urbanizada o cuadrante urbano, no requiere destinar un área mínima a juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde. En el caso de que no se encuentre dentro un área previamente urbanizada o cuadrante urbano, 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.
2. Condominio residencial mayor a seis unidades habitacionales: Todo condominio residencial, 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.
3. Condominio de lotes y condominio de edificaciones y lotes: Todo condominio de lotes o edificaciones y lotes deberá destinar a juegos infantiles, áreas recreativas, parques y 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.

Las áreas destinadas a juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde deberán estar ubicadas en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el condominio. 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.

1. Áreas comunes mínimas en condominios verticales de interés social en nueva urbanización.

Para desarrollar condominios verticales de interés social, dentro de una nueva urbanización que debe cumplir con las disposiciones del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, se deberá hacer constar el número de lotes y la cantidad de unidades habitacionales que se desarrollen en cada uno de esos lotes, de acuerdo con la densidad, para determinar la totalidad de la cesión de área pública según la normativa vigente y las disposiciones que resulten supletorias, que contemplen el desarrollo de los condominios.

La cesión de área pública se deberá hacer constar dentro de los planos de la urbanización. Una vez definida el área pública a ceder en la nueva urbanización, no se requiere destinar áreas comunes para los usos de juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde de los condominios verticales.

1. Áreas comunes mínimas en condominios por etapas

En los condominios a desarrollarse por etapas, el área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas se calculará proporcionalmente para cada etapa, de forma tal que cada etapa cuente con sus correspondientes áreas mínimas de esparcimiento, jardinería y recreación, indistintamente del momento en que se ejecute.

Estas áreas deben cumplirse en el condominio en su totalidad, por lo que, al ir desarrollándose las etapas, estas deberán ir habilitándose de manera proporcional a las etapas construidas.

1. Áreas comunes mínimas en condominios con fincas filiales matrices

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

1. Taller de mantenimiento o bodega

En cualquier tipo de condominios, independientemente de su uso, se deberá construir un espacio común que servirá como taller de mantenimiento o bodega. El área mínima de dicho espacio se determinará siguiendo las siguientes reglas:

1. En condominios con cincuenta y nueve fincas filiales o menos, no es necesario este espacio.
2. En condominios con entre sesenta y doscientas fincas filiales, deberán destinarse al menos nueve metros cuadrados.
3. En condominios con más de doscientas fincas filiales, deberán destinarse al menos doce metros cuadrados.

Esta área incluirá un servicio sanitario, salvo que existan otros espacios con servicios sanitarios disponibles para el personal.

1. Sistemas mecánicos

Los sistemas mecánicos referidos deberán ajustarse a lo siguiente:

1. Sistemas de agua potable: El agua potable deberá acceder al condominio por medio de una acometida general. En el interior de la propiedad, deberán hacerse las derivaciones necesarias para que cada finca filial, cuente con la suya y otra para las áreas de uso común, así mismo deberán contar con un medidor individual privado que permita contabilizar el consumo y cumplir con las disposiciones que establezca el AyA.
2. Sistemas de aguas residuales: Cuando exista sistema de colector sanitario público en funcionamiento, la conexión desde el condominio a dicho sistema deberá de cumplir con las normas técnicas establecidas por el AyA. La salida de cada finca filial del condominio deberá conectarse a un colector general interno, la posibilidad de realizar registros individuales y colectivos según el diseño especificado en planos. En el caso de unidades de condominios con frente a la vía pública, la salida podrá realizarse directamente al colector sanitario público.
3. Cuando no exista un sistema de colector público en funcionamiento, las salidas se conectarán al sistema de tratamiento de aguas, ya sea individuales o colectivos para dos o más unidades del condominio. Dichos sistemas de tratamiento de aguas serán obligatorios y deberán cumplir con los requerimientos y características exigidas por el ordenamiento jurídico, incluyendo las regulaciones del Ministerio de Salud y AyA.
4. Sistemas de aguas pluviales: En el caso de condominios horizontales de edificaciones, se podrán instalar tuberías para evacuar aguas pluviales solamente de la misma finca filial bajo el piso. En el caso de condominios verticales, cuando existan patios internos, terrazas o azoteas en niveles superiores al terreno, los mismos deberán conducirse mediante ductos que deberán cumplir con las disposiciones del artículo 84 “Instalaciones de servicios” y el artículo 85 “Tuberías” del presente reglamento.
5. Sistemas de protección contra incendios: Cuando la normativa asociada al tipo de condominio requiera sistemas de protección contra incendio, incluyendo redes de hidrantes públicos o privados, rociadores automáticos, tuberías verticales, y mangueras, redes privadas contra incendio o similares; deberán incluirse en los planos constructivos y la memoria de cálculo que contenga la información técnica según la normativa emitida por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica en materia de seguridad humana y protección contra incendios.
6. Instalaciones mecánicas

Las instalaciones mecánicas como ascensores, equipo hidroneumático y afines, que produzcan ruidos que sean molestos para los moradores de la edificación, deberán contar con el aislamiento acústico necesario para que el ruido quede confinado y se instalarán en condiciones que impidan la transmisión de trepidaciones, de acuerdo con las especificaciones técnicas del fabricante y la normativa de control de contaminación por ruido vigente. Su ubicación e instalación deberá hacerse en áreas comunes.

1. Instalaciones de servicios

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 o en cualquier otro espacio común, que permita su adecuado funcionamiento, y que puedan ser registrables desde las áreas comunes, sin que perturben o invadan áreas privativas.

1. Sistema de tuberías

El sistema de tuberías para cualquier tipo de servicios agua potable, aguas residuales, aguas pluviales, instalaciones eléctricas, telecomunicaciones y cualquier otro sistema de servicios similares deben ser impermeables; podrán ser o no recubiertos a criterio del diseñador de acuerdo con las especificaciones técnicas del fabricante y la legislación vigente en materia de seguridad estructural del edificio e instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias. Estos sistemas serán considerados como áreas comunes y deberán ser registrables desde estas.

Cuando se trate de condominios verticales deberán instalarse las tuberías dentro de ductos que pueden ser horizontales o verticales. Las instalaciones sanitarias deberán estar en ductos separados del resto de tuberías.

1. Sistemas eléctricos y telecomunicaciones

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

Los medidores y tableros de control eléctrico y de telecomunicaciones, deben ubicarse en un área común y en sitios de fácil acceso, con el propósito de que la empresa que brinde el servicio pueda proveer el servicio.

Las redes de telecomunicaciones y distribución eléctrica deberán ser construidas conforme el Código Nacional Eléctrico y sus reformas y demás normativa aplicable.

1. Servicio de carga de vehículos eléctricos

En los condominios podrá brindarse el servicio de carga de vehículos eléctricos, cumpliendo con los requisitos que establezca la normativa vigente en la materia.

Al condómino que solicite que se le brinde este servicio deberá dársele una solución, siempre que asuma los costos de instalar la infraestructura requerida y exista una solución técnicamente viable para dichos efectos. En este caso el condómino y administración del condominio realizarán las gestiones ante el proveedor del servicio eléctrico que le corresponda.

**Capítulo VIII. Funcionamiento del condominio**

1. Derechos y obligaciones de los condóminos

En el Reglamento de Condominio y Administración de cada condominio, podrán establecerse derechos y obligaciones adicionales para los condóminos a las establecidas en la Ley No.7933 y este Reglamento, en el entendido que éstas no pueden ser violatorias a dichas disposiciones legales o de alguna otra que sea aplicable y no se desnaturalice la posibilidad de uso y goce independiente de cada unidad privativa por parte de su propietario. Cuando se transmita la titularidad de las unidades, se debe entender siempre, conforme al artículo 34 de dicha Ley, que el adquirente conoce el Reglamento de Condominio y Administración propio de cada condominio, el monto y periodicidad de la cuota condominal y las implicaciones de adquirir una propiedad en este régimen, sin que deba el notario público dar fe de lo anterior.

1. Cuota condominal

La asamblea de condóminos deberá aprobar el cobro de una cuota condominal para sufragar los gastos comunes del condominio.

En el caso de los condominios de interés social, el monto de la cuota deberá ser informada previamente a los beneficiarios de la vivienda y aceptada por estos. Además, el Administrador deberá valorar la situación económica de la familia en el caso de impago, previo a determinar cómo proceder según lo establecido en el Reglamento del Condominio y Administración.

1. Representación del condominio

Cuando el Administrador del condominio según el Reglamento de Condominio y Administración sea una junta administradora, la representación judicial y extrajudicial del condominio y el poder con el que ejerce esa función, recaerá en quien ejerza la presidencia de esta Junta, salvo que ese Reglamento disponga de otra forma.

Las acciones judiciales, arbitrales y administrativas necesarias para el cumplimiento de las funciones que la ley atribuye a la administración o a la junta administradora, se encuentran comprendidas dentro del poder de la administración como consecuencias necesarias del mandato.

1. Rendición de cuentas

El administrador o la junta administradora, según quien represente al condominio, estarán obligados a dar cuenta de su administración a cualquier condómino que lo solicite.

1. Reemplazo de administrador

Concluido el plazo para el que hubieren sido designados, ya sea el administrador o las personas integrantes de la junta administradora, continuarán en el desempeño de sus funciones hasta el momento en que sus sucesores puedan ejercer legalmente sus cargos.

En caso de muerte del administrador, la junta administradora deberá designar a un sucesor temporal mientras se realiza el nombramiento del nuevo administrador.

1. Convocatoria a las Asambleas de Condóminos

En caso de que el Reglamento de Condominio y Administración no contemple disposiciones sobre la convocatoria a asambleas de condóminos, la convocatoria se hará con una anticipación mínima de quince días naturales antes de la fecha señalada para la reunión. En este plazo no se computará el día de publicación de la convocatoria, ni el de la celebración de la asamblea. Durante este tiempo los documentos relacionados con la agenda de la asamblea estarán a disposición de los condóminos.

1. Actas de las Asambleas de Condóminos

Las actas de las sesiones de la Junta, así como las de asamblea de condóminos consignarán, al menos, las circunstancias de lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de la deliberación, la forma y resultado de la votación y el contenido de los acuerdos. Serán firmadas al menos por presidente, secretario y quienes deseen hacerlo.

1. Votaciones

Las votaciones de las asambleas de condóminos se regirán por lo dispuesto en la ley.

En el caso de los condominios de condominios, las filiales resultantes de la subdivisión de la finca filial matriz ejercerán su voto para la toma de acuerdos en asambleas de condóminos de forma conjunta por medio del representante del subcondominio, conforme a su Reglamento de Condominio y Administración. Su voto representará y comprenderá a la totalidad del valor del subcondominio, sin que sea requerida la conformidad o ratificación de las fincas filiales matrices.

En el caso de que en la asamblea de condóminos en los que haya subcondominios y se requiera acuerdos tomados por una mayoría calificada o unanimidad, de conformidad con la ley, dicha mayoría únicamente se requerirá en la Asamblea del condominio respectivo y no en las asambleas de los subcondominios vinculados.

**Capítulo IX. Extinción del condominio**

1. Desafectación de la Propiedad en Condominio

En el caso de los condominios horizontales, ya sea por acuerdo unánime de condóminos, orden judicial o cualquier otro mecanismo legal, la desafectación del régimen de condominio deberá especificar claramente la nueva distribución y propiedad de la totalidad del inmueble, con fundamento en los planos individuales de las nuevas fincas, así como en el plano general confeccionado al efecto.

1. Requisito de desafectación de la Propiedad en Condominio

La desafectación sólo procederá, si tanto las fincas filiales resultantes, los derechos viales, áreas verdes, comunales y otras, cumplen con lo que establece el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, o bien, de existir plan regulador vigente, deberá ajustarse a la normativa definida para la zona donde se localizará la propuesta.

La entrega y conversión de las vías internas a calles públicas deben ser expresamente aceptadas por la municipalidad que corresponde, previamente a la desafectación.

1. Planos para desafectación

Los planos que se elaboren para la desafectación de los condominios horizontales deberán ser confeccionados y firmados por un profesional en agrimensura y ser presentados al INVU, Ministerio de Salud y municipalidad respectiva, a fin de obtener la aprobación de estas instituciones, conforme a sus respectivas competencias.

1. Inscripción de la desafectación de condominios

Tanto para la desinscripción de la finca matriz y de las filiales, así como para su desafectación en el Registro Público de la Propiedad, el notario público debe dar fe de que ha tenido a la vista los planos visados lo que implica que el condominio o en su caso la desafectación cumple con todos requisitos a que se refiere la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento.

1. Resultado de la desafectación

La desafectación implica la conversión de la totalidad del inmueble al régimen de propiedad tradicional. En estos casos la cabida del nuevo inmueble será la que señale el respectivo plano catastrado del terreno.

1. Desafectación de condominios en concesiones

En el caso de los bienes de dominio público otorgados en concesión y sometidos al régimen de propiedad en condominio, para su desafectación del régimen, deberá contarse, además, con la aprobación expresa del ente, institución y/o autoridad que autorizó la concesión.

Dicha aprobación debe indicar además a nombre de quién o quiénes se inscribirá la o las concesiones resultantes, así como cualquier modificación al contrato original de otorgamiento. Para su plena validez, dicho acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en la Sección de Concesiones del Registro Público.

1. Destrucción del condominio

En caso de que se destruya totalmente un condominio, o se destruya parcialmente de forma sustancial, teniendo como resultado que no puede hacerse un aprovechamiento normal del inmueble, y que no exista voluntad por parte de los propietarios de reconstruirlo, la Asamblea de Propietarios deberá solicitar el procedimiento de desafectación señalado la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

**Capítulo X. Disposiciones finales**

1. Sanciones

Al incumplimiento a lo dispuesto en el presente reglamento, se le aplicarán, dependiendo del caso en particular, las sanciones correspondientes contenidas en la Ley No. 933, Ley de Construcciones; Ley No. 5395, Ley General de Salud; Ley No. 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad; Ley No. 7554, Ley Orgánica del Ambiente; Ley No. 276, Ley de Aguas; Ley No. 7575, Ley Forestal y cualquiera otra normativa sobre la materia.

1. Derogatorias

Deróguese el Decreto Ejecutivo No. 32303, Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

1. Vigencia

El presente reglamento entrará a regir 90 días a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

**ANEXO ÚNICO**

1. **FORMULARIO DE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PREVIA ANTE LA COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE MARINAS Y ATRACADEROS TURÍSTICOS PARA AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE UNA CONCESIÓN DE MARINA O ATRACADERO TURÍSTICO.**

El suscrito, [Nombre y apellidos del solicitante], mayor de edad, [Estado civil], [Profesión u oficio], vecino de [Domicilio exacto], portador de la cédula de identidad número [\_\_\_], en mi condición de concesionario / de [\_\_\_], con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, de la sociedad denominada [\_\_\_], cédula jurídica número [\_\_\_], en su condición de sociedad concesionaria/ de la concesión inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad bajo la matrícula [\_\_\_]-Z-[\_\_\_] (en adelante la ”Concesión”),conocida como Marina / Atracadero [\_\_\_]; y para los efectos de cumplir con las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio Número Siete Nueve Tres Tres y la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos Número Setenta Siete Cuatro Cuatro y sus reglamentos, solicito la autorización previa de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (en adelante CIMAT) para afectar la Concesión al régimen de propiedad en condominio. A tales efectos, en este acto / y en nombre de mi representada/ me comprometo a lo siguiente: PRIMERO: A contemplar dentro del futuro reglamento del condominio -a ser constituido-, la siguiente cláusula: *“El presente Reglamento de Condominio, se aprueba en concordancia con: (i) las disposiciones legales vigentes y aplicables a la operación de las concesiones de marinas y atracaderos turísticos, en especial las de la Ley N° 7744 del 19 de diciembre de 1977 y sus reformas, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos y su reglamento (ii) el contrato de concesión correspondiente, (iii) el Reglamento Interno de la Marina; específicamente en lo referente a los usos y servicios previamente aprobados por parte de la CIMAT, así como la garantía de libre acceso público a la Marina, y (iv) lo dispuesto en el último párrafo del artículo 30 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo del 2005 y sus reformas, en cuanto a los posibles incumplimientos contractuales.”* SEGUNDO: De igual forma me comprometo, en un plazo máximo de treinta días calendario contados a partir de la inscripción del Condominio en el Registro Nacional, a presentar ante la CIMAT para su verificación, certificación notarial o registral que respalde dicha inscripción y la incorporación en el Reglamento de Condominio, de la cláusula indicada en el punto Primero anterior. Establezco además los siguientes medios para recibir notificaciones del presente trámite: FAX: CORREO ELECTRÓNICO: / ES TODO. [Nombre de la ciudad], a las [Horas] horas y [Minutos] minutos del [Día] del mes de [Mes] del año [Año].

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(FIRMA)**

**En caso de presentarse la solicitud personalmente por el solicitante, este podrá, previa identificación mediante su cédula de identidad, firmar frente al funcionario del ICT que la reciba, quién lo hará constar así mediante leyenda en el mismo documento. En caso de presentar la solicitud en forma física no presencial (mediante un tercero), la firma deberá estar autenticada. En caso de presentarse la solicitud en formato digital, esta deberá ser suscrita mediante firma digital.**

1. **FORMULARIO DE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PREVIA ANTE LA COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE MARINAS Y ATRACADEROS TURÍSTICOS Y ANTE LA JUNTA DIRECTIVA DEL ICT PARA AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE UNA CONCESIÓN DE MARINA O ATRACADERO TURÍSTICO UBICADA EN EL PROYECTO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO.**

El suscrito, [Nombre y apellidos del solicitante], mayor de edad, [Estado civil], [Profesión u oficio], vecino de [Domicilio exacto], portador de la cédula de identidad número [\_\_\_], en mi condición de concesionario / de [\_\_\_], con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, de la sociedad denominada [\_\_\_], cédula jurídica número [\_\_\_], en su condición de sociedad concesionaria/ de la concesión inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad bajo la matrícula [\_\_\_]-Z-[\_\_\_] (en adelante la ”Concesión”),conocida como Marina / Atracadero [\_\_\_]; y para los efectos de cumplir con las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio Número Siete Nueve Tres Tres y la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos Número Setenta Siete Cuatro Cuatro y sus reglamentos, solicito la autorización previa de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (en adelante CIMAT) para afectar la Concesión al régimen de propiedad en condominio y una vez obtenida ésta, la autorización de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo en los términos del artículo 12 de la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Ley N° 6758 del 6 de mayo de 1982 (en adelante Ley 6758) y el artículo 12 de su reglamento, toda vez que la Concesión se ubica en el Proyecto Golfo Turístico de Papagayo. A tales efectos, en este acto / y en nombre de mi representada/ me comprometo a lo siguiente: PRIMERO: A contemplar dentro del futuro reglamento del condominio -a ser constituido-, la siguiente cláusula: *“El presente Reglamento de Condominio, se aprueba en concordancia con : (i) las disposiciones legales vigentes y aplicables a la operación de las concesiones de marinas y atracaderos turísticos en el Proyecto Golfo Turístico de Papagayo (en adelante PGP), en especial las de la Ley N° 7744 del 19 de diciembre de 1977 y sus reformas, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, su reglamento y las de la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Ley N° 6758 del 6 de mayo de 1982 y su reglamento (ii) el contrato de concesión correspondiente, (iii) el Reglamento Interno de la Marina; específicamente en lo referente a los usos y servicios previamente aprobados por parte de la CIMAT, así como la garantía de libre acceso público a la Marina y (iv) lo dispuesto en el último párrafo del artículo 30 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo del 2005 y sus reformas, en cuanto a los posibles incumplimientos contractuales.”* SEGUNDO: De igual forma me comprometo, en un plazo máximo de treinta días calendario contados a partir de la inscripción del Condominio en el Registro Nacional, a presentar ante la CIMAT y ante la Oficina Ejecutora del PGP para su verificación, certificación notarial o registral que respalde dicha inscripción y la incorporación en el Reglamento de Condominio, de la cláusula indicada en el punto Primero anterior. Establezco además los siguientes medios para recibir notificaciones del presente trámite: FAX: CORREO ELECTRÓNICO: / ES TODO. [Nombre de la ciudad], a las [Horas] horas y [Minutos] minutos del [Día] del mes de [Mes] del año [Año].

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(FIRMA)**

**En caso de presentarse la solicitud personalmente por el solicitante, este podrá, previa identificación mediante su cédula de identidad, firmar frente al funcionario del ICT que la reciba, quién lo hará constar así mediante leyenda en el mismo documento. En caso de presentar la solicitud en forma física no presencial (mediante un tercero), la firma deberá estar autenticada. En caso de presentarse la solicitud en formato digital, esta deberá ser suscrita mediante firma digital.**

1. **REQUISITOS DE PRESENTACIÓN Y ASPECTOS A VERIFICAR:**

**C1. Formato de los planos digitales:** Los planos de diseño de sitio, conforme al requisito indicado en el artículo 15, incisos 1 y 2, del Capítulo III de este Reglamento, deberán ser presentados en formato PDF, DWG o cualquier otro aceptado en la plataforma digital “Administrador de Proyectos de Construcción” (APC) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

**C2. Presentación vía plataforma APC Requisitos:** La solicitud podrá ser presentada además a través de la plataforma digital “Administrador de Proyectos de Construcción Requisitos” (APC Requisitos) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), de conformidad con la Directriz “Puesta en marcha de la plataforma APC requisitos”, Directriz N° 023-MP-MEIC-SALUD-MIVAH, del 3 de setiembre del 2018, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 189 del 12 de octubre de 2018 (en adelante la Directriz) y según lo que indica el artículo 31 de este reglamento. Hasta tanto esté disponible el acceso a la plataforma APC Requisitos para estos efectos, el interesado podrá presentar su solicitud ante la CIMAT en forma física o bien digital.

**C3. Aspectos a verificar de oficio por la CIMAT:**

1. Con vista al Sistema de Certificaciones e Informes Digitales en línea del Registro Nacional, la CIMAT verificará la naturaleza, situación, medida y linderos de la concesión a someter al régimen de propiedad en condominio.
2. La CIMAT verificará los aspectos técnicos de la solicitud según lo establecido en los artículos 31, 32 y 33 de este reglamento.
3. Los compromisos adquiridos por el solicitante junto con la información detallada en la solicitud, serán verificados de oficio por la CIMAT con base en la competencia establecida en el artículo 7, inciso a) de la Ley 7744.

**C4. Aspectos a verificar de oficio por el ICT en el caso de concesiones de marinas y atracaderos turísticos en el PGP.**

1. La Dirección Ejecutiva del PGP con vista al expediente administrativo de la solicitud que le será trasladado de oficio por la CIMAT, verificará mediante criterio técnico si el sometimiento al uso condominal que se propone, es acorde al Plan Maestro del PGP.
2. La Asesoría Legal del ICT, con vista al expediente administrativo de la solicitud y al criterio técnico de la Dirección Ejecutiva del PGP, verificará el cumplimiento de la solicitud con la normativa especial del PGP, esta es, la Ley 6758 y su reglamento.
3. La solicitud junto con su criterio técnico y legal, se someterá a la aprobación del Consejo Director del PGP y de la Junta Directiva del ICT, para que ésta emita la autorización del artículo 12 de la Ley 6758. Lo anterior en un plazo de un mes a partir del traslado del trámite.