

**PRESIDENCIA EJECUTIVA**

San José, 28 de agosto del 2020

Oficio PE-462-08-2020

Señora  
Irene Campos  
Ministra  
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

Estimada señora:

Reciba un cordial saludo de mi parte, en atención al correo electrónico recibido por parte del Licenciado José Adolfo Gell Loria, en el que remitió la propuesta de reforma al Reglamento a la Ley Reguladora de Condominios, en el marco de lo acordado en la última sesión de trabajo celebrada el día 21 de agosto de 2020, me permito remitir las siguientes sugerencias para que sean tomadas en consideración, si así lo considera, para la reforma próxima a plantearse sobre el citado reglamento.

Propuesta enviada el 21 de agosto	Propuesta de mejora INVU
<p><b>Artículo 1º-</b> Modifíquese el artículo 1, al Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAHMEIC- TUR del 2 de marzo de 2005, publicado en La Gaceta N° 74 del 19 de abril de 2005, mediante la reforma del inciso 16 y la adición de los incisos 34, 35, 36 y 37:</p> <p>"<b>Artículo 1º-</b>Para los efectos de interpretación y aplicación del presente reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:</p> <p>(...)</p> <p><b>37. Cuadrante Urbano:</b> Es el área urbana o ámbito territorial de desarrollando 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 INVU en el Diario Oficial La Gaceta. Para efectos de la aplicación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, se considera cuadrante de la ciudad al cuadrante urbano.</p>	<p><b>Artículo 1º-</b> Modifíquese el artículo 1, al Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAHMEIC- TUR del 2 de marzo de 2005, publicado en La Gaceta N° 74 del 19 de abril de 2005, mediante la reforma del inciso 16 y la adición de los incisos 34, 35, 36 y 37:</p> <p>"<b>Artículo 1º-</b>Para los efectos de interpretación y aplicación del presente reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:</p> <p>(...)</p> <p><b>37. Cuadrante Urbano:</b> Es el área urbana o ámbito territorial de <b>desarrollando</b> 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 INVU en el Diario Oficial La Gaceta. Para efectos de la aplicación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, se considera cuadrante de la ciudad al cuadrante urbano.</p>

**Artículo 2º-** Refórmese el artículo 10 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N°32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo de 2005, publicado en La Gaceta N°74 del 19 de abril de 2005. Artículo que se leerá de la siguiente manera:

**Artículo 10º-**

En cualquier tipo de condominio, cuando haya fincas filiales, que pueden estar techadas o no, destinadas a estacionamientos públicos o privados, se aplicará para el cálculo de espacios de estacionamiento, las áreas que al respecto señala el Plan regulador cuando exista este instrumento legal o el Capítulo XX del Reglamento de Construcciones y sus reformas o la normativa que lo sustituya, relativo a esa materia o lo que indique.

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

(...)

c. Para condominios verticales u horizontales de interés social con más de treinta unidades habitacionales, se aplicará lo establecido en el artículo 11 del presente reglamento, considerando como mínimo 1 espacio de estacionamiento por cada diez unidades habitacionales, más el diez por ciento para visitas.

Para el cálculo de estacionamientos, si el 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. , se deberá dejar un espacio de estacionamiento para uso exclusivo de visitantes, cumpliéndose a su vez lo estipulado al efecto en la Ley de Igualdad de Oportunidades para

**Artículo 2º-** Refórmese el artículo 10 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N°32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo de 2005, publicado en La Gaceta N°74 del 19 de abril de 2005. Artículo que se leerá de la siguiente manera:

**Artículo 10º-**

En cualquier tipo de condominio, cuando haya fincas filiales, que pueden estar techadas o no, destinadas a estacionamientos públicos o privados, se aplicará para el cálculo de espacios de estacionamiento, las áreas que al respecto señala el Plan regulador cuando exista este instrumento legal o el Capítulo XX del Reglamento de Construcciones y sus reformas o la normativa que lo sustituya, relativo a esa materia ~~o lo que indique.~~

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

(...)

c. Para condominios verticales u horizontales de interés social con más de treinta unidades habitacionales, se aplicará lo establecido en el artículo 11 del presente reglamento, considerando como mínimo 1 espacio de estacionamiento por cada diez unidades habitacionales, más el diez por ciento para visitas, **cumpliéndose a su vez con lo estipulado al efecto en la Ley 7600 Igualdad de Oportunidades para las personas con Discapacidad en Costa Rica y sus reformas.**

Para el cálculo de estacionamientos, si el 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. ~~, se deberá dejar un espacio de estacionamiento para uso exclusivo de visitantes, cumpliéndose a su vez lo estipulado al efecto en la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con~~

<p>Personas con Discapacidad, número 7600 y sus reformas.</p>	<p><del>Discapacidad, número 7600 y sus reformas.</del></p>
<p><b>Artículo 3°</b>-Adiciónese el artículo 10 bis del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N°32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo de 2005, publicado en La Gaceta N°74 del 19 de abril de 2005. Artículo que se leerá de la siguiente manera:</p> <p><b>Artículo 10° bis-</b></p> <p>En el caso de los Condominios de Fincas Filiales Matrices, la cobertura, altura, retiros y densidad poblacional se determinan con base en el área total del Condominio madre y se indicará su distribución en una tabla en los planos.</p> <p>En el caso de los Condominios de Edificaciones y Lotes, y los de Fincas Filiales Primarias Individualizadas, la distribución de la infraestructura y la vialidad, así como lo referente a áreas comunes, debe cumplir con las disposiciones del Reglamento de Fraccionamiento de y Urbanizaciones del INVU.</p> <p>Estas puedan ser convertidos a su vez en Fincas Matrices, generado un condominio a lo interno de ellos, 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 redistribuir entre varias fincas siguiendo las siguientes reglas:</p> <p>1) Solo hasta un 50% del número total de fincas filiales primarias individualizadas podrán tener una densidad y cobertura adicional a la que le correspondería si dichas variables estuvieran distribuidas equitativamente en cada finca.</p>	<p><b>Artículo 3°</b>-Adiciónese el artículo 10 bis del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N°32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo de 2005, publicado en La Gaceta N°74 del 19 de abril de 2005. Artículo que se leerá de la siguiente manera:</p> <p><b>Artículo 10° bis-</b></p> <p>En el caso de los Condominios de Fincas Filiales Matrices, la cobertura, altura, retiros y densidad poblacional se determinan con base en el área total del Condominio madre y se indicará su distribución en una tabla en los planos.</p> <p>En el caso de los Condominios de Edificaciones y Lotes, y los de Fincas Filiales Primarias Individualizadas, <b>así como los de Fincas Filiales Matrices que contengan subcondominios de lotes</b>, la distribución de la infraestructura y la vialidad, así como lo referente a áreas comunes, debe cumplir con las disposiciones del Reglamento —de Fraccionamiento de y Urbanizaciones del INVU.</p> <p><b>Cuando estos</b> estas puedan ser convertidos a su vez en Fincas Matrices, generado un condominio a lo interno de ellos, 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 <b>y se podrán</b> redistribuir entre varias fincas siguiendo las siguientes reglas:</p> <p>1) Solo hasta un 50% del número total de fincas filiales primarias individualizadas podrán tener una densidad y cobertura adicional a la que le correspondería si dichas variables estuvieran distribuidas equitativamente en cada finca.</p>

<p>2) Las fincas que se encuentre en el supuesto anterior podrán tener hasta un 50% de densidad y cobertura adicional proporcional al área de la finca filial primaria individualizada.</p> <p>Esta distribución deberá indicarse en una tabla en el Condominio Madre la cual debe aprobarse previamente en un Anteproyecto de Condominio, Planos Constructivos o en su defecto en una Modificación del Condominio Madre.</p>	<p>2) Las fincas que se encuentre en el supuesto anterior podrán tener hasta un 50% de densidad y cobertura adicional proporcional al área de la finca filial primaria individualizada.</p> <p>Esta distribución deberá indicarse en una tabla en el Condominio Madre la cual debe aprobarse previamente en un Anteproyecto de Condominio, Planos Constructivos o en su defecto en una Modificación del Condominio Madre.</p>
<p><b>Artículo 7º</b>-Refórmese el artículo 56 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N°32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo de 2005, publicado en La Gaceta N°74 del 19 de abril de 2005. Artículo que se leerá de la siguiente manera:</p> <p><b>Artículo 56°</b> 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 las disposiciones del artículo 54.</p>	<p><b>Artículo 7º</b>-Refórmese el artículo 56 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N°32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo de 2005, publicado en La Gaceta N°74 del 19 de abril de 2005. Artículo que se leerá de la siguiente manera:</p> <p><b>Artículo 56°</b> En el condominio de condominios, el porcentaje <del>para áreas verdes, parques, zonas recreativas y juegos infantiles</del> <b>para juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde</b> 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 las disposiciones del artículo 54.</p>
<p><b>Artículo 8º</b>- Refórmese el artículo 8 del Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC del 28 de abril del 2011, publicado en La Gaceta N°177 del 17 de junio del 2011. Artículo que se leerá de la siguiente manera:</p> <p>Artículo 8º-Requisitos técnicos para los planos de construcción de proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio y urbanizaciones. Para proyectos de condominios (horizontales, verticales, condohoteles, condominios industriales, mixtos, agrícolas, fincas filiales matrices y</p>	<p><b>Artículo 8º</b>- Refórmese el artículo 8 del Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC del 28 de abril del 2011, publicado en La Gaceta N°177 del 17 de junio del 2011. Artículo que se leerá de la siguiente manera:</p> <p>Artículo 8º-Requisitos técnicos para los planos de construcción de proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio y urbanizaciones. Para proyectos de condominios (horizontales, verticales, condohoteles, condominios industriales, mixtos, agrícolas, fincas filiales matrices y condominios de condominios), se</p>

<p>condominios de condominios), se deberán cumplir los requisitos técnicos que establece el Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303, del 2 de marzo del 2005, La Gaceta N° 74 del 19 de abril del 2005 y sus reformas.</p> <p>Los requisitos técnicos que se deberán cumplir para proyectos de urbanizaciones conjuntos residenciales y condominios o subcondominios de fincas filiales primarias individualizadas, son los establecidos en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, y sus reformas, aprobado en sesión N° 3391 del 13 de diciembre de 1982, de la Junta Directiva del INVU. (...)</p>	<p>deberán cumplir los requisitos técnicos que establece el Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303, del 2 de marzo del 2005, La Gaceta N° 74 del 19 de abril del 2005 y sus reformas.</p> <p>Los requisitos técnicos que se deberán cumplir para proyectos de urbanizaciones conjuntos residenciales y condominios o subcondominios de fincas filiales primarias individualizadas, <b>así como los de Fincas Filiales Matrices que contengan subcondominios de lotes</b>, son los establecidos en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, y sus reformas, aprobado en sesión N° 3391 del 13 de diciembre de 1982, de la Junta Directiva del INVU. (...)</p>
<p><b>Artículo 9º-</b> Rige a partir de su publicación</p>	<p><b>Artículo 9º-</b> Este Reglamento para efectos de salvaguardar derechos adquiridos, será de aplicación para todos los proyectos de condominios nuevos que ingresen por primera vez al Sistema Administrador de Proyectos de Construcción (APC) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos a partir de su publicación en el Diario Oficial la Gaceta.</p>

Sin otro particular, cordialmente.



-----  
M. Sc. Arq. Tomás Martínez Baldares  
**PRESIDENTE EJECUTIVO**  
**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo**

C.C: Archivo / Consecutivo.  
TMB/mah