

Ficha de la regulación

Datos generales

Institución Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) (/institucion/1503)

Título

Modificación del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAHMEIC- TUR del 2 de marzo de 2005,

Sección 1: Control previo de mejora regulatoria

SECCIÓN 1: CONTROL PREVIO DE MEJORA REGULATORIA

I.- DESCRIPCIÓN DE LA REGULACIÓN

01.- Explique en qué consiste la regulación propuesta. Se trata de una reforma al Decreto Ejecutivo 32303, Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio que busca flexibilizar las normas de condominios de vivienda de interés social, así como establecer disposiciones más claras cuando existen subcondominios

II.- IMPACTO DE LA REGULACIÓN

02.- Indique cuál(es) de las siguientes acciones regulatorias de Control Previo aplica(n) a la regulación propuesta.

2.1 Crea o modifica trámites que implican nuevos requisitos para los administrados. No

2.2 Crea nuevos requisitos u obligaciones para los administrados o hace más estrictos los requisitos u obligaciones existentes No

2.3 Establece o aumenta el plazo de resolución de un trámite. No

2.4 Establece o aumenta cánones, tarifas o cobros por servicios. No

2.5 Regula o restringe alguna actividad que previamente no lo estaba. No

2.6 Hace más complejo el cumplimiento de un trámite o requisito. No

2.7 Establece o modifica definiciones, clasificaciones, fórmulas, criterios, caracterizaciones o cualquier otro término de carácter técnico que, por sí misma o conjuntamente con otra regulación, afecte los derechos, obligaciones, prestaciones o trámites de los administrados. No

03. Las anteriores respuestas fueron: Todas negativas

04. Si todos los ítems anteriores son negativos, justifique las razones por las que se considera que la regulación no crea trámites o requisitos. Las regulaciones que se modifican o agregan en este reglamento no generan nuevos trámites, requisitos o regulan actividades que previamente carecían de regulación, en el tanto las dos temáticas que se reforman ya estaban previamente contempladas en el propio

Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio: áreas comunes y categorías de condominios. En general, las regulaciones de áreas comunes vienen a simplificar los requerimientos que se exigen para vivienda de interés social o condominios pequeños, por lo que más que crearse requisitos, los requisitos existentes se alivianan, en el tanto ambas categorías de condominios tendrán menos obligaciones en lo relativo a áreas comunes. Específicamente en cada uno de los artículos, en el caso del artículo 10, lo que se habilita es que los condominios de interés social pequeños carezcan de espacios de estacionamientos, además, la reforma del inciso c) lo que hace es aclarar en qué consiste la remisión al artículo 11, al indicarse el tema de los estacionamientos para vistas que ya se regulan en la otra norma. En el artículo 54 en los incisos d y e, lo que se hace es flexibilizar los requisitos previamente existentes en materia de zona verde, juegos infantiles, parques o áreas recreativas. Sin esta reforma, los condominios de interés social deberán cumplir con las mismas disposiciones que el resto de los condominios en esta materia, con la reforma se agregan parámetros con los cuales a estos condominios se les exonera de la necesidad de tener este tipo de áreas comunes, lo cual resulta en una eliminación de requisitos. Respecto al artículo 56, la reforma busca aclarar la confusa redacción que tenía la segunda oración de la redacción actual, respecto a las áreas comunes en condominios de condominios, remitiendo al artículo 54 la distribución de las áreas comunes existentes. Sobre las regulaciones de los condominios de condominios, se aclara que no se crean nuevos trámites, requisitos o que existe un nuevo campo de regulación, puesto que el reglamento ya contempla las normas para finca filiales matrices, que son lo mismo que un subcondominio, según se desprende de las reformas realizadas en el artículo 1. Estas reformas lo que pretenden es crear disposiciones especiales para los subcondominios o fincas filiales matrices, sobre cómo cumplir los requisitos que actualmente se exigen para todos los demás condominios. Asimismo, la reforma pretende desarrollar a nivel reglamentario la disposición previa contenida en los acuerdos de Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo publicados en la Gaceta 78 del 23 de abril de 2009, que dicen: "a) Por unanimidad se acuerda: aceptar la Figura de Condominios de Condominios, donde el condominio madre puede estar compuesto, tanto por fincas filiales primarias individualizadas, como por fincas filiales matrices. Las fincas filiales matrices corresponden al contorno aproximado de la edificación que pasará a ser a su vez un subcondominio, este contorno debe comprender totalmente la edificación y puede añadir áreas alrededor del mismo. b) Por unanimidad se acuerda: Aceptar la figura de Condominios Mixtos los cuales estarán compuestos tanto por fincas filiales primarias individualizadas como por fincas filiales construidas. c) Por unanimidad se acuerda: Se aceptarán Proyectos de Condominios en una finca filial de un condominio madre, sea con la presentación de su respectivo plano de catastro, o en su defecto, con la lámina del diseño de sitio aprobada por el Invu del condominio madre que le da origen. En el caso anteproyectos se requerirá el anteproyecto del condominio madre aprobado por el Invu. Esto solo para una generación, en caso de una tercera generación, se deberá presentar los planos constructivos aprobados por el Invu del condominio de la primera generación. En el caso de proyectos o planos constructivos, se requerirá el diseño de sitio de los planos constructivos del condominio madre aprobado por el Invu." Asimismo, con la normativa actual, el problema existente es que a los subcondominios se les está exigiendo cumplir con los mismos requisitos que al resto de condominios sin considerar su característica diferenciadora: que se encuentra dentro de otro condominio. Ante esta situación, surge la necesidad que los trámites y requisitos existentes se cumplan considerando esta característica especial, para lo cual se hace necesaria la modificación normativa. En el caso del artículo 10 bis, se condensa el tema de las variables urbanísticas que ya exige la normativa en una única norma para el caso de condominio de condominios. No se crean nuevos requisitos, en el tanto las disposiciones exigidas ya estaban contempladas en el Reglamento, pues lo que se exige está relacionado a cobertura (artículo 37), retiros (artículos 39 y 44), densidad y tamaño mínimo (artículo 46), especificando como dichos requisitos se cumplen el caso concreto de los condominios de condominios. En el caso de la reforma del artículo 15, lo que se hace es especificar cómo el requisito de los planos de distribución se debe presentar para cada modalidad específica de condominio. Lo anterior es necesario en el tanto cada tipo de condominio tiene características especiales que hacen que su tabla de distribución deba ser diferente, situación que no sucede actualmente pues la norma pide homogeneidad respecto a la forma en que se presenta esos planos, sin considerar las diferencias entre cada tipo de condominio. Esta especificación facilitará a los interesados la tramitación de los planos, en el tanto la forma en que se le pide el plano de distribución es acorde a las características del condominio. En el caso del inciso 15 bis, lo que se hace es darle carácter reglamentario al requisito que ya existía desde el 2009 con los acuerdos de Junta Directiva antes señalados, por lo que no se crean nuevos requisitos por esta vía. Además, únicamente se indica el orden correcto de la presentación de los requisitos contemplados en el artículo 14, como lo es el plano de catastro y el anteproyecto, o el artículo 15, como el diseño de sitio y los planos constructivos. Por ende, se concluye que las reformas al Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no crea nuevos trámites o requisitos, ni agrega nuevas actividades no reguladas, sino que clarifica la regulación existente para su aplicación a categorías específicas de condominios.