

Modificación del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

Artículo 1º-Refórmense los artículos 6, 13, 54, 58, 59, 33, 79, el inciso 3 sub inciso a. del artículo 15, los incisos a. y c. del artículo 60 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. Los textos se leerán de la siguiente manera:

Artículo 6º-Para obtener la aprobación de los planos de un condominio que se vaya a desarrollar en etapas, es necesario realizar el trámite del Anteproyecto ante la Municipalidad respectiva y las instituciones competentes de conformidad con lo establecido en el decreto ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-1VIEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción y sus reformas.

Artículo 13.-(...). Los planos constructivos de dichas reuniones, divisiones o segregaciones, se deberán presentar mediante la plataforma APC de conformidad con lo establecido en el decreto ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, para luego el visado de la Municipalidad respectiva, con el cuadro de áreas que refleje la nueva conformación del condominio y los coeficientes a que se refieren los incisos 3) del artículo 14 e inciso 2 del artículo 15 de este reglamento, de las fincas resultantes de la reunión, división o segregación, se exigirá plano inscrito en el Catastro Nacional de conformidad con el artículo 71 Reglamento a la Ley de Catastro Nacional N° 34331 del 27 de setiembre de 2008

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

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

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

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

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

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

b. Condominio habitacional mayor a seis unidades habitacionales: Todo condominio habitacional con más de seis unidades habitacionales, deberá destinar como mínimo un cinco por ciento del área urbanizable de la finca o diez por ciento del área de cada unidad habitacional, cualquiera que resulte mayor para juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde. Esta área deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el Condominio.

c. Condominio de finca filial primaria individualizada: todo condominio de finca filial primaria individualizada deberá destinar a juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde, un mínimo de diez metros cuadrados por cada finca filial, o el cinco por ciento del área urbanizable, cualquiera que sea mayor.

Respecto al equipamiento y diseño del núcleo de juegos infantiles y otras áreas comunes el diseñador podrá proponer opciones de diseño respetando la división de edades establecida en el Reglamento de Fraccionamientos y

Urbanizaciones del INVU. Esta área deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el condominio.

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

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

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

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

c. Sistemas de aguas pluviales: En el caso de condominios horizontales de edificaciones, se podrán instalar tuberías para evacuar aguas pluviales bajo el piso de la misma finca filial.

En el caso de condominios verticales, cuando existan patios internos, terrazas o azoteas en niveles superiores al terreno los mismos deberán conducirse según lo indicado en los artículos 58 y 59 del presente reglamento.

Artículo 79.-Para el trámite de revisión y visado de planos de condominios por parte de las instituciones competentes, se emplearán los planos exigidos en el presente reglamento. Los interesados deberán realizar los trámites respectivos mediante la plataforma APC, cumpliendo con todo lo establecido en el decreto

ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción.

Artículo 2.-Adiciónese los incisos 32 y 33 al artículo 1, un párrafo segundo al artículo 10, un párrafo segundo al artículo 50 y un artículo 14 BIS 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. Los textos se leerán de la siguiente manera:

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

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

33. Vialidad oficial proyectada: Aquella debidamente emitida y oficializada por parte de la Municipalidad a través de un plan regulador local, un plan regional o un plan vial local.

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

a. Para condominios verticales, al menos un espacio de estacionamiento por cada cuatro unidades habitacionales.

b. Para condominios horizontales al menos un espacio de estacionamientos por cada diez unidades habitacionales.

c. Para condominios verticales u horizontales con más de treinta unidades habitacionales, se aplicará lo establecido en el artículo 11 del presente reglamento.

En el supuesto de que el cálculo resulte mayor o igual a 0.5 unidades de parqueo, 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 Discapacidad, número 7600 y sus reformas.

Artículo 14 BIS.-Sin detrimento de la privacidad requerida por el condominio, el mismo deberá integrarse con la vialidad existente, para lo cual realizará todas las coordinaciones pertinentes con la Municipalidad o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda. En el caso de la vialidad oficial proyectada, se deberá coordinar con la Municipalidad a efectos de que el condominio procure alinearse con esas propuestas.

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

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

- b. Una caseta o local de vigilancia, para condominios verticales que cuenten con más de sesenta filiales.

Artículo 3º-Rige a partir de un mes después de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Dado en la Presidencia de la República, el día tres del mes de mayo del dos mil dieciocho.