

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

**COMISIÓN PERMANENTE ESPECIAL DE ASUNTOS MUNICIPALES
Y DESARROLLO LOCAL PARTICIPATIVO**

**LEY DE MODERNIZACIÓN Y ACCESO EQUITATIVO A
SERVICIOS PÚBLICOS EN CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL**

EXPEDIENTE N.º 24.488
11 de agosto de 2025

DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA

CUARTA LEGISLATURA
Del 1º de mayo de 2025 al 30 de abril de 2026

PRIMER PERÍODO SESIONES ORDINARIAS
Del 1º de agosto de 2025 al 31 de octubre de 2025

ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS VIII
DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS

DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA

Los suscritos diputados y diputadas, integrantes de la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo, en atención al análisis del Proyecto de Ley tramitado bajo el expediente N.° 24.488, denominado “Ley de Modernización y Acceso Equitativo a Servicios Públicos en Condominios de Interés Social”, presentado a la corriente legislativa por el diputado Horacio Alvarado Bogantes y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N.° 160 del 30 de agosto de 2024, emitimos el presente Dictamen Afirmativo de Mayoría, con fundamento en los siguientes aspectos:

A. Resumen del Proyecto

El proyecto de ley de modernización y acceso equitativo a los servicios públicos en condominios de interés social en Costa Rica responde a la creciente necesidad de adecuar la normativa a las características específicas de estos desarrollos habitacionales, en los cuales residen familias de bajos ingresos que han accedido a una vivienda mediante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. A lo largo de los años, el Estado ha impulsado la densificación urbana como una estrategia para optimizar el uso del suelo y garantizar soluciones habitacionales asequibles.

Sin embargo, la regulación actual de la propiedad en condominio no contempla adecuadamente las particularidades de estos proyectos, lo que genera dificultades en la administración de los servicios públicos y altos costos de mantenimiento que terminan afectando a los condóminos.

Actualmente, la legislación establece que la administración de los condominios es responsable de gestionar internamente los servicios esenciales como agua potable, electricidad, saneamiento y áreas comunes. Esta disposición resulta problemática en comunidades de escasos recursos, donde la capacidad de gestión es limitada y los costos de mantenimiento pueden volverse insostenibles. La propuesta legislativa plantea una reforma para que los servicios públicos dentro de los condominios de interés social sean gestionados directamente por las entidades responsables, garantizando así su eficiencia y sostenibilidad. Asimismo, se propone que las vías de acceso, áreas recreativas y otros espacios de uso común sean cedidos a la municipalidad correspondiente, lo que aliviaría la carga económica sobre los condóminos y permitiría un mantenimiento adecuado por parte de las instituciones competentes.

El proyecto también aborda la necesidad de establecer mecanismos que faciliten la administración de los condominios en términos de infraestructura y servicios, evitando que la falta de recursos o conocimientos técnicos derive en un deterioro progresivo de las condiciones de vida de los residentes. Se busca asegurar que estos proyectos habitacionales sean sostenibles en el tiempo y que los beneficiarios puedan disfrutar de una vivienda digna sin enfrentar costos desproporcionados por el mantenimiento de espacios comunes.

Esta propuesta se enmarca en un enfoque de desarrollo sostenible, alineándose con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, en particular aquellos relacionados con la reducción de las desigualdades, la promoción de comunidades sostenibles y el fortalecimiento de las instituciones. Además, establece un balance entre la accesibilidad a la vivienda y la equidad en el acceso a los servicios públicos, asegurando que quienes habitan en un condominio de interés social no enfrenten cargas adicionales que no se aplicarían a otros tipos de vivienda bajo esquemas de urbanización tradicionales.

En conclusión, el proyecto de ley busca modernizar la regulación de la propiedad en condominio en el contexto de la vivienda de interés social, permitiendo que los servicios públicos sean administrados de manera más eficiente y reduciendo la carga económica sobre los residentes. Con ello, se garantiza un acceso más equitativo a los recursos urbanos y se fortalece el papel del Estado en la provisión y gestión de servicios esenciales dentro de estos desarrollos habitacionales, asegurando su viabilidad y sostenibilidad a largo plazo.

B. Del Trámite Legislativo

El proyecto fue presentado el 07 de agosto de 2024 por los legisladores Horacio Alvarado Bogantes, María Marta Carballo Arce, Leslye Rubén Bojorges León, María Daniela Rojas Salas, Carlos Andrés Robles Obando y Alejandro Pacheco Castro, publicado en el Diario Oficial la Gaceta N°160 del 30 de agosto de 2024. El proyecto fue asignado a la Comisión Permanente Especial De Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo el 06 de septiembre del 2024.

C. Del proceso de consulta

Las siguientes instituciones y organizaciones fueron consultadas:

- Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)
- Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA)
- Asociación Centroamericana de Vivienda (ACENVI)
- Municipalidades del país
- Alcaldías del país
- Bloque Nacional de Vivienda
- Confederación Nacional de Asociaciones de Desarrollo Comunal (CONADECO)
- Comisión de Derecho Municipal del Colegio de Abogados
- Asociación Nacional de Alcaldías e Intendencias (ANAI)
- Unión Nacional de Gobiernos Locales (UNGL)
- Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM)
- Contraloría General de la República (CGR)
- Acueductos y Alcantarillados (AYA)
- Instituto Nacional de Aprendizaje (INA)

- Empresa de Servicios Públicos de Heredia (ESPH)
- Junta Administrativa del Servicio Eléctrico Municipal de Cartago (JASEC)
- Compañía Nacional de Fuerza y Luz S.A. (CNFL)
- Instituto Costarricense de Electricidad (ICE)

D. Respuestas recibidas

Institución	Fecha y Oficio	Criterio
Municipalidad de Los Chiles	01 de octubre de 2024 Oficio SM-1241-12-2024	El Concejo Municipal de Los Chiles acordó, por unanimidad, apoyar la iniciativa legislativa.
Banco Hipotecario de la Vivienda	26 de noviembre de 2024 BANHVI-GG-OF-1243-2024	El BANHVI considera conveniente y loable el objetivo del proyecto, en tanto busca: Disminuir las cuotas de mantenimiento para los habitantes de condominios de interés social. Evitar que deban realizar gestiones complejas en las que no están especializados. Observaciones de fondo y forma: Motivación del proyecto: Frase incompleta: “el costo de la aumenta” parece estar truncada y debería referirse al “costo de la vida”. Artículo 10: Se corrige que la declaratoria de interés social no es competencia del BANHVI, sino de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), conforme al artículo 125 del reglamento correspondiente. Artículo 39: Falta claridad sobre a qué reglamento se refiere la cesión de instalaciones y quién debe elaborarlo, considerando que hay múltiples instituciones

		competentes (municipalidades, AyA, CNFL, etc.). Ambigüedad sobre el concepto “locales comerciales en caso de vivienda productiva”; se aclara que la Ley de Vivienda Productiva de Interés Social no contempla locales comerciales y aún no está reglamentada. Se sugiere revisar la redacción del cuarto párrafo, especialmente en cuanto al significado de "ceder al uso público" y la referencia incorrecta al “párrafo anterior”. Transitorio único: No se entiende con claridad si se refiere a la fecha de vigencia o a una actualización reglamentaria. Se recomienda mejorar la redacción.
Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA)	13 de noviembre de 2024 Oficio DE-0888-11-2024	Reconocimiento de la problemática: El CFIA coincide con el diagnóstico del proyecto: los condominios de interés social enfrentan serias deficiencias en la gestión de servicios públicos y mantenimiento, debido a la falta de recursos y de conocimientos técnicos especializados. Aporte técnico a la exposición de motivos: • Se respalda la intención de permitir la intervención directa del Estado o prestadores de servicios públicos en los condominios de interés social. • • Se identifica como positiva la cesión de infraestructura comunal al uso público municipal. Observaciones específicas a los artículos 10 y 39 del proyecto:

		• Falta de claridad en la definición de “instalaciones de servicios centrales”. El término es muy amplio y necesita precisión técnica. • Problemas prácticos y legales para la cesión de infraestructura en condominios verticales, donde las instalaciones no están en espacios públicos. • Ambigüedad jurídica sobre cómo los operadores de servicios públicos (como AyA) podrían recibir y registrar instalaciones que no son bienes registrables ni forman parte del condominio como filial. • Dificultad operativa para que las municipalidades mantengan espacios comunales (como parques o áreas recreativas) si están dentro de estructuras verticales de propiedad privada. Sugerencias adicionales: • Proponen que el MIVAH y BANHVI elaboren modelos de diseño urbano y arquitectónico diferenciados para los condominios de interés social. • Recomendamos considerar una figura jurídica propia o diferenciada para los condominios de interés social, que respete su naturaleza, pero permita una gestión más efectiva.
--	--	--

Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL)	5 de noviembre de 2024 Oficio 2001-1453-2024	Recomendación de modificación al artículo 39 (reforma a la Ley N.º 7933): • Se solicita agregar que la cesión de las instalaciones de servicios públicos debe cumplir con las condiciones de diseño y constructivas exigidas por la empresa distribuidora. • La CNFL propone que el texto se modifique expresamente para garantizar que, al asumir infraestructura eléctrica, ésta cumpla con los estándares técnicos necesarios. Definición técnica del concepto "instalaciones eléctricas centrales": • Solicitan que se incluya en el texto legal una definición clara de estas instalaciones para evitar confusión o interpretaciones erróneas. • Se detalla que comprenden: red de distribución en media y/o baja tensión, transformadores, acometidas aéreas y medidores. • Se excluyen: bases de medidores, cables de entrada, tableros internos, disyuntores y otros elementos propios del abonado.
Empresa de Servicios Públicos de Heredia (ESPH S.A.)	24 de octubre de 2024 Oficio GER-670-2024	Se opone completamente al proyecto en su forma actual. Señala riesgos legales, constitucionales, regulatorios y técnicos. Considera que el proyecto viola principios de igualdad, legalidad del gasto y eficiencia tarifaria.

		Rechaza que se imponga a las instituciones la obligación de invertir en infraestructura privada, por considerar que esto distorsiona la lógica del servicio público.
Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA)	21 de noviembre de 2024} Oficio PRE-2024-00874	No respalda el proyecto en su forma actual. Considera que este contraviene: La legislación vigente. El principio de legalidad del gasto público. La naturaleza jurídica de la propiedad en condominio. Se opone a asumir infraestructura en propiedad privada si esta no está cedida formalmente al Instituto. Recomienda soluciones técnicas como medición individual y constitución de servidumbres, pero descarta asumir mantenimiento o administración sin que exista titularidad pública.
Instituto Costarricense de Electricidad (ICE)	13 de noviembre de 2024 Oficio 0060-582-2024	No respalda el proyecto en su forma actual. Considera que se deben realizar estudios técnicos, jurídicos y financieros previos que evalúen el impacto de la reforma. Advierte sobre posibles violaciones al derecho de propiedad, conflictos con normativa regulatoria, y riesgos de inconstitucionalidad.
Junta Administrativa del Servicio Eléctrico Municipal de Cartago (JASEC)	24 de octubre de 2024 Oficio GG-AJ-JASR-137-2024	JASEC reconoce como válidas las problemáticas mencionadas en la exposición de motivos del proyecto, tales como:

		Falta de acceso directo del Estado a servicios públicos dentro de condominios de interés social. Onerosidad de las cuotas condominales para familias de escasos recursos. Deficiente gestión de servicios y mantenimiento por parte de administradores sin capacitación técnica. Contexto normativo previo: Explica que, antes de la reforma de la normativa técnica de ARESEP, las distribuidoras eléctricas como JASEC recibían y administraban infraestructura eléctrica construida por los desarrolladores de condominios. Con la normativa actual, los condominios deben asumir esa responsabilidad. Viabilidad de retomar esa figura en casos específicos: Considera viable que, mediante la reforma propuesta, se restablezca la posibilidad de que condominios de interés social cedan la infraestructura eléctrica a JASEC, quien asumiría su operación y mantenimiento. Postura institucional: JASEC no encuentra impedimento legal para que se materialice la cesión de infraestructura en condominios de interés social, dentro de su ámbito de competencia como distribuidora.
--	--	---

		La institución ve con buenos ojos que pueda brindar el servicio directamente, bajo estándares de calidad, a estas comunidades.
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)	23 de setiembre de 2024 Oficio PE-AL-281-2024	Recomienda una revisión técnica y jurídica del proyecto. Señala que se deben eliminar términos ambiguos como 'otros' en el artículo 10, especificar claramente los servicios públicos que podrán ser objeto de cesión, y evitar mezclar conceptos de urbanización con los del régimen condominal. Advierte que no existen en los condominios 'facilidades comunales' como tal, y que estos términos deben ajustarse a lo definido en el Reglamento de Condominios. Cuestiona la cesión de calles y recomienda ajustarla al procedimiento previsto en la Ley 4240 y su reglamento. Propone que los artículos reformados sean específicos en cuanto al tipo de infraestructura aplicable y la naturaleza de las áreas que se pretenden ceder.
Concejo Municipal de Corredores	23 de septiembre de 2024 MC-SCM-ACUERDOS-0469-2024	El Concejo Municipal de Corredores aprobó de forma unánime un voto de apoyo al proyecto de ley
Concejo Municipal de Hojancha	30 de septiembre de 2024 SCMH-443-2024	El Concejo Municipal de Hojancha apoya de manera unánime el expediente legislativo
Dirección de Asuntos Jurídicos de la Municipalidad de Atenas	4 de noviembre de 2024 MAT-DAJ-335 hasta 377-2024-05	El criterio reconoce la viabilidad legal y operativa del proyecto, sin emitir una oposición directa. Se enumeran tanto beneficios (acceso a servicios, ahorro en mantenimiento para condóminos) como riesgos o costos para la municipalidad (asunción de nuevas

		responsabilidades, gestión de infraestructura pública).
Concejo Municipal de Atenas	21 de noviembre de 2024 MAT-CM-770-2024-1	El Concejo Municipal de Atenas rechaza el proyecto, consideran que afecta la autonomía municipal y la capacidad de gestión de la Municipalidad de Atenas
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)	04 de noviembre de 2024 Oficio MIVAH-DMVAH-0740-2024	El MIVAH no se opone formalmente al proyecto, pero señala que la cesión de infraestructura pública desde un régimen de propiedad en condominio hacia el uso público municipal podría desnaturalizar dicho régimen, generando implicaciones jurídicas como la pérdida de privacidad condominal y duplicidad de costos. Además, considera que ya existen mecanismos legales vigentes para estos efectos, como la extinción del régimen de condominio (art. 36 de la Ley N.º 7933). Advierte que la propuesta podría contradecir la naturaleza inseparable de las áreas comunes, prevista en los artículos 12 y 13 de la Ley N.º 7933. Recomendando evaluar las implicaciones operativas y registrales, y sugiere no modificar la ley sino aplicar la normativa actual mediante asambleas de condóminos y procedimientos de desafectación.
Unión Nacional de Gobiernos Locales (UNGL)	6 de noviembre de 2024 DE-E-327-11-2024	Reconocimiento de objetivos positivos del proyecto: La UNGL reconoce como positivo el objetivo de disminuir los costos de mantenimiento para los habitantes de condominios de interés social. Considera que puede tener un impacto favorable en la economía de las personas beneficiarias, al convertir las cuotas de mantenimiento en pagos tarifarios básicos de servicios públicos.

		Advertencia sobre efectos para los gobiernos locales: Señala que si una municipalidad presta directamente servicios básicos (como mantenimiento de calles, recolección de residuos, parques, etc.), deberá asumir esos costos, los cuales anteriormente eran cubiertos por los condominios de forma privada. Esto implicaría una nueva carga financiera para los gobiernos locales, sin que necesariamente se establezcan compensaciones o fuentes claras de financiamiento.
Concejo Municipal de San Carlos	25 de septiembre de 2024 sesión celebrada el 23 de septiembre de 2024	Su respuesta se limita a tomar nota formal del oficio recibido desde la Asamblea Legislativa.
Concejo Municipal de Santa Ana	30 de septiembre de 2024 sesión celebrada el 24 de septiembre de 2024	El Concejo Municipal de Santa Ana no se opone al proyecto, pero sí plantea ajustes de redacción y claridad normativa. Observaciones formales, no de fondo: El Concejo aclara que sus observaciones al proyecto son de forma y no de fondo. Ejemplo de observaciones: Corrección del término "uso público municipal" → sugieren cambiarlo simplemente por "uso público". Ambigüedad del término "precios" en la referencia al cobro por servicios públicos. Indican que no queda claro si se refiere a impuestos, cánones u otro tipo de tarifa.

Asesor Legal del Concejo Municipal de Santa Ana	19 de septiembre de 2024 MSA-CM-AS-LN-01-019-2024	El asesor considera que la reforma al artículo 39 de la Ley de Propiedad en Condominio es “muy oportuna”, especialmente para los condominios de interés social. Menciona que la legislación debería avanzar aún más en la integración de los servicios condominales en general. Apoya que: • Las instalaciones de servicios esenciales (electricidad, telecomunicaciones, agua, tanques, bombas, etc.) sean cedidas a los prestadores de servicios públicos. • Las calles, aceras, cordón y caño, parques y facilidades comunales sean cedidas gratuitamente al uso público municipal. • Los condominios queden sujetos al pago de tasas y precios municipales. Sugiere que: • En lugar de decir “uso público municipal”, el texto legal debería referirse simplemente a “uso público”. • Se corrija la ambigüedad del término “precios”, ya que no queda claro si se refiere a impuestos, cánones u otro tipo de obligación financiera, lo que genera inseguridad jurídica.
Concejo Municipal de Turrialba	4 de octubre de 2024 SM-1405-2024	El Concejo Municipal de Turrialba respalda plenamente el proyecto. El apoyo se basa en criterios sociales, urbanos y económicos, y reconoce que esta legislación responde a una necesidad real de planificación habitacional moderna.

		Se recomienda la creación de un plan regulador específico para este tipo de proyectos, considerando los problemas actuales de gestión y mantenimiento. El acuerdo fue aprobado por unanimidad
Concejo Municipal de Quepos	31 de octubre de 2024 MQ-CM-854-24-2024-2028	El Concejo Municipal de Quepos emite un voto de apoyo firme y unánime. El criterio legal respaldado por el Concejo descarta conflictos constitucionales o institucionales. Se considera que el proyecto no afecta la autonomía municipal y no genera impacto negativo directo sobre las competencias locales. Es un ejemplo de respaldo técnico-político con validación jurídica previa.
Concejo Municipal de Jiménez (Cartago)	29 de octubre de 2024 SC-2851-2024	El Concejo Municipal de Jiménez acordó por unanimidad brindar su voto positivo de apoyo al proyecto de ley.
Concejo Municipal de Esparza	28 de noviembre de 2024 SM-1324-2024	El informe considera que el proyecto presenta una propuesta interesante y útil para enfrentar el déficit habitacional. Sin embargo, señala una debilidad estructural común en este tipo de iniciativas legislativas: trasladan responsabilidades a las municipalidades sin contemplar los recursos necesarios para su ejecución. El criterio técnico no se opone al fondo del proyecto, pero advierte sobre riesgos operativos, presupuestarios y jurídicos que deben atenderse antes de su aprobación definitiva.

Gestor Jurídico del Concejo Municipal de Esparza	21 de noviembre de 2024 GJCME-182-2024	El informe valora positivamente el fondo del proyecto, al reconocer su potencial para mejorar la calidad de vida en condominios de interés social. Sin embargo, advierte sobre problemas estructurales que deben corregirse, en especial: La ausencia de previsión financiera para las nuevas cargas municipales. La posible confusión normativa entre condominios y urbanizaciones.
Concejo Municipal de San Ramón	27 de noviembre de 2024 MSR-CM-AC-49-03-11-2024	El Concejo Municipal de San Ramón aprueba el proyecto
Concejo Municipal de Abangares	8 de noviembre de 2024 CMA-378-2024	El Concejo Municipal de Abangares apoya plenamente el proyecto
Concejo Municipal de Acosta	11 de diciembre de 2024 SM-566-2024	El Concejo Municipal de Acosta respalda formalmente y de forma unánime el proyecto
Concejo Municipal de La Unión	Sesión ordinaria N.º 144-2024: celebrada el 3 de diciembre de 2024	El Concejo Municipal de La Unión apoya el proyecto de ley
Concejo Municipal de Santa Cruz (Guanacaste)	28 de enero de 2025 SM-2215-EXTR-22-2024	El Concejo Municipal de Santa Cruz decidió no pronunciarse
Gestor Jurídico y Alcaldía Municipal	22 de noviembre de 2024 MSR-AM-1018-2024	Apoyan el proyecto y traslada el criterio al Concejo Municipal
Concejo Municipal de Goicoechea	491-2025	Apoyan el proyecto

E. Informe de Servicios Técnicos

El Departamento de Servicios Técnicos a la fecha de aprobación no ha presentado informe técnico de esta iniciativa.

F. Análisis de Fondo

A partir de las respuestas institucionales recibidas en el proceso de consulta, y conforme al objetivo central del proyecto, se reafirma la pertinencia de esta iniciativa legislativa como una herramienta para resolver las limitaciones normativas y operativas que enfrentan actualmente los condominios de interés social. En específico, el proyecto busca garantizar la sostenibilidad de estos desarrollos mediante un marco legal que permita la adecuada cesión de infraestructura a las instituciones públicas, reduzca los costos de mantenimiento para las familias beneficiarias del bono de vivienda, y promueva la equidad en la prestación de servicios públicos.

El análisis técnico de las respuestas recibidas permite concluir que el proyecto cuenta con respaldo mayoritario, aunque también con observaciones importantes que ameritan ajustes normativos. Entre los aspectos más relevantes identificados y ya atendidos en la propuesta de texto sustitutivo, destacan los siguientes:

- **Clarificación de competencias sobre la declaratoria de interés social:** Se modifica la redacción de los artículos 10 y 39 para establecer que dicha declaratoria no corresponde exclusivamente al BANHVI, sino a cualquier entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme a su normativa reglamentaria. Esta corrección responde directamente a la observación del BANHVI y fortalece la seguridad jurídica del proyecto.
- **Viabilidad jurídica y técnica de la cesión de infraestructura:** Varias instituciones (CNFL, AyA, ESPH) señalaron la necesidad de asegurar que las infraestructuras cedidas cumplan con condiciones técnicas y regulatorias específicas. En respuesta, el texto sustitutivo establece que la cesión solo surtirá efectos si existe aceptación formal por parte del operador, mediante acto administrativo, y si se cumplen los requisitos técnicos definidos por el propio prestador. En complemento, el MIVAH advierte que esta figura de cesión desde los condominios de interés social hacia operadores públicos podría desnaturalizar el régimen de propiedad en condominio, generando una estructura jurídica híbrida semejante a las urbanizaciones tradicionales. A su juicio, dicha transformación ya es posible mediante el mecanismo de extinción del condominio previsto en el artículo 36 de la Ley N.° 7933, sin necesidad de una reforma legal. No obstante, estas observaciones refuerzan la necesidad de un marco regulatorio expreso que, como el propuesto en el presente proyecto, defina con claridad los supuestos, límites y efectos jurídicos de la cesión, garantizando seguridad jurídica tanto a los operadores públicos como a las familias beneficiarias, y evitando los vacíos normativos y operativos que actualmente obstaculizan la adecuada prestación de servicios esenciales en estos desarrollos. Aunque la propuesta no contempla expresamente la desafectación previa del bien común, la exigencia de aceptación formal por parte del prestador y el cumplimiento de requisitos técnicos se erigen como garantías suficientes para preservar la seguridad

jurídica y la funcionalidad del régimen condominal, sin necesidad de aplicar el procedimiento de extinción del artículo 36 de la Ley N.º 7933.

- **Revisión del término "uso público municipal":** De conformidad con los criterios de la UNGL, el Concejo Municipal de Santa Ana y otros entes locales, se modificó la redacción para referirse simplemente a "uso público", evitando ambigüedades y posibles interpretaciones erróneas sobre las competencias de los gobiernos locales.
- **Equilibrio financiero mediante el régimen tributario municipal:** Ante observaciones de la UNGL y el Concejo de Esparza sobre una posible sobrecarga para los gobiernos locales, el dictamen aclara que los condominios de interés social, al quedar bajo régimen de uso público, estarán sujetos al pago de tasas, cánones y precios municipales. Esto permite a las municipalidades aplicar los mismos mecanismos de financiamiento y sostenibilidad que ya operan en urbanizaciones tradicionales.
- **Reconocimiento de los límites de la propiedad privada:** A efectos de evitar violaciones al derecho de propiedad o conflictos registrales, se reafirma en el texto que los bienes individualizados como parqueos y locales comerciales no serán objeto de cesión, manteniéndose su naturaleza privada, conforme a lo señalado por el CFIA y otras instituciones. Desde la perspectiva del MIVAH, permitir la cesión de áreas comunes sin desafectar previamente el régimen de condominio puede colisionar con lo dispuesto en los artículos 12 y 13 de la Ley N.º 7933, los cuales establecen que dichas áreas son indivisibles e inherentes a cada finca filial. Además, advierte que mantener el pago de cuotas condominales junto con la eventual aplicación de tarifas públicas por servicios gestionados por operadores externos podría generar una duplicidad de cargas económicas para las familias beneficiarias del bono de vivienda. No obstante, el texto sustitutivo delimita expresamente los bienes que podrán ser objeto de cesión, respetando la estructura registral del condominio, y prevé un mecanismo de aceptación formal que permite equilibrar los intereses de los condóminos con los requerimientos técnicos de los operadores públicos. Esta delimitación resulta fundamental para brindar certeza jurídica, resguardar el núcleo de propiedad privada y garantizar la sostenibilidad de los desarrollos sin trasladar cargas desproporcionadas a las familias beneficiarias.
- **Redacción normativa y delimitación técnica de los servicios públicos a ceder:** El INVU advierte que el proyecto requiere una redacción más precisa en lo que respecta a los servicios públicos que podrían ser objeto de cesión por parte de los condominios de interés social. En lugar de modificar el inciso d) del artículo 10 de la Ley N.º 7933, propone la incorporación de un nuevo inciso que defina de forma taxativa y cerrada los servicios que podrán ser cedidos, lo cual contribuiría a evitar interpretaciones amplias o inadecuadas del texto legal. Asimismo, recomienda eliminar términos indeterminados como "otros", por considerarlos ambiguos y potencialmente generadores de inseguridad jurídica. Estas observaciones fueron tomadas en cuenta en el texto sustitutivo, el cual mejora la técnica legislativa al delimitar con mayor

claridad el ámbito de aplicación del proyecto, fortaleciendo su coherencia normativa y su aplicabilidad práctica, sin necesidad de crear un nuevo inciso.

- **Compatibilidad normativa con el régimen urbanístico y el régimen condominal:** El INVU cuestiona la utilización de expresiones como 'facilidades comunales' en el artículo 39 reformado, dado que dicho término no forma parte del régimen jurídico aplicable a los condominios, sino que proviene del marco urbanístico tradicional. Se advierte sobre el riesgo de trasladar categorías propias de urbanizaciones a estructuras jurídicas que operan bajo lógicas distintas, como es el caso del régimen de propiedad en condominio regulado por la Ley N.° 7933. En cuanto a la cesión de calles, el INVU señala que esta debe realizarse conforme a los procedimientos y requisitos ya establecidos en la Ley de Planificación Urbana y su reglamento, y no mediante reformas parciales que puedan resultar incompatibles con la normativa urbanística vigente. Estas observaciones permiten reforzar la necesidad de una adecuada articulación entre los distintos cuerpos normativos aplicables, asegurando que la propuesta legislativa se mantenga dentro del marco técnico y jurídico existente. Estas advertencias no contradicen el objetivo del proyecto, sino que enfatizan la importancia de mantener la coherencia normativa con el régimen urbanístico vigente, lo cual fue considerado en el texto sustitutivo al delimitar con mayor precisión los bienes susceptibles de cesión.
- **Transitorio con participación institucional amplia:** En respuesta a la necesidad de articulación multisectorial expresada por diversas instituciones, el transitorio único establece un plazo de doce meses para emitir el reglamento, el cual deberá elaborar el Poder Ejecutivo, en coordinación con al menos las siguientes instituciones; Instituto Nacional de de Vivienda y Urbanismo (INVU), Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), y Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH).

Por lo tanto, se considera que para garantizar la seguridad jurídica del proyecto y facilitar su aplicación práctica, debe proponerse un texto sustitutivo que incorpore las observaciones institucionales y aclare los vacíos detectados. Dicho texto mantiene el espíritu de la iniciativa original, pero mejora su técnica legislativa y viabilidad operativa.

G. Conclusión:

El proyecto de ley contenido en el expediente N.° 24.488 mantiene su validez jurídica, social y política, al abordar una problemática real y creciente vinculada a los desafíos estructurales de la vivienda de interés social bajo el régimen de condominio. Su objetivo de garantizar el acceso equitativo y sostenible a los servicios públicos esenciales por parte de las familias beneficiarias del bono de vivienda se enmarca en los principios constitucionales de legalidad, igualdad y solidaridad.

Durante el proceso de consulta, la iniciativa recibió un respaldo mayoritario y técnicamente fundamentado por parte de diversas instituciones, lo que reafirma su pertinencia:

Apoyaron plenamente el proyecto de forma institucional, entre otras, la Municipalidad de Los Chiles, los consejos municipales de Corredores, Hojancha, Turrialba, Quepos, Jiménez, San Ramón, Abangares, Acosta, La Unión y Goicoechea, así como el CFIA y JASEC. Estas entidades reconocen el valor social de la propuesta y su potencial para mejorar la calidad de vida, reducir las cuotas de mantenimiento, facilitar el acceso a servicios públicos y disminuir la carga sobre los condóminos.

Asimismo, diversas instituciones expresaron su apoyo condicionado o con observaciones correctivas, entre ellas el BANHVI, la CNFL, la UNGL, el Concejo Municipal de Santa Ana, la Municipalidad de Esparza, la Dirección Jurídica de la Municipalidad de Atenas, el MIVAH y el INVU. Estas observaciones fueron analizadas en detalle y se incorporaron en el texto sustitutivo mediante correcciones normativas puntuales que aseguran seguridad jurídica, claridad técnica y sostenibilidad operativa. En particular, el MIVAH advirtió sobre posibles contradicciones con la naturaleza del régimen condominal en lo relativo a la cesión de infraestructura sin desafectación previa de áreas comunes, así como sobre la potencial duplicidad de cargas económicas para las familias beneficiarias. Por su parte, el INVU recomendó delimitar con mayor precisión los servicios públicos objeto de cesión, así como evitar el uso de términos como 'otros' o 'facilidades comunales', los cuales podrían generar inseguridad jurídica. Si bien no todas estas observaciones fueron acogidas en su totalidad, el texto sustitutivo logra una solución de equilibrio entre los principios del régimen de condominio, la técnica legislativa y la viabilidad operativa del proyecto.

Finalmente, las posiciones de rechazo absoluto (como las del AyA, ICE y ESPH) fueron abordadas directamente mediante ajustes que introducen condiciones claras para la cesión de infraestructura, exigiendo estándares técnicos específicos y aceptación formal por parte del prestador del servicio. De este modo, se respeta el principio de legalidad del gasto y se elimina cualquier imposición automática de responsabilidades.

En consecuencia, se concluye que el proyecto es jurídicamente viable, técnicamente aplicable y socialmente urgente, siempre que se apruebe con el texto sustitutivo propuesto. Este mantiene incólume el espíritu del proyecto original, pero introduce las precisiones necesarias para su ejecución efectiva y armonía con el ordenamiento vigente.

El dictamen aquí formulado no solo garantiza el cumplimiento de principios constitucionales, sino que representa una oportunidad legislativa concreta para reducir inequidades estructurales y promover un modelo de vivienda digna, sostenible y equitativa en beneficio de las familias más vulnerables del país.

A efectos de visualizar claramente las reformas planteadas, se incorpora el siguiente cuadro comparativo entre el texto base y la propuesta de texto sustitutivo la cual se presentará vía artículo 137:

TEXTO BASE	TEXTO SUSTITUTO
ARTÍCULO 1- Se reforma el artículo 10 de la Ley N.º 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 25 de noviembre de 1999, cuyo texto dirá lo siguiente: Artículo 10- Deberán ser comunes: a) El terreno donde se asienta el edificio, cuando se trate de construcciones verticales, lo cual da como resultado que dos filiales o más descansen sobre el mismo suelo, o cuando, por requerirse así, deba considerarse común el suelo. b) Los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, además las vías de acceso, salida y desplazamiento interno, cuando deban considerarse como tales, por el tipo de construcción o desarrollo. c) Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o seguridad del condominio. d) Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros. Excepto para los condominios de interés social bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda.	ARTÍCULO 1- Se reforma el artículo 10 de la Ley N.º 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 25 de noviembre de 1999, cuyo texto dirá lo siguiente: Artículo 10- Deberán ser comunes: a) El terreno donde se asienta el edificio, cuando se trate de construcciones verticales, lo cual da como resultado que dos filiales o más descansen sobre el mismo suelo, o cuando, por requerirse así, deba considerarse común el suelo. b) Los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, además las vías de acceso, salida y desplazamiento interno, cuando deban considerarse como tales, por el tipo de construcción o desarrollo. c) Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o seguridad del condominio. d) Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros. Excepto para los condominios de interés social bajo declaratoria expresa emitida por una entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme a su normativa reglamentaria, en cuyo caso dichas instalaciones podrán ser objeto de

e) Los ascensores, los incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos y las instalaciones destinados al beneficio común. f) Otras que indique expresamente el reglamento. La enumeración anterior no es taxativa, pues también son comunes las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del condominio, aparte de las que expresamente se indiquen en la escritura constitutiva o en el reglamento del condominio. Con las excepciones establecidas para los condominios de interés social bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda.	cesión al prestador del servicio público correspondiente, siempre que cumplan con los requisitos técnicos establecidos por dicho prestador y medie aceptación formal y no se comprometa la indivisibilidad de las áreas comunes previstas en esta ley. e) Los ascensores, los incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos y las instalaciones destinados al beneficio común. f) Otras que indique expresamente el reglamento. La enumeración anterior no es taxativa, pues también son comunes las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del condominio, aparte de las que expresamente se indiquen en la escritura constitutiva o en el reglamento del condominio. Con las excepciones establecidas para los condominios de interés social bajo declaratoria expresa emitida por una entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
--	--

ARTÍCULO 2- Se reforma el artículo 39 de la Ley N.º 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 25 de noviembre de 1999, cuyo texto dirá lo siguiente: Artículo 39- Se establece la figura del condominio de interés social, bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda. En los condominios de interés social, los complejos habitacionales disfrutarán de todos los derechos especiales, los programas, las normas específicas, las facilidades crediticias, las subvenciones, los controles y las obligaciones de que goza la vivienda de interés social, sin perder por ello ninguna de las prerrogativas de la propiedad en condominio. En los condominios de interés social, las instalaciones de servicios centrales como electricidad, telecomunicaciones, agua, tanques, bombas de agua, pozos, tratamiento de aguas residuales, gestión de aguas pluviales y otro, deberán ser cedidas al prestador del servicio público correspondiente.	ARTÍCULO 2- Se reforma el artículo 39 de la Ley N.º 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 25 de noviembre de 1999, cuyo texto dirá lo siguiente: Artículo 39- Se establece la figura del condominio de interés social, bajo declaratoria expresa emitida por una entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En los condominios de interés social, los complejos habitacionales disfrutarán de todos los derechos especiales, los programas, las normas específicas, las facilidades crediticias, las subvenciones, los controles y las obligaciones de que goza la vivienda de interés social, sin perder por ello ninguna de las prerrogativas de la propiedad en condominio. En los condominios de interés social, las instalaciones de servicios centrales como electricidad, telecomunicaciones, agua, tanques, bombas de agua, pozos, tratamiento de aguas residuales, gestión de aguas pluviales y otras de similar naturaleza expresamente reconocidas como técnicas y operativas por el reglamento que se emita al efecto, deberán ser cedidas al prestador del servicio público correspondiente, siempre que dichas instalaciones cumplan con los requisitos técnicos y de diseño establecidos por la normativa sectorial aplicable, y exista aceptación expresa por parte del prestador mediante acto administrativo. Las instituciones públicas prestadoras de servicios deberán atender, analizar y resolver de forma oportuna las solicitudes de cesión de infraestructura formuladas por
--	---

Además, en el caso de los condominios de interés social que deban construir para su funcionamiento calles, aceras, cordón y caño, parques y facilidades comunales, estos deberán ser cedidos gratuitamente al uso público municipal. Los condominios de interés social también estarán sujetos al pago de tasas y precios municipales. Todo lo anterior, de conformidad con el reglamento que se establezca al efecto. Los espacios destinados a parqueos y los locales comerciales en caso de vivienda productiva se mantendrán como propiedades de naturaleza privada. Los condominios de interés social existentes a la publicación de esta ley pueden ceder al uso público, cuando así lo decida por mayoría simple de sus condóminos en Asamblea General, las áreas y servicios mencionados en el párrafo anterior.	los condominios de interés social, de conformidad con su normativa técnica y administrativa. Cuando dichas instalaciones cumplan con los requisitos de diseño, calidad, funcionamiento y legalidad aplicables, se presumirá su viabilidad para ser recibidas, salvo que medie una causa debidamente justificada mediante resolución motivada. Además, en el caso de los condominios de interés social que deban construir para su funcionamiento calles, aceras, cordón y caño, parques y facilidades comunales, estos deberán ser cedidos gratuitamente al uso público, mediante acto formal de recepción por parte de la municipalidad correspondiente. Los condominios de interés social también estarán sujetos al pago de tasas, cánones y precios municipales conforme a lo establecido en la normativa local. Los espacios destinados a parqueos y los locales comerciales, en caso de proyectos bajo esquemas de vivienda productiva, se mantendrán como propiedades de naturaleza privada. Los condominios de interés social existentes a la publicación de esta ley podrán ceder al uso público, cuando así lo decida por mayoría simple de sus condóminos en Asamblea General, las áreas y servicios mencionados en el párrafo anterior. La administración del condominio de interés social podrá otorgar servidumbres en favor de instituciones públicas prestadoras de servicios, cuando estas sean necesarias para el acceso, instalación, mantenimiento o
---	---

	reparación de infraestructura de servicio público. Estas servidumbres deberán ajustarse a los procedimientos establecidos en el reglamento de esta ley.
TRANSITORIO ÚNICO- El Poder Ejecutivo deberá actualizar las disposiciones de esta ley dentro de un plazo de tres meses a partir de su publicación.	TRANSITORIO ÚNICO- El Poder Ejecutivo deberá actualizar las disposiciones reglamentarias de esta ley dentro de un plazo de doce meses a partir de su publicación, con al menos la participación de Instituto Nacional de de Vivienda y Urbanismo (INVU), Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), y Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), y cualquier otra institución involucrada en la materia que se considere pertinente. El reglamento deberá establecer además los procedimientos técnicos para la actualización de planos, inscripción registral y formalización de servidumbres relacionadas con las cesiones previstas en esta ley, así como lineamientos para el acompañamiento institucional en su implementación. En el proceso de reglamentación se deberá priorizar la coordinación para garantizar el acceso efectivo y

	sostenible al servicio de agua potable en los condominios de interés social, conforme a los estándares técnicos aplicables. El reglamento podrá establecer mecanismos de tramitación preferente o prioritaria ante las instituciones competentes, para las solicitudes de cesión, recepción, inscripción y operación de infraestructura en los condominios de interés social.
--	---

H. Recomendación

Considerando la relevancia social y jurídica del proyecto de ley contenido en el expediente N.º 24.488, esta Comisión ha decidido dictaminar afirmativamente el texto base vigente, con el propósito de no interrumpir su avance legislativo, a pesar de que ha vencido el plazo reglamentario para incorporar un texto sustitutivo dentro del dictamen.

Durante el proceso de análisis de fondo, se desarrolló un estudio técnico-jurídico exhaustivo del contenido del proyecto, atendiendo al espíritu de la iniciativa, al marco normativo aplicable y a las observaciones derivadas de las recomendaciones externadas durante el proceso de consulta institucional. Como resultado, se elaboró un texto sustitutivo que permite que la iniciativa sea jurídicamente viable, sin desnaturalizar el objetivo esencial que la impulsa.

Asimismo, con el fin de fortalecer el fundamento del dictamen, esta Comisión aprobó la Moción N.º 08-04, mediante la cual se acordó consultar el contenido íntegro del dictamen a la Contraloría General de la República, la Procuraduría General de la República y la Defensoría de los Habitantes, órganos cuyas valoraciones serán de utilidad para la etapa legislativa subsiguiente.

Finalmente, conforme al acuerdo alcanzado entre las diputadas y los diputados integrantes de esta Comisión, se deja constancia de que el texto sustitutivo será oportunamente presentado mediante moción de fondo, de conformidad con el artículo 137 del Reglamento. Este mecanismo permitirá que el proyecto continúe su trámite sin perder conexidad, asegurando su evolución hacia una legislación técnicamente sólida, jurídicamente consistente y socialmente necesaria, que permita responder de forma efectiva a las necesidades urgentes de los habitantes de proyectos habitacionales de interés social bajo régimen de condominio.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**DECRETA:****LEY DE MODERNIZACIÓN Y ACCESO EQUITATIVO A SERVICIOS PÚBLICOS
EN CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL**

ARTÍCULO 1- Se reforma el artículo 10 de la Ley N.º 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 25 de noviembre de 1999, cuyo texto dirá lo siguiente:

Artículo 10- Deberán ser comunes:

- a) El terreno donde se asienta el edificio, cuando se trate de construcciones verticales, lo cual da como resultado que dos filiales o más descansen sobre el mismo suelo, o cuando, por requerirse así, deba considerarse común el suelo.
- b) Los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, además las vías de acceso, salida y desplazamiento interno, cuando deban considerarse como tales, por el tipo de construcción o desarrollo.
- c) Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o seguridad del condominio.
- d) Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros. Excepto para los condominios de interés social bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda.
- e) Los ascensores, los incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos y las instalaciones destinados al beneficio común.
- f) Otras que indique expresamente el reglamento.

La enumeración anterior no es taxativa, pues también son comunes las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del condominio, aparte de las que expresamente se indiquen en la escritura constitutiva o en el reglamento del condominio. Con las excepciones establecidas para los condominios de interés social bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda.

ARTÍCULO 2- Se reforma el artículo 39 de la Ley N.º 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 25 de noviembre de 1999, cuyo texto dirá lo siguiente:

Artículo 39- Se establece la figura del condominio de interés social, bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda. En los condominios de interés social, los complejos habitacionales disfrutarán de todos los derechos especiales, los programas, las normas específicas, las facilidades crediticias, las subvenciones, los controles y las obligaciones de que goza la vivienda de interés social, sin perder por ello ninguna de las prerrogativas de la propiedad en condominio.

En los condominios de interés social, las instalaciones de servicios centrales como electricidad, telecomunicaciones, agua, tanques, bombas de agua, pozos, tratamiento de aguas residuales, gestión de aguas pluviales y otro, deberán ser cedidas al prestador del servicio público correspondiente. Además, en el caso de los condominios de interés social que deban construir para su funcionamiento calles, aceras, cordón y caño, parques y facilidades comunales, estos deberán ser cedidos gratuitamente al uso público municipal. Los condominios de interés social también estarán sujetos al pago de tasas y precios municipales. Todo lo anterior, de conformidad con el reglamento que se establezca al efecto.

Los espacios destinados a parqueos y los locales comerciales en caso de vivienda productiva se mantendrán como propiedades de naturaleza privada.

Los condominios de interés social existentes a la publicación de esta ley pueden ceder al uso público, cuando así lo decida por mayoría simple de sus condóminos en Asamblea General, las áreas y servicios mencionados en el párrafo anterior.

TRANSITORIO ÚNICO- El Poder Ejecutivo deberá actualizar las disposiciones de esta ley dentro de un plazo de tres meses a partir de su publicación.

Rige tres meses después de su publicación.

DADO EN LA EN LA SALA DE SESIONES DEL ÁREA DE COMISIONES
LEGISLATIVAS VIII, EN SAN JOSÉ A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE AGOSTO
DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

Ariel Robles Barrantes

Danny Vargas Serrano

Geison Valverde Méndez

Olga Morera Arrieta

Waldo Agüero Sanabria

Diego Vargas Rodríguez

Horacio Alvarado Bogantes
DIPUTADAS Y DIPUTADOS