MINISTERIO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS
DIRECCIÓN DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

EL CONDOMINIO

UNA FORMA DE PROPIEDAD

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS | GOBIERNO DE COSTA RICA

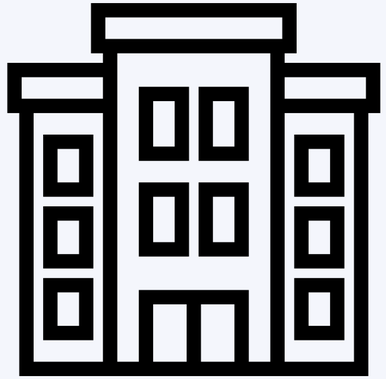
CRÉDITOS AL EQUIPO COLABORADOR

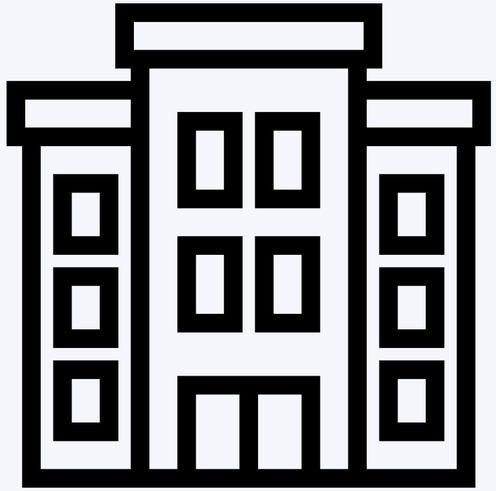
JENNIFER VIVAS ESCAMILLA, DDIS
ANTONIO BENAVIDES CAMPOS, DOVC
GERARDO CÓRDOBA NICOLÁS, DATV

ACTUALIZACIÓN

MARIAM MÉNDEZ SÁNCHEZ

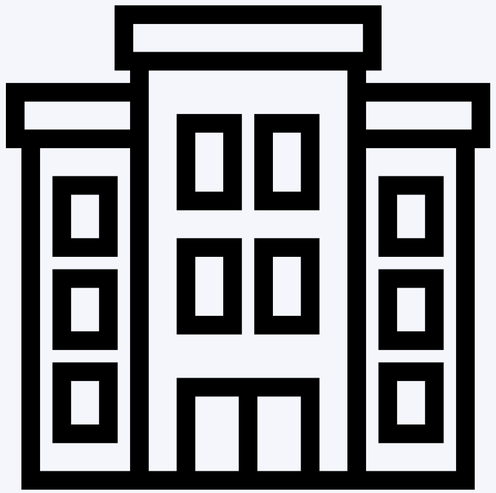
GENERALIDADES DEL CURSO





OBJETIVO GENERAL

Capacitar a la población sobre la modalidad de vivienda en condominio mediante un curso, a fin de que, puedan tener información general para comprender la manera de habitar y relacionarse con las otras personas en un condominio, como un estilo de vida diferente.



OBJETIVOS ESPECÍFICOS

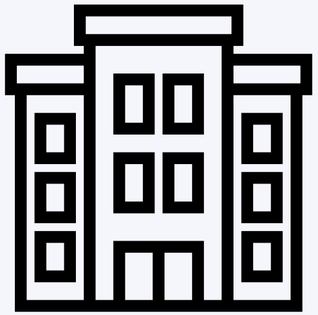
1.Conocer los aspectos generales sobre el cambio cultural que representa vivir en un condominio.

2.Explicar los derechos y deberes de las personas que habitan un condominio.

3.Presentar las herramientas e instrumentos que disponen las personas que viven en los condominios para su administración y convivencia.

4.Exponer los elementos básicos sobre la integración a la comunidad de las personas que habitan en el condominio.

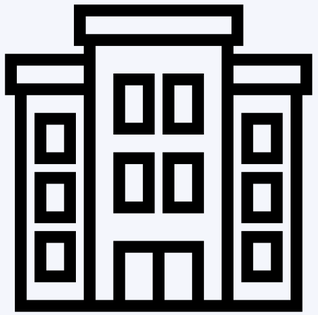
INTRODUCCIÓN



La cantidad de viviendas construidas en la modalidad de condominio ha estado creciendo en el país en la última década, existen condominios de lujo, otros donde viven familias con ingresos medios y también los de interés social construidos con un aporte del Estado, por medio del Bono Familiar de Vivienda.

La construcción de condominios conlleva cambios en el comportamiento y costumbres de las personas que lo habitarán, porque es un nuevo estilo de vida junto con otras personas en la que tendrán que ponerse de acuerdo para tomar decisiones en conjunto. Así también, los cambios podrían ser para el grupo de vecinos, y en general para la comunidad circunvecina.

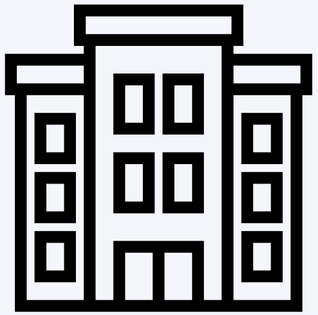
INTRODUCCIÓN



Los cambios en la comunidad podrían ser en la creación de nuevos servicios como paradas de autobuses, creación de supermercados o pulperías, aumento de vehículos, aumento de personas que asisten a los EBAIS, a los parques o a las escuelas. Otros de estos cambios, podrían ser culturales, porque se podrían cambiar las costumbres de las personas en cuanto a la manera de relacionarse, a las actividades sociales, e incluso se podrían crear nuevas tradiciones.

Los cambios, responsabilidades, deberes, y los mecanismos de administración en los condominios deben conocerse para vivir de manera armoniosa con el grupo de vecinos (as) dentro y fuera del condominio y con la comunidad en general.

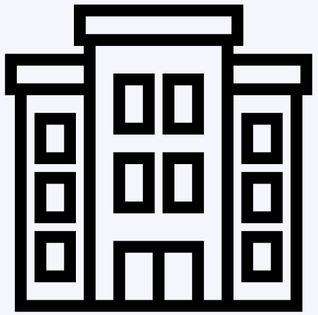
CONDOMINIOS SOLUCIÓN O DESAFÍO



Existen algunos factores que han favorecido la construcción de condominios: 1. aumento del precio de la tierra en zonas favorables para construcción 2. disminución de la cobertura del suelo 3. necesidad de adquirir una vivienda.

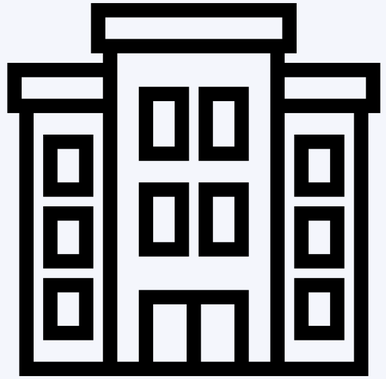
La construcción de condominios se ha convertido en una SOLUCIÓN que permite beneficiar a una mayor cantidad de familias en un menor espacio, haciendo uso racional de la tierra y aprovechando la disposición de los servicios públicos existentes.

CONDOMINIOS SOLUCIÓN O DESAFÍO



Para este DESAFÍO existe la posibilidad de la creación de condominios que en algunos casos son financiados por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, esta solución habitacional conlleva sesiones de capacitación para las personas que tienen la disposición de crear comunidades capaces de contar con normas de convivencia y de aplicar la normativa que rige en el país en materia de condominios.

DEFINICIONES



Administrador(a)

Área común

Área común libre

Asamblea de condóminos

Condóminos

Condominio

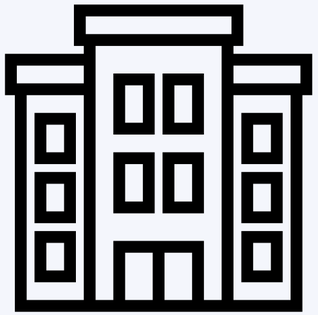
Condominio vertical

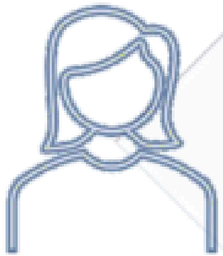
Condominio horizontal

Finca filial

Finca Matriz

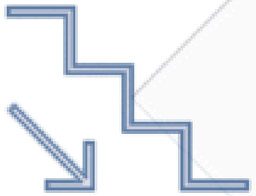
Reglamento de condominio y administración





Administrador/a

- Es la persona física o jurídica que es nombrada por la asamblea de condóminos para realizar las tareas de administración del condominio

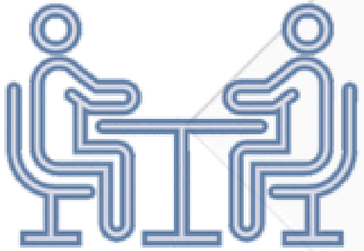


Área común

- Cosas y bienes de uso general o restringido que se destinan al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales o de sólo algunas de ellas.

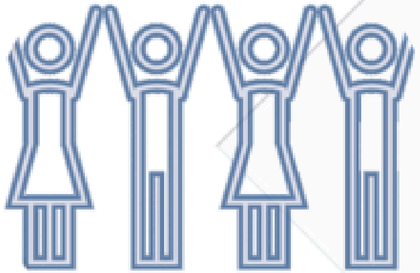
Área común libre

- Es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todas las personas condóminas y se destina a uso general y no soportan ninguna construcción.



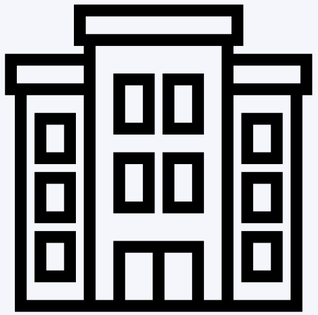
Asamblea de condóminos

- Es el mecanismo por el cual las personas condóminas tratan, discuten y resuelven, los asuntos de interés común



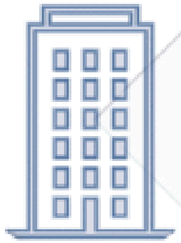
Condóminos

- Personas que habitan en un condominio, donde son propietarias de una finca filial, apartamento o vivienda, y al mismo tiempo comparten otras áreas del condominio como copropietarios.



Condominio

- Varias edificaciones construidas en una sola finca o terreno, donde diferentes personas son propietarias. Cada apartamento o vivienda es independiente, con áreas compartidas.

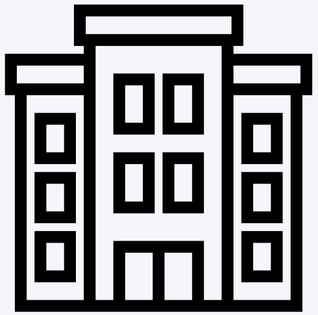


Condominio vertical

- Edificación conformada por varios pisos, en la cual las personas condóminas son propietarias de la edificación, así como copropietarias del área común del terreno y de las instalaciones en general.

Condominio horizontal

- Modalidad donde cada persona condómina es propietaria exclusiva de un terreno propio y de la edificación construida sobre él o ella y copropietario de las áreas comunes.



Finca filial

- Porción del terreno que le pertenece a cada persona condómina para su uso y disfrute independientes.

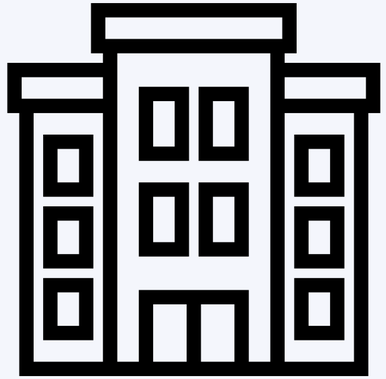
Finca Matriz

- Terreno que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes.

Reglamento de condominio y de administración

Es el instrumento legal que complementa y especifica las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y del Reglamento de acuerdo con las características de cada condominio. Es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad en condominio.

CONTENIDOS TEMÁTICOS

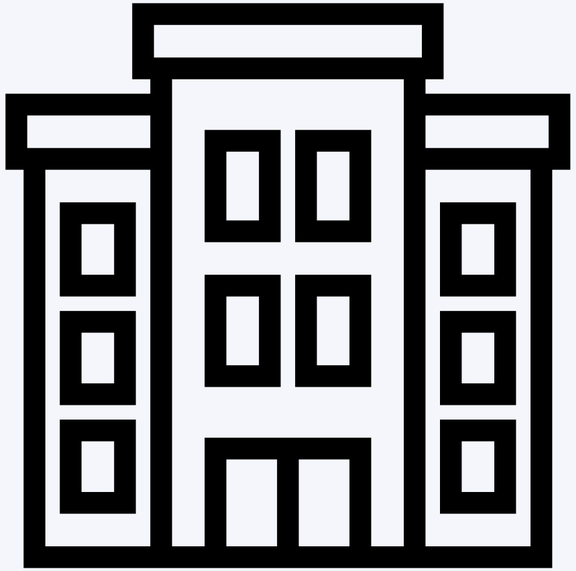


Módulo I
LA VIVIENDA EN CONDOMINIO UNA FORMA DE PROPIEDAD

Módulo II
DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS HABITANTES DEL CONDOMINIO

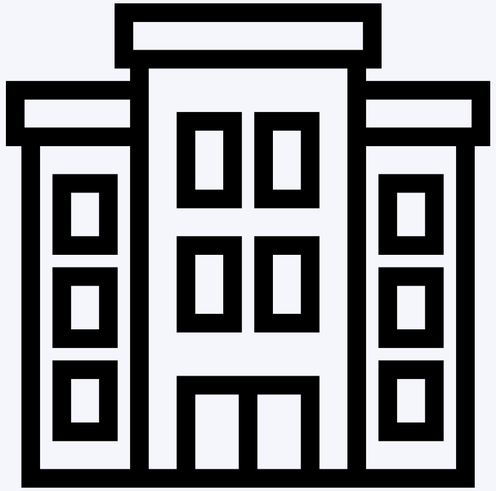
Módulo III
INSTRUMENTOS DEL CONDOMINIO

Módulo IV
INTEGRACIÓN AL TERRITORIO



MÓDULO I

LA VIVIENDA EN CONDOMINIO: UNA FORMA DE PROPIEDAD

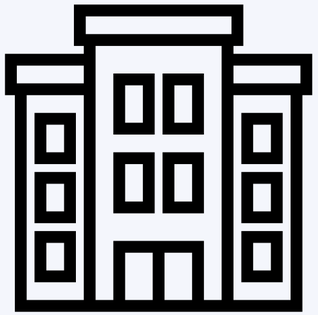


OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Comprender las diferencias entre vivir en modalidad de condominio y la “vivienda tradicional”.

2.Conocer cuáles son las áreas privadas y comunes en un condominio.

CONCEPTO DE CONDOMINIO



La modalidad en condominio es una forma distinta de habitar una vivienda y relacionarse con otras personas para tomar acuerdos en conjunto para el beneficio del grupo de condóminos (as).

Esta forma de propiedad se diferencia de la que comúnmente se conoce como "vivienda tradicional", en otras palabras, viviendas construidas en lotes individuales.

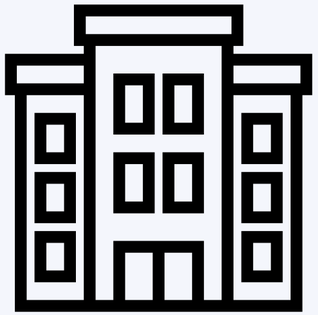
Este estilo de propiedad se encuentra reglamentada por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio Nº7933 y su Reglamento N°32303.

CONDOMINIO LAS ANAS

CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL
EJEMPLOS

CONDOMINIO ALMENDARES

CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO

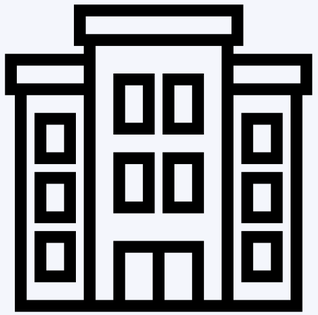


Puede estar formado por un edificio o varios edificios construidos en un solo terreno, donde diferentes personas son propietarias. La Ley establece como finca madre, el terreno donde está ubicado el condominio general, y finca filial la porción de terreno que le pertenece a cada condómino, donde está ubicado su bien inmueble.

CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL
EJEMPLOS

CONDOMINIO TORRES DE LA MONTAÑA

¿QUÉ ES LA FINCA FILIAL?

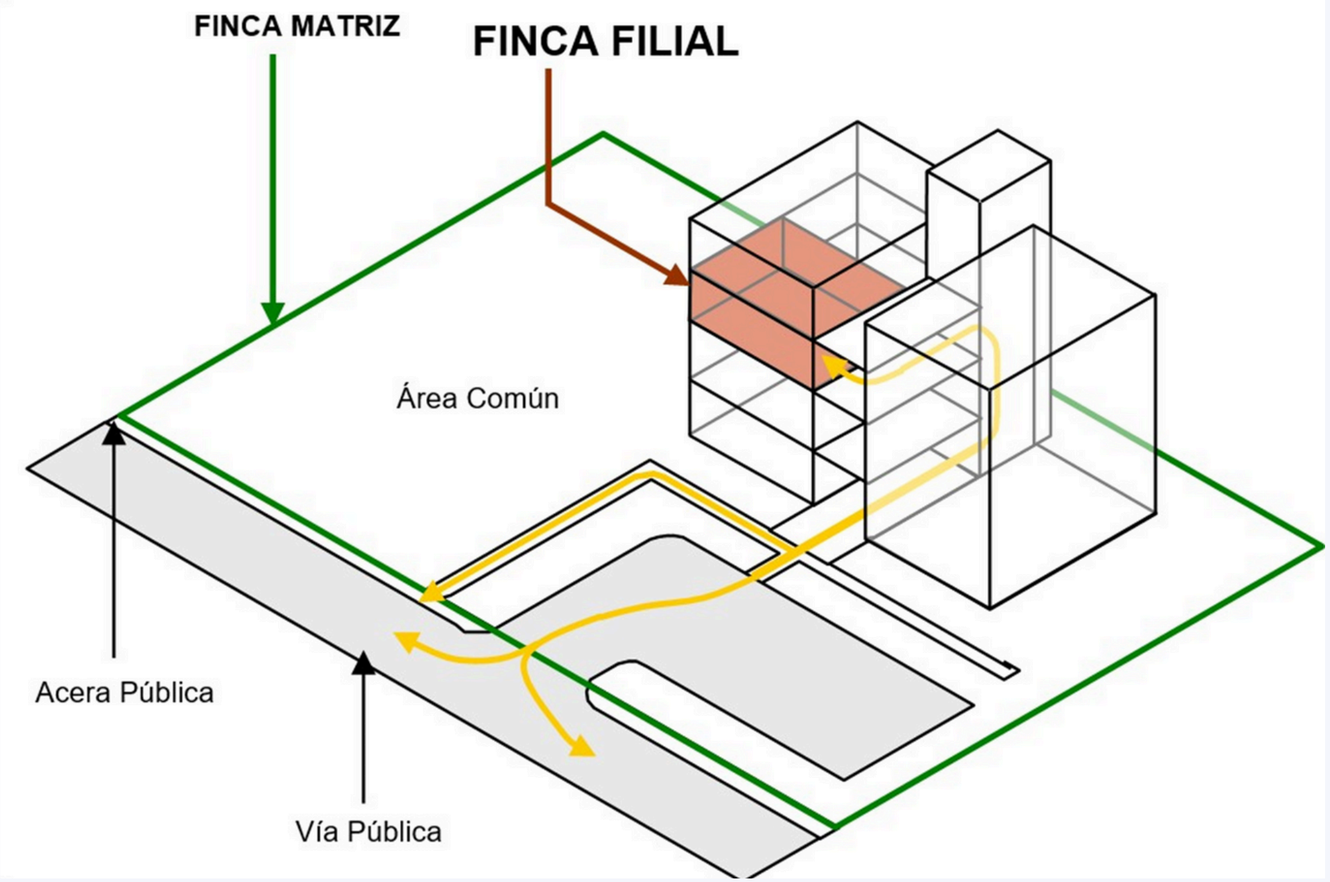


Cada finca filial es una porción autónoma acondicionada para el debido uso y disfrute, por eso el apartamento o vivienda es independiente, pero al mismo tiempo no se pueden separar unos de otros.

A la unidad habitacional propia, se le llamará en adelante finca filial.

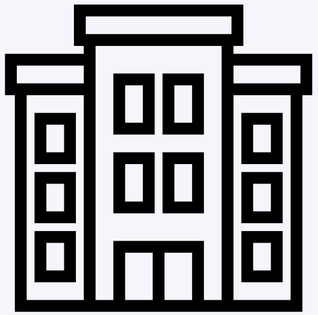
Además de la finca filial, la persona condómina también puede disfrutar y compartir de las áreas comunes, que se encuentran en el mismo terreno

COMPONENTES Y PATRONES FÍSICO ESPACIALES DE UN CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL



Fuente:
Morales P. Manuel, Morales A. Manuel (2004) "Programa de capacitación para familias que aplican al Bono Familiar de Vivienda en la modalidad de Vivienda Vertical en Condominio: Manual del Capacitaros". BANHVI, Costa Rica.

ÁREAS PRIVADAS EN UN CONDOMINIO

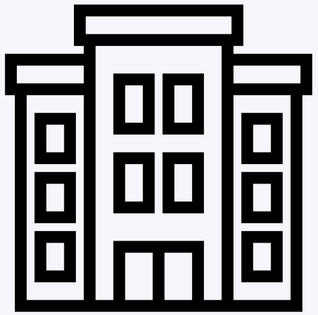


El espacio exclusivo al uso y derecho de la persona propietaria es el área privada o filial entendida como la unidad habitacional, apartamento o vivienda (en ocasiones incluye patios de tendido).

“Cada finca filial, sus accesorios y los espacios necesarios para su cabal aprovechamiento, pertenecen exclusivamente a su propietario” (...)

Art. N° 8. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933

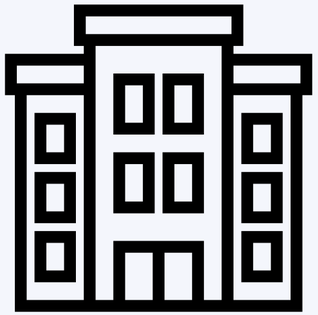
ÁREAS PRIVADAS EN UN CONDOMINIO



“Cada finca filial constituye una porción autónoma y debe estar acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella”.

Art N° 7. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933

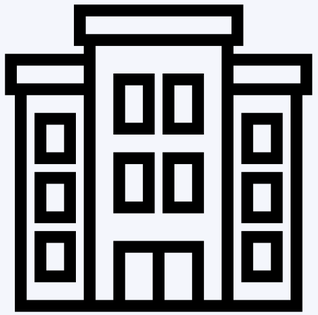
ÁREAS PRIVADAS EN UN CONDOMINIO



La persona propietaria podrá efectuar obras y reparaciones en el interior de su finca filial y su área privada siempre que no afecte las estructuras comunes.

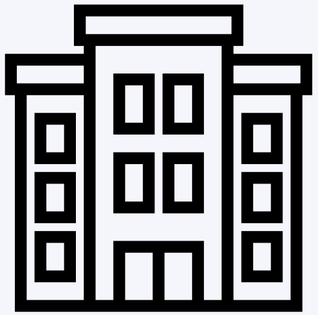
El mantenimiento del área privada no se incluye en la cuota de mantenimiento del condominio en general, sino que será responsabilidad de cada condómino (a).

ÁREAS COMUNES EN UN CONDOMINIO



Las áreas comunes son aquellas que se comparten entre las personas propietarias o condóminos, entre ellas: pasillos, aceras, calles, parqueos, vestíbulos, oficina administrativa, casetillas, parques, área verde o jardín, rancho multiuso, piscina, gimnasio, bodega, y cualquier otra área destinada al aprovechamiento del uso compartido.

ÁREAS COMUNES EN UN CONDOMINIO



El Art. 11 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio permite el arrendamiento o alquiler de las áreas o cosas comunes siempre que exista un acuerdo por parte de la Asamblea de Condóminos, por ejemplo espacios de parqueos.

El producto del alquiler sería tomado como un ingreso en común.

ÁREAS COMUNES EN UN CONDOMINIO

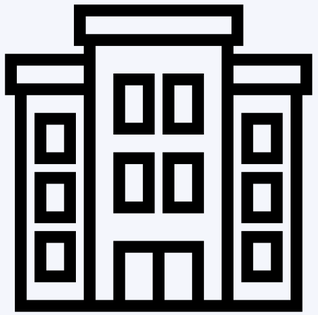
Se consideran áreas comunes las siguientes:

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 (...)

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.

Art 10. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933

ÁREAS COMUNES EN UN CONDOMINIO



c) Locales destinados al alojamiento del personal encargado, 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.

Art 10. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N°7933

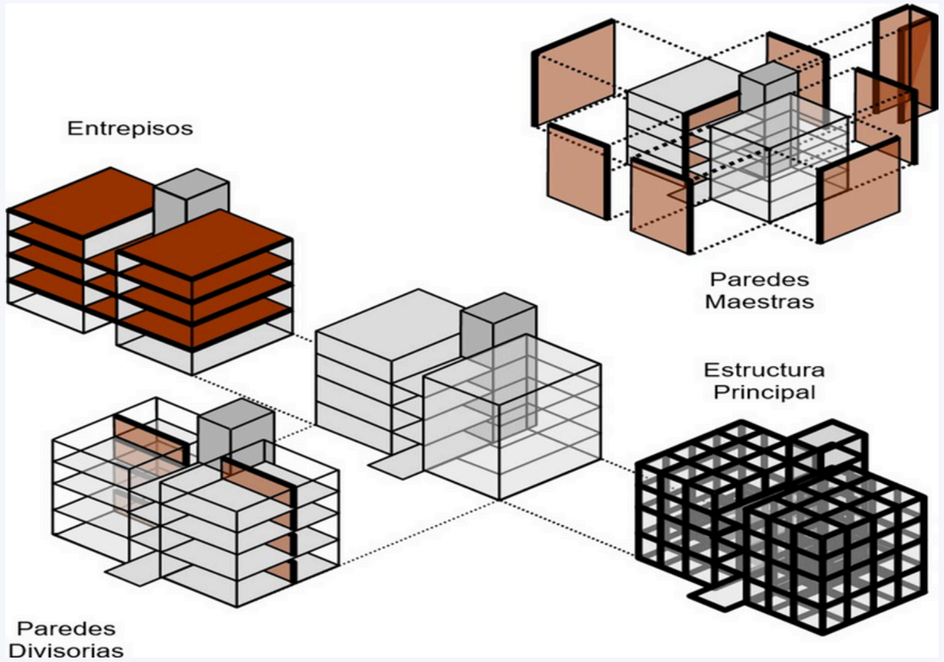
ÁREAS COMUNES EN UN CONDOMINIO

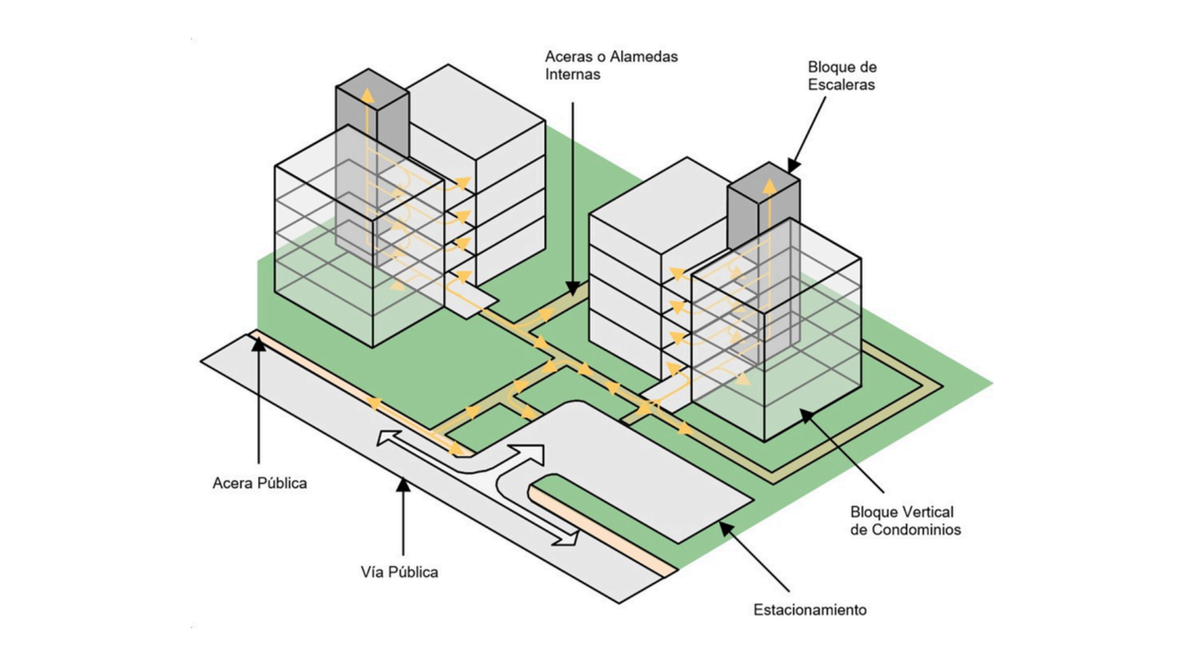
e) Los ascensores, los incineradores de residuos, artefactos y las instalaciones destinadas al beneficio común.

f) Otras que indique expresamente el reglamento, 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.

Art 10. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933

ÁREAS COMUNES





Fuente: Morales P. Manuel, Morales A. Manuel (2004) "Programa de capacitación para familias que aplican al Bono Familiar de Vivienda en la modalidad de Vivienda Vertical en Condominio: Manual del Capacitaros". BANHVI, Costa Rica.

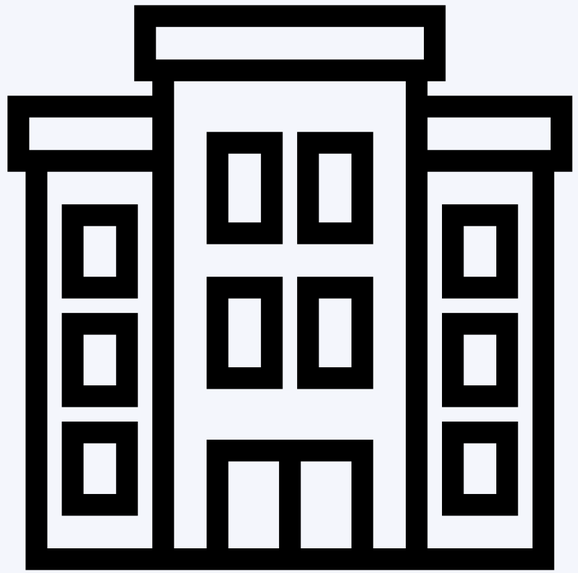
DIFERENCIAS DE LOS TIPOS DE PROPIEDAD

PROPIEDAD EN CONDOMINIO	VIVIENDA “TRADICIONAL”
Espacio privado y compartido con otras fincas filiales y áreas comunes.	El acceso a las zonas públicas municipales y comunales como parques, calles, aceras, es libre.
El mantenimiento de las áreas comunes lo pagan y gestionan el grupo de condóminos (as).	Prevalece la decisión individual, conforme a lo establecido en la legislación vigente.
Se comparten responsabilidades y decisiones entre el grupo de vecinos y vecinas del condominio.	Existe libertad para realizar cambios estructurales y estéticos de la vivienda.
Los cambios físicos y estéticos externos de la vivienda serán consensuados con el grupo condominal.	El acceso vehicular y peatonal, así como la vigilancia de seguridad es pública.
El acceso vehicular y peatonal es restringido, se puede tener vigilancia de seguridad privada.	Impera la decisión y responsabilidad individual.

TIPOS DE PROPIEDAD
CONDOMINIO VS VIVIENDA TRADICIONAL

CONDOMINIO LAS TROJAS
SARCHÍ, ALAJUELA

RESIDENCIAL NUEVA ESPERANZA II
LA CRUZ, GUANACASTE

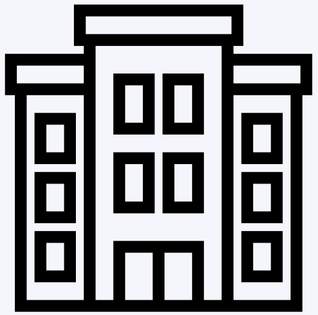


MÓDULO I

EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

¿Cuál es la afirmación falsa sobre la modalidad de vivir en un condominio?

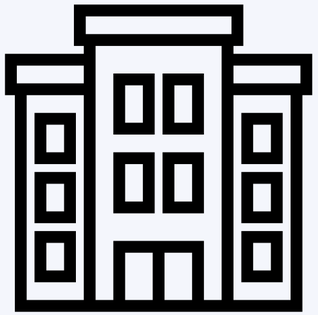


□ Puede estar formado por un edificio o varios edificios construidos en un solo terreno

□ Es lo mismo que vivir en una vivienda “tradicional”

□ A la unidad habitacional propia, se le llama finca filial

EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

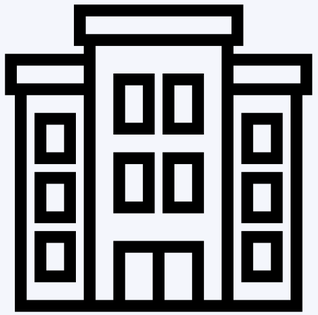


Las aceras, parques, parqueos, escaleras son considerados como áreas comunes de un condominio. Esta afirmación se podría considerar:

- ☐ Falsa
- ☐ Verdadera

EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

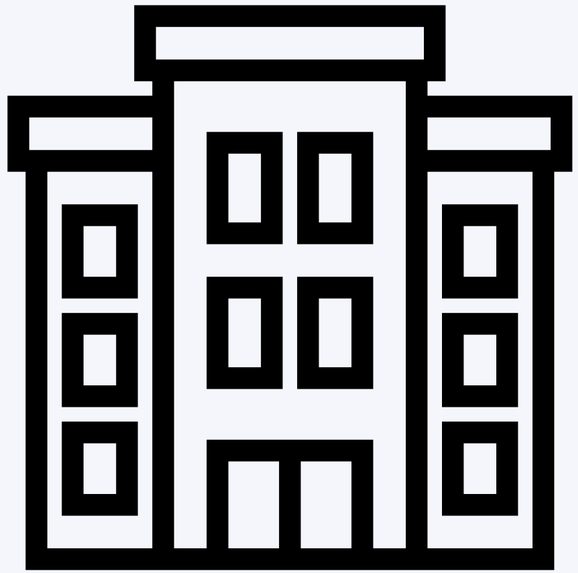
¿Cuál es la afirmación verdadera para caracterizar la vivienda en condominio?



□ Prevalece la decisión individual

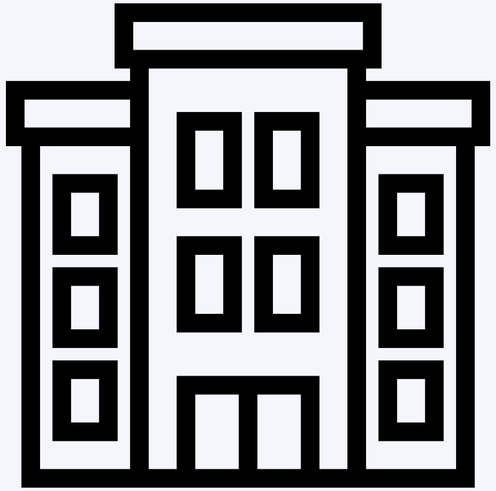
□ Cada condómino(a) puede hacer cambios en la fachada de su unidad habitacional sin consultarlo con los demás.

□ El mantenimiento de las áreas comunes lo pagan y gestionan el grupo de condóminos



MÓDULO II

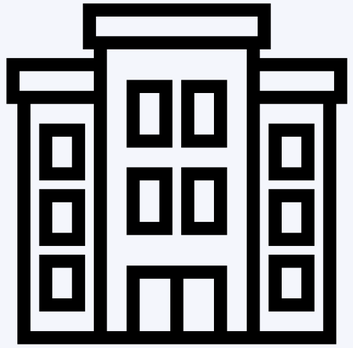
DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS HABITANTES DE UNA PROPIEDAD EN CONDOMINIO



OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Conocer los derechos de las personas que habitan en una propiedad en condominio, con el fin de fomentar una sana convivencia.

2. Conocer los deberes de las personas que habitan en una propiedad en condominio con el fin de que puedan cumplir con sus responsabilidades para el bienestar común.

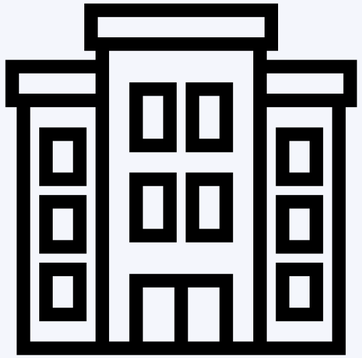


El habitar en una propiedad en condominio implica tener derechos para el uso y disfrute de la finca filial y de las áreas comunes, asimismo, cumplir con deberes y responsabilidades en la propiedad donde se ubica el condominio, con las áreas comunes y con las demás personas condóminas.

El cumplimiento de cada derecho y deber facilitarán la convivencia, organización y trabajo en común entre las personas dueñas del condominio.

Los derechos y deberes se basan en el Capítulo III de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 y en el Capítulo VII del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

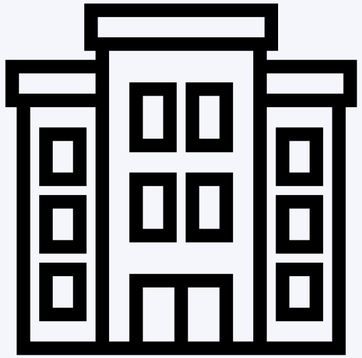
DERECHOS DE LAS PERSONAS CONDÓMINAS



a) Hacer uso de su finca filial, siempre que no perjudiquen, estorben, perturben la tranquilidad de los demás propietarios o comprometan la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.

Usar su propiedad de acuerdo con el destino conforme a la escritura constitutiva y no podrán destinarla a usos contrarios a la ley, la moral, las buenas costumbres o al convenio firmado.

DERECHOS DE LAS PERSONAS CONDÓMINAS

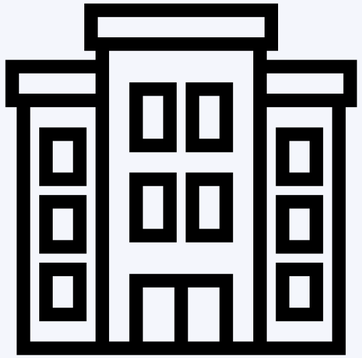


b) Realizar obras y reparaciones en el interior de su unidad habitacional o finca filial cuando cuente con el permiso de la administración, siempre que no afecten la estructura, las paredes maestras u otros elementos esenciales del condominio

c) Dentro de la finca filial, podrá contratar servicios para su uso privado tales como instalación de internet, servicios de cable, aire acondicionado, entre otros, siempre y cuando no perjudiquen a los demás vecinos y vecinas.

d)Disponer en forma privada de su propia casa o apartamento porque es de su propiedad exclusiva.

DEBERES DE LAS PERSONAS CONDÓMINAS



a) Utilizar la propiedad de acuerdo con la función para la que fue creada.

b) Pagar puntualmente las cuotas aprobadas para el mantenimiento del condominio.

c) Asumir los costos, junto con las otras personas condóminas, de las reparaciones y obras de conservación de todas las áreas comunes.

DEBERES DE LAS PERSONAS CONDÓMINAS

d) Acatar la prohibición de efectuar actos que perturben la tranquilidad de los condóminos(as) o que afecten de forma negativa la salubridad.

e) Respetar las restricciones que la Ley faculta a la administración del condominio.

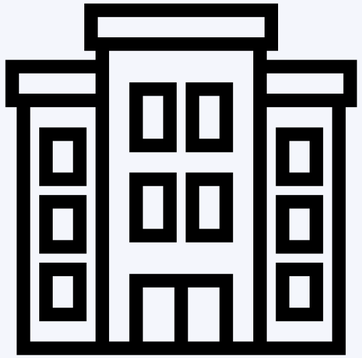
f) Acatar las condiciones según la Ley de no hacer modificaciones en la casa o apartamento sin el permiso de la administración.

DEBERES DE LAS PERSONAS CONDÓMINAS

g) Las personas que arriendan una casa o apartamento deben cumplir a cabalidad el reglamento del condominio, de no hacerlo, la Asamblea puede solicitar sanciones y hasta su desahucio.

h)El Reglamento Interno del Condominio puede establecer derechos y obligaciones adicionales para las personas condóminas además de las establecidas por la Ley y el Reglamento.

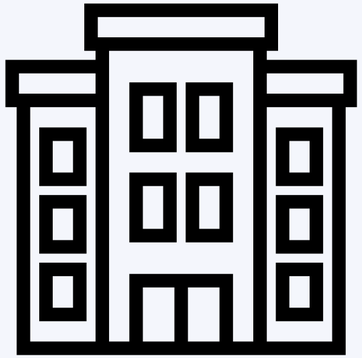
MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO



a) Correrá por cuenta de las personas propietarias de las filiales, las obras de conservación que requieran los entrepisos, los pisos, las paredes u otras divisiones medianeras, cada propietario financiará las obras de conservación que necesiten los suelos o pavimentos de su finca filial.

-Art 18. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO



b) Cada persona dueña de la finca filial se encarga del mantenimiento dentro de su área privada y de manera colectiva se encargan del mantenimiento de las áreas comunes.

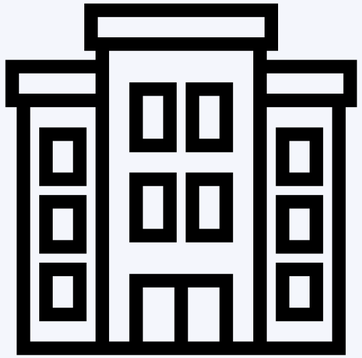
c) Por ello es importante pagar puntualmente las cuotas aprobadas para el mantenimiento de las áreas comunes del condominio.

SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE DEBERES

La administración del condominio, previo otorgamiento del poder por parte del condómino, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos.

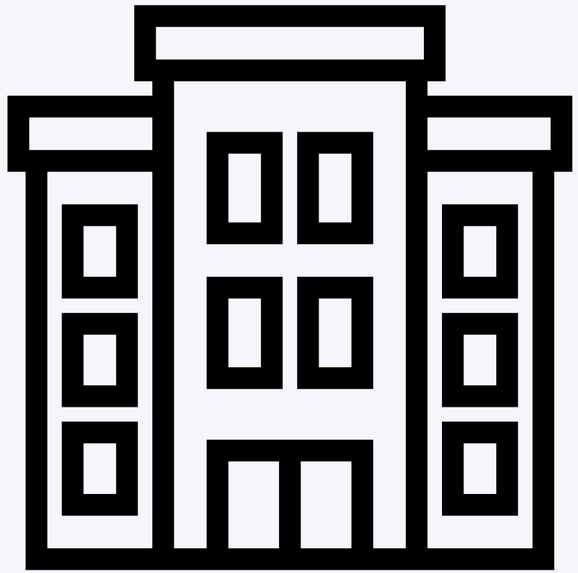
-Art 22. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933

SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE DEBERES



c) Si un propietario infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en esta ley o las acordadas en el reglamento interno del condominio, se impondrán las siguientes sanciones, que desarrollará y determinará el reglamento del condominio, previo cumplimiento del debido proceso, por la Asamblea de Condóminos: a) Prevención por escrito. b) Sanción o multa. c) Desalojo por parte del condómino mediante el proceso dispuesto en el Código Procesal Civil.

Art 23. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio 7933



MÓDULO II

EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

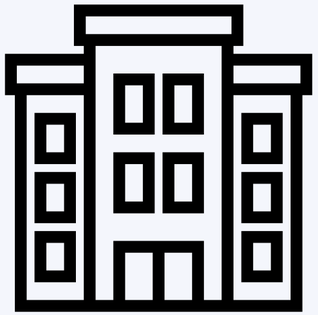
EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

1. El poder contratar servicios para el uso privado de la finca filial como instalación de internet, servicios de cable, aire acondicionado, siempre y cuando no perjudiquen al grupo de vecinos, corresponde a:

- ☐ Derecho
- ☐ Deber
- ☐ Mantenimiento del condominio

EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

2. Asumir los costos, junto con las otras personas condóminas, de las reparaciones y obras de conservación de todas las áreas comunes, corresponde a:

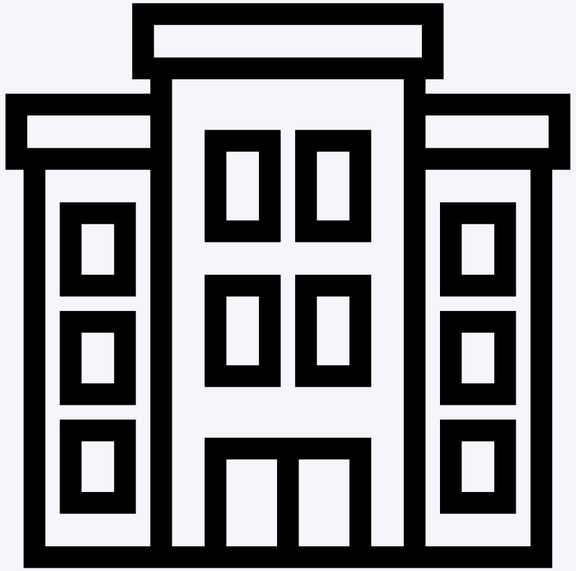


- ☐ Derecho
- ☐ Deber
- ☐ Mantenimiento del condominio

EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

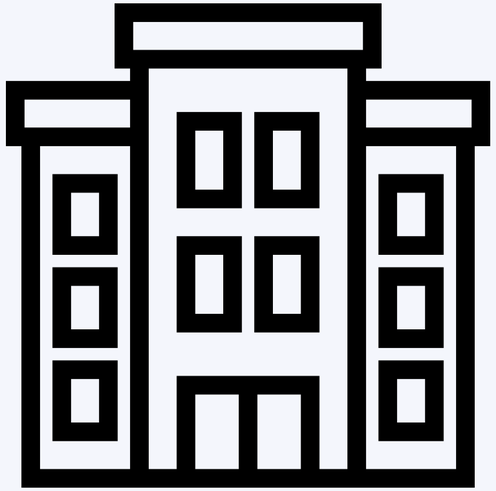
3. La administración del condominio, previo otorgamiento del poder por parte del condómino, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos. La afirmación anterior corresponde a:

- ☐ Derecho
- ☐ Sanción por incumplimiento de deberes
- ☐ Mantenimiento del condominio



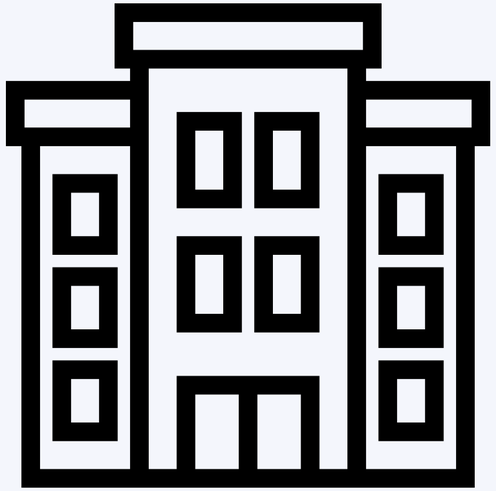
MÓDULO III

INSTRUMENTOS DEL CONDOMINIO



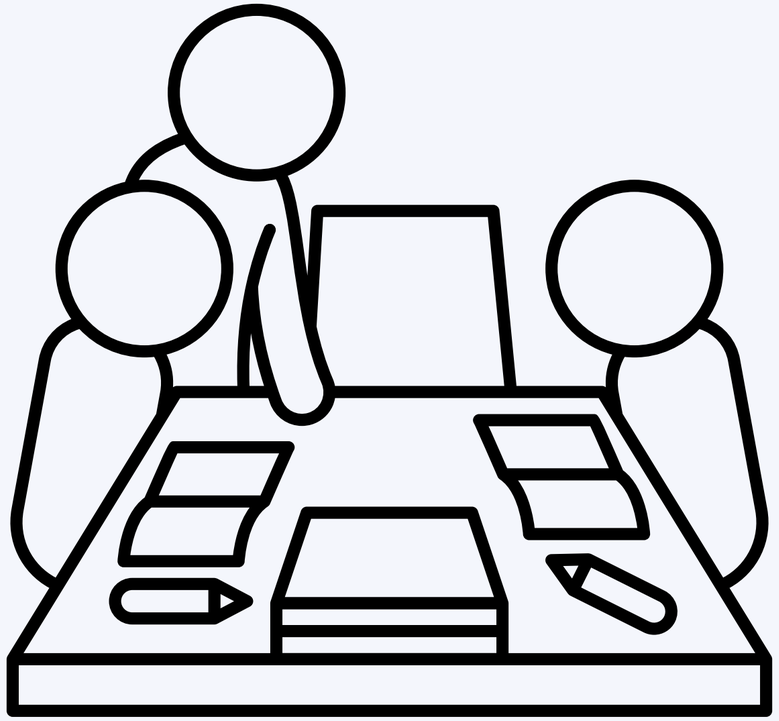
OBJETIVO ESPECÍFICO

Conocer los instrumentos disponibles para la administración y convivencia en el condominio.



El vivir en un condominio implica tener una forma distinta de administrar los recursos propios y comunes de las personas condóminas, cuando se utilizan las herramientas disponibles de una manera adecuada, se logra tener una sana convivencia, organización y comunicación.

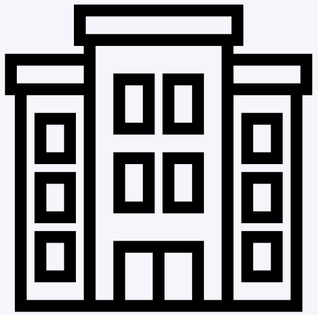
ASAMBLEA DE CONDÓMINOS



LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

- Se conforma por las personas propietarias del condominio.
- Trata temas de interés común del grupo condominal, por ejemplo: cambios al reglamento o mejoras a realizar, reglas de administración, uso y disfrute del condominio.
- Todo acuerdo tomado, será registrado en un libro de actas.
- Para que haya quórum, se necesita que en la primera convocatoria estén presentes, por lo menos, las personas propietarias que representan las dos terceras partes de las familias condóminas. En segunda convocatoria con cualquier número de asistentes.
- Deberá realizarse al menos una Asamblea Ordinaria al año y convocar Asambleas Extraordinarias cuando se considere necesario.

FUNCIONES DE LA ASAMBLEA



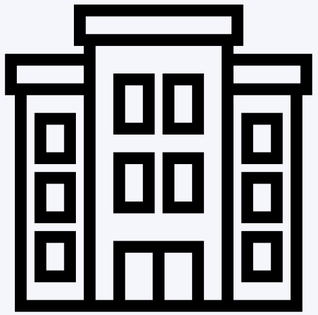
a) Conocer los informes administrativos y velar por su buen desempeño.

b) Informar del estado económico que reflejan las entradas y gastos.

c) Aprobar el presupuesto de gastos para cada año.

d) Definir los medios para cubrir los gastos del presupuesto, determinar los montos de las cuotas por familia y otros medios de recolección de fondos.

FUNCIONES DE LA ASAMBLEA



e)Analizar la situación de alguna persona condómina que deba ser desalojada.

f)Nombrar o remover a la persona administradora.

g)Tomar acuerdos y otras decisiones entorno al desarrollo del condominio.

¿CÓMO TOMAMOS ACUERDOS EN LA ASAMBLEA?

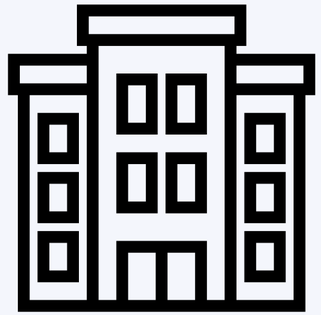
Según lo define la normativa de Condominios, los acuerdos se toman en la Asamblea por medio de votación.

Algunos reglamentos indican que solo las personas que se encuentran al día con el pago de la cuota condominal pueden participar en la votación.

Para tomar un acuerdo en la Asamblea se requiere simplemente una mayoría a menos que se traten de los temas que veremos más adelante, para lo cual se requerirá el voto de dos tercios de los propietarios o de la totalidad de estos.

ACUERDOS QUE REQUIEREN DOS TERCERAS PARTES

Para tomar un acuerdo en los siguientes temas, se requiere la votación afirmativa de dos tercios de las personas propietarias.



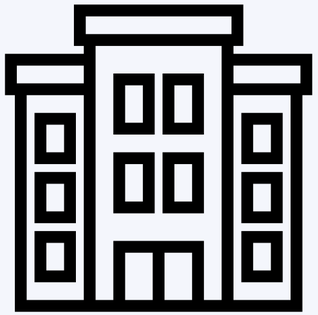
1. Variar el destino especial de una finca filial.
2. Construir nuevos pisos, sótanos, o autorizar a algún propietario para efectuar estos trabajos.
3. Adquirir bienes comunes, variar el destino de aprovechamiento de los bienes existentes.
4. Arrendar algún área común que no contravenga la ley ni el reglamento.
5. Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio.

ACUERDOS QUE REQUIEREN VOTO UNÁNIME

Para tomar un acuerdo en los siguientes temas se requiere la totalidad de los votos de las personas condóminas:

1. Modificar el destino general del condominio.
2. Variar el área proporcional de las fincas filiales.
3. Renunciar al régimen de propiedad en condominio.
4. Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.
5. Variar cláusulas de la escritura constitutiva, del reglamento de condominio y la administración.

CONVOCATORIA Y QUÓRUM EN ASAMBLEA



•Pueden convocar a Asamblea: la persona administradora o el número de condóminos que representen un tercio de las familias propietarias.

•Para que haya quórum en la Asamblea, se necesita que en la primera convocatoria estén presentes, por lo menos, las personas propietarias que representan las dos terceras partes de los condóminos.

De no lograr el quórum en la 1° convocatoria, en una 2° convocatoria se puede sesionar con el número de personas propietarias presentes.

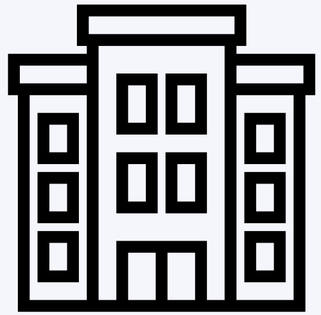
PERSONA ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO

De acuerdo con la Ley Reguladora de Condominios, todo condominio debe contar con una persona que cumpla la función administradora, la cual debe ser nombrada por la Asamblea de Condóminos, así como su período de nombramiento.

La persona nombrada puede vivir en el condominio o fuera de éste, el nombramiento puede ser de manera voluntaria, o, contratada y pagada; en este caso es necesario que el condominio, como patrono, cumpla todas las leyes laborales.

Además de la figura de Administración, debe conformarse además una Junta de Condóminos que apoye y fiscalice la Administración.

FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN



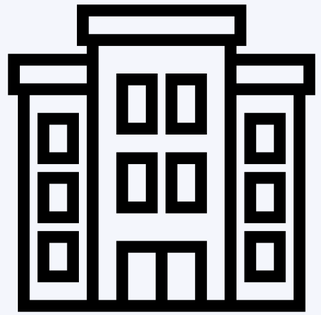
Por Ley, todo condominio debe contar con una persona física o jurídica que cumpla la función de administrador o administradora.

Será designado conforme al reglamento de condominio y la administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios.

Salvo que el reglamento interno disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes.

Art 29. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. N° 7933.

FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN



a) Realizar todos los actos administrativos y de conservación del condominio.
b) Mantener operando las instalaciones y los servicios generales.
c) Cuidar y mantener en buen estado los bienes y servicios comunes.
d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Condóminos.
e) Recaudar las cuotas correspondientes de los gastos comunes.
f) Velar por el cumplimiento de la Ley 7933 y su Reglamento.

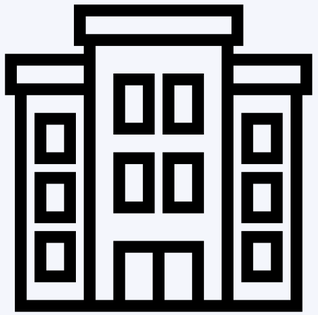
Art 30. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933

FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

g) Deberá contar con un libro de actas de la Asamblea, un libro de actas de la Junta Directiva y un libro de caja en el que el consignará los egresos por concepto de gastos comunes como los ingresos provenientes del pago de los propietarios o de cualquier otro concepto. Tiene que rendir cuentas claras de su trabajo y del dinero que administra. Ante una mala administración puede ser sustituido por la Asamblea y en caso de que existan pruebas de malversación de fondos, puede ser acusado ante los tribunales.

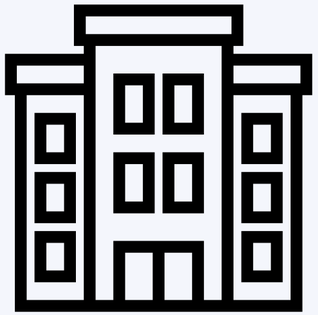
-Art. 32. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933.

HABILIDADES DE LA PERSONA ADMINISTRADORA



- Preferiblemente: ordenada, organizada, ágil, práctica y operativa.
- Que conozca o se capacite en el tema de mantenimiento de edificios
- Que tenga conocimientos o disposición para capacitarse en herramientas de contabilidad y administración.
- Con facilidad negociadora y con buenas relaciones humanas.
- Con capacidad de resolver problemas utilizando la negociación.
- Que posea autocontrol y capacidad de escucha.

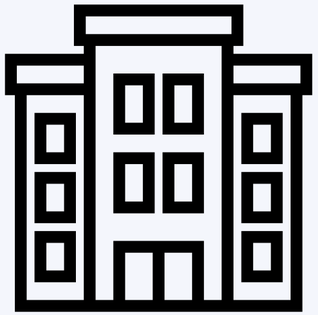
EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO



Todo condominio debe tener un Reglamento que rige su administración, el cual puede ser considerado como un “convenio social de convivencia”, cuyo objetivo es garantizar una sana convivencia.

Las personas que habitan en Condominios deben conocer el Reglamento y pensar si están dispuesta a respetar las reglas estipuladas.

EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO



El Reglamento del Condominio debe ser un instrumento que proporcione seguridad, protección y resguardo a las personas que viven en el condominio, donde se establece lo que se puede hacer y lo que no se puede hacer en el condominio.

Al elaborar el Reglamento se debe tomar en cuenta las características y necesidades tanto de las familias como del entorno general del condominio y su ubicación, el Reglamento debe tener la aprobación de todo el grupo de condóminos.

EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

El Reglamento del Condominio deberá contener regulaciones en los siguientes temas:

a)La manera de contratar o sustituir al administrador, sus atribuciones y obligaciones, el período de la contratación y las causas para removerlo.
b)Las aportaciones de los propietarios para gastos comunes.
c)La frecuencia y la forma de convocar a reunión a la Asamblea de Condóminos, la persona que la presidirá y el procedimiento para designarla.

EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

El Reglamento del Condominio deberá contener regulaciones en los siguientes temas:

d)El uso de las cosas comunes, las limitaciones y condiciones que se ejercerán, en general, los derechos y las obligaciones de cada propietario.
e)El régimen de sanciones del condominio y los mecanismos para la resolución de conflictos.
f)Las reglas necesarias para afectar las fincas filiales al régimen de propiedad en condominio.
g)La posibilidad, conjunta o individual, de cambiar la forma externa de las fachadas, decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos de los del conjunto.

EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

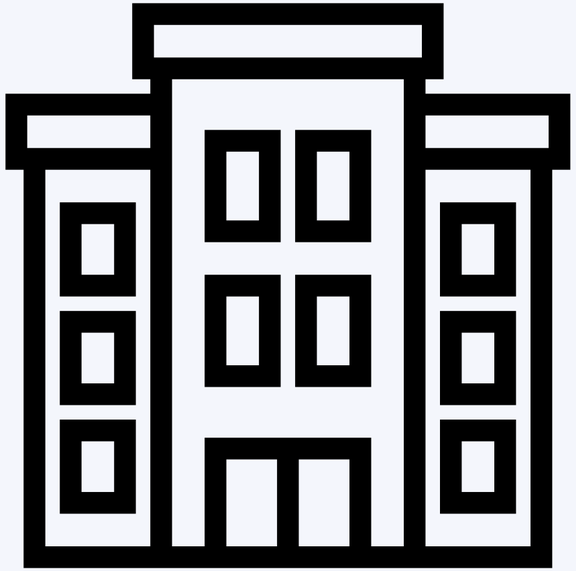
En cuanto a las actividades sociales se debe normar lo siguiente:

- Tipos de actividades permitidas
- Horarios
- Lugares donde se pueden desarrollar estas actividades
- Cantidad de invitados o participantes

CANALES DE COMUNICACIÓN

Para evitar las comunicaciones informales o chismes que generen conflictos, se pueden establecer algunos medios para la comunicación de interés entre los condóminos (as) y la administración del mismo:

- Canales digitales de información
- Boletín impreso.
- Boletín digital por correo electrónico.
- Página en redes sociales.
- Buzón de sugerencias a la administración.
- Espacio de temas varios en las asambleas.



MÓDULO III

EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

1. De acuerdo con los propósitos de la Asamblea de Condóminos, cuál es la opción falsa:

□ Trata temas de interés común del grupo condominal, por ejemplo: cambios al reglamento o mejoras a realizar, reglas de administración, uso y disfrute del condominio.

□ Definir los medios para cubrir los gastos del presupuesto; determinar los montos de las cuotas por familia y otros medios de recolección de fondos.

□ Solo se puede convocar una al año

EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

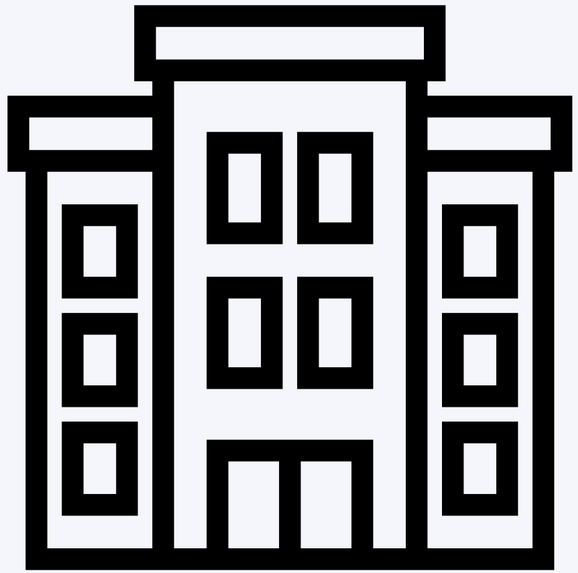
2. ¿Cuáles pueden ser algunas de las habilidades de la persona administradora?:

- ☐ Vivir dentro del condominio y no tener disposición a aprender
- ☐ Tener capacidad para resolver conflictos y de ser negociadora
- ☐ Perder la paciencia con facilidad y tomar acuerdos de forma autoritaria

EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

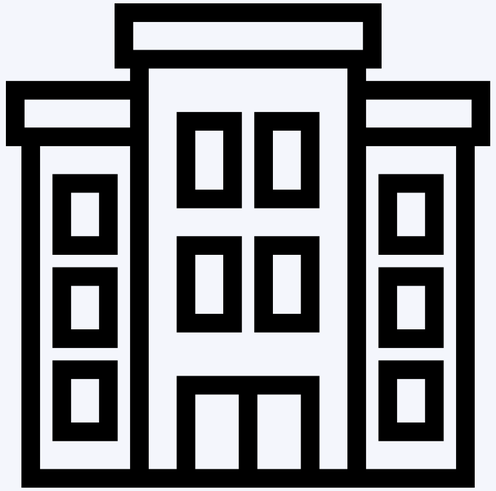
3. El Reglamento del Condominio debe ser un instrumento que proporcione seguridad, protección y resguardo a las personas que viven en el condominio, donde se establece lo que se puede hacer y lo que no se puede hacer en el condominio. El párrafo anterior es:

- ☐ Falso
- ☐ Verdadero



MÓDULO IV

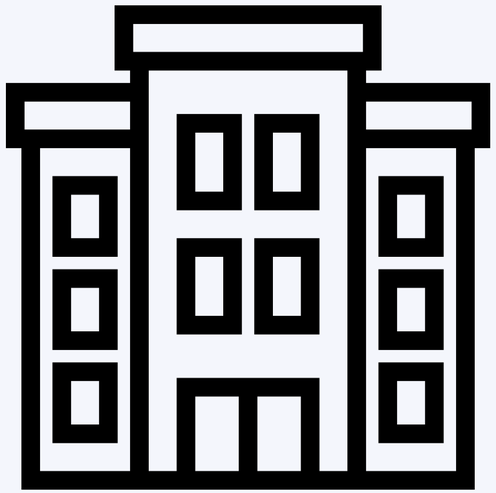
INTEGRACIÓN AL TERRITORIO



OBJETIVOS ESPECÍFICOS

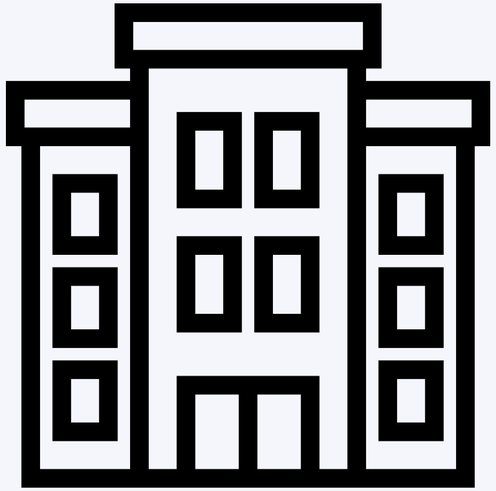
1.Identificar los recursos y servicios con los que cuenta la comunidad donde se encuentra el condominio.

2. Conocer los efectos positivos que ocasiona la integración a la comunidad donde se encuentra el condominio



La integración de las personas condóminas a la comunidad permite el contacto directo con los servicios y recursos disponibles en los alrededores, además, permite tener interacción con el resto del grupo de vecinos lo cual da un sentimiento de integración con la comunidad.

El condominio no debe convertirse en una isla o espacio aislado del resto de la comunidad pues esto podría generar algunos efectos negativos hacia los habitantes del condominio y hacia el grupo de vecinos de la comunidad.

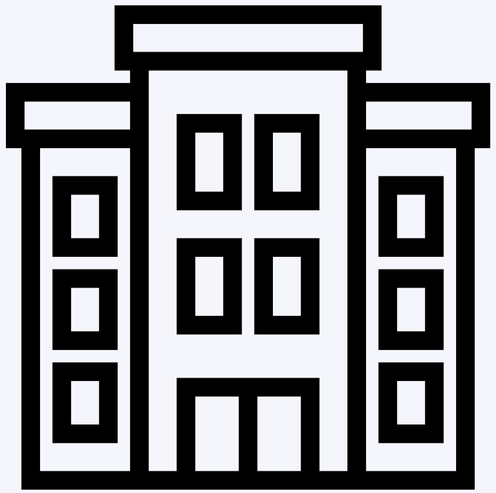


SERVICIOS DE LA COMUNIDAD

Preliminarmente podemos realizar un inventario de las organizaciones comunitarias presentes en el sector mediato o circundante, tales como:

- Asociaciones de Desarrollo.
- Grupos de seguridad comunitaria.
- Juntas de Salud.
- Juntas de educación.
- Grupos recreativos, adultos mayores, gimnasio para práctica de ejercicios, guías scouts, entre otros

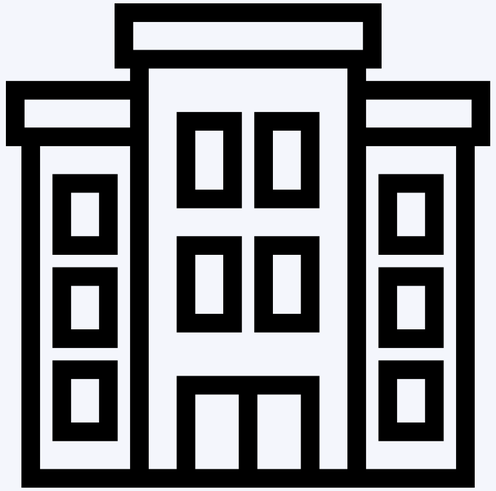
SERVICIOS DE LA COMUNIDAD



La identificación de instituciones y servicios públicos es necesaria, tales como la ubicación de centros educativos, centros de salud (EBAIS, Clínicas y Hospitales), centros de cuido, así como otros programas y servicios básicos.

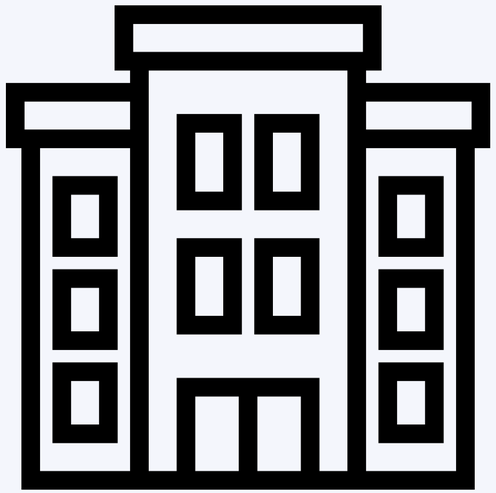
En caso de emergencias se debe conocer el lugar para acudir y pedir ayuda, como a la Delegación Policial, Cruz Roja y Bomberos.

ACTIVIDADES CULTURALES



Toda comunidad cuenta con tradiciones y actividades culturales que han creado la identidad de cada pueblo, el conocer y participar de esas tradiciones y festividades, les permitirá a las personas habitantes del condominio integrarse a la comunidad.

Estas actividades son espacios de esparcimiento importantes para el pleno disfrute de la vida en la nueva comunidad.

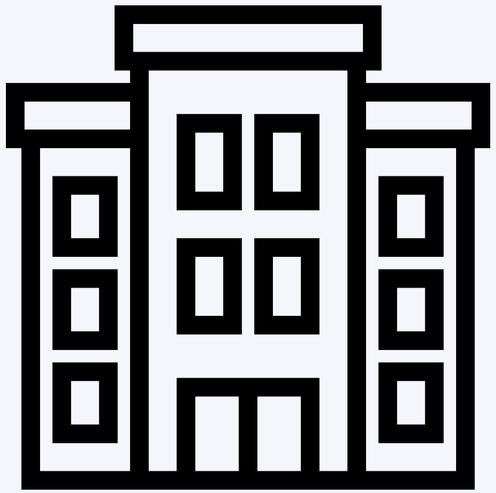


¿CÓMO CONOCER LAS TRADICIONES?

En algunas comunidades existen casas de la cultura u organizaciones dedicadas a la divulgación de la cultura y tradiciones, la municipalidad y asociaciones de desarrollo pueden tener información de estas organizaciones.

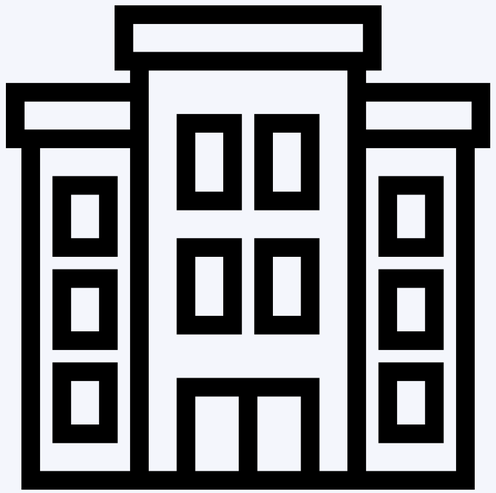
Y sobre todo los mismos vecinos oriundos de la comunidad, para lo cual se requiere de una interacción con las personas habitantes del condominio.

INTEGRACIÓN DENTRO DEL TERRITORIO



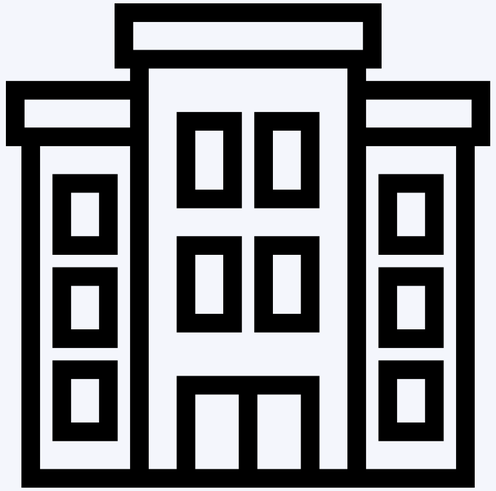
De igual manera que se procura la integración a la comunidad, se puede trabajar en la convivencia y actividades de integración entre el grupo de personas condóminas, lo cual, permite conocer quiénes son las personas a mi alrededor más cercano.

INTEGRACIÓN DENTRO DEL TERRITORIO



Las actividades sociales y de convivencia son buenas oportunidades para interactuar, conocer y crear espacios de convivencia adecuados.

Asimismo, el grupo de personas condóminas puede organizarse para buscar espacios de capacitación o para realizar actividades consensuadas colectivas.



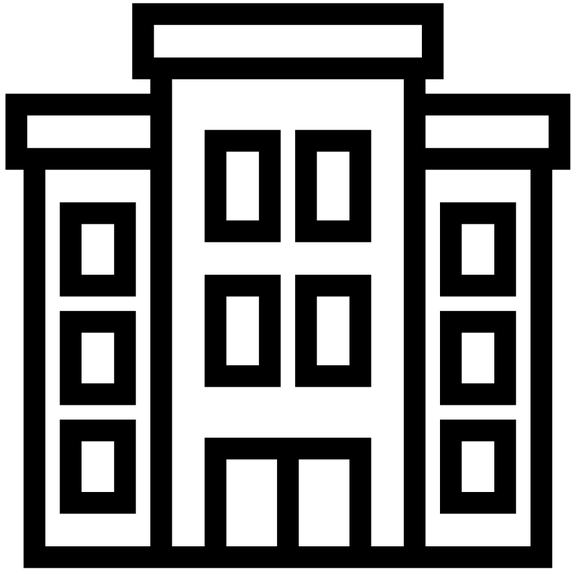
EFECTOS POSITIVOS DE LA INTEGRACIÓN

- Conocimiento de las instituciones, servicios públicos y programas disponibles en la comunidad.

- Participación en las actividades culturales, recreativas y deportivas.

- El condominio no se convierte en una isla, sino que es parte de la comunidad.

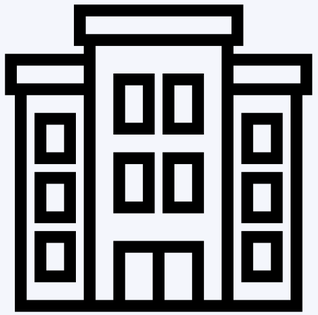
- Conocimiento del grupo de vecinos condóminos y participación de actividades dentro del condominio.



MÓDULO IV

EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO



¿Cuáles opciones son verdaderas sobre los efectos positivos de la integración de las personas condóminas a la comunidad?

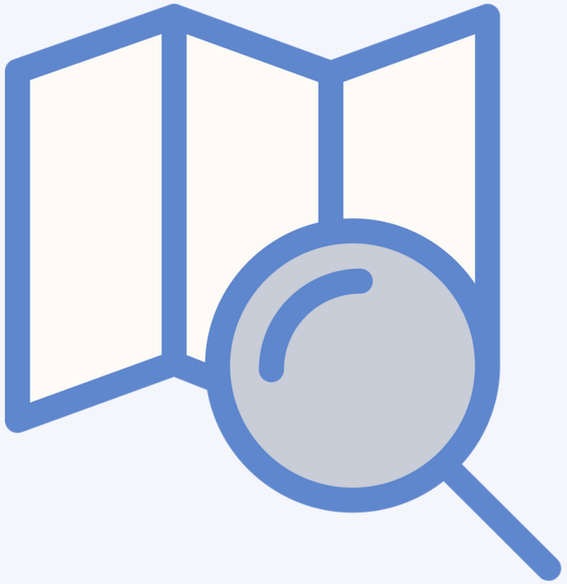
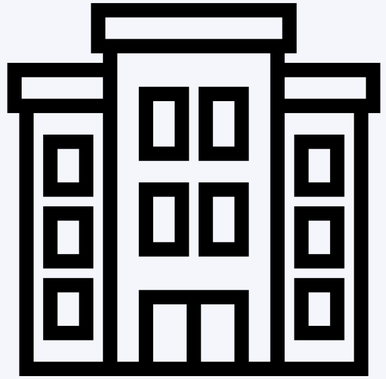
□ Sentido de pertenencia a la comunidad

□ Sentimiento de aislamiento de las demás personas

□ Conocimiento de los servicios disponibles en la comunidad

EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

ELABORE UN CROQUIS DONDE IDENTIFIQUE LOS SERVICIOS PRESENTES EN LA COMUNIDAD QUE ESTARÁ HABITANDO



¡FELICIDADES HA CONCLUIDO EL CURSO!