

**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**

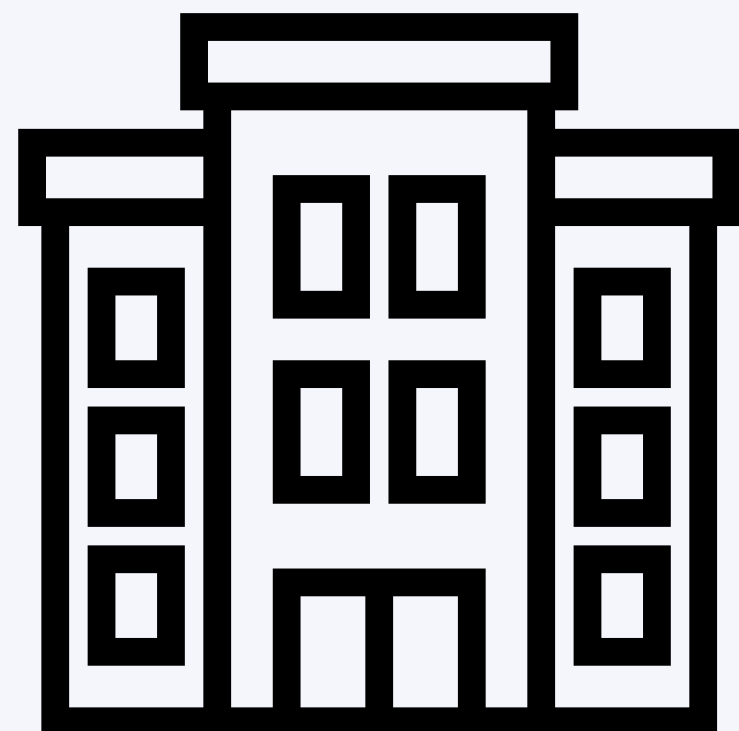
**JENNIFER VIVAS ESCAMILLA, DDIS**  
**ANTONIO BENAVIDES CAMPOS, DOVC**  
**GERARDO CÓRDOBA NICOLÁS, DATV**

## **APOYO TÉCNICO**

**MARIAM MÉNDEZ SÁNCHEZ**

# **GENERALIDADES DEL CURSO**

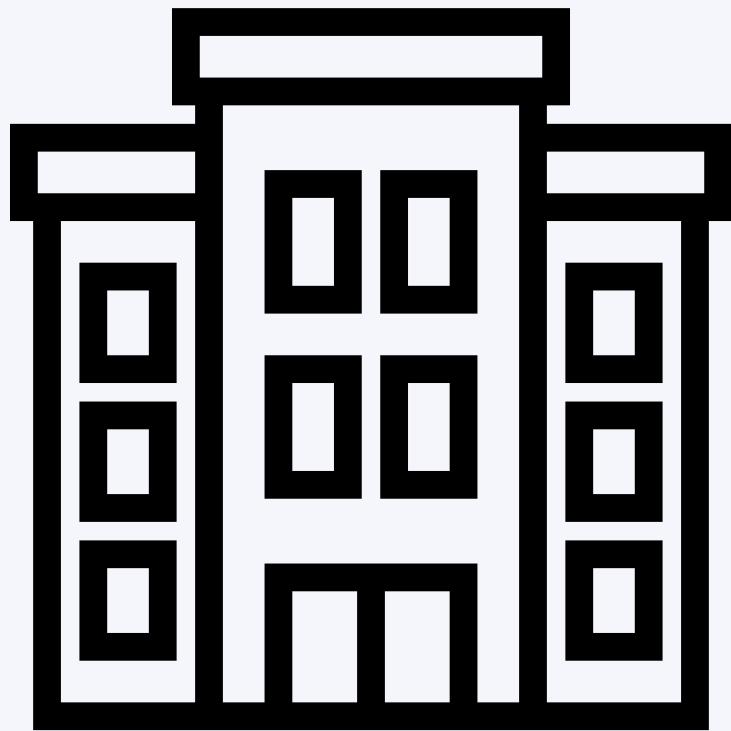




# OBJETIVO GENERAL

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

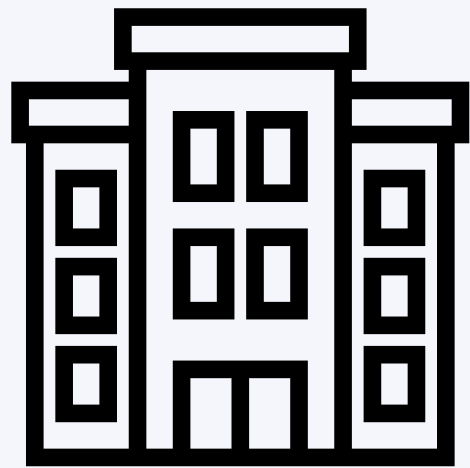


1. Conocer los aspectos generales sobre el cambio cultural que representa vivir en un condominio.
2. Explicar los derechos y deberes al vivir en un condominio.
3. Presentar las herramientas e instrumentos que disponen las personas que viven en los condominios para su administración y convivencia.
4. 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.

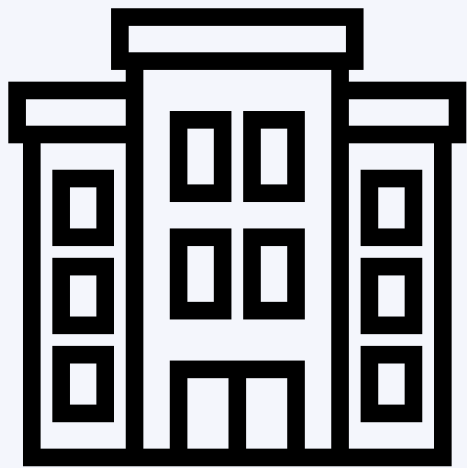
La construcción de condominios conlleva cambios en el comportamiento y costumbres de las personas que lo habitarán, porque es un nuevo estilo de vida junto con otras personas en la que tendrán que ponerse de acuerdo para tomar decisiones en conjunto. Así también, los cambios podrían ser para el grupo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



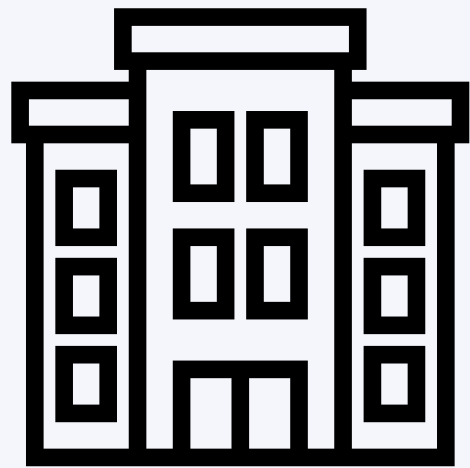
# INTRODUCCIÓN

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 EBASIS, 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 dentro y fuera del condominio y con la comunidad en general.



# CONDOMINIOS SOLUCIÓN O DESAFÍO

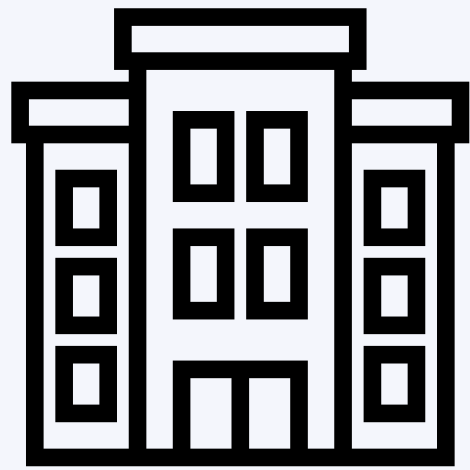


Existen algunos factores que han favorecido la construcción de condominios: 1. aumento del precio de la tierra en zonas favorables para construcción, 2. disminución de la cobertura del suelo, 3. necesidad de adquirir una vivienda.

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.



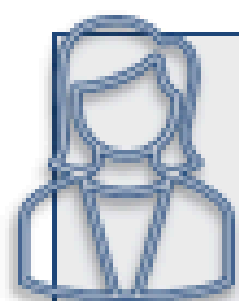
# CONDOMINIOS SOLUCIÓN O DESAFÍO



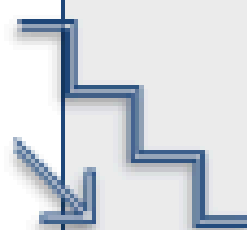
Para este DESAFÍO existe la posibilidad de la creación de condominios que en algunos casos son financiados por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, esta solución habitacional conlleva sesiones de capacitación para las personas que tienen la disposición de crear comunidades capaces de contar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

# DEFINICIONES





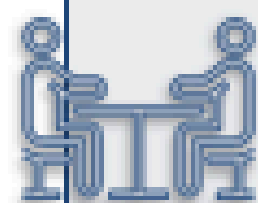
Administrador(a)



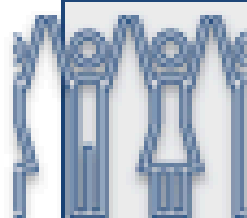
Área común



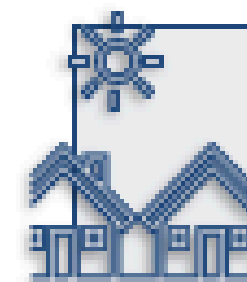
Área común libre



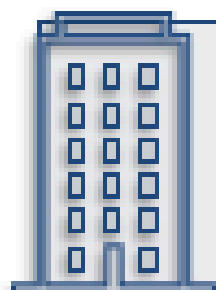
Asamblea de  
condóminos



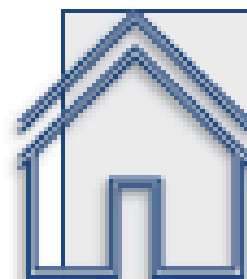
Condóminos



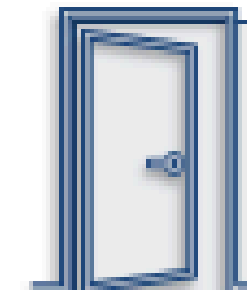
Condominio



Condominio vertical



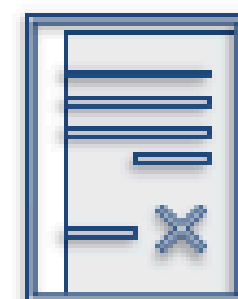
Condominio horizontal



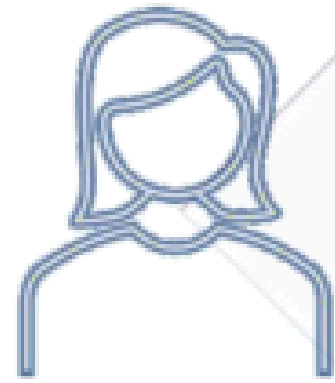
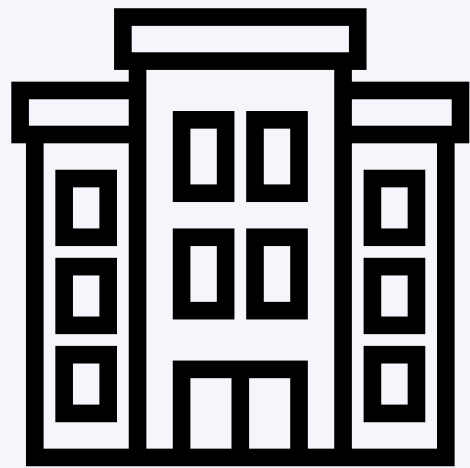
Finca filial



Finca Matriz

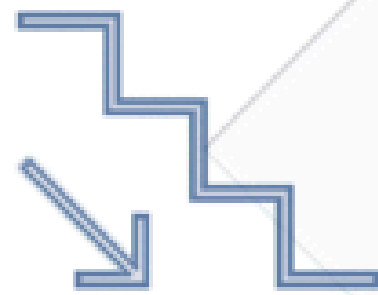


Reglamento de  
condominio y  
administración



## Administrador/a

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



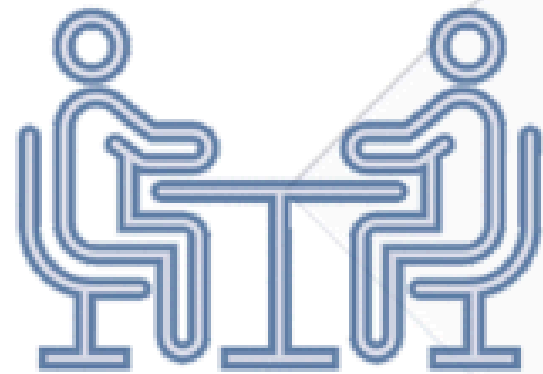
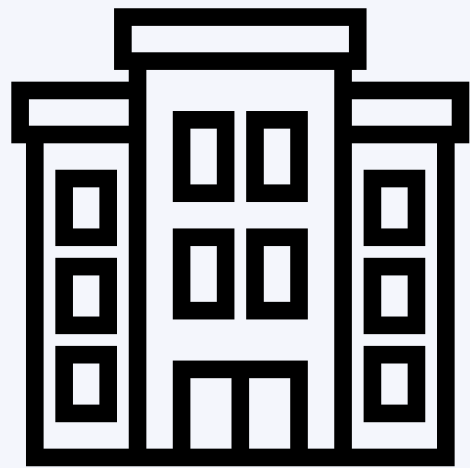
## Área común

- 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.



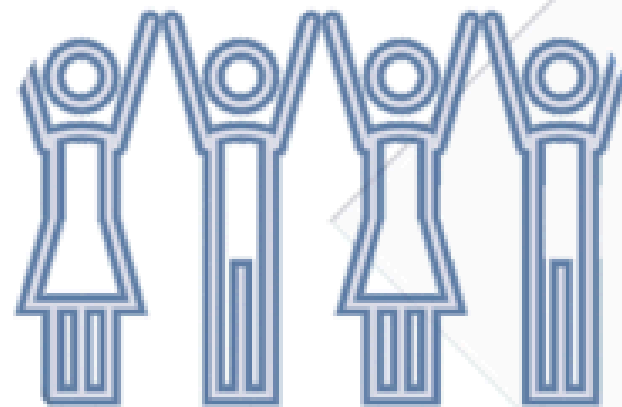
## Área común libre

- 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



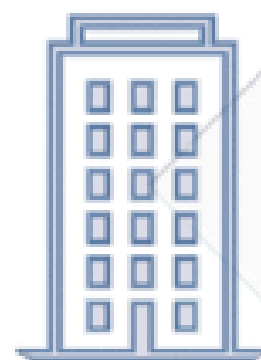
## Condóminos

- 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.



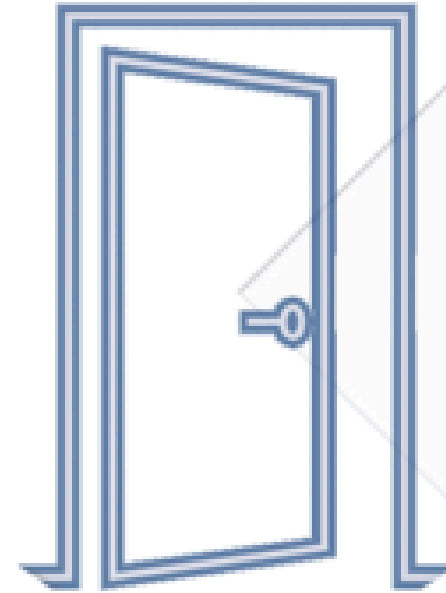
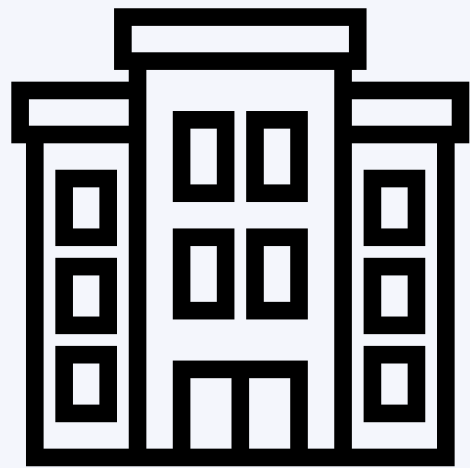
### **Condominio vertical**

- 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.



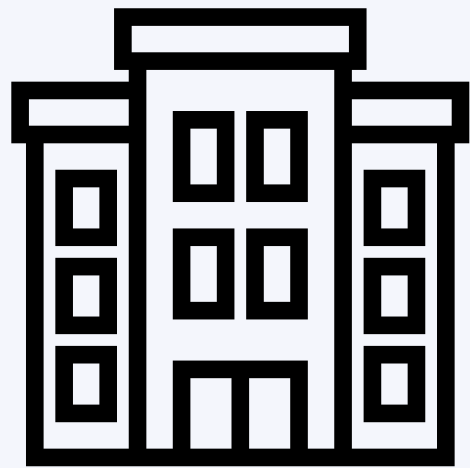
### **Finca filial**

- Porción del terreno que le pertenece a cada condómina en un condominio, es para el uso 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



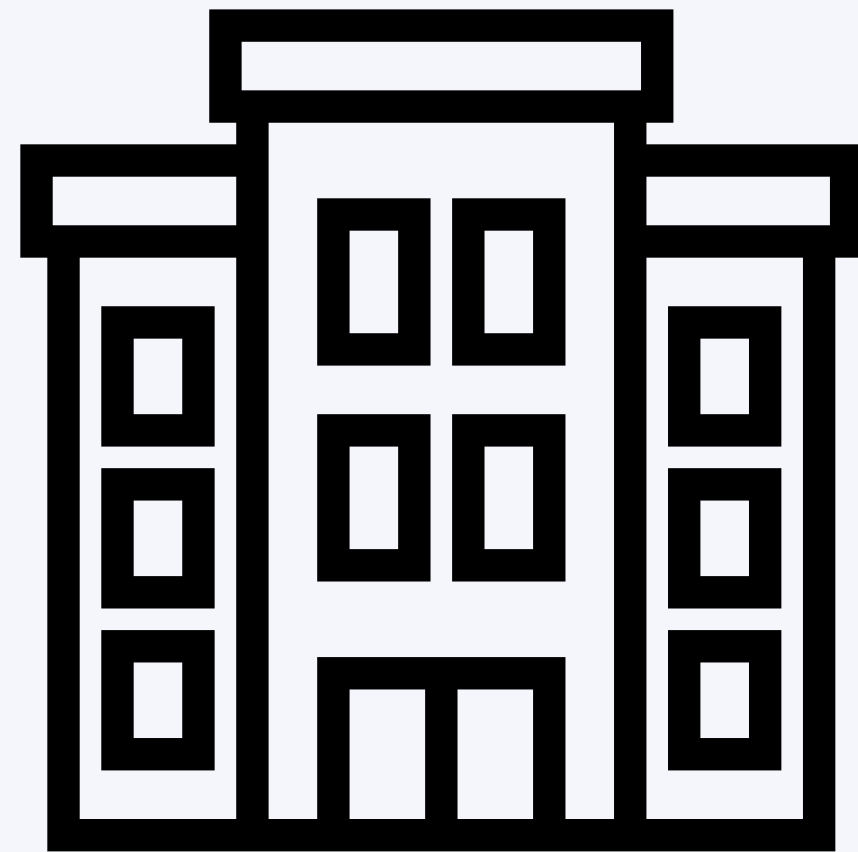
**Módulo I**  
**LA VIVIENDA EN CONDOMINIO**  
**UNA FORMA DE PROPIEDAD**

**Módulo II**  
**DERECHOS Y DEBERES DE LAS**  
**PERSONAS HABITANTES DEL CONDOMINIO**

**Módulo III**  
**INSTRUMENTOS DEL CONDOMINIO**

**Módulo IV**  
**INTEGRACIÓN AL TERRITORIO**

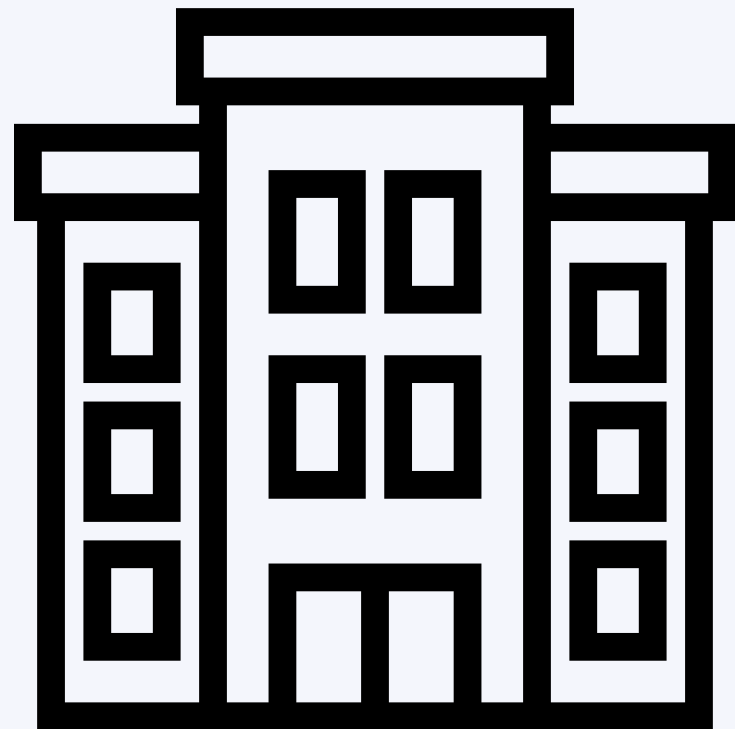




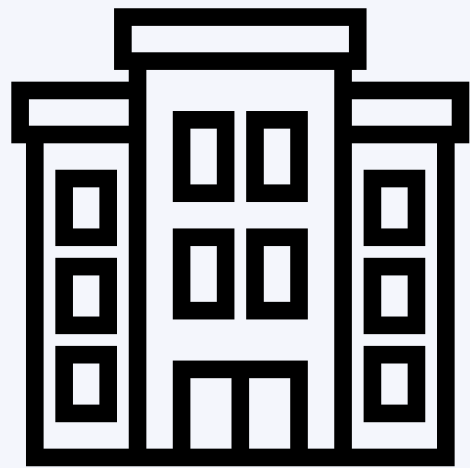
# **MÓDULO I**

## **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 vecinos o condóminos.

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 N°7933 y su Reglamento N°32303.



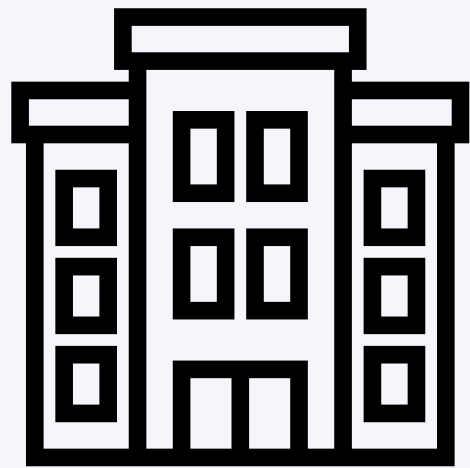
**CONDOMINIO LAS ANAS**

# **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

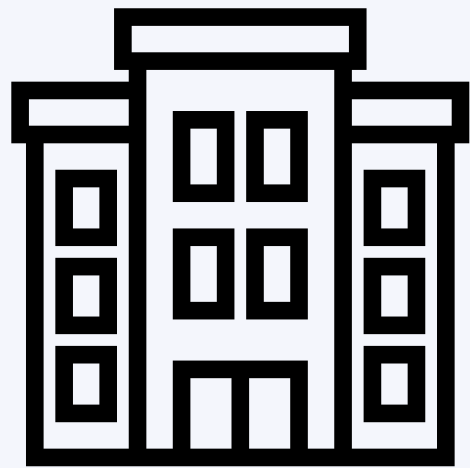
## EJEMPLOS



**CONDOMINIO TORRES DE LA MONTAÑA**



# ¿QUÉ ES LA FINCA FILIAL?

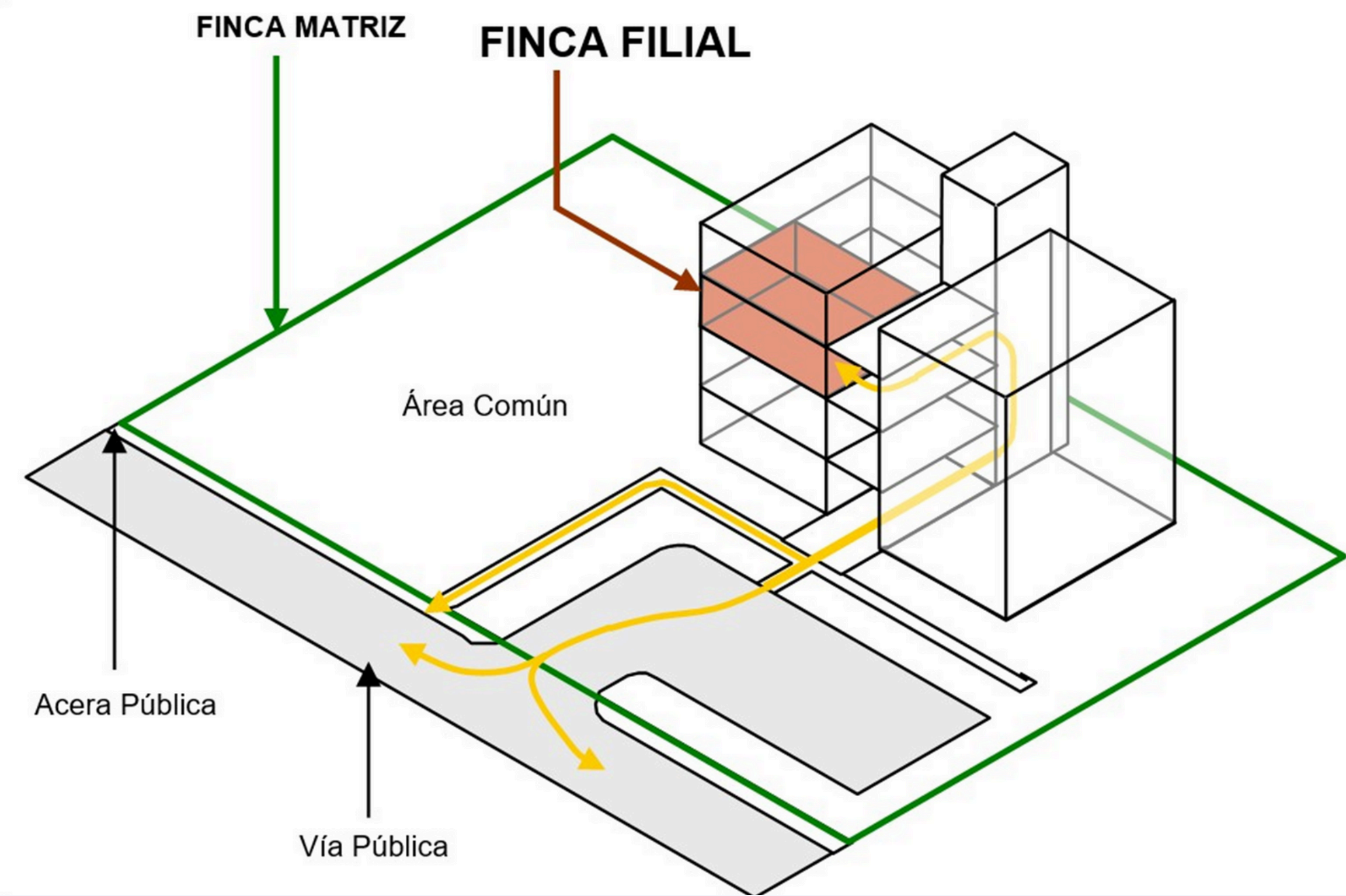


Cada finca filial es una porción autónoma acondicionada para el debido uso y disfrute, por eso el apartamento o vivienda es independiente, pero al mismo tiempo no se pueden separar unos de otros.

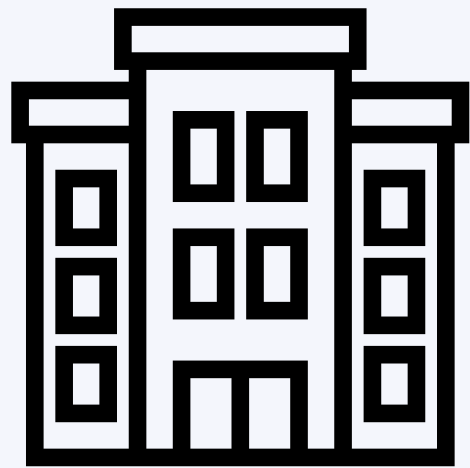
A la unidad habitacional propia, se le llamará en adelante finca filial.

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 DE LOS CONDOMINIOS



# ÁREAS PRIVADAS UN CONDOMINIO

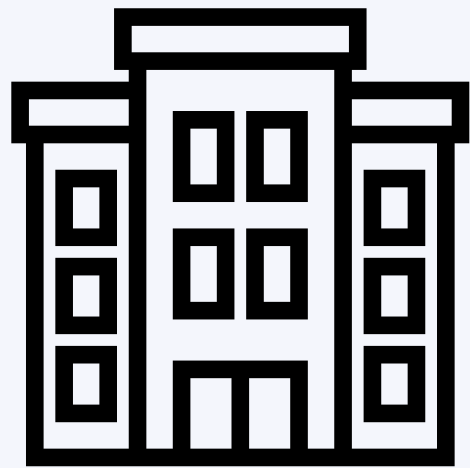


El espacio exclusivo al uso y derecho de la persona propietaria es el área privada o filial entendida como la unidad habitacional, apartamento o vivienda (en ocasiones incluye patios de tendido).

“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

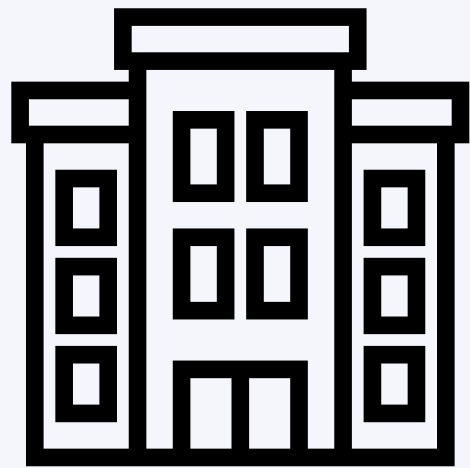
# ÁREAS PRIVADAS EN UN CONDOMINIO



“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

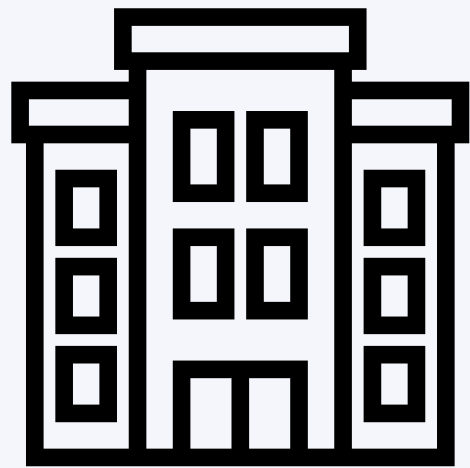
# ÁREAS PRIVADAS EN UN CONDOMINIO



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 que veremos en las imágenes que se encuentran más adelante.

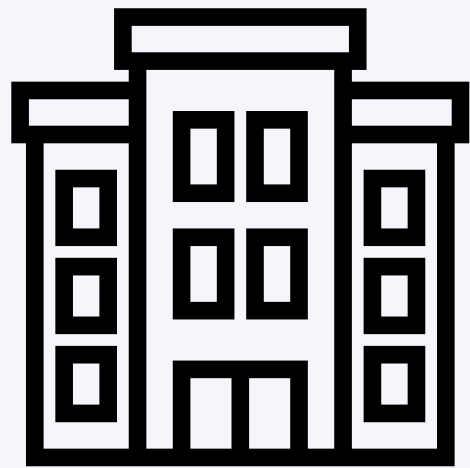
El mantenimiento del área privada no se incluye en la cuota de mantenimiento del condominio en general

# 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.

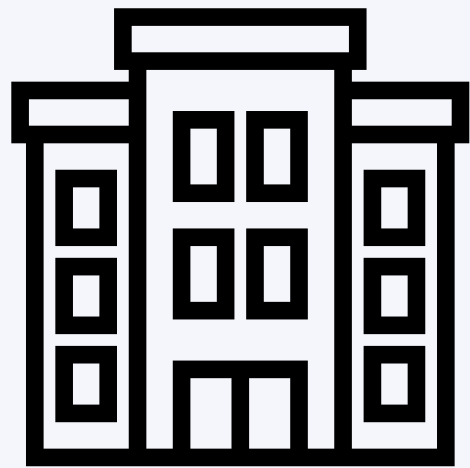
# ÁREAS COMUNES EN UN CONDOMINIO



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



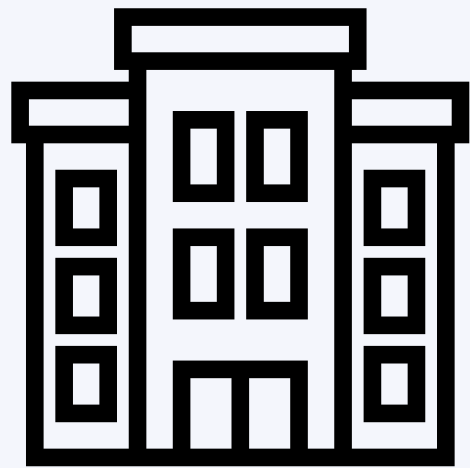
a) El terreno donde se asienta el edificio, cuando se trate de construcciones verticales, lo cual da como resultado que dos filiales o más descansen sobre el mismo suelo (...)

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

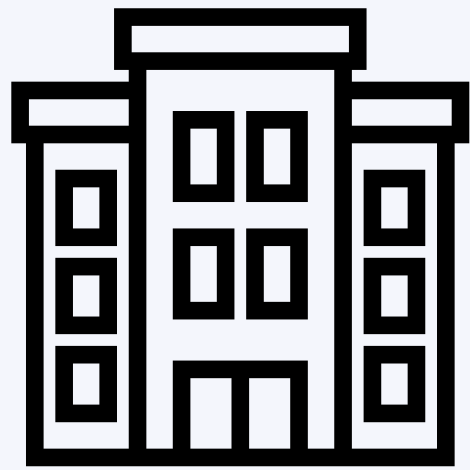


c) Locales destinados al alojamiento del personal encargado, la administración o seguridad del condominio.

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

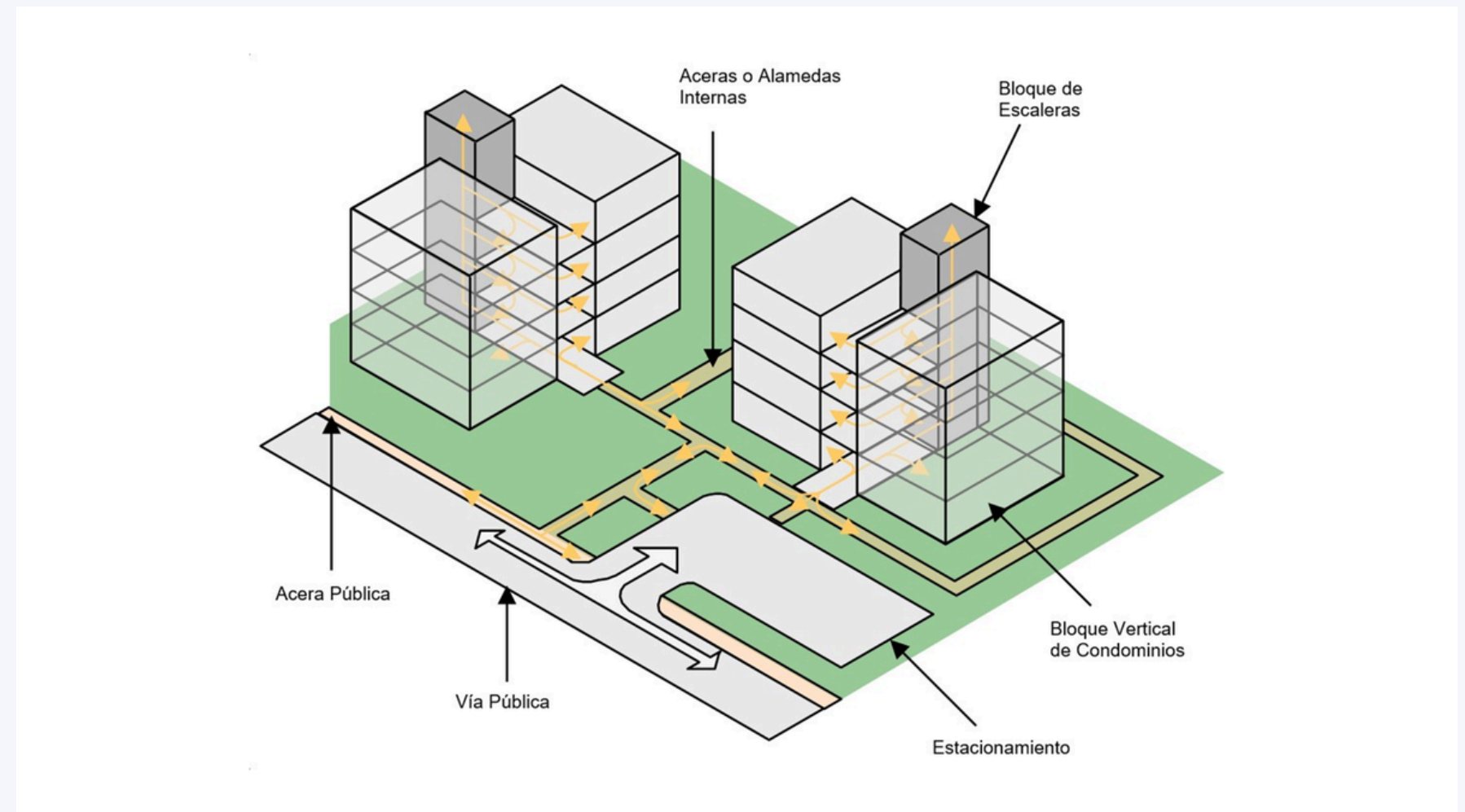
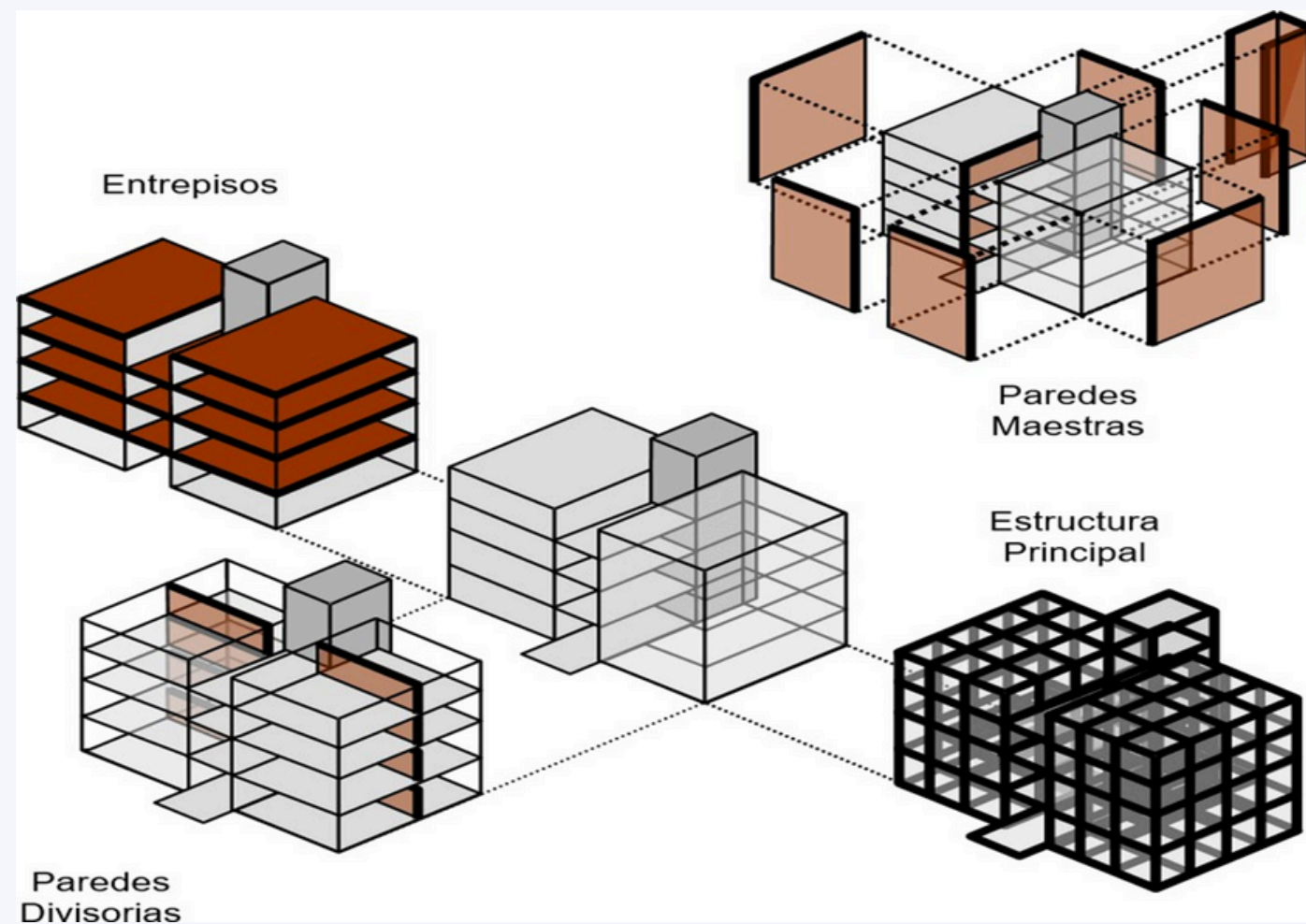


e) Los ascensores, los incineradores de residuos y, en artefactos y las instalaciones destinados al beneficio común.

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



# DIFERENCIAS DE LOS TIPOS DE PROPIEDAD

## PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Espacio privado y compartido con otras fincas filiales y áreas comunes.

El mantenimiento de las áreas comunes los paga y gestiona el grupo de condóminos.

Se comparten responsabilidades y decisiones entre el grupo de vecinos y vecinas del condominio.

Los cambios físicos y estéticos externos de la vivienda serán consensuados con el grupo condominal.

El acceso vehicular y peatonal es restringido, se puede tener vigilancia de seguridad privada.

## VIVIENDA “TRADICIONAL”

El acceso a las zonas públicas municipales y comunales como parques, calles, aceras, es libres

Prevalece la decisión individual, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Existe libertad para realizar cambios estructurales y estéticos de la vivienda.

El acceso vehicular y peatonal, así como la vigilancia de seguridad es pública.

Impera la decisión y responsabilidad individual.



**CONDOMINIO LAS TROJAS  
SARCHÍ, ALAJUELA**

## **TIPOS DE PROPIEDAD**



**RESIDENCIAL NUEVA ESPERANZA II  
LA CRUZ, GUANACASTE**



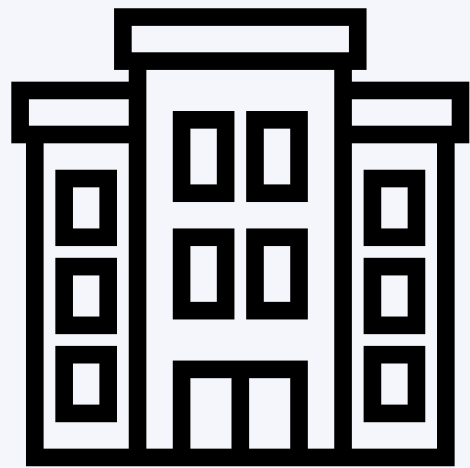
# **MÓDULO I**

## **EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO**

# EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

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

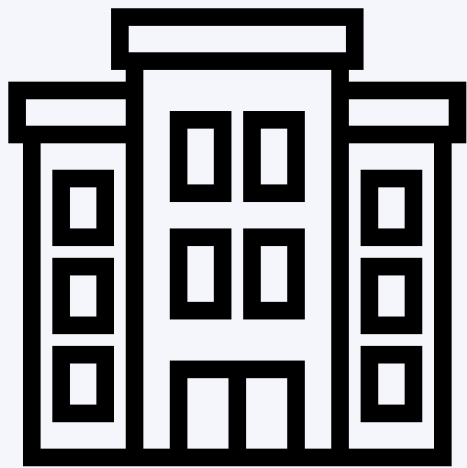
- Puede estar formado por un edificio o varios edificios construidos en un solo terreno
- Es lo mismo que vivir en una vivienda “tradicional”
- A la unidad habitacional propia, se le llama finca filial



# EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

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

- Falsa
- Verdadera

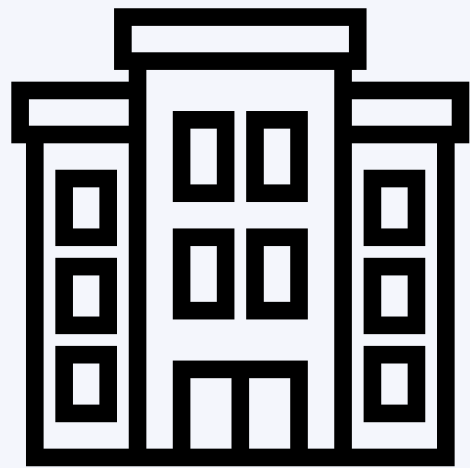




# EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

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

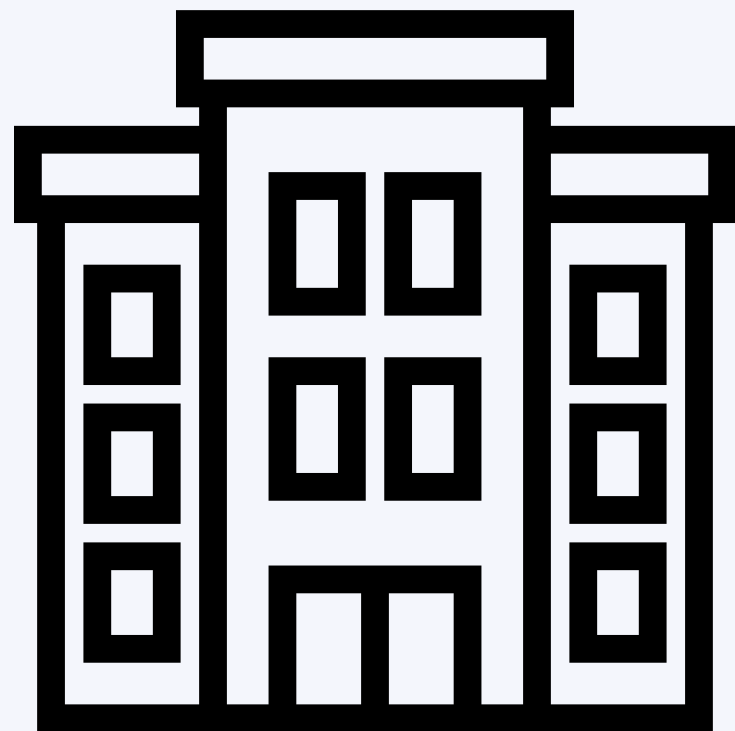
- Prevalece la decisión individual, conforme a lo establecido en la legislación vigente.
- Se paga impuestos tanto de la propiedad en que habita como de las áreas comunes.
- El mantenimiento de las áreas comunes lo paga y gestiona el grupo de condóminos





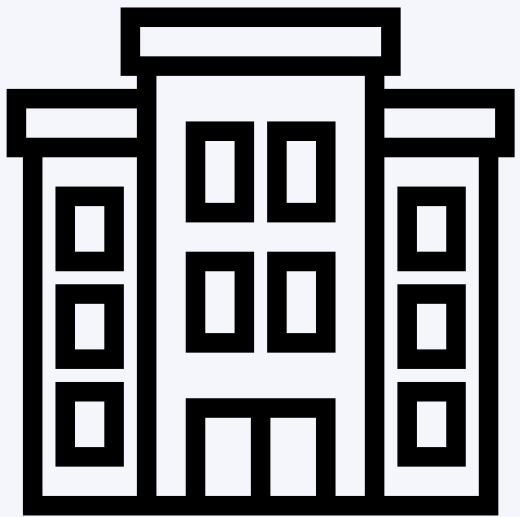
# **MÓDULO II**

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



# OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Conocer los derechos de las personas condóminas que habitan en una propiedad en condominio con el fin de que puedan respetarse en el marco de una sana convivencia
2. Conocer los deberes de las personas condóminas 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, hay que cumplir con deberes y responsabilidades en la propiedad donde se ubica el condominio, con las áreas comunes y con las demás personas condóminas.

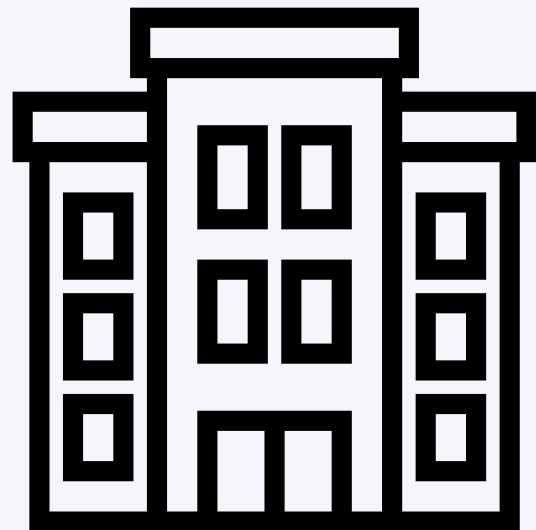
**El cumplimiento de cada derecho y deber facilitarán la convivencia, organización y trabajo en común** entre las personas dueñas del condominio.

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 comprometa 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.

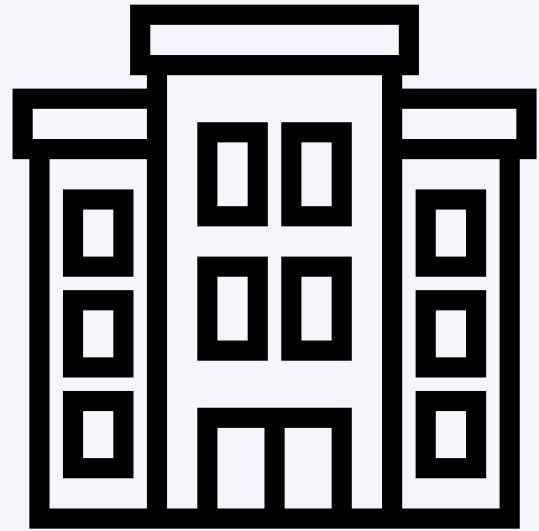


# DERECHOS DE LAS PERSONAS CONDÓMINAS

b) Realizar obras y reparaciones en el interior de su unidad habitacional o finca filial cuando cuente con el permiso de la administración, sin embargo, no está permitidas aquellas que 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.

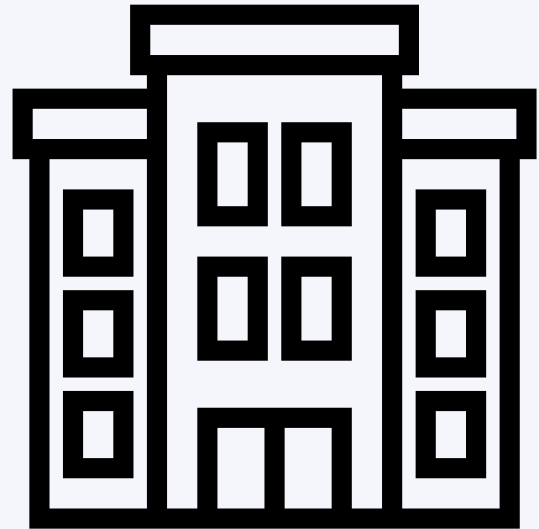


# DEBERES DE LAS PERSONAS CONDÓMINAS

d) Acatar la prohibición de efectuar actos que perturben la tranquilidad del grupo de vecinos 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.

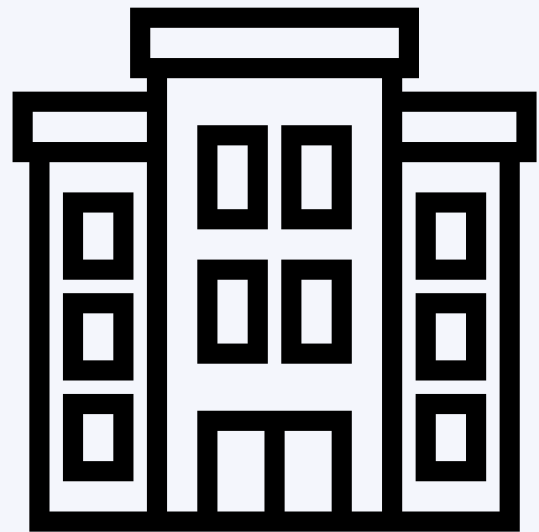
h) el Reglamento Interno del Condominio puede establecer derechos y obligaciones adicionales para los condominos a las establecidas en la Ley y el Reglamento



# MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO

a) Correrá por cuenta de las personas propietarias de 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.

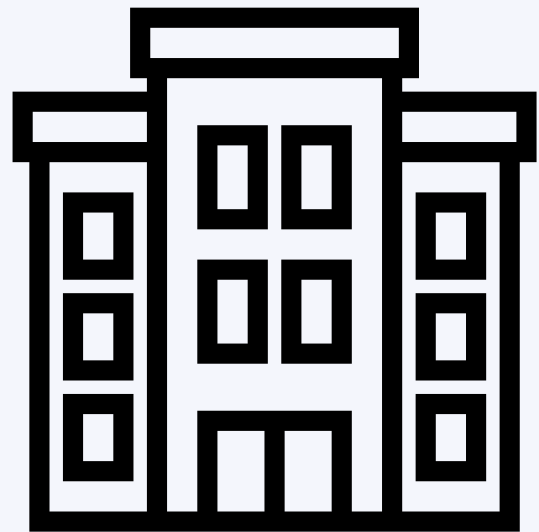
-Art 18. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio



# MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO

b) Cada persona dueña de la finca filial se encarga del mantenimiento dentro de su área privada, y todas las dueñas de fincas filiales o condóminos, de manera colectiva se encargan del mantenimiento de las áreas comunes.

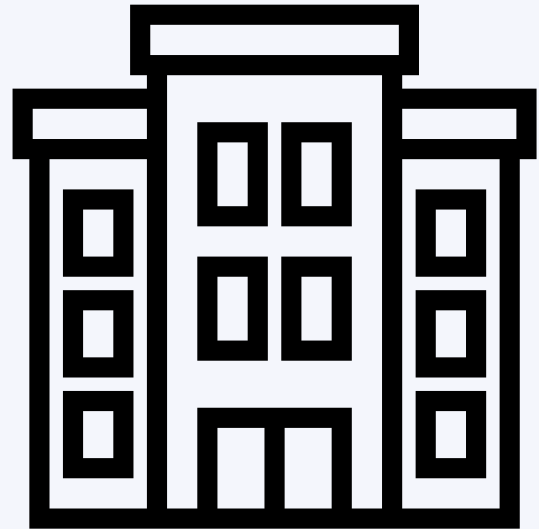
c) Por ello es importante pagar puntualmente las cuotas aprobadas para el mantenimiento de las áreas comunes del condominio



# SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE DEBERES

b) 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.

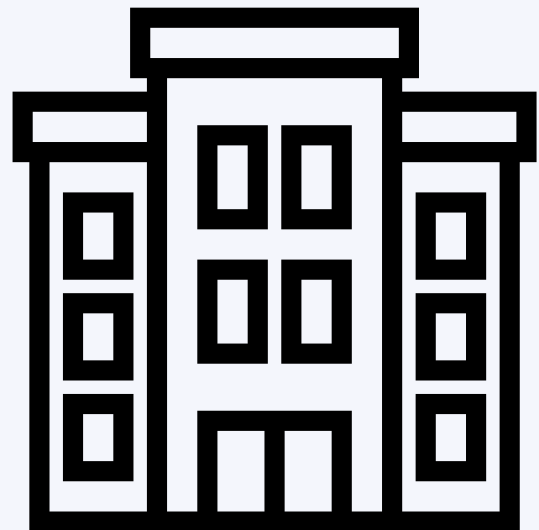
-Art 22. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933



# 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





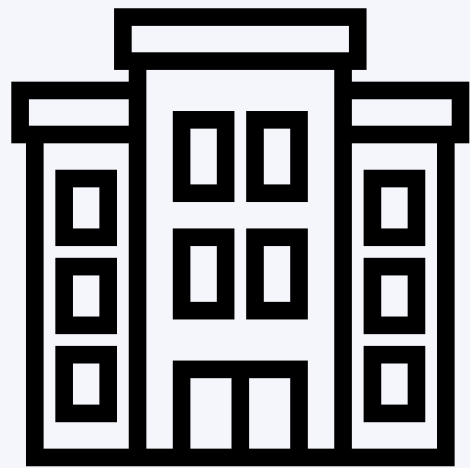
# **MÓDULO II**

## **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:

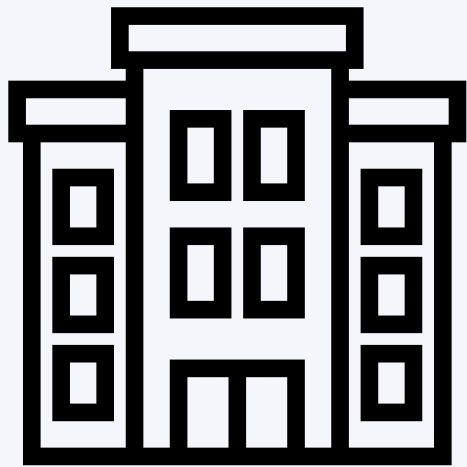
- Derecho
- Deber
- Mantenimiento del condominio



# 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

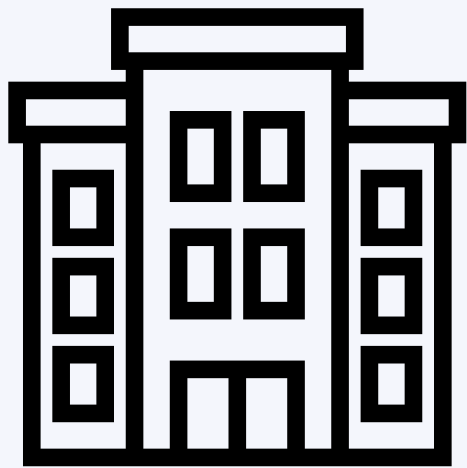




# EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

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:

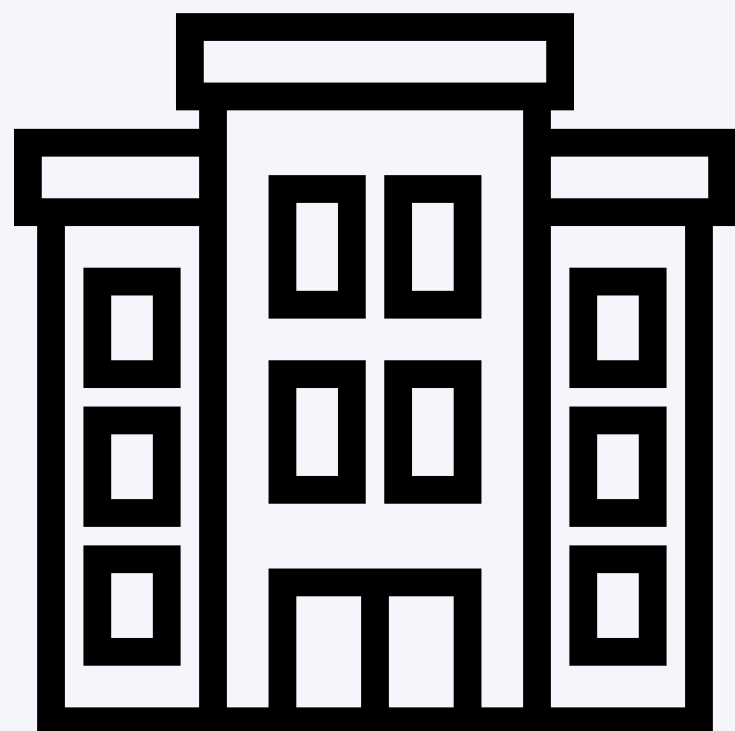
- Derecho
- Sanción por incumplimiento de deberes
- Mantenimiento del condominio





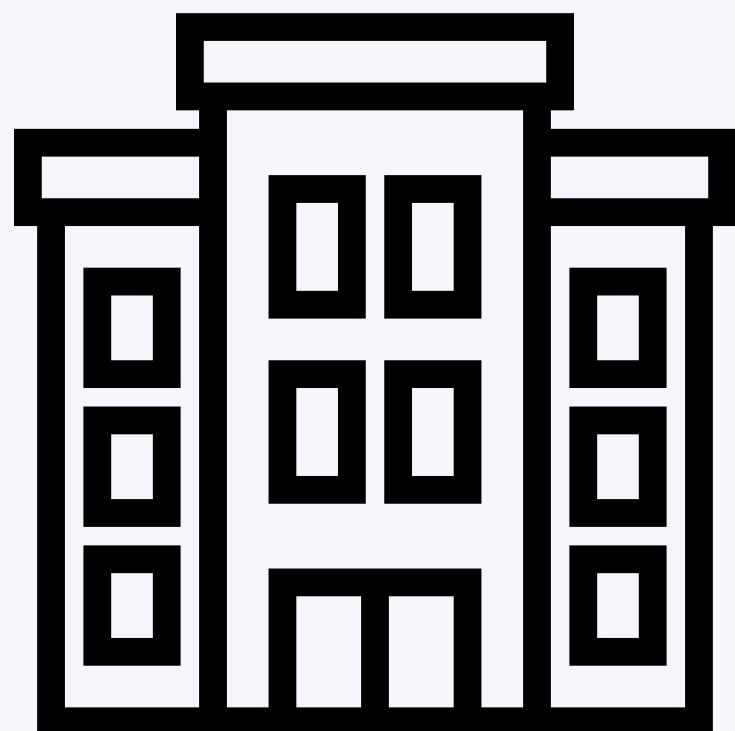
# **MÓDULO III**

## **INSTRUMENTOS DEL CONDOMINIO**



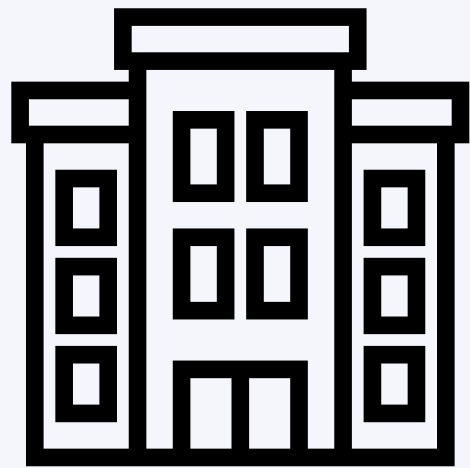
# OBJETIVO ESPECÍFICO

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



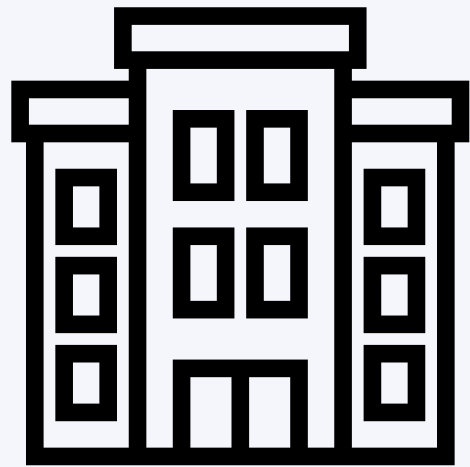
El vivir en un condominio implica tener una forma distinta de administrar los recursos propios y comunes de las personas condóminas, cuando se utilizan las herramientas disponibles de una manera adecuada, se logra tener una sana convivencia, organización y comunicación.

# LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS



- Se conforma por las personas propietarias del condominio
- Trata temas de interés común del grupo condóminal, 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



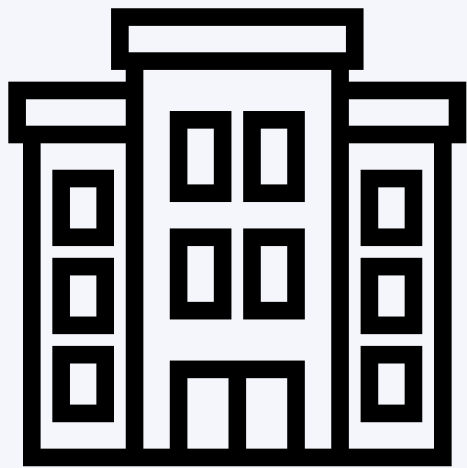
- a) Conocer los informes administrativos y velar por su buen desempeño
- b) Informar del estado económico que reflejan las entradas y gastos.
- c) Aprobar el presupuesto de gastos para cada año.
- d) Definir los medios para cubrir los gastos del presupuesto; determinar los montos de las cuotas por familia y otros medios de recolección de fondos.

# FUNCIONES DE LA ASAMBLEA

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

f) Nombrar o remover a la persona administradora.

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

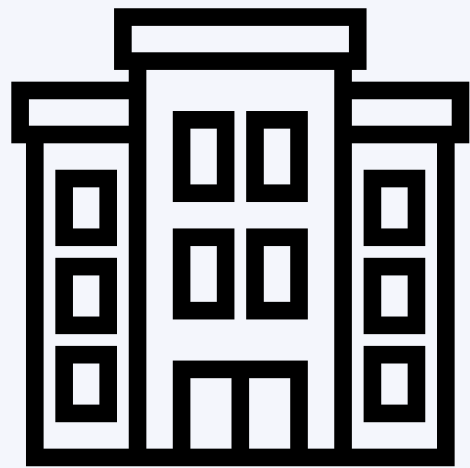


# CÓMO TOMAMOS ACUERDOS EN LA ASAMBLEA

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.

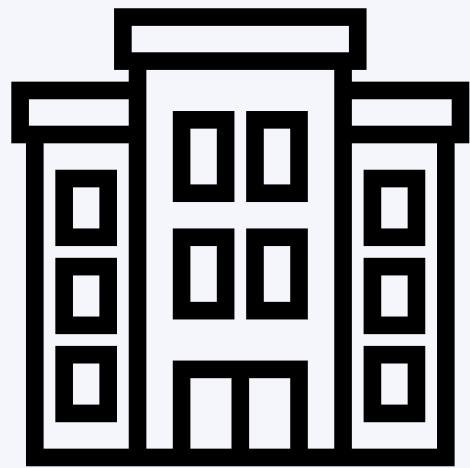




# ACUERDOS QUE REQUIEREN DOS TERCERAS PARTES

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

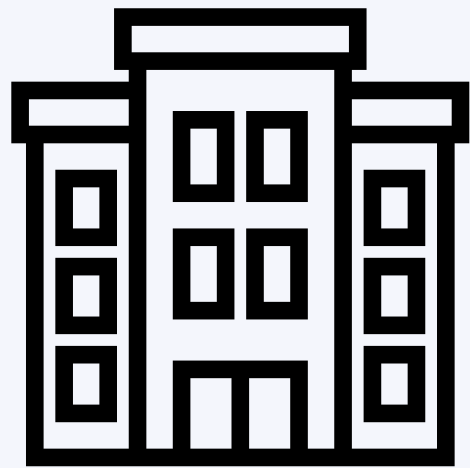
1. Variar el destino especial de una finca filial.
2. Construir nuevos pisos, sótanos, o autorizar a algún propietario para efectuar estos trabajos.
3. Adquirir bienes comunes, variar el destino de aprovechar los existentes.
4. Arrendar algún área común que no contravenga la ley ni el reglamento.
5.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



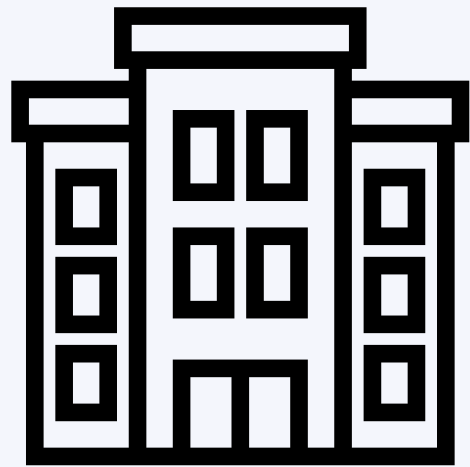
# ACUERDOS QUE REQUIEREN VOTO UNÁNIME

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.

# ASAMBLEA DE CONDÓMINOS



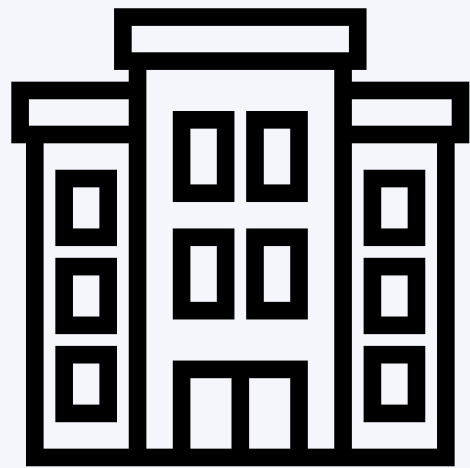
**ASAMBLEA EXTRAORDINARIA  
CONDominio LA HOJA DORADA  
HEREDIA**

# 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.



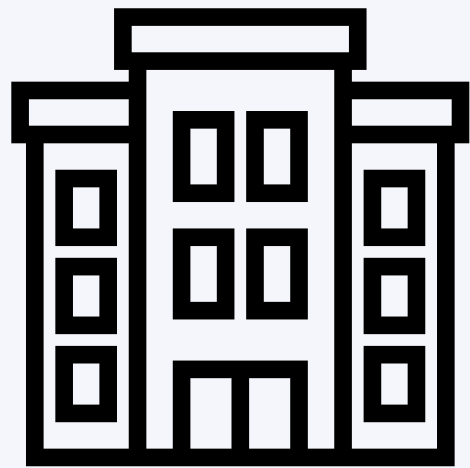
# FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

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

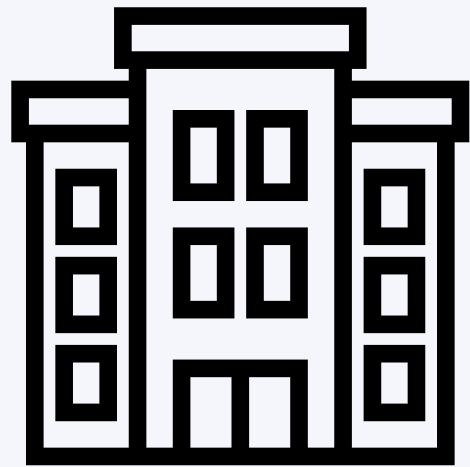
Será designado conforme al reglamento de condominio y la administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios.

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.<sup>03</sup>



# FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN



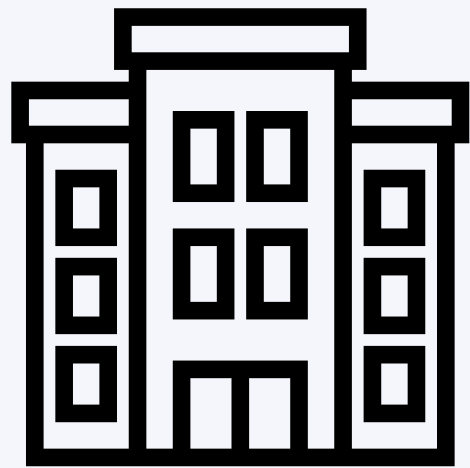
- a) Realizar todos los actos administrativos y conservación del condominio.
- b) Mantener operando las instalaciones y los servicios generales.
- c) Cuidar y mantener en buen estado los bienes y servicios comunes.
- d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Condóminos.
- e) Recaudar las cuotas correspondientes 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

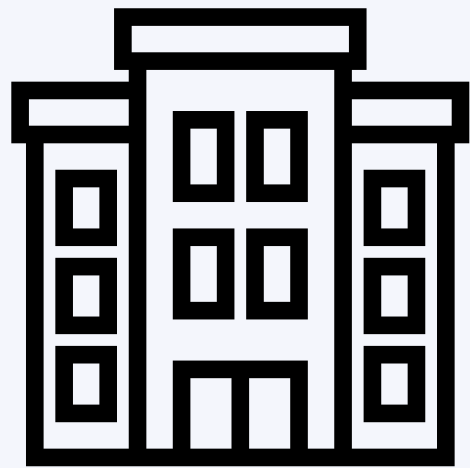
g) Deberá contar con un libro de actas de la Asamblea, un libro de actas de la Junta Directiva y un libro de caja en el que el administrador consignará los egresos por concepto de gastos comunes como los ingresos provenientes del pago de los propietarios o de cualquier otro concepto. Tiene que rendir 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

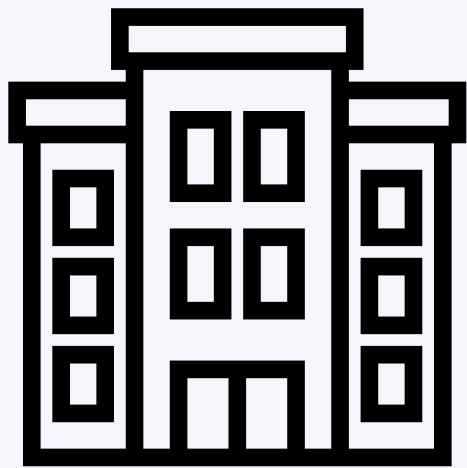


- Preferiblemente: ordenada, organizada, ágil, práctica y operativa.
- Que conozca o se capacite en el tema de mantenimiento de edificios
- Que tenga conocimientos o disposición para capacitarse en herramientas de contabilidad y administración.
- Con facilidad negociadora y con buenas relaciones humanas.
- 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 para garantizar una sana convivencia.

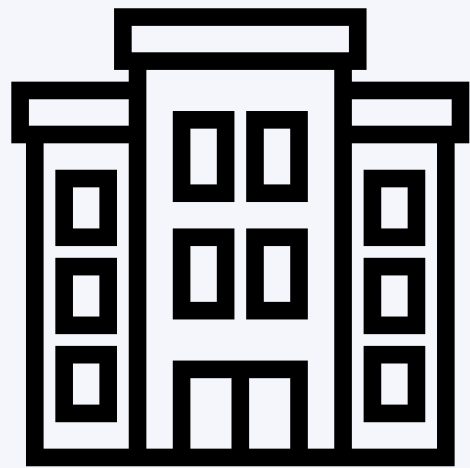
Las personas que habitan en Condominios deben conocer el Reglamento y pensar si están dispuesta a respetar las las reglas estipuladas.



# 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.

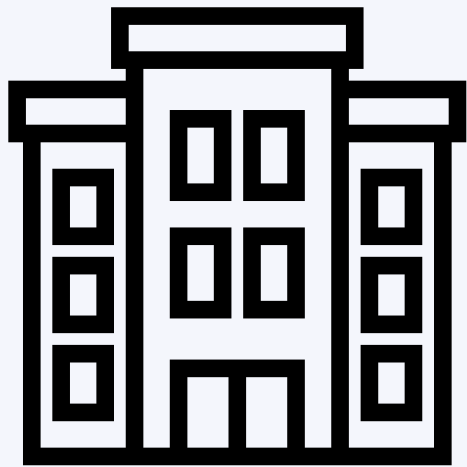
Al elaborar el Reglamento se debe tomar en cuenta las características y necesidades tanto de las familias como del entorno general del condominio y su ubicación, el Reglamento debe tener la aprobación de todo el grupo de condóminos.



# 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

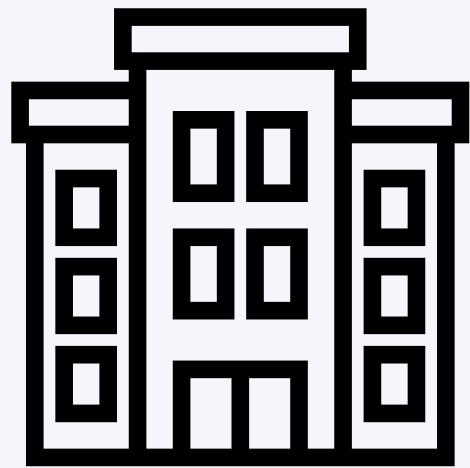
El Reglamento del Condominio deberá contener regulaciones en los siguientes temas:

d) El uso de las cosas comunes, las limitaciones y condiciones que se ejercerá, 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.

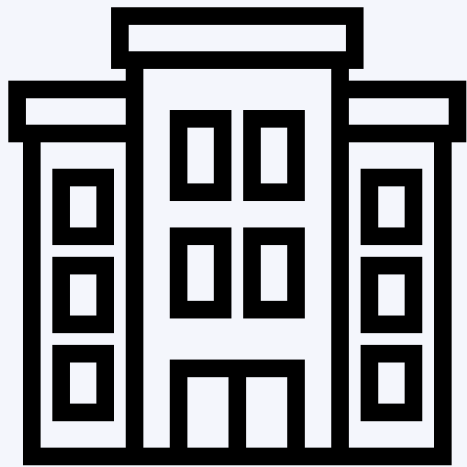
g) La posibilidad, conjunta o individual, de cambiar la forma externa de las fachadas, decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos de los del conjunto.



# EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

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

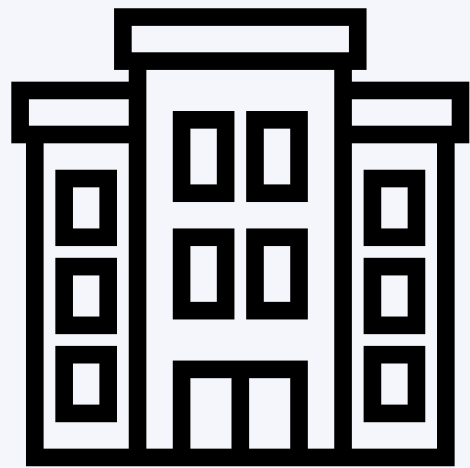
- Tipos de actividades permitidas
- Horarios
- Lugares donde se pueden desarrollar estas actividades
- Cantidad de invitados o participantes

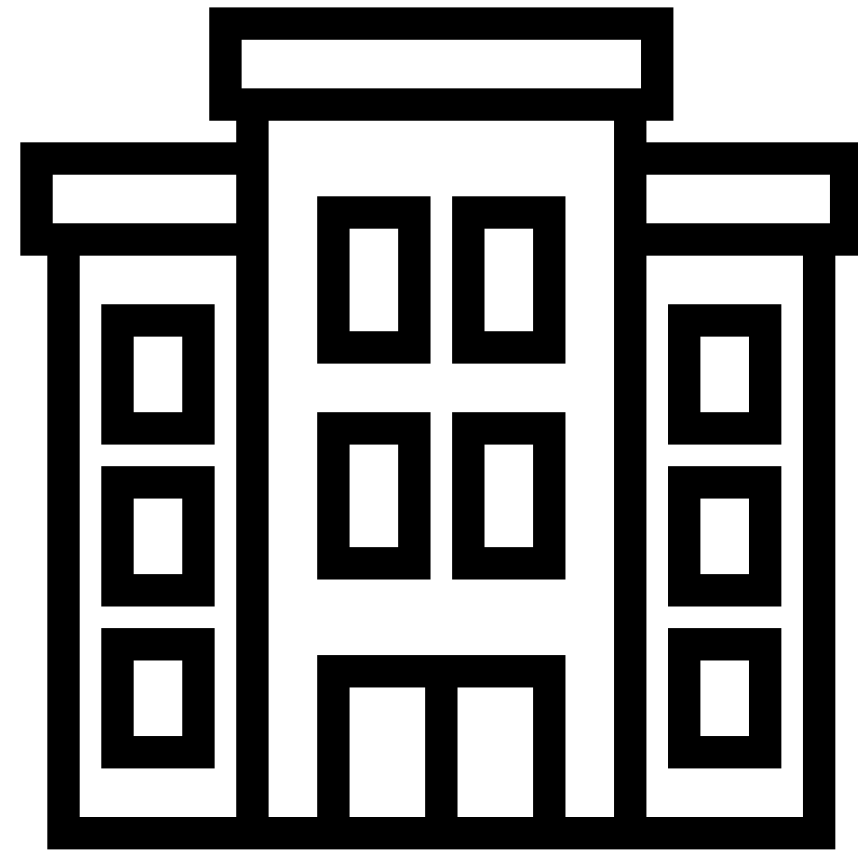


# CANALES DE COMUNICACIÓN

Para evitar las comunicaciones informales o chismes que generen conflictos, se pueden establecer algunos medios para la comunicación de interés entre los condóminos 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**





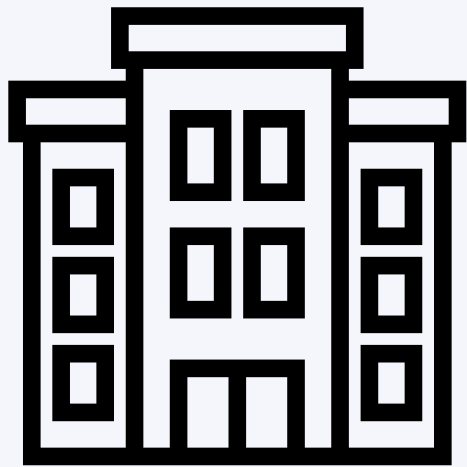
# **MÓDULO III**

## **EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO**

# EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

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

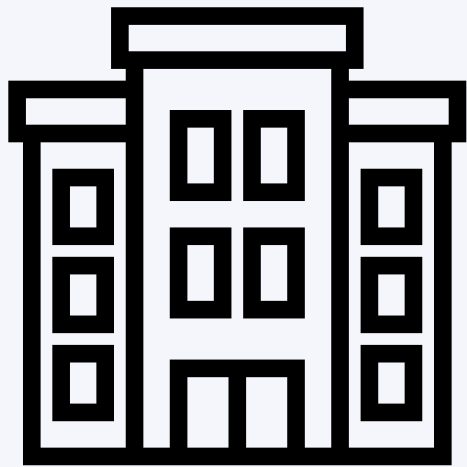
- Trata temas de interés común del grupo condómino, por ejemplo: cambios al reglamento o mejoras a realizar, reglas de administración, uso y disfrute del condominio.
- Definir los medios para cubrir los gastos del presupuesto; determinar los montos de las cuotas por familia y otros medios de recolección 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?:

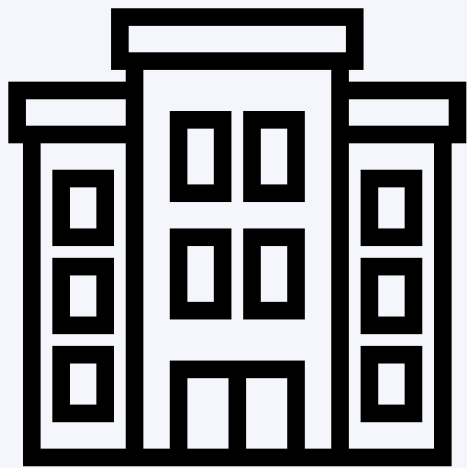
- Vivir dentro del condominio y no tener disposición a aprender
- Tener capacidad para resolver conflictos y de ser negociadora
- Perder la paciencia con facilidad y tomar acuerdos de forma autoritaria



# 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

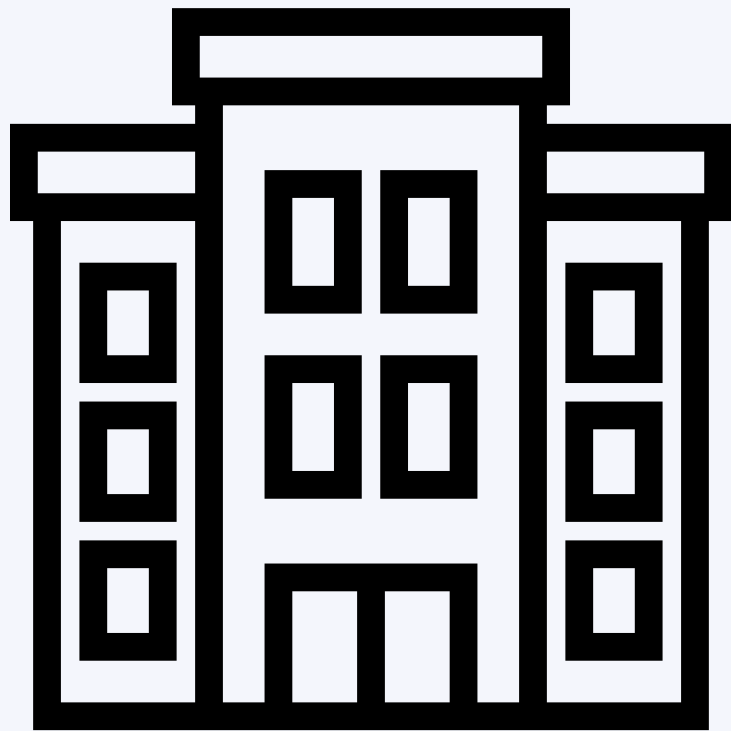




# **MÓDULO IV**

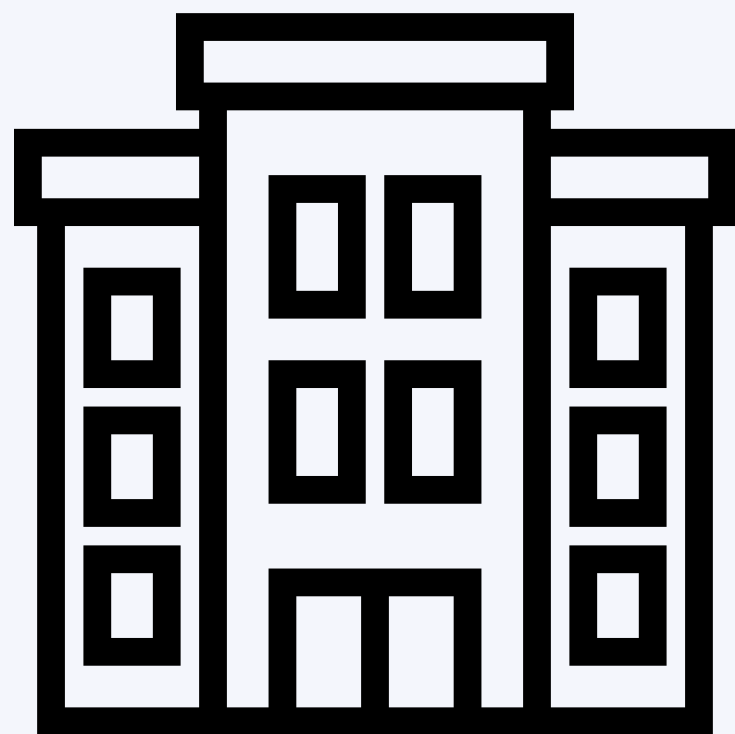
## **INTEGRACIÓN AL TERRITORIO**

# OBJETIVOS ESPECÍFICOS



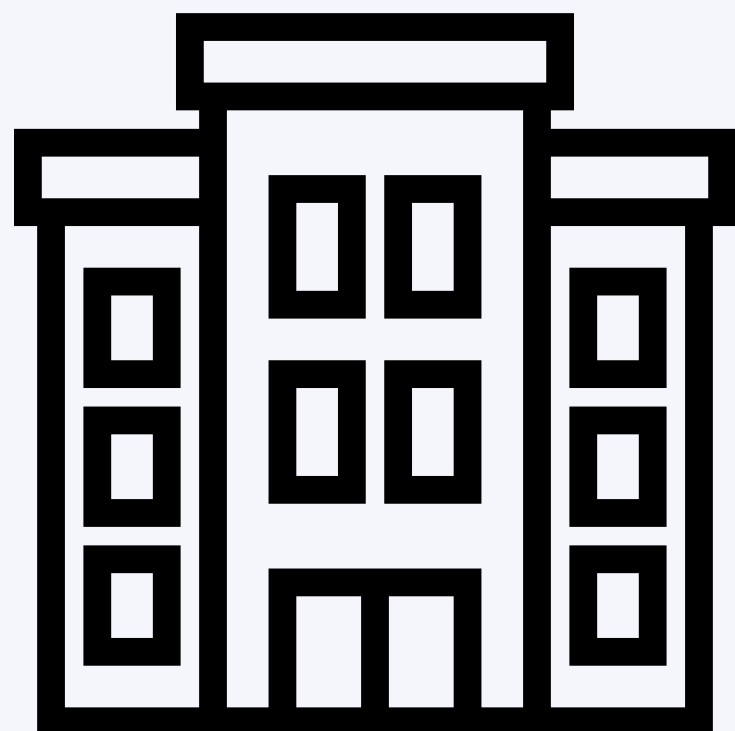
1. Identificar los recursos y servicios con los que cuenta la comunidad donde se encuentra el condominio.

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. cuando no existe una interacción adecuada con el resto de la comunidad, esto podría generar algunos efectos negativos hacia el grupo de personas, condóminas y hacia el grupo de vecinos de la comunidad.

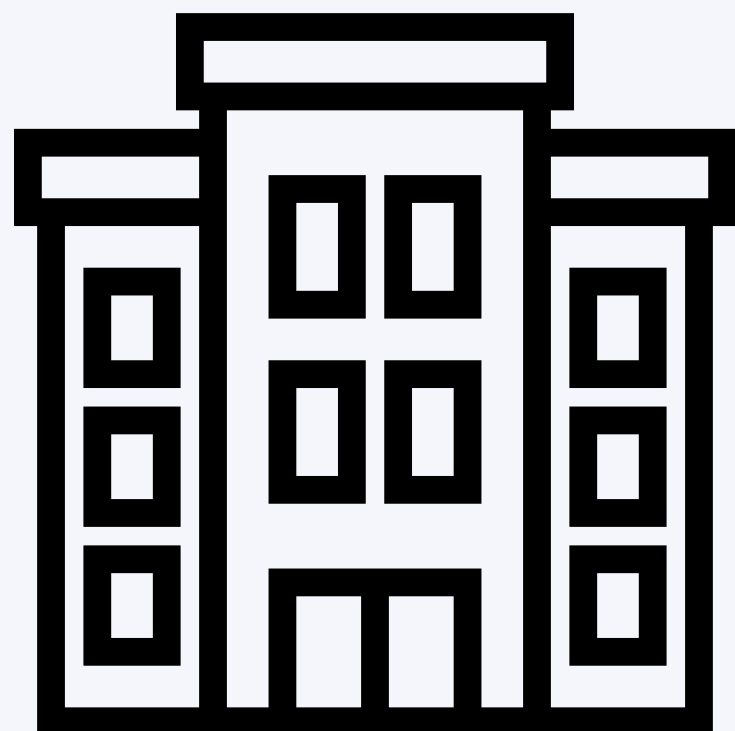


# SERVICIOS DE LA COMUNIDAD

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 practica de ejercicios, guías scouts, entre otros
-

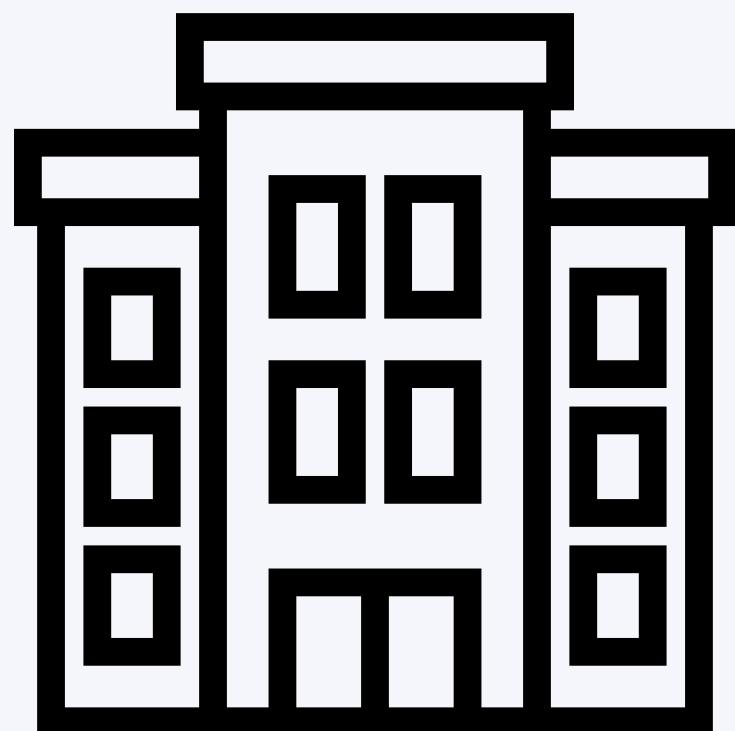




# SERVICIOS DE LA COMUNIDAD

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 cuidado, así como otros programas y servicios básicos.

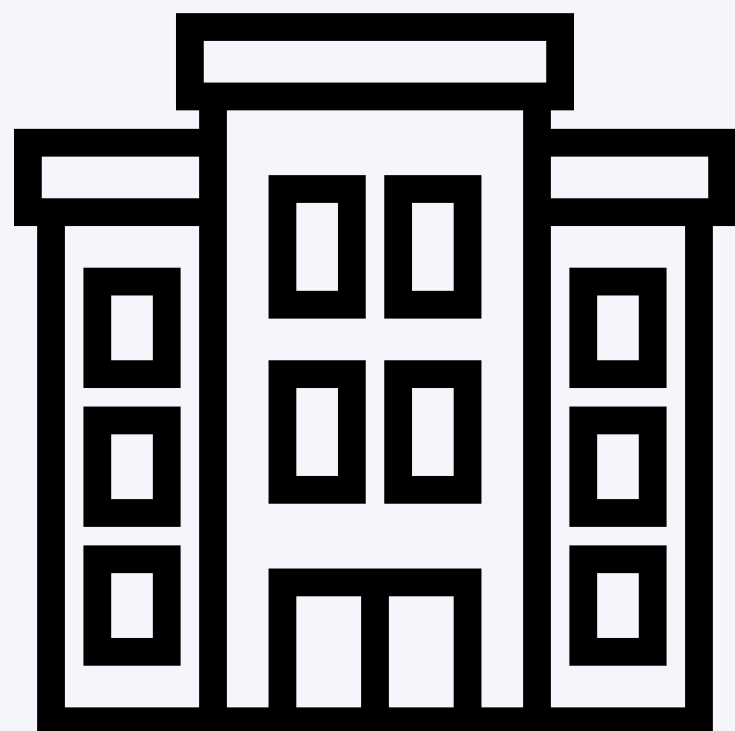
En caso de emergencias se debe conocer el lugar para acudir y pedir ayuda, como a la Delegación Policial, Cruz Roja y Bomberos.



# 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, le permitirá a las personas habitantes del condominio integrarse a la comunidad.

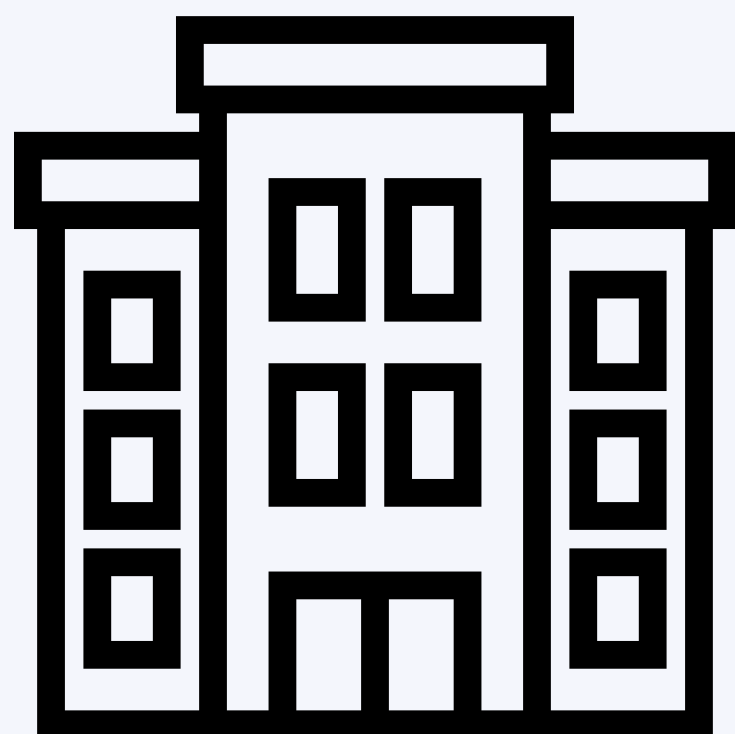
Estas actividades son espacios de esparcimiento importantes para el pleno disfrute de la vida en la nueva comunidad.



# ¿CÓMO CONOCER LAS TRADICIONES?

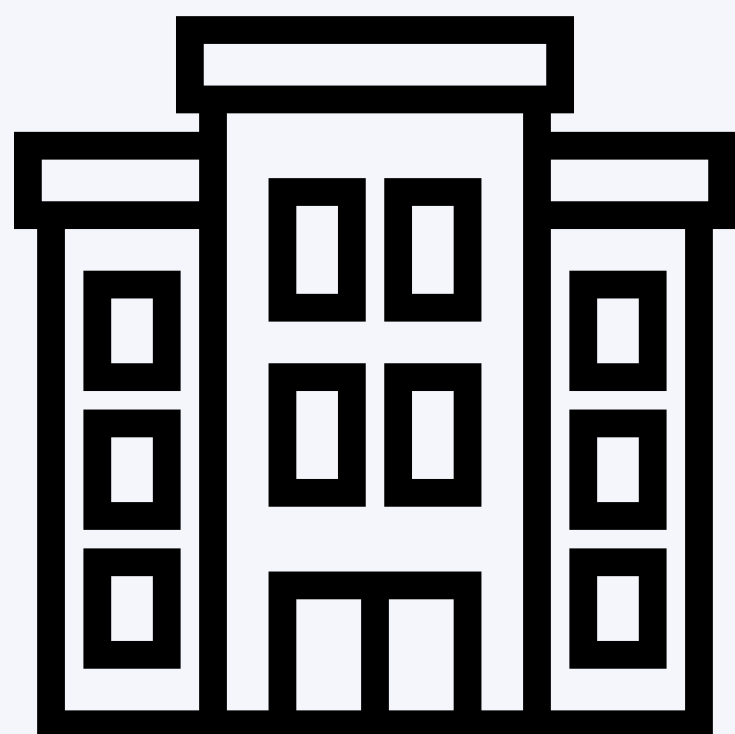
En algunas comunidades existen casas de la cultura u organizaciones dedicadas a la divulgación de la cultura y tradiciones, la municipalidad y asociaciones de desarrollo pueden tener información de estas organizaciones.

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



# INTEGRACIÓN DENTRO DEL TERRITORIO

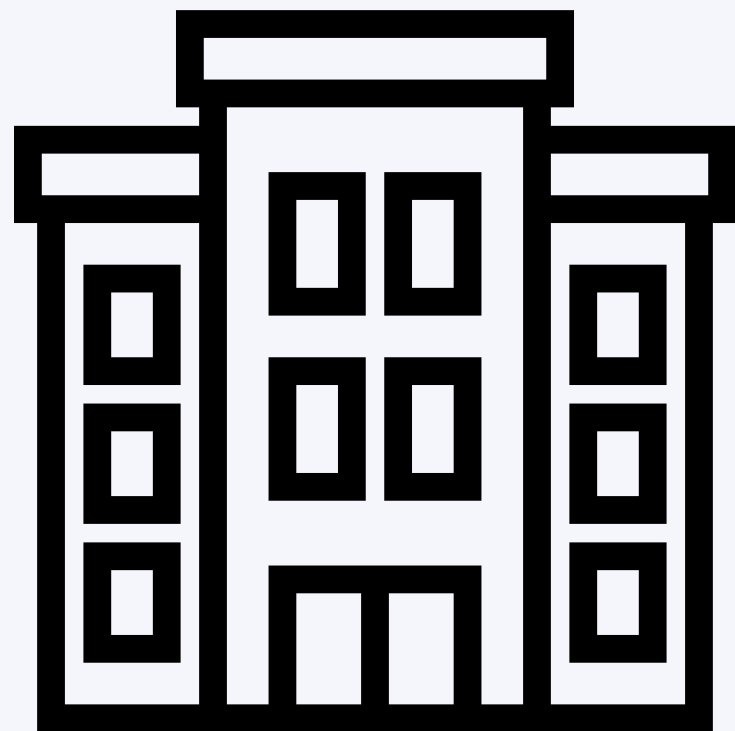
De igual manera que se procura la integración a la comunidad, se puede trabajar en la convivencia y actividades de integración entre el grupo de personas condóminas, lo cual, permite conocer quienes son las personas a mi alrededor más cercano.



# 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.



# EFFECTOS 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.

# INTEGRACIÓN CON LA COMUNIDAD



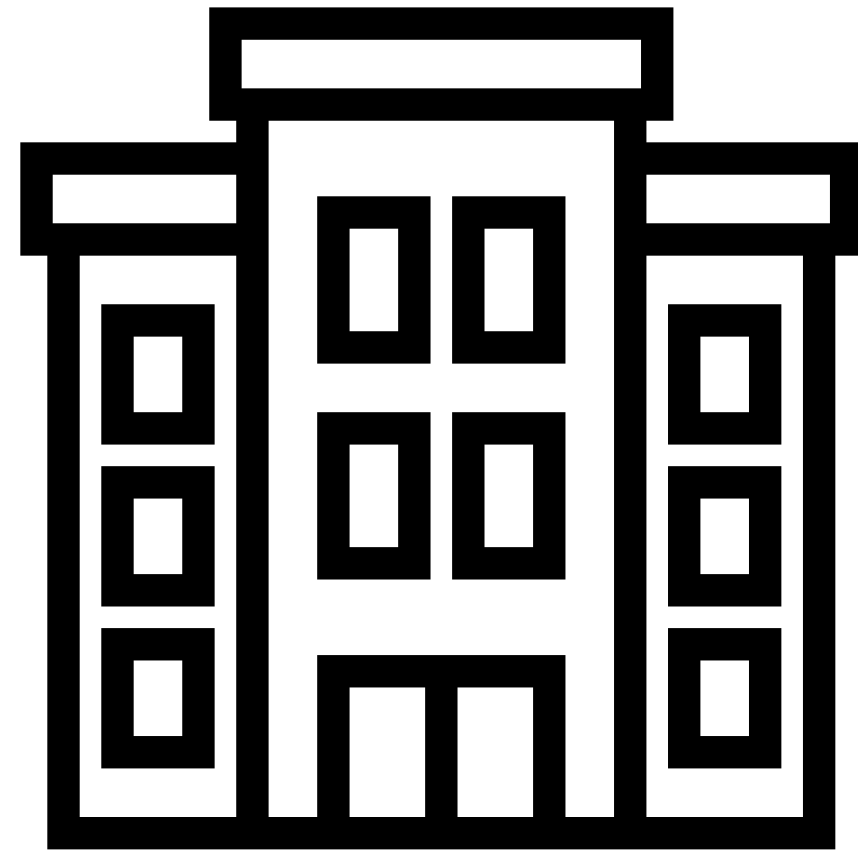
**CONDOMINIO VISTAS DE GUADALUPE**



**PROYECTO AURORA DE LUZ**



**CONDOMINIO LAS TROJAS**

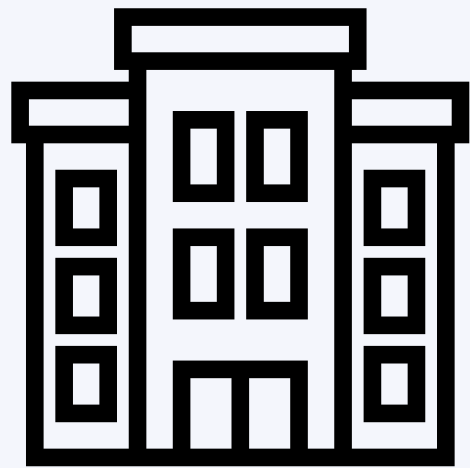


# **MÓDULO IV**

## **EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO**



# EVALUACIÓN RÁPIDA DEL MÓDULO

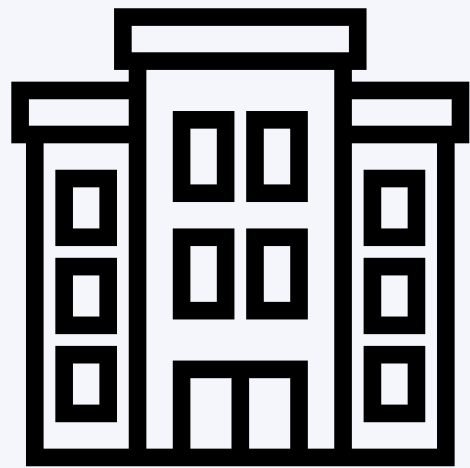


¿Cuáles opciones son verdaderas sobre los efectos positivos de la integración de las personas condóminas a la comunidad?

- 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 SU COMUNIDAD



**¡FELICIDADES HA  
CONCLUIDO EL CURSO!**

