

Al contestar refiérase
al Oficio N° **19022**

11 de noviembre de 2024
DJ-2125

Sra. Ericka Ugalde Camacho
Jefa del Área de Comisiones Legislativas III
ASAMBLEA LEGISLATIVA
Correos electrónicos: lhernandezb@asamblea.go.cr

Estimada señora:

Asunto: Solicitud de criterio relacionado con el texto del Proyecto de Ley denominado "*Ley de modernización y acceso equitativo a servicios públicos en condominios de interés social*", expediente legislativo N° 24 448.

Nos referimos al Oficio N° AL-CPEMUN-0920-2024, recibido vía correo electrónico el 21 de octubre de 2024, mediante el cual se consulta el criterio de la Contraloría General de la República en relación con el texto del Proyecto de Ley denominado "*Ley de modernización y acceso equitativo a servicios públicos en condominios de interés social*", iniciativa que se tramita en el expediente legislativo N° 24 448.

I. OBJETO DEL PROYECTO DE LEY.

El Proyecto de Ley tiene por objeto reformar los artículos 10 y 39 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 en lo relativo a los condominios de interés social. En síntesis, la iniciativa legislativa busca excluir de la clasificación de las "cosas comunes" los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros, en el caso de los condominios de interés social que así hayan sido declarados por el Banco Hipotecario de la Vivienda (en adelante, BANHVI).

Estos espacios se cederían al ente prestatario del servicio público correspondiente para su administración directa, así como las calles, aceras,

cordones de caño, parques y facilidades comunales que serán cedidos al gobierno local competente. Actualmente, la obligación de administrar estas áreas le corresponde al administrador del condominio, generando gastos comunes que deben ser asumidos por cada condómino, según se deriva de la lectura de los numerales 19 y 30 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933.

De este modo, con la exclusión de dichas áreas de la categoría de cosas comunes en el caso de condominios de interés social, se pretende que estas sean cedidas al ente prestatario de servicio público que corresponda y, por ende, sea este el responsable de asumir los gastos de administración del servicio y así generar mayor equidad en estos espacios de vivienda urbana.

II. CRITERIO DEL ÓRGANO CONTRALOR.

En virtud de que el Proyecto de Ley **se relaciona parcialmente con temas que son competencia del Órgano Contralor**, se presentan las siguientes observaciones relacionadas con el texto remitido en consulta:

1. No se tienen observaciones respecto de la reforma pretendida al artículo 10 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N.º 7933, ya que no involucra aspectos relativos a la Hacienda Pública ni a las funciones de fiscalización de este Órgano Contralor.
2. En cuanto a la reforma pretendida al artículo 39 de la citada Ley, se tienen las siguientes consideraciones:

2.1 Este Órgano Contralor considera que la propuesta de reforma presenta ambigüedades en su segundo párrafo, al señalar que "las instalaciones de servicios centrales como electricidad, telecomunicaciones, agua, tanques, bombas de agua, pozos, tratamiento de aguas residuales, gestión de aguas pluviales y otros deberán ser cedidas al prestador del servicio público correspondiente". Específicamente, no se aclara si la cesión incluiría también la titularidad de los terrenos donde estas instalaciones se ubican o si dichos terrenos se mantendrían como áreas comunes del condominio.

Además, la propuesta no define qué ocurriría con la titularidad de áreas que alberguen instalaciones administradas por diferentes entes prestatarios, como el ICE, el AyA, la CNFL o la ESPH, lo cual podría generar conflictos de competencia.

Por lo anterior, se sugiere revisar y precisar la redacción de esta disposición, a fin de brindar claridad sobre la titularidad y administración de estos espacios. Este ajuste es esencial para que los entes prestatarios puedan prever

adecuadamente en sus presupuestos los costos de administración y conservación tanto de las instalaciones como de las propiedades donde estas se encuentran.

2.2 De acuerdo con el artículo 30 de la Ley N.º 7933, la administración, cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes anteriormente citados —que se proponen ceder al ente prestatario según el proyecto de ley— constituyen actualmente un “gasto común” cubierto por los condóminos. Sin embargo, la iniciativa en consulta plantea trasladar este gasto al ente prestatario en el caso de condominios de interés social.

Por ello, se sugiere considerar esa propuesta, valorando el posible incremento en los costos de operación y mantenimiento, las tasas de morosidad de los abonados, así como la necesidad de proyectos de ampliación, sustitución y optimización de servicios, debido al aumento en la demanda de los sistemas de acueducto y distribución eléctrica en estos condominios.

Asimismo, se sugiere que consten en el expediente de este proyecto de ley, los estudios de viabilidad financiera y técnica sobre las nuevas obligaciones que asumirán las municipalidades y los entes prestatarios de servicios públicos, garantizando su sostenibilidad financiera a corto, mediano y largo plazo. Así como recibir los criterios de las corporaciones municipales de todo el país para conocer su posición con respecto a esta iniciativa.

2.3 Debido a que la norma en estudio del proyecto de ley podría incidir en las competencias del BANHVI, se informa al legislador que este Órgano Contralor realizó una auditoría de carácter especial sobre la aplicación de la gestión de resultados en el MIVAH y el BANHVI en relación con los programas de desarrollo de vivienda y proyectos habitacionales. Dichos resultados fueron publicitados mediante el Informe N° DFOE-CIU-IAD-00004-2023, y el periodo de análisis abarcó del 1 de enero de 2019 al 30 de junio de 2023; en este informe se emitieron una serie de disposiciones al MIVAH y al BANHVI para fortalecer la gestión pública de los programas de desarrollo de vivienda y proyectos habitacionales realizados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).¹ Se sugiere al legislador considerar los resultados de la presente auditoría al proseguir con el trámite del presente proyecto de ley.

¹ Disponible en:
https://cgrfiles.cgr.go.cr/publico/docs_cgr/2023/SIGYD_D/SIGYD_D_2023016352.pdf.
Consultado el 8 de noviembre de 2011.

2.4 Por último, según la consulta pública en la página web de la Asamblea Legislativa del proyecto de ley 24 488,² no consta que se haya consultado a la ARESEP. Este ente conforme al artículo 4 de la Ley de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos N° 7593, tiene entre sus objetivos los siguientes:

“a) Armonizar los intereses de los consumidores, usuarios y prestadores de los servicios públicos definidos en esta ley y los que se definan en el futuro./ b) Procurar el equilibrio entre las necesidades de los usuarios y los intereses de los prestadores de los servicios públicos./ c) Asegurar que los servicios públicos se brinden de conformidad con lo establecido en el inciso b) del artículo 3 de esta ley./ d) Formular y velar porque se cumplan los requisitos de calidad, cantidad, oportunidad, continuidad y confiabilidad necesarios para prestar en forma óptima, los servicios públicos sujetos a su autoridad. (...).”

Asimismo, el artículo 6 dispone que entre las obligaciones de ARESEP se encuentran:

“a) Regular y fiscalizar contable, financiera y técnicamente, a los prestadores de servicios públicos, para comprobar el correcto manejo de los factores que afectan el costo del servicio, ya sean las inversiones realizadas, el endeudamiento en que han incurrido, los niveles de ingresos percibidos, los costos y gastos efectuados o los ingresos percibidos y la rentabilidad o utilidad obtenida. (...) d) Fijar las tarifas y los precios de conformidad con los estudios técnicos.”

Dado que el presente proyecto de ley podría impactar los costos operativos de los entes prestatarios de servicios públicos, y considerando que la ARESEP es el órgano técnico responsable de fijar las tarifas y precios de estos servicios mediante estudios especializados, se recomienda al legislador someter esta iniciativa a consulta con la ARESEP.

En los términos anteriores dejamos atendido el requerimiento dirigido al Órgano Contralor. Atentamente,

² Asamblea Legislativa de Costa Rica, "Consulta Proyectos", disponible en: https://www.asamblea.go.cr/Centro_de_informacion/Consultas_SIL/SitePages/ConsultaProyectos.aspx. Consultado el 8 de noviembre de 2024.

5

Lic. Luis Diego Ramírez González
Gerente de División

Lic. Iván Quesada Rodríguez
Gerente Asociado

Lic. Jeustin Matamoros Araya
Fiscalizador Asociado

CGR | Firmado
digitalmente
Valide las firmas digitales

JAMA/IQR/LDRG

NN: 19022-2024 (DJ-2125).

G: 2024000461-80

Cc: Despacho Contralor.

DFOE-Área de Fiscalización para el Desarrollo Sostenible.