

Lineamientos generales para condominios comerciales, residenciales y mixtos

Guillermo E. Zúñiga, Socio, ECIJA Costa Rica

El 27 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud actualizó los lineamientos generales que afectan a los condominios comerciales, residenciales y mixtos, en relación a la alerta sanitaria del COVID-19. Es necesario indicar que dichos lineamientos son obligatorios para todos los condominios en Costa Rica y permanecerán vigentes hasta que sean revocados por el Ministerio de Salud.

La actualización más notoria está relacionada con la eliminación de la restricción del uso de las áreas comunes recreativas de los condominios residenciales (casa club, azoteras, piscinas, jacuzzis, gimnasios, canchas multiusos, rancho BBQ, salas de cine, salas de masaje, salas de eventos, etc.); a partir de esta nueva regla, la junta administradora de cada condominio deberá regular el uso de dichas áreas comunes recreativas, siguiendo los lineamientos generales emitidos por el Ministerio de Salud (distanciamiento social, 50% capacidad, horarios de uso, etc.). En caso de no existir una junta administradora, dichas regulaciones deberán ser implementadas por el administrador.

Las restricciones a las visitas de terceros para encuentros sociales fueron eliminadas, así como se emite la aclaración que no se puede impedir el ingreso de colaboradores (servidoras domésticas, tutores, personal de mantenimiento) ni de aquellos servicios de entrega de alimentos, medicamentos y otros bienes de uso cotidiano. También se eliminó la restricción a los alquileres vacacionales (tipo Airbnb). Finalmente, los nuevos lineamientos autorizan continuar con la realización de las asambleas de condóminos o reuniones de junta administradora en forma presencial, sujeto a las reglas de distanciamiento social y uso de los espacios en un 50%.

Los nuevos lineamientos se resumen a continuación.

Lineamientos para la junta administradora

- 1.1. Establecer un canal de comunicación con los inquilinos o condóminos, en caso de que alguno presente algún síntoma relacionado con enfermedad respiratoria o ha estado cerca de un contacto sospechoso, para coordinar con las instancias de salud correspondientes y comunicarse con la línea 1322. Es necesario recordar que no se puede revelar la identidad del contacto sospechoso al resto del condominio, sólo a las autoridades correspondientes.
- 1.2. Establecer las reglas para el uso de las áreas comunes recreativas, siguiendo las reglas del distanciamiento social y demás lineamientos generales.
- 1.3. Informar por los diferentes medios de comunicación con los que se cuente (grupos de WhatsApp, boletines, pizarras informativas, etc.) las directrices y comunicados emitidas por el Ministerio de Salud.



- 1.4. Comunicar los servicios que se continuaran brindando por parte del personal operativo y de mantenimiento del condominio, siendo que este personal deberá aplicar los protocolos de distanciamiento social.
- 1.5. Tratar que las reuniones regulares, reuniones de Junta Directiva y Asambleas, en los casos que aplique, se realicen en forma virtual (no siendo posible en todos los casos); y en caso de reuniones presenciales, respetar la norma del 50% de capacidad y 1.8 metros de distancia.
- 1.6. Atender, en la medida de lo posible, a los proveedores, inquilinos y clientes por teléfono, correo electrónico y por video llamada. No se puede restringir el ingreso de colaboradores (personal de mantenimiento, empleadas domésticas, tutores educativos) que los condóminos requieran para atender las labores cotidianas; así como para los servicios de entrega de alimentos, medicamentos y otros bienes.
- 1.1. Intensificar las medidas de limpieza e higiene, principalmente en aquellas superficies de áreas comunes y de acceso que se tocan con frecuencia (e.g. manijas, muebles de recepción, botoneras de ascensor, pomos de puertas etc.)
- 1.2. Garantizar que el personal administrativo, de mantenimiento y de seguridad cuente con insumos de protección como: agua y jabón, mascarilla, guantes, alcohol en gel, desinfectante, toallas desechables, etc.
- 1.3. Colocar en espacios visibles los protocolos de estornudo y tos, lavado de manos, otras formas de saludar, no tocarse la cara y poblaciones en riesgo.
- 1.4. Garantizar el acceso a papel higiénico, jabón antibacterial, toallas desechables para secado de manos y alcohol en gel en los baños de uso público y que estén debidamente desinfectados.

Obligaciones de inquilinos y propietarios:

- 2.1. En caso de que alguien presente síntomas asociados a enfermedad respiratoria, se comunique con la administración por la vía ya establecida.
- 2.2. En caso de que alguna persona tenga una Orden Sanitaria emitida por el Ministerio de Salud, seguir con los lineamientos establecidos por dicho ente.
- 2.3. Mantener los protocolos de lavado de manos, estornudo y tos, no tocarse la cara como medida de prevención y contención.
- 2.4. Acatar las medidas de distanciamiento social promovidas por el Ministerio de Salud, como permanecer dentro de sus hogares y evitar el contacto físico.
- 2.5. Acatar las disposiciones de la administración, sobre el uso de áreas comunes y la cancelación de actividades y eventos sociales.
- 2.6. Mantenerse informado sobre la situación nacional por medio de las fuentes oficiales

En caso de tener alguna consulta, no dude en comunicarse.