

ESTUDIO DE MERCADO

SOBRE EL ACCESO A INFRAESTRUCTURA COMÚN DE TELECOMUNICACIONES EN CONDOMINIOS HORIZONTALES Y VERTICALES, EDIFICIOS DE APARTAMENTOS, RESIDENCIALES CERRADOS Y TODOS AQUELLOS INMUEBLES HABITACIONALES QUE CUENTEN CON INSTALACIONES COMUNES NECESARIAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES DISPONIBLES A LOS USUARIOS FINALES

El Consejo de la Superintendencia de Telecomunicaciones mediante acuerdo 057-017-2017 del 1 de marzo del 2017 autorizó a la Dirección General de Mercados a realizar un estudio de mercado para determinar la existencia o no de obstáculos, barreras y distorsiones en el acceso de los proveedores de servicios de telecomunicaciones a las propiedades establecidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.

La realización de este estudio de mercado se enmarca dentro de las labores de abogacía de la competencia de las cuales goza SUTEL dadas sus funciones de autoridad sectorial de competencia en telecomunicaciones.

1. Introducción

En Costa Rica, según lo evidencian las estadísticas de construcción del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), se ha venido produciendo un crecimiento en la construcción de condominios horizontales y verticales, así en 2015 un 34% del total de metros de construcción tramitados para uso habitacional correspondió a condominios¹ y apartamentos².

Por su parte, la Encuesta Nacional de Hogares 2016 (ENAH0) realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) evidencia que un 7,43% del total de viviendas ocupadas de la región de planificación central se encontraban bajo la condición de condominio y edificio³.

En ese contexto, la Superintendencia de Telecomunicaciones (SUTEL), producto de la atención de quejas de usuario final, tiene conocimiento de que los operadores de telecomunicaciones han visto limitadas sus posibilidades de acceso y de comercialización de servicios en algunos de los proyectos de esta naturaleza, sean condominios horizontales y verticales como edificios de apartamentos.

Si bien a la fecha las diversas quejas⁴ de usuario final recibidas se han ido tramitando de manera individual, se considera pertinente hacer una valoración general de la situación de acceso a las redes de telecomunicaciones que tienen los proveedores de servicios de telecomunicaciones en este tipo de edificaciones.

Análisis anteriores efectuados por la SUTEL han generado indicios, en particular en relación con la propuesta de Reglamento sobre el uso compartido de infraestructura para redes internas de telecomunicaciones, de que en este tipo de edificaciones podría darse una práctica mediante la cual los desarrolladores suscriben contratos de exclusividad con ciertos operadores, impidiendo de esta manera el acceso a las redes internas de telecomunicaciones a otros proveedores.

Una situación de esta naturaleza produciría un severo perjuicio para los usuarios finales que viven en condominios y/o edificios de apartamentos, ya que en virtud del contrato de exclusividad suscrito por el

¹ Incluye transformaciones a condominio.

² No incluye apartamentos unifamiliares.

³ Incluye también los residenciales cerrados y los edificios de apartamentos.

⁴ Contra condominios como: VIVE SABANILLA (NI -02593-2015), CONCASA (NI-05851-2016), CONCASA (NI-01827-2017), AVICENIA (NI-1579-2017), SPORTIVA SKY HOMES (NI-2239-2017).

desarrollador de la construcción se les estaría limitando la posibilidad de escogencia de su proveedor de servicios de telecomunicaciones.

Por lo anterior, es importante determinar el impacto y recurrencia de dicha situación entre los condominios y edificios de apartamentos. El análisis de dicha situación permitirá a su vez valorar la emisión de una serie de recomendaciones de diversa índole que favorezcan la competencia de proveedores de servicios de telecomunicaciones en este tipo de edificaciones.

2. Alcance del estudio

2.1. Límites del estudio

2.1.1. Mercado objeto de análisis

El mercado objeto de análisis se refiere al acceso a las infraestructuras de uso común⁵ que permiten el desarrollo y despliegue de redes de telecomunicaciones, entre las que se incluyen: postes, ductos, canaletas, cuartos de acceso a redes internas, caja de distribución general, en los condominios horizontales y verticales, edificios de apartamentos, residenciales cerrados y todos aquellos inmuebles habitacionales que sin estar sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio, definido en la Ley N° 7933, sí cuenten con instalaciones comunes necesarias para la prestación de servicios de telecomunicaciones disponibles a los usuarios finales.

2.1.2. Delimitación geográfica

Los datos de la ENAHO 2016 del INEC evidencian que un 93% de las viviendas en condominio horizontal⁶, residencial cerrado⁷, condominio vertical y edificio de apartamentos⁸ se ubican en la región de planificación central.

⁵ Infraestructura común de telecomunicaciones: es el conjunto de equipos, cables y medios técnicos que transportan los servicios de comunicaciones desde los puntos de interconexión de los diferentes servicios (televisión, teléfono, acceso a internet) hasta las tomas de usuario en el interior de las viviendas. También comprende las canalizaciones por donde discurren los cables y los armarios de distribución o registro en los que se instala el equipamiento técnico.

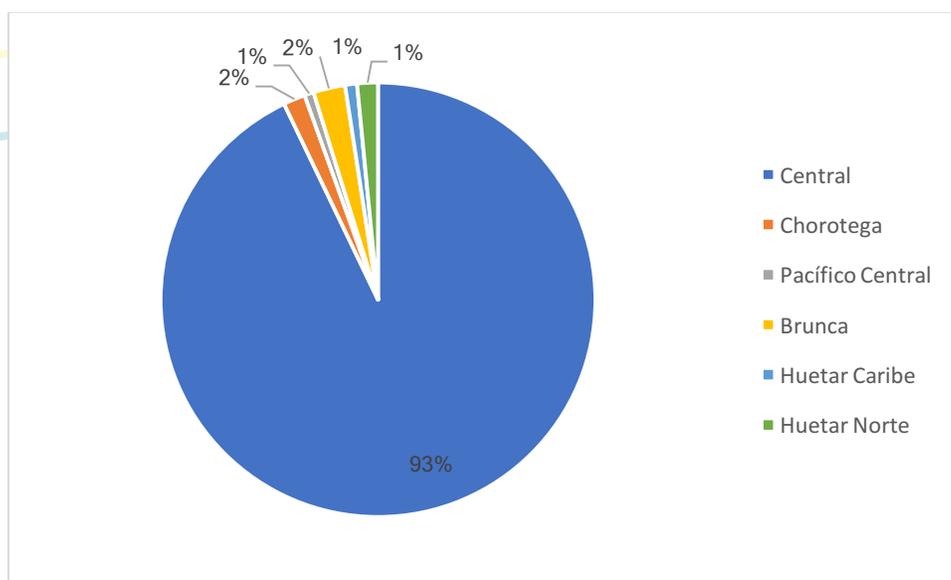
⁶ Condominio horizontal: se refiere a los inmuebles de propiedad horizontal, los cuales se caracterizan porque una persona es la propietaria de la vivienda que compra y co-propietaria de los espacios comunes.

⁷ Residencial cerrado: se refiere a una urbanización de circuito cerrado, o sea, las que no conectan a más localidades o urbanizaciones.

⁸ Condominio vertical y edificio de apartamentos: en esta categoría se incluyen aquellas viviendas que forman parte de un edificio de dos o más pisos. Pueden ser edificios de apartamentos, de condominios (inmuebles de propiedad vertical) o una vivienda que ha sido convertida en apartamentos. La estructura debe contener dos o más viviendas y tener entrada independiente a través de un pasillo, escalera u otro espacio común.

Gráfico 1.

Costa Rica: Distribución de las viviendas ocupadas en condominio y en edificio según regiones de planificación. Año 2016.



Fuente: INEC.

Por lo anterior, este estudio se limitará geográficamente a la región de planificación central⁹ la cual está constituida por los siguientes cantones:

- San José: San José, Escazú, Desamparados, Puriscal, Aserri, Mora, Tarrazú, Goicoechea, Santa Ana, Alajuelita, Vázquez de Coronado, Acosta, Moravia, Tibás, Montes de Oca, Dota, Curridabat, León Cortés y Turubares.
- Cartago: Cartago, Paraíso, La Unión, Jiménez, Turrialba, Alvarado, Oreamuno y El Guarco.
- Heredia: Heredia, Barva, Santo Domingo, Santa Bárbara, San Rafael, San Isidro, Belén, Flores y San Pedro.
- Alajuela: Alajuela, San Ramón, Grecia, Atenas, Naranjo, Palmares, Poás, Alfaro Ruíz, y Valverde Vega.

2.2. Naturaleza del problema

Como se indicó de previo las quejas presentadas por los usuarios finales de los servicios de telecomunicaciones han generado indicios de que se podría estar restringiendo de manera injustificada el acceso a los operadores de telecomunicaciones a determinados tipos de edificaciones habitacionales, en particular: condominios horizontales, condominios verticales, residenciales cerrados y edificios de apartamentos.

Dicha restricción podría estar ocurriendo producto de eventuales acuerdos de exclusividad entre los desarrolladores o constructores de los proyectos habitacionales, quienes suscriben contratos de exclusividad con un determinado operador para que este desarrolle las redes internas del condominio a cambio de que el desarrollador o constructor posteriormente restrinja el acceso de otros proveedores al proyecto habitacional, limitando la competencia y garantizándose así un mercado cautivo de usuarios.

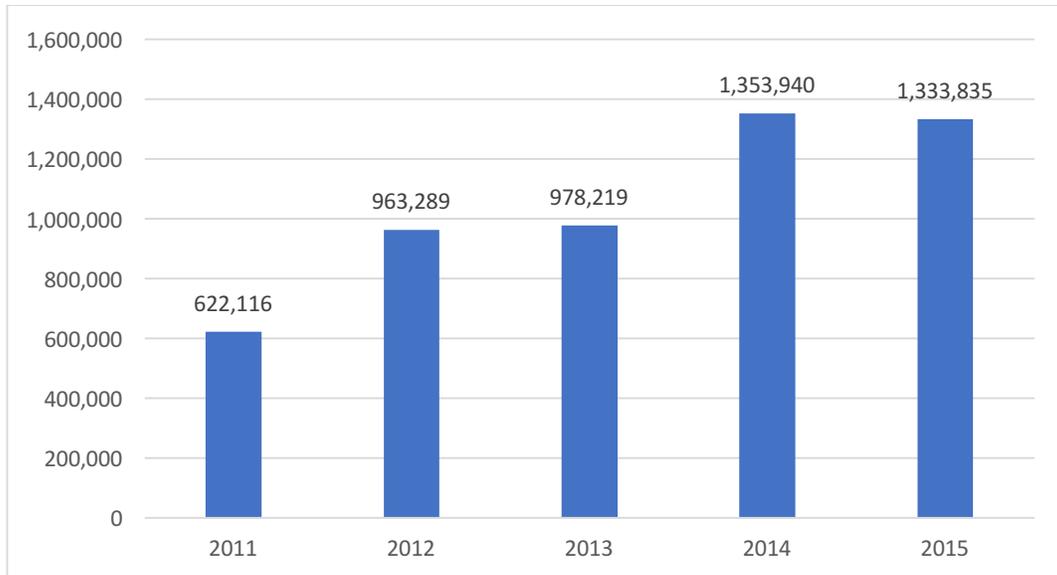
2.3. Características del mercado

⁹ De conformidad con las regiones de planificación definidas para Costa Rica por el Ministerio de Planificación.

El desarrollo de condominios y apartamentos en el país ha venido en crecimiento, según datos del CFI A en el año 2015 se tramitaron permisos de construcción para condominios y apartamentos por un total de 1.333.835 metros cuadrados de construcción, lo que equivale al 34% del total de los permisos por edificios de tipo habitacional.

Gráfico 2.

Costa Rica: Evolución del Área de Construcción Tramitada para las Edificaciones de Tipo Habitacional Condominio y Apartamento*. Años 2011 al 2015.

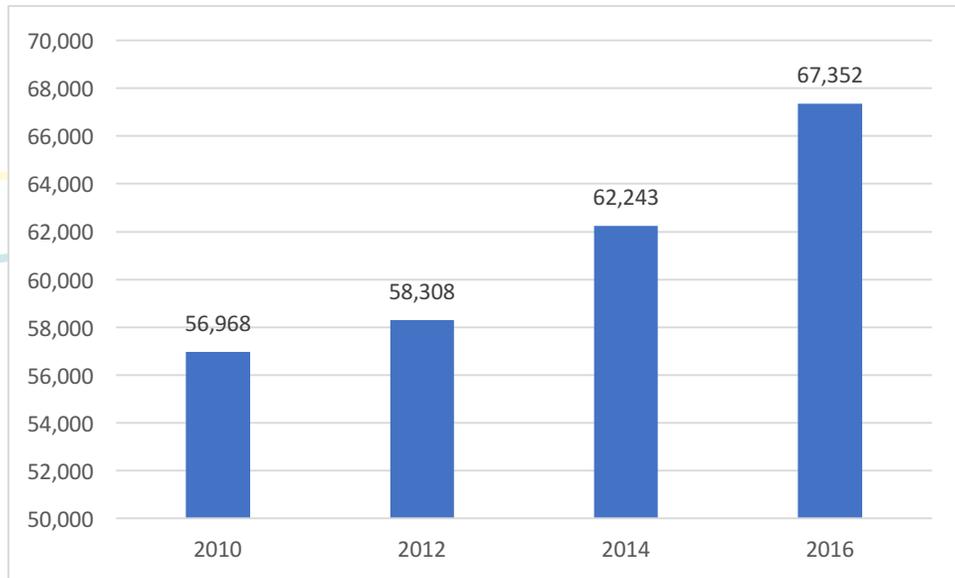


* Incluye transformaciones a condominio y no incluye apartamentos unifamiliares.
Fuente: CFIA.

Asimismo, la cantidad de viviendas ocupadas en condominio y edificio han venido en aumento desde el año 2010, representando en 2016 un total de 67.352 viviendas, lo que equivale al 7,53% del total de viviendas en la región central.

Gráfico 3.

Región Central: Evolución del total de viviendas ocupadas en condominio y en edificio. Años 2010, 2012, 2014 y 2016.



Fuente: INEC.

Los datos anteriores evidencian que este tipo de viviendas ha venido ganando importancia entre los tipos de edificaciones habitacionales, siendo que para el año 2016 un total de 205.489 personas a nivel nacional habitaban en este tipo de viviendas.

3. Objetivos del estudio

3.1. Objetivo general

El objetivo general del presente estudio de mercado es el siguiente:

- Determinar si existen o no barreras al ingreso de operadores y proveedores de servicios de telecomunicaciones en las redes internas de telecomunicaciones en los condominios horizontales y verticales, edificios de apartamentos y residenciales cerrados en la región de planificación central.

3.2. Objetivos específicos

Los objetivos específicos del presente estudio de mercado son los siguientes:

- i. Realizar un sondeo en diversos condominios sobre el estado del acceso de los proveedores de servicios de telecomunicaciones entre los distintos tipos de edificaciones habitacionales objeto de estudio.
- ii. Identificar los tipos de barreras más comunes a los que se enfrentan los proveedores de servicios de telecomunicaciones en el acceso a las edificaciones habitacionales objeto de estudio.
- iii. Describir el impacto de las barreras identificadas en los usuarios de los servicios de telecomunicaciones que habitan en edificaciones con restricciones al ingreso de proveedores de servicios de telecomunicaciones.
- iv. Estudiar la frecuencia de la existencia de acuerdos de exclusividad entre desarrollares y proveedores de servicios de telecomunicaciones.
- v. Analizar el acceso de los proveedores de servicios de telecomunicaciones que operan por medio de redes inalámbricas y/o satelitales en los tipos de edificaciones habitacionales objeto de estudio.
- vi. Elaborar recomendaciones destinadas a disminuir las barreras y mejorar los eventuales problemas a la competencia encontrados.

4. Equipo de trabajo

El equipo interdisciplinario de trabajo del estudio estará conformado por los siguientes funcionarios:

- Deryhan Muñoz Barquero, Economista, Área de Competencia de la DGM.
- Karla Mejías Jiménez, Economista, Área de Competencia de la DGM.
- Victoria Rodríguez Durán, Abogada, Área de Competencia de la DGM.
- Josué Carballo Hernández, Ingeniero, Área de Acceso al Mercado de la DGM.
- David Vargas Bolaños, Ingeniero, Área de Acceso al Mercado de la DGM.
- Patricia Castillo Porras, Área de Acceso al Mercado de la DGM.
- Bernarda Cerdas Rodríguez, Abogada, Área de Acceso al Mercado de la DGM.
- Yuliana Ugalde Arias, Administradora, Área de Regulación al Mercado de la DGM.

5. Etapas de Trabajo y Cronograma

Las etapas de trabajo del estudio son las que se determinan a continuación:

5.1. Elaboración de la propuesta del estudio

Esta etapa está a cargo de la DGM y se refiere a la elaboración del planteamiento base del estudio de mercado que pretende ser realizado, mismo que está contenido de manera integral en el presente documento.

5.2. Lanzamiento formal del estudio

En esta etapa el Consejo de la SUTEL autoriza a la DGM la realización del estudio propuesto y aprueba su comunicación oficial.

Se propone hacer un lanzamiento institucional del estudio mediante la publicación de un comunicado de prensa en el web de la SUTEL. Este comunicado debe incluir como mínimo, la motivación del estudio, su alcance, una invitación a los interesados a contribuir en el estudio y los puntos de contacto para cualquier consulta relacionada con el estudio.

5.3. Recopilación de la información

En esta etapa se elaboran y notifican todas las solicitudes de información necesarias para para determinar si las preocupaciones que motivaron el estudio se justifican, para entender sus causas, y para identificar las posibles soluciones. Se emplearán distintos tipos de elementos para la captación de información: captación de información disponible en fuentes públicas, reuniones, entrevistas, cuestionarios escritos, visitas, oficios formales, entre otros.

En la etapa de lanzamiento del proyecto, se invitará a los consumidores a presentar directamente ante la SUTEL información sobre edificaciones en las cuales se presenten problemas de acceso a los proveedores de servicios de telecomunicaciones.

Asimismo, se les requerirá información a los proveedores comerciales de servicios de telecomunicaciones para determinar la existencia de problemas de acceso a determinadas edificaciones.

Posteriormente se mantendrán reuniones con las empresas, organizaciones y cámaras empresariales definidas en el apartado de grupos de interés, en dichas reuniones se solicitará de manera oficial una serie de información relevante para llevar a cabo el estudio.

Finalmente, uno de los elementos centrales del estudio propuesto se refiere a la elaboración de una encuesta o sondeo entre una muestra de edificaciones que reúnan las características del objeto de estudio, lo cual

permitirá determinar la situación real de acceso de los proveedores de servicios de telecomunicaciones a las redes internas de las edificaciones contempladas en el estudio. Para esto el equipo de trabajo del estudio deberá primero levantar una muestra de edificaciones a encuestar, a las cuales se les podrá requerir información mediante escritos formales o mediante la visita y entrevista de funcionarios de la SUTEL.

5.4. Análisis de la información

Una vez que haya sido recopilada toda la información necesaria para el estudio se procederá a procesar, validar y estructura dicha información para proceder al análisis de la misma. Mediante este análisis se determinará si efectivamente el mercado analizado tiene un problema o no y si los consumidores están siendo afectados.

5.5. Informe preliminar

Una vez finalizada la etapa de análisis se elaborará un informe preliminar que se circulará a los grupos de interés determinados, para validar las conclusiones y resultados obtenidos, así como las recomendaciones propuestas. El objetivo de esta etapa es asegurar que los resultados sean correctos y que ningún elemento haya sido pasado por alto en el análisis.

5.6. Publicación del Informe final

Finalmente, una vez recibida la retroalimentación de los interesados se publicará un informe final del estudio de mercado realizado y las conclusiones alcanzadas. Este reporte final se publicará en la página web de la SUTEL.

5.7. Cronograma

A partir de las etapas determinadas de previo el cronograma de ejecución del proyecto sería el siguiente:

Etapas	Inicio	Finalización	Cantidad Semanas
Elaboración de la propuesta del estudio	02/01/2017	27/01/2017	4
Lanzamiento formal del estudio	30/01/2017	31/03/2017	9
Recopilación de la información	03/04/2017	28/07/2017	17
Análisis de la información	31/07/2017	01/09/2017	5
Informe preliminar	04/09/2017	27/10/2017	8
Publicación del Informe final	30/10/2017	24/11/2017	4

6. Grupos de interés identificados

Se han identificado los siguientes grupos de interés a los cuales es necesario consultar dentro del análisis de mercado que pretende ejecutarse:

- Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos
- Cámara Costarricense de Construcción
- Consejo de Desarrollo Inmobiliario de Costa Rica
- Cámara Infocomunicaciones y Tecnología
- Operadores y proveedores de telecomunicaciones
- Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos

Se planea mantener reuniones con dichos grupos de interés, involucrándolos en las distintas etapas del estudio de mercado. Estas instituciones, empresas y cámaras empresariales no sólo deberán colaborar con el suministro de información en el marco del estudio, sino que también han mostrado interés por el tema en el pasado.

7. Análisis de riesgos

Entre los principales riesgos que se podrían encontrar en el estudio se encuentran las siguientes:

Tipo de Riesgo	Descripción	Mitigación
Dificultades para acceder a la información	Los operadores que cuentan con acuerdos de exclusividad podrían estar interesados en limitar el acceso a la información necesaria para llevar a cabo el estudio.	SUTEL cuenta con herramientas de naturaleza sancionatoria para aquellos operadores que no suministren la información requerida
Oposición de los grupos de interés	Alguno de los agentes clave podría intentar obstaculizar el estudio con el objeto de que las conclusiones obtenidas no afecten a su grupo de interés.	Reuniones de seguimiento con los interesados. Involucramiento de otras autoridades de la SUTEL como el Consejo en las labores de comunicación, reuniones y requerimientos de información
Falta de involucramiento de agentes clave	Los agentes clave o los usuarios podrían no valorar la importancia del estudio lo que limitaría su interés por participar del mismo.	Adecuada comunicación del estudio de mercado mediante el comunicado de prensa inicial. Posibilidad de elaborar sucesivos comunicados de prensa recalcando la importancia del estudio y empleo de redes sociales para la comunicación del mismos
Disponibilidad de tiempo del equipo de trabajo	La SUTEL podría determinar que existen otros proyectos que requieren más personal y limitar el tiempo que el equipo de trabajo puede destinar al presente estudio de mercado.	Planificar los proyectos evitando tener que emplear el personal del proyecto para otros temas.
Dificultades para ejecutar el estudio de campo	El trabajo de campo es uno de los pilares del presente estudio, sin embargo requiere visitar una gran cantidad de edificaciones habitacionales por lo cual se puede retrasar por una serie de factores entre ellos: negativa de los administradores las edificaciones habitacionales a permitir el ingreso del personal de la SUTEL, factores climáticos y eventos inesperados de cierres de carreteras, insuficiente personal para ejecutar el estudio de campo, entre otros.	Posibilidad de requerir funcionarios adicionales que colaboren temporalmente con el equipo del proyecto para lograr cubrir atrasos en el trabajo de campo.