

**REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN**, que regirá la finca matriz y filiales a que ésta escritura se refiere. **REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN.** CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL Y VERTICAL BOSQUES DE CAFÉ. **CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y CAMPO DE APLICACIÓN:** **UNO: Del Nombre.** El Condominio se denomina CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL Y VERTICAL BOSQUES DE CAFÉ. **DOS: Definiciones:** Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los siguientes significados: **a) ADMINISTRADOR: ADMINISTRADOR:** La persona física o jurídica encargada para Administrar el CONDOMINIO, quien gozará de las facultades y atribuciones que le otorgue el presente REGLAMENTO, LA LEY y su reglamento, así como las que le atribuye la escritura de afectación al régimen de propiedad condominal y cualquier otra normativa, acuerdo o regulación del condominio. **b) ÁREAS O BIENES COMUNES:** Son aquellos bienes indivisibles de uso general o restringido, contruidos o no que pertenecen a todos los titulares del condominio quienes tendrán en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio con las limitaciones que establece el presente reglamento y en el entendido de que ningún propietario podrá alegar que tiene un derecho mayor al disfrute de esas cosas porque su porcentaje en ellas supere el de otros propietarios. Además son bienes comunes aquellos que se señalen como tales en la Ley, los planos constructivos y la escritura de constitución del Condominio en el entendido de que su uso y disfrute corresponderá según la finalidad y destino de la filial, de tal suerte que las filiales destinadas a uso residencial, gozarán y disfrutarán de todos aquellos bienes comunes, entendidos estos pero no limitados a la piscina, áreas de juegos infantiles, casa club. **c) ÁREA O BIENES COMUNES DE USO RESTRINGIDO:** Son aquellas áreas y/o bienes identificados como tales tanto en la escritura constitutiva, como el reglamento y acuerdos de asamblea, las cuales según el caso, serán debidamente delimitadas por la empresa desarrolladora y/o el administrador, y los cuales, con ocasión de su naturaleza, cuentan con restricción ya sea en su uso o

destino, todo de conformidad con lo que indique la escritura constitutiva del condominio, el reglamento y/o la Asamblea de Condóminos. **d) BIENES PRIVADOS:** Constituyen bienes privados del condominio las Filiales y sus accesorios, así como cualquier otro bien que según la LEY, el presente REGLAMENTO, los planos o la escritura de afectación al régimen de propiedad horizontal le otorgue tal condición. **e) CONDOMINIO:** Todas las instalaciones incluidas las áreas comunes y privadas del CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL Y VERTICAL BOSQUES DE CAFÉ. **f) CONDÓMINO o PROPIETARIO:** Aquella persona física o jurídica que legalmente figure como titular o propietario de un derecho de propiedad sobre una o más fincas filiales del Condominio. **g) CUOTA DE MANTENIMIENTO:** Es el monto que periódicamente cada condómino estará obligado a pagar con el fin de contribuir al pago de los Gastos Comunes, cuota la cual deberá ser fijada y aprobada por Asamblea de Propietarios según el presupuesto de gastos y mantenimiento del Condominio. Los Propietarios están obligados a contribuir y pagar la cuota de mantenimiento de forma puntual de conformidad con el método que fije este reglamento y la Asamblea de condóminos. Los gastos propios de los edificios serán asumidos, exclusivamente por las filiales ubicadas en los respectivos edificios, salvo que la asamblea disponga lo contrario. Todos los Propietarios están obligados a contribuir y pagar la cuota de mantenimiento de acuerdo a su porcentaje de valor en el Condominio y la ubicación de su filial, según esté o no en edificio. **h) FACHADA:** Es el alzado o geometral del CONDOMINIO o cualquiera de sus FILIALES ya construidas, el cual puede ser frontal, lateral o posterior; o interior cuando corresponde a patios internos. **i) FINCA FILIAL o FILIAL:** Todas aquellas áreas definidas como tales en la escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio, que no están destinadas al uso común, sino que constituyen propiedad privada independiente debidamente acondicionada para su utilización autónoma, de uso exclusivo de su (s) propietarios (s), según su destino e inscrita en el Registro Público bajo un número de matrícula o identificación propio e independiente. **j) GASTOS COMUNES:** Son todos aquellas gastos establecidos por la LEY y su reglamento, el presente REGLAMENTO

o aquellos gastos necesarios que deben efectuar los titulares de las filiales con el fin de mantener y garantizar la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso, recreo y ornato del CONDOMINIO, incluidos pero no limitados a la recolección de desechos, seguridad o vigilancia, mantenimiento, embellecimiento y mejora de áreas comunes y recreativas, su equipamiento, mantenimiento de dichos equipos y accesorios, el pago de gastos administrativos, pólizas de seguro y demás relacionados con la propia operación, administración y mantenimiento del CONDOMINIO, además de aquellos que señale la Asamblea de Condóminos y la LEY. En caso de no estar individualizado el servicio de cada FILIAL por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, será considerado gasto común el recibo de agua del condominio, de forma que cada propietario asuma y pague lo que le corresponda, ya sea la parte proporcional que le corresponda pagar según el monto del recibo a pagar por el servicio de agua (en caso de no existir medidor individual), o su consumo en caso de existir medidor individual, todo de conformidad con la tarifa de agua vigente al día de cobro; quedando facultada la Administración para deshabilitar la conexión del servicio de agua de aquella o aquellas personas que no paguen a tiempo por dicho servicio, ya que el no pago del agua pone en riesgo el suministro de agua para el resto de los condóminos. A efectos de proceder con inhabilitación del servicio de agua y para no poner en riesgo la vida y salud de las personas, la Administración deberá habilitar una fuente de agua cercana a la filial, para que sus residentes puedan abastecerse de agua para sus necesidades básicas. **k) LEY:** Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley Numero siete mil novecientos treinta y tres, del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve y sus reformas. **l) PARQUEOS:** Aquellas filiales o áreas comunes identificadas como tales en la escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio, que serán destinadas al aparcamiento de vehículos según las disposiciones del presente reglamento. **m) PERSONAL:** Se refiere a los trabajadores, servicio doméstico, servicio de limpieza, jardinería en general, servicio de seguridad, o cualquier persona que labore para el CONDOMINIO, sus habitantes y/o propietarios. **n) PROVEEDOR:** La persona física o

jurídica que brinde o suministre servicios al Condominio, condóminos o residentes. **o)**

**REGLAMENTO A LA LEY:** Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Número Treinta y Dos Mil Trescientos Dos – H, publicado el diecinueve de abril del año dos mil cinco y sus reformas. **p) REGLAMENTO:** El

Reglamento de Condominio y Administración del Condominio Residencial Horizontal y Vertical Bosques de Café. **q) REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES:** El

Reglamento promulgará la Administración y/o la Asamblea de Condóminos con el fin de regular lo relacionado a temas constructivos una vez terminada la totalidad de la construcción del Condominio por parte del desarrollador. Dicho reglamento regulará entre otras cosas lo correspondiente a remodelaciones y modificaciones a las filiales y de considerarse necesario, podrá contemplar la creación de una Comisión de construcción que tendrá las facultades que el reglamento le atribuya. **r)**

**REGULACIONES CONDOMINALES:** A nivel general, se refiere a todas aquellas regulaciones que acuerde y apruebe la Asamblea de Condóminos y/o la Administración en uso de sus facultades, tendientes a complementar el presente Reglamento y aquellas tendientes a mejorar y normar de mejor forma las situaciones que se puedan presentar entre condóminos, de éstos con la administración y con

cualquier tercero **s) VISITANTES:** Son las personas que ingresan al Condominio por cualquier concepto, ya sean invitadas por la Administración, los condóminos y/o sus habitantes, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título. **TRES: Campo**

**de Aplicación.** El presente Reglamento regula las relaciones y será de aplicación obligatoria entre los condóminos, titulares de derechos reales, arrendatarios, subarrendatarios, visitantes ocupantes y/o cualquier otra persona que ingrese, ejerza o disfrute de algún derecho sobre el CONDOMINIO, quienes además deberán sujetarse a lo establecido por la LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO y su reglamento, así como por las demás leyes y regulaciones vigentes y aplicables.

**CUATRO: Destino y Descripción del Condominio:** Destino y Descripción del Condominio: El destino general del Condominio Residencial Horizontal y Vertical Bosques de Café, es RESIDENCIAL, de tipo habitacional unifamiliar. El CONDOMINIO

consta de trescientas cincuenta y tres fincas filiales en total, de las cuales trescientas ocho serán residencias, y se desglosan así: cincuenta y cuatro son casas de habitación, y Doscientas cincuenta y cuatro estarán ubicadas en edificios y serán apartamentos, y cuarenta y cinco fincas filiales serán estacionamientos ubicadas en los sótanos de cada edificio, así como por los bienes y áreas de propiedad común que constan en los planos constructivos y demás elementos que enumera la presente escritura, la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Reglamento a la Ley y los que por su propia naturaleza o destino tengan esa condición, bienes todos estos en los cuales el propietario de cada FILIAL tendrá derechos y obligaciones proporcionales al coeficiente que represente el área fijada a cada filial, con excepción de las limitaciones establecidas en el presente reglamento. **CAPITULO II. LOS BIENES**

**PROPIOS Y COMUNES: CINCO: Bienes propios:** Constituyen bienes propios de uso exclusivo de sus titulares, las FILIALES y sus accesorios, así como los espacios necesarios para aprovechamiento que no estén identificadas por la LEY, el REGLAMENTO o la escritura de afectación al régimen de propiedad horizontal como Bienes Comunes. **SEIS: Bienes Comunes:** Se consideran bienes comunes los siguientes: a) El terreno donde se asienta el CONDOMINIO. b) Los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, los entresijos, techos de los edificios, además las vías de acceso, salida y desplazamiento interno. c) Los espacios destinados al uso del personal encargado de la administración o designado por esta, mantenimiento o seguridad del CONDOMINIO. d) Las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques de todo tipo, bombas de agua, pozos, plantas de tratamiento de aguas y otros. e) Los ascensores, los incineradores de residuos, los equipos adquiridos por el condominio para el mejoramiento, ornato, mantenimiento y conservación de sus áreas comunes y de recreación. f) Los ductos o conductos de los bienes y/o servicios que disfrutan los condóminos, tales como ductos de aire acondicionado y de basura, conductos y tuberías de agua, redes eléctricas, mecánicas, de comunicación y/o cualquier otra índole destinados a llevar servicios al

CONDOMINIO y/o sus FILIALES. g) La casa club, sus accesorios y bienes adquiridos por el condominio, h) Las facilidades y/o áreas comunes, i) Todos aquellos bienes y/o servicios definidos por la escritura de afectación o la LEY, REGLAMENTO A LA LEY, o el REGLAMENTO como bienes comunes o aquellos destinados al bienestar común o adquiridos por el condominio. **SIETE:** La enumeración anterior no es taxativa, pues también son comunes las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del condominio, aparte de las que expresamente sean consideradas como tales por la Asamblea de Condóminos. **CAPITULO III: DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.** **OCHO:** Los PROPIETARIOS tendrán el dominio exclusivo sobre su (s) FILIAL (ES) estando facultados para enajenar, gravar y disponer mediante toda clase de actos o contratos respecto al suyo, con las limitaciones establecidas por LEY o por el presente REGLAMENTO, de igual forma podrán arrendar o disponer de sus derechos de propiedad, respetando siempre la legislación vigente y demás REGULACIONES CONDOMINALES. **NUEVE:** Queda entendido que la disposición de la FILIAL, lleva consigo el derecho de copropiedad en los bienes del CONDOMINIO por ser estos inseparables a esta. Los adquirentes de los respectivos derechos y cualquier persona que habite bajo cualquier modalidad el condominio, estarán obligados a respetar el destino general de las edificaciones y en particular el de cada una de las fincas filiales; de igual forma deberán respetar y acatar las disposiciones del presente reglamento y demás regulaciones que dicte la administración y la Asamblea de condóminos, sin que pueda alegar ignorancia a las mismas y entendiendo que la filial responderá por aquellas obligaciones pecuniarias que tenga con el Condominio, independientemente de quién es su propietario o de quién las generó. **DIEZ:** En caso de venta y/o traspaso por cualquier título de una filial, el transmitente estará obligado a presentar al adquirente o al Notario Público que efectúe el traspaso, una certificación emitida por el Administrador del Condominio en la que se haga constar en estado en que se encuentra dicha filial con relación al pago de sus obligaciones condominales, incluido pero no limitado a las cuotas condominales, gastos comunes, multas, intereses, y otros. La misma obligación aplicará en aquellos

casos en que la filial esté a nombre de una sociedad y se de una cesión parcial o total de sus acciones o cuotas según el caso, de forma tal que el adquirente de las mismas conozca del estado real de la (s) filial (es) con relación a sus obligaciones condominales, toda vez que según se indicó, serán las filiales correspondientes las que respondan por las eventuales obligaciones con el condominio, siendo que si el adquirente omite el deber legal de solicitar la referida certificación, conoce que la filial o filiales que adquiere responderán por las obligaciones y/o deudas existentes, incluso aquellas generadas antes de operar el referido traspaso o cesión. **ONCE:** Los propietarios podrán establecer a su costa servicios para uso exclusivo siempre que no incumplan las regulaciones condominales ni perjudiquen y/o alteren la tranquilidad de los demás propietarios o terceras personas, ni que vaya en detrimento de los otros propietarios o que lesionen o afecten la estética o armonía del CONDOMINIO. De igual forma, los propietarios u ocupantes de filiales bajo cualquier título, deberán usar la filial de acuerdo con el destino de la misma, sin que puedan destinar la misma a una finalidad distinta a la dispuesta a la establecida por la escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio y este REGLAMENTO. **DOCE:** Todo PROPIETARIO está obligado a permitir el ingreso de la Administración o el personal que esta indique, a su FILIAL con el fin de efectuar el mantenimiento o las reparaciones necesarias para el bienestar del CONDOMINIO y sus habitantes, considerándose la negativa a permitir el ingreso una falta grave que atenta contra los intereses del condominio. **TRECE.** Para efectuar modificaciones interiores en una FILIAL el PROPIETARIO o su ocupante deberán notificar por escrito a la Administración del condominio de quién efectuará la obra, en que consistirá la misma y su alcance, así como la fecha prevista para efectuarla y su fecha de finalización, quedando entendido que están prohibidas las obras que afecten estructuras, fachadas construidas, instalaciones, accesos y otra parte de la edificación del Condominio, salvo que las mismas cuenten con autorización previa y expresa de la Asamblea de Propietario y/o la Administración. El propietario de la filial velará y será responsable de que los trabajos se realicen en horas y días hábiles, en el horario que al efecto

determine la Asamblea de condóminos por mayoría simple y/o la Administración, pudiendo esta habilitar los días sábados desde las ocho horas y treinta minutos hasta el medio día. Queda entendido que el PROPIETARIO asume la obligación de obtener de las instituciones respectivas, todos y cada uno de los permisos requeridos para la realización de las obras, además es el responsable de velar por el buen comportamiento de las personas que realicen la obra y de responder por los eventuales daños y perjuicios que causen al condominio, los condóminos, sus habitantes y sus bienes. De igual forma, el propietario deberá velar para que los materiales utilizados en dichas obras se mantengan fuera de las áreas comunes y sean depositados en lugares no visibles. En casos muy calificados, la Administración podrá autorizar la permanencia e ingreso de materiales y equipo en áreas comunes del condominio. **CATORCE: Reglas para reunir, segreggar, dividir y/o afectar las fincas filiales:** Los condóminos, sin necesidad de aprobación previa de la Asamblea de condóminos, podrán reunir fincas filiales colindantes para conformar una sola unidad bajo un único título de propiedad, siempre y cuando dicha reunión no ponga en riesgo la estructura del condominio, sus servicios y filiales, bajo el entendido de que la reunión que no requiere aprobación previa de la Asamblea de Condóminos deberá respetar la forma de la fachada del resto de las filiales, caso contrario, deberá el interesado seguir el procedimiento correspondiente para la variación de fachadas contenido en el presente reglamento. Para efectos de reunión de filiales y determinar el valor y coeficiente de la filial resultante, se sumarán los valores y coeficientes de las filiales a reunir, siendo dicha sumatoria la que aplique para los efectos de determinar el valor y coeficiente de la filial resultante de la reunión. Por la naturaleza del condominio NO se permite la división y/o segregación de fincas filiales, de igual forma no es permitida su afectación a subcondominio. **QUINCE: Lenguaje arquitectónico del Condominio:** Los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, serán responsables de mantener sus fincas filiales en apropiadas condiciones, de manera que no perjudiquen la imagen general del Condominio, para lo cual, con el fin de respetar la uniformidad del condominio, deberán respetar las siguientes



disposiciones: **a) Arquitectura:** La arquitectura de todas las filiales debe permanecer armoniosa entre si, por lo que cualquier variación exterior de índole arquitectónica que se desee hacer a la fachada del condominio o sus filiales, deberá ser aprobada por al menos dos terceras partes del total de votos del condominio mediante Asamblea General de Condóminos celebrada para tal efecto, no así aquellas variaciones o modificaciones internas no perceptibles desde el exterior; **b) Fachadas:** No podrán los propietarios cambiar ni alterar las fachadas ya construidas de sus FILIALES, ni decorar las paredes externas, cambiar el color de la pintura exterior de sus filiales, puertas, ventanas exteriores, salvo que por acuerdo de dos terceras partes del total de votos del condominio, la Asamblea de Condóminos haya autorizado la modificación de la fachada, quedando entendido que aquellas variaciones de diseño que efectúe el desarrollador y/o empresa constructora durante el proceso constructivo, no constituirá modificación y/o variación de las fachadas, ya que la protección a la modificación de estas se refiere a las fachadas ya construidas. Para que la Asamblea de condóminos pueda aprobar la modificación de la fachada, el condómino interesado deberá presentar a la Asamblea un anteproyecto de la modificación de fachada acompañado de planos confeccionados por un profesional responsable y cronograma de obras, a efectos de que la Asamblea apruebe o desapruebe dicha modificación. Los tonos de las ventanas deberán ser uniformes a los existentes y no se permitirá la instalación de ventanas o polarizados de otro tono. En el caso de los colores de las cortinas o persianas perceptibles desde el exterior, los mismo deberán ser tonos claros y neutros, preferiblemente blanco o crema. **c) Colores:** Las FILIALES del Condominio utilizarán los colores de pintura existentes y cualquier variación quedará sujeta al mismo procedimiento indicado en el aparte a) del presente artículo. Los condóminos serán responsables de mantener sus construcciones o unidades residenciales y ampliaciones en apropiadas condiciones de pintura, de manera que no perjudiquen la imagen del Condominio. **d) Equipo Electromecánico:** Antenas de televisión, radio y otras antenas eléctricas, plato de satélite o similares, equipos de aire acondicionado, electrónicos y de cualquier otra índole que requieran instalación en el exterior de la

FILIAL, no podrán ser instalados, contruidos o permitidos, salvo que medie la aprobación previa y escrita por parte del Administrador del condominio. Esta restricción no prohibirá la instalación y mantenimiento de un plato de satélite en la propiedad, siempre y cuando dicho plato no esté visible desde los accesos vehiculares o peatonales del Condominio, ni afecte su estética y cuente con la aprobación escrita del Administrador. Una antena o plato de satélite pequeño pueden ser montados en una pared lateral interna de una filial si los mismos no son perceptibles desde el exterior de la FILIAL y su instalación haya sido aprobada por la Administración. Equipos de calefacción y aire acondicionado externos deberán ser colocados preferiblemente a nivel del suelo, o en lugares no perceptibles a la vista desde el exterior de la FILIAL, en principio su instalación en la parte frontal de los techos o paredes exteriores quedan prohibidas. Esta medida podrá ser variada a criterio de la Asamblea General de Condóminos por acuerdo tomado por mayoría simple. **e)**

**Jardinería y paisajismo:** Los condóminos deberán mantener las áreas verdes y jardines de sus FILIALES o asignadas a estas en perfecto estado de ornato y conservación, utilizando preferiblemente una naturaleza similar a la de las áreas verdes comunes del Condominio. Los condóminos serán responsables de mantener los sistemas de riego automatizados de sus fincas filiales, en caso de que los hubiere. En ningún caso los condóminos podrán mantener en sus áreas verdes privativas vegetación que produzca o que se prevea sobre bases razonables que producirá malos olores, problemas sanitarios y de ornato, o que cause daños en la infraestructura externa o subterránea del Condominio, los servicios o sistemas instalados para el uso común o privativo de otros condóminos. En tal caso, la Administración del Condominio prevendrá al condómino del retiro inmediato y definitivo de la vegetación dañina o que pudiere causar dichos daños o problemas en el Condominio. El costo y mantenimiento de los jardines de cada filial, serán responsabilidad del Condómino. Si el propietario incumple la instalación y/o el mantenimiento de la jardinería establecida en este documento, la Administración instalará y/o mantendrá dicha jardinería en esa área, y el costo será incluido dentro de

la cuota de mantenimiento que le corresponda pagar a dicha filial. Los condóminos beneficiarios de áreas verdes denominadas como “área común de uso restringido”, podrán realizar el cerramiento de las mismas mediante setos a una altura que no sobrepase el metro cincuenta a partir del nivel de suelo de la referida área verde, en caso de requerir por razones justificadas una altura superior o un cerramiento que además de setos conlleve malla ciclón, deberá contar con la autorización previa y expresa de la Asamblea de propietarios mediante acuerdo tomado por mayoría simple

**DIECISÉIS:** Los propietarios o quienes de él deriven su derecho, deberán abstenerse en todo caso, de ejecutar actos que afecten, impidan o disminuyan la utilización o disfrute de las áreas comunes, sus instalaciones y/o servicios, o la tranquilidad de los condóminos, aún si estos se dieran en el interior de su propiedad. **DIECISIETE:** Todo propietario estará obligado a contribuir según las disposiciones del presente reglamento con los gastos comunes, seguros, impuestos cuando proceda y otros presupuestos excepcionales, en el entendido que de todo pago que efectúen los condóminos, se utilizará en primera instancia para pagar los eventuales daños ocasionados al condominio por culpa o negligencia del condómino, su familia, los habitantes de la filial y sus invitados, empleados o proveedores, posteriormente se imputará al pago de los eventuales intereses o multas pendientes de pago y en última instancia al pago de cuotas extraordinarias y ordinarias respectivamente. Las cuotas que no se cubran puntualmente harán incurrir al propietario en el pago de una cláusula penal equivalente al cinco por ciento mensual sobre el monto adeudado a partir del quinto día hábil y por el tiempo que dure el atraso, además del pago de ambas costas en el caso de una eventual ejecución. La finca filial queda afectada como garantía, en forma preferente y desde su origen por incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario o condómino llegue a tener con el condominio. Las cuotas se pagarán en mensualidades adelantadas. **DIECIOCHO: Son gastos comunes:** a) los impuestos, tasas nacionales o municipales o contribuciones que afecten la propiedad total, las debidas por el inmueble en general o a los bienes comunes, y cualquiera otra obligatoria sobre los bienes o áreas comunes; b) Las primas por seguro de las

construcciones de áreas comunes, contra incendio, terremoto, rayos u otros siniestros, así como cualquier seguro que adquiriera en condominio; c) Los de administración, mantenimiento, equipamiento, cuidado, vigilancia y limpieza del CONDOMINIO y sus bienes y áreas comunes; d) Los servicios especiales en la edificación o en los bienes comunes, tales como el alumbrado de la calle de ingreso, aceras, puertas, corredores, portones o casetas del guarda, agua para esta así como los servicios de áreas o bienes comunes, incluido pero no limitado a energía eléctrica para bombas de agua, energía y servicios de emergencia, telecomunicaciones, energía y mantenimiento de los ascensores u otros similares; e) Las reparaciones, sustituciones, adquisiciones y mejoras que se realicen en los bienes comunes debidamente autorizadas por la Asamblea de Propietarios y/o la Administración; f) Los gastos que el ADMINISTRADOR efectuare en el ejercicio de sus funciones; g) Los enceres, productos o demás elementos necesarios para la conservación, limpieza y buen servicio de los bienes comunes; h) Los autorizados por Asamblea de Propietarios y aquellos que la ley o el presente reglamento estimare comunes; i) El costo de adquisición de bienes comunes acordado por los propietarios pero únicamente para aquellos que lo hubieran dispuesto, para uso de ellos en particular, de acuerdo con el artículo veintiséis de la ley referida; j) el costo de la mano de obra, pintura y/o materiales necesarios para el mantenimiento en óptimo estado de las fachadas y áreas comunes, el cual, en el caso de la pintura de las fachadas y áreas comunes deberá efectuarse al menos cada dos años, salvo que la Asamblea de condóminos disponga otro plazo, acuerdo que deberá tomarse por al menos las dos terceras partes del total del condominio. k) Cualquier otro que establezca la LEY, el REGLAMENTO o acuerde la Asamblea de condóminos. **DIECINUEVE: De los Parques o Estacionamientos:** De los Parques o Estacionamientos: Las filiales destinadas a estacionamiento o parqueo pertenecen a su respectivo propietario y al igual que el resto de las filiales están obligadas a cumplir con el presente REGLAMENTO y muy particularmente las contenidas en el presente numeral, en lo que les resulte de aplicación según su naturaleza. Se dispone que las áreas comunes destinadas a

estacionamientos, por su naturaleza pertenecen a todos los condóminos, razón por la que ningún condómino u ocupante del inmueble podrá marcar o reservar en ellos áreas de uso preferencial para su FILIAL. Queda además entendido en cuanto a los estacionamientos o parqueos, en todo momento los PROPIETARIOS o sus inquilinos estarán obligados a:

- a) Respetar en todo momento los espacios de PARQUEO.
- b) Aparcar su (s) vehículos en forma adecuada, dentro de los espacios delimitados para tal efecto, sobre todo sin invadir o de alguna forma obstaculizar los espacios aledaños.
- c) No aparcar más de un vehículo de cuatro ruedas o dos de dos ruedas por espacio asignado. EXCEPCIÓN: A pesar de contar con dos ruedas, sólo se permitirá aparcar una carreta o remolque por espacio de parqueo, siempre y cuando el tamaño de la misma permita cumplir a cabalidad con lo establecido por el presente reglamento.
- d) No aparcar o detener sus vehículos de tal forma que obstruyan o interfieran con la libre circulación, seguridad o visibilidad de los demás condóminos, conductores y peatones.
- e) No efectuar reparaciones o servicios de mantenimiento a sus vehículos que puedan afectar la seguridad, salubridad u ornato del condominio, salvo que dichas reparaciones sean excepcionales y necesarias para facilitar el retiro del vehículo del condominio.
- f) Conservar en buen estado de mantenimiento su (s) vehículo (s), con el fin de que este (os) no afecte o alteren la seguridad, salubridad, tranquilidad y ornato del CONDOMINIO y sus habitantes.
- g) Acatar y solucionar de forma inmediata las observaciones y/o recomendaciones que efectúe el Administrador o la Asamblea de Condóminos, caso contrario facultará a estos para tomar las medidas correctivas y sancionadoras que establezca la LEY o el presente REGLAMENTO, pudiendo al efecto el Administrador, cargar el costo de las medidas correctivas a la cuota de mantenimiento del condómino infractor.
- h) Tomar las precauciones necesarias con el fin de resguardar su vehículo así como los bienes y/o accesorios que se encuentren en este.
- i) Se permite la utilización de alarmas en los vehículos siempre y cuando su funcionamiento sea el óptimo y no se active dicho mecanismo injustificadamente en el CONDOMINIO, caso contrario se considerará como una infracción al presente REGLAMENTO, procediendo en primera instancia el Administrador amonestar por

escrito a la persona que utilice el vehículo en cuestión o al condómino, con el fin de que solucionen el problema de forma inmediata. En caso de persistir tal situación el Administrador estará facultado para gestionar y ejecutar la salida del vehículo en cuestión del CONDOMINIO, cuyo costo se adicionará a la cuota mensual inmediata siguiente que debe pagar la FILIAL del infractor o utilizada por este. Igual obligación deberán guardar los invitados de los Propietarios o sus Inquilinos. j) Queda prohibida la utilización de los espacios de parqueo y garajes para fines distintos al aparcamiento de vehículos, incluido pero no limitado a su utilización como bodega o espacio para el almacenamiento de cajas, basura, bolsas o cualquier otro bien que produzca desorden o altere el ornato y la armonía del condominio. k) Queda terminantemente prohibido el aparcamiento de vehículos Autobuses, busetas o camiones dentro del CONDOMINIO, de igual forma no se permitirá aparcamiento de vehículos que por su tamaño igualen o superen el espacio asignado como parqueo y/o dificulten la utilización de los parqueos vecinos o colindantes. De igual forma es prohibido aparcamiento de forma permanente en los parqueos comunes cualquier tipo de vehículo, remolque o carreta, motocicletas, cuadraciclos y cualquier otro bien mueble. l) En cuanto a la circulación de vehículos dentro del condominio deberá respetarse lo previsto por la ley de tránsito vigente, autorizándose de forma expresa el ingreso de las autoridades correspondientes así como de los funcionarios del Instituto Nacional de Seguros u otras aseguradoras a efectos de atender cualquier colisión o accidente que suceda dentro de las instalaciones del CONDOMINIO. Asimismo el tránsito de vehículos dentro del Condominio debe realizarse a baja velocidad a un máximo de veinte kilómetros por hora; m) No se permite el uso de bocina en la entrada o en el interior del condominio; n) Queda entendido según lo dispone el presente reglamento y la ley que regula la materia, que ningún condómino o residente del condominio puede apropiarse de los espacios comunes de parqueo, salvo que la Asamblea disponga lo contrario. Cualquier violación a lo antes indicado se considerará como una infracción al presente REGLAMENTO, procediendo en primera instancia el Administrador amonestar por escrito a la persona causante de la violación o al condómino

responsable, con el fin de que éste solucione el problema en un plazo no superior a veinticuatro horas de recibida la comunicación. En caso de persistir tal situación el Administrador estará facultado para gestionar y ejecutar la salida del vehículo en cuestión del CONDOMINIO, cuyo costo se adicionará a la cuota mensual inmediata siguiente que debe pagar la FILIAL del infractor o utilizada por este. Igual obligación deberán guardar los invitados de los Propietarios o sus Inquilinos. **VEINTE: Derecho de paso:** Todo propietario queda obligado a permitir la ejecución de trabajos de reparación de elementos comunes en techos, pisos, paredes, entrepisos, tuberías, ductos de toda clase y/o cualquier otro lugar que se requiera del CONDOMINIO. Sobre todas las fincas filiales existe un derecho de paso a favor de la administración del condominio, a efectos de que este y/o el personal que contrate tenga acceso por las filiales a los elementos comunes que requieran inspección, mantenimiento, reparación o sustitución **VEINTIUNO:** En caso de que un propietario decida vender o a dar en arrendamiento su propiedad, estará obligado a comunicarlo al Administrador a fin de poner en conocimiento de dicha situación a los demás propietarios del condominio, pero sin que ello impida la negociación. El nuevo propietario o arrendatario debe aceptar expresamente en el respectivo contrato, las regulaciones que derivan de este Reglamento. **VEINTIDÓS:** Los ocupantes, residentes y/o arrendatarios y sus visitas o trabajadores, deberán evitar molestias para los demás propietarios o habitantes del condominio derivadas del uso indebido de su FILIAL y serán solidariamente responsables con el condómino y la FILIAL de cualquier violación al presente reglamento, las regulaciones de la Asamblea y la Ley. **VEINTITRÉS: Prohibiciones.** Además de cualquier otra prohibición que contenga el presente REGLAMENTO, las aprobadas por la Asamblea de Condóminos, la LEY o el Reglamento a la ley, queda prohibido a los Propietarios, inquilinos y a cualquier habitante del CONDOMINIO por el título que sea, el: a) Destinar sus filiales para sus usos distintos a los establecidos por la escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio. b) Arrendar o ceder total o parcialmente su derecho de propiedad para fines ilícitos. c) Alterar directa o indirectamente la tranquilidad de los demás propietarios o habitantes de condominio

mediante actos no permitidos o prohibidos por la LEY, el presente REGLAMENTO o por cualquier otra norma legal aplicable. d) La contaminación sónica o de cualquier otra índole del condominio incluidas pero no limitadas las causadas por el uso irracional de instrumentos musicales o de sonido, equipos electrónicos, radios, reproductores de música o sonido, televisores o equipos de sonidos o similares en general, así como luces, ruidos o vibraciones de cualquier tipo. El horario para realizar fiestas y actividades sociales de este Condominio será definido por la Asamblea de Condóminos por mayoría simple. Fuera de este horario se puede tener invitados adentro de las filiales, siempre y cuando permanezcan dentro de estas y el ruido no afecte, moleste o perturbe a los vecinos del resto del complejo, preferiblemente las puertas externas y ventanas deberán permanecer cerradas. e) Realizar actos o actividades ilícitas o contrarias a la moral o buenas costumbres, tampoco podrá incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes comprometiendo la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del CONDOMINIO. f) Arrojar objetos, basura en los pasillos y áreas comunes generales; de igual forma está prohibido acumular basura en las FILIALES o quemarla en el interior de las mismas, así como obstruir con basura los pasillos o lugares de acceso de los módulos g) La tenencia de materiales explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos o que pueda producir enfermedades infectocontagiosas, así como materiales que entrañen peligro para la seguridad de los edificios o resulten perjudiciales para las personas o de aquellos otros materiales que produzcan malos olores, humo o cualquier clase de molestias que puedan atentar en cualquier forma contra la salud o tranquilidad de los condóminos. h) Cambiar las fachadas de las FILIALES ni decorar, pintar o transformar de cualquier forma las paredes, ventanas o áreas comunes de forma distinta al CONDOMINIO, sin contar con autorización previa y expresa de la Asamblea según los porcentajes de votación requeridos por la LEY o el presente REGLAMENTO, incluido pero no limitado a lo indicado en el artículo quince del Reglamento de Condominio y Administración. i) Tender o colocar ropa, alfombras, ductos u objetos o cualquier otro tipo de prenda en áreas que sean visibles desde las áreas comunes del



CONDOMINIO. j) Ingresar o mantener en el CONDOMINIO cualquier clase de animales no domésticos. Cada PROPIETARIO estará facultado a tener animales domésticos sin que los mismos sean criados o cuidados con fines comerciales y en el entendido de que dichas mascotas no alteren la tranquilidad y salubridad del CONDOMINIO o sus habitantes, debiendo cada dueño de mascota mantenerlas en su FILIAL. En caso de que los condóminos deseen pasear a sus mascotas por las áreas comunes, deberán en todo momento llevar una correa o cualquier otro implemento que le permita mantener el control de su mascota, además tendrán la obligación recoger y limpiar los desechos fecales que dejen sus mascotas en el CONDOMINIO incluida su propia FILIAL con el fin de no comprometer la salubridad y tranquilidad del condominio y sus habitantes, debiendo evitar a toda costa la generación o propagación de malos olores, plagas y/o enfermedades. Es prohibida la permanencia de mascotas en las áreas comunes, salvo cuando las mismas se encuentren con correa bajo estricta vigilancia de su dueño, el cual deberá ser un adulto responsable. Tampoco se permite la permanencia de mascotas en los garajes o estacionamientos, aunque se encuentren amarradas o enjauladas. Por su peligrosidad, queda terminantemente prohibido el ingreso de perros de la raza Pitbull Terrier, Rotweiler, Doberman, American Staffordshire, salvo que la Asamblea de propietarios disponga lo contrario por mayoría simple. De igual forma todo propietario de mascota deberá velar porque la misma no emita ruidos excesivos que afecten o alteren la tranquilidad del resto de los condóminos o sus habitantes. Cualquier violación a lo aquí dispuesto facultará al Administrador en primera instancia para amonestar por escrito al propietario de la mascota y en caso de reincidencia podrá exigir la expulsión de la mascota del CONDOMINIO. Igual sanción se aplicará en caso de queja justificada de un condómino o residente sobre alguna mascota y que la misma haya sido respaldada o ratificada por otro condómino o el reporte de la seguridad del condominio, así como en aquellos casos en que la propia Administración haya verificado tal circunstancia. Quedan excluidos de la presente prohibición los peces o peceras que deseen instalar los condóminos o sus residentes en sus FILIALES, siempre y cuando no se

mantengan en ellos animales peligrosos o no domésticos. k) Queda además prohibido encender y acelerar vehículos con sistemas de escapes que causen contaminación sónica a los habitantes del condominio; l) Será terminantemente prohibido utilizar los accesos peatonales y vehiculares del condominio para que los niños o adultos jueguen o practiquen deporte afectando la circulación vehicular o poniendo en riesgo la seguridad o integridad física de los condóminos y sus habitantes. La Asamblea podrá disponer si autoriza la realización de ciertas actividades y regular la forma de realizarlas; m) Queda prohibido a los condóminos o residentes del condominio colocar botellas, envases, recipientes o cualquier otro artículo similar en las ventanas de sus filiales que se aprecien u observen desde las áreas comunes del condominio; n) Queda prohibido a los menores de edad el ingerir licor o sustancias prohibidas en las instalaciones del condominio, de igual forma no podrán conducir vehículos sin contar con el respectivo permiso para hacerlo, incluido pero no limitado a vehículos, cuadracíclos y motocicletas. **VEINTICUATRO:** Cuando una reparación se origine por la culpa, negligencia o imprudencia de algún propietario, residente, o de quien en su nombre ocupa la FILIAL, se Autoriza al Administrador para que el costo de la reparación sea cobrado íntegramente a la FILIAL en el recibo de la cuota de mantenimiento inmediato siguiente como un sólo monto indivisible por tratarse de un gasto común, de forma tal que en caso de negativa dicho monto pueda ser cobrado mediante los medios previstos por la LEY y el presente Reglamento. **VEINTICINCO:** El arrendamiento o cesión de derechos que haga el propietario no lo eximen del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le imponen la Ley, la escritura del Condominio, este Reglamento y demás regulaciones aplicables.

#### **CAPITULO IV: REGULACIONES Y DISPOSICIONES SOBRE BIENES COMUNES**

**DEL ÁREA RESIDENCIAL DEL CONDOMINIO.** **VEINTISÉIS:** Con el fin de regular y facilitar la utilización de la áreas y bienes comunes del condominio por parte de los condóminos, sus visitantes y usuarios, se establecen las siguientes reglas de acatamiento obligatorio para los condóminos, arrendatarios, subarrendatarios, residentes, ocupantes o usuarios del condominio, las cuales deberán hacerse de

conocimiento del personal que contraten los condóminos. **VEINTISIETE: DE LA FACULTADES DE RESERVAR LA CASA CLUB:** Todo condómino, arrendante, subarrendante, ocupante o residente de una de las filiales del condominio, debidamente acreditado como tal ante la Administración del Condominio, tendrá la facultad de reservar para una fecha específica la utilización de la Casa Club de la sección en la cual reside, con el fin de realizar eventos sociales en que tenga participación directa y en el entendido de que salvo autorización previa y expresa de la Asamblea, no podrán ser de carácter comercial, religioso y/o político. Dicha reservación deberá efectuarse con una antelación mínima de cinco días y un máximo de tres meses. Con el fin de tener un control efectivo las reservaciones de la Casa Club, el Administrador del condominio, o la persona que designe la Asamblea, contará con una agenda en la cual anotará el día y hora de la reservación, la fecha del evento, el tipo de evento que se llevará a cabo, el nombre y números de teléfono del solicitante y la fecha de solicitud de reservación, información la cual estará a disposición de los demás condóminos. La Asamblea de condóminos por mayoría simple, podrá disponer que los condóminos tengan la facultad de reservar otras casas club de otros sectores diferentes al cual residente, acuerdo el que además deberá establecer las reglas de reservación y utilización. **VEINTIOCHO: DEL HORARIO DE UTILIZACIÓN DE LA CASA CLUB PARA EVENTOS:** Con el fin de resguardar la tranquilidad y armonía del condominio, así como para obtener una justa distribución entre los condóminos de la Casa Club, los condóminos celebrarán una Asamblea en la que fijaran los diferentes horarios de reservación de la Casa Club y las horas que comprenden dichos horarios, de igual forma se fijará el máximo de reservaciones de la Casa Club que pueda hacer cada condómino dentro del periodo de un año calendario, así como cualquier otra regulación adicional que quieran se aplique en cuanto a la Casa Club o cualquier otro bien común. **VEINTINUEVE: DE LAS RESERVACIONES ADICIONALES:** El condómino, inquilino, residente que haya agotado las reservaciones de la Casa Club según los parámetros que defina la Asamblea, podrá eventualmente efectuar reservaciones adicionales, en el entendido de que tendrá prioridad sobre su

reservación la de otro condómino, residente o inquilino que tenga derecho para efectuarla según los artículos anteriores y no haya agotado sus reservaciones. En este caso el condómino que agotó su derecho a reservación de la Casa Club, podrá efectuarla en el entendido de que la misma quedará firme si con ocho días de anticipación a la fecha del evento, ninguna otra persona con derecho a reservar, ha manifestado su intención de hacerlo. Queda claro que los derechos a reservar no son de carácter acumulable. **TREINTA: OBLIGACIÓN DEL RESERVANTE:** La persona con derecho a reservar, tendrá la obligación de velar para que en cada evento que se efectúe, se resguarde la integridad lo los bienes comunes del condominio y sus accesorios, así como la tranquilidad y seguridad de los demás condóminos, siendo esa persona y su filial la responsable por los eventuales daños y perjuicios que se causen a los bienes del condominio o sus condóminos. De igual forma, será responsabilidad de la persona que efectúa la reservación dejar al terminar el evento, la Casa Club y sus alrededores en perfectos estado de limpieza, recogiendo la basura que esta hubiese generado, empacándola en bolsas apropiadas para tal efecto y depositándola en el lugar correspondiente, según se establece en el presente reglamento. Queda entendido que la limpieza del lugar se tendrá que efectuar como acto seguido a la conclusión de la actividad. Una vez terminado el evento, el reservante deberá hacer entrega de la Casa Club al Administrador o al guarda en su defecto. **TREINTA Y UNO: DEPÓSITO DE LA RESERVACIÓN:** Toda reservación requiere de un depósito cuyo monto fijará la Asamblea de Condóminos o el Administrador del Condominio, dicho depósito será cancelado al Administrador del condominio o la persona que la Asamblea designe, depósito sin el cual no se podrá formalizar la reservación. Este depósito se utilizará para cubrir cualquier daño o perjuicio que se cause con la celebración de la actividad, sin perjuicio de cobrar la diferencia en caso de que los daños sean superiores a la suma del depósito, caso en el cual se le incluirán, previa liquidación de los mismos, en la cuota de mantenimiento de la filial que generó la reservación y responsable del evento. De igual forma en caso de que no se limpie adecuadamente la Casa Club según lo indicado en el artículo anterior, se utilizará la

totalidad del depósito para cubrir los gastos de limpieza de la Casa Club y sus accesorios. En caso de no existir daño o perjuicio que cubrir por la actividad, el depósito correspondiente se devolverá dentro de los siguientes cinco días de celebrado el evento o a elección suya, se le aplicará como pago anticipado de la cuota de mantenimiento inmediata siguiente. **TREINTA Y DOS. SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE RESERVACIÓN:** Se deberá efectuar con al menos quince días naturales antes de la fecha reservada, con el fin de permitir a los otros condóminos utilizar la Casa Club en esa fecha, caso contrario, si la cancelación no se efectúa con la indicada antelación, se perderá el depósito rendido, cuyo monto se utilizará para la compra de bienes o realización de mejoras para la Casa Club. **TREINTA Y TRES: IMPOSIBILIDAD DE RESERVAR LA CASA CLUB.** Los días domingo y feriados de ley, no se podrá reservar la Casa Club, con el fin de que la misma sea aprovechada por los residentes. **TREINTA Y CUATRO: DE LA RIGUROSIDAD DE HORARIOS:** Queda prohibido a las personas que utilicen la Casa Club, sobrepasar en la actividad los horarios fijados por la Asamblea de Condóminos. En caso de violación a los horarios establecidos el condómino, inquilino o residente será sancionado con la pérdida de su derecho a reservar por los próximos tres meses sin perjuicio de las otras sanciones establecidas por LA LEY, REGLAMENTO A LA LEY o el presente REGLAMENTO. **TREINTA Y CINCO: DE LAS PISCINAS:** Sin perjuicio de las futuras regulaciones que establezca la Asamblea de Condóminos, las cuales serán de carácter obligatorio para todos los CONDÓMINOS, habitantes del condominio o sus VISITANTES, toda persona que utilice las piscinas del condominio quedará obligada a lo siguiente: a) Toda persona que utilice la piscina lo hará bajo su cuenta y riesgo, en caso de menores estos necesariamente deberán ser acompañados de un adulto, preferiblemente sus padres o una persona designada por estos, b) Queda terminantemente prohibido ingresar a la piscina con vestimenta no apta para dicho propósito, c) Queda prohibida la utilización de la piscina cuando se le este dando mantenimiento o limpieza, d) Queda terminantemente prohibido ingresar o introducir a la piscina o sus alrededores comida y objetos de vidrio, de igual forma no se podrá

ingresar a la piscina bebidas alcohólicas, ni tender ropa en las barandas, paredes o demás elementos que componen el área de piscina, e) De igual forma por tratarse de un condominio familiar, quedan terminantemente prohibidas las escenas amorosas en el área de piscina o demás áreas comunes, f) El horario de apertura y cierre de la piscina será fijado por la Asamblea de Condóminos según su mejor conveniencia por mayoría simple del total de votos del condominio. **TREINTA Y SEIS: De las Canchas de Tenis:** a) Toda persona que utilice la cancha de tenis estará obligada a utilizar la vestimenta y zapatos adecuados para la práctica de dicho deporte, b) Con el fin de velar por el óptimo estado de las canchas de tenis y su mantenimiento, queda terminantemente prohibido el ingreso y utilizar en las canchas de tenis juguetes a control remoto, bicicletas, triciclos, patinetas, cuadraciclos y en general cualquier otro bien mueble que pueda causar deterioro a la superficie de las canchas y sus accesorios o que no sea apto o propio para la práctica de dicho deporte, de igual forma no se permitirá bajo ninguna circunstancia el ingreso de mascotas o animales a las canchas de tenis, ni la práctica de deportes diferentes al tenis; c) Toda reservación de las canchas de tenis se hará por hora con el Administrador o la persona que la Asamblea designe y su anticipación no podrá superar en ningún momento las veinticuatro horas, de igual forma un mismo condómino o núcleo familiar no podrá reservar las canchas de tenis por más de dos horas el mismo día, en horario diurno, sea de las seis a las diecisiete horas y por una hora en horario nocturno de las diecisiete horas a las veintidós horas; dicha prohibición no se aplicará si las canchas se encuentra libre o no existen reservaciones de otros condóminos; d) La reservación de las canchas se perderá si dentro de los quince minutos de la hora de reservación el reservante o condómino no se presenta a las canchas debidamente vestido para la práctica del deporte con su contrincante o pareja; e) En todo momento las personas que utilicen las canchas de tenis deberán guardar su compostura, quedando expresamente prohibidos dentro de las canchas los gritos, insultos o señales obscenas; f) Queda terminantemente prohibida la utilización de las canchas de tenis para fines distintos a la práctica de dicho deporte; g) En caso de existir iluminación en

las canchas de tenis, el administrador del condominio o la asamblea de condóminos en su defecto, serán los encargados de fijar la cuota que se cobrará por iluminación de las canchas de tenis. **TREINTA Y SIETE: De las Canchas Multiuso:** Corresponderá a la Administración del condominio definir las actividades o juegos que podrán practicarse en las canchas multiuso, respetando siempre las siguientes regulaciones generales, sobre todo, debiendo velar por la conservación de las canchas, evitando la realización de actividades que puedan generar deterioro a su superficie y/o sus accesorios. a) Toda persona que utilice la cancha multiuso estará obligada a utilizar la vestimenta y zapatos adecuados para la práctica del deporte. b) Con el fin de velar por el óptimo estado de las canchas y su mantenimiento, queda terminantemente prohibido el ingreso de objetos que puedan causar deterioro a su superficie y sus accesorios o que no sea apto o propio para la práctica de las actividades autorizadas por la Administración; c) La Administración fijará las reglas para la reservación de las canchas multiuso, o podrá acordar que las mismas no son sujetas a ser reservadas. d) En todo momento las personas que utilicen las canchas deberán guardar su compostura, quedando expresamente prohibidos dentro de las canchas los gritos, insultos o señales obscenas; e) En caso de existir iluminación en las canchas, el Administrador del condominio o la asamblea de condóminos en su defecto, serán los encargados de fijar la cuota que se cobrará por utilización de la iluminación; f) La Asamblea de Condóminos estará facultada para fijar las demás regulaciones de uso y disfrute de las Canchas. **TREINTA Y OCHO: De Los Juegos Infantiles:** a) Los juegos infantiles son de uso exclusivo para menores de edad, debiendo para su buen funcionamiento acatarse de forma rigurosa las especificaciones del fabricante para su utilización, sobre todo las relativas a edad y peso; b) Queda terminantemente prohibida la utilización de dichos bienes por parte de adultos que pongan en riesgo la conservación o funcionamiento de los bienes que posea el condominio para juegos infantiles; c) Que igualmente prohibido el ingreso de mascotas o animales de cualquier tipo a dichas áreas; d) Todo menor deberá estar acompañado de un adulto responsable del cuidado y comportamiento de él o los menores en el área de juegos

infantiles; e) Todo deterioro causado a los juegos infantiles por malas prácticas o utilización indebida generan responsabilidad y serán sancionados según el procedimiento que establece el presente reglamento para las infracciones al mismo.

**TREINTA Y NUEVE: De las Areas de BBQ o Asado..** Sin perjuicio de las demás reglas que fije la Administración, se establecen a nivel general las siguientes: a) Tendrán derecho a su utilización, todo residente legal del CONDOMINIO bajo cualquier título; b) Para su utilización, podrá reservar el área con la menos tres días de antelación y el máximo de reservaciones anuales de dicha área, será establecido por la Administración del condominio. c) En caso de haber varios interesados en reservar el área para la misma fecha y hora, la asignación se hará por orden de solicitud y la cantidad de veces que ha utilizado el área según el máximo de veces de utilización que fije la Administración; d) La Administración fijará el monto que deba cancelar el reservante del área de BBQ; e) El número de personas a facultada a utilizar el área de asados, será fijada por la administración de forma tal que optimice el uso de dicha área sin perjudicar o afectar la seguridad, tranquilidad del CONDOMINIO y sus residentes. f) Es obligación de los usuarios entregar el área en el mismo estado en que les fue prestada, caso contrario se le cobrará el costos de la limpieza. salvo que la Administración disponga lo contrario. g) El horario de utilización de dichas áreas será fijado por la Administración. h) El propietario de la FILIAL y el reservante serán solidariamente responsables por cualquier daño que se generen a dichas áreas o sus accesorios, así como por el incumplimiento de su parte o sus invitados de las regulaciones condominales. i) Queda prohibida la utilización de equipos de sonido a alto volumen.

**CUARENTA: De la utilización del Business Center.** A nivel general, sin perjuicio de otras que establezca la Administración, todo usuario del Business Center, deberá respetar los siguientes lineamientos: a) La reservación del Business Center se hará a través de la Administración del Condominio, quien además fijará el consto de su utilización; b) En caso de requerir mover o instar equipo en el Business Center, deberá coordinarlo con la Administración y contar con su autorización previa y escrita; c) En términos generales, por la naturaleza del área, se prohíbe el ingreso de niños, salvo



que estos estén acompañados por un adulto, caso en el cual deberán comportarse con propiedad, quedando prohibido realizar juegos o actividades físicas en dicha área, los gritos, silbidos o cualquier otro comportamiento no apto para dicha área, todo a criterio de la Administración, quien además podrá establecer otro tipo de regulaciones; d) En caso de existir equipos en el Business Center, la Administración fijará las reglas de su utilización. **CUARENTA: Regulaciones complementarias a las Áreas Comunes:** La Asamblea de Condóminos y en su defecto la Administración, estarán facultada para fijar cualquier otro tipo de regulaciones de uso y disfrute de las áreas comunes, sin que ello implique variación al presente reglamento y las cuales una vez aprobadas serán de acatamiento obligatorio. **CUARENTA Y UNO: Imposibilidad de Reservar Áreas Comunes.** Para tener derecho a reservar áreas comunes, la FILIAL de la cual deriva el derecho del solicitante, debe estar al día en el pago de obligaciones condominales de todo tipo, incluida pero no limitada, a las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias. **CAPÍTULO V: REGULACIÓN SOBRE DESECHOS.** **CUARENTA Y DOS:** Será responsabilidad de cada condómino, inquilino o residente depositar la basura en bolsas aptas para dicho fin y velar que de dichas bolsas no emanen olores o líquidos nocivos para los demás condóminos o residentes, y se encuentran debidamente cerradas. De igual forma la basura será depositada en los ductos o depósitos que para tal efecto posee el condominio. El horario para sacar la basura será fijado por la Asamblea de condóminos. El condominio tendrá depósitos de basura dedicados exclusivamente al depósito de materiales reciclables, los cuales serán puestos en estañones plásticos dentro del depósito destinado para tal efecto, quedando terminantemente prohibido depositar basura común o de tipo orgánica en los depósitos destinados para reciclaje, los cuales como se indicó estarán debidamente identificados dentro del condominio y su ubicación no podrá modificarse salvo acuerdo unánime del total de miembros del condominio. Se consideran materiales reciclables los siguientes: plásticos, latas de aluminio, papel periódico, y envases o recipientes de vidrio. Con el afán de evitar pestes y malos olores queda terminantemente prohibido colocar bolsas frente a las respectivas filiales o en las

áreas comunes del condominio. Si por alguna razón la basura no fue recogida por la persona que designe la Asamblea, si corresponde, o se sacó fuera del horario establecido por la Asamblea de Condóminos, es día domingo o feriado de ley, será responsabilidad del propietario ir a colocarla dentro del depósito de basura con que cuenta el condominio. Cada condominio será responsable de deshacerse de la basura no tradicional. **CAPÍTULO VI: DE LA SEGURIDAD. CUARENTA Y TRES:** El condominio contará con la seguridad que determine la asamblea, servicio el cual se prestará según las recomendaciones del Administrador, la propia Asamblea y la junta o comité de condóminos, preferiblemente se contratará la seguridad a una compañía que cumpla todos los requerimientos legales que exige la legislación costarricense incluido pero no limitado a su registro en el Ministerio de Seguridad y la debida portación de armas por parte de sus oficiales, de igual forma deberá contar con las pólizas y seguros que exija la seguridad social, el Instituto Nacional de Seguros y el propio condominio. A criterio de la Asamblea y la Administración, el personal de seguridad deberá colaborar con la Administración del Condominio, canalizando y reportando en bitácora las quejas e incidentes que acontezcan a deshoras, de igual forma, levantará el informe o reporte respectivo, el cual deberá ser firmado y entregado al Administrador dentro de las veinticuatro horas siguientes a acaecido el hecho. **CUARENTA Y CUATRO:** El portón de ingreso al área residencial del condominio, una vez concluido el proceso constructivo en su totalidad, preferiblemente permanecerá cerrado en todo momento, tanto el acceso vehicular como el peatonal, siendo ambos accesos vigilados por el personal de seguridad contratado para tal efecto. **CUARENTA Y CINCO:** En caso de que un no residente solicite el ingreso al área residencial del condominio, el personal de seguridad, de forma respetuosa le requerirá su nombre y el nombre de la persona que busca, así como el número de filial, con el fin de comunicarse con el residente a efectos de que autorice su ingreso. **CUARENTA Y SEIS:** El personal de seguridad llevará un registro de todas las personas no residentes que ingresen al condominio, dicho registro deberá contener el día, la hora de ingreso y egreso, nombre de la persona o personas que ingresaron,

número de identificación y el número de la filial o lugar al que se dirigieron, así mismo deberá indicar el medio por el que ingresaron y la placa o identificación del vehículo en su caso. Dicho registro tendrá un duplicado, con el fin de que la Administración del condominio tenga copia del mismo. **CUARENTA Y SIETE:** De igual forma el ingreso de proveedores del condominio será regulado por el personal de seguridad de la respectiva área, en el entendido de que la Administración entregará al personal de seguridad una lista de proveedores autorizados a ingresar al condominio, de forma tal que cualquier otra persona que se identifique como proveedor y no esté dentro de esta lista no podrá ingresar al condominio, salvo que el Administrador autorice lo contrario, situación que será debidamente documentada. Los autobuses, camiones repartidores o vehículos pesados que puedan de alguna forma dañar los bienes o accesos del condominio deberán permanecer fuera de este y su autorización de ingreso deberá ser acordada por la Administración. **CUARENTA Y OCHO:** Además de las normas antes indicadas, los condóminos mediante mayoría simple en Asamblea podrán a la hora de contratar con la empresa de seguridad respectiva, establecer otras regulaciones o disposiciones de seguridad que serán vinculantes para los condóminos y los habitantes del condominio.. **CAPITULO VII: ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN:** **CUARENTA NUEVE:** Los órganos de Gobierno y Administración que regirán el CONDOMINIO serán: A) La Asamblea de Condóminos 'y B) El Administrador. **CINCIENTA: Las Asambleas de Condóminos:** Estará constituida por los propietarios de las FILIALES válidamente convocados. Las Asambleas de condóminos serán presididas por un Presidente nombrado por la Asamblea para tal efecto, de igual forma se nombrará un secretario ad hoc, el cual levantará y asentará en libros el acta correspondiente además de guardar y archivar como corresponde los documentos de la asamblea, incluido pero no limitado a la lista y control de asistencia, personerías, poderes y documentos de respaldo. Serán **Asambleas Ordinarias** aquellas que se realicen una vez al año para conocer el informe y rendición de cuentas de la Administración, así como para aprobar el presupuesto de gastos del periodo correspondiente. Cualquier otro asunto será tratado en **Asamblea Extraordinaria**. En

una misma Asamblea se podrán tratar asuntos de carácter ordinario y extraordinario, si la convocatoria así lo expresare. **CINCUENTA Y UNO:** Cuando una filial llegare a pertenecer a diversas personas en copropiedad o cuando sobre ella se hubiere preconstituido derechos reales como los de usufructo, uso o simple posesión, tanto los copropietarios como los titulares de dichos derechos reales y el nudo propietario deberán estar representados por una sola persona en la Asamblea de Condóminos. **CINCUENTA Y DOS:** Será posible ejercer la representación de uno o más condóminos mediante el otorgamiento de poder especial que deberá acreditarse al momento de la celebración de la Asamblea. Este poder debe estar debidamente autenticado por Notario Público. Queda entendido que para ejercer el voto en las Asambleas, cada condómino deberá acreditar su condición con documentación idónea, la cual presentará al inicio de la Asamblea, bajo pena de no poder ejercer el voto por no haber acreditado su condición de condómino. **CINCUENTA Y TRES:** Corresponderá a la Asamblea de Condóminos: **a)** Nombrar, según conveniencia del condominio una Junta de Condóminos, integrada por al menos cuatro miembros y que tendrá la función principal de facilitar la ejecución de los acuerdos tomados por la asamblea de condóminos, facilitar la relación entre los condóminos y el Administrador, coadyuvar al Administrador en su función, pudiendo al efecto opinar y formular recomendaciones sobre la forma de resolver reclamos de condóminos o terceras personas, conflictos entre condóminos y entre estos y la Administración, sin perjuicio de que la Asamblea de Condóminos le confiera facultades adicionales. **b)** Nombrar, remover, reelegir o sancionar al Administrador así como fijar su remuneración y atribuirle a este, facultades adicionales a las conferidas mediante el presente reglamento. **c)** Conocer del informe de administración de los estados de cuenta que el administrador debe rendir, **d)** Autorizar las reparaciones y mejoras que se hicieren en la edificación, los edificios y áreas comunes; **e)** Acordar o desaprobar la ampliación del CONDOMINIO, tanto en las áreas comunes, como privadas y la adquisición de otros bienes; **f)** Acordar y fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias del CONDOMINIO, **g)** Otorgar los poderes con las facultades que estimen convenientes, **h)** Crear los

órganos internos que considere necesarios para la buena administración del condominio y su funcionamiento. **i)** Nombrar, según conveniencia del condominio una Junta de Condóminos, integrada por al menos cuatro miembros y que tendrá la función principal de facilitar la ejecución de los acuerdos tomados por la asamblea de condóminos, facilitar la relación entre los condóminos y el Administrador, coadyuvar al Administrador en su función, pudiendo al efecto opinar y formular recomendaciones sobre la forma de resolver reclamos de condóminos o terceras personas, conflictos entre condóminos y entre estos y la Administración, sin perjuicio de que la Asamblea de Condóminos le confiera facultades adicionales. **j)** Regular y normar lo referente a los bienes comunes y aprovechamiento de las áreas comunes, así como fijar las multas por concepto de sanciones al presente reglamento, resolver sobre la materia que la LEY pone bajo su competencia, y en general, conocer, y decidir en todos los asuntos de interés general para el CONDOMINIO, acordando las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del condominio y sus servicios. **CINCUENTA**

**Y CUATRO:** La Asamblea de Condóminos se reunirá por lo menos una vez al año en las instalaciones del Condominio o en el lugar que la convocatoria determine, siempre y cuando el mismo sea dentro del Área Metropolitana. **CINCUENTA Y CINCO:** La Asamblea de Condóminos se reunirá de forma extraordinaria cuando así lo convoque el Administrador o cuando así lo convoquen los condóminos, según las disposiciones de la LEY, su reglamento y el presente REGLAMENTO. Las resoluciones tomadas por la Asamblea de Condóminos obligarán a todos los condóminos, aún a los ausentes o disidentes, con las consecuencias y obligaciones que dichos acuerdos conlleven.

#### **CAPITULO VIII: DE LAS CONVOCATORIAS, QUÓRUM Y ACUERDOS:**

**CINCUENTA Y SEIS:** La convocatoria para Asamblea General de Condóminos será realizada por el Administrador en cualquier tiempo o cuando el conjunto de propietarios que represente como mínimo un tercio del valor del condominio se lo pida, y deberá realizarse la convocatoria con una antelación mínima de **ocho días naturales** a la celebración de la asamblea, mediante comunicación escrita a todos los condominios teniéndose por válida aquellas comunicaciones efectuadas al correo

electrónico que cada condómino reportó al Administrador. De igual forma, la convocatoria y notificación de la misma podrá efectuarse mediante carta circular entregada en la respectiva filial, o en su defecto a criterio del Administrador, se publicará aviso con la antelación indicada en uno de los periódicos de mayor circulación nacional, sin que para el computo del plazo se cuente el día de publicación ni el de celebración de la Asamblea. En caso de que el nombramiento del Administrador se encuentre vencido, este aún así conservará la facultad de convocar a la Asamblea de condóminos, hasta que esta última inscriba su reelección o el nombramiento de su sustituto. **CINCUENTA Y SIETE:** Corresponderá al Administrador verificar el quórum para su celebración, debiendo al efecto confeccionar una lista de asistencia que contendrá los datos necesarios para comprobar la efectiva asistencia, la cual deberá estar firmada por cada condómino asistente a la asamblea o su respectivo apoderado. De igual forma el Administrador confeccionará un expediente de la Asamblea en la cual incluirá la lista de asistencia debidamente firmada por los Asistentes y el Presidente y Secretario de la Asamblea, así como todos aquellos documentos de respaldo que acreditan la representación de los asistentes, tales como poderes y certificaciones, dicho expediente será entregado al Administrador del condominio quien será en última instancia la persona encargada de su custodia. **CINCUENTA Y OCHO:** El quórum de la Asamblea de Condóminos en primera convocatoria será el que represente como mínimo las dos terceras partes del valor del CONDOMINIO según la escritura constitutiva. Si no se logra el quórum en la primera convocatoria, en quórum en segunda convocatoria estará constituido por la asistencia de cualquier número de asistentes. Las diversas convocatorias podrán hacerse el mismo día, siempre que esté separada una de la otra por un lapso de treinta minutos cuando menos y las mismas deberán contener el orden del día, el lugar, el día y la hora en que se llevará a cabo la Asamblea, así como la indicación de ser la primera o segunda convocatoria. **CINCUENTA Y NUEVE:** Los acuerdos o determinaciones serán aprobados por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor total del condominio, salvo las siguientes excepciones en que se requiere de mayoría

calificada: A- REQUIEREN DE ACUERDO UNÁNIME DE LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS. i) La modificación del destino general del condominio; ii) La variación del área proporcional de las filiales en relación con el área total del condominio o al área de los bienes comunes; iii) La renuncia al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes; iv) Gravar o enajenar el condominio en su totalidad; v) La variación de las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración B- REQUIEREN EL ACUERDO DE UN NÚMERO DE VOTOS QUE REPRESENTA AL MENOS DOS TERCERAS PARTES DEL TOTAL DEL VALOR DEL CONDOMINIO: i) Variar el destino especial de una finca filial. ii) Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos; iii) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse; iv) Autorizar o desautorizar el arrendamiento de cosas comunes; y v) Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio. C- REQUIEREN MAYORÍA SIMPLE: Cualquier otro acuerdo, incluido pero no limitado a la aprobación de reglamentos o regulaciones internas de condominio tendientes a optimizar el uso de los bienes y servicios comunes será aprobado por mayoría simple. **SESENTA:** El voto de cada propietario valdrá conforme al porcentaje de valor que le corresponda a su finca filial según lo expresado en la escritura constitutiva del Condominio. **SESENTA Y UNO:** De cada Asamblea se levantará un acta la cual se asentará en el Libro respectivo, mismo el cual deberá estar debidamente legalizado o autorizado por la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público o por quien la LEY disponga. En dicho libro se consignarán los acuerdos tomados los cuales serán firmados por el Presidente y Secretario nombrados por dicha Asamblea. El quórum de la asamblea se verificará mediante la firma por parte de cada condómino o su representante de la lista de asistencia, la cual dentro de otros datos deberá contener como mínimo, el nombre del condómino, su representante, si corresponde, número de filial y porcentaje de votación en la asamblea y firma del condómino o representante. **CAPITULO IX: DE LA**

**ADMINISTRACIÓN. SESENTA Y DOS:** La Administración del Condominio, así como de los bienes comunes con todas sus atribuciones corresponde al Administrador quien podrá ser un condómino o no. Su nombramiento durante el primer período será de cinco años, contados a partir de su nombramiento. Una vez concluido el primer período, para los períodos sucesivos el nombramiento del administrador será por períodos de un año, pudiendo ser reelecto de forma sucesiva por la Asamblea de condóminos. El Administrador ejercerá la representación judicial y extrajudicial del Condominio con facultades de APODERADO GENERALÍSIMO SIN LIMITE DE SUMA, pudiendo al efecto proceder a la apertura y manejo de cuentas bancarias de todo tipo en cualquier moneda con un banco o institución financiera con ofician abierta en el territorio nacional, de igual forma podrá otorgar poderes especiales y especiales judiciales conservando su ejercicio. Tanto su reelección, como su remoción corresponderán a la Asamblea General de Condóminos mediante acuerdo tomado por el valor total del Condominio. En el caso de incumplimiento grave de sus funciones, el nombramiento del Administrador podrá ser revocado libremente por la Asamblea de Condóminos según el quórum antes indicado. El nombramiento de Administrador podrá recaer tanto en personas físicas como jurídicas. La remuneración que debe pagársele al Administrador la fijará la Asamblea de Condóminos. **SESENTA Y TRES:** Corresponderá al Administrador: a.- La atención y vigilancia de los bienes y servicios comunes; b.- La atención y cuidado de las instalaciones y servicios generales; c.- La realización de todos los actos referentes a la administración y conservación de las edificaciones, pudiendo al efecto proceder a la apertura y manejo de todo tipo de cuentas bancarias a nombre del condominio en cualquier institución bancaria con oficinas abiertas en el territorio nacional, d.- Velar por el mantenimiento higiénico de las áreas de acceso, aceras, zonas recreacionales y demás áreas comunes; e.- Recaudar las cuotas condominales y demás pagos a favor del condominio de forma efectiva en la forma que determine la Asamblea de condóminos, preferiblemente mediante depósito en la cuenta del condominio, efectuar los pagos de los gastos comunes; llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos; la



recaudación de las cuotas mensuales por gastos comunes e impuestos que corresponden a cada propietario; f- Mantener el orden velando porque no se irrespeten las REGULACIONES CONDOMINIALES, la moral y buenas costumbres ni se perturbe en forma alguna a los propietarios o habitantes del condominio, estando facultado para tomar las medidas que considere pertinentes en contra de quienes perturben el orden y la tranquilidad, e imponer conforme a lo dispuesto en este reglamento y el artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la propiedad en Condominio, número siete mil novecientos treinta y tres, todas las sanciones que estime convenientes o le indique la asamblea de propietarios y/o comité de condóminos, llámese prevenciones escritas, sanciones o multas, a los condóminos; podrá inclusive en caso de faltas reiteradas, proceder a gestionar y efectuar el desalojo del infractor conforme lo faculta la LEY y según el proceso sumario dispuesto por el Código Procesal Civil. Igualmente se podrá imponer las sanciones dispuestas por el artículo veintidós de la LEY contra los ocupantes del inmueble que no sean propietarios; **g)** Suministrar la información necesaria a un Contador Público Autorizado para que este emita la o las certificaciones de las sumas que los propietarios adeuden por concepto del pago de las cuotas que les corresponden satisfacer. Dicha certificación de conformidad con LA LEY constituirá título ejecutivo hipotecario, pudiendo el Administrador interponer procesos judiciales, administrativos o de cualquier naturaleza, de igual forma podrá representar al condominio en cualquier proceso que se platee en su contra; **h)** Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Condóminos y las directrices de la Junta de condóminos; **i)** Vigilar el trabajo de los empleados que atienden los diversos servicios del Condominio, cuyo nombramiento y remoción estarán a su cargo; **j)** Realizar y ordenar las reparaciones necesarias de los diversos servicios cuando éstos se interrumpan o funcionen anormalmente; **k)** Abrir a nombre del condominio y manejar de forma cuidadosa y eficiente las cuentas bancarias que considere necesarias para una buena contabilidad, estando al efecto autorizado a nombrar terceros firmantes en dichas cuentas las cuales podrán ser abiertas en cualquier tipo de moneda y en cualquier institución financiera con oficina abierta en el territorio nacional; **l)**

Determinar el o los lugares en que pueden o no colocarse rótulos o letreros así como su tipo y especificaciones, lo mismo que autorizar o no según el caso y las regulaciones del presente reglamento, sin poder referirse a la colocación de rótulos durante el proceso constructivo por parte de la empresa Desarrolladora o Promotora del proyecto, ya que esta tendrá plena libertad de decidir la forma y ubicación de los mismos. De igual forma determinará el Administrador la colocación o no de antenas radio receptoras de televisión, de aparatos de frecuencia modulada y otros similares, pudiendo autorizar o no su colocación y con plena libertad para indicar su ubicación según los intereses del condominio y que dichos equipos no sean visibles desde otras áreas comunes del condominio o en su caso, desde el exterior de la filial interesada en su colocación; y **m)** Tomar las medidas adecuadas para regular la correcta circulación de vehículos y estacionamiento de estos en los lugares de aparcamiento del condominio y vigilar que tal estacionamiento se produzca ordenadamente según las regulaciones del presente condominio y la Asamblea; **n)** De conformidad con el artículo cuarenta y uno del reglamento a la LEY, será facultad del Administrador y expresamente queda autorizado para que sin necesidad de acuerdo previo de Asamblea de condóminos ni participación de los propietarios, proceda a la constitución de servidumbres sobre áreas comunes del condominio que se requieran para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos y el condominio a favor de las instituciones del Estado o de empresas de servicios públicos. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:** De igual forma está facultado el Administrador para suscribir a nombre del condominio los contratos o escrituras públicas necesarias para obtener servicios a nombre del condominio, pudiendo al efecto el administrador a nombre del condominio y sobre sus áreas comunes, comparecer ante Notario Público a otorgar escrituras de servidumbre, derechos de paso y/o donación a favor instituciones públicas o privadas encargadas de proveer los servicios que requiere el condominio, incluido pero no limitado al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, el Instituto Costarricense de Electricidad, la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, estando igualmente facultado el

administrador para firmar las escrituras o contratos respectivos, escrituras o contratos adicionales, notas y cualquier otro documento tendiente a lograr la obtención de servicios a nombre del condominio. En el caso particular de las donaciones, de conformidad con el artículo mil cuatrocientos ocho del Código Civil, el Administrador tendrá facultades de Apoderado Especialísimo, pudiendo al efecto realizar todos y cada uno de los actos antes indicados, sin necesidad de acuerdo de Asamblea. SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO. **o)** Comunicar al acreedor hipotecario de las obligaciones garantizadas con cualquier filial parte del condominio, la falta de pago de cuotas u obligaciones condominales por parte del condómino; **p)** Convocar de forma correcta a la Asamblea de Condóminos conforme lo establece el presente reglamento y la Ley; **q)** Realizar todos los actos necesarios para garantizar una adecuada administración, conservación y mantenimiento del condominio; **r)** En caso de no existir representante nombrado por la Asamblea, será facultada del Administrador el representar al condominio en todas las Asambleas de Condóminos del Condominio Principal, ejerciendo todos y cada uno de los derechos que como condómino tiene el condominio en dichas Asambleas, pudiendo al efectos recibir convocatorias, participar en las asambleas firmar listas de asistencia y demás controles que lleve la asamblea, figurar como Presidente o Secretario de la Asamblea, ser miembro de comités o comisiones, presentar propuestas, ejercer el voto, tomar acuerdos, oponerse a ellos, defender posturas, solicitar nulidades, impugnar acuerdos y/o asambleas, firmar los libros de actas y en general ejercer todos y cada uno de los derechos que como condómino tiene el condominio en el condominio principal. **SESENTA Y CUATRO:** Si el Administrador designado, llegare a tener certeza de alguna irregularidad cometida por quien le haya precedido en el ejercicio del cargo y no lo pone en conocimiento de la Asamblea de Propietarios dentro de un plazo no mayor de veinte días naturales a partir del conocimiento del hecho será solidariamente responsable con los anteriores administradores por el resultado de tales irregularidades. **SESENTA Y CINCO:** Deberá abrirse una cuenta bancaria a nombre del condominio, en la que una vez abierta, deberán depositarse todos los ingresos que se reciban, todo pago se hará girando

contra dicha cuenta las sumas respectivas mediante cheque para atender las operaciones que demanda la administración del condominio, y el Administrador autorizará a la persona o las personas que puedan girar contra dicha cuenta bancaria y en las condiciones, que él determine. **CAPITULO X: DISPOSICIONES**

**FINANCIERAS SESENTA Y SEIS** El Administrador gestionará ante las autoridades correspondientes, el pago de los impuestos y tasas territoriales y municipales o de cualquier otra índole, sobre las áreas comunes siempre que ello sea posible, y tanto cada propietario deberá pagar la parte proporcional de impuestos que le correspondan, cumplidamente. **SESENTA Y SIETE:** Al elaborarse el presupuesto, se señalará la remuneración que corresponda pagarse al Administrador y a los proveedores y/o empleados del Condominio, **SESENTA Y OCHO:** El presupuesto anual de ingresos y egresos se confeccionará asignando a cada propietario su contribución conforme al porcentaje de valor de su respectiva FILIAL, o lo que disponga la Asamblea de Condóminos. En el evento de que las sumas fijadas no fueren suficientes, para cubrir los gastos y hubiere déficit, se comunicará a la Asamblea de Condóminos a fin de tomar las medidas necesarias para resolver el problema. **CAPITULO XI. PROCEDIMIENTO, MULTAS Y SANCIONES.** **SESENTA Y**

**NUEVE:** Las faltas cometidas por los propietarios y por quienes de éstos sus derechos, serán sancionados conforme a las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el presente Reglamento, sin perjuicio de las multas o sanciones que fije la asamblea de condóminos, las cuales serán aprobadas por mayoría simple. Las multas o sanciones serán fijadas en primera instancia por la Asamblea de condóminos, debiendo ser aprobadas las mismas por mayoría simple de votos presente. Si por alguna circunstancia, no se hubieren fijado multas específicas, se aplicará de forma genérica la multa contenida en el artículo quince de la LEY.

**SETENTA:** Salvo lo establecido de los procedimientos especiales establecidos en el presente REGLAMENTO para situaciones particulares, toda queja por infracciones a la LEY, el presente reglamento, regulaciones condominales o normas de convivencia debidamente aprobadas contra uno o varios condóminos deberá formularse de forma

verbal o escrita ante el Administrador del condominio, o en su defecto de oficio por iniciativa de este en caso de haber presenciado la infracción. El Administrador o quien este designe, registrará la fecha de la queja o infracción, el nombre del denunciante y el presunto infractor en un libro o registro llevado para tal efecto, debiendo proceder así: A) En primera instancia, dentro de las veinticuatro horas hábiles siguientes al recibo de la queja a comunicarla por escrito al supuesto infractor, apercibiéndolo en el mismo acto de solucionar la situación que genera la queja, para lo cual se le concederá un término de cuarenta y ocho horas contadas a partir del recibo de la comunicación antes indicada, con el fin de que solucione o subsane la situación que generó la queja. B) En caso de que el infractor corrija la situación dentro del término antes indicado, el Administrador anotará tal situación en el Registro de quejas procediendo a su archivo, todo lo cual informará en su momento a la Asamblea de Condóminos. C) Si por el contrario, el infractor no soluciona la situación dentro del término indicado en el aparte A) anterior, se emitirá nueva prevención en la que se le concederá un plazo final máximo de cuarenta y ocho horas a partir de su recibo para subsanar la falta, con la advertencia de que en caso de no subsanar la irregularidad dentro del último plazo concedido, se hará acreedor de la multa equivalente a un salario base, la cual se cobrará de pleno derecho si al vencimiento del plazo no ha subsanado la falta correspondiente, lo cual se hará constar mediante reporte del Administrador. D) Si un mes después de aplicada la multa indicada en el aparte inmediato anterior, persiste la violación o incumplimiento al reglamento, se realizará un tercer apercibimiento a efectos de que solucione la situación, mismo el cual llevará implícito la aplicación de una multa equivalente a dos salarios base, apercibimiento el cual indicará que de no solucionarse la situación dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes contadas a partir de su recibo, el Administrador procederá conforme lo faculta el inciso c) del artículo veintitrés de la LEY, sin perjuicio de entablar otro tipo de acciones tendientes obtener el pago de multas, intereses o cuotas de cualquier tipo que estuvieren pendientes de pago. Queda entendido que de conformidad con la Ley y el presente reglamento, la finca filial será que responda por las multas y/o sanciones

pecuniarias que imponga el condominio, las cuales se cobrarán con la cuota de mantenimiento del condominio. **SETENTA Y UNO: INFRACCIONES POR PROCESOS CONSTRUCTIVOS.** En caso de que las infracciones se deban a procesos constructivos o de remodelación no permitidos por la LEY, el presente REGLAMENTO y demás regulaciones condominales, se aplicará en primera instancia el procedimiento indicado en el artículo inmediato anterior en cuanto a la primera prevención que haga el ADMINISTRADOR, la cual irá acompañada además de la orden de suspensión de las obras y la indicación de que por su actuación u omisión se hizo acreedor de una multa equivalente a dos salarios bases. En caso de que subsista la irregularidad y se incumpla con la orden de suspensión en abierta contravención al presente reglamento y la ley, será causal de desalojo, debiendo además el infractor restituir las cosas a su estado original, caso contrario, el ADMINISTRADOR podrá proceder con la demolición en su caso y restitución de las obras a su estado original, todo por cuenta del infractor y garantizado, según la LEY y el presente REGLAMENTO con la finca filial en cuestión. **SETENTA Y DOS:** Cuando el propietario cometiere faltas o fuere infractor de las disposiciones del presente Reglamento, la LEY o su reglamento, el Administrador estará facultado de conformidad el presente Reglamento y los artículos veintidós y veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, para tomar las medidas del caso a efectos de obtener el desalojo y poner la propiedad en arrendamiento o fideicomiso, en tanto le siga perteneciendo al infractor. Cuando el propietario no habite, utilice ni ocupe el inmueble, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones contempladas por LEY o el presente REGLAMENTO, sin perjuicio a la responsabilidad civil solidaria de propietario y su filial. De igual forma, el Administrador del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, por cuenta de este, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el REGLAMENTO, la LEY y su reglamento, o que de forma alguna altere la convivencia normal de los condóminos. **SETENTA Y TRES:** Conforme a lo dispuesto en este Reglamento, el Administrador del condominio estará facultado y tendrá la obligación

de solicitar al infractor y a la autoridad judicial competente, que aplique al infractor, sea éste propietario u ocupante por cualquier título, una multa equivalente a un salario base, conforme a lo dispuesto por el artículo quince de la LEY o su desalojo según corresponda. Las sumas recaudadas por multas o intereses se destinarán a obras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

**SETENTA Y CUATRO:** Todo propietario que se encuentre en mora por pago de cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, y sus respectivas multas, además de las sanciones que establece el presente Reglamento y la Ley, faculta al Administrador para que suspenda hasta la normalización de la situación, sus derechos sobre los servicios comunes que recibe, ya que conoce y acepta que con su mora o incumplimiento no está contribuyendo al pago de los mismos. **SETENTA Y CINCO:**

**Resolución de conflictos y/o disputas:** Resolución de conflictos y/o disputas: Los conflictos, discrepancias y/o disputas que se presenten en el condominio serán resueltos según lo establece el presente reglamento y la LEY, en el entendido de que en primera instancia todo conflicto, discrepancia y/o disputa los resolverá el Administrador, quien en casos muy calificados o complejos, podrá consultar a la Asamblea de Condóminos sobre su posible solución. En caso de que la situación persista y no se pueda solucionar, el conflicto se resolverá en sede judicial según la jurisdicción que establezca la legislación procesal civil vigente. En caso de disputas entre los condóminos y la Administración del Condominio, así como cualquier otro conflicto o disputa no expresamente regulada por el presente reglamento, serán resueltos en primera instancia por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá ser convocada de conformidad con los procedimientos contenidos en el presente REGLAMENTO, las resoluciones de la Asamblea serán vinculantes para las partes y de acatamiento obligatorio. Si una vez emitida la resolución de la Asamblea, el conflicto persiste, los interesados deberán acudir a la sede judicial, según la jurisdicción que establezca la legislación procesal civil, a efectos de procurar una resolución definitiva a su diferendo o conflicto. **CAPITULO XII. PROCESO DE VENTA**

**DEL PROYECTO Y VENTA DE FILIALES, RÓTULOS Y VISITAS:** **SETENTA Y SEIS:**

La empresa Desarrolladora y/o promotora del CONDOMINIO podrá, durante el proceso de venta de todas sus filiales, instalar rótulos o vallas publicitarias, que tendrán la ubicación y serán del tamaño que la empresa desarrolladora y/o promotora consideren pertinentes para lograr una efectiva promoción del proyecto o condominio, de igual forma estarán facultadas para mantener en el interior del condominio un puesto, “stand” u oficina de ventas y recibir a los posibles compradores, siempre respetando la seguridad del condominio. Los rótulos o vallas publicitarias se podrán instalar en la parte interna o externa del condominio en el entendido de que tendrán un carácter temporal, debiendo removerlos una vez vendida la última de sus filiales a una tercera persona. **SETENTA Y SIETE:** Con el fin de contribuir de forma ordenada a la venta o alquiler de filiales que hagan los propietarios particulares -no la empresa desarrolladora y/o Promotora del Proyecto- se permitirá la instalación de un único rótulo de una dimensión no superior a veinticinco centímetros por treinta centímetros, en la caseta de seguridad del condominio para dicho efecto, de forma tal que queda entendido que no se permitirá la instalación de rótulos o letreros individuales de venta y/o alquiler de filiales en la caseta, sino que como se indicó, en caso de existir filiales ajenas al desarrollador para la venta y/o alquiler, la Administración autorizará la colocación de un letrero único que indique lo que corresponda, sea venta o alquiler, consignando en dicho letrero el número telefónico de la Administración del condominio o caseta de seguridad, a efectos de que los interesados llamen a dicho número y sean informados de las unidades existentes para la venta o alquiler. Para tales efectos, será obligación de cada condómino el suministrar y proveer a la Administración del Condominio con todo el material necesario para informar a los interesados de las características y condiciones de la filial, incluido pero no limitado al precio, persona y datos de contacto del propietario o promotor de la venta o alquiler. De igual forma queda entendido que los condóminos podrán promover la venta o alquiler de su filial a través de anuncios en medios de comunicación, corredores de bienes y raíces, páginas web y cualquier otro instrumento idóneo para dicho fin, siendo su obligación el entregar una nota a la Administración en la que indique las personas autorizadas para



mostrar la filial a terceros y cualquier otra condición que considere pertinente para tal autorización, como lo sería el indicar si la o las personas autorizadas tienen restricción de horario de ingreso al condominio, quedando claro que la Administración ni el condominio serán responsables por los eventuales daños, perjuicios o deterioros que puedan causar los autorizados a la filial y al propio condominio, siendo el condómino autorizante y su filial, los únicos responsables de tales circunstancias y de cualquier daño o perjuicio generado al Condominio o particulares. **SETENTA Y OCHO:** Una vez concluido el proceso constructivo, la cuota de mantenimiento se cobrará de conformidad con el porcentaje de valor que represente cada filial en el condominio o el método que determine la Asamblea de condóminos. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: SETENTA Y NUEVE:** SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: SETENTA Y NUEVE: Debido a la magnitud del proyecto residencial y la extensión del plazo de desarrollo y venta del proyecto y sus filiales, buscando un equilibrio para el pago de la cuota de mantenimiento y que la misma no esté subvencionada ni por el desarrollador, ni por la promotora, ni por los condóminos, se establece que durante el proceso de desarrollo y ventas del proyecto residencial por parte de la empresa desarrolladora y/o la promotora del mismo, la Asamblea de Condóminos podrá tomar acuerdos de conformidad con lo prescrito por la ley y el presente reglamento, tendientes a lograr una optimización de ingresos y recursos en el condominio. SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO. **CAPITULO XIII. MODIFICACIÓN DE FILIALES, EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO, DESTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES.** **OCHENTA:** La extinción del régimen de propiedad en condominio, así como lo relativo a la destrucción y reconstrucción de Las edificaciones, se regulará conforme a las disposiciones del CAPITULO SÉTIMO de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **CAPÍTULO XIV APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO.** **OCHENTA Y UNO:** El presente Reglamento entra a regir a partir de su inscripción en el Registro Público y su modificación sólo podrá realizarse según el procedimiento establecido por la Ley. **HASTA AQUÍ EL REGLAMENTO DE CONDOMINIO.**