

**RESIDENCIAL MALAGA HERRADURA.**

**SECCION PRIMERA: CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES: NOMBRE, DISPOSICIONES GENERALES Y CAMPO DE APLICACIÓN: ARTICULO PRIMERO: DEL NOMBRE.** El Condominio se denominara **CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MALAGA HERRADURA.** **ARTICULO SEGUNDO: CAMPO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES RELEVANTES:** El presente Reglamento de Condominio y Administración será de aplicación obligatoria para todo propietario o titular de derechos reales sobre el Condominio, arrendatario, coarrendatarios, subarrendatario, poseedores o residentes de las viviendas del Condominio. Se regirá por las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (LEY), el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (REGLAMENTO) los términos de la escritura constitutiva y el presente Reglamento. En este sentido, y según lo autoriza el artículo treinta y tres, inciso f), de la Ley Siete Mil Novecientos Treinta y Tres, las fincas filiales primarias individualizadas números **UNO, DOSCIENTOS SETENTA Y UNO, DOSCIENTOS SETENTA Y DOS, DOSCIENTOS SETENTA Y TRES y DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO**, podrán ser sometidas independientemente al régimen de propiedad horizontal y/o vertical, creándose por consecuencia de la división horizontal o vertical, una copropiedad indivisible y un nuevo condominio dentro de ella sea una subcomunidad de copropietarios, convirtiéndose por tanto dichas fincas filiales primarias individualizadas en matrices de nuevos condominios y conservando, para todos los efectos legales del caso y para los efectos de este Estatuto, su condición de filiales del presente condominio, más todas aquellas que por agregación o segregación en un futuro lleguen a constituirse como tales. Cualquier pacto o contrato de reserva, celebrado entre las personas mencionadas en este artículo, que en alguna forma altere, modifique, varíe o extinga el régimen jurídico establecido por la Ley y este Estatuto

es nulo y por consiguiente no tendrá efecto alguno respecto de terceros. Para todos los efectos, el estatuto de los eventuales condominios, constituidos dentro del condominio, se uniformará y someterá al presente Reglamento, sea que no podrán contener normas que contravengan a este Reglamento. **Definiciones Relevantes:** Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los siguientes significados: a) **ADMINISTRADOR:** Persona física o jurídica encargada de Administrar el **CONDominio**, quien gozará de las facultades y atribuciones que le otorgue el presente reglamento, la **LEY** y su **REGLAMENTO**, y la escritura constitutiva, b) **COMITE:** Se refiere al Comité de Construcción del **CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL MALAGA HERRADURA**. c) **CONDominio:** Todas las instalaciones, incluidas las áreas comunes y privadas del Condominio. d) **FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS:** Todas aquellas áreas que no son ni están definidas en la escritura de afectación a propiedad en condominio, como de uso común, sino que constituyen propiedad privada, debidamente acondicionada para su utilización autónoma, de uso exclusivo de una o varias personas según los destinos asignados mediante la escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio del **CONDominio**. e) **FINCAS FILIALES SECUNDARIAS:** Se entenderá por tales a las resultantes de la segregación o agregación de cada finca filial primaria individualizada, siendo que esta será a su vez, su finca matriz. f) **PROPIETARIO o CONDÓMINO:** Persona física o jurídica que legalmente ejerza el derecho de propiedad sobre una o más **FILIALES**, en comunidad o subcomunidad . g) **AREAS COMUNES:** se entenderá por tales aquellos bienes, pertenencias o servicios de dominio inalienable e indivisible, de todos los propietarios. h) **LEY:** Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento. i) **REGLAMENTOS:** Reglamento del Condominio, Reglamento de Administración y Reglamento de Construcción del **CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL MALAGA HERRADURA**. j) **CUOTA ORDINARIA Y/O EXTRAORDINARIA:** Se entenderá por tal, la parte proporcional en los gastos comunes,

que cada propietario está obligado a cubrir en proporción al porcentaje de valor, que su derecho tiene en la comunidad o subcomunidad en el Condominio según se detalla en los apartados G) y H), del Capítulo Segundo, inmediato siguiente. k) **CUOTA DEL FONDO DE RESERVA:** Es el monto que anualmente y por adelantado, se debe pagar a la Administración para el Fondo de Reserva del Condominio. Ese monto será cobrado por el Administrador con la Cuota de Mantenimiento. **ARTICULO TERCERO: INTERPRETACION Y APLICACION:** Para la interpretación y efectos de aplicación práctica, el presente reglamento se divide en tres secciones o capítulos, los cuáles son: Reglamento del Condominio, Reglamento de Administración y Reglamento de Construcción. **ARTICULO CUARTO: DESTINO Y DESCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO:** El destino general de las filiales del **CONDOMINIO** lo es para uso residencial, excepción hecha de la **FINCA FILIAL NUMERO UNO**, la cual se destinará al comercio, se exceptúan también de esta disposición, aquellas actividades de naturaleza comercial que hubiera de realizar el **CONDOMINIO**, como resultado de la operación propia del complejo. **CAPITULO SEGUNDO. REGULACIONES DEL CONDOMINIO. A):** El **CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MALAGA HERRADURA** consta de bienes propios y áreas comunes cuya descripción corresponde con la que se incluye en la escritura de constitución del condominio y los planos depositados ante el Registro Público, Sección de Propiedad en Condominio. **B):** **PROPIETARIO:** Se entiende por tal a la persona física o jurídica, dueña individual registral de cada finca filial ubicada en el **CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MALAGA HERRADURA**, sea en comunidad o subcomunidad. Cada **PROPIETARIO** tendrá el dominio exclusivo sobre su **FILIAL** y todos los titulares del condominio tendrán derecho al uso y goce racionales de las cosas comunes. El propietario está facultado para usar, enajenar, gravar y disponer de su propiedad individual, con las limitaciones establecidas por la **LEY**, la escritura constitutiva de este **CONDOMINIO**, y por el presente **REGLAMENTO**. Se estipula que estará permitida la reunión de fincas filiales, siempre y cuando su reunión cumpla con

todos los requerimientos dispuestos al respecto en la **LEY**, así como con las áreas mínimas y lineamientos, establecidos en la escritura constitutiva y el presente **REGLAMENTO**. En caso de constituirse un derecho de uso, el titular del derecho no podrá intervenir en la Asamblea de Condóminos, por lo tanto, el titular registral del derecho de propiedad es quien debe ejercer sus derechos y obligaciones como propietario en todas las relaciones con el **CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL MALAGA HERRADURA**. 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. Asimismo, el transmitente estará obligado a presentar al notario una certificación emitida por un contador público autorizado de que se encuentra al día en el pago de sus cuotas para gastos comunes o demás que acuerde la Asamblea de Condóminos. En caso de adeudo, el nuevo adquirente será considerado como deudor solidario, asimismo tendrá la responsabilidad civil del dueño anterior. Los adquirentes de los respectivos derechos estarán obligados a respetar el destino general de las edificaciones y en particular el de cada una de las fincas filiales. En las escritura de traspaso o cesión, el nuevo adquirente deberá expresar que conoce y acepta el presente **REGLAMENTO** y deberá solicitar su inscripción en el libro de Registro de Propietarios que al efecto llevará la Administración. Para todos los efectos, el Administrador considerará propietario de la finca filial a quien esté registrado en el Libro de Registro de Propietarios. **C: VALOR FIJADO A CADA FINCA FILIAL:** El valor fijado para cada finca filial determina: a) el valor proporcional de cada finca filial con respecto al valor total del condominio. b) Los derechos y obligaciones de cada propietario, los cuáles serán proporcionales al porcentaje que represente el valor fijado a su **FILIAL**. **D: AREAS COMUNES.** Las siguientes se considerarán áreas comunes, y por lo tanto, configuran bienes, pertenencias o servicios de dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios: i) servidumbres de aguas pluviales, ii) el acceso vehicular común, iii) zonas

verdes y jardines indicados como comunes en la escritura de condominio, áreas recreativas, juegos infantiles, iv) casetas de vigilancia, v) sistemas de distribución de utilidades públicas, tales como agua potable, aguas pluviales, electricidad, teléfono, cable. vi) aceras, acceso peatonal, vii) depósitos de basura. Se incluyen en el presente apartado además, todos aquellos bienes y/o servicios destinados al bienestar común. La enumeración anterior no es taxativa, pues también son comunes las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del **CONDOMINIO**, así como las que, expresamente sean consideradas como tales por la Asamblea de Condóminos y la legislación aplicable. **E: USO DE LAS ÁREAS COMUNES.** Las áreas comunes destinadas al uso y disfrute de los propietarios y residentes del condominio son aquellas que se encuentran indicadas en los respectivos planos constructivos. Ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene un derecho mayor al disfrute de esas cosas porque su porcentaje en ellas supere el de otros propietarios. La presente disposición no aplica en relación a la **FINCA FILIAL NUMERO UNO**, la cual, en razón de su naturaleza comercial, sea la finalidad de las edificaciones que en ella eventualmente se construirán, se encuentra limitada en el uso de las áreas comunes del Condominio, siendo que, ni su propietario, ni sus inquilinos, ni las personas que en ella se encuentran o acudan, podrán utilizar las áreas comunes de relación. Todos los propietarios deben acatar las siguientes reglas: a) los elementos comunes serán utilizados únicamente para los fines y los propósitos para los que fueron diseñados, sin que se derive de ellos ningún tipo de fin de lucro. En este orden de ideas, en aquellas áreas comunes, que pudieran ser utilizadas para eventos o actividades especiales, el propietario interesado deberá reservar, con prudente antelación. El Administrador será el encargado de coordinar el uso de los bienes comunes de referencia. b) Los daños ocasionados a los elementos comunes deberán ser reparados o pagados, en forma inmediata por quien los ocasione, o su responsable, según el valor que dicho bien tenga, valor que será justipreciado por el

Administrador. c) En caso de que el autor del daño o su responsable se negare a pagar los daños causados, el Administrador tomará las medidas y procedimientos legales que considere necesarios, pudiendo proceder a la reparación y cobro posterior de los gastos irrogados, para lo cual bastará como prueba la presentación de las facturas correspondientes. d) Cada propietario será responsable por los daños causados por su familia, sus invitados, dependientes o empleados. **F: MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS COMUNES.** Todo propietario y/o residente autorizado estará obligado a contribuir con los gastos comunes, seguros, impuestos cuando proceda y otros presupuestos excepcionales. Es obligación de todo propietario o residente autorizado, cancelar puntualmente el pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias o extraordinarias, requeridas para la operación del condominio. El pago de estas cuotas, será mensual, de acuerdo a lo indicado en el artículo octavo de este reglamento. La renuncia expresa o implícita al uso y disfrute de las áreas comunes no dispensa a los propietarios de sus obligaciones con respecto a la conservación o reconstrucción de las áreas mencionadas o el pago de las cuotas de mantenimiento u otras obligaciones indicadas por el régimen. **G: DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO.** Las cuotas de mantenimiento incluyen, pero no se limitan a, el pago de: a) los impuestos, tasas nacionales, municipales o contribuciones que afecten la propiedad total, las debidas por el inmueble en general o a los bienes comunes, y cualquiera otra obligatoria; b) Las primas por seguro de las construcciones de áreas comunes, contra incendio, terremoto, rayos u otros siniestros; c) Los gastos de administración, mantenimiento, cuidado, vigilancia y limpieza del **CONDOMINIO** y los bienes comunes; ch) Los servicios especiales en el **CONDOMINIO** o en esos bienes comunes, tales como el alumbrado de la calle de ingreso, aceras, puertas, corredores, portones o casetas del guardia, agua para esta o los servicios del área común, energía eléctrica para bombas de agua, servicios de emergencia u otros similares; d) Las reparaciones, sustituciones y mejoras que se realicen en el condominio o en los bienes comunes, autorizadas por la Asamblea de Propietarios y el Comité de

Construcción, así como aquellas solicitadas u ordenadas por la Administración Pública; e) Los gastos que el administrador efectuare en el ejercicio de sus funciones; f) Los enseres, productos o demás elementos necesarios para la conservación, limpieza y buen servicio de los bienes comunes; g) Los autorizados por Asamblea de Propietarios y aquellos que la **LEY** o el presente **REGLAMENTO** estimaren comunes. Los gastos comunes serán pagados mediante una cuota mensual en las oficinas administrativas, o mediante depósito o transferencia en la cuenta bancaria, que la Administración habilite al efecto; la cuota de mantenimiento podrá ser establecida en colones o en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en este último caso el pago podrá realizarse en dicha moneda o en colones, al tipo de cambio del día en que se realice el pago. La finca filial quedará afectada como garantía, en forma preferente y desde su origen, por incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el **CONDOMINIO**. Las cuotas correspondientes a los gastos comunes, las multas y los intereses que estos generen, así como las demás obligaciones generadas por incumplimientos de pago del propietario, constituirán gravamen hipotecario sobre la finca filial, precedido solamente por los gravámenes referidos al impuesto de propiedad. En estos casos y según lo autoriza la **LEY**, la certificación de un contador público autorizado representa documento idóneo para acudir al cobro judicial de las sumas adeudadas. **H: DEL FONDO DE RESERVA.** Además del pago de la cuota de mantenimiento mensual, cada Condómino deberá cubrir una suma anual adicional, que se pagará por adelantado por año calendario, para efectos de constituir un fondo de reserva destinado a cubrir los gastos imprevistos en la Administración o el mantenimiento de las áreas comunes. El Fondo de Reserva se debe cancelar en la mensualidad de la cuota de mantenimiento del mes de enero. Esa suma será fijada en la Asamblea de Condóminos, en la cual deberá establecerse el procedimiento para la administración del mismo con el fin de que genere utilidades. Asimismo dicha Asamblea decidirá si el Fondo de Reserva tendrá un monto máximo y, en

caso de tenerlo, fijará el monto respectivo. Los Condóminos contribuirán al Fondo de Reserva en la misma proporción en que contribuyen al pago de los Gastos Comunes. En caso de que el Propietario no pague la cuota del Fondo de Reserva, el Administrador podrá proceder de conformidad con las disposiciones sobre el no pago de la Cuota de Mantenimiento. **I: PAGO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO:** Esta deberá ser pagada al Administrador a más tardar el primer día hábil de cada mes. Cada finca filial pagará una cuota de mantenimiento proporcional al porcentaje de valor que represente su finca filial, respecto del **CONDominio**, considerado este porcentaje respecto del presupuesto anual que en la Asamblea Ordinaria presentará el Administrador, según más adelante se dirá. Este monto estará sujeto a revisión cada seis meses por el Administrador, quien deberá presentar, si lo considera necesario, una propuesta de aumento, debidamente fundamentada, toda vez que, para la implementación de los aumentos se deberá contar con aprobación de la Asamblea de Condóminos de acuerdo con la LEY. En caso de que un Propietario no pague la cuota de mantenimiento del condominio (incluidos el fondo de reserva, servicios y multas), dará derecho al Administrador para prevenir por escrito su pago, bajo apercibimiento de que si no paga en el término de cinco días hábiles, procederá el cobro adicional por concepto de recargo de un veinte por ciento del monto que le corresponde pagar por concepto de cuota de mantenimiento y demás rubros, ya sean éstas de pago mensual o anual, y podrá el Administrador al efecto acudir a la vía judicial de conformidad con los artículos veinte, veintitrés siguientes y concordantes de la Ley, además de aquellos medios que la legislación común provea. Ese recargo se cobrará en cada incumplimiento de pago de la cuota de mantenimiento y demás rubros incluidos. **J: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.** Las obligaciones del propietario le competen directamente, aun en aquellos casos en que no estuviere ocupando personalmente la propiedad. En este caso, sea cuando el propietario no viva, ocupe o use su propiedad, quien quiera que lo haga será responsable de velar por el cumplimiento de las disposiciones

de la **LEY**, y del presente **REGLAMENTO**, sin perjuicio de la existencia de responsabilidad civil solidaria con el propietario. Además de cualquier otra prohibición que contenga el presente **REGLAMENTO** o la **LEY**, queda prohibido a los Propietarios, inquilinos y a cualquier habitante del **CONDOMINIO** por el título que sea: a) Destinar sus filiales o las áreas comunes para usos o propósitos distintos a los establecidos por la escritura constitutiva, la moral y las buenas costumbres. b) La tenencia de materiales explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos o que puedan 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, o que puedan atentar contra la salud o la tranquilidad de los otros condóminos en cualquier forma. c) Arrojar objetos o basura en las áreas comunes generales. d) Colocar rótulos, señales, nombres, avisos, propaganda, tiendas, muebles, adornos u otro objeto susceptible de afectar la estética del condominio y la convivencia de los vecinos. e) Alterar directa o indirectamente la tranquilidad de los demás propietarios o habitantes de condominio mediante omisiones o actos no permitidos o prohibidos por la **LEY**, el presente **REGLAMENTO** o por cualquier otra norma legal aplicable. f) Obstruir los accesos vehiculares o peatonales, el acceso de las fincas filiales o los parqueos de forma tal que dificulte el tránsito y estadía de las personas y vehículos. g) Arrojar líquidos y objetos fuera de la finca filial. h) Utilizar las áreas comunes para lavar vehículos, muebles u otros objetos; i) solicitarle a los empleados del condominio, la realización de trabajos sin previa autorización del administrador; j) parquear los vehículos en lugares no designados para tal efecto; k) llamar a los residentes o guardas de seguridad tocando el claxon, o hacer uso innecesario del mismo; l) 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**, m) Los

propietarios no podrán provocar quemas o incendios, sea de basura, papel, etc, dentro de sus fincas filiales ni en las áreas comunes, con ninguna finalidad. No obstante, de resultar estrictamente necesario, el propietario que tuviere que hacerlo tendrá que contar con la autorización previa del Administrador del Condominio, y deberá tomar todas las medidas necesarias y pertinentes para garantizar la seguridad propia y de los demás habitantes del **CONDOMINIO**, así como para minimizar las molestias que dichas actividades pudieran provocar a los residentes. **K: MASCOTAS/ ANIMALES.** Solo se permitirá la tenencia de animales domésticos, de un máximo de quince kilos, sea que no está autorizada la permanencia en el **CONDOMINIO**, de animales considerados peligrosos para la salud o la integridad de los demás condóminos, así como de cualquier animal cuya tenencia esté expresamente prohibida o regulada por la legislación costarricense. Los propietarios de mascotas deberán tomar los recaudos necesarios para evitar que éstas deambulen por el **CONDOMINIO**, por lo que solo podrán permanecer en las áreas comunes, mientras porten su correspondiente correa y con una persona responsable de su cuidado. El propietario de la mascota o su encargado deberá asegurarse de retirar de las áreas comunes los desechos fecales que produjera el animal de relación. El incumplimiento de las presentes disposiciones autorizará a la Administración a exigir al dueño o residente autorizado a que retire la mascota del **CONDOMINIO**, sin detrimento de cualquier otra sanción a la que pudiese hacerse acreedor. **L: COMPAÑÍAS DE SEGURIDAD.** La Administración contratará los servicios de una compañía de seguridad que resguarde el Condominio. Se indica que, los propietarios de las fincas filiales **UNO, DOSCIENTOS SETENTA Y UNO, DOSCIENTOS SETENTA Y DOS, DOSCIENTOS SETENTA Y TRES y DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO**, podrán contratar, a su cargo, compañías de seguridad adicionales a aquella contratada por la Administración del Condominio, en este caso, deberá contar con la aprobación de la Administración y, para todos los efectos la compañía contratada por el propietario de deberá cumplir con las regulaciones de seguridad establecidas mediante este

reglamento y las leyes pertinentes y concordantes, en materia de seguridad. **M: JARDINES Y ÁREAS VERDES.** A) La Administración del **CONDominio** podrá contratar los servicios de una compañía dedicada al diseño de jardines y el mantenimiento de las áreas verdes, o también podrá realizar dichas labores con su propio personal; b) Respecto de los jardines externos de las fincas filiales, el diseño y sus modificaciones deberán ser aceptadas por el Comité de Construcción, órgano que solicitará el criterio de la compañía de mantenimiento o del departamento de mantenimiento del **CONDominio**; c) el mantenimiento y/ o las modificaciones en los jardines de las áreas comunes, serán responsabilidad exclusiva de la compañía o del departamento de mantenimiento del **CONDominio**, por lo que, los propietarios de las fincas filiales no podrán modificar los jardines de las áreas comunes frente a sus propiedades sin la autorización previa de la Administración y la aprobación correspondiente de la compañía o departamento de mantenimiento; d) la jardinería interna podrá ser de plantas ornamentales o arbustos cuyas alturas no interfieran con la vista panorámica de otras viviendas; ni que invadan o ensucien las propiedades vecinas; e) los propietarios podrán plantar árboles frutales u ornamentales en su propiedad, no obstante es prohibida la siembra de árboles que por su tamaño o conformación pudieran representar un peligro para los vecinos, las edificaciones o la integridad de los elementos comunes o privativos, deberán igualmente los propietarios asegurarse que las hojas de los árboles y plantas de sus jardines, caigan lo más lejos posible de las fincas vecinas; f) es obligación del propietario mantener y limpiar los jardines y las áreas verdes de su propiedad; g) si el propietario no mantiene su propiedad en las condiciones apropiadas, de acuerdo a la administración, el mantenimiento necesario será provisto y el propietario deberá pagar los gastos generados más un treinta por ciento sobre el costo, por lo tanto el propietario, en acuerdo y aceptación del presente **REGLAMENTO**, otorga a favor de la Administración una autorización permanente para entrar en su propiedad si dicha situación se produjere; h) Los propietarios podrán contratar el mantenimiento de sus jardines con empresas externas y/o

ajenas al **CONDOMINIO**, o también contratar al departamento de mantenimiento del **CONDOMINIO**; i) en caso de que se contrataran los servicios de una empresa externa, se deberá comunicar en forma inmediata a la Administración del **CONDOMINIO** y, para todos los efectos la empresa contratada deberá cumplir con los estándares de seguridad y limpieza del **CONDOMINIO**. El condómino deberá proveer a la Administración la siguiente información: nombre de la compañía, nombres y números de identificación de los empleados de la compañía, así como un inventario del equipo que este personal portará para el mantenimiento de los jardines y las áreas verdes. El horario del trabajo deberá ser informado previamente en la caseta de seguridad, y autorizado por la Administración. La basura y desechos producidos por estas labores, deberán ser retirados del condominio al final del día, para evitar su acumulación. El trabajo de las compañías externas no podrá ensuciar ni alterar los jardines en las áreas comunes y se procurará evitar cualquier inconveniente a los vecinos **N: BOTES DE BASURA.** a) Los botes de basura de cada filial deberán estar localizados dentro de los límites de la propiedad y no deben encontrarse expuestos en las áreas comunes ni en otras fincas filiales. b) La basura deberá ser depositada en un contenedor sanitario apropiado. c) El procedimiento de recolección de la basura lo será como sigue: cada condómino debe llevar la basura al centro de acopio previamente establecido, basura que tendrá que estar adecuadamente empacada a fin de que no se disemine en el centro de acopio ni por las áreas comunes. La Administración, podrá establecer lineamientos y/o programas de reciclaje dentro del condominio, los cuales serán de acatamiento obligatorio para los condóminos. **Ñ: PROTECCIÓN AMBIENTAL.** Los propietarios de las fincas filiales deberán cuidar y preservar el ambiente de la siguiente forma: a) prevenir la deforestación, a menos que sea estrictamente necesario para construir o en caso de que ponga en peligro la seguridad de las personas o edificaciones, sin limitar lo establecido en el artículo cuatro de las Regulaciones de Construcción. Los árboles solo podrán ser cortados con la respectiva autorización de la autoridad gubernamental

competente; quien corte árboles sin dicha autorización asumirá las consecuencias legales que de dicho acto deriven; b) no se realizará ningún movimiento de tierras que altere significativamente el ambiente, sin limitar lo dispuesto en el Reglamento de Construcción. **O:**

**PROVISIONES MISCELÁNEAS.** i) El Propietario deberá tomar los recaudos para que el ruido generado en cada finca filial, permanezca dentro de niveles que no afecten a otros propietarios. ii) Se permite circular cualquier tipo de vehículo motorizado siempre y cuando el ruido de sus escapes no moleste o perturbe a los condóminos, residentes o visitantes, así como la velocidad a que circulen no ponga en peligro su propia integridad física, la de los condóminos, residentes, visitantes o bien que cause daño a la propiedad privada o elementos comunales; para ello, la Administración del Condominio podrá establecer y señalizar los límites máximos de circulación vehicular dentro del Condominio, señalización que será de acatamiento obligatorio tanto para los condóminos, como para los visitantes, invitados, personal etc.. iii) Con la finalidad de mantener la integridad de la naturaleza, la baja densidad de los ocupantes y las construcciones, así como los derechos de los invitados, la Administración podrá emitir reglas y directrices, mediante Reglamento o circulares, que serán vinculantes para todos los propietarios. Podrán establecerse sanciones en caso de incumplimiento. iv) Todos los propietarios e invitados entienden y aceptan que no se permite el ingreso de ninguna persona, sean invitados, personal de mantenimiento o servicios, etc, sin antes reportar su entrada en la caseta principal. v) Como regla general, y a fin de mantener la uniformidad en la apariencia del CONDOMINIO, se podrá solicitar al propietario, pintar la fachada de su casa y éste asumirá el costo. vi) La cuota mensual de mantenimiento incluye: a) el mantenimiento básico de las áreas verdes comunes (incluye solamente lo necesario para mantener una apariencia uniforme en las propiedades); b) Servicios generales de vigilancia; c) pago de los recibos públicos por concepto de electricidad en las áreas comunes y alumbrado de las calles; d) mantenimiento de las áreas comunes; e) costos de administración. vii) Los propietarios son exclusivamente

responsables de los efectos y consecuencias de cualquier acto de la naturaleza u otros elementos, vandalismo, robo o acciones negligentes por parte de los ocupantes de la finca filial. viii) Los propietarios serán exclusivamente responsables por el pago de cualquier impuesto a los que se encuentra sujeta su finca filial. **P: CONDOMINIO DE CONDOMINIOS:** A tenor de lo que autoriza el artículo treinta y tres, inciso f), de la Ley Siete Mil Novecientos Treinta y Tres, las fincas filiales primarias individualizadas números **UNO, DOSCIENTOS SETENTA Y UNO, DOSCIENTOS SETENTA Y DOS, DOSCIENTOS SETENTA Y TRES y DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO**, podrán ser sometidas independientemente, al régimen de propiedad en condominio, creándose como consecuencia de la división horizontal y/o vertical, una copropiedad indivisible y un nuevo condominio dentro de ella, sea una subcomunidad de copropietarios, convirtiéndose por tanto dichas fincas filiales primarias individualizadas, en fincas matrices de nuevos condominios y conservando, para todos los efectos legales del caso y para los efectos de este Estatuto, su condición de filiales del presente condominio, más todas aquellas que por agregación o segregación en un futuro lleguen a constituirse como tales. Cualquier pacto o contrato de reserva, celebrado entre las personas mencionadas en este artículo, que en alguna forma altere, modifique, varíe o extinga el régimen jurídico establecido por la Ley y este Estatuto es nulo y por consiguiente no tendrá efecto alguno respecto de terceros. Para todos los efectos, el estatuto de los eventuales condominios, constituidos dentro del condominio, se uniformará y someterá al presente Reglamento, sea que no podrán contener normas que contravengan a este Reglamento. **SECCION SEGUNDA CAPÍTULO II. REGULACIONES DE ADMINISTRACIÓN. ARTICULO PRIMERO: ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION.** Los Órganos de Gobierno y Administración que regirán el Condominio serán: a) La Asamblea de Condóminos, b) El Administrador y c) El Comité de Construcción. **ARTICULO SEGUNDO: LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.** La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio y resolverá todos los asuntos de común interés de los

que conozca. Estará constituida la Asamblea de Propietarios por todos los propietarios de fincas filiales del Condominio que asistan a la misma, de acuerdo a las convocatorias estipuladas. Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias. Para efectos de Asamblea, cada finca filial primaria, convertida en matriz, deberá designar a un representante. **ARTICULO TERCERO: ASAMBLEAS ORDINARIAS Y**

**EXTRAORDINARIAS.** Las asambleas ordinarias de condóminos se celebrarán una vez al año, dentro de los tres meses después de finalizado el año fiscal. Las asambleas extraordinarias de condóminos se celebrarán cuando sean convocadas por el Administrador y también cuando sean solicitadas por los condóminos que representen al menos un tercio del valor del condominio, o por el Comité de Construcción. En estos últimos casos, el administrador hará la convocatoria dentro de los diez días naturales siguientes a la solicitud.

**ARTICULO CUARTO: CONVOCATORIAS.** La convocatoria a Asamblea General de Condóminos será hecha por el Administrador en cualquier tiempo, o cuando el conjunto de propietarios, que represente al menos un tercio del valor del condominio, o el Comité de Construcción, se lo pidan. La convocatoria deberá hacerse con una antelación mínima de quince días naturales, y deberá cursarse comunicación escrita a todos los condóminos. En aquellos casos en que la finca filial es a su vez matriz de otro condominio, se debe girar comunicación por escrito, en el domicilio legal del administrador de dicho condominio. En las convocatorias se deberá indicar expresamente el orden del día a resolver, el lugar, la fecha y la hora con mención de la primera y segunda convocatoria, debiendo mediar al menos una hora entre ambas convocatorias. La Asamblea podrá reunirse válidamente aún sin convocatoria, cuando se encuentren presentes la totalidad de los propietarios y así lo decidan, debiendo hacerse constar en el Acta respectiva que se ha prescindido del trámite de convocatoria previa. En consideración a que, una vez convocada la Asamblea, aquellas filiales que son a su vez matrices de nuevos condominios, deben celebrar una asamblea propia, para definir su posición frente a los asuntos que componen el orden del día, así

como nombrar a su representante, no podrá la Asamblea, bajo ninguna circunstancia conocer o resolver asuntos que no hayan sido incluidos ni descritos previamente en el orden contenido en la convocatoria. Cualquier acuerdo tomado en contravención de lo dicho, será considerado nulo. **ARTICULO QUINTO: QUORUM.** La Asamblea de Condóminos estará constituida por todos los propietarios de inmuebles del Condominio. Para efectos de Asamblea cada finca filial primaria, convertida en matriz, deberá designar a un representante. Las sesiones serán presididas por un Presidente y un Secretario, el primero dirigirá el debate, y el segundo levantará el acta correspondiente. La asistencia a la Asamblea de Condóminos será personal o por representación legal o voluntaria. De previo a tener por constituido legalmente el quórum de ley, es obligación de cada propietario o representante de éste o de una subcomunidad, para participar en la Asamblea, aportar los documentos legales y vigentes, que comprueben la propiedad y representación correspondiente, según sea el caso. Constituida la Asamblea de Condóminos no será afectada la validez de la reunión por la ruptura del quórum provocada por el retiro de uno o más de ellos, pero sus resoluciones solo producirán efectos legales si se toman con el voto favorable establecido por Ley y por este Reglamento. En aquellos casos en que la finca filial sea a su vez la matriz de otro condominio, ésta subcomunidad deberá estar representada en la Asamblea de Condóminos por un representante especial debidamente nombrado al efecto por la Asamblea de Condóminos de dicha subcomunidad o condominio, o en su defecto (únicamente si no se hubiese nombrado un representante especial), por el Administrador de ese condominio. El representante de esa subcomunidad o condominio, deberá demostrar su poder mediante testimonio debidamente protocolizado o copia certificada del Acta de Asamblea de Condóminos donde conste se le otorgaron las facultades requeridas. El quórum de la Asamblea de Condóminos será, en la primera convocatoria, el que represente como mínimo las dos terceras partes del valor dado al condominio en la escritura constitutiva. Si no se alcanzare el quórum en primera

convocatoria, se considerará válidamente conformado, en segunda convocatoria, con cualquier número de condóminos asistentes. En caso de que no se presente ningún propietario en la segunda convocatoria, el Administrador lo hará constar en el Libro de Actas respectivo junto con la agenda, y el presupuesto para los gastos comunes será aprobado. En todos los casos, solo los propietarios que estén al día en sus cuotas podrán votar.

**ARTICULO SEXTO: ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA.** Corresponde a la Asamblea Ordinaria: a) Aprobar el presupuesto total, anual de gastos comunes del Condominio, conforme la presentación que hará el Administrador, presupuesto que deberá determinar en detalle todos los egresos y los fondos necesarios para cubrirlos, calcular el monto de las cuotas que cada propietario debe cubrir para los gastos comunes de administración y otros autorizados; b) Nombrar, remover, reelegir o sancionar al Administrador o a los miembros del Comité de Construcción así como atribuirle a estas facultades distintas a las otorgadas mediante el presente reglamento; c) Autorizar las reparaciones y mejoras que se hicieren en las áreas comunes; d) Resolver sobre la materia que la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio pone bajo su competencia, y en general, conocer, y decidir en todos los asuntos de interés general para el conjunto de condóminos, acordando las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del condominio y sus servicios; e) las resoluciones de interés común, no incluidas entre las facultades y obligaciones del Administrador. **ARTICULO SETIMO: FORMALIDADES DE LA ASAMBLEA.** Las Asambleas serán presididas por un presidente y un secretario ad hoc, designados por los condóminos, al inicio de cada Asamblea. De cada reunión se levantará un acta en el Libro respectivo, el cual deberá estar debidamente legalizado por la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público en el que se consignarán los acuerdos tomados, y serán firmados por el Presidente y Secretario que dirigen la sesión y por los asistentes que lo quisieran hacer. Los propietarios podrán ser representados en Asambleas mediante poderes, en este sentido, la presentación de una carta poder debidamente

autenticada por un Notario será suficiente. Asimismo los condóminos que se encontraren al día en sus cuotas, podrán participar en las Asambleas con voz y voto, mediante video conferencia, o a través de cualquier otro medio tecnológico, si estos informan, previo a la realización de la Asamblea, de su deseo de participar por cualquiera de los medios supradichos, a fin de que la Administración proceda a valorar la procedencia y otorgue la autorización de rigor. En caso de copropiedad de cualquiera de las fincas filiales, los copropietarios designarán solo un representante.- **ARTICULO OCTAVO: VOTOS.** El voto de cada propietario valdrá conforme al porcentaje de valor o proporción que le corresponda a su finca filial según lo expresado en la escritura constitutiva del Condominio. i) **REQUIEREN DE ACUERDO UNÁNIME DE LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS.** A- La modificación del destino general del condominio; B: La variación del área proporcional de las filiales en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes; C.- La renuncia al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes; D.- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad; E- La variación de las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración, F.- La remoción del Administrador designado para el primer período, según se indica en el Artículo Noveno, inmediato siguiente. G.- Cualquier otro acuerdo que requiera el consentimiento del total de los propietarios, en acuerdo con lo establecido por la LEY. ii)- **REQUIEREN EL ACUERDO DE UN NÚMERO DE VOTOS PRESENTES AL MENOS DOS TERCERAS PARTES DEL TOTAL DEL VALOR DEL CONDOMINIO:** A- Variar el destino especial de una finca filial. B- Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos; D- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma de modo en que pueden aprovecharse; F- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes; y G- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo treinta y siete de la LEY. iii)- **REQUIEREN EL ACUERDO DE**

**MAYORÍA SIMPLE DE LOS VOTOS DEL VALOR TOTAL DEL CONDOMINIO:** A- Aprobar las mejoras necesarias; B) Designar o remover al Administrador; para los períodos subsiguientes al primer período, según se indica en el Artículo Noveno, inmediato siguiente. C) Designar o Remover miembros en la Comisión de Construcción. D)- Resolver otros asuntos incluidos en la agenda. Las resoluciones de la Asamblea serán indiscutibles, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, inclusive para los propietarios ausentes, a quienes el Administrador les comunicará por escrito los acuerdos tomados. Cualquier propietario que considere que sus derechos han sido violentados puede presentar su queja, dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo, mediante el procedimiento establecido en el Código Procesal Civil. **ARTICULO NOVENO: DEL ADMINISTRADOR.** El Administrador será elegido por la Asamblea de propietarios. El nombramiento del Administrador lo será de la siguiente manera: En este acto se nombra al Administrador del Condominio por un período de veinte años, contados a partir de esta fecha, vencido el plazo de veinte años antedicho, procederá la Asamblea de Condóminos al nombramiento del nuevo administrador, según lo estipulado en el presente Reglamento. El Administrador tiene bajo su responsabilidad la administración del Condominio. Su elección puede recaer sobre personas físicas o jurídicas, propietarios o no. **ARTICULO DECIMO: REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR.** La remuneración que debe pagársele al Administrador la fijará la Asamblea de Condóminos, encargada de su nombramiento; como retribución por su desempeño en el cumplimiento de sus funciones de administración del Condominio. La fijación de los emolumentos que aquí se indican se hará en el mismo acto del nombramiento del administrador para el período que corresponda. **ARTICULO UNDECIMO FACULTADES DEL ADMINISTRADOR:** El Administrador es el representante judicial y extrajudicial del condominio, y tiene poderes suficientes para ejercer representación en todos los asuntos judiciales y o administrativos que surjan en relación al condominio. El Administrador tendrá las facultades de un **APODERADO GENERAL SIN**

**LIMITE DE SUMA**, de acuerdo al artículo mil doscientos cincuenta y cinco del Código Civil, sin embargo, requerirá autorización de la Asamblea de Condóminos, según lo indicado en el artículo **OCTAVO**, inmediato anterior, para vender, donar, alienar, transferir o disponer de cualquier forma de derechos reales o bienes del Condominio, así como recibir préstamos a cargo del condominio. **ARTICULO DOCE: OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.** a) Respetar y aplicar lo establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus reformas; mantener el orden velando porque no se irrespeten las normas de la moral y buenas costumbres ni se perturbe en forma alguna a los condóminos, estando facultado para tomar las medidas que considere pertinentes en contra de quienes perturben el orden y la tranquilidad. Imponer, conforme a lo dispuesto en el artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la propiedad en Condominio, número siete mil novecientos treinta y tres, todas las sanciones, llámese prevenciones escritas, sanciones o multas, a los condóminos; podrá inclusive, disponer el desalojo por parte del condómino, conforme al proceso sumario dispuesto por el Código Procesal Civil, en caso de reiteración de la infracción; además queda facultado para imponer las sanciones dispuestas por el artículo veintidós de la ley contra los ocupantes del inmueble que no sean propietarios; b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Condóminos y del Comité de Construcción; c) convocar a la Asamblea de Propietarios; d) Enviarle a cada propietario, al menos con cinco días de anticipación a la fecha indicada para la Asamblea Anual de Condóminos, el reporte anual del año, el presupuesto de gastos comunes para el año siguiente, y los cálculos de los cuotas condominales y demás, que le corresponda pagar a su finca filial; d) Atender las quejas de los propietarios; e) resolver, cuando sea posible, las discrepancias entre los propietarios o los ocupantes de las fincas filiales; f) la recaudación de las cuotas mensuales por gastos comunes e impuestos que corresponden a cada propietario; g) Certificar las sumas de dinero que los propietarios le adeuden al condominio; h) Efectuar los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios; llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de

fondos; i) Realizar y ordenar las reparaciones necesarias de las áreas comunes y los diversos servicios cuando éstos se interrumpan o funcionen anormalmente, con la debida autorización del Comité de Construcción; j) Inspeccionar el condominio y las fincas filiales, mientras sea necesario para la ejecución de obras que beneficien al condominio; k) El mantenimiento higiénico de las áreas de acceso, zonas de recreo y demás áreas comunes; y velar por el adecuado funcionamiento de equipos y maquinaria; l) Determinar el o los lugares en que deben colocarse rótulos, los lugares de estacionamiento de vehículos en del condominio, de acuerdo a las indicaciones del Comité de Construcción; ll) Vigilar el trabajo de los empleados que atienden los diversos servicios del Condominio, cuyo nombramiento y remoción estarán a su cargo; m) mantener y custodiar los tres libros legales del condominio, a saber: i) Libro de Caja, en el que se harán constar los retiros diarios en razón de los gastos comunes, así como los ingresos generados por las contribuciones aportadas por los propietarios; ii) Libro de actas; en donde se consignarán los acuerdos tomados en cada sesión de Asamblea; iii) Libro de Registro de Condóminos, en donde se consignarán los nombres, apellidos y direcciones de los Condóminos, cualquier cambio debe ser informado; n) Custodiar los documentos relacionados con el condominio; o) representar al condominio directamente o través de un poder, ante las autoridades administrativas, fiscales, policiales, municipales y / o judiciales; nacionales o extranjeras, en relación a cualquier reclamo, tarea o asunto de interés de los propietarios del condominio; p) otras asignadas por la Asamblea de Propietarios o el Comité de Construcción. Si no hay Administrador, o si éste no quiere desempeñar sus funciones o estuviere incapacitado para hacerlo, cualquiera de los Condóminos podrá ejecutar en su nombre, los actos inmediatos requeridos para la conservación y administración, sin perjuicio de que el Administrador ejerza posteriormente sus funciones; q) El Administrador gestionará si fuere el caso, y ante las autoridades correspondientes, el pago de los impuestos territoriales y municipales, y cada propietario deberá pagar la parte proporcional de impuestos que le correspondan, en forma inmediata.

**ARTICULO DECIMOTERCERO: COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN.** El Comité de Construcción se encargará de conocer y resolver todos los aspectos relacionados con la interpretación y la aplicación del presente reglamento de construcción, y en general, todo lo relativo a los aspectos urbanos, estructurales y constructivos del Condominio. En este orden de ideas se establece que el presente Reglamento de Construcción es de acatamiento obligatorio para todos los condóminos. **ARTICULO DECIMOCUARTO: INTEGRACIÓN DEL COMITÉ.** El Comité de Construcción estará integrado por tres miembros, condóminos o no, quienes serán elegidos por períodos de un año, pudiendo ser reelectos. La elección de los miembros del Comité corresponde a la Asamblea de Condóminos, mediante el voto de las dos terceras partes de los propietarios presentes. En este acto y por el período de un año, se nombra a las siguientes personas: **RICARDO LIZANO YGLESIAS**, mayor, divorciado una vez, Ingeniero Civil, cédula número: uno-cero novecientos setenta y ochocero quinientos noventa y nueve, vecino de Santa Ana, San José, Condominio Montesol; **DAVID LITWIN ARIAS**, quien es mayor de edad, Ingeniero Civil, vecino de San Pablo de Heredia, Residencial Málaga, casa número cincuenta y cinco, titular de la cédula de identidad número uno-mil doce-cero veinticinco, y **ALEJANDRO JOSE GUERRERO BRENES**, quien es mayor de edad, Ingeniero Civil, vecino de San Rafael de Alajuela, Condominio Bosque Real, casa número uno-veinte, titular de la cédula de identidad número uno-novecientos setenta y cinco-cero treinta y ocho, los designados aceptan el puesto conferido, mediante carta que se encuentra en custodia de la Asamblea de Condóminos. El Comité deberá estar integrado por al menos un arquitecto o un ingeniero, debidamente incorporado al Colegio federado de Ingenieros y Arquitectos. La Asamblea de Condóminos se encargará de fijar el sistema y el monto que se les pagará a los miembros del Comité. El Comité se reunirá cuando sea necesario y/ o cuando alguno de sus miembros lo solicite mediante carta entregada con cinco días hábiles de anticipación. El Comité mantendrá un libro de Actas en donde se consignaran los temas tratados en sus reuniones, con indicación

del lugar y fecha de la sesión, nombre de los asistentes, el detalle de los acuerdos y las votaciones. Cualquiera de los miembros puede exigir que se haga constar su voto disiente en esas Actas así como las razones de su voto. Las Actas deberán ser firmadas por los presentes. La sesión será válida con la respectiva convocatoria y quórum mínimo de dos miembros. **ARTICULO DECIMO QUINTO: FUNCIONES DEL COMITÉ DE**

**CONSTRUCCIÓN:** Además de las funciones y obligaciones indicadas en las Regulaciones de Construcción, el Comité deberá: a) supervisar las construcciones que se edifiquen en el condominio, de forma que estas se ajusten a las disposiciones que indica el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a los planos constructivos presentados y al Reglamento de Construcción que adelante se incluye. b) Denunciar cualquier infracción o irregularidad, e iniciar, a través del Administrador, las acciones legales correspondientes contra el propietario que viole dichas disposiciones, c) Revisar y autorizar los respectivos planos antes del inicio de cualquier proceso constructivo, d) Proponer mejoras y construcciones en las áreas comunes; e) cualquier otra que le asigne la Asamblea de Propietarios. **SECCION**

**TERCERA CAPÍTULO TERCERO. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN. UNO:**

**REGULACIONES DE CONSTRUCCIÓN. ARTICULO PRIMERO:** El Condominio está sometido a las disposiciones y limitaciones establecidas por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Ministerio de Salud y la Municipalidad del Cantón correspondiente, los planos aprobados de construcción y las presentes Regulaciones de Construcción. **ARTICULO**

**SEGUNDO: TIPO DE PROPIEDAD.** El Comité velará por que el condominio sea destinado a los usos indicados en los planos de la infraestructura del condominio, esto para que las construcciones que se edifiquen en cada una de las fincas filiales cumpla con dichos fines. La afectación de una finca filial al régimen de propiedad en condominio, sin que esta pierda su condición original, siempre será posible mientras dicha finca sea acorde a las disposiciones de la ley, la escritura de afectación a propiedad en condominio y los requisitos señalados por el Reglamento de Construcción del Condominio. **ARTICULO TERCERO:**

**ÁREA MÍNIMA, ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Y COBERTURA MÁXIMA.** El área mínima de cada finca es de ciento ochenta metros cuadrados, las fincas filiales no podrán ser segregadas o divididas, excepto las fincas filiales número **UNO, DOSCIENTOS SETENTA Y UNO, DOSCIENTOS SETENTA Y DOS, DOSCIENTOS SETENTA Y TRES y DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO**, toda vez que, siendo que estas fincas pueden ser sometidas al régimen de propiedad en condominio, según adelante se indicará, las segregaciones o fincas filiales resultantes dentro de aquellas podrán ser hasta de un mínimo de cincuenta metros cuadrados. El área máxima de cobertura de una edificación en una finca será de un setenta y cinco por ciento del lote. Áreas destinadas a sótanos que estén bajo nivel del terreno no serán consideradas como área de cobertura. Las terrazas, piscinas, accesos, aceras, garajes, entrada y parqueos están excluidos. El área mínima de cobertura de una edificación será de cincuenta y cinco metros cuadrados para casas y cincuenta metros para apartamentos. La altura máxima de construcción es de dos pisos, excepción hecha de las fincas **DOSCIENTOS SETENTA Y UNO, DOSCIENTOS SETENTA Y DOS, DOSCIENTOS SETENTA Y TRES y DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO**, fincas estas en las que se podrá construir hasta cinco pisos de altura. **ARTICULO CUARTO: RETIROS MÍNIMOS.** En toda construcción debe dejarse un retiro del lindero frontal de un mínimo de dos metros, lo mismo que un retiro posterior mínimo de tres metros. Podrán no dejarse retiros laterales. Si en el área de éstos retiros existieran árboles, debe evitarse su eliminación a menos que sea indispensable por motivos topográficos o por la forma de la finca. **ARTICULO QUINTO: PERMISOS.** a) Para la realización de toda construcción o reparación, en las fincas filiales del condominio, los propietarios deben de presentar previamente los planos al Comité de Construcción, el cual tiene la potestad de aceptar, rechazar o solicitar se modifiquen dichos planos, si éstos no se ajustaren a las disposiciones del presente Reglamento. Toda construcción o reparación debe ajustarse al Régimen de Propiedad en Condominio. b) Ningún Condómino podrá solicitar el visado o permisos de construcción a los organismos

gubernamentales correspondientes, sin el visto bueno, previo y por escrito, del Comité Construcción. c) Ninguna construcción y/o reparación podrá ser iniciada sin los visados municipales. **ARTICULO SEXTO:** a) Todo propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad, a su costa y con la premura que el caso requiera, aquellas reparaciones urgentes, cuya omisión o dilación pueda producir daños a otros condóminos; a las viviendas vecinas, o en la estructura, solidez o seguridad general del Condominio, en caso de incumplimiento, el condómino será responsable por los daños que cause. b) No podrán los propietarios cambiar o modificar las fachadas, instalaciones, servicios, techos, accesos, áreas de circulación, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores, sin la aprobación previa del Comité de Construcción; c) Ningún propietario podrá cambiar o alterar las áreas comunes del condominio, sin la aprobación previa del Comité de Construcción. d) La colocación y ubicación de cualquier antena o plato de satélite debe ser expresamente aprobado por el Comité. El tamaño máximo permitido para un plato de satélite es de un metro de diámetro. Previo a la instalación de cualquier antena o plato de satélite deberán estar aprobados la colocación, ubicación y tipo de antena o plato de satélite por el Comité, para lo que se tomará en cuenta el impacto visual desde las calles internas y áreas comunes. El color de los artefactos de mallas deberá armonizar con el de las demás construcciones del Condominio y el entorno, y deberá ser aprobado por el Comité de Construcción. Todo el cableado necesario para la correcta instalación deberá ser disimulado. **Sin que tome nota el Registro.** En este orden de ideas se indica que, la empresa desarrolladora podrá construir la edificación denominada **CASA CLUB**, sin que esto implique alteración o cambio de las áreas comunes del condominio. Se otorga poder especial, tan amplio y suficiente como en Derecho corresponde, a tenor de lo dispuesto en el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil, al señor **RICARDO LIZANO YGLESIAS**, mayor, divorciado una vez, Ingeniero Civil, cédula número: uno-cero novecientos setenta y ocho-cero quinientos noventa y nueve, vecino de Santa Ana, San

José, Condominio Montesol, para que, en nombre y representación del condominio pueda realizar todos los trámites, solicitudes y gestiones, sea en forma verbal o por escrito, relacionados con la permisología necesaria, para la conclusión de la construcción de la casa club aquí relacionada, Incluye el presente poder las facultades para realizar las gestiones supraindicadas, ante la Municipalidad correspondiente, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados, la Asociación de Acueductos de Herradura, así como firmar los contratos de servicios profesionales requeridos y pertinentes, presentar toda la documentación necesaria ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, si procede, y en general en cualquier otra Dependencia, Entidad, Institución Pública o Ministerio que pudiera estar involucrado en este proceso. Incluye el presente poder facultades tales como, pero no limitadas a, a-Firmar solicitudes de permisos, b) Suscribir cartas de compromiso, c) presentar y retirar documentación pertinente, d) rendir declaraciones juradas. Se entiende además que el presente Poder se extiende a la suscripción y firma de toda clase de solicitudes, permisos y/o autorizaciones, en todas las Dependencias Gubernamentales encargadas de los trámites supradichos. Desde ya se autoriza al Notario otorgante para que emita todos los ulteriores testimonios que fueren requeridos para la concreción del mandato otorgado. **Siga tomando nota el Registro.** e) Ningún propietario podrá realizar cambios que bloqueen la vista panorámica de otro propietario, con ningún material o vegetación f) Cada finca filial, una vez construida, contará con un sistema de tanque séptico, los propietarios serán los responsables de darles el mantenimiento de estilo cada dos años como mínimo o con mayor regularidad si fuera técnicamente necesario. g) Los patios o áreas para colgar ropa no deben ser visibles desde las áreas comunes u otras fincas filiales.

**ARTICULO SETIMO: PROCESO CONSTRUCTIVO APLICABLE EN CASO DE REMODELACION.** Expresamente se estipula que, aspectos tales como las fachadas, estructuras externas de los techos, frentes de las construcciones, jardines, etc, no pueden ser variados, sino que deberán conservar el estilo y modelo de la construcción original.

Según lo anterior, en caso de remodelación se estará a lo siguiente: **I).** Aspectos que deben ser cumplidos antes y durante la remodelación: a) el propietario deberá enviar a la Administración una notificación con un mes de anticipación, a la fecha estimada de inicio de las labores de construcción. b) el propietario le informará a la compañía constructora que contrate, sobre su obligación de mantener las áreas comunes libres de escombros y deberá reparar cualquier daño que cause en ejercicio de sus funciones. c) Antes de iniciar la construcción, debe presentarse al Comité de Construcción lo siguiente: i) copia del permiso de construcción; ii) el contrato firmado con la compañía constructora, especificando el término, el seguro obligatorio y todos los demás requisitos que deba cumplir la compañía. iii) carta de la compañía constructora en donde acepta la responsabilidad de los daños causados en áreas públicas y comunes. iv) Declaración de la Compañía Constructora en donde esta conoce y acepta cada una de las disposiciones indicadas en el Reglamento de Construcción del Condominio. Presentados los requisitos, si existieren omisiones, se prevendrá al solicitante para que en el plazo de cinco días hábiles las subsane, cumplida la prevención o habiendo sido presentada la documentación en forma completa, el Comité de Construcción se pronunciará en el plazo cinco días hábiles aprobando o rechazando, en forma fundamentada, la remodelación a realizar. Si fuere posible, apercibirá al propietario para que corrija las falencias encontradas, a fin de que este las corrija y presente nuevamente su solicitud para conocimiento del Comité. Las decisiones y observaciones del Comité de Construcción serán de acatamiento obligatorio. **II).** Obligaciones de las Compañías Constructoras: a) registrar el nombre y el número de identificación de los ingenieros que se encargaran del proyecto, así como los otros colaboradores de la compañía b) Notificar al Administrador y a los encargados de los puestos de seguridad, de las entradas los cambios en el personal, c) Reportar el horario de trabajo de sus colaboradores, en los puestos de seguridad, d) Todo su personal deberá identificarse en el puesto de seguridad cuando ingrese al Condominio, y las listas de personal de cada

compañía deberá estar actualizada en cada casetilla de seguridad, e) Cumplir con el horario establecido por el Comité de Construcción para el ingreso y egreso de materiales así como de maquinaria. f) los materiales de construcción y los desechos deberán ser almacenados dentro de la misma propiedad; la invasión de la propiedad de los vecinos no está permitida g) los materiales de construcción sobrantes deben ser removidos periódicamente de la construcción, su acumulación en la propiedad no será permitida, h) el área de construcción debe ser demarcada con una cerca, para evitar que el personal deambule por áreas distintas a la de construcción, así como para evitar la propagación de basura. Iniciado el proceso de remodelación, el Comité de Construcción actuará según lo siguiente: i) Inspeccionará el apego del diseño construido al diseño aprobado y, en caso de que no se ajuste, ordenará su modificación o podrá ejercer los medios legales para exigir el acatamiento de las disposiciones de este Reglamento y del Comité de Construcción. ii) Las remodelaciones estarán sometidas a tres inspecciones que serán: Inspección de Cimientos, Inspección de Construcción e Inspección Final, en las cuales se revisarán los puntos señalados en el apartado anterior. iii) Será responsabilidad del Condómino coordinar con el Comité la realización de esas inspecciones, en el momento oportuno. El Comité, sin previo aviso, tendrá derecho a ingresar en cualquier momento a la finca filial para realizar cualquier inspección que considere conveniente. El incumplimiento de estas obligaciones podrá generar una orden de suspensión de obra y/o pérdida del depósito de construcción si procede, y/o el cobro de multas. Durante el proceso de construcción y de inspección, el Comité podrá rendir informes en los cuales podrá ordenar se realicen cambios a las construcciones, edificaciones o jardines que no se apeguen a la autorización otorgada o que contravengan las disposiciones de este Reglamento o del Comité. Después de realizar la inspección final, el Comité rendirá un informe en el que indicará la conformidad de la construcción con la autorización otorgada y con el Reglamento, las variaciones que se hicieron al plan aprobado o si es el caso, las infracciones que se hubieren cometido y

señalará consecuentemente, los cambios que debe hacer el Condómino a las construcciones, edificaciones y/o jardines, para lo cual fijará un plazo máximo dentro del cual, el Condómino debe cumplir con lo resuelto por el Comité. Si el Condómino no cumpliere con las instrucciones del Comité, quedará sujeto a las acciones legales que tome el Comité y la Administración del Condominio, incluidas entre ellas el pago de multas que se fijarán de conformidad con el Artículo siguiente. El Comité de Construcción podrá notificar al Condómino sobre las inspecciones adicionales, durante el transcurso de la obra, que tendrán como fin determinar el cumplimiento de aspectos aprobados u otros asuntos que lleguen a consideración del Comité, en relación con la construcción de una edificación.

**ARTICULO OCTAVO: SOLUCION DE CONTROVERSIAS Y REGIMEN**

**SANCIONATORIO. De los diferentes tipos de sanciones.** Se estipula aquí las sanciones en los supuestos de incumplimiento de las disposiciones del Reglamento de Administración y del Reglamento de Construcción. **Disputas entre propietarios.** En caso de que surgiera una disputa entre propietarios, o inquilinos, que se relacione con la aplicación o interpretación de la Ley o de este Reglamento, se deberá acudir a la Administración la cual, después de recibir los hechos alegatos y prueba de cada una de las partes, resolverá la diferencia en un plazo no mayor a cinco días hábiles. Las medidas y disposiciones tomadas por la Administración serán obligatorias para todos los propietarios o inquilinos. De conformidad con el artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la Administración o los propietarios que consideren lesionados sus derechos podrán plantear su reclamo ante la Autoridad Judicial dentro del plazo y por medio del proceso sumario establecido en el Código Procesal Civil. **De la responsabilidad de los propietarios.** Todo propietario será responsable de todos y cada uno de los actos lesivos del patrimonio, privado o común, del condominio o violatorios del presente Reglamento, ejecutados por cualquier persona cuya presencia dentro condominio pueda serle atribuida, por cualquier motivo. En todos los casos, el propietario ha incurrido en una falta, deberá restituir

integralmente, el daño causado, tanto al condominio como a otros propietarios, si los hubiere. El propietario registral será el responsable directo ante la Asamblea de propietarios y ante la Administración, de los actos y violaciones que ejecuten otros titulares de derechos dentro del condominio, así como de las deudas por cuotas de mantenimiento, servicios comunes y demás, según corresponda o esté contemplado en este Reglamento y/o en la Ley. **De los órganos disciplinarios y su competencia.** La Administración constituirá el órgano disciplinario del Condominio, siendo que en los casos de su competencia podrá requerir el apoyo del Comité de Construcción. Las infracciones al Reglamento serán conocidas por la Administración quien determinará, según la prueba recabada y su mejor criterio, la gravedad de la infracción y la imposición de una sanción, a tenor de lo dispuesto en este Reglamento. Podrá también recurrir a la vía legal, según corresponda. En todo lo no previsto en este Reglamento se aplicará lo dispuesto por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Sin embargo, la sanción de desalojo deberá ser dispuesta por la Asamblea de Propietarios con una votación de al menos dos terceras partes de la totalidad de los propietarios. **Clasificación de las faltas al Reglamento de Administración.** Las faltas que cometan los propietarios o sus dependientes, contra cualesquiera de las normas prohibitivas, reguladora, impositivas de obligaciones o de aquellas que establezcan requisitos de autorización por parte de cualesquiera de los órganos del Condominio (salvo las constructivas, que tienen su propia regulación) de conformidad con lo dispuesto en el artículo veintitrés de la Ley, se sancionarán así: a) prevención por escrito, b) sanción o multa que no podrá ser inferior a un salario mínimo, ni mayor a diez salarios mínimos, según definición de la Ley siete mil trescientos treinta y siete, del cinco de mayo de mil novecientos noventa y tres, según la gravedad de la falta y la reincidencia, siendo la Administración quien determinará la gravedad de la falta y, c) obligación de desalojo por parte del propietario. **Del procedimiento por incumplimiento al Reglamento de Administración.** Cualquier infracción a las disposiciones del Reglamento de Administración quedará sujeta al

siguiente procedimiento: a) Cuando la Administración constate una violación al Reglamento, deberá notificar por escrito y en forma razonada y fundamentada, al Propietario, la existencia de dicha falta, así como las medidas correctivas que debe tomar, y la sanción o multa pecuniaria aplicable. Se le concederá al propietario, un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a la notificación, para adoptar las medidas correctivas del caso y pagar la multa que hubiere sido fijada, b) Si el Propietario considera que no le asiste responsabilidad, lo hará saber a la Administración, mediante escrito razonado y fundamentado, dentro del plazo de diez días supradicho. Si no se recibe contestación u objeción del propietario, dentro de dicho término, la sanción fijada devendrá firme y ejecutable, c) Recibida la contestación y objeción, se señalará día y hora para realizar una audiencia, para referirse al fondo del asunto y evacuar la prueba ofrecida por las partes, d) Dentro de los cinco días hábiles, siguientes a la realización de la audiencia, la Administración resolverá lo que corresponda y en su caso, mediante resolución fundamentada, impondrá la multa y las medidas correctivas pertinentes, debiendo el Propietario pagar los gastos ocasionados, el Propietario dispondrá de cinco días hábiles, para el cumplimiento, contados a partir de la fecha del requerimiento de la Administración, e) Si el propietario incumpliera el pago de la multa impuesta, ésta se agregará al cobro de la cuota de mantenimiento siguiente, debidamente desglosada, f) A las multas impuestas se les aplicarán los mismos cargos que, por concepto de mora, se fijaren a las cuotas de mantenimiento, g) Si el propietario no ejecutare las medidas correctivas impuestas, podrá la Administración proceder a su ejecución, cobrando al propietario la totalidad de los gastos irogados más un veinte por ciento. **Del procedimiento por incumplimiento al Reglamento de Construcción.** En el caso de incurrir en infracción al Reglamento de Construcción, se estará al siguiente procedimiento: a) Se cursará comunicación escrita al Propietario consignando la violación detectada así como las medidas correctivas que procedan concediéndosele el plazo de diez días hábiles, para el cumplimiento, plazo que

correrá a partir de la fecha de la notificación, b) Si el Propietario considera que no le asiste responsabilidad, lo hará saber a la Administración y al Comité de Construcción, mediante escrito razonado y fundamentado, dentro del plazo de diez días supradicho. Si no se recibe contestación u objeción del propietario, dentro de dicho término, la sanción fijada devendrá firme y ejecutable, c) Recibida la contestación y objeción, se señalará día y hora para realizar una audiencia, para referirse al fondo del asunto y evacuar la prueba ofrecida por las partes, d) Dentro de los cinco días hábiles, siguientes a la realización de la audiencia, la Administración y el Comité de Construcción resolverán lo que corresponda y en su caso, mediante resolución fundamentada, impondrán la multa y las medidas correctivas pertinentes, debiendo el Propietario pagar los gastos ocasionados, el Propietario dispondrá de cinco días hábiles, para el cumplimiento, contados a partir de la fecha del requerimiento de la Administración y el Comité, e) Si el propietario incumpliera el pago de la multa impuesta, ésta se agregará al cobro de la cuota de mantenimiento siguiente, debidamente desglosada, f) A las multas impuestas se les aplicarán los mismos cargos que, por concepto de mora se fijare a las cuotas de mantenimiento, g) Si el propietario no ejecutare las medidas correctivas impuestas, podrá la Administración proceder a su ejecución, cobrando al propietario la totalidad de los gastos irrogados más un veinte por ciento. **De los recursos.** Contra las resoluciones sancionatorias de la Administración, cabrá el Recurso de Revocatoria, éste será conocido por la Administración quien, previo al dictado de su decisión podrá solicitar la obtención de la prueba adicional que considere pertinente. El recurso deberá interponerse dentro del plazo de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación de la resolución que se recurre. Todas las gestiones relacionadas con el procedimiento sancionatorio deberán hacerse por escrito, al igual que las resoluciones que dicte el órgano decisor. Las notificaciones relacionadas con el procedimiento de marras se harán al medio o lugar señalado por la parte. **Sanciones y multas.** Se fijan tres tipos de sanciones atendiendo a la gravedad de la falta, a saber, faltas leves, faltas medias y faltas

graves. A criterio de la Administración, cualquier falta regulada en el presente Reglamento podrá ser sancionada con la multa más baja, en atención a la cuantía del daño sufrido y a la disposición y colaboración del Propietario en proceder a su inmediata reparación. Las multas que se apliquen, en virtud de una acción correctiva, por parte del Propietario, tales como pero no limitadas a: eliminación de una obra, restaurar o limpiar áreas comunes, obtener un permiso previo, se aplicarán en forma mensual acumulativa, hasta el momento en que la situación descrita haya sido restablecida o corregida. Cualquier falta que no se incluyera expresamente en este Reglamento, será sancionada en atención a su gravedad, según las sanciones que adelante se dirán. **FALTAS LEVES:** Las faltas leves no importarán sanción pecuniaria sino únicamente una prevención por escrito para el Propietario de que se trate. Estas prevenciones escritas serán de tres tipos: - Aquellas mediante las cuales se llama la atención del propietario y se le conmina a que no se reitere la situación en el futuro. – Aquellas mediante las cuales se solicita al propietario la realización de una determinada actuación. – Aquellas que además imponen un plazo para la realización de lo ordenado. Serán faltas leves: i) En la iluminación interna de la filial, provocar resplandores excesivos o deslumbramiento, dirigir un haz de luz a las fincas filiales aledañas, incluyendo áreas comunes. ii) Incumplir con la ubicación, número y voltaje de la iluminación externa y cantidad de lúmenes máximos permitidos por el Comité de Construcción. . **FALTAS MEDIAS:** Las faltas medias se sancionarán mediante la imposición de multas a cargo del propietario y se fijan entre uno y cinco salarios base. La Administración fijará el monto de la multa que se le impondrá al propietario de acuerdo con la gravedad de la infracción. Se sancionará con la imposición de una multa, equivalente a un salario base la violación o incumplimiento de las siguientes disposiciones del Reglamento:

a) No informar a la Administración de cualquier hecho o acto que pudiera poner en peligro la conservación o seguridad de las cosas comunes, b) Circular dentro del Condominio a una velocidad superior a los veinte kilómetros por hora, c) Requerir a los empleados del

Condominio que presten servicios personales, sin la previa autorización de la Administración o de manera distinta a la que se llegare a reglamentar, d) Irrespetar las disposiciones de la Ley de Tránsito por Vías Públicas y Terrestres, la cual será de acatamiento obligatorio por analogía, e) Llamar a las personas o guardas utilizando la bocina del vehículo, o hacer un uso innecesario de la misma, f) tender ropa, paños, bolsos etc, en las barandas o tapias que cerquen cualquiera de las áreas comunes, esta limitación aplica también cuando los objetos mencionados se tiendan en terrazas, ventanas o sitios de la finca filial, que permitan su observación desde el exterior de las casas de habitación. Se sancionará con la imposición de una multa, equivalente a dos salarios base la violación o incumplimiento de las siguientes disposiciones del Reglamento: a) El desacato de las disposiciones que llegare a emitir la Administración o la Asamblea de Condóminos en uso de sus facultades, b) Utilizar incorrectamente y en contravención de las indicaciones que al efecto dicte la Administración, los teléfonos, intercomunicadores, líneas de comunicación con la caseta de vigilancia, los sensores de humo, alarmas y sistemas de seguridad del Condominio, c) Arrojar objetos o basura en las áreas comunes o disponer de ellas de manera distinta a lo establecido en el Reglamento o las disposiciones de la Administración, d) Estacionar cualquier tipo de vehículo frente a cualquiera de las salidas del Condominio, entrada principal, estacionamientos en áreas privadas o cualquier lugar que obstruya el correcto estacionamiento o adecuada circulación de los vehículos dentro del Condominio, e) Estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito, excepto cuando medie autorización de la Administración, y por períodos cortos, f) Utilizar el agua de los tubos de áreas comunes para actividades privadas tales como, lavado de vehículos o cualesquiera otra diferente del riego, limpieza y mantenimiento de las zonas comunes, g) Ingerir bebidas alcohólicas en áreas comunes ni hacer asados o fiestas, salvo en aquellas áreas destinadas al efecto y siguiendo los procedimientos establecidos por la Administración. Se sancionará con la imposición de una multa, equivalente a tres salarios

base la violación o incumplimiento de las siguientes disposiciones del Reglamento: a) No realizar la fumigación o exterminio de las plagas que pudieren afectar a la finca filial, b) Realizar la contratación de servicios externos de fumigación, limpieza, vigilancia y cualesquiera otro, sin comunicárselo a la Administración ni contar con su autorización, c) Levantar, construir e instalar en las áreas privativas y/o comunes, antenas, equipos electrónicos, equipos de comunicación o de cualquier otra clase que modifiquen de cualquier forma la fachada externa de la finca filial, antenas parabólicas de cualquier tipo, torres, antenas de televisión, satélite, radio o telefónicas, pararrayos o estructuras metálicas en general, sin contar con la aprobación previa de la Administración y del Comité de Construcción, d) Utilizar las áreas comunes para la limpieza de vehículos, muebles o cualquier otro objeto, e) Poner, vaciar o arrojar cualquier tipo de desechos, basura o materiales de cualquier naturaleza en las áreas comunes tales como aceras, estacionamientos, calles etc, f) Producir ruidos en las áreas comunes en el lapso de las veintidós y hasta las ocho horas, o en violación a lo dispuesto por la Administración, g) Quemar basura en el interior o exterior de las filiales o interrumpir con ella los lugares de acceso a una o más filiales o a las áreas comunes, incumplir las directrices de la Administración sobre la disposición de desechos sólidos, no seguir los procedimientos de reciclaje que adopte la Administración ni adoptar las medidas sobre higiene, preservación ambiental y disposición de desechos que recomienden la Administración y/o las autoridades municipales y de salud, h) Utilizar en forma privada los estacionamientos destinados a los visitantes. Se sancionará con la imposición de una multa, equivalente a cuatro salarios base

la violación o incumplimiento de las siguientes disposiciones del Reglamento: a) Impedir el acceso del personal de las compañías de servicios o del personal del Condominio cuando sea solicitado por la Administración del Condominio, para la instalación, revisión, inspección, alteración, sustitución, reparación y mantenimiento de los equipos y bienes destinados o relacionados con el suministro de los servicios y mantenimiento de las áreas comunes, b)

Cuando, habiendo sido prevenido por la Administración, el propietario no realizare en su propiedad, a su cargo y con la premura solicitada, aquellas reparaciones cuya omisión o dilación puedan producir daños o incomodidades a otros propietarios o a las áreas o cosas comunes, c) Depositar materiales, mercaderías, muebles y/u objetos en la finca filial y las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza, estética y/o decoración del Condominio o significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas, d) Permitir la operación o funcionamiento de algún instrumento musical u otro artefacto que produzca ruidos, así como de ningún artefacto que pueda ser escuchado fuera del edificio o el estacionamiento o que pueda emanar ondas electromagnéticas que afecten la recepción o transmisión de radio o televisión de y hacia el Condominio, incluyendo las alarmas de los vehículos que se encuentren dentro del Condominio, e) Conservar aquellas mascotas que hubieren sido ordenadas sacar del Condominio según lo dispuesto en el apartado correspondiente. Se sancionará con la imposición de una multa, equivalente a cinco salarios base la violación o incumplimiento de las siguientes disposiciones del Reglamento: a) Realizar actividades que comprometan la seguridad del Condominio, b) Realizar actos que impliquen daños o menoscabos, o que hagan menos eficaz la utilización de los servicios y las instalaciones comunes. c) Facilitar llaves, controles maestros y demás facilidades de acceso a personas ajenas al Condominio. **FALTAS GRAVES:** Las faltas graves se sancionarán con la imposición de una multa, equivalente a seis y hasta diez salarios base y además con el desalojo, en los casos en que así lo resolviere la Asamblea de Condóminos. Se considerará faltas graves la violación o falta de acatamiento de las siguientes disposiciones del Reglamento: a) Destinar o aceptar que se destine la finca filial para usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y a lo establecido en el Reglamento y en los planos constructivos, b) Almacenar, guardar y/o depositar, dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, toda clase de materiales explosivos, inflamables y/o asfixiantes

que puedan significar peligro o que produzcan emanaciones molestas, c) Introducir modificaciones o reformas que afecten la conformación general del Condominio o sus fachadas, sin contar con la autorización del Comité de Construcción y sus lineamientos, o cambiar la forma externa de las fachadas así como la utilización de colores no autorizados, d) Construir en las áreas comunes, e) Disparar armas o utilizar instrumentos punzo cortantes en contra de la legislación aplicable, f) Techar, pavimentar o usar para actividades sociales o para la colocación de cualquier tipo de equipo, las zonas verdes sin contar con la autorización de la Asamblea de Condóminos. **ARTICULO NOVENO. PAREDES Y PORTONES DE LAS DIVISIONES PERIMETRALES.** Las divisiones perimetrales de cada finca filial deberán tener una altura máxima de dos metros y medio. En este sentido, los primeros cinco metros frontales deberán ser de seto vivo, la porción restante así como la parte trasera podrán ser de bloques de concreto o baldosas repelladas y pintados de blanco. Estas construcciones también se entienden sometidas a la aprobación del Comité de Construcción. **ARTICULO DECIMO: CLAUSULA ARBITRAL:** Todas las controversias o diferencias que pudieran relacionarse o derivarse de este Reglamento, de su ejecución, liquidación o interpretación se resolverán de conformidad con el siguiente procedimiento: Las partes acuerdan en primera instancia al proceso de conciliación establecido en Reglamento de Conciliación del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. Si transcurrido el plazo de quince días hábiles contados a partir de la solicitud de conciliación, las partes no han llegado a un acuerdo conciliatorio, la controversia o diferencia será resuelta por, la vía arbitraje, de conformidad con el Reglamento de Arbitraje del referido Centro, a cuyas normas las partes se someten en forma incondicional. El Tribunal Arbitraje estará compuesto por un miembro y decidirá en derecho. El Centro de Conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, es la institución encargada de administrar el Proceso Arbitral. El lugar del arbitraje será en San José, Costa Rica. **ARTICULO DECIMO PRIMERO. EXTINCION DEL CONDOMINIO,**

**DESTRUCCION Y RECONSTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES.** La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, así como lo relativo a la destrucción y reconstrucción de la edificación, será regida por lo dispuesto en el capítulo séptimo de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Será preciso además, que previamente así lo haya autorizado la Municipalidad correspondiente, conforme al permiso que otorga para el funcionamiento del Régimen de Condominios. **ARTICULO DECIMO SEGUNDO:**

**APROBACIÓN Y MODIFICACION DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO.** La parte compareciente manifiesta que en su condición de representante de **BANCO CRÉDITO AGRÍCOLA DE CARTAGO**, la cuál es dueña en calidad de fiduciaria de la totalidad del condominio, en este acto constituye la Asamblea de Propietarios, y por decisión unánime acuerda: a) considerar como constituido el condominio referido en esta escritura y que ha sido aprobado por las regulaciones del Condominio, la Administración y de Construcción; b) Designar como Administrador del condominio, por el primer período de veinte años a CMA COMPAÑÍA DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS SA, titular de la cedula de persona jurídica numero tres- ciento uno-seiscientos setenta y un mil novecientos once, inscrita en el Registro Mercantil del Registro Publico al Tomo: DOS MIL TRECE, Asiento: UNO OCHO TRES CINCO OCHO SEIS, representada en este acto por **NELSON CALDERON ROJAS**, mayor de edad, soltero, comerciante, titular de la cédula de identidad número uno-mil ochenta y ocho-doscientos cuarenta y uno, vecino de Río Azul, La Unión de Cartago, contiguo a la Escuela Francisco Gamboa, quien, actuando en su condición de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma, acepta el cargo mediante carta dirigida a la Asamblea de Condóminos.