

**REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACION, CONSTRUCCION Y
REMODELACION, DEL USO DEL RANCHO DE FIESTAS Y DE LA PISCINA DEL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL- COMERCIAL LOS CASTILLOS CON
FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS, PRIMERA ETAPA OBRAS DE
INFRAESTRUCTURA**

PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES: NOMBRE, CAMPO DE APLICACIÓN Y

DEFINICIONES: Artículo Primero: Del nombre: El Condominio se denominará **CONDOMINIO RESIDENCIAL Y COMERCIAL LOS CASTILLOS CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS, PRIMERA ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.** Artículo

Segundo: **Ámbito de aplicación:** Este Reglamento de Condominio y Administración es de acatamiento obligatorio para todas las personas físicas o jurídicas que se constituyan como propietarios condóminos, arrendatarios, subarrendatarios, fiduciarios, ocupantes o poseedores bajo cualquier título derivado de la propiedad en condominio, incluyendo a los sucesores de esos derechos o derechohabientes a cualquier título, usufructuarios, así como para toda persona, sea física o jurídica, que por contrato privado o resolución judicial, adquiera la propiedad, posesión, el uso y goce sobre cualquiera de las fincas filiales, incluyendo además a los visitantes, invitados, huéspedes, proveedores, empleados o trabajadores que por cualquier concepto ocupen, utilicen, visiten o presten servicios en una o más fincas filiales del **CONDOMINIO HORIZONTAL LOS CASTILLOS**, el cual se rige bajo las disposiciones de la Ley **SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES** de veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve, denominada **LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO** y sus reformas y el Reglamento a la Ley, la escritura constitutiva de este Condominio y el presente Reglamento, así como de aquellos Reglamentos especiales y demás normas o acuerdos que en ejercicio de sus facultades promulgue válidamente la Asamblea de Propietarios Condóminos. Todo propietario condómino que venda, arriende, preste o ceda el usufructo, entendido éste como el uso, goce y disfrute de cualquier finca filial estará en la obligación de hacer constar en cada contrato de venta, alquiler, donación, uso o

usufructo, la obligatoriedad del propietario, arrendatario, poseedor, usufructuario, o cualquier otro título, de respetar y acatar todas las disposiciones que definan la Asamblea de Propietarios Condóminos, este Reglamento y los reglamentos especiales vigentes. El presente Reglamento regula por lo tanto las relaciones entre condóminos, sean propietarios o no, así como las relaciones de éstos con los órganos del Condominio y terceros. **INDEROGABILIDAD:** De existir celebrados contratos privados o pactos de reserva, que de alguna forma modifiquen, alteren, el régimen jurídico establecido por la Ley y este Reglamento, que pretenda modificar, limitar, disminuir, alterar, o derogar, los derechos, obligaciones, beneficios y estipulaciones de este Reglamento, se reputarán nulos de pleno derecho y no serán oponibles en forma alguna a terceros, para todos los efectos. Contra las disposiciones de este Reglamento, no podrá alegarse ignorancia, desuso, práctica, pacto o costumbre en contrario. **LIMITACIONES A LA PROPIEDAD:** Para efectos imperativos y de armonizar los derechos de todos los propietarios, poseedores, ocupantes, arrendatarios, las limitaciones a la propiedad de cada condómino, bajo cualquier título, deben ser consideradas como un medio para salvaguardar los derechos de cada condómino, de manera que las restricciones que se imponen a unos, están destinadas a garantizar a los demás el goce pleno y pacífico de sus derechos. **RESERVA DE DERECHO DE ADMISIÓN.** Los condóminos propietarios o quienes ostenten derecho de propiedad o de posesión sobre las fincas filiales a título de dueños y el Administrador del Condominio como responsable de las respectivas áreas comunes, se reservan expresamente el “**derecho de admitir**” y permitir el ingreso dentro del condominio, sus fincas filiales, instalaciones y demás áreas comunes en general, a quienes ellos consideren conveniente y adecuado para sus intereses conforme con lo establecido en este Reglamento, por lo que facultan al Administrador del Condominio para que a través de los encargados de realizar la administración del mismo, tomen las medidas correspondientes. Este Reglamento entrará en vigencia al quedar inscrito en el Registro de Propiedad Horizontal, la reforma de este Reglamento o la emisión de uno nuevo corresponderá únicamente a la Asamblea de Propietarios, la que sólo podrá hacerlo mediante acuerdo de los Propietarios reunidos en Asamblea, de conformidad con lo establecido por la Ley. Las reformas o el nuevo Reglamento, se asentarán en escritura pública. Su vigencia cesará una vez que se pierda el Régimen

por cualquier causa establecida por Ley o este Reglamento. Los acuerdos tomados en asamblea de condóminos, aun cuando no se hayan asentado en escritura pública, tendrán la misma validez que este reglamento para efectos de los propietarios entre sí. **Artículo Tercero: Definiciones:** Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los siguientes significados: **Administrador:** Encargado de la administración y conservación del Condominio así como la ejecución de los acuerdos de la Asamblea. **Comisión de Construcción:** La Comisión de Construcción del Condominio Los Castillos, es el ente técnico que conoce y resuelve todos los aspectos relacionados con la interpretación del Reglamento de Construcción y Remodelación, y en general con todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción en cada una de las filiales y del Condominio; analiza las propuestas constructivas presentadas por los Condóminos. Vela por la armonía y la uniformidad arquitectónica establecida por el desarrollador del concepto del proyecto. Define según su mejor criterio la aceptación o rechazo de las propuestas arquitectónicas y constructivas presentadas por los condóminos, cuando sean diferentes a aquellas que estipula el Reglamento de Construcción y Remodelación. Lo anterior no crea derecho ni precedente para que se acepten todas las propuestas que no se apeguen al Reglamento antes mencionado. **Comisión de Finanzas:** comisión que se nombra para fiscalizar las actuaciones del Administrador, el manejo de los fondos por parte de éste y todo lo relacionado con la parte financiera del Condominio. **Condominio:** El Condominio Horizontal Residencial - Comercial Los Castillos. **Propietario, Condómino o Titular:** El titular, total o parcial, del derecho de propiedad sobre una finca filial. **Reglamento o Reglamento de Condominio y Administración:** El conjunto de normas y los principios que les sirven de fundamento, las cuales, sin perjuicio de las regulaciones de la Ley, regulan como mínimo, los derechos y obligaciones de los Propietarios, el uso de las cosas comunes, la administración del Condominio, las Asambleas de Propietarios y el régimen sancionatorio del Condominio así como los mecanismos de solución de disputas. **Ley:** La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número siete mil novecientos treinta y tres, del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve. Además de otras leyes y Reglamentos de interés directo para el Condominio como lo son el Código Urbano, el Reglamento de Construcción y el Reglamento a la Ley

Reguladora de la propiedad en Condominio que es el Decreto Treinta y Dos Mil Trescientos Tres de dos de marzo de dos mil cinco. **Áreas Comunes:** Los elementos y áreas comunes del Condominio conformados principalmente por todas aquellas obras de uso y explotación común tales como, pero no necesariamente limitadas a: zonas verdes exteriores, accesos vehiculares y peatonales, caseta de vigilancia y todas aquellas otras identificadas como áreas comunes en los planos constructivos y en la Escritura de constitución del Condominio, respecto de las cuáles la asamblea de Propietarios puede tomar decisiones respecto a su uso y destino conforme al artículo once y veintisiete de la Ley. Son las cosas y servicios necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del Condominio, conforme las enumera la Ley, la escritura constitutiva del Condominio y estos Reglamentos. **Áreas privativas:** Aquellas áreas o fincas filiales del Condominio claramente marcadas en los respectivos planos como áreas privativas y que constituyen las setenta y seis fincas filiales debidamente inscritas en la Sección de Bienes Inmuebles del Registro Nacional como unidades independientes y privadas. **Unidades habitacionales:** Las casas de habitación a ser construidas por los Propietarios de las fincas filiales, las cuales deberán de ser construidas de conformidad con los lineamientos establecidos por el presente Reglamento. **Gastos comunes:** Aquellos gastos que se requieran sufragar para la administración y mantenimiento adecuado del Condominio según sean definidos por la Asamblea de Propietarios, a los cuales los Propietarios están en la obligación de contribuir en forma equivalente al porcentaje de valor que su unidad o filial representa en el valor total del condominio según se establece en la Escritura de constitución del Condominio. **Cuota, cuota de mantenimiento o cuota condominal:** Es la parte proporcional de los gastos comunes que le corresponde pagar a cada Propietario conforme al porcentaje de valor que su Finca Filial tenga en relación con el valor total del Condominio. **Asamblea de Propietarios:** Es el órgano supremo del Condominio que conocerá y resolverá de todos los asuntos de interés del Condominio y aquellos otros establecidos por Ley. Está conformado por todos los Propietarios del Condominio quienes ejercerán su derecho de voto de conformidad con lo establecido por el presente Reglamento y la Ley. **Coefficiente de Copropiedad:** Índice que establece la participación porcentual en los bienes comunes del Condominio de cada una de las fincas filiales que lo integran. **Comités:** Son

aquellos grupos de personas físicas o jurídicas nombradas de forma unipersonal o colegiada por la Asamblea General de Propietarios Condóminos, para colaborar con el Administrador del Condominio en las labores de administración del mismo, con atención a temas específicos. Las atribuciones de estos comités serán definidas por la misma Asamblea, quien les otorgará las facultades que estime necesarias para actuar. Dentro del Condominio podrán existir comités del tipo que determine la Asamblea de Propietarios Condóminos y según las necesidades del Condominio, entre ellos pero sin limitarse al Comité de Construcción, Comité de Finanzas, Comité de Seguridad y estarán integrados por propietarios condóminos, arrendatarios, ocupantes, poseedores o terceras personas. Estos comités podrán solicitar al Administrador del Condominio la elaboración de reglamentos especiales que regulen la materia específica, los cuales deberán ser aprobados por la votación de aquellos propietarios que conformen al menos dos terceras partes del valor total del Condominio, reunidos en Asamblea General de Propietarios Condóminos. La forma de operar de cada comité será definida internamente por cada uno de ellos, requiriendo de forma previa a cada una de sus actuaciones, contar con la aprobación previa del administrador del Condominio. La Asamblea de Propietarios Condóminos establecerá además el monto de la retribución económica que corresponda pagar a los miembros de los diversos comités en caso de que la labor de sus miembros no sea gratuita. **Cuota de Mantenimiento o Cuota Condominal, Ordinaria o Extraordinaria:** Es la parte proporcional de los gastos comunes reales o estimados del Condominio, sean éstos de carácter ordinario o extraordinario, necesarios para la operación, administración, mejora, mantenimiento, reparación y reemplazo de las áreas y bienes comunes, y reservas de ley, para el buen funcionamiento del Condominio, que los condóminos o propietarios condóminos están obligados a cubrir proporcionalmente al porcentaje de valor que corresponde a cada finca filial dentro del valor total del Condominio. El presupuesto de administración, operación y mantenimiento del Condominio, de donde se derivan estas Cuotas, será determinado y actualizado cuando así lo estime conveniente la Asamblea de Propietarios Condóminos, lo cual se verificará al menos una vez al año. Las cuotas se cobrarán mensualmente con base en el plan y este presupuesto elaborado al efecto por el Administrador e incluirán las multas e intereses por pagos tardíos, además de un rubro que se deberá pagar para la creación de un

fondo de reserva. Para efectos cobratorios cualquier rubro o cuota que cobre el Administrador, constituye una deuda única, indivisible y prioritaria con el Condominio. La Administración también podrá cobrar en la cuota de mantenimiento cualquier rubro establecido en el presente Reglamento, sea a todos los condóminos o propietarios condóminos o a uno solo, según corresponda y según se establezca. La cuota de mantenimiento ordinaria se debe pagar mensualmente, pagaderas por mensualidades adelantadas, dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes calendario, de lo contrario el Administrador cargará una multa de un treinta por ciento de la cuota en cuestión, asimismo, todo saldo que mantenga un propietario condómino por pagar al Condominio, posterior a los treinta días de atraso respecto al mes en que se generó, sufrirá un recargo de interés moratorios del treinta y seis por ciento anual, cargado por mes adelantado. El producto de los intereses cobrados por mora será depositado en los Fondos de Reserva del Condominio. La finca filial queda afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el condómino llegue a tener con el Condominio y la extraordinaria en el momento que así se establezca, de no realizarse el pago en la fecha indicada, el Administrador cargará una multa de un treinta por ciento de la cuota en cuestión, asimismo, todo saldo que mantenga un propietario condómino por pagar al Condominio, posterior a los treinta días de atraso respecto al mes en que se generó, sufrirá un recargo de interés moratorios del treinta y seis por ciento anual, cargado por mes adelantado. El producto de los intereses cobrados por mora será depositado en los Fondos de Reserva del Condominio. **Cuota de Reconstrucción.** Corresponde al cargo aplicado a cada propietario condómino y su Finca Filial, que representa una porción del costo del Condominio para la reconstrucción de cualquier porción del Área Común del Condominio, una vez fijada dicha cuota de no realizarse el pago en la fecha indicada, el Administrador cargará una multa de un treinta por ciento de la cuota en cuestión, asimismo, todo saldo que mantenga un propietario condómino por pagar al Condominio, posterior a los treinta días de atraso respecto al mes en que se generó, sufrirá un recargo de interés moratorios del treinta y seis por ciento anual, cargado por mes adelantado. El producto de los intereses cobrados por mora será depositado en los Fondos de Reserva del Condominio. **Debido Proceso:** Debido Proceso se entenderá la notificación por escrito en el lugar previamente señalado para ello y la

audiencia ante la Asamblea de Propietarios Condóminos en la cual el propietario condómino o condómino afectado tendrá una oportunidad de ser escuchado en persona o a través de su apoderado, cuyos costos serán cubiertos por el propietario condómino o condómino interpelado. **Destino:** El destino o actividad de este Condominio es RESIDENCIAL Y COMERCIAL en general, siendo una parte para uso de residencias y otro para uso comercial, correspondiendo este último a las fincas filiales número setenta y cuatro y setenta y cinco. Este destino podrá ser variado de conformidad con lo que al efecto dispone la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento. En el Condominio NO podrá operar ninguna finca filial con un destino diferente al destino general del Condominio o que contravenga la ética, moral, o las buenas conductas y costumbres. **Notificación:** Se entenderá por Notificación aquella comunicación por escrito que realice la Asamblea de Propietarios Condóminos, el Administrador o cualquier otro órgano o persona autorizada por éstas, a un propietario condómino, arrendatario, ocupante, poseedor o cualquier persona que ostente derecho o tenga relación con alguna una finca filial. Las notificaciones podrán tener carácter informativo, de amonestación, de cobro o de cualquier otra naturaleza que sea necesario comunicar y en todos los casos deberán estar firmadas por el representante del órgano respectivo y contener la hora y fecha de su emisión y la referencia de su destinatario. Las notificaciones de carácter judicial se realizarán de conformidad con lo que al efecto establece la Ley. Toda notificación se deberá realizar al correo electrónico, fax y/o domicilio reportados a la Administración por cada uno de los condóminos. El Administrador, deberá notificar al Propietario de cualquier falta o incumplimiento, así como de las medidas correctivas que debe tomar, y la sanción o multa pecuniaria aplicable. Se le concederá un plazo de cinco días hábiles, que comenzarán a correr al día hábil siguiente al de notificación, para adoptar las medidas correctivas del caso y pagar la multa que hubiera sido fijada y sus correspondientes intereses. **Notificación de Gravamen.** Por notificación de gravamen se entenderá la notificación que haga el Administrador o la Asamblea de Propietarios Condóminos del Condominio a un propietario condómino, relacionada con el gravamen que se constituya en contra de su finca filial, con motivo de falta de pago de cualquier deuda de conformidad con la Ley y este Reglamento. Toda notificación se deberá realizar al correo electrónico, fax y/o domicilio reportados a la Administración por

cada uno de los condóminos. **Porcentaje de Valor.** Estimación patrimonial porcentual que le corresponde a cada finca filial dentro del valor total del Condominio y que es asignada mediante la escritura de constitución del Condominio. **Presupuesto del Condominio.** Se entiende por éste una declaración de operación pro forma y un presupuesto preparado por el Administrador del Condominio para la operación del Condominio, y el mantenimiento, la reparación y mejoras de las áreas y bienes comunes, incluyendo todos los gastos comunes planteados, reservas y demás gastos, así como el detalle de los ingresos necesarios para cubrir dichos gastos y reservas. **Reglamentos:** El Reglamento de Condominio y Administración, además del Reglamento de Construcción y Remodelación, el Reglamento de Áreas Sociales y Recreativas, así como otros reglamentos que fuesen aprobados por la Asamblea. **Reglamento de Condominio y Administración:** Se refiere al presente Reglamento, el cual regula las relaciones de copropiedad y a sus condóminos, así como la relación entre estos y los órganos del Condominio y terceras personas. **Reglamento de Construcción y Remodelación:** Se refiere al presente Reglamento, mediante el cual se regula todo lo relacionado con la construcción o realización de obras nuevas o reformas, acondicionamientos y remodelaciones dentro del Condominio, sus áreas comunes y sus fincas filiales. Este Reglamento de Construcción y Remodelación especificará y detallará las normas y formas de carácter obligatorio relacionado directa e indirectamente con aspectos arquitectónicos, urbanísticos, constructivos, estructurales, de equipamiento eléctrico, mecánico, estéticos, de paisajismo, y/o de cualquier otro tipo con las obras por construir o remodelar. Las modificaciones posteriores a este Reglamento de Construcción y Remodelación serán propuestas por el Administrador del Condominio, el Comité de Construcción y aprobadas por la Asamblea de Propietarios Condóminos por la votación de aquellos propietarios que conformen al menos dos terceras partes del valor total del Condominio, cuando los intereses del Condominio así lo requieran. **Salario Base:** Por salario base se entenderá el definido en la Ley Siete Mil Trescientos Treinta y Siete, de cinco de mayo de mil novecientos noventa y tres. **Filiales de uso Comercial:** Son las fincas filiales número setenta y cuatro y setenta y cinco, con áreas cerradas o abiertas, separadas unas de otras por linderos, paredes, muros, o áreas comunes y que tienen acceso a la vía pública en forma inmediata y que están destinadas a usos comerciales, dichas filiales por encontrarse

totalmente separadas de las fincas filiales de uso habitacional por tapias perimetrales, no podrán hacer uso de las siguientes áreas comunes del Condominio: parques, áreas de juegos infantiles, área de piscina y rancho. Los propietarios de las filiales comerciales deberán evitar molestias para los otros condóminos que tengan su filial residencial cerca de éstos, derivados del uso indebido de radios, tocadiscos, aparatos de sonido en general o televisores, teléfonos y aparatos de juegos o recreación de índole electrónica o mecánica, así como de ruidos, luces, sonidos o vibraciones, En el caso de que las filiales comerciales estén ocupadas por locales cuya principal actividad deba desarrollarse de noche, estos deberán contar con todos los permisos de funcionamiento para locales de esta naturaleza otorgados por el Ministerio de Salud y la Municipalidad de Alajuela, y aun así observar el bienestar común de todos los demás propietarios de filiales residenciales, instituciones que a su vez, regularán los horarios, ruido y pautas generales de funcionamiento de dichas filiales comerciales. Quedará sujeta la permanencia de estos negocios a las condiciones antes mencionadas. Las condiciones de operación de los locales comerciales indicados anteriormente, podrán ser verificadas por el Administrador del Condominio de ser necesario. La falta a estas medidas podrán ser reportadas a la Municipalidad de Alajuela y Ministerio de Salud, y el administrador colaborará con los esfuerzos por hacer valer este Reglamento y lo estipulado por Ley para estos efectos. **Dólares:** moneda del curso legal de los Estados Unidos de América. **Colones:** moneda del curso legal de Costa Rica. **Artículo cuarto: De los Reglamentos del Condominio:** Para efectos de la interpretación y aplicación práctica del presente Reglamento, el mismo se subdivide en tres grandes apartes o capítulos, cada uno de los cuales también se denominará Reglamento, y que serán: Reglamento de Condominio, Reglamento de Administración y Reglamento de Construcción y Remodelación.

SEGUNDO: REGLAMENTO DE CONDOMINIO:

Artículo Primero: Conformación del Condominio: El Condominio está formado por las áreas privativas y las áreas comunes. El área privativa se compone de setenta y seis fincas filiales que conforman el Condominio, y cuya descripción corresponde a la contenida en la Escritura Constitutiva del Condominio y a los planos depositados ante el Registro Nacional, Sección Propiedad Horizontal. **Artículo**

Segundo: Propietarios: Son Propietarios todos los dueños del dominio de cada una de las fincas filiales del Condominio, cuyo título de propiedad se encuentra debidamente inscrito en el Registro Nacional. Cada propietario es dueño exclusivo de su finca filial y comunero en los bienes afectos al uso común. Cada Propietario acreditará su condición con la respectiva certificación registral o notarial de la finca filial emitida con no más de tres meses de vigencia. Los Propietarios podrán usar, gravar y enajenar su propiedad individual, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento le impongan. En caso de constituirse usufructo, el titular de ese derecho no tendrá intervención en las Asambleas de Propietarios, permaneciendo el nudo Propietario, en cuanto a las relaciones con el Condominio, en ejercicio de todos los derechos y obligaciones de Propietario. En caso de venta, cesión o transferencia de otro tipo, de alguna Finca filial, o parte de ella, el Propietario deberá comunicarlo por escrito al Administrador y aportar copia del documento mediante la cual se acredite dicho traspaso, pues para todos los efectos prácticos, legales y reglamentarios, se tendrá como Propietario de la finca filial al quien estuviere registrado en el Libro de Registro del Propietarios que para tal efecto llevará el Administrador. El Propietario deberá entregar al adquirente certificación emitida por el Administrador de encontrarse al día en el pago de todas sus obligaciones con el Condominio y una copia del presente reglamento y de los acuerdos que hayan sido tomados por la asamblea de Propietarios en relación con la administración del condominio y el uso u otras disposiciones asociadas a las áreas comunes, y de existir morosidad, el adquirente se considerará deudor solidario por el monto adeudado, sin perjuicio de poder cobrar al transmitente lo que por este motivo debe cancelar. En la Escritura de traspaso, el nuevo Propietario deberá manifestar que conoce y acepta el Reglamento y los acuerdos tomados por la Asamblea de Propietarios en cuanto a la administración del condominio y sus áreas comunes. **Artículo Tercero. De los valores porcentuales de las fincas filiales.** Los porcentajes establecidos para cada finca filial determinan: a) El valor proporcional de cada finca filial en relación con el valor del Condominio. b) El derecho al voto que le corresponde en las Asambleas de Propietarios. c) La proporción en la que debe contribuir cada finca filial a los gastos comunes y fondo de reserva **Artículo Cuarto: De los bienes comunes y su uso:** En general, se consideran bienes comunes todos aquellos que son necesarios para la

existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del Condominio, y en consecuencia del dominio inalienable e indivisible de todos los Propietarios, y en particular, aunque no en forma taxativa, los siguientes: **i)** área de servidumbres pluviales; **ii)** área de vías y accesos vehiculares, **iii)** áreas de zonas verdes, **iv)** casetas de guarda, portones de entradas, planta de tratamiento, aceras y depósitos de basura, **v)** instalaciones centrales y redes de distribución de servicios públicos, a saber, agua potable, tubería sanitaria, tubería pluvial, electricidad y teléfono, **vi)** parques, áreas de juegos infantiles, área de piscina y rancho, caseta de vigilancia. Además, de las áreas comunes indicadas, lo son también todas aquellas necesarias para la existencia, funcionamiento, seguridad, salubridad, conservación, acceso, apariencia y ornato del Condominio y todas las otras instalaciones como las referentes a aguas, tapias y cualquier otro que se identifique en los planos y que deban ser considerados como áreas comunes por imperio de la Ley y cualquier otra legislación aplicable. Respecto de ellas, tendrá la Asamblea de Propietarios las facultades que la ley establece y los acuerdos de dicha asamblea serán de acatamiento obligatorio por parte de los Propietarios. Las cosas comunes solo podrán ser objeto de división en los casos previstos en la Ley. La Asamblea podrá acordar la adquisición de nuevas cosas comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse, así como acordar mejoras a su respecto y disponer su arrendamiento, en cuyo caso el producto de este arrendamiento se incorporará al ingreso común; todo conforme se regula en la Ley y en este Reglamento. Expresamente, de conformidad con el artículo cuarenta y uno del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, se otorga al Administrador del Condominio: Poder Especial tan amplio y suficiente como en derecho sea posible, para que imponga las servidumbres permanentes de canalización, cableado, acueductos y de paso por cualquier medio de locomoción, únicamente a través de las áreas comunes del Condominio que se ejercerán en el mismo sentido que tienen las tuberías enterradas, equipos y accesorios de servicios, a favor del Estado o de las entidades gubernamentales y locales, rectoras y reguladoras de los servicios públicos básicos, tales como el Instituto Costarricense de Electricidad, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Compañía Nacional de Fuerza y Luz, Municipalidad de Alajuela y cualquier otra dependencia pública o empresa de servicios públicos. Lo anterior con la finalidad de que dichas entidades, dependencias o

empresas de servicios puedan realizarlas reparaciones y obras que sean necesarias para la explotación y mantenimiento de las áreas y bienes comunes que permiten y facilitan la obtención y prestación de los servicios públicos básicos necesarios para el Condominio y los condóminos en general. Asimismo, se otorga PODER ESPECIALISIMO, por medio del cual se faculta al Administrador del Condominio para que done infraestructura, así como cualesquiera materiales, bienes o equipos comunes necesarios para la prestación de dichos servicios públicos y que formen parte de la construcción de la Red de Distribución Eléctrica, telefónica, canalización, cableado, acueducto y de los demás materiales y equipos necesarios para la operación de dichos servicios en el Condominio. También se podrán constituir servidumbres similares a las indicadas a favor de empresas de servicios generales de carácter privado, siempre que hayan sido previamente aprobadas por la Asamblea de Propietarios Condóminos con la votación de los propietarios que conformen el total del valor del Condominio, para realizar obras necesarias para la explotación, reparación y mantenimiento en las áreas comunes. **Artículo quinto: Obligaciones del Propietario en relación con las cosas comunes:** Sin perjuicio de otras obligaciones establecidas en la Ley y este Reglamento, en relación con las cosas comunes los Propietarios están obligados a: a) Sufragar, en la proporción establecida en el artículo décimo séptimo del Reglamento de Administración, los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes. La renuncia, expresa o tácita, al uso y goce de las cosas comunes, no relevará al Propietario de sus obligaciones en cuanto a la conservación, la reconstrucción de las cosas comunes o el pago de la respectiva cuota de mantenimiento, ni, en general, de ninguna obligación derivada del Régimen de Propiedad en Condominio. b) Abstenerse de todo acto, aún el interior de su finca filial, que impida o haga menos eficaz la operación o el aprovechamiento de las cosas comunes. c) Velar por que se haga el uso debido y adecuado de las cosas comunes, y a dar cuenta al Administrador de cualquier hecho o acto que pudiera poner en peligro la conservación, la funcionalidad y la seguridad de las mismas o de las personas. d) Permitir el ingreso de personal, equipo y materiales así como la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento de las cosas comunes aun cuando impliquen una inconveniencia o la imposibilidad temporal de disfrutar plenamente de su propiedad. e) Permitir el ingreso de personal, equipo y materiales así como la ejecución

de trabajos necesarios para que los demás Propietarios puedan instalar, en sus respectivas fincas filiales, servicios privativos como el de televisión por cable. f) Responder por los daños y perjuicios causados en las cosas comunes del Condominio por su dolo, culpa o negligencia. **Artículo Sexto: Del mantenimiento de las áreas comunes:** Cada propietario está obligado a contribuir con el pago de los gastos comunes necesarios para el buen funcionamiento del Condominio. Los gastos comunes, serán soportados por todos los Propietarios en la proporción que resulte de aplicar al monto de los gastos comunes al porcentaje de valor que corresponda a cada finca filial de acuerdo con la Escritura Constitutiva del Condominio, no siendo de importancia, para efectos de dicho cálculo ni para el pago de la cuota correspondiente, la existencia o no de construcciones en las fincas filiales, o el valor que éstas puedan tener. Serán también ingresos destinados al mantenimiento de áreas comunes cualesquiera ingresos producto del arrendamiento de dichas áreas, conforme se indica en el artículo once de la Ley. La renuncia tácita o expresa al uso y goce de las cosas comunes, no relevará al condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación, la reconstrucción de dichos bienes o el pago de cuotas de mantenimiento, ni de ninguna obligación derivada del régimen. **Artículo Séptimo: A) De los gastos comunes:** Los Gastos Comunes incluyen, pero no se limitan a: **a)** los impuestos y tasas nacionales o municipales que afecten al inmueble en su calidad de cosa común, así como cualquier otra carga obligatoria, **b)** el monto de primas de seguro de incendio, rayos, riesgos profesionales y responsabilidad civil, **c)** los causados por la administración, mantenimiento, vigilancia y limpieza de áreas comunes del Condominio, **d)** los gastos que ocasione el mantenimiento de servicios especiales en las áreas comunes del Condominio, tales como alumbrado eléctrico, cámaras de seguridad, alambrado eléctrico de seguridad, recolección de desechos sólidos y su disposición final, sistemas de irrigación, consumo de agua y electricidad para servicios comunes, jardinería, limpieza y todos aquellos gastos comunes que se justifiquen para la buena marcha del Condominio, **e)** el costo de los innovaciones, reparaciones y/o mejoras que se hicieren en el Condominio o en sus cosas comunes debidamente autorizadas por la Asamblea de Propietarios y la Comisión de Construcción; así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes, **f)** Los gastos que hiciere el Administrador en el ejercicio de sus funciones, y los gastos por concepto de servicios profesionales que se

contraten para el Condominio, sean éstos legales, por contabilidad, auditoria, ingeniería, topografía y/o cualquier otro servicio profesional que sea necesario contratar para cubrir necesidades comunes a todos los condóminos, así como los gastos por supervisión de ingeniería, arquitectura o el profesional correspondiente para el cumplimiento del Reglamento de Construcción y Remodelación del Condominio y los gastos legales por concepto de certificaciones, inscripciones de actas de asambleas, apoyo legal en asambleas, apoyo legal a resolución de conflictos entre vecinos y apoyo legal por gestión de cobro judicial, en este último caso las sumas que sean recuperadas producto de condenatorias en costas ejecutadas exitosamente, deberán ser reintegradas a las cuentas del Condominio, **g)** el fondo de reserva, **h)** el costo de los equipos y servicios de seguridad externa e interna que asuma el Condominio para brindar mayor seguridad a las instalaciones de éste, así como la seguridad externa de las fincas filiales. Los gastos comunes se pagarán mediante pagos mensuales, pagaderas por mensualidades adelantadas en las oficinas de la Administración pudiendo acordar la asamblea sistemas de cargo automático u otros medios de pago para facilitar el cobro respectivo. Todas las cuotas de mantenimiento, multas y los intereses correspondientes se podrán pagar tanto en o en colones costarricenses como en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, para lo cual el Administrador del Condominio utilizará el tipo de cambio de venta vigente que establezca el Banco Central de Costa Rica, el día primero de cada mes, para los pagos del mes en cuestión. **B) Del pago de las cuotas de mantenimiento o cuotas condominales.** Los propietarios condóminos estarán obligados a contribuir con el pago mensual de cuotas de mantenimiento común ya sean ordinarias y/o extraordinarias, en proporción al porcentaje de valor que corresponda a cada finca con respecto al valor de la totalidad del Condominio. Cualquier costo extra no previsto en la cuota ordinaria de mantenimiento, deberá de ser cubierto bajo los mismos parámetros establecidos, mediante el pago de una cuota extraordinaria, cuyo monto deberá fijar la Asamblea de Propietarios Condóminos. Estas cuotas serán para sufragar los gastos de administración previstos o imprevistos, innovación, mantenimiento, modificación, conservación, reparación y operación de los servicios, reservas de ley y bienes comunes, así como cualesquiera otras obligaciones pecuniarias a que se viere obligado, tales como, arrendamiento de bienes inmuebles, pagos de primas de los seguros a que se refiere este Reglamento,

cuotas extraordinarias, multas, intereses, indemnización de daños, además de encontrarse al día en el pago de los servicios públicos que le correspondan a su finca filial, al pago de los impuestos, tasas o contribuciones fiscales y municipales que graven todo el Condominio, las áreas y cosas comunes del mismo, en la forma y tiempo en que señale el presente Reglamento. La cuota de mantenimiento así como cualquier otra cuota o suma que apruebe en la Asamblea de Propietarios Condóminos deberá ser pagada por adelantado dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes calendario, de lo contrario el Administrador cargará una multa de un treinta por ciento de la cuota en cuestión; asimismo, todo saldo que mantenga un propietario condómino por pagar al Condominio, sufrirá un recargo de interés moratorios del treinta y seis por ciento anual, sobre el monto adeudado a partir del momento del incumplimiento y hasta la fecha de cancelación de dichas sumas. El producto de los intereses cobrados por mora será depositado en los Fondos de Reserva del Condominio. La finca filial queda afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el condómino llegue a tener con el Condominio. Las cuotas de mantenimiento correspondientes adeudadas por los propietarios condóminos, así como las multas y los intereses por mora que por cualquier concepto se generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial; gravamen que solo será precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. A solicitud del Administrador del Condominio, un Contador Público Autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación debidamente refrendada por dicho profesional constituirá el título ejecutivo hipotecario. En caso de una eventual ejecución, el propietario condómino ejecutado estará además obligado al pago de las costas procesales y personales. Finalmente, cualquier propietario podrá pagar sus cuotas condominales de mantenimiento de forma mensual, trimestral, semestral o anual. Para efectos del presente artículo, se aclara que el porcentaje de valor que corresponde a cada finca filial dentro del valor total del Condominio, ha sido asignado mediante la presente escritura y solo puede ser modificado por el acuerdo unánime de todos los propietarios condóminos que representen el valor total del Condominio reunidos en Asamblea General de Propietarios Condóminos. **Artículo Octavo: Del fondo de reserva:** A fin de evitar eventualidades, se establece un FONDO DE RESERVA OBLIGATORIO para

gastos imprevistos, al cual deberán contribuir todos los Propietarios Condóminos en igual forma a la que contribuyen al pago de los gastos comunes. Además estará formado por todas las multas y sus correspondientes intereses establecidos en el presente reglamento. Dicho fondo de reserva también servirá para cubrir el costo de restitución o reemplazo de bienes indispensables del área común, así como para realizar mejoras y para cubrir los gastos legales y administrativos para la ejecución de las sanciones o multas establecidas en el presente documento. En este acto se dispone, que a efectos de iniciar dicho fondo de reserva, la primera cuota por gastos comunes (cuota de mantenimiento) que pague cada uno de los propietarios condóminos, deberá ser doble, la suma extraordinaria será destinada a dicho fondo; la misma deberá ser pagada dentro de los primeros cinco días naturales de iniciada la relación con el condominio, de lo contrario el Administrador cargará una multa de un treinta por ciento de la cuota en cuestión asimismo, todo saldo que mantenga un propietario condómino por pagar al Condominio, posterior a los treinta días de atraso respecto al mes en que se generó, sufrirá un recargo de interés moratorios del treinta y seis por ciento anual, cargado por mes adelantado, asimismo, del presupuesto anual se destinará un cinco por ciento al fondo de reserva. Las sumas que conforman el Fondo de Reserva deberán utilizarse para promover la salud, seguridad y el bienestar de los Condóminos y únicamente para los propósitos establecidos en el presente Reglamento y sus reformas de tiempo en tiempo. El Administrador, en caso de ser necesario, está autorizado para transferir intereses y otras ganancias generadas por el Fondo de Reserva al respectivo fondo de operación del presupuesto para satisfacer el pago de cualesquiera impuestos que deba pagar el Condominio atribuibles a dichos intereses y ganancias. **Artículo Noveno: De los seguros:** Las edificaciones comunes deberán estar permanentemente aseguradas contra incendio y terremoto, y responsabilidad civil, de acuerdo al costo real de reposición de lo que se desee asegurar y deberá ser ajustado cada cierto tiempo, siendo de competencia del Administrador proceder al aseguramiento del mismo. El Administrador podrá además contratar otros seguros que sean necesarios para la adecuada cobertura y protección de los bienes y personal que labore para el Condominio. **Artículo Décimo: Obligaciones de los Propietarios:** Le está prohibido a los Propietarios: a) destinar la finca filial y áreas comunes a usos o fines contrarios a la Ley, las buenas costumbres, a los fines que se les destinó en

la Escritura Constitutiva y a lo establecido en el Reglamento, por lo cual, queda expresamente prohibido utilizar las fincas filiales para cualquier otro fin que no sea el de edificar una unidad habitacional unifamiliar o casa de habitación por finca filial. En consecuencia, es expresamente prohibido la construcción, instalación y operación de cualquier edificio o complejo de apartamentos o negocios comerciales en el Condominio, incluyéndose oficinas de cualquier tipo tales como, pero no limitado a: oficinas de abogados, doctores, ingenieros, arquitectos, contadores y cualquier otro tipo de servicio profesional y oficinas administrativas o comerciales de cualquier naturaleza, salvo en las filiales dedicadas a uso comercial, sean las filiales número setenta y cuatro y setenta y cinco, **b)** almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, toda clase de materias contaminantes, explosivas, inflamables y/o asfixiantes que puede significar peligro o que produzcan emanaciones molestas, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, y se deberá retirar de inmediato del Condominio dichos materiales. Si el Propietario no acata esta disposición, el Administrador está facultado para contactar a las autoridades pertinentes para que éstas lleven a cabo el retiro de dichos materiales, y se cobrará al propietario los gastos generados más un cincuenta por ciento de recargo por servicios administrativos, para lo cual el propietario, con la aceptación del presente Reglamento, otorga a favor de la Administración una autorización permanente de entrada a su propiedad para esos efectos, **c)** estacionar vehículos de manera permanente en el área de rancho y piscina depositar materiales, mercaderías, muebles y/u objetos en las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza y/o decoración del Condominio o significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **d)** colocar en las áreas comunes o en las fincas filiales, insignias, letreros, rótulos de venta, anuncios, banderas de propaganda, chapas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del Condominio o la comodidad de los vecinos, la enarbolación de banderas, carteles, “posters” y cualquier otro dispositivo de propaganda política, religiosa,

deportiva. Las filiales de uso comercial tendrán un lugar específico destinado a la colocación de rótulos y signos distintivos de cada negocio, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **e)** producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el Condominio. En caso de celebraciones o fiestas que vayan a causar ruido, deberá comunicarlo al Administrador, y se disminuirá el ruido excesivo a partir de las diez de la noche, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **f)** obstruir las calles de acceso, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **g)** arrojar líquidos y objetos fuera de la finca filial, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **h)** colocar en las ventanas o en cualquier lugar visible desde el exterior de las fincas: ropas, alfombras o similares, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **i)** arrojar objetos y basura orgánica e inorgánica en las áreas comunes o en cualquier sitio que no sea de acopio, acumular basura de cualquier tipo en las fincas filiales, quemarla o enterrarla en su interior, así como obstaculizar con basura las áreas de acceso a las fincas filiales y cualquier otra vía de tránsito vehicular o peatonal, disponer de la basura o desperdicios por medios distintos de los previstos para ello, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, por evento, cada vez que alguna de estas situaciones se presenten, además, se cobrará el gasto en que incurra el Administrador por la limpieza respectiva, más un cincuenta por ciento de recargo por servicios administrativos, **j)** usar las áreas comunes para limpiar o lavar vehículos, muebles o cualquier objeto, el incumplimiento de esta disposición será

sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **k)** requerir a los empleados del Condominio que presten servicios personales, sin la previa autorización del Administrador, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, del mismo modo el Administrador tomará las medidas pertinentes con el colaborador que desató este lineamiento y no se hará responsable por daños a terceros o a bienes, **l)** circular en las calles del condominio a una velocidad superior a los veinticinco kilómetros por hora, en caso de incumplimiento, se amonestará de forma verbal o por escrito al Propietario por medio de un primer reporte, el segundo y subsiguientes reportes serán multados con Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **m)** estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **n)** llamar a los residentes o guardas mediante la bocina del carro, o hacer un uso innecesario de la misma, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **o)** se prohíbe arrojar objetos de cualquier clase en los patios o zonas verdes privativas o comunes, así como mantener en ellos objetos que atenten contra el ornato y el orden del Condominio, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **p)** se prohíbe quemar basura en el interior o exterior de las filiales, así como en las áreas comunes, así como la colocación de basura en lugares no autorizados. Asimismo, está prohibida la tenencia de materiales inflamables, explosivos e insalubres que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias o peligro para la salud y bienestar de las personas o animales. Cada condómino será responsable de disponer apropiadamente de su basura en bolsas plásticas especialmente diseñadas para colocar basura, las cuales deberán estar debidamente cerradas. Los

Propietarios únicamente podrán sacar la basura el día correspondiente a la recolección a fin de evitar malos olores y la misma deberá de ser depositada en el lugar designado para ese efecto en la finca filial, por lo cual será obligatorio la construcción e instalación de un cajón de metal especialmente diseñado para contener basura. Será obligación de los Propietarios depositar su basura en dicho cajón, por lo cual será absolutamente prohibido poner o depositar basura en cualquier otro lugar como aceras o frente a las casas o áreas comunes, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **q)** los trabajos de remodelación y construcción externa que generen ruido, tránsito de trabajadores y/o entrega de materiales, podrán ser realizados únicamente de lunes a viernes de las seis horas a las dieciocho horas, o en el horario que para este efecto fije la Asamblea de Propietarios y los trabajos internos dentro de las fincas filiales que no alteren el ambiente del condominio podrán realizarse cualquier día de la semana, caso contrario, deberá ajustarse al horario establecido para los trabajos de construcciones externas o en el horario que para este efecto fije la Asamblea de Propietarios, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Doscientos dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cien mil colones, cada vez que esta situación se presente. Los Propietarios serán responsables por cualquier daño que causen a las cosas comunes u otras fincas filiales sin importar la causa o motivo, **r)** queda prohibida la circulación dentro del Condominio de cualquier tipo de vehículo o medio de transporte que no sean aptos para el tránsito en carreteras, que no sean autorizados por la Ley para circular en calles públicas o que no cuenten con la correspondiente placa o permiso que les permita circular en las carreteras públicas así como que sean manejados por menores de edad sin permiso oficial o personas que no cuenten con su respectiva licencia. Asimismo, queda expresamente prohibido circular a altas velocidades dentro del Condominio en cualquier tipo de vehículo o medio de transporte, tales como patines, patinetas o bicicletas así como causar ruido excesivo con vehículos, motocicletas, cuadraciclós y triciclos de motor, o scooters. En este sentido, los Propietarios de motocicletas o vehículos que causen más ruido del normal, deberán de procurar no utilizar dichos vehículos después de las diez de la noche y antes de las ocho de la mañana entre semana y de las diez de la mañana los fines de semana, de

hacerlo, estarán obligados a tomar todas las medidas necesarias para que el ruido no moleste a los demás ocupantes del condominio, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **s)** las chapeas de lotes baldíos o jardines solamente podrán realizarse de lunes a viernes de las seis horas a las diecisiete horas, y los sábados de las ocho horas a doce mediodía, siendo terminantemente prohibido realizar dicha actividad los domingos y feriados de ley. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **t)** salvo autorización expresa de la Asamblea de Propietarios la cual deberá constar por escrito no podrán realizarse en las áreas comunes las siguientes actividades: (i) las áreas comunes o zonas verdes comunes no podrán ser techadas o pavimentadas ni podrán ser usadas para fines privativos, tales como, pero no limitadas a: parrilladas, tendido de ropa, guardar objetos, colocar juguetes o estructuras para el uso de niños, cancha para juegos deportivos, etc., el incumplimiento de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que alguna de estas situaciones se presenten, (ii) Las áreas comunes no podrán ser utilizadas para la reparación de vehículos automóviles, motocicletas, bicicletas, cuadraciclos y triciclos de motor, scooters, muebles, herramientas, equipo en general o cualquier otro objeto. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, (iii) Tampoco podrá ser usada como bodega para guardar objetos o restos de materiales de construcción, para estos efectos cada unidad habitacional deberá de tener su propia bodega. El teléfono del guarda será usado exclusivamente para efectos de seguridad y emergencia del Condominio. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que alguna de estas situaciones se presente, (iv) Las áreas comunes no se podrán utilizar para el estacionamiento diurno y nocturno de vehículos, remolques, o vehículos similares, ni para la reparación de los mismos, y tampoco podrán permanecer o almacenarse en ellas aquellos que no

se encuentren en condiciones operativas. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, v)El Condominio contará con un servicio de seguridad y vigilancia, compuesto con un mínimo de dos guardas, con un horario de veinticuatro horas y siete días a la semana, los trescientos sesenta y cinco días del año, que será definitivo y contratado por autorización expresa de la Asamblea de Propietarios; asimismo, será la Asamblea de Propietarios la que, de conformidad con las necesidades reales de seguridad del Condominio establezca los turnos, horas y demás características de dicho servicio. Es expresamente entendido que ni la renuncia al uso de las áreas comunes ni el abandono de la finca filial ni la inexistencia de construcciones en la finca filial, relevan a los Propietarios de las obligaciones establecidas en este Reglamento. Las obligaciones a cargo del Propietario lo exigirán en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble. En este caso, cuando el Propietario no lo habite, utilice ni ocupe, quienes lo hagan responderán por las infracciones sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del Propietario; u) Reunir, dividir o segregar la finca filial. Bajo ningún concepto se podrán fraccionar, reunir o subdividir las fincas filiales en otras fincas o lotes más pequeños. **Artículo Décimo Primero: De las mascotas: a)** Los Propietarios o residentes autorizados podrán tener en su casa únicamente mascotas domésticas (un máximo de dos mascotas), en el entendido de que no serán criados o cuidados para fines comerciales y no causen molestias de ningún tipo o afecten la seguridad de los demás Propietarios, ocupantes y visitantes del Condominio. Aquellos animales que se conviertan en una amenaza, causen exceso de ruido o de olores o representen una perturbación de la paz y de la tranquilidad, deberán ser removidos del Condominio. Es absolutamente prohibido que los animales circulen por las áreas comunes sin la supervisión y la presencia de un adulto responsable que sea el encargado del mismo. Asimismo, es prohibida la circulación o presencia de animales en las áreas comunes del Condominio sin correa y sin pechera o collar. Si se incumple con estas disposiciones, la primera vez, el Administrador notificará al condómino de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, se deberá corregir la situación de inmediato retirando la mascota del sitio y se le aplicará una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si

el problema persiste, se aplicará una multa por la misma cantidad cada vez que se produzca el incumplimiento, hasta que se corrija la falta, **b)** Con la tenencia de una mascota el propietario estará obligado a proceder previamente con el cerramiento perimetral de su finca filial para evitar molestias a sus vecinos, este cerramiento debe someterse a la normativa constructiva del condominio. Si se incumple con estas disposiciones, el Administrador notificará al condómino de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. Además, se le aplicará una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, si el problema no se soluciona se aplicará una multa mensual por la misma cantidad hasta que se corrija la falta, **c)** No están autorizados bajo ningún concepto y en ninguna parte del Condominio, los reptiles o cualquier otro tipo de animal que por su comportamiento o naturaleza sea considerado como salvaje o como una amenaza para las personas como lo es el caso de perros de carácter violento y agresivo. En caso de duda sobre la determinación de si un animal en particular debe ser considerado doméstico o salvaje, la decisión final corresponderá al Administrador del Condominio con base en el criterio de un médico veterinario debidamente incorporado al Colegio respectivo. Si se incumple con estas disposiciones el Administrador notificará de forma verbal o por escrito para que retire de inmediato al animal en cuestión del Condominio. Además se aplicará una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si el problema no se soluciona se aplicará una multa mensual por la misma cantidad hasta que se corrija la falta. **d)** Quedan total y expresamente prohibidos los perros de la razas conocidas como PittBull Terrier, American Staffordshire, Doberman o Rottweiler o de cualquier otra clase que demuestre excesiva agresividad hacia otras personas o animales, o que por recomendación de las autoridades de Salud y/o Seguridad del Gobierno de la República de Costa Rica se consideren feroces, una amenaza para las personas o sean identificadas como razas de pelea, los cuales no podrán permanecer ni ser mantenidos en el Condominio por ningún período ni bajo ningún concepto. No se permitirá la permanencia de las siguientes especies de animales en calidad de mascotas: equinos, (caballos), bovinos (ganado), porcino (cerdos), caprino (ovejas) y otras especies mayores o medianas. No está permitida la reproducción de animales con fines

comerciales. Si se incumple con estas disposiciones, el Administrador notificará de forma verbal o por escrito para que retire de inmediato al animal en cuestión del Condominio. Además se aplicará una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si el problema no se soluciona se aplicará una multa mensual por la misma cantidad hasta que se corrija la falta, **e)** Los Propietarios deberán mantener sus mascotas dentro de cada propiedad condominal. No podrán deambular por las zonas comunes, excepto si salen con su respectivo dueño y de tal forma que permita a éste mantenerlos bajo control. Si se incumple con estas disposiciones, el Administrador notificará al condómino de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. Además, se le aplicará una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **f)** Cada propietario o residente autorizado será responsable de limpiar o recoger las deposiciones que sus mascotas dejen en cualquier zona del Condominio. Si se incumple con estas disposiciones, el Administrador notificará al condómino de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. Además, se le aplicará una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, **g)** La violación a cualquiera de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir al propietario o residente autorizado que saque la mascota del Condominio. Excepciones: A) Aquellos animales de cualquier tipo que puedan ser usados por la empresa que presta al Condominio servicios de seguridad. B) Cuando por razones de discapacidad física de un condómino, sea propietario, arrendatario, ocupante o poseedor por cualquier título, sus empleados, visitantes, clientes, proveedores, etc., sea indispensable la compañía de un perro guía o lazarillo; y C) Cuando se trate de peceras o acuarios. En ningún caso los animales podrán causar daños, perjuicios o malestar a los condóminos o terceras personas, ni efectos nocivos a la salud en general; en caso de darse algún tipo de daño o perjuicio, éstos serán asumidos directamente por sus dueños, cuidadores o amos, o en fin por el condómino asociado directa o indirectamente a dicho animal. Ningún animal de los permitidos por este Reglamento podrá deambular por el Condominio sin su amo, en caso de presentarse esta situación, el Administrador tendrá

pleno derecho y obligación de capturar y / o disponer de los animales, retirándolos del Condominio, sin ninguna responsabilidad al respecto y sin la obligación de devolverlos posteriormente. Los efectos de esta regulación alcanzan a los empleados, dependientes, clientes, visitantes, agentes, proveedores y a cualquier otra persona que tenga relación y/o se le hubiere traspasado bajo cualquier título el uso y goce de una finca filial. En caso de incumplimiento o reincidencia se le aplicará lo dispuesto en el artículo referente a sanciones en el presente reglamento. **Artículo Décimo Segundo: Compañía de seguridad:** En caso de que el propietario quiera contratar para su uso personal los servicios de seguridad de otra compañía, además de la contratada por la Administración para brindarle seguridad a todo el Condominio, ésta deberá ser aprobada por la Administración. Sin embargo, el uso de dichos servicios personales de seguridad no lo eximirá del pago del porcentaje correspondiente a seguridad incluido dentro de la cuota de mantenimiento. Las compañías de seguridad contratadas de manera individual por un propietario, deberán sujetarse en todo momento a los lineamientos que determine el Administrador del Condominio y por ningún motivo realizarán exhibiciones de fuerza o actos de matonismo en el Condominio o con respecto a quienes en él se encuentren. En tal caso, el Administrador estará facultado para retirar de las áreas del Condominio al personal de seguridad que se trate, inclusive solicitando la ayuda de la Fuerza Pública. El propietario deberá velar por que el personal contratado por él cuente con las instalaciones debidas, siempre dentro del perímetro de su unidad habitacional, sin edificar casetas en los retiros, y de acuerdo con los estándares arquitectónicos del Condominio. Si se incumple con estas disposiciones, el Administrador notificará al condómino de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. Además, se le aplicará una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, si el problema no se soluciona se aplicará una multa mensual por la misma cantidad hasta que se corrija la falta. **Artículo Décimo Tercero: JARDINES ZONAS VERDES, AREAS RECREATIVAS, RANCHO, PISCINA:** a) La Administración del Condominio contratará los servicios de una persona física o compañía dedicada al mantenimiento de jardines y de zonas verdes que será la encargada de tales trabajos. Asimismo contratará una persona física o compañía que brindará los servicios de mantenimiento y limpieza de la piscina y de

las áreas deportivas. b) En caso que los jardines exteriores de las fincas filiales estén expuestos a las zonas comunes, el diseño y/o modificación de los mismos deberá ser aprobado por la Comisión de Construcción y Remodelación. c) El mantenimiento y/o cambios en los jardines de las zonas comunes, serán responsabilidad únicamente del administrador y del encargado de mantenimiento del Condominio, por lo que por ningún motivo los propietarios de las fincas filiales deberán modificar los jardines de las zonas comunes enfrente de sus propiedades. d) Los jardines internos podrán tener plantas de cualquier tipo siempre y cuando la altura de éstas ni interfiera con las vistas panorámica de otras edificaciones y no invadan ni ensucien las propiedades vecinas. e) Los condóminos podrán plantar árboles frutales o de tipo ornamental dentro de su propiedad, siempre y cuando su follaje no invada propiedades vecinas y cuyo tamaño no sea desproporcional para con el resto del condominio. f) Es obligación de los propietarios mantener en perfecto estado de conservación y limpieza los jardines y zonas verdes de su propiedad. g) Si el propietario no mantiene su lote en condiciones apropiadas, según criterio de la Administración, se procederá a darle el mantenimiento necesario y se cobrará al propietario los gastos generados más un cincuenta por ciento de recargo por servicios administrativos, para lo cual el propietario, con la aceptación del presente Reglamento, otorga a favor de la Administración una autorización permanente de entrada a su propiedad para esos efectos. Si se incumple con estas disposiciones, el Administrador notificará al condómino de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. Además, se le aplicará una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, si el problema no se soluciona se aplicará una multa mensual por la misma cantidad hasta que se corrija la falta. h) Los condóminos podrán darle su propio mantenimiento, contratar a la persona o compañía de mantenimiento del Condominio o contratar cualquier otra compañía similar para tales fines. En caso de que se contrate los servicios de otra compañía o persona para mantenimiento de jardines, se deberá contar con la aprobación de la Comisión de Construcción y cumplir con los lineamientos de seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación: el nombre de la persona y su número de identificación, y en caso de contratar una compañía el nombre de la misma, los nombres y números de identificación de los empleados

de dicha compañía, así como el equipo que va a ingresar al Condominio para el mantenimiento de jardines y zonas verdes, deberá registrarse en la caseta de seguridad. En caso de utilizar maquinaria pesada, ésta deberá ingresar o salir del Condominio por la entrada principal, previo permiso de la Administración. Todo trabajador que intervenga en estos trabajos, deberá estar uniformado y/o portar la identificación correspondiente en todo momento. Cualquier cambio de personal deberá ser notificado de inmediato a la Administración del Condominio. El horario de trabajo deberá ser reportado con anticipación en la caseta de seguridad, debiendo respetar el horario establecido. Toda basura o desecho que estos trabajos produzcan, deberán ser retirados periódicamente, para evitar su acumulación y sacados del Condominio. No se deberá ensuciar ni alterar los jardines de las zonas comunes. El manejo del equipo que se utilice para el mantenimiento, debe ser con el mayor cuidado posible, de tal forma que no cause molestias a los propietarios vecinos. En caso de que no se trabaje con los estándares de limpieza y calidad adecuados o de no cumplir en alguna forma con las disposiciones del presente Reglamento, la Administración podrá suspender el uso de la persona o compañía de mantenimiento que se ha contratado y cobrará al propietario los costos por cualquier daño causado. Si se incumple con estas disposiciones, el Administrador notificará al condómino de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. Además, se le aplicará una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, y las obras serán paralizadas. Se podrán reiniciar los trabajos cuando se corrija la falta. i) Los propietarios, condóminos o visitantes no podrán utilizar las áreas deportivas o de piscina en una forma diferente para la cual fueron creadas o se encuentran destinadas. Será absolutamente prohibido utilizar la piscina para otros fines que no sea nadar y asolearse utilizando ropa adecuada para estas actividades, respetando el decoro y las buenas costumbres. Asimismo, cualquier persona que utilice la piscina o rancho será responsable por los daños que pudiese ocasionar a los mismos. No se podrá utilizar la piscina durante las noches, salvo que se solicite un permiso al Administrador para esos efectos. Asimismo, no se podrá utilizar el rancho para fiestas o actividades sociales sin previa autorización por escrito de la Administración del Condominio. El horario de la piscina así como las reglas generales para el uso y disposición de ésta y de las demás instalaciones sociales y deportivas podrán ser

reglamentadas por la Asamblea de Propietarios mediante acuerdo de mayoría simple. Los domingos y feriados no podrán reservarse el rancho y la piscina. Será absolutamente indispensable que el condómino se encuentre presente durante la actividad para la cual se reservó el área de fiestas, del mismo modo queda prohibido prestar dicho lugar y/o utilizarlo sin la presencia del propietario responsable. Los invitados de los propietarios pueden hacer uso de las instalaciones comunes siempre y cuando el propietario se encuentre dentro del condominio. El incumplimiento de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en cien dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones.

Artículo Décimo Cuarto: Basureros: a) La basura deberá ubicarse siempre dentro del basurero destinado en la finca filial para esos efectos, el cual deberá estar ubicado en una zona accesible para su recolección y el mismo deberá ser diseñado de acuerdo con los estándares suministrados por el Administrador. Dicho basurero deberá ser de suficiente tamaño para aceptar la basura producida por la finca filial respectiva. De esta forma se evitará que la basura quede expuesta y genere molestias. b) La basura debe depositarse siempre en bolsas o recipientes especialmente diseñados para mantener la basura. c) Las bolsas para basura o cajas correspondientes deberán ubicarse en el basurero destinado para ello, la noche antes de que el camión de basura pase a recoger la basura en el Condominio. El horario será indicado por la Administración del Condominio en su debido momento. Una vez que el camión de basura haya pasado, cada propietario será responsable de recoger los recipientes de depósito, inmediatamente. Queda totalmente prohibido colocar la basura en la acera o zona verde que está entre la acera y el cordón y caño. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en Cincuenta dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. **Artículo Décimo quinto: De las filiales de uso Comercial.** Las fincas filiales comerciales debido a su naturaleza, no podrán hacer uso de las siguientes áreas comunes del Condominio: parques, áreas de juegos infantiles, área de piscina y rancho. Las fincas filiales destinadas a usos comerciales en general, deberán contribuir con el pago de cuotas de mantenimiento adicionales o extraordinarias creadas específicamente para ese

destino, tales como actividades promocionales u otro que se considere necesario. Estas cuotas serán establecidas en Asamblea de Propietarios Condóminos, por los propietarios condóminos de esta área que conformen la mayoría simple del valor total de esta área. Será obligatorio para todos los condóminos, sean propietarios, arrendatarios, ocupantes o poseedores por cualquier título de las fincas filiales destinadas a usos comerciales, mantener e instalar dentro de sus locales un sistema de detección de fugas de gas, en los casos en que los aparatos que utilizan para su actividad comercial funcionan con dicho combustible si corresponde, al que le deberán dar mantenimiento permanente; asimismo será de carácter obligatorio para estos condóminos la instalación de trampas de grasa en los ductos de evacuación de aguas, donde a su vez deben garantizar el debido mantenimiento de estas trampas de grasa, de lo contrario la administración efectuará el mantenimiento y cargará el costo correspondiente al condómino responsable, o de quien él derive su derecho, de no dar adecuado mantenimiento, **más un veinticinco por ciento de recargo por servicios administrativos**. Además deberán los condóminos, sean propietarios, arrendatarios, ocupantes o poseedores por cualquier título de este tipo de filiales, respetar todas las directrices especiales que para éstos destinos sean emitidas por el Administrador y aquellas contenidas en el Reglamento de Construcción y Remodelación. Cualquier infracción a estas regulaciones, debidamente comprobado por el Administrador, será sancionado según se disponga en este Reglamento, debiendo además el infractor correr con el pago de los daños y perjuicios ocasionados con su infracción. **Eventos especiales**. Si una finca filial parte de la zona identificada como de uso Comercial, pretendiera realizar una promoción o evento especial, deberá comunicar previamente por escrito al Administrador con al menos treinta días de antelación. Dichos eventos no podrán de ninguna forma obstaculizar el ingreso al Condominio ni realizarse en la entrada principal. En caso de realizarse la actividad, el Administrador durante ese plazo aprovechará para comunicar a las otras fincas filiales la realización de ese evento. **Mercadería**. Cada condómino de la finca filial de uso comercial será el responsable directo de que el transporte de su mercadería, dinero, carga, mobiliario o bultos, desde o hacia sus fincas filiales, se lleve a cabo en la forma y por los medios que no dañen, manchen o deterioren ninguna superficie, pared, pasillo acera, lámpara y/o demás bienes y áreas comunes del Condominio y sin que se ponga en riesgo ni peligro la integridad física

y emocional de ningún condómino o terceras personas, debiendo cumplir en todo momento con las normas mínimas de orden y prudencia. **Horario de carga y descarga de mercadería:** No es permitido que los condóminos, sean propietarios, arrendatarios, ocupantes o poseedores por cualquier título, sus empleados, clientes, visitantes, usuarios o terceras personas, inciten ni realicen propaganda ni publicidad verbal de cada uno de sus establecimientos comerciales, en las áreas comunes del Condominio, a través de personas o equipos dispuestos para esos efectos, causando con tal actividad molestia e incomodidad a los otros condóminos o cualquier persona dentro del Condominio. No se podrá realizar actos que entorpezcan la utilización y disposición de las áreas comunes; colocando muebles, estanterías, mercadería, bultos, paquetes o cualquier otro objeto fuera de la línea de propiedad de cada finca filial. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en Cincuenta dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones.

TERCERO: REGLAMENTO DE ADMINISTRACION:

Artículo Primero: Órganos de Gobierno y Administración: Los Órganos de Gobierno y Administración del Condominio serán: la Asamblea de Propietarios, el Administrador y la Comisión de Construcción y la Comisión de Finanzas. **Artículo Primero Bis: Comisión de Finanzas.** La Comisión de Finanzas estará integrada por mínimo tres personas, las cuales deberán ser condóminos propietarios y tendrá las siguientes funciones: a) Coordinar con el administrador todo lo relativo a las finanzas del condominio e inversiones. b) Revisar mensual, trimestral o semestralmente los informes financieros del administrador y los estados de cuenta bancarios del Condominio. c) Cualquier otra de sus competencias.

Artículo Segundo: Constitución de la Asamblea: La Asamblea estará constituida por todos los Propietarios de fincas filiales del Condominio. La Asamblea es la Autoridad Suprema del Condominio dentro del ámbito de su competencia. Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el valor total del Condominio. **Artículo Tercero: Competencia de la Asamblea:** Serán de competencia de la Asamblea de Condominios las resoluciones

sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del Administrador. Lo acordado por la Asamblea obliga a todos los Propietarios. Cualquier propietario que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo, y se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

Artículo Cuarto: Representación en Asamblea: Cada Propietario y, en su caso, su representante, deberán acreditar su condición de Propietario y, en su caso, de representante, mediante los documentos legales idóneos con máximo de tres meses de emitidos. Cuando una finca filial llegare a pertenecer a diversas personas en copropiedad, o cuando sobre ellos se hubieren constituido derechos reales de uso, usufructo, habitación o posesión, tanto los copropietarios como los titulares de los derechos reales y el nudo propietario, deberán estar representados por una sola persona en la Asamblea. A falta de acuerdo, los derechos serán ejercidos por el Propietario o el Nudo Propietario. En todo caso, todos los que tengan un derecho real sobre las fincas filiales o bien sean sus arrendatarios, podrán asistir a las Asambleas, pero sin derecho de voto ni de impugnación. En este caso, deberán acreditar su derecho sobre la finca filial a fin de que se les permita el ejercicio de sus derechos. **Artículo Quinto: Carta Poder:** Mediante Poder Especial o Carta Poder debidamente autenticada por un abogado y con los timbres de Ley correspondiente, y con máximo de tres meses de emitidos, los Propietarios podrán hacerse representar en la Asamblea. **Artículo Sexto: De las atribuciones de la Asamblea de Propietarios Condóminos:** Es competencia de la Asamblea de Propietarios Condóminos la resolución sobre asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las facultades y obligaciones que más adelante se señalan para el Administrador del Condominio. Son atribuciones de la Asamblea de Propietarios Condóminos: a.- Aprobar el plan y presupuesto total anual de los gastos comunes del Condominio, conforme a la presentación que deberá hacer el Administrador, plan y presupuesto que deberán determinar en detalle los egresos y fondos necesarios para cubrirlos. b.- Aprobar, modificar o desaprobar los estados financieros que presente el Administrador del Condominio. c.- Aprobar periódicamente y cuando así lo determine, el monto de las cuotas mensuales ordinarias y / o extraordinarias de mantenimiento que cada condómino debe cubrir, las que pueden incluir un rubro para fondos de reserva. En caso que la cuota sea de carácter extraordinario

deberá incluir su forma, fecha de pago y multa por atraso de pago. d.- Nombrar y remover al Administrador del Condominio, estableciendo y aprobando la remuneración que les corresponderá, en caso de así acordarlo. e.- Solicitar al Administrador todos los informes y/o estados de cuenta que consideren necesarios, conocer dichos informes, aprobarlos o desaprobados cuando así corresponda. f.- Confirmar, revocar o modificar parcial o totalmente las decisiones tomadas por el Administrador. g.- Regular las relaciones entre los condóminos. h.- Nombrar auditores, órganos fiscalizadores, asesores, consultores del tipo que sea, cuando lo estime necesario, oportuno o conveniente y fijar sus emolumentos. i.- Nombrar y remover a los miembros de los Comités que considere oportuno constituir, así como nombrar y contratar al personal necesario para realizar las actividades administrativas o de los Comités del Condominio en general y aprobar cualquier gasto asociado a su desempeño. j.- Autorizar la ejecución de obras útiles o necesarias que requiera el condominio. k.- Establecer y modificar la cobertura de los seguros necesarios para proteger el Condominio. l.- Autorizar al Administrador del Condominio para adquirir cuando estime conveniente, bienes para uso común, cuando su valor exceda el monto equivalente a los dos mil dólares, pudiendo modificar este porcentaje cuando lo estime conveniente. m.- Dictar, reformar, derogar y sustituir este Reglamento y cualquier otro que estime conveniente para los intereses del Condominio, de conformidad con la ley. n.- Autorizar al Administrador para tramitar la obtención de créditos a nombre del Condominio. ñ.- Autorizar las reparaciones y mejoras mayores que hicieren falta en el Condominio o en las áreas comunes. o.- Aprobar la ampliación del condominio tanto en áreas comunes como privativas y la adquisición de otros bienes comunes, cuando fuere necesario. p.- Aprobar la modificación del destino de cada finca filial, el cual será de acatamiento obligatorio para los condóminos, sea propietarios, arrendatarios, subarrendatarios, comodatarios, ocupantes o poseedores por cualquier título; sin embargo la Asamblea de Propietarios Condóminos puede autorizar, delegar y sustituir expresamente en el Administrador la facultad de aprobar o desaprobado el destino específico de cada una de las fincas filiales del Condominio, según convenga a los intereses del Condominio, sin que en ningún caso, dicha aprobación o desaprobación pueda contravenir lo explícitamente establecido en este Reglamento en materia de destinos. q.- Aprobar los reglamentos específicos del Condominio, entre ellos

sin limitarse al de construcción y remodelación, manejo de basura, etc. Asimismo podrá definir y modificar el régimen de sanciones y multas que por concepto de infracciones o incumplimiento a este Reglamento, a los reglamentos específicos y a las directrices emanadas por la Asamblea de Propietarios Condóminos o el Administrador, se deba aplicar a algún condómino. r.- Autorizar al Administrador del Condominio, en caso de existir, para suscribir todos aquellos contratos requeridos por la administración del Condominio, que estén fuera de sus atribuciones. s.- Ordenar al Administrador del Condominio la presentación de cualquier proceso judicial tendiente a interponer las sanciones establecidas en los artículos quince, veintidós y veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, así como para que se apersona a cualquier proceso instaurado en contra del Condominio, pudiendo para tal efecto contratar los servicios de cualesquiera profesionales que a su juicio estime convenientes para la mejor defensa de los intereses del Condominio. La excepción será para el caso de los cobros judiciales por atraso en el pago de las Cuotas de Mantenimiento Ordinarias y Extraordinarias, donde el Administrador del Condominio podrá proceder a su solo criterio, cuando así lo estime necesario, de conformidad con lo establecido en la reforma del artículo veinte de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, reformado mediante Ley número ocho mil doscientos setenta y ocho, de dos de mayo de dos mil dos, publicada en el Diario Oficial La Gaceta número ciento ocho de seis de junio de dos mil dos. t.- Nombrar los fiscales o auditores de las actuaciones del Administrador que considere oportunos. u.- Delegar sus atribuciones a la Administración, toda vez que dicha delegación no contraríe la Ley y este Reglamento. v.- En general, resolver todo asunto que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio pone bajo su conocimiento y todos aquellos asuntos de interés general para el conjunto de condóminos, acordando las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del condominio y sus servicios. Lo acordado por la Asamblea obliga a todos los condóminos y los acuerdos tomados serán ejecutorios y su impugnación no suspenderá su ejecución, salvo que un Juez cautelarmente así lo acuerde. Cualquier condómino que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a que se haya tomado el acuerdo y se sustanciará mediante el procedimiento sumario establecido en el Código Procesal Civil o mediante cualquier otro procedimiento de resolución de conflictos, contemplado en este Reglamento.

Artículo Séptimo: Reuniones ordinarias y extraordinarias: La Asamblea de Propietarios se reunirá ordinariamente al menos una vez al año, dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal, y extraordinariamente las veces y en el momento que lo estimen conveniente. Además, podrá reunirse válidamente aún sin la convocatoria, siempre que concurren la totalidad de los Propietarios y así lo decidan, en este caso, el acta que se levante de la Asamblea deberá ser firmada por todos. Las reuniones se realizarán donde lo indique la convocatoria.

Artículo Octavo: Convocatoria: La convocatoria a Asamblea de Propietarios la realizará el Administrador o los Propietarios que representen por lo menos un tercio del valor del Condominio. La convocatoria se hará con quince días naturales de antelación mediante carta circular que se enviará a la dirección postal, electrónica o fax que para tal efecto indicará cada Propietario a la Administración del Condominio. Si se entregara en la finca filial, la entrega de la carta se hará a cualquiera de los ocupantes del inmueble siempre que sea mayor de edad. En su defecto, la convocatoria se efectuará mediante una única publicación en cualquier Diario de circulación nacional. Será responsabilidad de cada Propietario reportar a la Administración cualquier cambio de dirección, pues para todos los efectos legales y reglamentarios se tendrá como dirección válida el último correo electrónico o fax reportado en los registros de la Administración. En caso de incumplimiento o reincidencia se le aplicará lo dispuesto en el artículo referente a sanciones en el presente reglamento. La Convocatoria deberá contener el correspondiente orden del día, así como la indicación del lugar, la fecha y la hora en que se llevará a cabo y la mención sobre la primera y la segunda convocatoria; esta última deberá estar separada de la primera por un lapso mínimo de treinta minutos. En dicha convocatoria se hará la indicación de que sólo podrán asistir a dicha asambleas los condóminos propietarios o sus representantes, no permitiéndose el ingreso de acompañantes.

Artículo Noveno: Quórum: El quórum para celebrar válidamente la Asamblea en primera convocatoria, será aquel donde se encuentren presentes los votos que representen un mínimo de dos tercios del valor del condominio. En la segunda convocatoria, el quórum quedará formado con cualquier número de votos presente. Si a la hora señalada en la convocatoria no se reune el quórum fijado, se considerará la Asamblea convocada por segunda vez para media hora después y sesionará válidamente con el número de Propietarios que se encuentren presentes.

En toda convocatoria que se efectúe se señalará expresamente la posibilidad de esta segunda convocatoria. Se prescindirá de la convocatoria previa cuando estando reunida la totalidad de los Propietarios, acuerden celebrar Asamblea y se conformen expresamente de que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta respectiva. En caso de que no concurriera ninguno de los Propietarios a la segunda convocatoria de la Asamblea Ordinaria, el administrador dejará constancia en el Libro de Actas, transcribirá el Orden del Día y se tendrá por aprobado el Presupuesto de Gastos Comunes. Sólo podrán votar quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas del Condominio. **Artículo Décimo: Validez de los acuerdos:** Conforme a lo establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la Asamblea actuará con base en los siguientes lineamientos: **I)** será necesario el **ACUERDO UNANIME** de todos los Propietarios para: **a)** modificar el destino general del condominio, **b)** variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes, **c)** renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes, **d)** gravar o enajenar el condómino en su totalidad, **e)** variar las cláusulas de la Escritura Constitutiva o del Reglamento de condominio y administración, **f)** variar el destino de las fincas filiales. **II)** Sólo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos **DOS TERCERAS PARTES** del total del valor del Condominio se podrá: **a)** adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse por los propietarios o por terceros, **b)** autorizar el arrendamiento de cosas comunes, **c)** aprobar la reconstrucción parcial o total del Condominio. En los casos anteriores, cuando un sólo propietario represente al menos el cincuenta por ciento del valor total del condominio, se requerirá, además, el cincuenta por ciento de los votos restantes reunidos en Asamblea. **III)** Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los Propietarios que representen la **MAYORIA SIMPLE DEL VALOR DEL CONDOMINIO**. En los casos en que se revoquen acuerdos de la Asamblea de Propietarios, la revocatoria requerirá de la misma proporción de votos con que fue tomado el acuerdo. **Artículo Décimo Primero: Aprobación de mejoras:** En las cosas comunes, las mejoras será aprobadas en Asamblea de Condóminos, mediante la siguiente votación: **a)** las mejoras necesarias, por los votos de los Propietarios que representen la mayoría

simple del valor del Condominio, **b)** las mejoras útiles, por los votos de los Propietarios que representen las dos terceras partes del valor del condominio. **Artículo Décimo Segundo: Consignación de Acuerdos:** Los acuerdos de Asamblea se consignarán en un Libro de Actas debidamente legalizado, y se protocolizarán cuando deban inscribirse en el Registro Público. Cada Asamblea nombrará en su seno al Presidente y Secretario, quienes deberán dirigir el debate y tomar la minuta de la sesión, respectivamente. Una vez aprobadas, las actas deberán ser firmadas por el Presidente y Secretario. Los Propietarios, por su parte, firmarán un control de asistencia que se levantará para efectos de la asamblea. **Artículo Décimo Tercero: Del Administrador:** La Asamblea de Propietarios nombrará un Administrador por períodos de **DOS** años, **prorrogable por períodos iguales y consecutivos**. La Asamblea podrá remover al Administrador en cualquier momento. El Administrador devengará el honorario mensual que le designará la Asamblea de Propietarios que lo elija, el cual será revisado al menos una vez al año. **Artículo Décimo Cuarto: Nombramiento:** El nombramiento del Administrador podrá recaer tanto en personas físicas como en jurídicas, Condómino o no. En caso de que el nombramiento recaiga en persona física, deberá ser persona idónea para el cargo, de trato excelente y de buenas costumbres y acreditar su experiencia por los medios correspondientes. En caso que el nombramiento recaiga en persona jurídica, la misma debe acreditar su experiencia e informar quién será el encargado de ejecutar en su nombre y representación, los actos de administración, quien también debe acreditar idoneidad, trato excelente y buenas costumbres. En ambos casos, al nombrado se le podrá exigir garantía de cumplimiento bancaria, por un monto razonable y a primer requerimiento y sin condición alguna, por el plazo del nombramiento y servirá para liquidar provisional y anticipadamente los daños y perjuicios que el administrador ocasione. **Décimo Quinto: Poderes del Administrador:** El Administrador tendrá respecto del Condominio y bienes comunes facultades de Apoderado General de acuerdo con la Ley. El Administrador está autorizado para conferir poderes especiales judiciales previa autorización de la Asamblea de Condóminos. **Artículo Décimo Sexto: Atribuciones y obligaciones del Administrador:** Corresponde al Administrador: **a)** la supervisión y ejecución general de los acuerdos de Asamblea de Propietarios, **b)** el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, **c)** la atención y operación de las instalaciones y servicios generales, **d)** todos los actos

de administración y conservación del Condominio, incluyendo la apertura de cuentas corrientes y su manejo y firma contra ellas, **e)** contratar los seguros para la totalidad del Condominio, de acuerdo con los montos que la Asamblea de Propietarios determine, **f)** recaudar de cada propietario la cuota proporcional que le corresponda en los gastos comunes, con amplias facultades para recuperar judicial o extrajudicialmente su pago, **g)** llevar al menos un libro de caja legalizado en que consigne el balance de egresos e ingresos, **h)** hacer las convocatorias a Asamblea de Propietarios, **i)** Expedir recibos de las cuotas canceladas por los Propietarios y hacer que un Contador Público Autorizado que no sea Propietario, emita la certificación correspondiente en caso de que un Propietario se encuentre en mora en el pago de cualquier cuota que deba pagar, incluidas las multas e intereses que generen. Esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario conforme lo dispuesto en el artículo veinte de la Ley, **j)** tendrá la facultad de contar con la asesoría legal y contable con el fin de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y en el presente Reglamento de Condominio, cuyo costo será cubierto con los recursos del condominio. Sin embargo, dicha asesoría será permitida siempre que sea en defensa de los intereses del Condominio. **Artículo Décimo Séptimo: Gastos del Condominio:** Los Propietarios estarán obligados a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes en proporción al valor de pertenencia que tenga su finca filial en relación con el valor total del Condominio, entendiéndose por gastos comunes todos aquellos que define la Ley o este reglamento, o la Asamblea de Propietarios por mayoría simple, más aquellos aportes tendientes a crear un fondo de reserva para gastos imprevistos. Las cuotas deberán cancelarse en efectivo. El condómino deberá cancelar su cuota condominal en los primeros cinco días naturales de cada mes. **Artículo Décimo Octavo: Intereses moratorios:** Las cuotas no cubiertas puntualmente generarán intereses moratorios equivalentes al tres por ciento mensual o treinta y seis por ciento anual sobre el monto adeudado por el tiempo que dure el atraso. El producto de los intereses cobrados por mora será depositado en los Fondos de Reserva del Condominio. **Artículo Décimo Noveno: Afectación Hipotecaria:** Conforme a lo establecido en el Artículo veinte de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, cada finca filial queda afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el

incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio. Por lo tanto, el Administrador queda expresamente autorizado a proceder con el respectivo cobro judicial por la vía ejecutiva o cualquier otra vía legal a la que tenga acceso, de las sumas adeudadas por cualquier finca filial. Las cuotas correspondientes a los gastos comunes, adeudadas por los Propietarios, así como las multas e intereses que generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la finca filial sólo precedido por el gravamen referido a impuesto sobre bienes inmuebles. Asimismo, en el caso que una finca filial se encuentre en mora con respecto a sus obligaciones pecuniarias con el Condominio, además de cualesquiera otras penalidades o acciones a las que tenga derecho el Condominio de conformidad con la Ley, el Administrador podrá ordenar la suspensión de todos los servicios brindados por el Condominio a dicha finca filial hasta tanto la misma no cancele todos los montos adeudados, lo cual incluye, pero no se limita a: servicio de seguridad, reservación para el uso y disfrute de áreas comunes tales como parque, rancho de fiestas y piscina, mantenimiento de zonas verdes, recolección de basura, distribución de periódicos, apertura del portón por medio de guarda o electrónicamente, etc. En general, la finca filial morosa no podrá disfrutar de ninguno de los servicios proveídos por el Condominio y financiados con la cuota de mantenimiento. **Artículo Vigésimo: Venta de Fincas Filiales a Terceros:** En la venta o el traspaso por cualquier título de una finca filial, el transmitente estará obligado a presentar al notario una certificación expedida por el Administrador del Condominio de que se encuentra al día en el pago de sus cuotas para gastos comunes. De estar en mora, el adquirente de la filial se considerará deudor solidario por el monto certificado, sin perjuicio de poder cobrar del transmitente lo que por este motivo deba pagar y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior. Las obligaciones a cargo del propietario lo harán responsable en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble. En este caso, cuando el propietario no lo habite, utilice ni ocupe, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del propietario. Asimismo, en la Escritura de traspaso del Condominio, el adquirente deberá manifestar en forma expresa que conoce y acepta el presente Reglamento en todos sus extremos y que está al tanto y ha recibido copia de los acuerdos de asamblea de Propietarios, tomados en relación con el uso y administración del Condominio y sus áreas

comunes. **Artículo Vigésimo Primero: Infracciones de ocupantes:** La administración del Condominio, previa notificación por escrito al condómino respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante, que en forma reiterada infrinja el Reglamento del Condominio o altere la convivencia normal de todos los Condóminos. **Artículo Vigésimo Segundo: Derecho de disposición de los Condóminos:** Los Propietarios podrán enajenar su pertenencia, gravarla y hacerla objeto de toda clase de actos y contratos entre vivos o mortis causa con las limitaciones que en este Reglamento se establecen. Los adquirentes de los respectivos derechos estarán obligados a respetar este Reglamento, así como el destino general del Condominio y el destino particular de cada finca filial. Usarán su propiedad de acuerdo con su destino conforme a la Escritura Constitutiva. No podrán destinarlas a usos contrarios a la Ley, la moral o las buenas costumbres, ni hacerla servir a otro objeto que el convenido expresamente, que es casa de habitación, con excepción de las dos fincas filiales número setenta y cuatro y setenta y cinco, que se destinarán a uso comercial. No podrán efectuar acto ni incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás Propietarios o comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del Condominio. A petición del Administrador del Condominio o de un Propietario, la autoridad judicial aplicará, al infractor de lo dispuesto en este artículo, una multa equivalente a un salario base, conforme se define en la Ley Número siete mil trescientos treinta y siete de cinco de mayo de mil novecientos noventa y tres. Las sumas de destinarán a mejoras del Condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La reclamación se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil. **Artículo Vigésimo Tercero: Sanciones:** Si un Propietario, arrendatario u ocupante bajo cualquier título, infringe cualquiera de las prohibiciones y limitaciones contenidas en la Ley, en este Reglamento de Condominio o en las asambleas de Condóminos, se impondrán las siguientes sanciones: a) en caso de tratarse de la primera y única infracción, que no se encuentre regulada con multa, se le prevendrá verbalmente o por escrito por parte del Administrador del Condominio, con el fin que éste se ponga a derecho y subsane los daños y perjuicios causados, dentro de un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación correspondiente o bien para que esgrima los argumentos de su defensa, en caso de ser por escrito la notificación se realizará al correo electrónico o fax suministrado al

Administrador, b) sanción o multa en efectivo de una suma que será determinada por el Administrador del Condominio con base en los parámetros o directrices emitidos por la Asamblea de Propietarios; atendiendo a su gravedad o a si la infracción continúa o se repite la multa, será de cincuenta mil colones por cada vez que se cometa la infracción y c) obligación de desalojo por parte del Condómino, en caso de persistir la infracción o el no pago de las sanciones expuestas. La ejecución de las sanciones previstas anteriormente, se sustanciarán mediante los procesos sumarios que correspondan en cada caso de conformidad con el Código Procesal Civil. Queda entendido que todas las comunicaciones y/o notificaciones que se deban realizar a un Condómino por escrito, se considerarán efectuadas a partir del momento en que el Administrador lo envíe por medio de correo electrónico, fax o entregue dicha comunicación o notificación a cualquier persona que se encuentre en la Unidad Residencial correspondiente, y que todas las comunicaciones y/o notificaciones que se deban realizar a un Condómino de forma verbal, se considerarán efectuadas a partir del momento en que el Administrador le indique dicha comunicación o notificación a cualquier persona que se encuentre en la Unidad Residencial correspondiente. En caso que el Propietario o quien de él derive su derecho, no acate la prevención verbal o escrita del Administrador o bien niegue responsabilidad en la infracción o falta que se le imputa, el Administrador procederá a convocar a una Asamblea Extraordinaria de Propietarios, con el fin de conocer el caso, los argumentos de defensa del presunto infractor y si fuera procedente, imponer al infractor una sanción o multa, sin perjuicio de lo que éste adeude por concepto de reparación de los daños e indemnización de los perjuicios que su acción u omisión hubieren ocasionado. **Infracciones específicas.** Sin que tenga carácter limitativo se establecen algunas sanciones específicas: a- Aquellos que irrespeten los horarios establecidos en este Reglamento o los que en el futuro determine el Administrador para la operación de las fincas filiales que integran el Condominio, el condómino responsable será acreedor de una sanción con multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, por hora o fracción. Dicha multa aumentará un diez por ciento cada vez que el irrespeto a los horarios se dé por una misma finca filial más de dos veces en un mismo mes y así sucesivamente. Se eximirá de esta sanción aquellas fincas filiales que incumplieren con los horarios por

razones de caso fortuito o fuerza mayor debidamente justificados a juicio del Administrador. b- Serán sancionados aquellos condóminos, sean propietarios, arrendatarios, ocupantes o poseedores por cualquier título, cuando: uno.- Ocupen y/o utilicen como estacionamientos los lugares que no correspondan a dicho fin, excedan los límites de ruido permitido para el interior de las fincas filiales, la intensidad acústica, niveles permitidos, horarios, limitaciones, prohibiciones, excepciones y todo lo referente al control del sonido, será regulado de acuerdo con lo que establece el Reglamento para el Control de Contaminación por Ruido, Decreto Ejecutivo número veintiocho mil setecientos dieciocho-s, del quince de junio del dos mil, utilicen sin autorización áreas comunes. Estos incumplimientos serán sancionados con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en Cincuenta dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. dos.- Quien sea objeto de cierre de la finca filial por parte de las autoridades sanitarias, tributarias o municipales, en contra de lo establecido en este Reglamento, será sancionado con una multa de veinte dólares por cada día o fracción que permanezca cerrada la finca filial. tres.- Quien realice construcciones, remodelaciones y/o modificaciones con violación de lo dispuesto en el Reglamento de Construcción y Remodelación y/o en las directrices, lineamientos y disposiciones dictadas por el Comité de Construcción y Remodelación, el Administrador o la Asamblea de Propietarios Condóminos referentes al tema de Construcción y Remodelación, será sancionado con una multa diaria de veinte dólares, por cada día o fracción que trascorra sin haber obtenido la autorización del Comité de Construcción y Remodelación y del Administrador. cuatro.- Cuando algún condómino por acción u omisión alterara la estética general del Condominio decorando o utilizando propaganda comercial o de cualquier tipo sin la autorización del Administrador, será sancionado con una multa de diez dólares por cada día o fracción durante los cuales permanezca la alteración referida, acorde con los criterios que al efecto haya señalado el Administrador. cinco.- Quien coloque bolsas de basura, desechos de cualquier tipo, cajas u objetos en las puertas y/o fachadas de las fincas filiales o en áreas comunes que no sean aptas y dispuestas para ello incluyendo pasillos, fuera de los horarios de recolección, será sancionado con una multa de diez dólares por cada día o fracción. En caso de reincidencia en una misma semana la multa aumentará en cinco dólares diarios. Los

montos y porcentajes de aumento de las multas establecidas en esta cláusula podrán ser modificados, adecuados o actualizados por la Asamblea de Propietarios Condóminos cuando así lo estime conveniente, con la votación de los propietarios que conformen al menos la mayoría simple del total del valor del Condominio debidamente reunidos en Asamblea. c- Además de las multas indicadas, expresamente se establece que en todos los casos las reparaciones a las instalaciones por los daños y perjuicios causados por el infractor, correrán por su cuenta. El procedimiento para cobrar los daños y perjuicios a que fuere condenado a pagar un condómino infractor a favor del Condominio, será el mismo que se utiliza para el cobro de las multas por incumplimiento en el pago de cualquier otra obligación o infracción a las regulaciones establecidas en este Reglamento o en los otros reglamentos especializados, es decir, que se integrará como parte de la cuota de mantenimiento del mes siguiente del condómino, formando un monto único e indivisible, de forma tal que si el condómino se negare a pagar la totalidad de esas sumas de dinero, el Administrador podrá compelerlo al pago siguiendo el procedimiento establecido en el artículo veinte de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento; adicionalmente la suma de los daños y perjuicios no pagados en la forma indicada, devengarán intereses moratorios del treinta y seis por ciento anual. El producto de los intereses cobrados por mora será depositado en los Fondos de Reserva del Condominio. **Artículo Vigésimo Cuarto:** Los Propietarios podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen con ello a los demás. Además, deberán dar uso a sus propiedades de acuerdo con el destino de las mismas. **Artículo Vigésimo Quinto:** Todo Propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad y por su cuenta, todas aquellas reparaciones urgentes cuya omisión pudiere perjudicar física o estéticamente a las unidades vecinas, al Condominio o a la seguridad común. En caso de omitirlo, responderá por los daños y perjuicios que con ello cause, y el Administrador podrá compelerlo al pago siguiendo el procedimiento establecido en el artículo veinte de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento; adicionalmente la suma de los daños y perjuicios no pagados en la forma indicada, devengarán intereses moratorios del treinta y seis por ciento anual. El producto de los intereses cobrados por mora será depositado en los Fondos de Reserva del Condominio. **Artículo Vigésimo Sexto:** Cada Propietario podrá efectuar obras y reparaciones en el

interior de su unidad habitacional, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la fachada, la estética común, la estructura, paredes, muros u otros elementos esenciales de la edificación en perjuicio del Reglamento de construcción descrito adelante. Asimismo, deberán abstenerse de realizar, aún en el interior de su propiedad, cualquier acto que impida o haga menos eficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales. **Artículo Vigésimo Séptimo:** De conformidad con el presente Reglamento, los propietarios no podrán cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o con colores distintos a los que expresamente les haya aprobado la comisión de Construcción. **Artículo Vigésimo Octavo:** Los trabajos de mantenimiento y reparación de áreas comunes deberán ser permitidos por los Propietarios, aún cuando estos puedan causar alguna molestia temporal dentro de su unidad habitacional. **Artículo Vigésimo Noveno:** En caso de venta de una finca filial, el nuevo propietario quedará sometido a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento y a los acuerdos tomados por la Asamblea de Propietarios en cuanto a las áreas comunes y la administración del Condominio. De igual manera, quedan sometidos los arrendatarios, subarrendatarios o cesionarios de los derechos del Propietario, así como quienes ostenten cualquier derecho real sobre los inmuebles que componen el Condominio. El arrendamiento o cesión que de sus derechos haga el propietario, no lo exime a él o al cesionario o arrendatario del cumplimiento de todas las obligaciones que la Ley, la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento les imponen. **Artículo Trigésimo:** Los impuestos nacionales y las tasas municipales de cada finca filial deberán ser cancelados de manera independiente por cada propietario. **Artículo Trigésimo Primero:** En caso de que las cuotas proporcionales no cubran en su totalidad los gastos comunes, la Asamblea de Propietarios tomará las medidas necesarias para solventar la situación. **Artículo Trigésimo Segundo:** Si un Propietario, o un titular de derechos reales o personales infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en la Ley, en el Reglamento o en la Escritura Constitutiva, podrá verse exigido judicialmente por los restantes propietarios, a cesar sus actos sin perjuicio de las demás responsabilidades civiles y penales que su conducta pudo acarrear. **Artículo Trigésimo tercero: Desahucio de Ocupantes Molestos:** El propietario de una finca filial debe realizar los actos necesarios para que los ocupantes del inmueble mantengan el uso

y disfrute razonable del mismo, respetando a los demás condóminos y garantizando la normal convivencia. En caso de que estas gestiones fracasen y de conformidad con la ley, puede el condómino otorgar un poder al Administrador para que ejerza la acción de desahucio correspondiente en contra del ocupante no propietario que infrinja el presente Reglamento o altere la normal convivencia de todos los ocupantes del Condominio. El Administrador podrá solicitar al juez la aplicación de medidas cautelares para que cese la perturbación mientras se tramita el desahucio. **Artículo Trigésimo cuarto:** Compromisos Ambientales: Los Condóminos, Residentes y visitantes de los Condominios y del Condominio se obligan a cumplir con los compromisos ambientales que ha adquirido el Condominio, aplicando prácticas adecuadas de relación y utilización de los recursos naturales de los Condominios y del Condominio, interno y externo. Será una obligación del Condómino, Residente y visitante cumplir con lo siguiente: i- **Áreas de protección y zonas verdes.** No depositar desechos o materiales de ningún tipo en las áreas de protección. ii- **Desechos Líquidos.** Responsabilizarse de que el sistema de conexión sanitaria con que cuenta cada finca filial para disponer de las aguas residuales opere conforme a las más altas exigencias ambientales y sanitarias, para lo que deberá dar mantenimiento óptimo. En caso de que la operación presente problemas, el condómino o residente deberá adoptar las acciones necesarias para corregir de forma inmediata la situación; en su defecto, deberá comunicar a la administración para que lo haga por su cuenta, pero cargando al condómino o residente los gastos en que incurra para realizar esa labor, más un veinticinco por concepto de administración. iii- **Desechos Sólidos.** Depositar los desechos sólidos en las áreas previstas para ello en los Condominios y en el Condominio, respetando las exigencias establecidas en la regulación sanitaria vigente y las que establezca la Municipalidad de Alajuela. **Trigésimo quinto:** todas las sanciones se aplicarán cuando el Administrador aporte ya sea una queja verbal o por escrito de un Condómino o su propio reporte. Los montos y porcentajes de aumento de las multas establecidas en esta escritura podrán ser modificados, adecuados o actualizados por la Asamblea de Propietarios Condóminos cuando así lo estime conveniente, con la votación de los propietarios que conformen al menos la mayoría simple del total del valor del Condominio debidamente reunidos en Asamblea. **Trigésimo sexto: INCREMENTO DE MULTAS:** Los montos de las multas establecidas en esta

escritura se incrementarán en un cinco por ciento anual, sobre el precio del monto del año inmediato anterior. **Trigésimo sétimo: Mecanismos para Resolución de Disputas:** En caso de que surgiera una disputa entre cualquier Propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario, subarrendatario, residente o huésped, visitante, empresas constructoras, cuadrillas de construcción y en general cualquier ocupante de las Fincas Filiales o de estos con cualquiera de los órganos del Condominio o del Condominio, que se relacione a la aplicación o interpretación de la Ley o de los Reglamentos, se acudiría ante los órganos y conforme al procedimiento ahora establecido, sin perjuicio del derecho que le asiste a la parte que considere lesionados sus derechos de plantear su reclamo ante la Autoridad Judicial dentro del plazo y por medio del proceso sumario establecido en el Código Procesal Civil según lo dispone los artículos veintitrés y veintiséis de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

CUARTO: REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y REMODELACION:

Artículo Primero: El Condominio en su conjunto y las fincas filiales consideradas como unidades individuales, se encuentran sometidas a las disposiciones y limitaciones de índole urbanística contenidas en los permisos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Plan Regulador del Cantón de Alajuela, los planos aprobados del Condominio y el presente Reglamento de Construcción y Remodelación. **Artículo Segundo: Comisión de Construcción y Remodelación del Condominio Los Castillos:** Corresponderá a la Comisión de Construcción y Remodelación el conocimiento y resolución de todos los aspectos relacionados con la interpretación y aplicación del presente Reglamento de Construcción, y en general todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción del Condominio y de las unidades habitacionales que en éste se quieran construir. La Comisión velará porque el Condominio se destine exclusivamente a fines residenciales, siendo que las únicas construcciones que se edifiquen en cada una de las fincas filiales deberán ser necesariamente casas de habitación (vivienda unifamiliar), con excepción de las dos filiales que se destinarán a uso comercial, sean la número setenta y cuatro y setenta y cinco. Cada finca filial podrá tener, en adición a la vivienda propiamente dicha, un rancho o aposento independiente para eventos, piscina, gimnasio, garajes y un área

para oficina de uso personal de los ocupantes de la vivienda, considerándose todo ello como parte de la vivienda unifamiliar. **Artículo Tercero: Integración de la Comisión:** La Comisión estará integrada por tres miembros, Propietarios o no, quienes durarán en sus cargos por dos años y podrán ser reelegidos. Para la elección de los miembros de la Comisión se procederá de la siguiente manera: la Asamblea de Propietarios designará a dos de los miembros con el voto que represente más del setenta y cinco por ciento de los votos presentes en la Asamblea de Propietarios convocada al efecto. El tercero de los miembros siempre será El Administrador del Condominio. Los miembros podrán ser sustituidos en cualquier momento por la Asamblea de Propietarios. Las resoluciones de esta Comisión se tomarán por mayoría simple. Habrá quórum con dos miembros. Sesionará cuando sea convocada y podrá asesorarse por los profesionales que estime conveniente. La convocatoria la hará el Administrador o cualquiera de sus miembros cuando sea necesario conocer de los asuntos que le competen. La convocatoria será por escrito, con diez días naturales de antelación. Los interesados en obtener los permisos de la Comisión para construir o realizar cualquier tipo de obras en las áreas privativas del Condominio, deberán acompañar los planos de las obras que pretenden construir con indicación clara y precisa de lo que pretenden construir y someterlo a la aprobación de la Comisión a través del Administrador del Condominio. Las edificaciones que se construyan deberán conformarse sustancialmente con los planos presentados, caso contrario la Comisión podrá solicitar la demolición de lo inconforme y su corrección. Es expresamente entendido que está prohibida cualquier construcción o remodelación dentro del Condominio, tanto en las áreas privativas como en las comunes, que no cuente con la autorización por escrito de la Comisión de Construcción y Remodelación. Toda construcción que se realice dentro del Condominio deberá contar además, con los visados y permisos que establece la Ley y respetar las restricciones sanitarias y ambientales vigentes. La Comisión deberá resolver la aprobación, el rechazo o las modificaciones dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de la primera sesión. Sus resoluciones serán apelables dentro del tercer día hábil ante la Asamblea de Propietarios del Condominio que deberá ser convocada por el Administrador, bajo pena de ser removido de su cargo. Corresponderá a la Asamblea de Propietarios la fijación del sistema y monto con el cual se remunerará a los miembros de la Comisión y/o cualquier asesoría necesaria en casos

especiales. La Comisión se deberá reunir ordinariamente cada mes y extraordinariamente cuando sea convocada por cualquiera de sus miembros mediante carta circular con al menos cinco días hábiles de anticipación. La Comisión llevará un libro en el que se asentarán las actas de sus reuniones, con indicación del lugar y fecha de la sesión, nombre de los asistentes, detalle de lo acordado y cómputo de votos. Cualquiera de sus miembros puede exigir que se haga constar en el acta su voto salvado y las razones del mismo. El acta deberá ser firmada por los miembros presentes. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de dos miembros. **Artículo Cuarto: Funciones:** La Comisión tendrá las funciones y obligaciones que se indican en el Reglamento de Construcción, entre otras, las siguientes: **a)** velar porque las construcciones que se realicen en las fincas filiales se ajusten al presente Reglamento y hayan obtenido los permisos correspondientes, **b)** denunciar y emprender, por medio del Administrador, las acciones legales que corresponda contra los propietarios que irrespeten dichas disposiciones, **c)** previo a cualquier proceso de construcción, revisar los planos respectivos y dar el visto bueno de los mismo, **d)** proponer las mejoras y construcciones en las áreas comunes que sean en beneficio de todos los propietarios, **e)** realizar mínimo una vez al mes o cuando las circunstancias lo ameriten, una visita de inspección a cada construcción y al condominio, en horas del día o en las horas en que se acuerde hacerlo con el propietario de la finca filial. La inspeccionará en presencia del propietario de la filial, o en su defecto, ante cualquier otra persona mayor de edad que se encuentre en la obra, pudiendo hacerse acompañar por un ingeniero civil o un arquitecto y por otro técnico. Durante la inspección, podrán trazarse planos, tomarse fotografías y anotarse los daños y deterioros existentes, para su debida reparación, en caso de encontrarse algún daño. Para estas visitas se deberá contar con un libro de bitácora, en el cual se especificará todo lo relacionado con cada una de las visitas y deberá ser firmada por las personas que se hagan presentes a dichas visitas. **f)** cualquier otra que la Asamblea de Propietarios le encomiende. **Artículo Quinto: Regulaciones urbanísticas:** El Condominio en su conjunto y las fincas filiales consideradas como unidades individuales, se encuentran sometidas a las disposiciones, a las limitaciones y las prohibiciones de índole urbanística contenidas en los permisos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Plan Regulador

del Cantón de Alajuela, los planos aprobados del Condominio y el presente Reglamento de Construcción. Para los Condóminos, la estética y condiciones establecidas en este Reglamento constituye aspecto fundamental de la venta y de la convivencia entre sus ocupantes. Su incumplimiento constituye una condición resolutoria en virtud de la cual se destruirá lo construido y/o sembrado en contra de lo aquí dispuesto y a costa del propietario, debiéndose restituir las cosas a su estado original, sin perjuicio de los daños y perjuicios que tenga derecho a reclamársele. **Artículo Sexto: Tipo de Condominio:** La Comisión velará porque el Condominio se destine en su totalidad exclusivamente a fines residenciales, siendo que las únicas construcciones que se edifiquen en cada una de las fincas filiales deberán ser necesariamente casas de habitación de carácter unifamiliar, es decir que sólo se permitirá una familia por unidad. Lo anterior con excepción de las filiales número setenta y cuatro y setenta y cinco que podrán ser destinadas a uso comercial. **Artículo Séptimo: Área mínima, áreas de construcción y máxima cobertura:** **a)** El área mínima de las fincas filiales es de quinientos metros cuadrados. **b)** El frente mínimo de las fincas filiales es de doce metros lineales. **c)** Se puede construir el sesenta por ciento del área del terreno, el área de construcción del segundo nivel será igual. En caso de que las viviendas tengan sótano, éste no se considerará como uno de los niveles referidos. La altura máxima de construcción (viga corona) será de ocho metros de altura con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima de cubierta será de nueve metros con respecto al nivel cero del primer nivel. En cada finca filial se permitirá únicamente una unidad habitacional unifamiliar que no podrá tener una medida total inferior a ciento treinta metros cuadrados. Bajo ningún concepto se podrán fraccionar o subdividir las fincas filiales en otras fincas o lotes más pequeños. **Artículo Octavo: De los retiros:** Los siguientes retiros se refieren a la distancia que debe haber entre la línea de propiedad y las construcciones de cualquier tipo, excluyendo, piscinas, planchés, pista para parqueo o entrada de vehículos y similares: **a)** Los retiros frontales deberán ser de por lo menos cuatro metros de la línea de propiedad, **b)** los retiros laterales deberán ser de por lo menos metro y medio de la línea de propiedad, **c)** los retiros posteriores deberán ser de por lo menos tres metros de la línea de propiedad. No se podrá construir absolutamente ningún volumen frontal, lateral o posterior que invada las zonas de retiro establecidas. Sin perjuicio de lo anterior, en casos donde la topografía y medida del terreno

lo ameriten, el Propietario podrá solicitar a la Comisión autorización para construir en estos retiros, la cual será otorgada o rechazada a entera discreción del Comité y conforme a las circunstancias especiales de cada caso. En aquellos casos donde alguna finca filial, por su localización, pueda tener más de un lindero frontal, lateral o posterior, en el plano de linderos se especificarán los tipos de linderos de cada lote para que apliquen los retiros correspondientes a cada uno de ellos. Como excepción se permitirá, para aquellas unidades habitacionales en las que existan mascotas, un cerramiento perimetral después de los cinco metros de retiro frontal siempre y cuando la malla sea cubierta con seto natural. **d)** Si en el área de estos retiros existieran árboles, debe evitarse su eliminación a menos que sea indispensable por motivos topográficos o por la forma de la finca filial. Únicamente con el respectivo permiso de la oficina gubernamental encargada de estos asuntos, podrán cortarse árboles, quien o quienes lo hagan sin el correspondiente permiso, asumirán todas las consecuencias legales. **Artículo Noveno: De la ubicación de las edificaciones:** **a)** Con el propósito de proteger la vista y condiciones especiales de topografía de los lotes vecinos, la Comisión deberá aprobar el lugar exacto donde se ubicará cada edificación; **b)** la ubicación de las construcciones deberá realizarse con la menor alteración de las condiciones naturales del entorno; **c)** la Comisión podrá restringir, en el momento de aprobar los planos, ciertas características arquitectónicas de las construcciones, si considera que éstas comprometen la privacidad o vista de las edificaciones vecinas. **Artículo Décimo: Permisos:** **a)** Para toda construcción o reparación que se realice en las fincas filiales del Condominio, los Propietarios deberán antes de ingresar a CFIA y Municipalidad de Alajuela, presentar los planos constructivos por medio del Administrador, a la Comisión de Construcción, con un pago de veinticinco mil colones por cada revisión solicitada. Dichos planos deberán de contar como mínimo con lo siguiente: **i)** cuatro fachadas o elevaciones con todos sus detalles y especificaciones de materiales, **ii)** la planta de distribución arquitectónica ubicada en el lote, a escala, con cotas, cuadro de áreas y ubicación de sistemas mecánicos, **iii)** la planta de techos con las cotas de todos los aleros ubicada en el lote. La Comisión tendrá la potestad de aceptar, modificar y/o rechazar dichos planos, si no se ajustan a las disposiciones del presente Reglamento de Construcción. **iv)** carta de intención de lo que se pretende construir (descripción básica), indicando estilo arquitectónico, cuadro de áreas, firmada

por el propietario y el profesional responsable. Para tal efecto a la Comisión de Construcción se le deberá entregar lo siguiente: **i)** carta de la compañía constructora mediante la cual acepta la responsabilidad por daños causados en las áreas públicas y zonas comunes, **ii)** declaración de la compañía constructora que conoce y acepta cada una de las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcción del Condominio. **b)** Antes de presentar los permisos de construcción a los organismos gubernamentales correspondientes, los planos deberán tener el visto bueno de la Comisión de Construcción y Remodelación. En caso de incumplir con lo anterior, el condómino responsable será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente esta situación. **c)** Ninguna construcción o reparación podrá iniciarse sin contar con las aprobaciones y permisos correspondientes otorgados por las diferentes instituciones gubernamentales. Estos deben presentarse a la Comisión por medio del Administrador para que se le otorgue el Visto Bueno para que puedan iniciar la construcción. En caso de incumplir con lo anterior, el condómino responsable será acreedor de una sanción con multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. **d)** Para efectuar modificaciones o construcciones adicionales en su propiedad que de cualquier forma modifiquen, alteren o impacten la fachada o vista exterior de su unidad habitacional, el Propietario deberá de contar con la autorización previa y por escrito de la Comisión, para lo cual deberá notificar su intención a la Comisión y obtener la aprobación de ésta. La Comisión velará porque la armonía, ornato, seguridad y apariencia de Condominio no se vean afectados de forma alguna. Si las modificaciones proyectadas, a juicio de la Comisión, afectan la apariencia, funcionalidad o seguridad del Condominio, o puedan perjudicar las cosas comunes o los bienes privados de otros propietarios, la Comisión deberá de rechazar la solicitud. El Propietario interesado podrá apelar dicha resolución de la Comisión ante la Asamblea de Propietarios, para lo cual deberá presentar el proyecto de obra elaborado por un Ingeniero o Arquitecto. La decisión de la Asamblea deberá de ser tomada por mayoría calificada y no tendrá recurso o apelación alguna. En caso de que la obra sea aceptada por la Comisión o la Asamblea, los trabajos respectivos se ejecutarán bajo la responsabilidad del Propietario y deberá someterse a las regulaciones urbanísticas del

presente reglamento, así como de la Municipalidad de Alajuela y demás instituciones relacionadas. El Propietario interesado además, responderá por los daños y perjuicios que ocasione con motivo de los trabajos de modificación y para asegurar su responsabilidad deberá contratar un seguro, constar daños a terceros, antes de comenzar dichos trabajos, por el monto que determine el Administrador o la Comisión. En caso de incumplir con lo anterior, el condómino responsable será acreedor de una sanción con multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones.

Artículo Décimo Primero: De las construcciones, modificaciones y reparaciones: **a)** Todo Propietario deberá restituir cualquier daño en el pavimento, cordones de caño, jardines y aceras que ocasione al momento de construir el acceso al inmueble, así como durante el proceso constructivo, debiéndolo dejar exactamente como estaba con los materiales y acabados. **b)** Los Propietarios no podrán cambiar o modificar las fachadas de las construcciones, accesos y áreas de circulación, que han sido aprobadas, ni decorar los exteriores de las diferentes edificaciones de las fincas filiales, sin previa autorización de la Comisión de Construcción. **c)** Ningún Propietario podrá modificar o alterar las áreas comunes del Condominio, sin la previa autorización de la Comisión y de la Asamblea de Propietarios. **d)** Todo Propietario estará obligado a reparar, cambiar, bajo su propio costo, todas aquellas cosas en su propiedad que en alguna forma, puedan causar daños o perjudicar e incomodar a otros Propietarios del Condominio. Los Propietarios tendrán un plazo de treinta días, a partir del momento en que se les comunique por escrito de tal obligación, para que procedan con tales trabajos; en caso que no se cumpla con dicha obligación, en el plazo establecido, el Condominio realizará dichos trabajos y le cobrará al propietario los costos totales más un treinta por ciento. **e)** En la parte interna de cada unidad habitacional se deberá destinar un lugar apropiado para lavandería y tendido de ropa el cual deberá ser cerrado y sin visibilidad desde la parte externa de la vivienda y de los costados, sea que no podrá haber ropa tendida ni objetos en las áreas verdes privativas ni comunes o que se puedan ver desde las otras unidades o áreas comunes. En caso de incumplir con alguna de las disposiciones anteriores, el condómino responsable será acreedor de una sanción con multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si

hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones.

f) En cuanto a los cuartos de máquinas de las piscinas, los aires acondicionados, motobombas, tanques, calentadores de agua o cualquier otro dispositivo, deberán ubicarse en recintos en el interior de las casas o de manera que no se vean desde el exterior. En caso de incumplir con lo anterior, el condómino responsable será acreedor de una sanción con multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. **g)** Los rellenos que alteren el nivel natural de los lotes estarán sujetos a la previa autorización de la Comisión de Construcción que deberá estudiar cada caso específico; de ser necesario se deberá solicitar la autorización de los Propietarios vecinos inmediatos antes de otorgar la autorización, y en todo caso, los movimientos de tierra o rellenos que se lleven a cabo no podrán desviar el curso de aguas pluviales en perjuicio de fincas filiales vecinas. En caso de incumplir con alguna de las disposiciones anteriores, el condómino responsable será acreedor de una sanción con multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. **Artículo Décimo Segundo: Proceso constructivo: A) Aspectos que se deben cumplir antes de iniciar la construcción y una vez avanzada la misma:**

Una vez que la construcción sea autorizada por la Comisión de Construcción y Remodelación y por las entidades gubernamentales correspondientes y habiendo obtenido los permisos necesarios: **a)** El Propietario deberá avisar al Administrador con un mes de anticipación la fecha estimada para el inicio de la construcción, presentándole a éste las autorizaciones y permisos requeridos. En caso de incumplir con lo anterior, el condómino responsable será acreedor de una sanción con multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que se presente una de estas situaciones. **b)** Una semana antes de iniciar la construcción deberá el propietario o empresa constructora cerrar el perímetro de la finca filial con sarán, el frente debe tener una altura de uno punto cinco metros y de dos metros de altura en los laterales, esto para evitar inconvenientes con los vecinos; en la zona de la filial donde no se va a construir y va a quedar como jardín se puede con el permiso de la Administración y

la Comisión de Construcción y Remodelación, no colocar el cerramiento, sea que por lo menos el cerramiento deber cubrir todo el frente y de éste dos metros mínimo adicionales hacia el fondo del lote a la distancia donde termina la construcción. Si se incumple con estas disposiciones, el Administrador notificará al condómino de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. Además, se le aplicará una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, si el problema no se soluciona se aplicará una multa mensual por la misma cantidad hasta que se corrija la falta. En los caso en que se necesite utilizar el o los lotes vecinos para colocar materiales de la construcción, el propietario de la finca filial deberá contar con la autorización por escrito del o de los propietarios de dicho lotes, la cual deberá se entregada al Administrador, y una semana antes de iniciar la construcción deberá el propietario o empresa constructora cerrar el perímetro del o de los lotes con sarán, el frente debe tener una altura de uno punto cinco metros y de dos metros de altura en los laterales, esto para evitar inconvenientes con los vecinos, y una vez finalizada la obra el lote o lotes que se hayan utilizado, deben de quedar totalmente limpios de los materiales de construcción. Si se incumple con estas disposiciones, el Administrador notificará al condómino de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. Además, se le aplicará una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, si el problema no se soluciona se aplicará una multa mensual por la misma cantidad hasta que se corrija la falta. c) El Propietario deberá hacer saber a la compañía constructora que contrate, su responsabilidad de mantener las áreas públicas limpias de materiales de construcción, mezcla de concreto, entre otras y evitar la acumulación de basura, escombros o madera en gran cantidad, y que además deberá comprometerse con la reparación de cualquier daño ocasionado a dicha áreas, durante la construcción. Si se incumple con estas disposiciones, el Administrador notificará al condómino de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. Además, se le aplicará una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, si el problema no se soluciona se aplicará

una multa mensual por la misma cantidad hasta que se corrija la falta. **d)** Una vez que la edificación se encuentra en la etapa habitable, el propietario contará con el plazo de un mes para tener la fachada y la cobertura de teja del techo, completamente listos, caso contrario le será aplicado una multa equivalente a una cuota condominal por cada mes o fracción que incumpla. **B) Obligaciones de las compañías constructoras:** **a)** Registrar el nombre y número de cédula de los ingenieros que estarán a cargo de la obra y demás empleados de la compañía. Notificar de inmediato a la Administración del Condominio los cambios de personal. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente. **b)** Reportar el horario de trabajo en la caseta de seguridad, que en todo caso deberá ser de lunes a viernes de seis de la mañana a cinco de la tarde. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en diez dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. **c)** El personal deberá identificarse en la caseta de seguridad al ingresar al Condominio. Las listas de personal de cada compañía deberán mantenerse al día en la caseta de seguridad. Dicho personal deberá permanecer siempre en el área de trabajo, no será permitido deambular por el condominio, del mismo modo, el almuerzo y las meriendas deberán hacerlas dentro de los límites de la propiedad en construcción, en ningún momento en las áreas de parque, otras filiales o aceras del condominio; del mismo modo, a las personas que habiten en las bodegas de las construcciones se les prohibirá el ingreso al Condominio después de las veintidós horas. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. **d)** Cuando se dé el ingreso y retiro tanto de materiales como de maquinaria de construcción deberá reportarse en la caseta de seguridad, el número de finca filial a la que va a entregar o retirar, así como el nombre de la compañía que construye. Es prohibido el ingreso al Condominio de camiones o vagonetas con un cubicaje mayor a doce metros. Se deja constancia que para el caso de edificaciones en proceso de construcción o remodelaciones externas, queda prohibido recibir materiales

los días sábados, domingos y feriados, tanto, el Administrador, como, el oficial de seguridad que esté en la casetilla de acceso al condominio están autorizados para no permitir el ingreso de los materiales. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. **e)** Los materiales de construcción y desechos deberán ser almacenados dentro de la propiedad respectiva, no será permitido la invasión a propiedades vecinas o zonas comunes aun cuando estas áreas no estén desarrolladas o construidas. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. **f)** Es responsabilidad exclusiva del propietario botar los sobrantes de la construcción con la frecuencia necesaria y donde corresponda fuera del Condominio para nunca comprometer la limpieza y presentación del mismo. Asimismo, deberá garantizar que los restos de materiales no se dirijan a las alcantarillas o las obstruyan; toda mezcla de materiales deberá de ser preparada en bateas apropiadas para ello, dentro de los límites de la propiedad y jamás en la calle, aceras, áreas comunes o propiedad privativa de otro Condómino. Igualmente, no se permitirá por ningún motivo la acumulación de materiales en ninguna propiedad o área común. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. **g)** Los vehículos que abastezcan materiales deberán de reportarse a la caseta de seguridad y realizar el abastecimiento en el horario autorizado, siendo responsables por cualquier daño o suciedad que se cause en el Condominio. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. **h)** Solamente se podrá utilizar maquinaria pesada como martillo para quebrar roca o para excavación, siempre que sea después de las ocho horas. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será

sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. i) El ingreso de vagonetas para dejar o retirar materiales se permitirá a partir de las siete horas. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. j) En la bodega de las construcciones solamente se permitirá la estadía de dos personas durante la noche, quedando prohibido que hayan mujeres y niños. Dichas personas no podrán ingresar al Condominio después de las veintidós horas. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. k) En las construcciones y sus bodegas queda prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y la tenencia de perros o cualquier otro tipo de mascota. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. l) Queda expresamente prohibido que los trabajadores de las construcciones permanezcan o circulen sin camisa. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente esta situación. **Artículo Décimo Tercero: Acabados en techos:** a) Los techos de cada una de las edificaciones, que se construyan en una finca filial sea de uso residencial o comercial, deberán tener teja de barro. Los techos deberán estar expuestos o visibles en la parte frontal o trasera de las construcciones. Los techos no visibles dentro de parapetos o lozas de concreto, no podrán exceder el treinta por ciento del área de cubierta, lo cual indica que el setenta por ciento de las cubiertas tendrán que ser de teja y con las pendientes que se indican más adelante, esto con el objetivo de que la teja sea expuesta a la vista y forme parte integral de la estética del estilo arquitectónico. b) Ningún techo podrá dejarse con lámina de zinc expuesta, aunque la lámina sea de

algún color. **c)** El porcentaje de pendiente de los techos no podrá exceder el cuarenta por ciento, ni podrá ser menor del treinta y cinco por ciento. Los aleros en las cubiertas no podrán exceder uno punto diez metros terminado, para evitar que se cierren los retiros laterales y por ende no crear zonas con demasiada penumbra entre las edificaciones. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, por mes, hasta que se corrija la situación. **Artículo Décimo Cuarto: Fachadas: a)** Todas las fachadas deberán ser estilo colonial o colonial contemporáneo; queda absolutamente prohibido el diseño moderno y la utilización de objetos de decoración modernos en la fachada principal. El diseño de la fachada se presentará a la Comisión de Construcción, especificando todos sus detalles y los materiales a usar. Esta se reservará el derecho de aceptarla o no. La pintura exterior de las edificaciones deberá ser de colores tierra o blanco, la gama de colores se suministrará en el momento adecuado, la cual estará a la disposición de cualquier propietario. **b)** Si el Propietario desea pintar de otro color, deberá solicitar la autorización a la Comisión, quien se reservará el derecho de no aceptar un color de fachada, por no mantener la armonía y uniformidad del Condominio. **c)** No se permitirán rejas de ningún tipo en puertas o ventanas de la fachada principal, ni de ninguna otra que quede expuesta a las zonas comunes del Condominio. El incumplimiento de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, por mes, hasta que se corrija la situación. **Artículo Décimo Cuarto Bis: Fachadas para fincas filiales de uso comercial: a)** Todas las fachadas deberán ser estilo colonial o colonial contemporáneo. El diseño de la fachada se presentará a la Comisión de Construcción, especificando todos sus detalles y los materiales a usar. Esta se reservará el derecho de aceptarla o no. La pintura exterior de las edificaciones deberá ser de colores tierra o blanco, la gama de colores se suministrará en el momento adecuado, la cual estará a la disposición de cualquier propietario. **b)** Si el Propietario desea pintar de otro color, deberá solicitar la autorización a la Comisión, quien se reservará el derecho de no aceptar un color de fachada, por no mantener la armonía y uniformidad del Condominio. El incumplimiento de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, por mes,

hasta que se corrija la situación. **Artículo Décimo Quinto: Tapias y verjas de las divisiones perimetrales:** **a)** Los lotes o fincas filiales se deben mantener dentro de un concepto de continuidad de las áreas verdes, por lo que queda expresamente prohibida la construcción de tapias, de muros o de cualquier otro tipo de construcción entre y en los linderos frontales, posteriores y laterales. **b)** En el lindero frontal, así como dentro del área que constituye el retiro frontal de cada lote es prohibido establecer divisiones o efectuar construcciones de ninguna especie. El antejardín de cada lote constituye área privativa no construible de uso restringido. **c)** En los linderos laterales, así como dentro del área que constituye el retiro lateral de cada lote, está prohibido sembrar árboles, establecer divisiones o efectuar construcciones de ninguna especie. Se permitirán divisiones naturales entre las fincas filiales o divisiones en malla recubierta con setos vivos, madera, hierro forjado. Todas las divisiones naturales consistentes en setos o enramadas en ningún caso podrán ser superiores a dos metros de altura, o bien hasta una altura de un metro cincuenta centímetros, si la división es de otros materiales, esto a partir del retiro frontal. Esas divisiones naturales o divisiones con otros materiales deberán ser aprobadas por la Comisión de Construcción del Condominio de previo a su instalación. Como excepción se establece el lote número setenta y dos y el lote número setenta y tres, a los cuales se les permite construir tapia o muro de block de dos metros de altura máximo iniciando del retiro frontal, lo anterior les aplica exclusivamente para todo el lateral que limita con la zona del Rancho de fiestas y piscina. **d)** Ningún Propietario podrá por ningún motivo modificar la tapia y malla existentes que delimitan el Condominio. **e)** Las mallas o cerramientos que no sean de seto natural no podrán tener una altura máxima de ciento veinte centímetros, o ciento cincuenta centímetros en caso de que hayan mascotas. **f)** La malla no podrá tener en la parte superior alambre espadín o algún tipo de protección eléctrica expuesta. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, por mes, hasta que se corrija la situación. **Tapias del perímetro exterior de la finca madre:** **a)** Por ningún motivo se podrá variar, alterar o modificar las tapias y

mallas construidas en todo el perímetro de la finca matriz. **b)** Cada finca filial deberá darle mantenimiento a la proporción de esta tapia y verja que se encuentra en su colindancia posterior o lateral. **Tapias en zonas especiales:** **a)** Las zonas de tendedero de ropa, bodegas, talleres personales o viveros, así como donde se mantienen las mascotas, no podrán estar expuestas desde ningún punto a las zonas comunes o propiedades vecinas. La casa de los perros deberá ser colocada de manera que no quede expuesta a las áreas comunes y no podrá ser de lámina de zinc expuesta o metálicas de ningún tipo, el techo deberá ser cubierto de teja de barro. **b)** No podrá instalarse malla ciclón, excepto si en ellas se siembre un seto vivo que la cubra. **c)** No podrán ser de láminas metálicas de ningún tipo. **d)** La Comisión de Construcción se reserva el derecho de modificar el diseño y/o materiales escogidos por el Propietario, para hacer las tapias en estas zonas. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, por mes, hasta que se corrija la situación. **Artículo Décimo Sexto: Iluminación y líneas eléctricas:** **a)** La iluminación interna de las fincas filiales no deberá provocar resplandores excesivos o deslumbramientos, ni dirigir el haz de luz a las propiedades vecinas, incluyendo zonas comunes, en caso de incumplimiento se notificará de forma verbal o por escrito al Propietario para que se disminuya la intensidad de las fuentes luminosas o que estas se redirijan para que no afecten a propiedades vecinas, en un lapso de cinco días naturales, y pasado este tiempo, si persiste el problema, se aplicará una multa de Diez dólares, por día, hasta que se corrija la falta. **b)** Si se requiere iluminación externa adicional, ésta deberá ser aprobada por la Comisión de Construcción y Remodelación. Si el Propietario instala fuentes lumínicas no autorizadas previamente por la Comisión, deberá eliminarlas al recibir la notificación verbal o escrita del Administrador, y el Propietario recibirá una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, y si el problema persiste se aplicará la misma multa de forma mensual hasta que se corrija la falta. **c)** Las líneas eléctricas, telefónicas y otras deberán ser conducidas desde la red general del Condominio hasta la conduleta de entrada en la finca filial en forma aérea. **d)** Todo cableado a cualquier otra zona de la propiedad deberá ser instalado en forma subterránea. **e)** No será

permitido en ninguna forma, líneas de cableado aéreo en la propiedad o finca filial. **f)** Se deberá disponer de lugares apropiados para ubicar los sistemas A/C, tanques de agua fría, tanques de agua caliente, calentadores, bombas, entre otros, de manera que queden ocultos y protegidos por parapetos, bodegas y cubiertas. Además, si se utilizan sistemas de energía solar, sólo los paneles podrán estar a la vista directamente sobre los techos, sin estructuras de por medio para evitar que éstos se conviertan en un volumen en el techo; el resto de los elementos deberán estar ocultos a la vista desde zonas comunes, calles y otras fincas filiales privativas; las antenas de televisión satelital deberán de ocultarse en la parte posterior de la construcción. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, por mes, hasta que se corrija la situación. **Artículo Décimo Séptimo: Del tratamiento de Aguas Negras:** El proyecto contempla una red general colectora de aguas negras. Para lo cual se ha dispuesto una conexión residencial que conectará todas y cada una de las fincas filiales al sistema así como a las edificaciones en las áreas comunes. Esta red colectora destinará para cada finca filial una prevista para recolección de aguas negras. Es responsabilidad del propietario velar por que el diseño de su vivienda considere la interconexión a la caja de alimentación de servicios de manera directa acorde a su ubicación. Se prohíbe terminantemente la ejecución de drenajes individuales en cada propiedad independientes del sistema colector respectivo de aguas negras. No se permitirá en ningún caso el desfogue de aguas pluviales de manera directa al cordón y caño, mismo que deberá recibir únicamente los caudales que la propia escorrentía de jardines disponga en los mismos. Cada propietario tiene la obligación de velar por la incorporación en propiedades desde el momento de diseño y hasta la construcción, y velar por el correcto mantenimiento de la cantidad necesaria o requerida de trampas de grasa que permitan el previo control de sólidos a depositar en la red común colectora de aguas negras, de manera que se alargue la vida útil de la red colectora y se reduzcan las posibilidades de obstrucción en el sistema. El Comité de Construcción y Remodelación, velará porque todos los anteproyectos presentados hayan tenido en consideración la ubicación de las trampas de grasas en acato a lo señalado, en caso de que un diseño establezca el punto de interconexión donde no correspondiera, o el uso de sistemas de drenaje individualizados y ajenos al

sistema colector correspondiente, el Comité de Construcción y Remodelación, rechazará la propuesta y ésta deberá ser modificada en planos y verificado que esta modificación se ejecute en obra. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, por mes, hasta que se corrija la situación. **Artículo Décimo Octavo:** Los garajes o cocheras podrán ser abiertos siempre y cuando existan bodegas o closet en donde se ubiquen herramientas, juguetes, maquinaria de jardín y cualquier otro utensilio de similar naturaleza que usualmente se guarde en garajes o cocheras. En caso de que no se instalen los referidos closets, se deberá cerrar la cochera con portones. Los accesos vehiculares tendrán un acabado en producto de barro, piedra, concreto, concreto estampado, adoquines o losetas en su color natural o en tonos tierra. El incumplimiento de alguna de estas disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, por mes, hasta que se corrija la situación. **Artículo Décimo Noveno: Mantenimiento de lotes baldíos:** En el transcurso del primer año contado a partir de la constitución del Condominio, el mantenimiento mínimo requerido de un lote baldío es que la hierba no supere los veinte centímetros de altura, para esto el Propietario deberá darle chapea y mantenimiento mínimo una vez al mes con aviso al administrador para control o cada vez que supere los veinte centímetros de altura, una vez realizado el mantenimiento se deberá retirar la maleza del lote fuera del condominio. Si después de dos años de constituido el Condominio el lote se encuentra baldío, el Propietario deberá sembrar zacate y darle el mantenimiento adecuado para esto el Propietario deberá darle chapea y mantenimiento una vez al mes con aviso al administrador para control. En caso de no darle el mantenimiento apropiado el Administrador podrá realizar dichos trabajos y se cobrará al Propietario los gastos generados más un cincuenta por ciento, de recargo por servicios administrativos, para lo cual el Propietario, con la aceptación del presente Reglamento, otorga en favor de la Administración una autorización permanente de entrada a su propiedad. Por estética se prohíbe la aplicación de herbicidas sin hacer la corta de zacate o maleza respectiva, se prohíben las quemas. Si el Propietario no limpia adecuadamente su propiedad de malezas, el Administrador le enviará una notificación al correo electrónico o fax indicado al Administrador; si luego

de un lapso de cinco días naturales el Propietario no ha dado el mantenimiento a su Finca Filial, el Administrador podrá contratar los servicios de una persona o empresa para que lo haga y cargará al Propietario el importe del mismo. El Propietario deberá sufragar los gastos en que incurra el Administrador por dar el mantenimiento a la zona en cuestión, más un cincuenta por ciento de recargo por servicios administrativos, el dinero recaudado formará parte del fondo de reserva del condominio. Las chapeas de lotes baldíos o jardines solamente podrán realizarse de lunes a viernes de las seis horas a las diecisiete horas, y los sábados de las ocho horas a doce medio día, siendo terminantemente prohibido realizar dicha actividad los domingos y feriados de ley. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, por mes, hasta que se corrija la situación. **Artículo Vigésimo:** todas las sanciones se aplicarán cuando el Administrador aporte ya sea una queja verbal o por escrito de un Condómino o su propio reporte. Los montos y porcentajes de aumento de las multas establecidas en esta escritura podrán ser modificados, adecuados o actualizados por la Asamblea de Propietarios Condóminos cuando así lo estime conveniente, con la votación de los propietarios que conformen al menos la mayoría simple del total del valor del Condominio debidamente reunidos en Asamblea. **Artículo Vigésimo Primero: INCREMENTO DE MULTAS:** Los montos de las multas establecidas en esta escritura se incrementarán en un cinco por ciento anual, sobre el precio del monto del año inmediato anterior.

QUINTO: REGLAMENTO PARA EL USO DEL RANCHO DE FIESTAS:

CONSIDERACIONES GENERALES: El presente Reglamento y sus disposiciones están diseñados para que los propietarios, arrendatarios, ocupantes o poseedores por cualquier título de las fincas y los usuarios del Condominio Los Castillos puedan disfrutar de una forma segura, placentera y confortable, las instalaciones del Rancho de Fiestas. El ingreso al Rancho de Fiestas presupone el conocimiento y aceptación de este Reglamento en cada uno de sus artículos. La convivencia en condominio conlleva para cada uno de los propietarios e inquilinos una serie de obligaciones para con los demás, pero también, derechos individuales que también deben ser respetados. La elaboración de este Reglamento busca

entonces establecer los parámetros básicos de uso del Rancho de Fiestas; sin embargo, con el tiempo el Reglamento deberá ser revisado para ajustarlo a las necesidades propias del condominio. **ARTÍCULO PRIMERO: Supervisión.** El Rancho de Fiestas se manejará bajo la dirección y supervisión del Administrador. Además, en el acatamiento del mismo deberán respetarse las disposiciones establecidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el Reglamento Interno del Condominio y cualquier normativa especial que se incorpore. El Administrador del Condominio coordinará todos los aspectos ejecutivos y organizativos del Rancho de Fiestas. **ARTÍCULO SEGUNDO: Del Horario de uso y reserva.** a- El horario establecido para el uso y reserva del Rancho de Fiestas será el siguiente: De Domingo a Jueves: de las ocho horas, a las veintidós horas, Viernes y Sábados: de las ocho horas, a las veintitrés horas. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente. b- EL rancho no se podrá reservar domingos ni feriados de ley. c- La reservación del Rancho no incluye la zona de la piscina. **ARTICULO TERCERO: Personas Autorizadas para Utilizar el Rancho de Fiestas.** Se permite el uso del Rancho de Fiestas a: a- los propietarios e inquilinos del Condominio, los cuales podrán llevar hasta un máximo de CINCO invitados por filial, sin previa reserva y obligatoriamente el propietario o condómino deberá estar o permanecer dentro del condominio. b- Salvo que el Rancho de Fiestas haya sido debidamente reservado según se indica en el artículo **sétimo** del presente Reglamento, el mismo puede ser utilizado al mismo tiempo por varios condóminos, inquilinos y sus huéspedes. c- Los invitados a un evento que haya sido reservado previamente, de acuerdo a la lista de invitados entregada a la Administración y empresa de seguridad y deberán estar acompañados en todo momento por el propietario o inquilino. **ARTICULO CUARTO: Edad Mínima Permitida.** Los menores de dieciocho años podrán ingresar y permanecer en el Rancho de Fiestas únicamente en compañía de un mayor de edad. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente. **ARTÍCULO QUINTO: Consideraciones con Respecto al Personal de Servicio.** El personal de Servicio Doméstico, niñeras, choferes y guardaespaldas, entre otros, solamente podrán permanecer en

el Rancho de Fiestas en compañía de sus patronos. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente. **ARTÍCULO SEXTO: De las Reservaciones.** A- Será permitido reservar el Rancho de Fiestas una vez al mes por condómino o finca filial. B- Las reservaciones privadas del Rancho de Fiestas podrán realizarse de lunes a viernes para ser utilizado en los horarios establecidos en el artículo segundo del presente reglamento. C- Los días feriados de ley y los domingos no podrán ser reservados para eventos privados, pues, serán para el uso y disfrute de los propietarios y condóminos en general. D- Las Reservaciones deberán tramitarse ante la oficina de la Administración en forma escrita y se deberá llenar un Formulario de Reservación. E- La disponibilidad del Rancho de Fiestas será calendarizada por orden de solicitud y pago. F- En caso de anulación de la reserva debe hacerlo mínimo con antelación de tres días. G- En caso de la No correcta anulación de la reserva se cobrará una multa de veinte mil colones. H- Luego de la reserva tiene un máximo de tiempo de cuarenta y ocho horas para hacer el depósito de garantía. I- Aquel condómino o inquilino que reserve el Rancho de Fiestas deberá realizar un depósito de garantía de la reserva por el uso de las instalaciones comunes. J- La cantidad Máxima de invitados a un evento es de cuarenta personas (no incluye niños de brazos), ni el núcleo familiar del condómino. K- Aquel condómino o inquilino que reserve el Rancho de Fiestas, deberá estar presente en todo momento durante la actividad que se realice. L- El propietario reservante debe enviar la lista de invitados al evento. **ARTÍCULO SÉTIMO: Del Límite de Personas por Reservación o uso compartido.** La cantidad Máxima de invitados a un evento es de cuarenta personas (no incluye niños de brazos), ni el núcleo familiar del condómino. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Diez dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cinco mil colones, por invitado adicional o en exceso. **ARTICULO OCTAVO: Lista de Invitados.** Quien reserve el Rancho de Fiestas deberá entregar a la Administración una lista con los nombres de los invitados, con por lo menos veinticuatro horas de anticipación al evento. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente. El ingreso de los invitados

según la lista será monitoreado por parte de los oficiales de seguridad. Todos aquellos visitantes que no estén en la lista serán anunciados al propietario o inquilino quien deberá autorizar su entrada y deberán presentar un documento de identidad. **ARTICULO NOVENO: Presencia en el Rancho de Fiestas.** Aquel condómino o inquilino que reserve el Rancho de Fiestas, deberá estar presente en todo momento durante la actividad que se realice. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente. **ARTÍCULO DECIMO: Costo de la Reservación y Depósito de Garantía.** El propietario o inquilino que organiza la actividad deberá dejar un depósito de garantía por un monto de cincuenta mil colones, los cuales servirán de garantía por posibles daños que se le ocasionen al inmueble o al mobiliario durante la actividad. Solamente se aceptarán depósitos realizados a la cuenta del condominio, debiéndose aportar el comprobante de depósito correspondiente. El Depósito de Garantía será devuelto luego de transcurridos siete días después de la actividad, con lo cual la Administración tendrá tiempo suficiente para inspeccionar el Rancho de Fiestas, su mobiliario y accesorios y determinar que el mismo se encuentra en buen estado y que el uso que se le dio fue el normal. La Administración al momento de devolver el depósito de garantía deberá entregarle al propietario o inquilino un recibo donde conste que el lugar se entregó a conformidad. Del depósito de garantía se descuentan cinco mil colones para limpieza por el uso de las instalaciones y el resto se reembolsa al reservante (salvo multas). **ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: Áreas del Condominio Excluidas de la Reservación del Rancho de Fiestas.** El permiso que se otorga para la realización del evento privado en el Rancho de Fiestas, no incluye el uso de las áreas adyacentes, sino únicamente el Rancho de Fiestas en sí. Es entendido que la permanencia de los invitados se limita a éste y no a las demás áreas comunes del Condominio, situación que será supervisada por los oficiales de Seguridad. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente. **ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Reservaciones Permitidas por Mes.** Se permite un máximo de UNA reservación del Rancho de Fiestas por propietario o inquilino por mes. **ARTICULO DECIMO TERCERO: Responsabilidad Solidaria.**

Quien reserve el Rancho de Fiestas, ya sea propietario o inquilino, será solidariamente responsable por los actos de sus invitados y estará sujeto a las multas en caso de ser aplicadas. **ARTICULO DECIMO CUARTO: Usos no Permitidos del Rancho de Fiestas.** El Rancho de Fiestas no podrá ser utilizado bajo ningún motivo para realizar reuniones con fines políticos, religiosos ni con ánimos de lucro. Además, es totalmente prohibido utilizar cualquier Televisión y/o el sistema audiovisual para observar o reproducir películas pornográficas o de alto contenido de violencia. Está terminantemente prohibido fumar en el Rancho. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente. El propietario o el inquilino que los invitó serán responsables por el cumplimiento de esta normativa. **ARTICULO DECIMO QUINTO: Animales.** En ningún momento se permite la permanencia de animales domésticos en el Rancho de Fiestas. Únicamente se permitirá el acceso de aquellos animales auxiliares de personas con discapacidad de conformidad con la legislación vigente en la materia. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. **ARTICULO DECIMO SEXTO: Comportamiento en el Rancho de Fiestas.** En todas aquellas actividades que se realicen en el Rancho de Fiestas se deberá guardar la compostura en todo momento. No se podrán consumir drogas ni llegar a un estado de intoxicación alcohólica ni estar bajo los efectos de cualquier sustancia o enervante. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente. **ARTÍCULO DECIMO SETIMO: Alimentos y Bebidas.** En todos aquellos eventos que se realicen en el Rancho las bebidas y los alimentos que se consuman correrán por cuenta del propietario o inquilino. Queda prohibida la venta de comidas y bebidas. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente. **ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: Volumen de la Música y Sistema de Audio.** El volumen máximo permitido de la música o el sistema de audio será de sesenta decibeles. Los oficiales de seguridad tendrán autoridad para restringir el volumen del sonido en

cualquier momento si el mismo sobrepasa la medición autorizada. Asimismo, no se permite el uso de instrumentos musicales amplificadas ni discomóviles. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente. Los días domingos y feriados NO se permite traer su propia música ya que es de uso común. **ARTÍCULO DECIMO NOVENO: Quejas y Sanciones.** En caso de quejas por parte de propietarios o inquilinos con relación a la actividad que se está realizando, la Administración o los oficiales de seguridad procederán de conformidad con el protocolo interno establecido. Aquel propietario o inquilino que sea sancionado por incumplimiento del presente Reglamento en dos ocasiones en un período no mayor de seis meses, no podrá reservar el Rancho de Fiestas durante un período de seis meses. **ARTÍCULO VIGÉSIMO: Decoración para Eventos.** El Rancho de Fiestas podrá ser decorado por el propietario o inquilino que lo reserve; sin embargo, dicha decoración deberá ser superficial y en ningún caso se podrá clavar o atornillar objetos en las paredes, puertas o techos o dañar o desfigurar cualquier parte de las instalaciones, ventanales y los accesorios y decoración propia del Rancho de Fiestas. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente, además, se cobrará el gasto en que incurra el Administrador por la reparación respectiva, más un cincuenta por ciento de recargo por servicios administrativos. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Aplicación de Sanciones.** La Administración cuenta con las facultades para hacer cumplir el presente Reglamento y aplicar sanciones dependiendo de la falta cometida. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Atraso en el Pago de Cuotas de Mantenimiento.** Los propietarios y por consiguiente sus inquilinos que estén atrasados en el pago de sus cuotas de mantenimiento o cuotas condominales no podrán reservar el Rancho de Fiestas. **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO:** todas las sanciones se aplicarán cuando el Administrador aporte ya sea una queja verbal o por escrito de un Condómino o su propio reporte. Los montos y porcentajes de aumento de las multas establecidas en esta escritura podrán ser modificados, adecuados o actualizados por la Asamblea de Propietarios Condóminos cuando así lo estime conveniente, con la votación de los propietarios que conformen al menos la mayoría

simple del total del valor del Condominio debidamente reunidos en Asamblea. **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: INCREMENTO DE MULTAS:** Los montos de las multas establecidas en esta escritura se incrementarán en un cinco por ciento anual, sobre el precio del monto del año inmediato anterior.

SEXTO: NORMAS PARA EL USO DE LAS PISCINAS:

A- Será absolutamente prohibido utilizar la piscina para otros fines que no sea nadar y asolearse utilizando ropa adecuada para estas actividades, respetando el decoro y las buenas costumbres. B- Cualquier persona que utilice la piscina será responsable por los daños que pudiese ocasionar. C- Se entiende y acepta que el Condominio no cuenta con personal asignado al área de las piscinas ni salvavidas. Toda persona que utilice las piscinas, lo hará bajo su propia cuenta y riesgo. D- Todo menor de edad debe tener permiso de ingreso a la piscina por parte de sus padres o de las personas encargadas de la guarda crianza del menor. En caso de menores de doce años, éstos necesariamente deben ingresar acompañados por un adulto responsable. E- Siempre se debe vestir de manera idónea para el ingreso a las piscinas, no se permite ingresar con vestimenta indecorosa o que afecte las buenas costumbres. F- Queda prohibida la utilización de la piscina cuando se le esté dando mantenimiento. La administración pondrá calendarios y rótulos que indiquen que la misma está en servicio de mantenimiento. G- Queda terminantemente prohibido ingresar a la piscina: comida, objetos de vidrio, bebidas alcohólicas, y mascotas. H- Tampoco se podrá tender ropa en barandas, paredes o demás elementos que componen estas áreas. I- Prohibidas escenas amorosas y cualquier comportamiento que falte a las buenas costumbres. J- Es obligatorio el uso de la ducha antes de ingresar a la piscina. K- Horario de uso de las piscinas: De lunes a domingo, de las cinco horas a las veintiuna horas, salvo que dentro de este horario se le deba dar mantenimiento a la piscina, lo cual el administrador avisará a los condóminos. L- Queda prohibido el uso de inflables dentro de la piscina, cuya dimensión sea superior a dos metros de largo por un metro de ancho. Todas las sanciones se aplicarán cuando el Administrador aporte ya sea una queja verbal o por escrito de un Condómino o su propio reporte. Los montos y porcentajes de aumento de las multas establecidas en esta escritura podrán ser modificados, adecuados o actualizados por la Asamblea de Propietarios Condóminos cuando así lo estime

conveniente, con la votación de los propietarios que conformen al menos la mayoría simple del total del valor del Condominio debidamente reunidos en Asamblea. Los montos de las multas establecidas en esta escritura se incrementarán en un cinco por ciento anual, sobre el precio del monto del año inmediato anterior. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que esta situación se presente. En el caso de disposiciones adicionales con respecto al uso de piscina y rancho de fiestas, éstas serán indicadas oportunamente en Asamblea de Propietarios. Los montos y porcentajes de aumento de las multas establecidas en este documento podrán ser modificados, adecuados o actualizados por la Asamblea de Propietarios Condóminos cuando así lo estime conveniente, con la votación de los propietarios que conformen al menos la mayoría simple del total del valor del Condominio debidamente reunidos en Asamblea.

DISPOSICIONES FINALES GENERALES.

Las resoluciones de la Asamblea de Propietarios serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los Propietarios ausentes. Las infracciones a los Reglamentos serán conocidas por el Administrador quien determinará, según su mejor criterio, la gravedad de la una infracción y la imposición de una sanción pecuniaria y su monto de acuerdo con lo establecido en el artículo vigésimo tercero del Reglamento de Administración descrito en la escritura principal. Podrá también recurrir a la vía legal según corresponda. En todo lo no previsto en el presente Reglamento regirán las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Las fincas filiales que conforman el Condominio Horizontal Residencial- Comercial Los Castillos con fincas filiales primarias individualizadas, primera etapa obras de infraestructura, no podrán constituirse como fincas matrices.