

## **REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACION Y CONSTRUCCION DEL CONDOMINIO POSADA DE RIO**

El siguiente será el Reglamento de Condominio y Administración del Condominio Horizontal Residencial Posadas del Río, de ahora en adelante denominado "Condominio":

### **CAPITULO PRIMERO**

#### **Disposiciones Generales: Nombre, Campo de Aplicación y Definiciones:**

**Artículo Primero: Del nombre:** El Condominio se denominará **Condominio Horizontal Residencial Posadas del Río**.

**Artículo Segundo: Campo de aplicación:** El presente Reglamento regula las relaciones entre los Condóminos, así como las relaciones de estos con los órganos del Condominio y con terceros. Será de aplicación obligatoria para todo propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario, residente, ocupante bajo cualquier título, huésped y visitante de cualquiera de las fincas filiales del Condominio, y en general para cualquier persona que por cualquier motivo o razón se encuentre físicamente dentro del Condominio. Cualquier pacto de reserva celebrado entre las personas mencionadas anteriormente, que en alguna forma altere o modifique el régimen jurídico establecido por el presente Reglamento es nulo y por consiguiente no tendrá efecto alguno respecto a terceros. 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 Reguladora de la Propiedad en Condominio. 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 si.

**Artículo Tercero: Definiciones:** Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los siguientes significados:

1. **Administrador:** El Administrador del Condominio Horizontal Residencial Posadas del Río.
2. **Comisión:** La Comisión de Construcción del Condominio Horizontal Residencial Posadas del Río.
3. **Condominio:** Condominio Horizontal Residencial Posadas del Río.
4. **Propietario:** El propietario de una finca filial o derecho real en el Condominio Horizontal Residencial Posadas del Río.

5. **Reglamento:** El presente Reglamento.
6. **Ley:** La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio del veintiocho de Octubre de mil novecientos noventa y nueve.
7. **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.
8. **Áreas privativas:** Aquellas áreas o fincas filiales del Condominio claramente marcadas en los respectivos planos como áreas privativas y que constituyen las cuarenta y siete fincas filiales debidamente inscritas en la Sección de Bienes Inmuebles del Registro Público como unidades independientes y privadas.
9. **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.
10. **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.
11. **Cuota condominal:** La cuota mensual a cancelar por los Propietarios mediante la cual se sufragan los gastos comunes.
12. **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.

**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.

**CAPITULO 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 cuarenta y siete 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 Público, 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 Público. Cada propietario es dueño exclusivo de su finca filial y comunero en los bienes afectos al uso común. 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 al Administrador. El Propietario deberá entregar al adquiriente 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. Ante el Condominio, el nuevo Propietario será responsable del pago de cualquier deuda que el antiguo Propietario no hubiere cancelado. 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. Es responsabilidad del nuevo Propietario acreditarse ante el Administrador como tal. Para todos los efectos el Administrador tendrá como Propietario de la finca filial al que estuviere registrado como tal en el Registro Público.

**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 con relación al valor total del Condominio; **b)** el número de votos que le corresponden en las Asambleas de Propietarios; y, **c)** la proporción en la que debe contribuir cada finca filial a los gastos comunes y, fondos de reserva.

**Artículo Cuarto: De los bienes comunes:** Se consideran como bienes comunes y en consecuencia del dominio inalienable e indivisible de todos los Propietarios, 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 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.

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.

**Artículo Quinto: 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 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.

**Artículo Sexto: 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 que ocasione el mantenimiento de servicios especiales en las áreas comunes del Condominio, tales como alumbrado eléctrico, sistemas de irrigación, consumo de agua y electricidad para servicios comunes, **e)** el costo de las 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, **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 en las oficinas de la Administración pudiendo acordar la asamblea sistemas de cargo automático u otros medios de pago para facilitar el cobro respectivo.

**Artículo Séptimo: Del fondo de reserva:** Además del pago de la cuota mensual, cada Propietario deberá cubrir una suma mensual adicional para efectos de construir un fondo de reserva destinado a

cubrir los gastos imprevistos en la Administración o el mantenimiento de las áreas comunes. Esta suma será fijada en la Asamblea de Propietarios, en la cual deberá establecerse el procedimiento para la administración del mismo con el fin de que genere rendimientos en beneficio del condominio. Asimismo, dicha Asamblea decidirá si el Fondo de Reserva tendrá un monto máximo y, en caso de tenerlo, fijará el monto respectivo. Los Propietarios contribuirán al Fondo de Reserva en la misma proporción en que contribuye el pago de los gastos comunes.

**Artículo Octavo: De los seguros:** Las edificaciones comunes deberán estar permanentemente aseguradas contra incendio y terremoto, por la suma que establezca la Asamblea de Propietarios, 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 Noveno: 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, **b)** almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, toda clase de materias explosivas, inflamables y/o asfixiantes que puede significar peligro o que produzcan emanaciones molestas, **c)** 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, **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, **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, **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, **g)** arrojar líquidos y objetos fuera de la finca filial, **h)** colocar en las ventanas o en cualquier lugar visible desde el exterior de las fincas: ropas, alfombras o similares, **i)** disponer de la basura o desperdicios por medios distintos de los previstos para ello, **j)** usar las

áreas comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto, **k)** requerir a los empleados del Condominio que presten servicios personales, sin la previa autorización del Administrador, **l)** circular en las calles del condominio a una velocidad superior a los veinticinco kilómetros por hora, **m)** estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito, **n)** llamar a los residentes o guardas mediante la bocina del carro, o hacer un uso innecesario de la misma, **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, **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, **q)** los trabajos internos dentro de las fincas filiales que generen ruido y tránsito de trabajadores y/o materiales podrán ser realizados únicamente de lunes a viernes de ocho de la mañana a cinco de la tarde y sábados de ocho de la mañana a doce del día, o en el horario que para este efecto fije la Asamblea de Propietarios. 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 vehículos 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. Asimismo, queda expresamente prohibido circular a altas velocidades dentro del Condominio en cualquier tipo de vehículo o medio de transporte, así como causar ruido excesivo con vehículos o motocicletas. 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, **s)** 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. (ii) Las áreas comunes no podrán ser utilizadas para la reparación de vehículos, (iii) Tampoco podrá ser usada como bodega para guardar objetos, 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 Condominio contará con un servicio de seguridad y vigilancia 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.

**Artículo Décimo: 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. **b)** 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. **c)** Quedan total y expresamente prohibidos los perros de la razas conocidas como PittBul Terrier, Doberman o Rottweiler o de cualquier otra clase que demuestre excesiva agresividad hacia otras personas o animales, los cuales no podrán permanecer ni ser mantenidos en el Condominio por ningún período de tiempo ni bajo ningún concepto. **d)** 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. **e)** Cada propietario o residente autorizado será responsable de limpiar o recoger los desechos fecales que sus mascotas dejen en cualquier zona del Condominio. **f)** 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.

**Artículo Décimo Primero: 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.

**Artículo Décimo Segundo: Jardines y zonas verdes:** **a)** La Administración del Condominio contratará los servicios de mantenimiento de zonas verdes. **b)** En caso de que los jardines exteriores de las fincas filiales estén expuestos a las zonas comunes, el diseño de los mismos deberá ser acorde con el ornato general del Condominio. **c)** El mantenimiento y/o cambio en los jardines de las zonas comunes, serán responsabilidad únicamente de la Administración del Condominio. **d)** Los jardines internos de las áreas privativas podrán tener plantas de cualquier tipo siempre y cuando 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. No podrán los Propietarios cortar aquellos árboles existentes en el Condominio, salvo los indispensables para construir en cada filial y habiendo solicitado los permisos ambientales correspondientes. **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 treinta por ciento, 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 para esos efectos. **h)** A los jardines propios de cada finca filial, los Condóminos podrán darle su propio mantenimiento o contratar a terceros para que lo hagan. En todo caso, deberán cumplirse con los lineamientos de seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación: los nombres y números de cédulas de las personas que ejecuten los trabajos, 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. El horario de trabajo deberá ser reportado con anticipación en la caseta de seguridad. Toda basura o desecho que estos trabajos produzcan, deberán ser retirados periódicamente, para evitar su acumulación y sacados del Condominio en bolsas plásticas o cajas. No se deberán ensuciar ni alterar los jardines de los demás Condóminos. 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 estándares de limpieza y calidad adecuadas o de no cumplir en alguna forma con las disposiciones del presente Reglamento, la Administración podrá suspender los trabajos y cobrará al propietario los costos por cualquier daño causado.

**Artículo Décimo tercero: Basureros:** a) La basura deberá ubicarse siempre dentro del cajón destinado en la finca filial para esos efectos el cual deberá estar ubicado en una zona accesible para su recolección. Dicho cajón deberá de 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 cajón 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.

### **CAPITULO 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.

**Artículo Segundo: Constitución de la Asamblea:** La Asamblea estará constituida por todos los Propietarios de fincas filiales del Condominio. 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:** 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.

**Artículo Quinto: Carta Poder:** Mediante Poder Especial o Carta Poder debidamente autenticada por un abogado y con los timbres de Ley correspondiente, los Propietarios podrán hacerse representar en la Asamblea.

**Artículo Sexto: Atribuciones de la Asamblea:** Corresponderá a la Asamblea de Propietarios: **a)** conocer del informe del Administrador y de los estados de cuenta que ésta rinda; **b)** señalar el monto de las cuotas que cada propietario deberá cubrir en proporción con el valor de su finca filial, las cuales deberán estar destinadas a cubrir los gastos comunes de mantenimiento, pólizas de seguros, gastos de administración y fondos de reserva, entre otros; **c)** nombrar y remover el Administrador mediante el voto que represente la mayoría simple del valor total del Condominio; **e)** fijar la remuneración del Administrador. ; **f)** autorizar las mejoras y reparaciones extraordinarias que deban hacerse en las áreas y bienes comunes; **g)** disponer la adquisición de bienes o servicios, variar el destino de los existentes o en cualquier forma disponer acerca de las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del Condominio y sus servicios; **h)** tomar cualesquiera acuerdos asociados con el uso, disposición, enajenación, arrendamiento o préstamo de las áreas comunes, **(i)** cualquier otro asunto que de conformidad con la Ley o los intereses de los Propietarios sean de la competencia de la Asamblea.

**Artículo Séptimo: Reuniones ordinarias y extraordinarias:** La Asamblea de Propietarios se reunirá ordinariamente al menos una vez al año, durante las primeras tres semanas del mes de febrero, y extraordinariamente las veces y en el momento que lo estimen conveniente. 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 con acuse de recibo que se deberá entregar en la finca filial de cada condómino o en el sitio que por escrito indique cada condómino. 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.

**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. Las diversas convocatorias podrán hacerse el mismo día, debiendo mediar entre una y otra por lo menos una hora de diferencia.

**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 evoquen 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 siguientes 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, Secretario y Propietarios que así lo deseen.

**Artículo Décimo Tercero: Del Administrador:** La Asamblea de Propietarios nombrará un Administrador por períodos de **DOS** años, pudiendo ser reelecto. La Asamblea podrá remover al Administrador en cualquier momento.

**Artículo Décimo Cuarto: Nombramiento:** El nombramiento del Administrador podrá recaer tanto en personas físicas como en jurídicas, aún cuando no sean Condóminos.

**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, **e)** recaudar de cada propietario la cuota proporcional que le corresponda en los gastos comunes, con amplias facultades para recuperar judicial o extrajudicialmente su pago, **f)** llevar al menos un libro de caja legalizado en que consigne el balance de egresos e ingresos, **g)** hacer las convocatorias a Asamblea de Propietarios, **h)** velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y en el presente Reglamento de 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 cuatro días naturales de cada mes.

**Artículo Décimo Octavo: Intereses moratorios:** Las cuotas no cubiertas puntualmente generarán intereses moratorios equivalentes al dos por ciento mensual sobre el monto adeudado por el tiempo que dure el atraso.

**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 afectada, 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 solo 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, 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. 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 No. siete mil trescientos treinta y siete, del 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)** prevención por escrito por parte del Administrador del Condominio, **b)** si la infracción continua o se repite, 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 para estos casos y **c)** de persistir la infracción o el no pago de las sanciones expuestas, obligación de desalojo por parte del Condómino. La ejecución de las sanciones previstas anteriormente, su sustanciarán mediante los procesos sumarios que correspondan en cada caso de conformidad con el Código Procesal Civil.

**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, la Condominio o a la seguridad común. En caso de omitirlo, responderá por los daños y perjuicios que con ello cause.

**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 muestras 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 Sétimo:** 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:** En caso de que alguno de los condóminos decida reunir o dividir su respectiva finca filial, deberá tener el consentimiento de la Asamblea de Condóminos, de conformidad con lo establecido en el artículo segundo, inciso E de la Ley.

**Artículo Trigésimo Cuarto:** Todas las controversias o diferencias que pudieran relacionarse con, o derivarse de este Reglamento, de su ejecución y/o interpretación; se resolverán de conformidad con el siguiente procedimiento: a) Las partes acudirán al mecanismo de conciliación de conformidad con el Reglamento de Conciliación del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. Si transcurrido el plazo de quince días hábiles contados a partir de la solicitud de conciliación, las partes no han llegado a un acuerdo conciliatorio, la controversia o diferencia será resuelta por, b) la vía arbitral, de conformidad con el Reglamento de Arbitraje del referido Centro, a cuyas normas las partes se someten en forma incondicional. El Tribunal Arbitral estará compuesto por tres miembros, y decidirá en derecho. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, es la institución encargada de administrar el proceso arbitral.

#### **CAPITULO CUARTO: REGLAMENTO DE CONSTRUCCION:**

**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.

**Artículo Segundo: Se crea Comisión de Construcción del Condominio Horizontal Residencial Posadas del Río:** Corresponderá a la Comisión de Construcción 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 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 (vivienda unifamiliar). 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 esta prohibida cualquier construcción o remodelación dentro del Condominio, tanto en las áreas privativas como en las comunes, que no cuente con la autorización de la Comisión de Construcción. 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. Cualquier 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)** 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.

**Artículo Séptimo: Área mínima, áreas de construcción y máxima cobertura:** **a)** El área mínima de las fincas filiales es de seiscientos diecisiete metros con cincuenta y seis decímetros cuadrados. **b)** El frente mínimo de las fincas filiales es de catorce metros lineales. **c)** Se puede construir el sesenta % 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 cincuenta 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 cinco 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 cinco

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. **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 Decimo: Permisos:** **a)** Para toda construcción o reparación que se realice en las fincas filiales del Condominio, los Propietarios deberán presentar previamente los planos constructivos a la Comisión de Construcción, los cuales deberán de contar como mínimo con lo siguiente: **a)** cuatro fachadas o elevaciones con todos sus detalles y especificaciones de materiales, **b)** la planta de distribución arquitectónica ubicada en el lote, a escala, con cotas, cuadro de áreas y ubicación de sistemas mecánicos, **c)** 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. Para tal efecto a la Comisión de Construcción se le deberá entregar lo siguiente también: **a)** carta de la compañía constructora donde acepta la responsabilidad por daños causados en las áreas públicas y zonas comunes, **b)** declaración de la compañía constructora de que conoce y acepta cada una de las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcción del Condominio. **c)** Antes de presentar los permisos de construcción a los organismos gubernamentales correspondientes, los planos deberán tener el visto bueno de la Comisión de Construcción. **d)** 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. **e)** 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. 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.

**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 a la hora 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 de 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 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. f) En cuanto a los aires acondicionados, motobombas, calentadores de agua o cualquier otro aparato deberán de ubicarse en recintos en el interior de la casas o de manera que no se vean desde el exterior, los cuartos de

máquinas de las piscinas deberán de ser subterráneos. **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 de 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.

**Artículo Décimo Segundo: Proceso constructivo: UNO) Aspectos que se deben cumplir antes de iniciar la construcción:**

Una vez que la construcción sea autorizada por la Comisión de Construcción 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. **b)** 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 y que deberá comprometerse con la reparación de cualquier daño ocasionado a dicha áreas, durante la construcción. **DOS) 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. **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. **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. **d)** Cuando se de 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. **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 aún cuando estas áreas no estén desarrolladas o construidas. **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 deberán de ser preparadas 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. **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.

**Artículo Décimo Tercero: Acabados en techos:** **a)** Los techos de cada una de las edificaciones, que se construyan en una finca filial, deberán tener teja. Las tejas deberán de ser de arcilla o barro y de colores tierra. Las tejas podrán ser antiguas pero naturales solamente. Los techos no visibles dentro de parapetos o lozas de concreto, no podrán exceder el cincuenta por ciento del área de cubierta, lo cual indica que el cincuenta por ciento de las cubiertas tendrán que ser de teja y con las pendientes que se indican más adelante. **b)** Ningún techo podrá dejarse con lámina de zinc expuesta, aunque la lámina sea de algún color. **c)** No podrá usarse ningún tipo de material de aluminio o metal, aunque este sea del tipo que simula teja. El porcentaje de pendiente de los techos no podrá exceder el cuarenta por ciento, ni podrá ser menor del veinticinco 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.

**Artículo Décimo Cuarto: Fachadas:** **a)** Todas las fachadas deberán ser estilo neocolonial o colonial contemporáneo o mediterráneo. 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, la gama de colores se suministrará en el momento adecuado, los cuales estarán 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; con la excepción de aquellas que sean decorativas.

**Artículo Décimo Quinto: Tapias y verjas de las divisiones perimetrales:** **a)** Deslindes y cerramientos. La separación o deslinde entre los muebles de las fincas filiales se regirá por las siguientes disposiciones de obligatorio acatamiento de conformidad con lo establecido en el decreto veintiséis mil doscientos cincuenta y nueve – MIVAH – MP y en el contrato de compraventa del cual este Reglamento es parte integral y esencial. **b)** 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. **c)** 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. **d)** 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. Sólo se permitirá divisiones naturales entre las fincas filiales con setos vivos. Se deberán establecer

divisiones medianeras naturales no permanentes consistentes en setos, enramadas o arborizaciones que en ningún caso podrán ser superiores a cincuenta centímetros de altura en los primeros diez metros contados a partir del retiro frontal, para un total de quince metros contados a partir del lindero frontal de cada finca filial. Esa división podrá ser en malla ciclón pero recubierta con setos vivos. Después de esos diez primeros metros, la división natural o malla recubierta con setos vivos no podrá ser superior a dos metros de altura. Esas divisiones naturales y/o mallas recubiertas con setos vivos deberán ser aprobadas por la Comisión de Construcción del Condominio de previo a su instalación. **e)** Ningún Propietario podrá por ningún motivo modificar la tapia y verja existentes que delimitan el Condominio Horizontal Residencial Posadas del Río. **f)** Las mallas podrán tener una altura máxima de ciento veinte centímetros. **g)** La malla no podrá tener en la parte superior alambre espadín o algún tipo de protección eléctrica expuesta. **Tapias del perímetro exterior de la finca madre:** **a)** Por ningún motivo se podrá variar, alterar o modificar las tapias y verjas 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. **b)** Las tapias en estas zonas no podrán ser de bloque expuesto, sino que deberán ser repelladas o selladas. **c)** No podrá instalarse malla ciclón, excepto si en ellas se siembre un seto vivo que la cubra. **d)** No podrá ser de láminas metálicas de ningún tipo. **e)** 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.

**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. **b)** Si se requiere iluminación externa adicional, ésta deberá ser aprobada por la Comisión de Construcción. **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, bombas, etc., de manera que queden ocultos y protegidos por parapetos, bodegas y cubiertas. Además, si se utilizan sistemas de energía solar, éstos deberán de ocultarse en la parte posterior de la construcción al igual que las antenas de cable.

**Artículo Décimo Séptimo:** 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 deberán poner portones. Los accesos vehiculares (driveways) tendrán un acabado en producto de barro, piedra, concreto, concreto estampado, adoquines o losetas en su color natural o en tonos tierra.

**Artículo Décimo Octavo: Mantenimiento de lotes baldíos:** En el transcurso del primer año desde que se constituyo el Condominio, el mantenimiento mínimo requerido de un lote baldío es que la hierba no supere los veinte centímetros de altura, si después de dos años de constituido el Condominio el lote se encuentra baldío, el Propietario deberá sembrarlo de zacate y darle mantenimiento adecuado. En caso de no darle el mantenimiento apropiado el Administrador podrá realizar dichos trabajos y se cobrará al Propietario los gastos generados más un treinta por ciento, 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. décimo sétimo, en el capítulo cuarto: para que lea que: “Se conformidad con el artículo treinta y tres, inciso F de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, para poder someter una filial al régimen de condominio se deberá tener aprobación unánime del resto de condóminos.

**Artículo Décimo Noveno:** De conformidad con el artículo treinta y tres, inciso F de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, para poder someter una filial al régimen de condominio se deberá tener aprobación unánime del resto de condóminos