REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION DEL "CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS VALLE VERDE"

CAPITULO I
Disposiciones Generales- Del Nombre, Campo de Aplicación y Definiciones

Artículo 1: Del Nombre

El Condominio se denomina "Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Valle Verde".

Artículo 2: Campo de Aplicación

El presente Reglamento regula lo siguiente:

a. La conformación y administración del Condominio.
b. Las relaciones entre Condóminos, así como las relaciones de éstos con los órganos del Condominio y con terceros.

Será de aplicación obligatoria para todo Propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario, subarrendatario, residente o huésped, visitante, empresas constructoras, cuadrillas de construcción y en general para cualquier ocupante de las Fincas Filiales de un Condominio.

Artículo 3: Definiciones

Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los significados que aquí se les asignan:

a. Administrador: En adelante el "Administrador". El Administrador del Condominio Horizontal Residencial o del Condominio Vertical, según sea el caso.
b. Arrendatario: Persona que alquila o arrienda el inmueble.
c. Asamblea de Propietarios: En adelante la "Asamblea". Órgano Supremo del Condominio.
d. Comisión de Construcción: En adelante la "Comisión". Ente técnico que conoce y resuelve todos los aspectos relacionados con la interpretación del Reglamento de Construcción y en general con todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción de los Condominios y del Condominio; analiza las propuestas constructivas presentadas por los Condóminos y recomienda al Comité Asesor propuestas de sanciones en caso de incumplimientos en temas de construcción de los Condominios y del Condominio.

   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. Lo anterior no crea derecho ni precedente para que se acepten todas las propuestas que no se apeguen al Reglamento antes mencionado.

e. Comité Asesor: En adelante el "Comité". Órgano representativo de los Propietarios que se encarga de coordinar las peticiones, requerimientos especiales y temas sugeridos por los Condóminos con el Administrador, para que éste último tome las acciones necesarias correspondientes según se lo indique el Comité.

   Aplica según su mejor criterio las sanciones por incumplimiento a este Reglamento y lo que en él se estipula sobre temas de construcción en el Condominio y si estos le afectan positiva o negativamente desde el punto de vista de armonía arquitectónica.

f. Concepto del proyecto: El concepto arquitectónico que la Empresa Desarrolladora definirá para este proyecto.
g. Condominio: Es el condominio horizontal residencial o el condominio vertical constituido en una Finca Filial Matriz.
h. Condominio: Es el condominio que mediante la presente escritura se constituye, el cual es un condominio horizontal residencial, el área privativa con la cantidad de fincas filiales correspondientes y sus respectivas áreas comunes, donde cada condómino es Propietario exclusivo del área privativa comprendida en su finca filial y que incluye la edificación construida sobre él y es copropietario de las áreas comunes.
i. Condominio Vertical: Es el condominio que se constituye verticalmente, donde cada piso corresponde a una o varias Fincas filiales de una unidad residencial cada una y cada condómino es Propietario exclusivo del área privativa comprendida en su finca filial y copropietario de un área común de uso general o restringido, según sea el caso.
j. Condómino: Propietario o Residente de una Finca Filial.
k. Escritura Constitutiva: La escritura de constitución del Condominio.
l. Finca Filial: Unidad privativa de propiedad dentro de un Condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.
m. Finca Filial Matriz: Es toda Finca Filial con un área mínima establecida en el presente reglamento, o la formada de la reunión de al menos dos lotes, que por sus características propias en cuanto a tamaño, disponibilidad de accesos y servicios, permite constituir un nuevo Condominio dentro del Condominio.
n. Finca Matriz: Inmueble que da origen al Condominio o a los Condominios, constituidos por dos o más Fincas Filiales y sus correspondientes áreas comunes.
o. Ley: La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número 7933, 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.
p. Lotes: En adelante las "Fincas Filiales". Las Fincas Filiales individualizadas.
q. Lote no Vendido: Aquella Finca Filial individualizada propiedad de la Empresa Desarrolladora.

r. Lote Reservado: Aquella Finca Filial individualizada propiedad de la Empresa Desarrolladora con restricción de venta con propósitos específicos.
s. Lote Vendido: Aquella Finca Filial individualizada ya traspasada por la Empresa Desarrolladora a un tercero.
t. Mayoría Simple: El cincuenta por ciento más uno del total de votos emitidos.
u. Mejora Necesaria: Gasto normal de mantenimiento preventivo y correctivo a la infraestructura, maquinaria y equipo propiedad del Condominio, el cual debe ser aprobado por Asamblea.
v. Mejora Útil: Toda inversión en infraestructura, maquinaria y equipo que requiera el Condominio y que sea aprobada por la Asamblea.
w. Propietario: En adelante "el Propietario". El Propietario de una Finca Filial o derecho real en el Condominio.
x. Régimen de Sanciones: Aquellos artículos que son regulados y tienen algún tipo de sanción.
y. Reglamentos: El Reglamento de Condominio y Administración, además del Reglamento de Construcción, el Reglamento de Áreas Sociales y Recreativas, así como otros reglamentos que fuesen aprobados por la Asamblea.
z. Residencial: Zona destinada principalmente a viviendas.
aa. Residente: Todo Propietario o Arrendatario que habita en el Condominio o el Condominio.
bb. Unidad Habitacional: Espacio arquitectónico desarrollado para cubrir las necesidades de un solo núcleo familiar donde no existe restricción física para que haya intercomunicación interna y externa entre todos los espacios habitables y no habitables. Como ejemplos prácticos de que una construcción constituye una sola Unidad Habitacional se tiene: un solo medidor de electricidad y uno de agua, un único acceso peatonal y vehicular, una cocina principal y una única zona de servicio constituida por lavandería y cuarto de servicio.
cc. USD: Moneda en curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica.
dd. Visitante: Persona presente en el Condominio, bajo la responsabilidad de uno o varios Propietarios o Arrendatarios.

Artículo 4: De los Reglamentos del Condominio

El Reglamento de Condominio y Administración únicamente podrá ser modificado por unanimidad de todos los Propietarios de acuerdo con lo estipulado en el artículo veintisiete y treinta y cuatro de la Ley. La Asamblea de Propietarios podrá dictar otros reglamentos relacionados a aspectos constructivos, así como los necesarios para el uso de las áreas sociales y recreativas y cualquier otro necesario para la correcta operación, administración, desarrollo y convivencia dentro del Condominio, los cuales podrán ser aprobados o modificados por la Asamblea por simple mayoría de votos.

Para efectos de interpretación y aplicación práctica, el presente Reglamento se subdivide en los siguientes Capítulos cuyos títulos son:

Capítulo I: Disposiciones Generales

Capítulo II: Reglamento de Condominio
Capítulo III: Reglamento de Administración
Capítulo IV: Directrices para diseño arquitectónico y Disposiciones finales generales

En este mismo acto, también se dictan y aprueban otros Reglamentos los cuales se dividen en los siguientes Capítulos:

Capítulo V: Reglamento de Operación y Convivencia
Capítulos VI y VII: Reglamento de Construcción y Proceso constructivo

Estos Reglamentos serán aprobados en la Primer Asamblea de condóminos, los cuales deberán quedar debidamente asentados en el libro de Actas del Condominio, en cuanto queden legalizados los libros respectivos.

****

*****

CAPÍTULO II
Reglamento del Condominio

Artículo 5: Conformación del Condominio

El Condominio está formado por áreas privativas y áreas comunes.

Artículo 6: Propietarios, Residentes o Arrendatarios

a. Son Propietarios todos los adquirientes de Fincas Filiales del Condominio.
b. Los Propietarios podrán usar, arrendar, gravar y enajenar su propiedad individual, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la escritura constitutiva y los Reglamentos le impongan.
c. Todos los Residentes del Condominio podrán hacer uso y gozar de las áreas comunes que pueden ser: las zonas verdes, zonas de protección, zonas recreativas, accesos, parques, juegos infantiles y servidumbres. Existen áreas comunes que son de acceso restringido tales como las casetas de seguridad, bodegas de mantenimiento, plantas de tratamiento, lagunas de retención, estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento y todas aquellas áreas que el Administrador defina e indique con un rótulo para tal efecto.
d. Los Residentes tienen prohibido llevar a cabo cualquier tipo de actividad comercial de venta de bienes o prestación de servicios en cualquier Finca Filial que forme parte del Condominio, sin excepción alguna, que involucre la atención a clientes o visitas al Condominio o al Condominio.

   Sanción: Al Residente al que el Administrador o la Comisión demuestre el incumplimiento de este artículo, se le solicitará suspender de inmediato la actividad realizada, además será multado con la suma de USD 1,000.00 (un mil dólares). Si la actividad persiste, la multa se continuará cobrando mensualmente hasta la suspensión de las mismas.

e. El Residente o Arrendatario tiene la obligación de acatar todas las normas y reglamentos del Condominio.

Artículo 7: Reunión y División de Áreas Privativas

a. **Excepción de revisión por parte de la Comisión y excepción de aprobación por parte del Comité:** Con fundamento en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio así como en el Reglamento a dicha Ley, y mientras no haya concluido definitivamente la etapa constructiva del Proyecto residencial de fincas filiales, en virtud de ser la Desarrolladora la empresa creadora del concepto arquitectónico y urbanístico del proyecto y la diseñadora del Reglamento de construcción del Condominio, debido a que conoce y entiende de los temas de armonía arquitectónica y de diseño de sitio establecidos para el proyecto, no será necesaria la presentación de los proyectos de segregación, reunión o división de fincas filiales del condominio para la revisión de la Comisión y la aprobación del Comité siempre y cuando estos cumplan con las regulaciones generales del

condominio y contribuyan positivamente con el concepto y diseño de sitio que la misma desarrolladora creó para el proyecto. En tal caso, la Desarrolladora deberá asegurarse de que los lotes resultantes de esa segregación, reunión o división, cuenten con la disponibilidad de todos los servicios públicos requeridos, tal y como cuentan con ello el resto de las fincas filiales cuya fase constructiva haya sido completada en su totalidad. Queda claro, que una vez finalizado el proceso constructivo del Proyecto, así como concluido el proceso de ventas del mismo, la excepción antes apuntada no seguirá rigiendo, es decir, cualquier reunión o división de fincas que ejecuten terceros ajenos al Fideicomiso de Desarrollo, al Fideicomiso de Garantía o la Desarrolladora debe ser revisado por la Comisión y aprobado por el Comité**.**

b. Las Fincas Filiales podrán ser objeto de reunión, división o segregación, siempre y cuando las Fincas Filiales resultantes cumplan con todos los requisitos dispuestos por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, sean para fines habitacionales, cuenten con las áreas mínimas y cumplan con los lineamientos de acceso que disponen la escritura constitutiva, el Reglamento de Condominio, los planos del Condominio o la normativa vigente, sin que esto afecte las áreas comunes del Condominio.

c. Para tales efectos, **el propietario de la finca filial debe asumir la totalidad de los costos de infraestructura y legales adicionales requeridos, incluyendo los costos correspondientes al diseño y aprobación de una nueva lámina general del Condominio que muestre los cambios realizados. Para efectos de control de las modificaciones que se vayan aprobando, la elaboración de la lámina debe ser solicitada por los propietarios a la Empresa desarrolladora, quien es la encargada de realizar cada una de las modificaciones del Condominio. Esta disposición se mantiene en el tanto la desarrolladora sea dueña de al menos un lote o finca filial en el condominio.**

d. Para estos efectos deberá indicarse lo siguiente en el documento público correspondiente:
    1. El coeficiente de copropiedad de la Finca o Fincas Filiales resultantes.
    2. El nuevo porcentaje con relación al valor total del Condominio.
    3. El valor que le corresponde a cada una de las Fincas Filiales resultantes.

e. Para cumplir con lo establecido por el inciso e) del artículo dos de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, dichas reuniones, divisiones o segregaciones operarán de acuerdo con los siguientes lineamientos:
    1. El frente de los lotes resultantes a la calle pública o acceso común no podrá ser menor a lo especificado en el Reglamento de Construcción.
    2. El área mínima de los lotes resultantes no podrá ser menor a lo especificado en el Reglamento de Construcción.
    3. En caso de reunión de fincas, los porcentajes de copropiedad se calcularán sumando los porcentajes asignados en la Escritura Constitutiva del Condominio a las Fincas Filiales que son objeto de la reunión.

4. En caso de segregación o división material de fincas, los nuevos porcentajes de copropiedad serán calculados proporcionalmente con relación a los porcentajes asignados en la Escritura Constitutiva del Condominio a la Finca Filial que dé origen a la segregación o división, según el área que comprenda cada una de las nuevas Fincas Filiales resultantes.
5. En caso de reunión de fincas sobre las cuales a su vez se constituya un nuevo condominio, la Finca Filial Matriz resultante debe respetar los lineamientos de retiros establecidos por este Reglamento. No así, las Fincas Filiales internas de la Finca Filial Matriz que no limiten con el lindero perimetral.

f. **No requerirá de acuerdo alguno por parte de los Propietarios reunidos en Asamblea de Condóminos en los términos indicados en el inciso a) del artículo veintisiete de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y, lo anterior del artículo trece del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el Propietario que proceda a reunir, segregar y/o dividir uno o más lotes de su pertenencia y que asigne a éstos los nuevos porcentajes en los términos indicados, siempre que con esta acción no se alteren los porcentajes existentes correspondientes a las áreas comunes y las restantes Fincas Filiales, ni se incumpla con el área mínima y frente mínimo de lote.**
g. **Los proyectos de segregación, reunión o división de Fincas Filiales, solicitadas por los condóminos deberán contar con el visto bueno de la Comisión y ser aprobados por el Comité.**

Artículo 8: Constitución de Condominios en las Fincas Filiales

a. En caso de que el Comité apruebe, con el visto bueno de la Comisión, la constitución de un condominio horizontal, en alguno de los lotes, el propietario de dicho terreno debe asumir la totalidad de los costos de infraestructura y legales adicionales requeridos para convertir una Finca Filial o la unión de varias Fincas Filiales en una Finca Filial Matriz incluyendo, los correspondientes a la preparación y aprobación de una nueva lámina general del Condominio que muestre los cambios realizados.

b. La condición anterior no hará perder a las Fincas Filiales Matrices su condición de Finca Filial en el Condominio.
c. A fin de acceder a este régimen, el Propietario, deberá:
    1. Cumplir con los requisitos legales y reglamentarios propios de todo Condominio y obtener los permisos respectivos.
    2. Presentar a la Comisión los planos constructivos y el reglamento del nuevo Condominio para su aprobación.
d. La Finca Filial Matriz resultante, será considerada como Finca Filial del Condominio, conservando su porcentaje de copropiedad y su valor porcentual en dicho Condominio y con base en ello, su

derecho de voto en las Asambleas. Por su parte, ésta designará por medio de su Asamblea de Propietarios a un apoderado especial que la representará en la Asamblea.

e. La nueva Finca Filial Matriz y las Fincas Filiales resultantes quedan sometidas a las mismas restricciones contenidas en los presentes Reglamentos y aquellos que se aprueben en un futuro.
f. La nueva Finca Filial Matriz podrá tener su propio Reglamento, siempre y cuando cumpla como mínimo con lo establecido en el presente Reglamento y no lo podrá contradecir, condicionar, modificar o desvirtuar.
g. La nueva Finca Filial Matriz podrá tener un reglamento con cláusulas adicionales a las indicadas en este documento, pero debe respetar lo establecido en el presente Reglamento.
h. Las áreas comunes de la nueva Finca Filial Matriz no serán de uso común para el Condominio.
i. La forma en que las fincas filiales que se conviertan a su vez en fincas matrices, deberán pagarle al Condominio madre la cuota de mantenimiento y demás gastos comunes, será calculada de la siguiente manera: Por la primera Unidad Habitacional que se construya, deberá pagar una cuota igual a la que se haya acordado para cada una de las fincas filiales del Condominio; y por cada Unidad Habitacional adicional que se construya en esa misma finca filial que se convierta a su vez en finca matriz, deberá pagar una cuota equivalente al cincuenta por ciento de la cuota de mantenimiento aprobada para cada una de las fincas filiales del Condominio en las que exista una sola Unidad Habitacional.

j. <u>Autorización para el desarrollo de un Condominio Vertical en la finca filial número 132:</u>

Para el caso de la finca filial número 132 del Condominio, queda en este acto autorizado el desarrollo de un Edificio de apartamentos, el cual se constituirá en su momento bajo el régimen de un condominio vertical, con las siguientes regulaciones especiales:

1. El Edificio podrá dividirse en fincas filiales independientes, siempre y cuando se cumpla con la densidad permitida para una Finca Filial Matriz en este reglamento.
2. Las fincas filiales independientes producto del desarrollo del Edificio, podrán hacer uso de todas las áreas comunes del Condominio.
3. La altura máxima permitida será de tres pisos, según lo establece el plan regulador.
4. El diseño y construcción del Edificio quedará a criterio del Desarrollador, siempre y cuando mantenga la armonía arquitectónica del Condominio.
5. No necesitará del visto bueno de la comisión de construcción ni del comité asesor para la constitución del Condominio y desarrollo del Edificio.
6. La forma en que la finca filial que se convierta a su vez en finca matriz, deberá pagarle al Condominio madre la cuota de mantenimiento y demás gastos comunes, será calculada de la siguiente manera: Por la primera Unidad Habitacional que se construya, deberá pagar una cuota igual a la que se haya acordado para cada una de las fincas filiales del Condominio; y por cada Unidad Habitacional adicional que se construya en esa misma finca filial que se convierta a su vez en finca matriz, deberá pagar una cuota

equivalente al cincuenta por ciento de la cuota de mantenimiento aprobada para cada una de las fincas filiales del Condominio en las que exista una sola Unidad Habitacional.

7. El inicio del pago de la cuota de mantenimiento, será tal como se establece en el artículo once de este Reglamento "Del pago de la cuota mensual de mantenimiento".

Artículo 9: Del Uso y Construcción de las Áreas Comunes

a. Se tendrán como áreas comunes para uso y goce de los Residentes y visitantes, que se encuentren acompañados por un Residente del Condominio, las señaladas en los planos definitivos del Condominio General como zonas recreativas, accesos, parques y juegos infantiles, así como los indicados en la escritura constitutiva.
b. Cada Propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones haciendo uso racional de los mismos para que todos los Propietarios puedan disfrutar en forma equitativa. Si un propietario arrienda el inmueble, estos derechos de uso y goce de las áreas comunes, le serán traspasados a los arrendatarios en los términos que indica el presente Reglamento.
c. Se debe cumplir las siguientes normas para utilizar las áreas comunes:
    1. Si existieran áreas de juegos infantiles, instalaciones deportivas y otras áreas recreativas y sociales, entre otras, podrán ser utilizadas en el horario y en los términos que serán establecidos por el Reglamento de Uso de Áreas Sociales y Recreativas del Condominio que se adjunta a este Reglamento y que se denominará **Anexo 1**, que para tal efecto se aprobará en la Asamblea de Propietarios, sin embargo de manera temporal y hasta que se produzca la referida asamblea, el administrador hará aplicación de las disposiciones contenidas en dicho reglamento a efecto de regular el uso y disfrute de las áreas sociales y recreativas.
    2. Las áreas comunes podrán ser utilizadas sin fines de lucro, por los Residentes para celebraciones infantiles, reuniones u otros usos de índole familiar tal y como se describe en el Reglamento de Áreas Sociales y Recreativas antes referido.
    3. Cada Propietario será responsable por los daños causados tanto por él como por su grupo familiar, sus invitados, sus dependientes o sus empleados. La reparación de los daños causados a la propiedad común será cubierta por el Propietario responsable, con base en el presupuesto que el Administrador determine, basado en el precio de mercado y/o dos o tres cotizaciones. **El Propietario no podrá negar la responsabilidad que le competa, sin embargo, se establece un debido proceso a efecto de garantizar sus derechos de defensa.**
d. Hasta tanto no se haya vendido la totalidad de las propiedades en el Condominio, la Empresa Desarrolladora está autorizada para realizar obras en las áreas comunes del mismo, siempre y cuando éstas se encuentren contempladas en el Plan Maestro del Condominio o sean para el beneficio del mismo, según su criterio.

Artículo 10: Servidumbres

De acuerdo con las características del Condominio, aquellas partes del mismo que sean identificadas como "servidumbre pluvial, eléctrica, sanitaria o de paso" podrán estar diseñadas para servir además como un sendero natural dentro del Condominio para el disfrute de todos los Propietarios. Sin embargo la Comisión definirá cuáles porciones de las servidumbres serán destinadas para dicho fin y cuáles tendrán una finalidad más restringida e indicará las condiciones para su uso. El mantenimiento regular de estas servidumbres formará parte del costo de mantenimiento general del Condominio.

Artículo 11: Del pago de la Cuota Mensual de Mantenimiento

a. De conformidad con los artículos trece y diecinueve inciso c), de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, todo propietario de una finca filial deberá cumplir con la obligación de pago de la cuota mensual establecida para cubrir los gastos del Condominio y sus reservas, pagando una cuota mensual de mantenimiento, según el esquema y la forma de pago que se establece en el presente Reglamento.
b. Los gastos comunes serán pagados por los propietarios con base en el porcentaje de valor que corresponde a cada finca filial con relación al valor total del Condominio, sin considerar, para efectos de dicho cálculo, la existencia o no de construcciones en las fincas filiales o el valor que éstas puedan tener, con excepción de lo establecido para las fincas filiales que se conviertan a su vez en fincas matrices, según se describe en los incisos siguientes; y con excepción de los casos de las fincas filiales a las que se refiere el artículo "La Cuota Mensual de Mantenimiento" de este reglamento.
c. Las fincas filiales que se conviertan a su vez en fincas matrices, y en las que se permita construir un Condominio Horizontal o Vertical de dos o más fincas filiales, pagarán los gastos comunes de acuerdo con la cantidad de Unidades Habitacionales que se proyecten construir, y se calculará igual a como se consignó en el ARTICULO OCHO, CONSTITUCION DE CONDOMINIOS EN FINCAS FILIALES.
d. El pago de las cuotas condominales de las fincas filiales matrices, bajo el sistema establecido en el inciso c) anterior, inicia cuando suceda una de las siguientes tres acciones: Cuando esté inscrito el condominio, cuando termine la construcción, o cuando una de las fincas filiales esté habitada. Mientras no suceda ninguna de las tres acciones anteriores, regirá la forma de pago, según lo dispuesto para una finca filial, que se establece en el artículo doce "La cuota Mensual de Mantenimiento" inciso a).
e. Las cuotas mensuales se pagarán durante los primeros diez días de cada mes.
f. Las cuotas extraordinarias son aquellas que no están presupuestadas y que se derivan de los acuerdos aprobados por la Asamblea para fines específicos.

g. El Propietario no podrá renunciar de forma tácita o expresa al uso y goce de las áreas comunes del Condominio. Por lo tanto, el Propietario no podrá eximirse de sus obligaciones en cuanto a la conservación, reconstrucción de dichos bienes o el pago de cuotas de mantenimiento ordinarias y/o extraordinarias aprobadas por la Asamblea.

Artículo 12: La Cuota Mensual de Mantenimiento

La Administración del Condominio preparará un presupuesto operativo anual para cubrir "los gastos comunes" de dicho Condominio. Este presupuesto será aprobado por la Asamblea y definirá la cuota que cada Propietario deberá cancelar de forma mensual conforme a lo estipulado en este Reglamento en la cláusula "Monto y Pago de la Cuota Mensual de Mantenimiento". De ser necesario también preparará un presupuesto de inversiones de capital para aquellas mejoras útiles y/o necesarias por los Condóminos y que serán sometidas a la Asamblea para su aprobación, así como la forma en que se obtendrán los recursos para su ejecución.

a. **La primera cuota mensual será equivalente al doble del monto de la cuota ordinaria y se pagará dentro de los primeros diez días hábiles del siguiente mes en el momento en que suceda una de las siguientes cuatro acciones:**
    1. Se haya firmado la escritura de traspaso o el contrato de cesión de acciones o cualquier otro documento que modifique su titularidad.
    2. Se cumpla el vencimiento de la Opción de Compra.
    3. Se inicie la construcción en el lote.
    4. Cuando se indique específicamente en el Contrato de Opción de Compra.
b. **Pasados los primeros diez días naturales del mes, el valor de la o las cuotas no pagadas generarán intereses moratorios equivalentes a la tasa "Prime Rate" más cinco puntos porcentuales. El producto de los intereses cobrados por mora será depositado en los Fondos de Reserva del Condominio.**
c. La lista de los Propietarios que presenten dos o más meses de atraso en el pago de la cuota de mantenimiento o bien que habiéndoseles impuesto el pago de una multa no la hayan cancelado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que les fue comunicada por escrito, podrá ser publicada por el Administrador en diarios de circulación nacional, en el propio Condominio, en el dominio virtual del Condominio y/o podrá ser distribuida entre los demás Condóminos. El producto de las multas cobradas, será depositado en los Fondos de Reserva del Condominio. El costo de la publicación mencionada anteriormente será cubierta por el Condominio y luego será cobrado en su totalidad al Condómino o Condóminos morosos.
d. La Finca Filial queda afectada como garantía, en los términos que establece la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el Propietario llegue a tener con el Condominio.
e. Las cuotas correspondientes a los gastos comunes, adeudados por los Propietarios, así como las multas e intereses que generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la Finca Filial, sólo

precedida por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles. Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario.

f. Con fundamento en el artículo diecinueve, inciso c), de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, se establece la siguiente escala para el pago de las cuotas de mantenimiento aplicable a las fincas filiales no vendidas y no reservadas del Condominio, en razón de que será una forma de pago meramente temporal hasta que se logre vender la totalidad de las fincas filiales, además de que los servicios de administración para las fincas filiales no vendidas es mucho menor al requerido por una finca filial traspasada a un tercero ajeno al Desarrollador. La escala de pagos para las fincas filiales no vendidas y no reservadas es la siguiente:
    1. si el desarrollo se ha vendido entre un cero por ciento y un cincuenta por ciento, la empresa Desarrolladora pagará un veinticinco por ciento de la cuota de mantenimiento mensual aprobada.
    2. si el desarrollo se ha vendido entre un cincuenta y uno por ciento y un setenta y cinco por ciento, la empresa Desarrolladora pagará un cincuenta por ciento de la cuota de mantenimiento mensual aprobada. Si el desarrollo ha alcanzado un nivel de ventas de más de un setenta y seis por ciento, la empresa Desarrolladora pagará un setenta y cinco por ciento de la cuota de mantenimiento mensual aprobada.
    3. Por los últimos cinco lotes del Proyecto no vendidos y no reservados que refleje el sistema de ventas del Desarrollador como lotes disponibles, la empresa Desarrolladora pagará un cinco por ciento de la cuota de mantenimiento mensual aprobada.
    4. Estos mismos porcentajes será aplicados para el pago de las cuotas extraordinarias que apruebe la Asamblea.

Artículo 13: Obligaciones de los Condóminos, Residentes y Visitantes

Si el Propietario desconoce en parte o la totalidad del presente Reglamento, ni el Administrador ni el Desarrollador se responsabilizan por las consecuencias que puedan surgir si no se acata lo que este documento estipula.

Los Condóminos, Residentes o sus invitados deberán seguir las siguientes regulaciones del Condominio:

a. Circulación de Vehículos.
    1. No se podrá circular por las calles del Condominio a una velocidad superior a los veinticinco kilómetros por hora (25 kph). Los empleados de la Administración o de la empresa de seguridad están facultados para medir la velocidad de los vehículos con el instrumento especializado para tal efecto y denunciar excesos de velocidad dentro del Condominio, ante el Administrador.

        Sanción: Se amonestará por escrito al Propietario por medio de un primer reporte. El segundo y subsiguientes reportes serán multados con USD 100,00 (cien dólares), cada uno.

b. Ingreso de las Trabajadoras Domésticas:
Las trabajadoras domésticas que cada condómino contrate, no serán tomadas como personal de servicio externo o proveedores de servicios para efectos del ingreso al Condominio, por lo que cada Condómino será responsable de informar a la Administración el nombre, identificación y el horario de ingreso de sus trabajadoras domésticas, para que puedan ingresar al Condominio regularmente en el horario requerido por cada condómino. Cualquier cambio que haga el Condómino en la contratación de sus trabajadoras domésticas, deberá informarse inmediatamente a la Administración para actualizar el ingreso respectivo.

c. Iluminación
1. 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 las zonas comunes.

Sanción: Se notificará 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 ocho días naturales. Pasado este tiempo y si persiste el problema, se aplicará una multa mensual de USD 100,00 (cien dólares) hasta que se corrija la falta.

2. Si se requiere iluminación externa adicional, ésta deberá ser aprobada por la Comisión. Si el Propietario instala fuentes lumínicas no autorizadas previamente por la Comisión, deberá eliminarlas al recibir la notificación escrita del Administrador.

Sanción: Si se instala iluminación no autorizada por la Comisión, el Propietario recibirá una multa de USD 100,00 (cien dólares). Si el problema persiste se aplicará la misma multa de forma mensual hasta que se corrija la falta.

d. Compromisos Ambientales:
1. Los Condóminos, Residentes y visitantes del Condominio Madre así como de los Condominios se obligan a cumplir con los compromisos ambientales que ha adquirido el Condominio Horizontal Residencial Valle Verde, aplicando prácticas adecuadas de relación y utilización de los recursos naturales de los Condominios y del Condominio Madre, 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 tanque séptico o 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 25% 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 correspondiente.

2. Queda prohibido arrojar objetos y basura orgánica e inorgánica en las áreas comunes o en cualquier sitio que no sea de acopio. Queda prohibido 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.

   Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) por evento. Además, se cobrará el gasto en que incurra el Administrador por la limpieza respectiva.

3. Los condóminos y residentes deberán establecer un programa permanente de separación domiciliaria de desechos sólidos, según sus propiedades para el reciclaje, reutilización, reducción y transformación.
4. Los condóminos y residentes deberán contribuir activamente con el gobierno local y organizaciones locales no gubernamentales en la implementación de un sistema cantonal o barrial de tratamiento de la basura, acorde con el programa interno de separación de desechos sólidos que establezca la administración o los condóminos.

e. Reubicación de Infraestructuras Existentes:

No se podrá remover o reubicar pedestales, luminarias eléctricas, transformadores o cualquier otra infraestructura existente ubicada dentro del lote o en la zona común frente a la finca filial.

Artículo 14: Restricciones

Es prohibido que los Propietarios destinen la Finca Filial y las áreas comunes del Condominio a usos y fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y a lo que a continuación se detalla:

a. El Condominio y los demás Condominios están destinados exclusivamente para fines residenciales y no se podrá llevar a cabo ningún tipo de actividad comercial dentro de su perímetro a excepción de las Finca Filiales que se destinan para otro uso según el Plano General definitivo del Condominio.
b. Almacenar, depositar explosivos y contaminantes dentro del Condominio.

El Condominio se exime de cualquier responsabilidad legal por el almacenamiento de estos materiales ya que el único responsable será el Residente.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) y se deberá retirar de inmediato del Condominio los materiales explosivos o contaminantes. 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.

c. El uso de pólvora y todo tipo de juegos pirotécnicos, excepto los que las autoridades permiten para la venta y que se utilizan en días festivos. El Propietario que desee utilizar pólvora en su Finca Filial deberá informar al Administrador su intención con la debida antelación, quién a su vez le comunicará este deseo a los demás Condóminos mediante una circular, por si tienen objeciones al respecto.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cada vez que esta situación se presente.

d. Depositar materiales de construcción, mezcla de concreto, mercadería, muebles u objetos en las áreas comunes del Condominio que puedan:
   1. Comprometer el ornato, limpieza o decoración del Condominio.
   2. Significar daño o molestias a los demás usuarios.
   3. Obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

e. Obstruir las calles de acceso, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

f. Usar las áreas verdes comunes para limpiar automóviles, motocicletas, bicicletas, cuadraciclos y triciclos de motor, scooters, muebles, herramientas, equipo en general o cualquier otro objeto**.**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares), cada vez que esta situación se presente. Esta sanción

se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

g. Estacionar vehículos en espacios que no estén designados o identificados para tal propósito, en áreas donde se indique que está prohibido estacionarse, en lugares donde se obstruya el paso vehicular y se dificulte la circulación normal, frente a los garajes, a las entradas de las casas o a las zonas de ingreso a las áreas comunes.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares), cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

h. Llamar a los Residentes o guardas accionando la bocina del vehículo o hacer un uso innecesario de la misma.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 50,00 (cincuenta dólares), cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

i. Arrojar desechos líquidos o sólidos fuera de la Finca Filial.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares), cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

j. Colocar o colgar en las ventanas y/o balcones ropa, productos de aseo personal o cosméticos, alfombras u objetos similares.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares), cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

k. Requerir la prestación de servicios personales por parte de los empleados del Condominio o de la empresa de seguridad asignada a dicho Condominio.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares), cada vez que esta situación se presente. El Administrador tomará las medidas pertinentes con el colaborador que desacató este lineamiento y no se hará responsable por daños a terceros o a bienes. Esta

sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

l. Efectuar cualquier acto que perturbe la tranquilidad de los demás Residentes o comprometa la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del Condominio.

Sanción: La sanción será determinada por el Comité, de acuerdo con el informe que presente el Administrador. Si se requiriera la aplicación de una multa, ésta podría ser desde USD 100,00 (cien dólares) y no podrá exceder los USD 500,00 (quinientos dólares), cada vez que una de estas situaciones se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

m. Se le exigirá al Propietario, de forma directa, cumplir con sus obligaciones aunque no ocupe personalmente el inmueble. Cuando el Propietario no habite, utilice ni ocupe el Condominio o el Condominio, quienes lo hagan en vez suya responderán por las infracciones e incumplimientos del Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del Propietario.

CAPÍTULO III
Reglamento de Administración

Artículo 15: Los Órganos del Condominio

Los Órganos de Gobierno y Administración del Condominio están constituidos por:

a. La Asamblea General
b. El Administrador.
c. La Comisión de Construcción.
d. El Comité Asesor.

Artículo 16: Ejercicio Fiscal

Para efectos de aprobación y ejecución del presupuesto anual del Condominio, el ejercicio fiscal comprenderá desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de cada año.

Artículo 17: Asamblea General

a. La Asamblea General es el Órgano Supremo del Condominio y resolverá los asuntos que este reglamento le asigna.
b. Las asambleas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias. Serán Ordinarias cuando se trate de inversiones del condominio y extraordinarias en todos los demás casos.
c. Integración de la Asamblea General: La Asamblea General estará integrada por todos los condóminos propietarios que se encuentren al día en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, vigentes al día de la celebración de la asamblea.

Artículo 18: Asambleas Ordinarias y Extraordinarias

a. La Asamblea Ordinaria de Propietarios se celebrará una vez al año dentro de los dos meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal.
b. Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán cuando así lo considere necesario el Administrador, el Comité o cuando así lo dispongan los Propietarios que representen por lo menos a un tercio del total del Condominio.
c. Si el Comité requiriera celebrar una Asamblea Extraordinaria, deberá dirigirse al Administrador, quien se encargará de realizar la convocatoria dentro de los diez días hábiles siguientes a su solicitud.
d. Son atribuciones de la Asamblea Ordinaria:
    1. Conocer el informe anual del Administrador relativo al año vencido o por vencerse.
    2. Aprobar el presupuesto operativo y el de inversiones de capital que presente el Administrador para el año venidero y las cuotas de mantenimiento correspondientes a cada Finca Filial.

3. Reelegir, nombrar o revocar los cargos del Administrador, del Comité y de la Comisión.
4. Autorizar las reparaciones o mejoras no contempladas en el Presupuesto que se vayan a realizar en las áreas comunes del Condominio.
5. Resolver asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las facultades y obligaciones del Administrador.
6. Dictar y aprobar los reglamentos en los términos establecidos en el artículo de este reglamento denominado "De los Reglamentos del Condominio".
7. Revocar el poder otorgado al Desarrollador para realizar Modificaciones futuras.
8. Tomar decisiones sobre otros temas que le competen y que contempla la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

e. El Administrador, así como un grupo de Propietarios que representen al menos un tercio del total del Condominio, podrán convocar a Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Condóminos.

f. La convocatoria deberá indicar la agenda que se tratará, el día, hora y lugar de la reunión. Los temas que no estén en la Agenda no podrán ser votados ni en la Asamblea Ordinaria ni en la Extraordinaria. Si algún Condómino deseara discutir en la Asamblea una propuesta suya, deberá dársela a conocer al Comité antes de que se realice la convocatoria.

g. La convocatoria para la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria se llevará a cabo mediante una circular que se enviará a la dirección postal, electrónica o fax, previamente indicada por cada Propietario al Administrador, con quince días naturales de anticipación.

h. Será responsabilidad de cada Propietario reportar al Administrador cualquier cambio de dirección, pues para todos los efectos legales y reglamentarios se tendrá como dirección válida la última reportada en los registros del Administrador.

Artículo 19: Quórum

a. El quórum para la primera convocatoria de la Asamblea de Propietarios será formado por los votos que representen al menos dos tercios del total del Condominio.
b. Si a la hora señalada en la convocatoria no se reuniese el quórum fijado, se considerará válida la Asamblea convocada por segunda vez para llevarse a cabo treinta minutos después y sesionará válidamente con el número de Propietarios que se encuentren presentes.
c. En toda primera convocatoria que se efectúe se señalará la posibilidad de que exista una segunda convocatoria.
d. Si se llegaran a reunir todos los Propietarios y entre ellos acodaran celebrar la Asamblea, se prescindirá de la segunda convocatoria; este hecho deberá constar en el acta respectiva.
e. Si ninguno de los Propietarios asiste ni a la primera ni a la segunda convocatoria de la Asamblea Ordinaria, el Administrador dejará constancia de esta situación en el Libro de Actas, transcribirá el Orden del Día y se tendrá por aprobado el Presupuesto de Gastos Comunes.

Artículo 20: Formalidades de las Asambleas

a. Las Asambleas estarán regidas por un Presidente y un Secretario ad hoc, designados por los Propietarios.
b. Se levantará un acta de cada Asamblea la cual se insertará en el Libro de Actas de Asamblea de Propietarios que al efecto lleve el Condominio. Dicha acta será firmada por el Presidente y el Secretario ad hoc.
c. Si algún Propietario no puede asistir a la asamblea podrá ser representado por una persona que él designe. Para que esto tenga validez, el representante deberá aportar una carta-poder autenticada por un abogado, con una certificación de personería jurídica si se trata de sociedades o de apoderados generales o generalísimos.
d. En caso de existir copropiedad en alguna de las Fincas Filiales, los copropietarios deberán designar a un solo representante.
e. En la Asamblea se tratarán únicamente los temas de agenda y bajo ninguna razón se discutirán ni aprobarán temas no incluidos en la misma.

Artículo 21: De las Votaciones

a. Sólo podrán votar:
    1. Quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas de mantenimiento del Condominio o con cualquier otra obligación que haya adquirido con el Condominio.
    2. Aquellos Propietarios que acrediten su calidad de Propietario ante el Administrador:
        i. Como persona física: Presentando la cédula de identidad o el pasaporte vigente o,
        ii. Como persona jurídica, con la certificación de personería extendida por un Notario Público con menos de 30 días de expedida.
b. Si el Propietario no pudiera asistir a la Asamblea, podrá ser representado por un tercero por medio de una carta-poder extendida por un Notario Público, la cual deberá entregar al Administrador, previo a la celebración de la Asamblea, para poder estar presente y ejercer el voto. Si se tratara de Fincas Filiales que se encuentren a nombre de personas jurídicas, el Propietario deberá no solo aportar la carta- poder que le permite representarlas, sino también una certificación de personería jurídica extendida por un Notario Público a fin de que se pueda corroborar que la persona presente es la autorizada legalmente.
c. El voto de cada Propietario valdrá conforme al porcentaje que le corresponde a su Finca Filial con relación al valor dado al Condominio o al Condominio en su escritura constitutiva correspondiente.
d. Votación requerida: Se requiere el voto **unánime** de los Propietarios para:
    1. Modificar el destino general del Condominio.
    2. Variar el área proporcional de las Fincas Filiales, en relación con el área total del Condominio o el de las áreas comunes.

3. Renunciar al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre y cuando las unidades resultantes no contravengan otras leyes.
4. Gravar, enajenar o vender el Condominio en su totalidad.
5. Revocar el poder otorgado al Desarrollador para realizar Modificaciones futuras del Condominio.
6. Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del Reglamento de Condominio y Administración.

e. Sólo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos **dos terceras partes** del total del valor del Condominio se podrá:
    1. Variar el destino especial de una Finca Filial.
    2. Autorizar el arrendamiento de las áreas comunes.
    3. Aprobar la reconstrucción parcial o total del Condominio.
    4. Realizar construcciones en las áreas comunes, que no estén contempladas en los planos del Condominio, siempre y cuando estas sean para el bien común o para beneficiar a dicho Condominio desde el punto de vista de mejoras de servicio o arquitectónicas, que incrementen la belleza y estética del proyecto, según el criterio del Administrador y del Comité.
    5. Aprobar la realización de mejoras útiles según el criterio del Administrador y del Comité así como el mecanismo que se implementará para financiarlas, por ejemplo, cuotas extraordinarias, fondos de reserva o excedentes de períodos anteriores.
    6. Adquirir nuevos bienes inmuebles comunes, variar el destino de los existentes si tal modificación representa una mejora sustancial para el Condominio, según lo decidan el Administrador y el Comité.

f. Solo se requiere **mayoría simple** de los votos presentes para:
    1. Designar y remover al Administrador o al Comité.
    2. Resolver cualquier otro asunto incluido en la agenda.
    3. Aprobar o reformar cualquier reglamento distinto al Reglamento de Administración y Condominio.
    4. Aprobar la realización de mejoras necesarias según el criterio del Administrador y del Comité así como el mecanismo que se implementará para financiarlas, por ejemplo, cuotas extraordinarias, fondos de reserva o excedentes de períodos anteriores.
    5. Resolver sobre apelaciones elevadas ante la Asamblea en virtud de procesos sancionatorios o de resolución de controversias. Las resoluciones de la Asamblea serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los Propietarios ausentes, a quienes el Administrador comunicará por escrito todos los acuerdos tomados, si se considera necesario.

Artículo 22: Del Administrador

a. El Administrador será nombrado por la Asamblea de Propietarios mediante votación de mayoría simple de los votos presentes.
b. La designación del Administrador se hará por el plazo de cinco años y podrá ser reelegido por un mismo período por acuerdo de la Asamblea, tomado por mayoría simple de los votos presentes.
c. El Administrador tendrá bajo su responsabilidad la administración del Condominio. El nombramiento podrá recaer tanto en personas físicas como jurídicas, Propietarios o personas externas a dicho Condominio.
d. El incumplimiento de las funciones asignadas, la omisión de actos que causen daños y pérdidas o pongan en peligro la existencia, seguridad, salubridad y conservación del Condominio, serán motivo suficiente para que tanto al Administrador como el Comité sean removidos de su cargo, siempre y cuando la Asamblea haya presentado por escrito una llamada de atención.
e. En caso de que el incumplimiento o la omisión sea de una gravedad tal que haga innecesaria la llamada de atención, la Asamblea podrá proceder de inmediato a su despido y correspondiente sustitución.
f. Si no existiera Administrador o si se encontrase incapacitado o si no actúa en casos completamente necesarios e impostergables de conservación del inmueble y de administración, cualquiera de los Propietarios podrá proceder por sí solo, sin perjuicio del cobro que posteriormente pueda realizar, tanto de su tiempo como de otros gastos necesarios para realizar su trabajo, siempre y cuando estas acciones cuenten con el refrendo de un Contador Público Autorizado.
g. Los condominios que se constituyan en una Finca Filial Matriz deben tener el mismo administrador que el Condominio.

Artículo 23: Poderes del Administrador

a. El Administrador es el representante legal del Condominio y tiene facultades suficientes para representarlo en todos los asuntos judiciales y/o administrativos relacionados con dicho Condominio.
b. El Administrador tendrá facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma con las atribuciones que señala el artículo 1.253 (mil doscientos cincuenta y tres) del Código Civil.
c. El Administrador requerirá la autorización de la Asamblea para vender, donar, enajenar, traspasar o disponer de cualquier otra forma, de los bienes inmuebles o de los activos fijos del Condominio, así como para contraer préstamos a cargo de dicho Condominio.
d. No podrá otorgar poderes, delegar, ni sustituir su poder, salvo los de carácter judicial.
e. De conformidad con lo establecido en el artículo cuarenta y uno del Reglamento a la Ley, tendrá, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea ni la comparecencia de los propietarios de las fincas filiales, poder suficiente para constituir servidumbres en contra de las fincas filiales y sobre áreas

comunes del presente Condominio que se requieran a favor de las instituciones del Estado o de empresas de servicios públicos que resulten necesarias para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos, con el fin de permitir a dichas instituciones o empresas instalar, modificar, ampliar, reparar y mantener dichos servicios e instalaciones, realizar excavaciones y zanjas necesarias para efectuar el mantenimiento, así como cualquier otro trabajo similar que fuera necesario realizar para mantener el correcto funcionamiento de las instalaciones aéreas o subterráneas. El poder comprende jurídicamente la realización de los actos jurídicamente válidos que sean necesarios para el efectivo cumplimiento de éste mandato, incluyendo la comparecencia ante Notario Público a efectuar el respectivo otorgamiento.

Artículo 24: Obligaciones del Administrador

Son obligaciones del Administrador:

a. Respetar y hacer cumplir el Reglamento, verificar las infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones.
b. Inspeccionar regularmente el Condominio y las Fincas Filiales para verificar que se esté cumpliendo con lo dispuesto por los Reglamentos de dicho Condominio.
c. Contratar en nombre del Condominio, los servicios de un ingeniero civil o arquitecto como apoyo de la Comisión y del mismo Administrador en labores de supervisión de los procesos constructivos y de cumplimiento del Reglamento de Construcción.
d. Mantener el Condominio en perfecto estado de conservación, aseo e higiene y velar por el buen funcionamiento de la maquinaria y equipo.
e. Llevar a cabo la convocatoria de la Asamblea.
f. Enviar a cada Propietario lo siguiente, con al menos cinco días naturales de anticipación a la fecha señalada para la Asamblea:
    1. El informe anual del año vencido,
    2. El presupuesto de Gastos Comunes para el año venidero,
    3. El presupuesto de inversión de capital, si lo hubiese.
    4. El cálculo de las Cuotas Condominales que le corresponde pagar a su Finca Filial.
g. Ejecutar las resoluciones de la Asamblea y del Comité.
h. Ordenar procesos de cobro judicial contra los Propietarios que tengan dos o más meses de morosidad en los pagos tanto de las cuotas de mantenimiento, ordinarias o extraordinarias aprobadas por la Asamblea, como de las multas impuestas por el Comité.
i. Llevar, actualizar, conservar y custodiar los siguientes libros legalizados del Condominio:
    1. Un registro en el cual se consignarán mensualmente: los egresos que el Condominio tuviera por concepto de gastos comunes e inversiones de capital, los ingresos relativos a cuotas de mantenimiento ordinarias, extraordinarias, multas y réditos sobre inversiones.
    2. Un "Libro de Actas", en el cual se asentarán las actas y resoluciones de las Asambleas.

3. Además de estos dos libros legalizados, también deberá llevar un "Libro de Registro de Propietarios" en el cual se consignará el nombre, apellidos y domicilio de todos los Propietarios del Condominio, así como todo cambio que se produzca.

j. Custodiar los documentos legales y los planos del inmueble y cualquier otra documentación relacionada con el Condominio.
k. Representar al Condominio directamente o por medio de un apoderado ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales, judiciales, nacionales y/o extranjeras en cualquier reclamación, gestión o asunto de interés de los Propietarios o del Condominio.
l. Atender las inquietudes de los Propietarios.
m. Resolver, en la medida de lo posible, toda discrepancia entre los Propietarios u ocupantes de las Fincas Filiales.
n. Cobrar a cada Propietario, las cuotas del Condominio fijadas por la Asamblea para el pago de los Gastos Comunes y el Fondo de Reserva.
o. Se utilizarán los servicios de un Contador Público Autorizado para certificar las deudas de los Propietarios con el Condominio. El pago por este tipo de trabajo será cargado al presupuesto operativo del Condominio.
p. Pagar los gastos comunes y extraordinarios necesarios para mantener las instalaciones del Condominio en buen estado y en condiciones aptas de seguridad, comodidad, limpieza y decoro, con los fondos de éste.
q. Pagar cualquier reparación o arreglo extraordinario en las áreas comunes del Condominio.
r. Contratar o despedir, a su discreción y por cuenta del Condominio, al personal que considere necesario para la atención a tiempo y eficiente del mismo.
s. Ordenar, dirigir y supervisar el trabajo del personal del Condominio y exigirle el cumplimiento eficiente de las obligaciones a su cargo.
t. Cualquier otro que le asigne la Asamblea o el Comité.

Artículo 25: 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, que se relacione a la aplicación o interpretación de la Ley o de los Reglamentos, se acudirá 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.

Artículo 26: Clasificación de las faltas

Las faltas violatorias de cualesquiera normas prohibitivas, reguladoras, impositivas de obligaciones o de aquellas que establezcan requisitos de autorización por parte de cualesquiera órganos del condominio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo veintitrés de la Ley, se sancionarán así: a) prevención por escrito; b) sanción o multa y, c) obligación de desalojo por parte del Propietario.

Artículo 27: De la Responsabilidad de los Propietarios.

Todo Propietario será responsable de todos y cada uno de los actos lesivos del patrimonio privado o común del Condominio o violatorios de los Reglamentos, ejecutados por cualquier persona cuya presencia dentro del condominio pueda serle atribuida, por cualquier motivo. En todos los casos, el Propietario que ha incurrido en una falta, deberá restituir integralmente, el daño causado, tanto al condominio, al Condominio, como al Propietario, si los hubiere. El Propietario registral será el responsable directo ante el Condominio o el Condominio, de los actos y violaciones que ejecuten otros titulares de derechos dentro de dichos Condominios, así como de las deudas por cuota de mantenimiento, servicios comunes y demás, según corresponda o esté contemplado en este Reglamento y la Ley.

Artículo 28: De los órganos disciplinarios y su competencia

El Administrador, el Comité, la Comisión y la Asamblea de Propietarios, cada uno dentro de su ámbito de facultades, constituirán los órganos disciplinarios del Condominio. Corresponde al Administrador recibir e investigar las quejas o denuncias que se le presenten o que le consten directamente. El Comité conocerá y resolverá en definitiva de la infracción y determinará, según la prueba recabada y su mejor criterio, la gravedad de la infracción y la imposición de una sanción de acuerdo a lo establecido en el Reglamento, sin embargo, la sanción de desalojo deberá ser tomada por la Asamblea de Propietarios con una votación de dos terceras partes de la totalidad de los Propietarios. Se 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.

Artículo 29: Del procedimiento.

Cualquier infracción a las disposiciones del Reglamento quedará sujeta al siguiente procedimiento:

a. Cuando el Administrador constate una violación al Reglamento, lo informará al Propietario afectado, realizará una investigación sumaria y lo informará al Comité. Si la disputa o infracción se relaciona a aspectos del Reglamento de Construcción, deberá contar previamente con la aprobación de la Comisión a efecto de elevar el asunto ante el Comité.
b. El Administrador, por encargo del Comité, deberá notificar por escrito al Propietario de la falta, así como de las medidas correctivas que debe tomar, y la sanción o multa pecuniaria aplicable. Se le concederá un plazo de diez 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.

c. Si el Propietario considera que no le cabe responsabilidad, lo hará saber al Comité mediante escrito razonado y sustentado dentro del plazo de diez días hábiles antes indicado. Si no se recibe contestación u objeción del Propietario dentro de dicho término, la sanción fijada devendrá firme y ejecutable.
d. Recibida la contestación u objeción, se señalará día y hora para realizar una audiencia para referirse al fondo del asunto y evacuar cualquier prueba ofrecida.
e. Dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de celebración de la audiencia, el Comité procederá a resolver lo que corresponda, y en su caso imponerle una multa y a llevar a cabo las medidas correctivas pertinentes por lo cual se le cobrarán al Propietario los gastos incurridos más un treinta por ciento como compensación al servicio prestado. Para apoyar sus decisiones, el Comité deberá preparar una resolución razonada. Las medidas y disposiciones tomadas por el Comité serán obligatorias para todos los Propietarios o inquilinos. El Comité a su vez, podrá, si así lo considera necesario, elevar el conocimiento del asunto al nivel de la Asamblea para que esta sea quien resuelva en definitiva.
f. El Comité, actuando por medio del Administrador, requerirá al Propietario la ejecución de las medidas correctiva y el pago de la multa la cual deberá ser cancelada por el Propietario en el plazo de cinco días hábiles siguientes a partir de su requerimiento.
g. A solicitud del Administrador, y en caso de que el Propietario no haya pagado la multa dentro de los primeros cinco días hábiles, el Administrador cobrará la multa que haya sido impuesta al Propietario en la próxima mensualidad de la cuota de mantenimiento en la que se indicará su desglose.
h. Aplicará al pago de las multas los mismos cargos por mora fijados en el presente reglamento para las cuotas de mantenimiento así como cualquier otra que se haya fijado expresamente para la multa de que se trate.
i. En cuanto a las medidas correctivas, de no ser estas ejecutadas por el Propietario en el término indicado, podrá el Administrador ejecutarlas por si mismo cobrando el propietario los gastos en que debe incurrir para su ejecución más un treinta por ciento como compensación al servicio prestado.

Artículo 30: De los Recursos

Contra las resoluciones sancionatorias del Comité, cabrán recursos de revocatoria y de apelación. El primero lo conocerá el Comité quien previo al dictado de su decisión, podrá solicitar la obtención de la prueba adicional que considere pertinente. El recurso de apelación lo conocerá la Asamblea de Propietarios. Todo recurso deberá interponerse dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la decisión tomada por el Comité. Presentado el recurso de apelación, deberá elevarse el expediente ante la Asamblea de Propietarios, para lo cual el Administrador deberá convocar a una asamblea extraordinaria dentro de los siguientes cuarenta y cinco días siguientes a la fecha de la presentación de la apelación. La Asamblea ratificará o revocará la decisión del Administración con votación de mayoría

simple. Toda gestión relacionada con un procedimiento sancionatorio, deberá hacerse por escrito. Igualmente, los órganos competentes deberán hacer constar sus decisiones por escrito. Toda notificación, se hará conforme ha sido establecido en este reglamento.

Artículo 31: Sanciones y multas

Se fijan tres tipos de sanciones atendiendo a la gravedad de la falta; faltas leves, faltas medias y faltas graves. A criterio del Comité, cualquier falta regulada en este reglamento podrá ser sancionada con una multa inferior a la establecida en atención a la cuantía del daño sufrido y la buena disposición y colaboración del Propietario en proceder a su inmediata reparación. Las multas que se apliquen en virtud de una situación que implique una acción correctiva de parte del Propietario, por ejemplo, eliminar unas obras, restaurar o limpiar áreas comunes, obtener un permiso previo, se aplicarán de forma mensual acumulativa hasta el momento en que dicha situación haya sido totalmente restablecida o corregida, a menos que se establezca un mecanismo distinto al momento de regular el presente reglamento la infracción de que se trate. Cualquier falta no contemplada expresamente en este Reglamento, será sancionada, en atención a la gravedad de la misma, con alguna de las sanciones ahora establecidas.

a. **Son faltas leves:** Se considerarán como faltas leves la violación de disposiciones que, por su poca gravedad, no conllevan aparejada una sanción pecuniaria. Las faltas leves se sancionarán mediante prevención por escrito. Las prevenciones por escrito podrán ser de tres tipos:
    1. Aquellas mediante las cuales se llama la atención sobre una actuación del Propietario, a efecto de que la misma no se repita en el futuro,
    2. Aquellas mediante las cuales se conmina al Propietario a la realización de determinada actuación,
    3. Aquellas que además fijan un plazo al Propietario para poner en regla o corregir una situación.
b. **Son faltas medias:** Las faltas medias se sancionarán mediante el sistema de multas a cargo del Propietario, de acuerdo a los montos establecidos para cada una de ellas de acuerdo al presente reglamento, o bien, de no estar establecidos, atendiendo a la gravedad de la falta.
c. **Son faltas graves:** Las faltas graves se sancionarán con el desalojo, en los casos de así haberle resuelto la Asamblea de Propietarios. Además de las establecidas en la Ley, se considerarán faltas graves la violación o falta de acatamiento de las siguientes disposiciones del Reglamento:
    1. Destinar o aceptar que se destine la finca filial a usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y a lo establecido en el Reglamento.
    2. Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, toda clase de materiales explosivos, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar peligro o que produzcan emanaciones molestas.
    3. Construir en las Áreas Comunes. Además aplicará las sanciones pecuniarias establecidas para cada una de dichas infracciones.

Artículo 32: Mecanismo para enviar comunicaciones al Administrador:
Cuando los condóminos tengan cualquier comunicación sobre temas del Condominio que deseen enviar, deberán hacerla llegar directamente a la oficina de la Administración, ya sea mediante la dirección de correo electrónico que en su momento será suministrada, o podrán también presentarlas mediante nota escrita en la oficina de la Administración. La administración no atenderá ninguna sugerencia, queja, solicitud que sea enviada mediante correos masivos, esto por respeto, privacidad a los demás condóminos y para contribuir con una mejor convivencia en el condominio. El plazo máximo de respuesta será de 8 días hábiles a partir de que sea recibida la comunicación por parte de la Administración.

****

*****

CAPITULO IV
DIRECTRICES GENERALES SOBRE EL DISEÑO ARQUITECTONICO DE LAS EDIFICACIONES VERTICALES

Artículo 33: Fachadas, Paredes Exteriores y Acabados.

a. Cualquier parte externa de una Finca Filial o cualquier construcción sobre la misma, deberá ser aprobada por la Comisión de Construcción y cumplir con todos los lineamientos y regulaciones establecidas en los Reglamentos respectivos, según sea el caso.

b. La Comisión de Construcción deberá aprobar todos los colores que se utilizarán en los exteriores de las Fincas Filiales. La Comisión tiene la potestad de retener la aprobación o rechazar la solicitud, si los colores propuestos no combinan con el Condominio y su entorno natural.

c. La Comisión de Construcción deberá aprobar todas las especificaciones de los materiales que se utilizarán en los exteriores de la Finca Filial.

d. La Comisión de Construcción deberá aprobar cualquier contraventana y protección de ventana que se proponga construir.

CAPÍTULO V
Reglamento de Operación y Convivencia

Artículo 34: Propietarios, Residentes o Arrendatarios

a. En caso de venta, cesión o transferencia de otra naturaleza de alguna Finca Filial o parte de ella, el dueño original de la Finca Filial deberá seguir las siguientes acciones:

   1. El dueño original de la Finca Filial deberá presentar al Notario Público otorgante de la escritura de traspaso, una certificación emitida por el Administrador donde consta que se encuentra al día en el pago de todas sus obligaciones con el Condominio y/o con el Condominio, según corresponda. Si existe morosidad, el adquirente se constituye en deudor solidario por el monto adeudado, sin perjuicio de que pueda cobrarle al dueño original de la Finca Filial lo que se debe cancelar.
   2. En la escritura de traspaso, el nuevo Propietario deberá manifestar expresamente que conoce y acepta el Reglamento en todos sus extremos. **El Administrador del Condominio se exime de cualquier responsabilidad en caso de que al nuevo Propietario no se le haya entregado copia del Reglamento de dicho Condominio en el proceso de venta, cesión o traspaso, ya que el mismo consta en el Registro Público. Es responsabilidad del nuevo Propietario conocer y acatar todas las regulaciones del Condominio.**
   3. Comunicar la venta, cesión o transferencia por escrito al Administrador y aportar la copia del documento mediante el cual se acredita dicho traspaso, pues para todos los efectos prácticos, legales y reglamentarios, se tendrá como Propietario de la Finca Filial a quien estuviese registrado en el Libro de Registro de Propietarios.

b. En caso de constituirse usufructo, el titular de ese derecho no tendrá intervención en las Asambleas ya que el nudo propietario permanecerá en ejercicio de todos los derechos y obligaciones como Propietario, en cuanto a las relaciones con el Condominio. El usufructuario deberá acreditar su condición ante el Administrador.

c. Cada Arrendatario acreditará su condición con el respectivo Contrato de Arrendamiento, el cual deberá entregar al Administrador junto con su información de contacto, antes de instalarse en la residencia. **Sanción: A quien incumpla con los requisitos solicitados anteriormente se le prohibirá ingresar al Condominio y ocupar la residencia arrendada. Se le permitirá la entrada al lugar una vez que haya proporcionado la información requerida.**

d. Cuando se arrienda alguna Finca Filial será obligación del propietario poner en conocimiento del arrendante todas la normativas que regulan la convivencia en el condominio o en el Condominio a las cuales se obliga por medio del arriendo, así mismo deberá comunicar a la Administración la existencia del contrato como paso previo a que el arrendatario acredite su condición. El Propietario se verá obligado a incluir en el contrato de arrendamiento una disposición mediante la cual el Arrendatario manifiesta conocer y aceptar los términos de las referidas regulaciones. Asimismo, e independientemente de lo que se establezca en el contrato de arrendamiento respecto a quién corresponda el pago de: **a)** la cuota de mantenimiento, **b)** la reparación de cualquier daño a las áreas comunes y **c)** las multas por infracciones al Reglamento, el contrato debe indicar expresamente que el arrendatario será solidariamente responsable junto con el Propietario, de las referidas obligaciones.

Artículo 35: De los Valores Porcentuales de las Fincas Filiales

Conforme a la descripción realizada de las fincas filiales, cada una tendrá asignada tanto un coeficiente de copropiedad como un porcentaje de valor. En el caso de reunión de Fincas Filiales, el nuevo valor, porcentaje de valor y coeficiente de copropiedad que regirá para el Lote reunido será el que corresponda a la suma de los valores, porcentajes de valor y coeficientes de copropiedad inicialmente asignados a los lotes por reunir.

a. Los coeficientes de copropiedad establecidos determinan lo siguiente:
    1. El derecho proporcional de cada Propietario sobre las áreas comunes.
    2. En caso de extinción del Condominio, el derecho de copropiedad que a cada Propietario corresponde sobre la finca que se inscriba en la Sección General de Propiedad una vez cancelados los asientos registrales de la finca matriz y fincas filiales.

b. Los porcentajes de valor establecidos para cada Finca Filial determinan lo siguiente:
    1. El valor proporcional de cada lote con relación al valor total del Condominio.
    2. El valor del voto que corresponde a cada Propietario.
    3. La proporción en la que debe contribuir cada Finca Filial a los gastos comunes y al fondo de reserva del Condominio, conforme a lo estipulado en este Reglamento en la cláusula denominada "Monto y Pago de la Cuota Mensual de Mantenimiento", salvo de las excepciones establecidas para las Fincas Filiales Matrices o para los Lotes Condominales en la cláusula denominada "Monto y Pago de la Cuota Mensual de Mantenimiento" y las excepciones para la Empresa Desarrolladora en las cláusulas de este reglamento denominadas "La Cuota Mensual de Mantenimiento". En caso de que se hagan modificaciones al condominio que implique una reunión, división o segregación de Fincas Filiales, la cuota de mantenimiento se recalculará y se fijará tomando en cuenta la cantidad de unidades habitacionales que se proyecten construir en cada finca filial resultante, por lo que la nueva cuota de mantenimiento se fijará con base en la cantidad

de unidades habitaciones que se construyan en las fincas filiales resultantes de esa segregación, reunión o división.

Artículo 36: De los Bienes Comunes

f. Los siguientes bienes que pudiera tener el Condominio se consideran comunes y en consecuencia no podrán enajenarse, gravarse, embargarse ni transmitirse independientemente, por ser inherentes a la propiedad del Condominio y en consecuencia inseparables de dicha propiedad:
    1. Casetas de vigilancia en general y portones de acceso.
    2. Tapias perimetrales.
    3. Aceras.
    4. Área de vías y accesos vehiculares.
    5. Áreas pavimentadas.
    6. Zonas verdes y accesos.
    7. Zonas verdes.
    8. Parque
    9. Área de Juegos Infantiles
    10. Salón recreativo
    11. Áreas e instalaciones destinadas para actividades deportivas.
    12. Área de servidumbre eléctrica, de paso, pluvial y de alcantarillado sanitario.
    13. Planta de tratamiento de aguas negras.
    14. Laguna de amortiguamiento
    15. Taller de mantenimiento
    16. Área de basureros.
    17. 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 cualquiera que se identifique en los planos como área común según conste en la Ley y la legislación aplicable.
    18. Vehículos, maquinaria y herramientas.
    19. Instalaciones centrales y redes de distribución de servicios públicos, a saber: agua potable, tubería sanitaria, tubería pluvial, electricidad, teléfono, televisión por cable, transformadores eléctricos, herramientas y equipo de mantenimiento.
    20. O cualquier otra que se muestre en el plano definitivo del Condominio.

Artículo 37: De los Gastos Comunes

a. Los Gastos Comunes incluyen todos aquellos que correspondan al Condominio, entre otros:
    1. Los impuestos y tasas nacionales o municipales que afectan al inmueble en su calidad de objeto común, así como cualquier otra carga obligatoria.
    2. El monto de primas de seguro contra incendio, rayos, riesgos profesionales y responsabilidad civil, que requiera el Condominio.

3. Los Servicios de Administración, mantenimiento y limpieza de la infraestructura común del Condominio que incluye entre otros:
    i. Áreas verdes y jardines comunes del Condominio.
    ii. Infraestructura General del Condominio.
4. Los gastos por concepto de seguridad y control de accesos vehiculares y peatonales del Condominio.
5. 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.
6. El costo de las innovaciones y/o mejoras que se hiciesen en el Condominio o en sus áreas comunes, debidamente autorizadas por la Asamblea, así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes y las que recomiende el Comité.
7. Los gastos en que incurra el Administrador para velar por el cumplimiento de los compromisos ambientales adquiridos por el Condominio.
8. Los gastos por supervisión de las obras en áreas comunes.
9. Los gastos por supervisión de ingeniería y arquitectura para el cumplimiento del Reglamento de Construcción del Condominio.
10. 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.
11. Los gastos de intereses por financiamientos temporales que deba realizar el Administrador para el Condominio, para cubrir parcial o totalmente sus gastos normales de operación, calculados como la tasa "Prime Rate" más cinco puntos porcentuales como máximo. Para que el Comité autorice un financiamiento por parte de una entidad financiera, se deberán presentar al menos tres opciones de entidades distintas y escoger la más adecuada de entre ellas.
12. Gastos por mantenimiento y Administración de las zonas recreativas y deportivas del Condominio.
13. Los gastos para actividades sociales comunes en fechas festivas especiales, así como las decoraciones navideñas para el Condominio. Si tales actividades no están incluidas en el presupuesto, deberán ser aprobadas por el Comité.

14. Los gastos por reparación o reposición de maquinaria, herramientas o equipo, que se consideren necesarios o urgentes para el buen y eficiente funcionamiento del Condominio.

b. Los gastos comunes se pagarán mensualmente conforme a las instrucciones del Administrador, en dólares, moneda en curso de los Estados Unidos de Norteamérica, o en colones al tipo de cambio de la fecha de pago.

Artículo 38: **Del Fondo de Reserva**

a. El Fondo de Reserva es un porcentaje de la cuota mensual de mantenimiento que se separa para tal fin y está destinado a cubrir los gastos necesarios para el reemplazo periódico de los principales activos del Condominio o proyectos especiales definidos por la Asamblea.
b. El monto de las sumas reservadas serán fijadas y aprobadas en la Asamblea.
c. La Asamblea le indicará al Administrador los mecanismos de inversión a utilizar para la administración de dichos fondos. De no recibir ninguna orden, el Administrador los invertirá en instrumentos "a la vista" en un banco de primer orden.
d. La Asamblea decidirá si el fondo de reserva tendrá un monto máximo; en caso de tenerlo, fijará el monto respectivo.
e. El Administrador hará uso de los Fondos de Reserva del Condominio en casos de emergencia calificada, e informará luego sobre esta acción al Comité y a los Propietarios.

Artículo 39: De los Seguros

a. Seguro Obligatorio: Los bienes comunes deberán contar con una póliza de seguro con cobertura permanente y adecuada tales como pólizas de seguro todo riesgo, contra incendio, rayos, terremotos, desastres naturales y cualquier otro seguro que exija la legislación nacional. El administrador será responsable de la adquisición de los seguros necesarios.

b. La Asamblea definirá la infraestructura común que deberá estar permanentemente asegurada contra incendio y terremoto e instruirá al Administrador para que proceda a contratar la póliza respectiva.
c. La Asamblea definirá el monto de cobertura del seguro de responsabilidad civil del Condominio e instruirá al Administrador para que proceda a contratar la póliza respectiva.

Artículo 40: Obligaciones de los Condóminos, Residentes y Visitantes

a. Circulación de Vehículos:

Es indispensable portar la licencia de conducir respectiva y vigente al conducir cualquier tipo de automóvil, motocicleta, scooter, carrito de golf, triciclo de motor o cuadriciclo dentro del

perímetro del Condominio. Los empleados de la administración y de la empresa de seguridad del Condominio están facultados para detener a cualquier persona y solicitarle dicha licencia. No se permite la circulación de motocicletas dedicadas a la práctica de moto cross dentro del Condominio.

Sanción: Si el conductor no porta los documentos requeridos se detendrá el vehículo en el sitio y deberá ser retirado posteriormente por una persona que cuente con la licencia respectiva y vigente. Cada vez que se quebrante esta obligación se multará con USD 100,00 (cien dólares).

b. Nivel de Sonido

1. 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 28718-S del 15 de junio del 2000.
2. De acuerdo con el artículo 20 del Decreto Ejecutivo antes mencionado, la medición acústica se realiza desde el interior de las instalaciones, residencias o habitaciones, donde reside el Condómino afectado. Esta se hará cuando así lo solicite un condómino a la Administración y en caso de ser necesario, la Administración podrá seguir realizando mediciones en intervalos de 30 minutos.

Sanción: El incumplimiento de estas disposiciones será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) por la primera medición que no cumpla con el nivel de sonido máximo permitido. La multa se incrementará en USD 100,00 (cien dólares) adicionales, por cada medición que se realice en un mismo evento, que no cumpla con lo establecido.

d. Rótulos e Insignias Externas

1. No se podrá colocar insignias, rótulos, anuncios, carteles, banderas de propaganda, toldos promocionales, placas, ni algún otro objeto similar de ningún tipo, en las áreas comunes, tapias o en las fincas filiales. Se prohíbe colocar rótulos o anuncios con leyendas "Se Vende", "Se Alquila" o similar, en las áreas comunes, casetas de seguridad, tapias perimetrales, o en las fincas filiales.
2. La Administración del Condominio está facultada para colocar rótulos en las áreas comunes del Condominio, exclusivamente con la finalidad de prevención, información u orientación de los condóminos o visitantes.

3. Será permitido colocar distintivos de empresas de monitoreo, seguridad y de atención de emergencias médicas privadas, siempre y cuando los mismos sean revisados y avalados por la Administración del Condominio.
4. La Empresa Desarrolladora tendrá el derecho exclusivo de colocar en la parte frontal del Condominio rótulos alusivos a la venta de las fincas filiales del Condominio. Los rótulos que se hayan colocado deberán ser retirados por la Empresa Desarrolladora cuando quede en firme la venta y sea traspasada al comprador la última finca filial del Condominio.
5. Las unidades habitacionales del Condominio, podrán ser identificadas mediante una combinación de números y letras, cuyo diseño, tamaño, material y color será definido y aprobado por la Administración del Condominio.

Artículo 41: De las Mascotas

a. Los Residentes podrán mantener en su propiedad máximo dos mascotas domésticas, que no serán criadas ni cuidadas para fines comerciales y no deberán causar molestias ni afectar la seguridad de los demás Propietarios del Condominio**.**

Sanción: Si el Residente incumple con esta disposición será notificado por escrito por el Administrador, deberá corregir la situación de inmediato retirando la mascota del sitio y se le aplicará una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares). Si el problema persiste, se aplicará una multa mensual por la misma cantidad hasta que se corrija la falta.

b. En ningún sitio del Condominio, se autoriza la tenencia de iguanas, ranas venenosas, serpientes, ni perros de las siguientes razas: Pitt-Bull Terrier, American Staffordshire, Doberman, Rottweiler, o cualquier otra que por determinación 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 identificados como animales nocivos.

Sanción: El Administrador notificará por escrito al Residente para que retire de inmediato al animal en cuestión del Condominio. Además se aplicará una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares). Si el problema no se soluciona se aplicará una multa mensual por la misma cantidad hasta que se corrija la falta.

c. De acuerdo con el artículo 18 de la Ley de Bienestar Animal número 7451, El Ministerio de Salud o el Ministerio de Agricultura y Ganadería, determinarán cuales animales se consideran nocivos o peligrosos. También podrá determinarse mediante una evaluación de un médico veterinario, de acuerdo con los procedimientos técnicos que para tales efectos establece el Ministerio de Salud.

d. El procedimiento para estos casos, será de acuerdo con lo que indica el Reglamento para la Reproducción y Tenencia Responsable de Animales de Compañía, Decreto número 31626-S. Todos los costos que implica tal procedimiento serán asumidos por el Propietario de la mascota.

e. El Residente deberá mantener sus mascotas dentro de su Finca Filial. Los animales no podrán deambular por las zonas comunes, excepto si salen con su respectivo dueño y con correa, para mantenerlos bajo su control.

Sanción: El Administrador notificará al Residente de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. Además, se le aplicará una multa de USD 50,00 (cincuenta dólares) cada vez que esta situación se presente.

f. Cada Residente autorizado será responsable de limpiar o recoger las deposiciones de sus mascotas en las diferentes zonas del Condominio.

Sanción: El Administrador notificará al Residente de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. Además, se le aplicará una multa de USD 50,00 (cincuenta dólares) cada vez que esta situación se presente.

g. Si una o más mascotas de algún Residente ocasionan exceso de ruido, los demás Residentes pueden comunicar por escrito al Administrador su inconformidad.

Sanción: Cada vez que una situación de estas se presente, el Administrador notificará por escrito al dueño de las mascotas para que tome las medidas correctivas necesarias. Si las quejas se acumulan hasta llegar a tres, se sancionará al Residente con una multa de USD 100,00 (cien dólares) y se le exigirá el retiro inmediato y definitivo de sus mascotas del Condominio. Si no se acata esta disposición, se cobrará una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) de forma mensual hasta la corrección de la falta.

Artículo 42: Basureros

a. Los Propietarios deberán adquirir los basureros con las siguientes características: **(Ver Ilustración Adjunta)**
    1. Ser de material plástico.
    2. Ser de color negro, gris o verde (opacos).
    3. Tener una capacidad aproximada de 45 (cuarenta y cinco) galones o 170 (ciento setenta) litros.
    4. El basurero estará equipado con ruedas, las cuales permitirán su fácil traslado.

b. Se recomienda a los Propietarios grabar sus iniciales o la identificación de número y letra de su Finca Filial en sus respectivos basureros, con el fin de evitar el robo o extravío de los mismos.

c. Los basureros deberán ubicarse siempre dentro de la Finca Filial y no podrán quedar expuestos, desde ningún punto, a las zonas comunes o a las propiedades vecinas.

Sanción: El Administrador notificará al Propietario de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. La primera vez no se le impondrá una sanción monetaria, sin embargo, la basura no le será recolectada. La segunda y subsiguientes veces que se notifique al Propietario, se aplicará una multa de USD 50,00 (cincuenta dólares) por evento.

d. La basura deberá sacarse de la Finca Filial llevando a cabo el siguiente procedimiento:

1. Los desechos sólidos se colocarán en bolsas plásticas diseñadas para tal fin y deberán estar cerradas y depositadas en el recipiente respectivo, según el procedimiento que indique la Administración.

Sanción: El Administrador notificará al Propietario de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. La primera vez no se le impondrá una sanción monetaria, sin embargo, la basura no le será recolectada. La segunda y subsiguientes veces que se notifique al Propietario, se aplicará una multa de USD 50,00 (cincuenta dólares) por evento

2. Los recipientes deberán colocarse en la acera frontal de cada residencia en el horario que el Administrador indique. Una vez que el recolector de basura haya pasado, cada Propietario será responsable de recoger los recipientes de depósito a la mayor brevedad posible.

Sanción: El Administrador notificará al Propietario de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. La primera vez no se le impondrá una sanción monetaria, sin embargo, la basura no

le será recolectada. La segunda y subsiguientes veces que se notifique al Propietario, se aplicará una multa de USD 50,00 (cincuenta dólares) por evento.

Artículo 43: Alarmas y Seguridad

a. Las alarmas residenciales son permitidas, no obstante, el Propietario deberá consultar con el Administrador el o los modelos recomendados para su residencia y el protocolo que sigue la empresa de seguridad del Condominio cuando estos dispositivos se activan. Una vez que los Residentes instalen su alarma residencial, se ven en la obligación de proveer el nombre y el número de teléfono de alguna persona a la cual se pueda llamar para que desconecte la alarma en caso de activación cuando el Propietario se encuentre fuera del Condominio.

   Sanción: Si la alarma se activa y no se han seguido los lineamientos anteriores, el Administrador aplicará una multa de USD 100,00 (cien dólares), cada vez que esta situación se presente.

b. Las alarmas podrán tener interconexión con la caseta de seguridad, de acuerdo con los lineamientos de instalación que establezca el Administrador del Condominio.

c. Los Propietarios podrán contratar empresas externas de monitoreo de seguridad. Si lo hacen, se ven en la obligación de reportarlo al Administrador para poder coordinar acciones con la empresa de seguridad asignada al Condominio o al Condominio. Los oficiales de la empresa de monitoreo sólo podrán entrar al Condominio en casos de activación de los sistemas de alarma de sus clientes. Para mantenimiento, reparaciones o pruebas podrán visitar el Condominio de lunes a viernes desde las 6:00 a.m. hasta las 7:00 p.m. y los sábados desde las 6:00 a.m. hasta las 5:00 p.m.

d. Alarmas vehiculares: Todo Propietario debe desactivar la alarma de sus vehículos mientras éstos permanezcan dentro de las instalaciones del Condominio.

   Sanción: Si la alarma se activa el Administrador aplicará una multa de 100,00 (cien dólares), cada vez que otro Residente presente una queja al respecto.

e. En caso de que el Propietario quiera contratar servicios adicionales de seguridad, aparte de los contratados por el Administrador, dichos servicios deberán ser aprobados por el mismo y cumplir con los lineamientos que exige tanto la Ley en esta materia como este Reglamento.

   Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares), que se cobrarán de forma mensual hasta que se corrija la falta que se ha cometido.

Artículo 44: Antenas

a. Queda terminantemente prohibido que los Propietarios instalen individualmente antenas, tales como parabólicas, de radio aficionado o telefónicas que por su tamaño y altura comprometan el aspecto exterior e interior del Condominio.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares), que se cobrarán de forma mensual hasta que se elimine la antena en cuestión.

b. Debido al constante cambio tecnológico en el área de las telecomunicaciones, es labor de la Comisión revisar, aceptar o rechazar el uso de antenas de menor tamaño, tales como las que se conocen como de televisión satelital o antenas pequeñas de televisión UHF, en caso de que algún Condómino lo solicite por escrito.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares), que se cobrarán de forma mensual hasta que se elimine la antena no autorizada.

Artículo 45: Restricciones

a. Ingerir bebidas alcohólicas en áreas comunes no destinadas para ello.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares), cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte. Tanto el personal de seguridad del Condominio, como el de la Administración están facultados para detener estas situaciones invitando a los Residentes a retirarse a sus hogares y a los Visitantes a salir del Condominio y del Condominio, si así fuera requerido.

b. Instalar parillas ya sean eléctricas, de carbón o a gas para asados o fiestas en áreas comunes.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares), cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte. Tanto el personal de seguridad del Condominio y/o del Condominio, como el de la Administración están facultados para detener estas situaciones invitando a los Condóminos, Residentes o visitantes a trasladar estos artefactos a las zonas destinadas para estos propósitos.

Artículo 46: La Comisión de Construcción

a. Es el órgano del Condominio que representa a los Propietarios para velar por el cumplimiento del Reglamento de Construcción, interpreta el mismo si surgen dudas en su aplicación y fija una posición al respecto.
b. Investiga toda denuncia presentada por la Empresa Desarrolladora, un Propietario o el Administrador, por incumplimientos al reglamento antes mencionado.

c. Recomienda multas y sanciones a imponer en lo referente a temas de construcción, lo cual hará de forma escrita al Comité para que éste lo comunique a quien cometió la falta.
d. Conoce y resuelve todos los aspectos relacionados con la interpretación y aplicación del Reglamento de Construcción y en general con todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción del Condominio.
e. Vela por la armonía y la uniformidad arquitectónica establecida por el desarrollador del Concepto del Condominio.
f. Define según su mejor criterio la aceptación o el rechazo de las propuestas arquitectónicas y constructivas presentadas por los Propietarios cuando sean diferentes a aquellas que estipula el Reglamento de Construcción. Lo anterior no crea derecho ni precedente para que se acepten todas las propuestas que no se apeguen al Reglamento de Construcción.

Artículo 47: Integración de la Comisión de Construcción

a. La Comisión estará integrada por tres miembros, los cuales podrán ser Propietarios o personas no vinculadas directamente con el Condominio, quienes permanecerán en sus cargos por tres años y podrán ser reelegidos de la forma que más adelante se indica.
b. La Asamblea designará a dos miembros y la Empresa Desarrolladora elegirá a un miembro para que conformen la Comisión.
c. Corresponderá a la Empresa Desarrolladora del proyecto, nombrar al miembro que le corresponde, en el tanto sea propietaria de al menos una Finca Filial en el Condominio. Una vez que no tenga lotes a su nombre, la designación de este miembro continuará siendo hecha por la Asamblea.
d. Es recomendable que la Comisión esté integrada por al menos un arquitecto o un ingeniero civil, quien deberá estar incorporado en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
e. Si se presentaran ausencias temporales o permanentes de alguno de los miembros, los restantes nombrarán a un sustituto hasta que se designe a otra persona que llene el cargo vacante.
f. La Comisión deberá reunirse cuando sea convocada por cualquiera de sus miembros mediante una circular o correo electrónico con al menos tres días hábiles de anticipación.
g. Toda decisión de la Comisión debe quedar debidamente documentada y firmada por al menos dos miembros, además, debe tener una copia recibida por el Propietario de la Finca Filial que se analiza.
h. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de dos miembros.
i. Corresponderá a la Asamblea la fijación del sistema y monto con el cual se remunerará a los miembros de la Comisión que ésta designó.
j. El nombramiento hecho por la desarrolladora y que no sea Propietario del Condominio, será remunerado por el monto de medio salario base definido en dólares al momento de pago, por Finca Filial revisada. El Propietario dueño de la Finca Filial que está siendo revisada deberá pagar dicho monto.

Artículo 48: Funciones de la Comisión de Construcción

Además de las funciones y obligaciones que se indican en el Reglamento de Construcción, la Comisión deberá:

a. Respetar y hacer cumplir el Reglamento, verificar las infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones a través del Comité y del Administrador.
b. Asistir al Administrador para inspeccionar regularmente el Condominio, el Condominio y las Fincas Filiales para verificar que se esté cumpliendo con lo dispuesto por los Reglamentos.
c. Asesorar al Administrador en aquellas decisiones que así lo ameriten.
d. Velar que las construcciones que se realicen en las Fincas Filiales se ajusten en todo momento a las regulaciones, tanto del INVU, como a las del Plan Regulador del Cantón, a los planos autorizados, al diseño del Condominio y al Reglamento.
e. Denunciar cualquier infracción o irregularidad y emprender, por medio del Comité y del Administrador, las acciones legales que correspondan contra los Propietarios que infrinjan dichas disposiciones.
f. Revisar los planos respectivos y dar el visto bueno a los mismos mediante el Formulario de Aprobación del Anteproyecto, previo a cualquier proceso de construcción, remodelación o modificación.
g. Presentar por escrito al Comité para que estudie y presente en Asamblea, las propuestas para mejoras y construcciones que beneficien a todos los Propietarios.
h. **En caso de que el Reglamento no responda a alguna inquietud de un Propietario o éste tenga una solicitud adicional no contemplada en Reglamento, la Comisión tiene la potestad de aprobar o desaprobar la solicitud según su mejor criterio, siempre con la intención de contribuir con el mejoramiento del Condominio y contribuir con la armonía arquitectónica establecida en el concepto original diseñado por el Desarrollador del Condominio.**
i. **Si un Propietario presentara una solicitud de aprobación sobre algún aspecto constructivo, que de alguna forma no cumpla el Reglamento de Construcción, por razones que pueda demostrar técnicamente, pero que, según el criterio unánime de la Comisión y del Comité, contribuyera a mejorar el Proyecto desde el punto de vista de armonía arquitectónica definida para el proyecto y a mejorar la plusvalía del mismo, o que beneficiara únicamente al Condómino, la Comisión tiene la potestad de aprobar o desaprobar tal solicitud, sin que ésta se convierta en un precedente para aprobar o desaprobar otras solicitudes.**

   Si la solicitud se aprueba, ésta debe quedar debidamente documentada y se debe guardar en el archivo correspondiente una copia firmada por el Propietario, un representante de la Comisión y un representante del Comité.
j. Cualquier otra que la Asamblea le asigne.

Artículo 49: Del Comité Asesor

Es el órgano del Condominio que representa a los Propietarios en las labores de coordinación con la Empresa Desarrolladora, el Administrador y la Comisión. Aplica las multas y sanciona a quienes incumplan los Reglamentos.

Artículo 50: Integración del Comité Asesor

a. El Comité estará integrado por tres miembros, los cuales podrán ser únicamente Propietarios de fincas filiales de cualquiera de las etapas del Condominio, quienes permanecerán en sus cargos por tres años y podrán ser reelegidos de la forma que más adelante se indica.
b. La Asamblea designará a todos los miembros del Comité.
c. Es recomendable que el Comité esté integrado por al menos un abogado y/o un administrador, quienes deberán estar incorporados en los Colegios respectivos, sin embargo, el Comité siempre podrá contratar los servicios de abogados o asesores externos si así lo considera necesario para el mejor ejercicio de sus funciones.
d. Si se presentaran ausencias temporales o permanentes de alguno de los miembros, los restantes nombrarán a un sustituto hasta que se designe a otra persona que llene el cargo vacante.
e. El Comité deberá reunirse cuando sea convocado por cualquiera de sus miembros mediante una circular o correo electrónico con al menos tres días hábiles de anticipación. De la misma manera también podrá ser convocado por el Administrador y/o cualquier Condómino.
f. Toda decisión del Comité debe quedar debidamente documentada y firmada por al menos dos miembros, además, debe tener una copia recibida por el Propietario de la Finca Filial que se analiza o a quien se le impuso una multa.
g. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de dos miembros. Toda decisión del Comité se aprobará por mayoría simple.
h. Corresponderá a la Asamblea la fijación del sistema y monto con el cual se remunerará a los miembros del Comité que ésta designó.

Artículo 51: Funciones del Comité Asesor

Además de las funciones y obligaciones que se indican en el Reglamento del Condominio, el Comité deberá:

a. Coordinar actividades con el Administrador en lo referente al mantenimiento de la infraestructura del Condominio, su seguridad y velar por el cumplimiento de normas adecuadas de convivencia.
b. Velar por el fiel cumplimiento de los Reglamentos, determinar e imponer sanciones por desacatos a los mismos, que serán de acatamiento obligatorio por los infractores.
c. Cooperar con el Administrador para resolver conflictos entre los Propietarios.

d. Desarrollar y controlar junto con el Administrador, la ejecución del presupuesto operativo anual del Condominio y del de inversión en mejoras útiles.
e. Coordinar con el Administrador y los Propietarios las actividades de unión comunitaria tales como: siembra de árboles, campañas de reciclaje, actividades navideñas y otros festejos.
f. Autorizar al Administrador el uso de fondos de reserva del Condominio para casos de emergencia calificada.
g. Apoyar a la Comisión en todo lo que le concierne.
h. Coordinar con el Administrador la mejor estrategia para asegurar los bienes comunes.
i. Cualquier otra que la Asamblea le asigne.

****
****

CAPÍTULO VI
Reglamento de Construcción

Artículo 52: Regulaciones Urbanísticas

El Condominio en su conjunto y las Fincas Filiales, consideradas como unidades individuales, deben respetar las limitaciones de índole urbanística, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y del Plan Regulador del cantón donde se ubica el Condominio, los planos aprobados del Condominio y el presente Reglamento.

Artículo 53: Tipo de Lote

a. Lote Unifamiliar
b. Lote Condominal o finca filial matriz.

Artículo 54: Frente Mínimo

a. El frente mínimo permitido de cualquier lote es de **diez metros (10m)**, excepto en los lotes que se ubiquen frente a una rotonda o en curvas, los cuales podrán tener un frente menor. Se exceptúa de esta regulación a las fincas filiales que nacen producto de la constitución de un condominio horizontal o vertical, dentro del condominio madre.

Artículo 55: Densidad

a. Solo se permite construir una Unidad Habitacional por lote.

Sanción: Si se determina el incumplimiento de esta disposición durante el proceso constructivo se paralizará la obra, la cual podrá reiniciar su funcionamiento únicamente si efectúa labores de corrección de la falta. Si se confirma que existe más de una Unidad Habitacional una vez terminada la construcción, se aplicará una multa de USD 5.000,00 (cinco mil dólares). Además, se exigirá al propietario corregir la falta cometida a satisfacción de la Comisión en un plazo no mayor a noventa (90) días naturales. Si la construcción no se rectifica, se aplicará la multa antes mencionada de forma mensual hasta su corrección.

b. En las Fincas Filiales Matrices que se constituyan como producto de la reunión de dos o más lotes, se permitirá la construcción de una Unidad Habitacional por cada **ciento ochenta y cinco metros cuadrados** de área que tenga el inmueble.
Es responsabilidad del Propietario conocer el número de Unidades Habitacionales permitidas en el Lote adquirido. El Administrador no se hace responsable por el

desconocimiento del Propietario en lo referente a la densidad permitida en los lotes del Condominio.

Sanción: Si se determina el incumplimiento de esta disposición durante el proceso constructivo se paralizará la obra, la cual podrá reiniciar su funcionamiento únicamente si efectúa labores de corrección de la falta. Si se establece que existen más Unidades Habitacionales de las permitidas una vez terminada la construcción, se aplicará una multa de USD 5.000,00 (cinco mil dólares). Además, se exigirá al propietario corregir la falta cometida a satisfacción de la Comisión en un plazo no mayor a noventa (90) días naturales. Si la construcción no se rectifica, se aplicará la multa antes mencionada de forma mensual hasta su corrección.

c. En las Fincas Filiales Matrices en las que se permite la constitución de un condominio vertical, se permitirá la construcción de una Unidad Habitacional por cada **ciento ochenta y cinco metros cuadrados** de área que tenga el inmueble.
Es responsabilidad del Propietario conocer el número de Unidades Habitacionales permitidas en el Lote adquirido. El Administrador no se hace responsable por el desconocimiento del Propietario en lo referente a la densidad permitida en los lotes del Condominio.

Sanción: Si se determina el incumplimiento de esta disposición durante el proceso constructivo se paralizará la obra, la cual podrá reiniciar su funcionamiento únicamente si efectúa labores de corrección de la falta. Si se establece que existen más Unidades Habitacionales de las permitidas una vez terminada la construcción, se aplicará una multa de USD 5.000,00 (cinco mil dólares). Además, se exigirá al propietario corregir la falta cometida a satisfacción de la Comisión en un plazo no mayor a noventa (90) días naturales. Si la construcción no se rectifica, se aplicará la multa antes mencionada de forma mensual hasta su corrección.

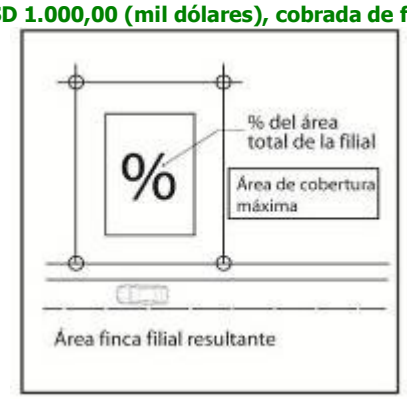
Artículo 56: Área de Lotes y Cobertura

b. El área mínima de las Fincas Filiales es de **280 metros cuadrados**, si dos o más Fincas Filiales son producto de una reunión y posterior segregación o división en más Fincas Filiales, el área resultante de cada una de ellas no podrá ser menor al área mínima estipulada anteriormente.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. Además, se exigirá al propietario hacer las rectificaciones correspondientes en un plazo no mayor a noventa (90) días naturales. Si esto no se hace, se

aplicará una multa por el monto antes mencionado de forma mensual hasta su corrección.

c. **El área de cobertura permitida para una Unidad Habitacional de un piso no podrá superar el 60% de la totalidad de metros cuadrados del lote. La cobertura máxima permitida para una Unidad Habitacional de dos pisos no podrá superar el 55% de la totalidad de metros cuadrados Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (mil dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.**



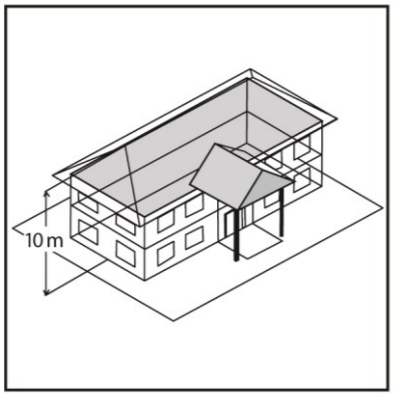
d. **El área de cobertura permitida para una Finca Filial Matriz donde se constituya un condominio vertical no podrá superar el 60% de la totalidad de metros cuadrados del lote.**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (mil dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

Artículo 57: Altura de las Residencias

a. La altura máxima de una Unidad Habitacional es de **diez metros (10m)**. Se mide desde el piso más bajo hasta la cumbrera más elevada. **(Ver Ilustración Adjunta)**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. Si se determina que existe una altura mayor a la establecida una vez terminada la construcción se aplicará una multa de USD 5.000,00 (cinco mil dólares). Además, se exigirá al propietario corregir la falta cometida a satisfacción de la Comisión en un plazo no mayor a noventa (90) días. Si la construcción no se rectifica, la multa antes mencionada se aplicará de forma mensual hasta su corrección.



b. La Unidad Habitacional podrá tener un máximo de **dos pisos. (Ver Ilustración Adjunta)**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. Si se determina que existen más de los dos pisos permitidos una vez terminada la construcción se aplicará una multa de USD 5.000,00 (cinco mil dólares). Además, se exigirá al propietario corregir la falta cometida a satisfacción de la Comisión en un plazo no mayor a noventa (90) días. Si la construcción no se rectifica, se aplicará una multa de USD 5.000,00 (cinco mil dólares) de forma mensual hasta su corrección.

c) En las Fincas Filiales Matrices en las que se permite la constitución de un condominio vertical, las Edificaciones que se construyan podrán tener una altura máxima de tres pisos.

Artículo 58: Linderos

a. El lindero frontal y el posterior, así como los laterales de cada lote se definen en el Plano de Linderos del Residencial, el cual quedará a disposición de los condóminos en la oficina de la

administración. Algunos lotes, debido a su forma y localización, pueden tener dos o más linderos frontales, posteriores o laterales.

Es responsabilidad del Propietario conocer en el momento de efectuar la compra, el tipo de linderos que tiene su propiedad. El Administrador no se hace responsable por el desconocimiento del Propietario sobre el tipo de linderos establecidos para los lotes del Residencial.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

Artículo 59: Divisiones Perimetrales

a. Linderos frontales.
    1. No se permite ningún tipo de división perimetral en el lindero frontal de los lotes.

       Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares) cobrada de forma mensual hasta que se elimine la tapia o los maceteros.
    2. Si el Propietario posee una o más mascotas que puedan pasar a otras propiedades, se debe utilizar malla ciclón pintada de color negro y cubierta por setos vivos en la línea de la fachada.

       Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares), cobrada de forma mensual hasta que se coloque la malla cubierta por setos vivos en el lugar indicado anteriormente.
    3. La altura máxima permitida para los setos o malla es de **dos metros (2m)**.

       Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la altura máxima permitida del seto o malla.

b. Linderos laterales

    1. Se permite colocar seto vivo sobre los linderos laterales de la Finca Filial. Así mismo se permite colocar verja o malla ciclón pintada de negro cubiertas por un seto vivo, en la misma posición antes mencionada.

       Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la posición del seto vivo o la verja.
    2. Si el Propietario posee una o más mascotas que puedan pasar a otras propiedades se debe utilizar como mínimo en los linderos laterales, una malla ciclón pintada de negro y cubierta por setos vivos.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares), cobrada de forma mensual hasta que se coloque la malla cubierta por setos vivos en el lugar indicado anteriormente.

3. La altura máxima permitida de los setos vivos, verja o la malla es de **dos metros (2m)**.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la altura de los setos vivos, la verja o la malla.

4. No se permite colocar alambre espadín ni similar en la parte superior de la división lateral; así mismo no se permite colocar protección eléctrica o similar.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cobrada de forma mensual hasta que se eliminen los objetos prohibidos anteriormente.

c. Lindero posterior:

1. Se permite colocar seto vivo sobre el lindero posterior de la Finca Filial. Así mismo, se permite colocar verja o malla ciclón pintada de negro cubiertas por un seto vivo, en la misma posición antes mencionada.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la posición del seto vivo, verja o malla.

2. Si el Propietario posee una o más mascotas que puedan pasar a otras propiedades se debe utilizar, como mínimo en el lindero posterior, una malla ciclón pintada de negro y cubierta por setos vivos.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cobrada de forma mensual hasta que se coloque la malla cubierta por setos vivos en el lugar indicado anteriormente.

3. La altura máxima permitida de los setos vivos, las verjas o la malla es de **dos metros (2m).**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la altura de los setos vivos o la malla.

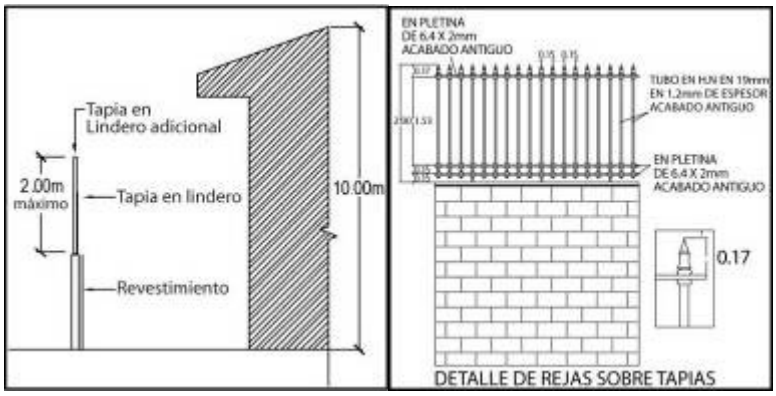
d. Lindero posterior – tapia o malla perimetral:

Lotes cuyo lindero posterior colinda con tapia o malla perimetral de la Finca Madre:

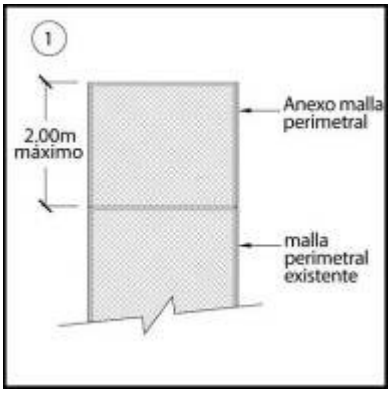
1. En los lotes donde el lindero posterior colinda con tapia perimetral, se permite la instalación de verjas a una altura máxima adicional de **dos metros (2,00m),** la cual debe instalarse en el momento de iniciar la construcción. El diseño de la verja debe ser el establecido para este

proyecto y el color debe ser negro mate con castaño. (Marca Protecto) **(Ver Ilustración Adjunta)**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de $ 100,00 (cien dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

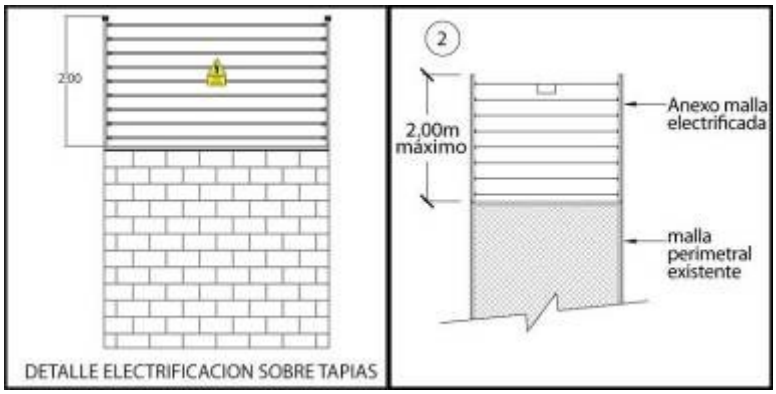


2. En los lotes donde el lindero posterior colinda con malla perimetral, se permite una extensión de la malla de **dos metros (2,00m),** la cual debe instalarse en el momento de iniciar la construcción.



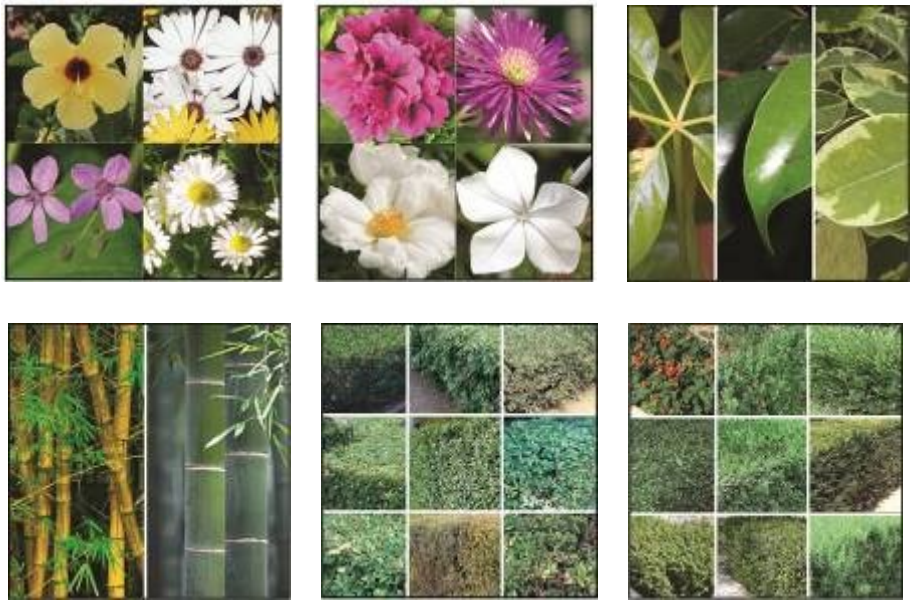
3. Se permite la instalación de sistemas de protección eléctrica sobre la tapia o malla perimetral a una altura máxima adicional de **dos metros (2,00m).** El sistema a utilizar debe ser aprobado por la Comisión de Construcción.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.



e. Setos vivos:

Los setos vivos deben ser recortados de tal forma que no sobrepasen la altura máxima permitida para las divisiones perimetrales. No deben invadir ni las propiedades vecinas ni las áreas comunes. Se recomienda que sean de enredaderas de flor, bambú pequeño, ficus, schefflera, bougainvilleas, pitosporum, hiedras y cualquier otro tipo de planta que pueda manejarse como un seto, que produzca un efecto de cercado y a la cual se le pueda dar un adecuado mantenimiento en ambos lados de la división perimetral. **(Ver Ilustración Adjunta)**



f. Cerramiento de zonas especiales:

1. Las zonas especiales tales como el tendedero de ropa, el equipo de aire acondicionado, los tanques de agua, el encierro de la mascota y el lugar donde se mantiene la basura, entre otros, no pueden estar expuestas a las zonas comunes del Condominio ni a las propiedades

vecinas, deben tener un cerramiento igual al acabado de la residencia. Estos cerramientos deben construirse respetando los retiros de construcción establecidos en este Reglamento.

2. Las zonas especiales para tanques de gas no pueden estar expuestas a las zonas comunes del Condominio ni a las propiedades vecinas. Los recipientes de gas deben ser ubicados en áreas donde exista libre circulación de aire, alejados de las puertas y ventanas de la construcción y de cualquier fuente de ignición (motores, aire acondicionado). Estos deben protegerse de las inclemencias del tiempo (techados), deben estar anclados, señalizados y resguardados en un aposento construido con malla ciclón. Estos cerramientos deben construirse respetando los retiros de construcción establecidos en este Reglamento.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

Artículo 60: De los Retiros

b. Cuando un Propietario enfrente problemas especiales con los retiros en la futura construcción de su residencia, producto de la topografía, forma o ubicación de la Finca Filial, podrá solicitar a la Comisión su valoración para modificarlos. La Comisión emitirá una recomendación al Comité, el cual en última instancia aprobará o desaprobará la solicitud del Propietario. Si la petición es rechazada, queda prohibida la invasión de cualquiera de los retiros definidos para la Finca Filial.

c. Los retiros mínimos, medidos a partir de la línea de propiedad de cada Finca Filial, serán de la siguiente manera: Retiro Frontal de tres metros (3mts); Retiro Lateral: En residencias de un piso, el retiro mínimo será de un metro (1mt) y en residencias de dos pisos el retiro mínimo será de un metro y cincuenta centímetros (1,5mts); el Retiro Posterior será de tres metros (3mts), tal como se muestra en el Plano de Retiros del Condominio, el cual quedará a disposición de los condóminos en la oficina de la administración.

d. No se permite ningún tipo de construcción, ni temporal ni permanente en la zona de retiro de la propiedad. La zona de retiro debe ser obligatoriamente zona verde.

e. **Es responsabilidad del Propietario conocer el retiro de su terreno en el momento de la compra de la Finca Filial. El Administrador no se hace responsable por el desconocimiento del Propietario en cuanto a este tema.**

f. Cualquier tipo de saliente ornamental, balcones, ventanas salidas u otros elementos pueden sobrepasar la línea de retiro hasta un máximo de **veinte centímetros (0,20 m)**.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

g. En el Plano de Linderos del Condominio se especifican los tipos de linderos de cada lote para que se apliquen los retiros correspondientes a cada uno de ellos. **Es responsabilidad del**

Propietario conocer el tipo de linderos de su terreno en el momento de la compra de la Finca Filial. El Administrador no se hace responsable por el desconocimiento del Propietario en cuanto a este tema.

h. Cuando haya Fincas Filiales que colinden con algún tipo de servidumbre o zona de protección, el Propietario podrá solicitar a la Comisión una modificación por escrito del retiro establecido. La Comisión emitirá una recomendación al Comité, el cual se encargará en última instancia de aprobar o desaprobar la solicitud del Propietario. Cualquier autorización de modificación de retiros se hace bajo la vía de excepción y no crea derecho o precedente para otros Condóminos en situaciones similares.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares). Además se aplicará esta multa de forma mensual hasta que se corrija la falta.

i. Debe evitarse la tala de los árboles existentes en las áreas de retiro a menos de que esto sea indispensable, ya sea por motivos topográficos o por la forma de la Finca Filial. Si el Propietario desea eliminar un árbol determinado, primero deberá solicitar el permiso a la Comisión, la cual emitirá una recomendación al Comité, quien en última instancia aprobará o desaprobará la solicitud del Propietario. Segundo, si obtiene la autorización, será remitido a los asesores de Regencia Ambiental del Desarrollo para que gestione el permiso de tala de los árboles ante las instituciones gubernamentales respectivas.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares). Además el Propietario deberá asumir las consecuencias legales por el acto cometido.

j. A criterio de la Comisión, se podrá eliminar, modificar, o no el retiro lateral de forma total o parcial, en aquellas Fincas Filiales que colinden con cualquier tipo de servidumbre o zona de protección, si el Propietario así lo solicita. La Comisión se reserva el derecho de autorizar o rechazar tal solicitud. Cualquier aprobación de modificación de retiros se hace bajo la vía de excepción y no crea derecho o precedente para otros Condóminos en situaciones similares.

k. Si la Finca Filial cuenta con piscinas, éstas deben construirse con un retiro mínimo de **un metro (1,00m)** del lindero lateral, frontal y posterior, deben quedar bajo el **nivel 0** del área de su construcción y además deben respetar los lineamientos establecidos para el retiro frontal.

Artículo 61: Aleros

Los aleros de las residencias, incluyendo las canoas, no deben superar **un metro (1,00 m)** de la línea de retiro permitida**.**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

Artículo 62: Zonas Verdes

a. El Administrador contratará los servicios de una compañía privada que se encargará del mantenimiento de las áreas verdes comunes.
b. Los Propietarios de las Fincas Filiales no podrán modificar los jardines de las zonas comunes sin contar con la previa autorización del Comité**.**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) más el gasto en que incurra el Administrador por modificar el área para dejarla en su estado inicial.

c. Si el Propietario no mantiene los jardines que están expuestos a las zonas comunes en condiciones apropiadas y acordes con el estándar de mantenimiento del Condominio según el criterio unánime del Comité, el Administrador procederá a darle el cuido necesario para mantener la armonía y belleza escénica del proyecto. El Propietario, con la aceptación del presente Reglamento, autoriza al Administrador una entrada permanente al jardín expuesto a las zonas comunes del Condominio para estos efectos.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) más el gasto en que incurra el Administrador por modificar el área para mantenerla en su estado apropiado.

d. Los jardines internos podrán tener plantas de cualquier tipo, siempre y cuando la altura de éstas no interfiera con las vistas panorámicas de otras edificaciones y no invadan ni ensucien las propiedades vecinas**.**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cobrados mensualmente hasta que se eliminen o poden las plantas respectivas.

e. Los Condóminos podrán plantar árboles frutales o de tipo ornamental dentro de su propiedad, siempre y cuando el follaje no invada las propiedades vecinas y se realice una recolección permanente de los frutos caídos.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cobrados mensualmente hasta que se eliminen o poden los árboles en cuestión.

f. Para dar el mantenimiento a las zonas verdes de cada Finca Filial, el Propietario podrá: hacerlo por su cuenta, contratar a la compañía de mantenimiento del Condominio o contratar a cualquier otra compañía que proporcione este servicio.

g. En caso de que se contraten los servicios de una compañía de mantenimiento de jardines que no sea la del Condominio, ésta deberá ser aprobada por escrito por el Administrador y deberá cumplir con los lineamientos de seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación:

1. Deberá registrarse en la caseta de seguridad lo siguiente: el nombre de la compañía, los nombres y números de cédula de los empleados de dicha empresa y el equipo que va a ingresar al Condominio para el mantenimiento de jardines y zonas verdes.

   Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cada vez que se desacate lo dispuesto anteriormente. Además, se procederá a retirar las cuadrillas o trabajadores independientes del sitio.

2. Todo trabajador que intervenga en estas labores, deberá estar uniformado y/o portar la identificación correspondiente en todo momento.

   Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cada vez que se desacate lo dispuesto anteriormente. Además, se procederá a retirar las cuadrillas o trabajadores independientes del sitio.

3. Cualquier cambio de personal deberá ser notificado de inmediato al Administrador.

   Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cada vez que se desacate lo dispuesto anteriormente.

4. Las compañías de mantenimiento de jardines podrán laborar de lunes a viernes de 6:30 a.m. a 4:30 p.m.

   Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cada vez que se desacate lo dispuesto anteriormente. Además, se procederá a retirar las cuadrillas o trabajadores independientes del sitio.

5. Todos los desechos producidos por las labores de mantenimiento de jardines, deberán ser retirados del sitio y depositados apropiadamente fuera del Condominio al finalizar el día de trabajo, ya sea por el Propietario o por la compañía o cuadrilla que contrató. No se deberá ensuciar ni alterar los jardines de las zonas comunes.

   Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cada vez que se desacate lo dispuesto anteriormente. Además, se cobrará el gasto en que incurra el Administrador por la limpieza respectiva.

6. El equipo que se utilice para el mantenimiento de jardines deberá ser manejado con el mayor cuidado posible, de tal forma que no cause molestias a los Propietarios vecinos.
7. Si la empresa de mantenimiento de jardines contratada por el Propietario no cumple ni con los estándares de limpieza y calidad requeridos, ni con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, el Administrador podrá denegarle la entrada al Condominio hasta que se comprometa a cumplir con lo dispuesto por este Reglamento y le cobrará al Propietario los gastos por cualquier daño que esta empresa ocasione.

Artículo 63: Los Árboles

a. Las edificaciones deberán ser diseñadas y construidas tomando en cuenta la ubicación de los árboles existentes en la Finca Filial**.**
b. Los árboles que se ubican en el Condominio o en el Condominio no podrán ser talados a menos de que esto sea indispensable, ya sea por motivos topográficos o por la forma de la Finca Filial. Si el Propietario desea eliminar un árbol determinado primero deberá obtener el permiso de la Comisión la cual emitirá una recomendación al Comité, quien en última instancia aprobará o desaprobará la solicitud del Propietario. Segundo, si obtiene la autorización, será remitido con los asesores de Regencia Ambiental del Desarrollo para que gestione el permiso de tala de los árboles ante las instituciones gubernamentales respectivas. El Propietario de la Finca Filial deberá cubrir todos los gastos relacionados con el proceso de tala del árbol en cuestión.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares). Además el Propietario deberá asumir las consecuencias legales por el acto cometido.

Artículo 64: Mantenimiento de Lotes sin Construcción

a. La hierba en los lotes sin construcción no puede superar los **veinte centímetros (0,20 m)** de altura.
b. Si el Propietario no limpia adecuadamente su propiedad de malezas, el Administrador le enviará una notificación por escrito; 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 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 veinticinco por ciento (25 %) de recargo por servicios administrativos.**

Artículo 65: Movimiento de Tierras

a. Para iniciar el movimiento de tierra se debe contar con los permisos de construcción respectivos y el visto bueno de la comisión de construcción del Condominio. En el momento en que se inicie el movimiento de tierras en la Finca Filial, se debe tener cuidado de no ocasionar daños al sistema de riego de las áreas comunes, si este existiera, causar erosión, derrumbes, retención de aguas y otros problemas que causen la inestabilidad del terreno.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) cada vez que se desacate lo dispuesto anteriormente. Además, si se dañara la infraestructura común del Condominio deberá reponerse de inmediato por cuenta del Propietario y dejarla en su estado original.

b. No se debe afectar a los vecinos, causar daños ni ensuciar las zonas comunes del Condominio.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) cada vez que se desacate lo dispuesto anteriormente.

c. Se deben hacer los trabajos necesarios en la Finca Filial para encausar las aguas de lluvia y otras hacia los sistemas de recolección de aguas pluviales diseñados en el Condominio para tales efectos.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

d. Cualquier zona de tierra expuesta en la Finca Filial producto de movimientos de tierra, debe estar sembrada como máximo un mes después de terminado este trabajo, con alguna planta que asegure el 100 % de cobertura.

Sanción: El Administrador notificará por escrito al Propietario el incumplimiento de esta disposición y se le sancionará con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares). Además el Administrador contratará los servicios para la siembra de plantas en el área expuesta con cargo al Propietario más un 25 % del total del costo, por servicios administrativos.

Artículo 66: La Fachada

a. Los estilos de fachada permitidos son Colonial, Mediterráneo y Neocolonial. Sin embargo, se debe aportar a la Comisión el diseño de la fachada donde se especifiquen todos los detalles y los materiales a usar, para que ésta los apruebe antes de que sea construida según se detalla más adelante en el artículo referente a los Requisitos del Anteproyecto.
b. Se permite la construcción de viviendas bajo el Sistema Integral el cual es el sistema mínimo permitido, de acuerdo con el Código Sísmico para viviendas de 1 ó 2 pisos. No se permiten viviendas prefabricadas.
c. La pintura exterior de las edificaciones deberá ser de colores tierra. La paleta que muestra los colores permitidos quedará a disposición de los condóminos en la oficina de la administración.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) cobrada de forma mensual hasta corregir el color de la edificación.

d. Si el propietario desea pintar de otro color, siempre y cuando el color esté dentro de la gama de colores de la familia de tonos beige y tierra, deberá solicitar la aprobación a la Comisión, quien se reserva el derecho de no aceptar un color de fachada por no mantener la armonía y uniformidad del Condominio.
e. Cuando las fachadas lleven un enchape, su color debe armonizar con los tonos establecidos anteriormente. Aun y cuando cumpla con esto y antes de instalar el enchape, el Propietario debe someter el tipo de material que se quiere colocar al criterio de la Comisión para que ésta lo apruebe.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) cobrada de forma mensual hasta corregir el enchape de la edificación.

f. En el caso de las Fincas Filiales Matrices, las fachadas o cualquier otro tipo de infraestructura que esté expuesto a zonas comunes, estarán sometidas a las mismas regulaciones que las Unidades Habitacionales, no así las fachadas u otros elementos que se encuentren dentro del proyecto Condominal y que no estén expuestos a zonas comunes.

Artículo 67: Techos

a. Materiales
    1. Los techos de las casas de las Fincas Filiales deberán ser de teja o láminas de hierro galvanizada imitación teja. Las tejas podrán ser de arcilla o barro, antiguas o imitación a antiguas. También se permite el uso de teja plana siempre y cuando sea de barro o arcilla. Las tejas y las láminas galvanizadas deben ser en tonos color tierra o rojizos.

    Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares) cobrada de forma mensual hasta cambiar el material del techo por lo aprobado.

    2. En casos en que el diseño de la residencia lo requiera, se permite la exposición de hule, plástico, acrílico, vidrio, lozas de concreto o pérgola, en un rango entre el diez y quince por ciento máximo de la totalidad de la superficie del techo de la vivienda. El diseño y material de estos techos debe ser aprobado por la Comisión.

    Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares) cobrada de forma mensual hasta corregir la cantidad y el tipo del material expuesto del techo por lo permitido.

    3. **Se deberá evitar la instalación de equipamiento público sobre los techos a excepción de colectores solares, los cuales deben formar parte integral del diseño del techo y deben presentarse a la comisión como parte de la presentación del anteproyecto.**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares) cobrada de forma mensual hasta corregir la cantidad y el tipo del material expuesto del techo por lo permitido.

4. No se permite la construcción de tapicheles en los techos de las fachadas de las residencias o edificaciones.

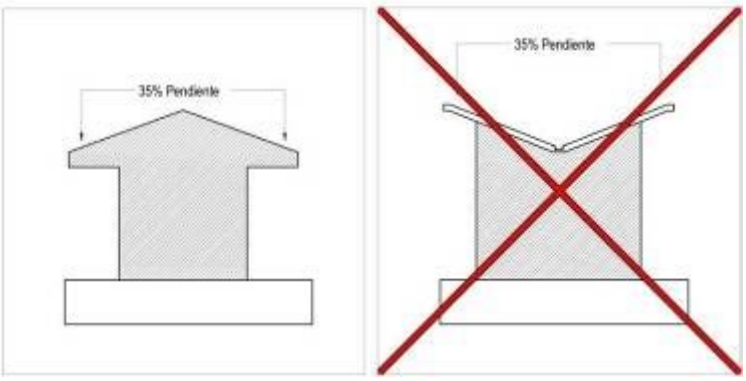
5. No se permite el uso de cubiertas de techo en la modalidad de caída libre. El uso de canoas expuestas u ocultas es necesario.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares) cobrada de forma mensual hasta cambiar el material del techo por lo aprobado.

b. Pendiente

1. En residencias el porcentaje **mínimo** permitido de la pendiente del techo es de **treinta por ciento (30%)**. El porcentaje **máximo** permitido es de **cuarenta y cinco por ciento (45%)**.
2. Los techos no pueden tener la pendiente inversa, hacia el interior de la edificación o residencia. **(ver ilustración adjunta)**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de $ 1.000,00 (un mil dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.



3. Los techos deben estar expuestos y no deben ocultarse detrás de parapetos u otra estructura similar. Sin embargo, si el diseño de la residencia lo requiere, se permite este

tipo de estructuras hasta en un máximo del **diez por ciento (10 %)** de las fachadas de la residencia.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

Artículo 68: Ventanas

Se permiten ventanas desde el nivel cero de la residencia, siempre y cuando se respeten los retiros establecidos en este Reglamento y las regulaciones que la legislación vigente establezca sobre este tema. El diseño debe ser cuadrado o rectangular, no se permite ningún tipo de diseño de arcos.

a. Tanto en el primer piso, como en el segundo piso, si la residencia tiene ventanas laterales o posteriores, la construcción de todas éstas debe respetar como mínimo los retiros de los linderos laterales y posteriores, así como las alturas permitidas en cada caso, según lo establezca la legislación vigente**.**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

b. Si en las ventanas se construye cualquier tipo de estructura que sobresalga de la fachada, ésta debe respetar las regulaciones de retiro antes mencionadas.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

c. Si la construcción tiene un retiro menor a **un metro (1,00 m),** la residencia no podrá tener ventanas.

Artículo 69: Vidrios

a. Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de vitral en las ventanas que estén expuestas a las zonas comunes**.**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

b. No se permite la instalación de vidrios de espejo u otro material reflectante.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

c. Aunque se utilicen vidrios escarchados o de características similares, ninguna puerta o ventana está exenta de cumplir con los retiros mínimos y alturas de ventanas establecidos en este Reglamento.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

Artículo 70: Rejas

No se permite la utilización de rejas en puertas y ventanas de la fachada principal de la residencia, o en aquellas que queden expuestas a las zonas comunes o a propiedades vecinas. Con excepción de aquellas que sean decorativas.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

Artículo 71: Garajes

a. Los garajes de dos y tres paredes que estén expuestos a las zonas comunes, deberán estar cerrados con un portón, para evitar que se vean los objetos que se guardan dentro.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

b. Los garajes que tengan menos de dos paredes podrán permanecer sin portón, siempre y cuando los Propietarios no acumulen ningún tipo de objeto dentro de los mismos, ya que estos espacios son destinados para uso exclusivo de vehículos.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

c. **Las dimensiones del garaje deben ser lo suficientemente grandes para que los automóviles queden contenidos en su totalidad dentro de este espacio sin invadir los retiros de la propiedad.**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

Artículo 72: Accesos

Las entradas de acceso para vehículos y peatones deberán estar construidas con el mismo material, textura y color de la acera, del caño y el cordón existentes dentro de las zonas verdes y comunes del Condominio. Sin embargo, cada Propietario tiene la libertad de construir tales accesos, dentro de los límites de su propiedad, con los materiales que más le convengan. Si durante la construcción de la residencia se destruye la acera, el cordón o el caño, éstos deberán reconstruirse al finalizar la obra con el mismo material, siguiendo el diseño, acabado y forma original. **(Ver Ilustración Adjunta)**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares), cobrada de forma mensual hasta que las entradas se construyan tal y como se indicó anteriormente.

Artículo 73: Cuidados durante la Operación de la Planta de Tratamiento.

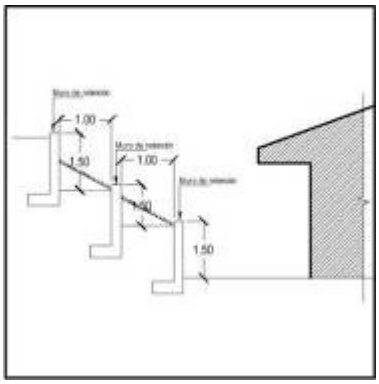
a. Durante la operación de la planta de tratamiento y como práctica normal permanente, los condóminos deberán utilizar agentes de limpieza y de lavado, que sean biodegradables con el fin de no dañar el proceso biológico de tratamiento de la planta. No se podrán emplear agentes nocivos que contengan compuestos clorados, ácidos, álcalis y cualesquiera otros agentes que dañen el proceso de tratamiento en general.
b. Igualmente y con el mismo propósito, se deberá impedir que las grasas producidas en todas las residencias ingresen a la planta de tratamiento. Para ello deberá instalar a la salida de fregaderos o de cocina, trampas de grasa de capacidad suficiente para la eliminación de la misma, en forma sistemática, ya sea mediante extracción manual o mecánica o mediante la inoculación de microorganismos "comegrasa", de origen natural u orgánico. No podrán utilizar agentes químicos no biodegradables en su eliminación.

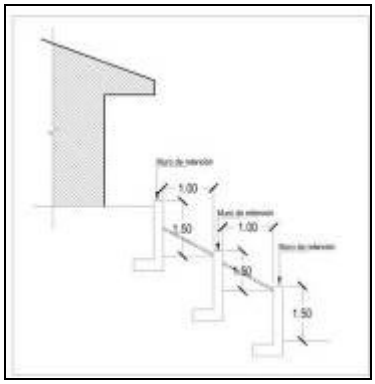
Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) cobrada de forma mensual y se paralizará la obra hasta que se corrija la falta.

Artículo 74: Muros de Contención

Se permite construir muros de contención que tengan una altura máxima de **un metro cincuenta centímetros (1,50 m)**. Si se requiere un muro de contención más alto del permitido, éste deberá construirse en secciones de **un metro cincuenta centímetros (1,50 m)** de alto y separado **a un metro (1,00 m)** como mínimo del siguiente muro. La Construcción del muro debe iniciarse a partir de la línea de propiedad. **(Ver Ilustración Adjunta)**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares) cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.





Artículo 75. De los servicios de agua potable.

a. Debido a que el servicio de agua potable del condominio ha sido otorgado por el Institututo de Acueductos y Alcantarillados (AyA), mediante el sistema de macromedición, la facturación de los servicios a cada uno de los condóminos, será emitida por parte de la Administración del Condominio.
b. Los gastos por la compra e instalación de los medidores de agua, que se le instalen a cada condómino en su finca filial, deberá correr por cuenta del condómino en su totalidad.

CAPÍTULO VII
Proceso de Construcción

El proceso de construcción se divide en tres etapas:

I. Elaboración del anteproyecto.
II. Elaboración de los planos de construcción y permisos.
III. La actividad de construcción.

Los Propietarios deberán cumplir el siguiente proceso para la construcción de su vivienda.

Etapa I <u>Elaboración del Anteproyecto</u>

Artículo 76: Entrega del Presente Reglamento a las Municipalidades

Los documentos que se presenten a la Comisión se deben ajustar en su totalidad a lo que ha de ser entregado a las instituciones pertinentes para su aprobación oficial definitiva, toda vez que el desarrollador ha facilitado una copia de este Reglamento a la Municipalidad correspondiente. La Comisión no está obligada a aprobar lo aceptado por las instituciones públicas competentes si no se ajusta a lo dispuesto por este Reglamento.

Artículo 77: Requisitos del Anteproyecto

a. Previo a la elaboración de los planos constructivos, el Propietario deberá presentar los planos del anteproyecto de la Residencia a la Comisión para su aprobación. Éstos deberán ser entregados en la oficina principal del Administrador. El diseño del anteproyecto debe considerar la ubicación de pedestales, luminarias eléctricas, transformadores y cualquier otra infraestructura existente dentro del lote o en la zona común frente a él.
b. Los planos del anteproyecto deberán incluir como mínimo, lo siguiente **Anexo 2**:
    1. Copia del Plano Catastrado.
    2. El plano de las cuatro fachadas de la Residencia a escala: frontal o principal, lateral derecha, lateral izquierda y posterior, con todos sus detalles y especificación de materiales. Principalmente: color tanto de vidrios como de paredes externas, cerramiento en garajes, obras complementarias (como por ejemplo a/c, encierros de basura, encierros de mascota y tanques), ubicación y características de muros de retención, tipos y dimensiones de cerramientos perimetrales.
    3. Los planos de distribución arquitectónica y ubicación de la residencia en el lote, a escala, con cotas y cuadro de áreas.
    4. El plano que indique claramente el lugar de acceso a la residencia a escala, con cotas, elevaciones y materiales.
    5. El plano de planta de techos donde se indique el respectivo valor de pendiente y los materiales a utilizar.

6. En caso de que se desee instalar colectores solares en los techos de la residencia, se debe especificar su diseño y tamaño y deben ser considerados como parte integral del diseño de los techos.
7. Uno o más cortes tanto longitudinales como transversales, a escala. Éstos deberán incluir el detalle constructivo de la edificación de la residencia y el detalle de las elevaciones del terreno, específicamente en las zonas de retiro y colindancia.
8. El plano y el detalle de los muros de contención donde se especifique su ubicación en el lote, el diseño, elevaciones y los materiales a utilizar.
9. Los planos deben presentarse debidamente firmados por un arquitecto o ingeniero colegiados con su número de carné de afiliación al Colegio respectivo.

c. Los planos deberán entregarse impresos en papel blanco, 90 x 60 centímetros y en un disco compacto en su versión digital utilizando el formato .dwg de Auto CAD. Tanto los planos como el disco compacto deben venir en un sobre de manila tamaño legal, debidamente identificado con el nombre del Propietario, el número de la Finca Filial, el nombre del proyecto y la fecha de presentación de los documentos.

d. **Depositar en la oficina del Administrador la suma correspondiente, según oferta presentada por el Administrador, por concepto de revisión y confección de la ficha técnica del anteproyecto por parte del profesional en ingeniería civil o arquitectura designado para tales efectos y contratado por el Administrador.**

e. Si el anteproyecto incumple con lo dispuesto por el Reglamento, los documentos serán devueltos al Propietario para su corrección. Por cada nueva presentación corregida se cobrará un 50% del monto total de la oferta presentada por el Administrador, por concepto de revisión y confección de la ficha técnica.

f. La Comisión tendrá la potestad de aceptar, modificar y/o rechazar dichos planos, si no se ajustan a las disposiciones del presente Reglamento.

g. El Administrador contará con un plazo de **veintiún (21)** días naturales para dictaminar si el anteproyecto cumple o no con lo establecido en el Reglamento y para comunicárselo al Propietario. Este período será contado a partir de la entrega de la totalidad de la información solicitada.

h. Ninguna obra podrá dar inicio sin tener la carta de Aprobación del Anteproyecto firmada por la Comisión, modelo de la cual adjunta copia al archivo de referencias del notario ante el cual se constituyó el Condominio y que se denominará **Anexo 3**.

Etapa II <u>Elaboración de los Planos de Construcción y Permisos</u>

Artículo 78: Planos Constructivos y Permisos

a. Una vez recibido el visto bueno del anteproyecto, el Propietario podrá seguir con la elaboración de los Planos Constructivos.

b. En el momento en que los Planos Constructivos sean aprobados por las instituciones correspondientes, el Propietario deberá entregar una copia de los planos sellados a la Comisión, la cual tendrá el derecho de aceptarlos, modificarlos y/o rechazarlos si no se ajustan al presente Reglamento o a lo aprobado previamente en la Etapa I Elaboración del Anteproyecto.
c. **Cada condómino propietario deberá de obtener la viabilidad ambiental utilizando los formularios correspondientes requeridos por SETENA, como requisito para construir su proyecto de vivienda en el condominio.**
d. Ninguna construcción o reparación podrá iniciarse sin contar con las aprobaciones y permisos correspondientes que las diferentes instituciones gubernamentales otorgan.
e. Una vez que los permisos gubernamentales hayan sido obtenidos, el Propietario deberá mostrarlos al Administrador para que les dé el visto bueno final y la aprobación definitiva de inicio de la obra constructiva.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares). Además se procederá a paralizar la obra inmediatamente.

f. Ninguna construcción podrá dar inicio si no se demuestra ante el Administrador que cumple con los permisos de la Comisión, de todas las instituciones involucradas y que tiene los servicios de energía eléctrica y agua debidamente instalados.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares). Además se procederá a paralizar la obra inmediatamente.

Artículo 79: Obligaciones de los Propietarios

a. Cuando se cuente con los Planos aprobados y antes de iniciar la construcción, el Propietario deberá comprometerse a cumplir con lo siguiente:
    1. Acatar lo establecido en este Reglamento.
    2. Permitir a la Comisión o al Administrador suspender las obras, si durante la construcción se incumple alguno de los artículos del Reglamento o si la edificación no se ajusta a la documentación presentada para la autorización. La duración de la suspensión será desde el momento en que se detecte el incumplimiento hasta el momento en que la Comisión vuelva a dar el visto bueno de inicio de las obras de corrección definitivas.
    3. Aceptar la aplicación tanto de las sanciones establecidas en los diferentes Reglamentos, como de las multas que se detallan en estos documentos en conformidad a la falta cometida.
b. El Propietario deberá dar a conocer lo siguiente a la empresa constructora:
    1. Es responsabilidad de la empresa constructora mantener las áreas comunes libres de todo tipo de materiales y mezcla de concreto. Además, deberá reparar cualquier daño ocasionado a estas áreas durante la construcción.

2. Los requisitos de la Regencia Ambiental del proyecto.
3. Todos los trabajadores de la empresa constructora deberán portar equipo de seguridad tal como casco y chaleco reflectante debidamente identificados con el nombre de la empresa constructora.

Sanción: Tanto el Administrador como la empresa de seguridad del Condominio podrán invitar a que salga de dicho Condominio a cualquier trabajador de la empresa constructora que incumpla con esta norma. Esta persona podrá ingresar nuevamente a laborar al Condominio cuando demuestre que cuenta y porta el equipo requerido. Por su parte, la empresa constructora deberá pagar al Condominio una multa de USD 100,00 (cien dólares), por evento.

4. Los trabajadores de la empresa constructora deberán mantenerse en el perímetro de la construcción de la residencia durante su jornada laboral y no podrán transitar por las diferentes áreas del Condominio, salvo en el momento de ingresar y salir de su trabajo.

Sanción: Tanto el Administrador como la empresa de seguridad del Condominio podrán invitar a que salga de dicho Condominio a cualquier trabajador de la empresa constructora que incumpla con esta norma. Esta persona podrá ingresar nuevamente a laborar al Condominio cuando ésta pague al Condominio una multa de USD 100,00 (cien dólares), por evento y por trabajador.

Etapa III <u>La Actividad de Construcción</u>

Artículo 80: Construcciones, Modificaciones y Reparaciones

a. No se permite el acceso de materiales ni de equipo de construcción al Condominio hasta que se tenga el visto bueno por parte del Administrador para poder dar inicio a la construcción.
b. Los Propietarios no podrán cambiar ni modificar las fachadas de las construcciones, accesos y áreas de circulación una vez que hayan sido aprobados.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

c. Ningún Propietario podrá modificar o alterar las áreas comunes del Condominio, sin contar con la previa autorización de la Comisión.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 1.000,00 (un mil dólares), cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

d. **El Propietario tiene la responsabilidad de solicitar una inspección por parte del ingeniero asignado por el Administrador, el cual verificará y dará el visto bueno de la ubicación de las marcas de las paredes externas que se van a construir. Este visto bueno es condición indispensable para empezar la construcción de los cimientos y de las paredes. El Administrador no se responsabiliza si el Propietario comienza dichas**

obras sin tener este visto bueno y luego se comprueba que la ubicación no es la correcta y que no se ajusta a lo presentado a la Comisión en los planos. El formato de la carta de ubicación de marcas que se utilizará se adjunta al archivo de referencias del notario ante el cual se constituyó el condominio y que se denominará **Anexo 4.**

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) y las obras serán paralizadas de inmediato.

e. Si la superficie de rodamiento vehicular se mancha o se deteriora durante el proceso constructivo, el Administrador reparará el daño y le cobrará al Condómino **el costo de este trabajo más un veinticinco por ciento (25%)** por concepto de servicios administrativos. Se cobrará el mismo porcentaje si se dañan las zonas comunes durante el proceso constructivo.

Artículo 81: Obligaciones de las Compañías Constructoras. Anexo 5

Las obligaciones de las compañías constructoras o cuadrillas de construcción son las siguientes:

a. Antes de iniciar la construcción o reparación, el Propietario debe presentar ante la Comisión la siguiente información de la empresa constructora contratada para la obra. Los documentos deben aportarse en una carpeta tamaño carta.
    1. Nombre de la empresa.
    2. Número de Cédula Jurídica.
    3. Nombre del ingeniero y/o arquitecto responsable de la obra, sus teléfonos y correo electrónico.
    4. Nombre del maestro de obras y sus teléfonos.
    5. Una copia del permiso de construcción.
    6. Una carta de la empresa constructora en la que ésta se compromete a:
        i. Asegurar ante la CCSS e INS a todos sus trabajadores y dar prueba de esto al Administrador cuando se le solicite.
        ii. Confirmar que cuentan con una copia del Reglamento de Construcción.
        iii. Confirmar que cuentan con una copia de los compromisos ambientales del proyecto.
        iv. Autorizar al Administrador para que impida el acceso a los empleados de su empresa al lugar de la obra si se comprueba que se ha incumplido con el Reglamento.
    7. **La compañía constructora deberá hacer un depósito de USD 1.000,00 (un mil dólares) al Administrador, con el fin de cubrir los gastos de las reparaciones de los posibles daños hechos a la propiedad. Si no ocurriera ningún daño la suma anterior le será devuelta al finalizar la construcción.**

b. Registro ante el Administrador:
   1. Registrar el nombre y el número de cédula del profesional responsable de la obra y de los demás empleados de la compañía que tengan relación con la construcción de la residencia.
   2. Notificar de inmediato al Administrador cuando haya cambios en el personal, peones, supervisores y/o maestros de obra.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) y las obras serán paralizadas. Se podrán reiniciar los trabajos cuando se corrija la falta.

c. Acerca de los permisos. Las copias de todos los permisos otorgados por las instituciones involucradas deben ser colocadas en un pedestal de madera en la parte frontal de la obra, con la finalidad de que el Administrador y otras entidades pertinentes tengan un fácil acceso a esta información.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) y las obras serán paralizadas. Se podrán reiniciar los trabajos cuando se corrija la falta.

d. Horario
   1. El horario deberá ser de lunes a sábado de 6:00 a.m. a 6:00 p.m.
   2. Durante los días feriados por ley y la última semana del año, las empresas o cuadrillas de construcción deberán suspender las obras y se prohibirá el acceso de operarios al Condominio. Los únicos trabajadores autorizados para ingresar serán quienes tengan a cargo la vigilancia de la obra y los encargados de las obras previamente reportados. Ninguna de estas personas podrá realizar labores constructivas.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares). Si hay reincidencia, la multa aumentará en USD 100,00 (cien dólares) cada vez que se presente una de estas situaciones.

   3. En casos muy especiales, la empresa constructora puede solicitar una ampliación del horario de trabajo establecido o un permiso para laborar durante los días feriados. Queda a discreción del Administrador aprobar o rechazar tal solicitud.

e. Ingreso y Retiro de Materiales
   1. El ingreso y retiro de materiales y de maquinaria de construcción, deberá reportarse con anticipación al encargado de seguridad en la entrada de servicio del Condominio.
   2. Asimismo, deberá reportarse con la persona mencionada en el punto anterior, el número de la residencia o Finca Filial a la que se le va a entregar o retirar material o maquinaria, así como el nombre de la compañía que construye.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) por cada situación que se presente. Además, el

Propietario será solidariamente responsable por los daños que ocasionen las unidades de transporte de material de construcción en el Condominio.

3. Se prohíbe almacenar en la Finca Filial cualquier tipo de material de construcción, previo a la autorización de inicio de obras por parte de la Comisión, instituciones involucradas y la conexión de energía eléctrica y agua.

f. Sanitario Portátil. Toda construcción deberá contar con una caseta sanitaria la cual deberá ser instalada en el perímetro de la construcción y permanecer desde el inicio hasta el fin de la obra. Deberá conservarse limpia y se le debe dar un mantenimiento apropiado en todo momento. El administrador está facultado para solicitar a la empresa constructora la corrección, reparación, remoción o traslado de la caseta sanitaria en caso de que se generen derrames, se propaguen malos olores o por cualquier otra razón que a criterio del Administrador perjudique al Condominio.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares). Además, se paralizará la obra y se le aplicará una multa por el mismo monto y de forma mensual hasta que se corrija la falta. Las labores de construcción podrán reiniciarse cuando se hagan las modificaciones correspondientes.

g. Bodegas de Almacenaje de Materiales de Construcción. Para instalar las bodegas de almacenaje de materiales de construcción, deberá acatarse las siguientes disposiciones:

1. Estas unidades deberán ubicarse en los límites de la propiedad privativa; no podrán invadir las áreas comunes del Condominio, ni las Fincas Filiales vecinas salvo que los Propietarios lo permitan. A quien se le autorice usar alguna Finca Filial vecina deberá obtener el consentimiento por escrito de su Propietario y presentarla ante el Administrador, además, éste deberá comprometerse a que una vez finalizada la obra, la Finca Filial quedará limpia de maleza, material de construcción o escombro.
2. Las paredes podrán ser de madera, plywood, fibrolit, o lámina nueva de hierro galvanizado pintada de color azul o negro.
3. Se permite el uso de contenedores diseñados para este propósito.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares). Además, se paralizará la obra y se le aplicará una multa por el mismo monto y de forma mensual hasta que se corrija la falta. Las labores de construcción podrán reiniciarse cuando se hagan las modificaciones correspondientes.

h. División Temporal de la Construcción.

1. Se debe colocar una división temporal en el perímetro de toda Finca Filial donde se lleve a cabo una construcción. Se utilizará sarán de color negro de **75%** de sombra como mínimo, que cubra hasta una altura de **dos metros (2,00 m)**, tensado correctamente con reglas de madera recta, colocada verticalmente y distribuidas uniformemente por el contorno de la propiedad.

2. El sarán debe mantenerse en perfecto estado de limpieza y conservación.

3. Esta división temporal deberá eliminarse hasta que termine totalmente el proceso constructivo, esto es hasta que el último trabajador o contratista finalice las obras.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares). Además, se paralizará la obra y se le aplicará una multa por el mismo monto y de forma mensual hasta que se corrija la falta. Las labores de construcción podrán reiniciarse cuando se hagan las modificaciones correspondientes.

i. Materiales de Construcción

1. Los materiales de construcción, mezcla de concreto y desechos deberán ser almacenados dentro de la Finca Filial donde se lleva a cabo la obra. No será permitida la invasión de propiedades vecinas, accesos vehiculares o zonas comunes.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares). Además, se paralizará la obra y se le aplicará una multa por el mismo monto y de forma mensual hasta que se corrija la falta. Las labores de construcción podrán reiniciarse cuando se hagan las modificaciones correspondientes.

2. Los materiales sobrantes de construcción deberán ser retirados por lo menos cada tres días naturales. No se aceptará su acumulación en ninguna propiedad durante el proceso constructivo.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares). Si la falta no se corrige de inmediato, se paralizará la obra hasta la corrección de la falta.

j. Maquinaria de Construcción

Se permite utilizar vibro compactadores desde las 9:00 a.m. hasta las 4:00 p.m. de lunes a viernes. Se debe consultar al Administrador si autoriza el uso de este tipo de maquinaria en los días feriados. Se deberá tener un cuidado especial al operar estas máquinas cerca de las edificaciones vecinas.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares), cada vez que suceda y se paralizará la obra hasta la corrección de la falta.

k. Manejo de Materiales de Desecho y Polvo

1. Se deberá tener un cuidado especial al manejar los desechos de la construcción, tales como bolsas de basura, empaques alimenticios, bolsas de cemento entre otros, para evitar que el viento los deposite en las Fincas Filiales vecinas.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cada vez que suceda y se paralizará la obra hasta la corrección de la falta.

2. Se deberá evitar levantar polvo durante el proceso de construcción ya que causa molestia a los demás Residentes del Condominio. La empresa constructora deberá contar con los mecanismos adecuados que le permitan regar con agua las áreas generadoras de polvo en la obra con la frecuencia necesaria.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cada vez que suceda y se paralizará la obra hasta la corrección de la falta.

l. Protección de Áreas Comunes Frente a las Construcciones.

Las empresas constructoras deben colocar lastre, sobre el cordón y caño, las aceras y las áreas comunes ubicadas entre la calle y la propiedad en construcción, para evitar que estas se dañen o se quiebren con la entrada de los vehículos pesados. No se permite usar tierra para cumplir la función del lastre, además deberá dejar las áreas comunes en su estado original una vez que terminen las obras.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) y se paralizará la obra hasta que se corrija la falta. Por su parte, el Administrador reparará los daños ocasionados para dejar la infraestructura en su estado original y cobrará al Propietario este costo más un 25 % por servicios administrativos.

m. Vertido de Aguas

Se deberá tener un cuidado especial para canalizar las aguas jabonosas, negras y pluviales a sus respectivos conductos de evacuación.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 500,00 (quinientos dólares) y se paralizará la obra hasta que se corrija la falta.

n. Seguridad

Los empleados de la empresa constructora están obligados a usar en todo momento cascos, chalecos, guantes y cualquier otro equipo de seguridad para su protección, debidamente identificados con el nombre de la empresa constructora.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) y se paralizará la obra hasta que se corrija la falta.

o. Se prohíbe al personal de construcción hacer lo siguiente:

1. Ingresar a la zona recreativa del Condominio.
2. Permanecer dentro de las áreas verdes.
3. Contaminar con basura los lotes vecinos a la construcción. Los desechos que produzcan deberán ser empacados apropiadamente.

4. Ingresar o ingerir cualquier tipo de bebida alcohólica en el Condominio.
5. Recibir visitas de personas que no estén vinculadas con las labores propias de la construcción.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cada vez que una situación de estas se presente y se paralizará la obra hasta que se corrija la falta. Además, se impedirá el acceso al empleado de la empresa constructora o de la cuadrilla que incurrió en la falta.

p. Ingreso de vendedores ambulantes.

Es prohibido que ingresen al Condominio vendedores ambulantes de comidas, ropa o de cualquier otro tipo de artículo que se ofrezca ya sea a las cuadrillas de las constructoras o a sus supervisores.

q. Acerca de los vigilantes nocturnos de la construcción:

1. Solo podrá haber un vigilante nocturno por construcción.
2. La empresa constructora deberá coordinar con el Administrador y le brindará toda la información necesaria sobre la identidad del vigilante que pernocte en la obra. El Administrador a su vez facilitará estos datos a la empresa que da la seguridad al Condominio.
3. Dado que la empresa de seguridad tiene agentes armados las 24 horas del día, es prohibido que el vigilante asignado a la construcción porte cualquier tipo de arma de fuego.
4. El vigilante deberá permanecer dentro de la Finca Filial en todo momento y se le prohíbe deambular por el Condominio.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de USD 100,00 (cien dólares) cada vez que alguna de estas situaciones se presenten y se paralizará la obra hasta que se corrija la falta.

5. Se prohíbe al vigilante nocturno tener cualquier tipo de mascota dentro de la Finca Filial.

Artículo 82.- Responsabilidades

Ni el Administrador, ni la Comisión, ni la Empresa Desarrolladora serán responsables por que los Propietarios o los profesionales responsables de las obras hagan una mala interpretación del Reglamento de Construcción del Condominio. Ninguno de los tres primeros será responsable por incumplimientos al Reglamento respectivo que no fueron evidentes para la Comisión durante los procesos de presentación del anteproyecto, revisión, aprobación de planos y supervisión de construcción. El Propietario de la Finca Filial deberá asumir la responsabilidad por los abusos e incumplimientos al Reglamento.

****

*****

Disposiciones Finales Generales

a. Los acuerdos tomados por la Comisión y el Comité son vinculantes para todos los Propietarios de las Fincas Filiales y se reserva el derecho de tomar bajo la vía de excepción, los acuerdos que afecten sólo a una o más Fincas Filiales.
b. **Las infracciones a los Reglamentos serán conocidas por el Administrador y serán sancionadas de acuerdo a lo dispuesto en este Reglamento. Podrá también recurrir a la vía legal según corresponda.**
c. Regirán las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en todos los asuntos no previstos por el presente Reglamento.

****

*****

Anexo 1.
Reglamento de Áreas Sociales y Recreativas

Disposiciones Generales

a. Las áreas sociales y recreativas a que se refiere este reglamento son:
   1. Salón Multiusos
   2. Piscina
   3. Áreas de Play Ground

b. El uso de estas instalaciones está limitado a los Condóminos del Condominio Valle Verde, quienes serán los únicos autorizados para acreditar invitados a las diferentes actividades que se realicen en estas áreas y en las que así se permita. Para la realización de fiestas, eventos o celebraciones, el condómino responsable deberá entregar a la Administración una lista de personas invitadas a cada actividad. La lista de invitados será trasladada al personal de seguridad para el control de ingreso el día de la actividad.

c. Para cada área social y recreativa existe un horario establecido y un procedimiento de reservación si fuera requerido, y así se indicará en el presente Reglamento. No obstante, el mantenimiento general del Salón Multiusos y sus facilidades se realizará sin necesidad del cierre total de las instalaciones. Para estos casos se dará prioridad al mantenimiento en horas específicas a través de la semana. La administración decidirá los horarios diarios de mantenimiento y se publicarán en la pizarra informativa.

d. **No se tramitarán reservaciones de las instalaciones sociales y recreativas a todo Condómino que a la fecha de reservación se encuentre moroso en al menos una cuota mensual de mantenimiento.**

e. Los condóminos son responsables por cualquier daño que sufran los inmuebles, activos o áreas comunes del condominio, y deberá cubrir el valor de su reparación o sustitución.

f. El personal de mantenimiento del Condominio realiza funciones de aseo, ornato y mantenimiento general en las áreas comunes de Valle Verde. No se permite su ocupación en labores de traslado, instalación de equipos o preparación de actividades privadas. Cada condómino coordinará todo lo necesario para la realización de su fiesta, evento o celebración.

A. Salón Multiusos

Las áreas destinadas a la realización de actividades permanecerán abiertas hasta las 10:00 p.m. de lunes a jueves y hasta la 1:00 a.m. los viernes y sábado, para los días en que se realicen fiestas, eventos o celebraciones.

Toda reservación para el uso de estas instalaciones debe realizarse con una antelación máxima de 90 días.

Para la celebración de actividades es indispensable hacer reservación de las instalaciones, según se detalla a continuación:

Se consultará con el Administrador la disponibilidad del Salón Multiusos y se procederá a realizar la reservación, la cual quedará documentada en el registro de reservaciones que para tal efecto mantiene la Administración.

Para la realización de actividades, el condómino responsable de su coordinación debe firmar el contrato establecido para la entrega del inmueble. Este incluye un "check list" que revisaran conjuntamente condómino y administración antes y después de la actividad, en el que se verificará el estado general de las instalaciones.

Cuando se realicen actividades en las áreas sujetas de reservación, el área adicional que los participantes de la actividad pueden utilizar es: el play ground y la zona verde o los jardines aledaños al área de juegos infantiles. Sin embargo, el uso de estas áreas adicionales no se hará de forma exclusiva, éstas podrán ser utilizadas por cualquier otro condómino que así lo requiera.

Durante la realización de actividades no es permitido para los invitados el ingreso a las áreas deportivas del Condominio. Los invitados deben igualmente permanecer en el perímetro del Salón Multiusos.

Para la realización de actividades, la capacidad máxima de ocupación es de 60 personas, considerando niños y adultos.

Cada finca filial podrá reservar el Salón Multiusos un máximo de 3 veces por año.

Toda reservación tiene un costo de USD $ 20,00 (veinte dólares, moneda en curso de los Estados Unidos de América) no reembolsables para cubrir gastos de limpieza extraordinaria. Este monto será cargado en el estado de cuenta del Condómino que realiza la reservación.

Depósito de garantía: Por cada reservación deberá realizarse un depósito de garantía por la suma de USD $100,00 (Cien dólares, moneda en curso de los Estados Unidos de América) para responder por cualquier daño que sufra el inmueble, activo o área común aledaña al Salón Mulitusos producto del evento celebrado. Este monto será respaldado con tarjeta de crédito mediante un "voucher" que el condómino deberá firmar. Si al día siguiente de realizada la actividad se determina que no hay daño a las instalaciones, el Administrador procederá a la devolución del "voucher" original al condómino responsable.

Todo daño será debidamente documentado y su costo de reposición será facturado contra el depósito de garantía. Si éste no llegara a ser suficiente la diferencia será cubierta por el Condómino que realizó la reservación.

Celebración de actividades:

Tipo de actividades:

Las actividades permitidas son de índole familiar o de reunión, no de lucro, por lo que es prohibido el uso del Salón Multiusos para la venta o demostración de cualquier producto o servicio así como para actividades de índole empresarial como charlas motivacionales, capacitaciones y fiestas de empresas. Las actividades podrán celebrarse hasta las 10 p.m. de lunes a jueves y hasta la 1 a.m. los viernes y sábados.

Las fiestas infantiles podrán celebrarse en el Salón Multiusos únicamente de lunes a sábado a partir de las 10:00 a.m. Los días domingo se reservan para uso exclusivo de los condóminos, no se permite la realización de fiestas, eventos o celebraciones este día.

Durante la realización de actividades los vehículos deben estacionarse únicamente en las áreas de parqueo diseñadas para tal efecto. El condómino responsable de la actividad debe coordinar con el administrador y el personal de seguridad todos los aspectos referentes al libre tránsito de vehículos dentro del Condominio. En caso de que todos los espacios de parqueo se encuentren ocupados y sea necesario, se habilitará alguna otra área común del desarrollo.

Consumo de alimentos y alcohol:

Se permite el consumo de bebidas alcohólicas a personas mayores de edad en forma moderada, no obstante se prohíbe que las mismas sean servidas a menores de edad o a personas que muestran un alto grado de intoxicación.

El personal de seguridad del Condominio está facultado para suspender cualquier actividad en que se presenten excesos o se encuentren menores ingiriendo bebidas alcohólicas o cualquier otro tipo de droga.

Música:

Para las actividades es permitido el uso de música en vivo, disco móviles u otros, siempre que el volumen de los mismos no sobrepase los 60 decibeles. La medición se hará desde la línea de cordón y caño de la residencia más cercana al salón donde se realice la actividad.

La música puede ser utilizada los viernes y sábados desde las 10:00 a.m. hasta las 12:00 media noche. No se permite colocar parlantes fuera del salón principal para efecto de la reservación.

Servicios Especiales:

La utilización de empresas de floristería, mesas y mantelería, servicio de "catering" y saloneros debe ser reportada con antelación al Administrador a fin de que se coordine su ingreso con la Seguridad del Condominio. Cada condómino deberá coordinar los temas relacionados al mobiliario que requiera su actividad. No se permite el traslado del mobiliario del play ground a cualquier otra área del Salón Multiusos para actividades particulares.

Todo equipo, toldo o material que se utilice en la realización de actividades y que no sea propiedad del Condominio, debe ser retirado de las instalaciones, el día siguiente inmediato de la realización del evento, antes de las 10:00 a.m.

Pólvora y Juegos Pirotécnicos:

No está permitido el uso de ningún tipo de pólvora y juegos pirotécnicos en las actividades del Salón Multiusos.

Actividades de Menores de Edad:

Toda actividad realizada por menores de 18 años deberá ser supervisada por una persona mayor de esta edad (18 años) responsable durante toda la actividad. En caso de detectar menores de edad consumiendo bebidas alcohólicas o cualquier otro tipo de droga, se autoriza a la Administración o al personal de seguridad a realizar la suspensión inmediata de la actividad. Se autoriza así mismo a realizar el desalojo del Condominio, de todos los invitados de la actividad.

Cierre de la actividad:

Al finalizar la actividad las áreas utilizadas deberán limpiarse y la basura debe ser recolectada en bolsas para tal propósito; así mismo deberán apagarse todas las luces. El personal de seguridad del Condominio será el responsable de verificar el estado final de las instalaciones así como de realizar el cierre de las mismas una vez finalizada cada actividad.

Es responsabilidad del condómino responsable informar al personal de seguridad una vez finalizada la actividad, a fin de que se verifique el estado general de las instalaciones.

Suspensión anticipada de la actividad:

Los oficiales de seguridad del Condominio tienen la potestad de suspender cualquier actividad en los siguientes casos:

- ✓ En caso demostrado de actos alejados a las buenas costumbres o a la moral.
- ✓ Cuando se realicen daños a la propiedad de terceros o del Condominio.
- ✓ Exceso de ruido que supere los decibeles establecidos en este reglamento. Para este caso, se realizará una única advertencia al condómino responsable de la actividad procediendo después a la suspensión de la misma.
- ✓ Si los participantes de la actividad no acatan las disposiciones del personal de seguridad, éste procederá a cortar el fluido eléctrico que alimenta las instalaciones del Salón Multiusos reservado para la actividad.

En caso de la suspensión anticipada de cualquier fiesta, evento o celebración; se autoriza a la Administración o al personal de seguridad a realizar el desalojo del Condominio de todos los invitados de la actividad.

Sanciones:

En caso de que algún condómino o miembro de su grupo familiar incumpla con alguna de las disposiciones anteriores, se le impone como sanción la imposibilidad de reservar el Salón Multiusos para la realización de fiestas, eventos o celebraciones por un período de 3 años. La Administración comunicará por escrito al condómino al que aplique la sanción y llevará un registro de cada caso.

B. Piscina

La piscina no está sujeta al procedimiento de reservación, no obstante, la Administración determinará las horas destinadas al mantenimiento general de la piscina, para lo cual se considerarán las horas de menor uso por parte de los Condóminos; podrá igualmente denegar el uso de la piscina en aquellos casos de fuerza mayor que así lo ameriten.

El Administrador o personal de Seguridad del Condominio podrán denegar el uso de la piscina en las siguientes circunstancias:

1. Cuando la persona aparente no estar en capacidad de cuidarse a sí misma.
2. La persona muestra efectos de intoxicación.
3. Cuando la persona evidencie estar contagiada de una enfermedad, o muestre heridas abiertas.
4. Cuando la prenda que utilice no sea traje de baño.
5. Cuando la persona evidencie una condición o comportamiento que, en opinión del Administrador o el personal de seguridad, pudiera comprometer la salud o seguridad del resto de usuarios de la piscina.
6. Niños (menores de 12 años) no supervisados por un mayor de edad.
7. Cualquier otro que contravenga las disposiciones de estos Reglamentos.

Reglas para el uso de la piscina:

1. Uso obligatorio de traje de baño.
2. Ducharse antes de ingresar a la piscina.
3. No se permite correr ni practicar juegos alrededor de la piscina.
4. Se permite usar juegos de mascarillas y snorkels mientras sean de un material que no sea vidrio.
5. Ningún artículo de vidrio (botellas, vaso, copa, jarra, pichel, etc.) es permitido en los alrededores o dentro de la piscina.
6. No se admiten mascotas en los alrededores o dentro de la piscina.
7. No se permite el consumo de ningún tipo de alimentos o bebidas en el interior de la piscina.
8. Todo menor de 12 años de edad nadador o no, debe estar acompañado por un adulto responsable durante el tiempo que permanezca dentro o en los alrededores de la piscina.
9. El uso de radios, radio grabadoras, reproductores de discos compactos u otros aparatos electrónicos es permitido en los alrededores de la piscina, siempre que se trate de reproductores portátiles con audífonos.
10. Ni el Administrador, ni el Condominio se harán responsables por objetos olvidados en los alrededores de la piscina.
11. Los bebés deberán utilizar los pañales desechables apropiados para permanecer en la piscina.
12. Al finalizar el uso, el Condómino responsable se asegurará de que la piscina y sus alrededores se encuentren limpios y en condiciones de ser utilizados por otros.

13. No es permitida la conducta indebida del usuario: lenguaje inapropiado y faltas a la moral dentro de la piscina o fuera de ella.

Se entenderá por alrededores un perímetro de 5 metros.

Clases personalizadas y grupales:

Las clases personalizadas o grupales para los residentes del Condominio están autorizadas, en tanto no perturben el bienestar del resto de usuarios de la piscina. Los profesores o entrenadores deberán ser reportados al Administrador para la respectiva autorización de ingreso a las instalaciones.

Las clases grupales o personalizadas que se imparten en la piscina del Condominio son exclusivas para los Condóminos de Villmont. No es permitido para visitantes o invitados recibir clases en la piscina del condominio.

C.Área de Play Ground.

El Play Ground estará disponible para su uso durante todo el día de lunes a domingo.

Todo niño que se encuentre jugando en estas instalaciones deberá ser supervisado por un mayor de edad.

A Continuación se detallan las reglas de uso del play ground:

1. El uso del play ground está autorizado para niños con una edad máxima de 12 años.
2. No se permite practicar juegos rudos alrededor del área de play ground ni dentro de ellos.
3. No se admiten mascotas en los alrededores del área de play ground ni dentro de ellos.
4. No se permite el consumo de ningún tipo de alimentos o bebidas en el interior de los juegos del play ground.
5. Ni el Administrador, ni el Condominio se harán responsables por objetos olvidados en los alrededores del play ground.
6. Al finalizar el uso del play ground, el Condómino responsable se asegurará de que los juegos y sus alrededores se encuentren limpios y en condiciones de ser utilizados por otros.
7. No es permitida la conducta indebida del usuario: lenguaje inapropiado y faltas a la moral dentro del área de juegos infantiles o en sus alrededores.

En caso de no acatar cualquiera de las anteriores disposiciones, se autoriza a la Administración a aplicar como sanción, en el estado de cuenta del condómino la suma de $15 (quince dólares, moneda en curso de los Estados Unidos de América).

ANEXO 2.

Check-List de Inicio de Anteproyecto

Los planos del anteproyecto deberán incluir como mínimo, lo siguiente:

- Copia del Plano Catastrado.
- El plano de las cuatro fachadas de la Residencia a escala: frontal o principal, lateral derecha, lateral izquierda y posterior, con todos sus detalles y especificación de materiales. Principalmente, color tanto de vidrios como de paredes externas, cerramiento en garajes, obras complementarias (como por ejemplo a/c, encierros de basura, encierros de mascota y tanques), ubicación y características de muros de retención, tipos y dimensiones de cerramientos perimetrales.
- Los planos de distribución arquitectónica y ubicación de la residencia en el lote, a escala, con cotas y cuadro de áreas.
- El plano que indique claramente el lugar de acceso a la residencia a escala, con cotas, elevaciones y materiales.
- El plano de planta de techos donde se indique el respectivo valor de pendiente y los materiales a utilizar.
- En caso de que se desee instalar colectores solares en los techos de la residencia, se debe especificar su diseño y tamaño y deben ser considerados como parte integral del diseño de los techos.
- Uno o más cortes tanto longitudinales como transversales, a escala. Éstos deberán incluir el detalle constructivo de la edificación de la residencia y el detalle de las elevaciones del terreno, específicamente en las zonas de retiro y colindancia.
- El plano y el detalle de los muros de contención donde se especifique su ubicación en el lote, el diseño, elevaciones y los materiales a utilizar.
- Los planos deben presentarse debidamente firmados por un arquitecto o ingeniero colegiados con su número de carné de afiliación al Colegio respectivo.
- Los planos deberán entregarse impresos en papel blanco, 90 x 60 centímetros y en un disco compacto en su versión digital utilizando el formato .dwg de Auto CAD. Tanto los planos como el disco compacto deben venir en un sobre de manila tamaño legal, debidamente identificado con el nombre del Propietario, el número de la Finca Filial, el nombre del Proyecto y la fecha de presentación de los documentos.
- Depositar en la oficina del Administrador la suma de USD 150,00 (Ciento cincuenta dólares, moneda en curso de los Estados Unidos de Norteamérica), por concepto de revisión y confección de la ficha técnica del anteproyecto a cargo del profesional en ingeniería civil o arquitectura designado para tales efectos.

ANEXO 3.
Carta de Autorización de Anteproyecto e Inicio de Construcción

Papel membretado empresa Administradora del Condominio

San José, ... de ..... del 200...

Señor (a) (ita)
Nombre del propietario (a) de la finca Filial
Propietario de finca Filial Número:
Presente

Estimado señor (a) (ita):

Por medio de la presente nos permitimos informarle que la Comisión de Construcción del Condominio, mediante Oficio Número ## de fecha dd/mm/aa, ha aprobado su anteproyecto de construcción.

Al haber cumplido con todos los requisitos ordenados por la Comisión de Construcción del Condominio en la presentación del anteproyecto así como los de la Empresa Constructora de su futura Residencia, La Administración concede permiso para el inicio de obras en la finca filial de su propiedad a partir de este momento.

En virtud de lo anterior, sírvase contactar al suscrito a fin de finiquitar detalles previos al inicio de obras.

Sin otro particular y agradeciendo su atención a la presente me es grato suscribirme de usted atentamente.

Nombre del Administrador
Administrador
Condominio (Nombre del Condominio)
Teléfono:
Fax:
Correo electrónico:
Firmas Comité de Construcción: _____ _____

_____ _____

_____

ANEXO 4.
Carta de Inspección de Marcas de Ubicación de la Residencia

Papel membretado empresa Administradora del Condominio

San José, ... de ..... del 200...

Señor (a) (ita)
Nombre del propietario (a) de la finca Filial
Propietario de finca Filial Número:
Presente

Estimado señor (a) (ita):

Por medio de la presente nos permitimos informarle que según lo establece el artículo Construcciones, Modificaciones y Reparaciones" del Reglamento del Condominio, es requisito indispensable que el Supervisor de Ingeniería del condominio verifique la ubicación de las marcas de las paredes externas que se van construir antes de cimentar.

En virtud de lo anterior, le solicitamos muy atentamente se comunique con el supervisor de Ingeniería del condominio, en la oficina de administración, para coordinar este trabajo y para que ambos, Propietario y Supervisor de Ingeniería, firmen esta carta en señal de aprobación de la ubicación correcta de la construcción de la residencia.

Sin otro particular y agradeciendo su atención a la presente me es grato suscribirme de usted atentamente.

Nombre del Administrador
Administrador
Condominio (Nombre del Condominio)
Teléfono:
Fax:
Correo electrónico:

Firmas en señal de Aprobación:

_____ _____
Propietario Supervisor de Ingeniería

ANEXO 5.
Carta de Obligaciones de Compañía Constructora

Papel membretado de la empresa Constructora

San José, ... de ..... del 200...

Señor (a) (ita)
Nombre del Administrador del Condominio
Administrador de (Nombre del Condominio)
Presente

Estimado señor (a) (ita):

El suscrito ……. en mi condición de representante legal de la empresa constructora …….. Cédula jurídica número ……., por este medio me permito confirmar:

a) Que he recibido copia del reglamento de Construcción del Condominio (nombre del Condominio) el cual nos comprometo a cumplir en todos sus alcances.
b) Que el personal asignado a la obra ha sido advertido de los alcances del reglamento de Construcción del Condominio y es comprendido por el mismo.
c) Que reconocemos la potestad del Administrador del Condominio para aplicar sanciones en caso de incumplimiento de nuestra parte.
d) Adjuntamos cheque # ....., del Banco ……., por la suma de US$ 1,000.00 (un mil dólares exactos) como depósito de garantía para responder por cualquier daño producido por nosotros en el proceso constructivo a la infraestructura del Condominio o propiedades vecinas. Entendemos que el depósito total o su remanente nos será reintegrado cuando la Administración del Condominio así lo determine una vez finalizada la obra.

Sin otro particular y agradeciendo su atención a la presente me es grato suscribirme de usted atentamente.

Nombre del funcionario
Representante Legal
Nombre de la empresa constructora
Teléfono:
Fax:
Correo electrónico: