



## REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MADERO NEGRO

*Modificado en Asamblea General Extraordinaria de Condóminos del 30 de agosto del 2016.*

El Condominio se regirá por el siguiente Reglamento de Administración y Funcionamiento: **CAPÍTULO PRIMERO: ENUNCIACIÓN, ALCANCES Y VIGENCIA.** UNO: Las disposiciones del presente Reglamento de Administración y Funcionamiento del "Condominio Horizontal Residencial Madero Negro", se formulan en cumplimiento a lo preceptuado en la "Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio", número siete mil novecientos treinta y tres publicada en la Gaceta el veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, con el objeto principal de acatar las disposiciones fundamentales en cuanto a las siguientes materias: a) Las cosas privativas y comunes del Condominio; b) Los derechos y obligaciones de los propietarios, contribución a los gastos comunes y de administración; c) Asamblea de propietarios o condóminos; d) La administración del Condominio; e) Servidumbres y otros; f) Infracciones, sanciones y debido proceso; g) Uso de las cosas privativas y comunes del Condominio; h) Planta de tratamiento de aguas residuales; i) Proceso de construcción y reparación; j) Normas de diseño constructivas; k) Lineamientos ambientales, y; l) Disposiciones varias y transitorias. DOS: La naturaleza de todas las fincas filiales es "terreno apto para construir, únicamente con fines residenciales", por lo que el presente Reglamento es obligatorio para todos y cada uno de los propietarios del Condominio y para sus sucesores o derecho habientes a cualquier título. También es obligatorio para toda persona que por contrato o por decisión judicial, adquiera el uso y goce de una o más fincas filiales. Todo propietario que alquile, preste o ceda el usufructo de cualquier finca filial, estará en la obligación de hacer constar en cada contrato de alquiler, uso o usufructo, la obligatoriedad del inquilino, ocupante y usufructuante, de respetar y acatar todas las disposiciones de este Reglamento de Administración y Funcionamiento y de las disposiciones que la Asamblea de Condóminos acuerde, incluyendo la distribución de los gastos de administración, mantenimiento, vigilancia y demás que así se definan. TRES: Cualquier pacto de reserva celebrado entre las personas mencionadas en el artículo anterior, que en alguna forma altere o modifique el régimen jurídico establecido, es absolutamente nulo y por consiguiente no tendrá efecto alguno ante terceros incluyendo al Condominio y sus condóminos. CUATRO: Este Reglamento entrará en vigencia al quedar inscrito el condominio en la sección de Propiedad Horizontal del Registro Público. CINCO: Para todos los efectos legales de este Reglamento, cuando se haga referencia a "finca", deberá entenderse que es cada una de las fincas filiales que conforman el Condominio y por "Ley" la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número siete mil novecientos treinta y tres. **CAPÍTULO SEGUNDO: LAS COSAS PRIVATIVAS Y COMUNES DEL CONDOMINIO.** SEIS: Cada condómino además de ser propietario de su finca filial, tiene derecho sobre todo lo que sea de uso común del Condominio. Se consideran cosas comunes aquellas de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las filiales o solo a algunas de ellas, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el presente Reglamento. SIETE: Las cosas comunes de uso y disfrute pueden ser objeto de arrendamiento, siempre y cuando el producto de dicho arrendamiento se incorpore al ingreso común del condominio, conforme a lo dispuesto al respecto en la Ley y en el presente Reglamento. OCHO: También son cosas comunes las cosas o partes del Condominio que en Asamblea de Condóminos por acuerdo unánime de todos los propietarios, decidan que tengan ese carácter, aunque por su naturaleza no lo sean ni sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del Condominio. NUEVE: Cada propietario tiene derecho sobre las cosas comunes en proporción al coeficiente de copropiedad conforme lo indica la escritura constitutiva. Este derecho es inseparable del dominio y no puede ser objeto de enajenación o gravamen. La responsabilidad de cada propietario con relación a las cosas comunes también se determina en la misma proporción. DIEZ: Todos los condóminos están obligados a velar porque se haga el uso debido de las cosas comunes y comunicar al Administrador de cualquier hecho o acto que pudiera



poner en peligro la conservación y seguridad de las mismas o que se considere un goce abusivo de las mismas. ONCE: La administración y conservación de las cosas comunes corresponde a la Asamblea de Propietarios y al Administrador. CAPÍTULO TERCERO: LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS COMUNES Y DE ADMINISTRACIÓN. DOCE: Cada propietario tiene el dominio exclusivo de todo lo que constituya y forme parte integral de su finca filial y que no tenga carácter de cosa común. TRECE: Todo propietario tiene derecho a disponer libremente de su finca filial, quienes podrán transferir por cualquier título su finca filial o constituir sobre ella derechos reales o personales, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, siempre y cuando no esté en contraposición a lo dispuesto en la Ley, este Reglamento y lo dispuesto por la Asamblea de Condóminos. Previo a traspasar el dominio, el interesado deberá comunicarlo por escrito al Administrador, quien dentro de los cinco días naturales siguientes deberá certificar si se encuentra o no al día en el pago de las cuotas de mantenimiento, sanciones monetarias y multas. CATORCE: Cada propietario es responsable de los gastos de conservación y mantenimiento de su finca filial, así como de la reparación y modificación de sus edificaciones. También será responsable en el caso de que se contravenga el ordenamiento jurídico y cause daños y/o molestias al condominio o alguno de sus condóminos. Asimismo, pagará también de su propia cuenta los impuestos, tasas o contribuciones fiscales, municipales o de cualquier índole que afecten su finca filial en particular. Cada finca filial cuenta con la respectiva acometida de fluido eléctrico, telefónica y de cable visión, paja de agua potable, así como con prevista de aguas residuales las cuales únicamente podrán ser utilizadas para uso doméstico. QUINCE: Todo propietario está obligado a efectuar la reparación del caso por los daños y perjuicios ocasionados con su acción como producto de la construcción, de la remodelación, del uso y del disfrute de su finca filial, a cualquiera de los otros condóminos o cosas y áreas comunes del Condominio al ser requerido por el Administrador. De no ser así, el Administrador, dispondrá lo conveniente, para que la reparación se lleve a cabo, a costa del propietario causante del daño. En caso de renuencia al pago correspondiente, tal monto se incluirá en la factura de la siguiente cuota de administración y mantenimiento que debe cancelar dicho condómino, formando un monto único e indivisible, de tal forma que si el propietario se negare a pagar dicha suma, el Administrador podrá compelerlo al pago siguiendo el procedimiento establecido en la Ley correspondiente y este Reglamento. DIECISÉIS: Todo propietario será responsable solidariamente por los daños y perjuicios a las cosas comunes del Condominio ya sea por culpa o negligencia, causados por él, las contratadas por él, por terceros a los que él le haya permitido el ingreso al Condominio y por las personas a quienes hubiere traspasado, a cualquier título, el uso y goce de su finca filial, debiendo sufragar el costo de su reparación. En caso de negarse a ello, se aplicará lo previsto en el artículo anterior. DIECISIETE: Todos los condóminos deben de suministrar una dirección de correo electrónico a la Administración, la cual será la vía oficial en que el Administrador se comunicará con ellos. Esta será utilizada para todo tipo de convocatorias a Asambleas y comunicaciones que el Administrador requiera hacerles llegar, por lo cual los condóminos están obligados a mantener actualizada dicha dirección ante la Administración. DIECIOCHO: Cuota de administración y mantenimiento. Se denominará "CUOTA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO" a los gastos de innovación, mantenimiento, modificación y reparación de las partes y cosas comunes de todo el Condominio que incluyen el mantenimiento de parques y zonas verdes comunes, zonas de servicios comunes, limpieza y mantenimiento de calles, operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales, que incluye la operación y mantenimiento del sistema de riego de las zonas verdes comunes con el agua tratada (efluente) de la planta de tratamiento, recolección de basura doméstica, limpieza de fincas filiales no construidas, luz y agua potable de zonas comunes y áreas de servicio, pago de los impuestos, tasas o contribuciones fiscales o municipales que graven todo el Condominio, y del seguro de las áreas comunes que establece la Ley y otros gastos comunes, tales como servicios de administración, vigilancia y cualquier otro que la administración así considere para el cumplimiento de su cometido conforme le corresponda,



así como cualquiera otro gasto que la Asamblea de condóminos designe como tal. Los propietarios de las distintas fincas filiales del Condominio están obligados a contribuir mensualmente a la CUOTA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO, en la forma y proporción equivalente al coeficiente de copropiedad, conforme lo indica la escritura constitutiva. DIECINUEVE: De igual forma los propietarios deberán cubrir las cuotas extraordinarias que se acuerden en Asamblea de acuerdo a la proporción del coeficiente de copropiedad de cada finca filial, conforme lo indica la escritura constitutiva. VEINTE: Se instalará personal de seguridad en el Condominio cuando sea requerido según el criterio del Administrador, con el objeto de controlar el acceso de personas y resguardar la infraestructura del Condominio, gasto al cual están obligados a contribuir mensualmente todas las fincas filiales de acuerdo al coeficiente de copropiedad. VEINTIUNO: El costo del Mantenimiento de Filiales No Construidas deberá ser sufragado de acuerdo al coeficiente de copropiedad y en forma proporcional, solo por los propietarios con fincas filiales no construidas. Los costos de Recolección de Basura Doméstica serán cubiertos solo por los propietarios con fincas filiales construidas o en proceso de construcción, estableciendo para ello el Administrador un monto por unidad habitacional, de tal forma que se cubran todos los costos anuales de dicho servicio. VEINTIDÓS: En el caso de que el agua potable no sea suministrada al Condominio por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) y se le suministre por extracción mediante pozo concesionado, la operación, gestión y mantenimiento del mismo, deberá ser contratada a terceros o al Administrador de uno de los beneficiarios o concesionarios de dicho pozo, en convenio con los otros beneficiarios o concesionarios, si los hubiere. Quien administre dicha facilidad debe contar con experiencia comprobada en la operación de sistemas de suministro de agua potable mediante pozos. El condominio y cada condómino deberán cancelar el monto cobrado por costos de operación, gestión y mantenimiento del sistema de agua potable. VEINTITRÉS: La cuota de administración y mantenimiento y sanciones monetarias entre otros, deben ser canceladas al Administrador a más tardar el día diez de cada mes como fecha límite de pago. Las cancelaciones realizadas con posterioridad a esta fecha, devengarán una multa del dos por ciento por mes o fracción de mes vencidos, sobre el monto total del recibo emitido incluidas las sanciones monetarias, si las hubiere. El pago de esta multa debe realizarse en el momento de la cancelación del recibo total. Será suficiente para imponer este recargo la certificación por escrito del Administrador de que el pago no ha sido efectuado, además deberá cubrir el pago de ambas costas en el caso de una eventual ejecución, sin perjuicio de otras sanciones que indique la Ley. VEINTICUATRO: La finca filial queda afectada, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el Condominio. Las cuotas de administración y mantenimiento adeudadas por los Condóminos, así como las multas, sanciones monetarias y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen preferente 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. VEINTICINCO: El atraso en el pago de una o más cuotas de administración y mantenimiento faculta al Administrador a suspender el suministro de agua potable a la finca filial hasta tanto no se cancelen todos los montos adeudados. El propietario o inquilino deberá pagar previamente la suma que determine el Administrador como costo de reconexión del servicio. VEINTISÉIS: Los propietarios están obligados, previa solicitud y justificación por escrito por parte del Administrador, a permitir en sus respectivas fincas filiales, el acceso y paso de las personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar las obras indispensables de mantenimiento, conservación y reparación que sean necesarios para las partes o cosas comunes y privadas del Condominio y que solo se puedan llevar a cabo o efectuar mediante el acceso a través de una determinada finca filial. El Administrador por su parte, tomará todas las medidas conducentes a efecto de que la ejecución de los trabajos, causen la menor molestia o daño al propietario o inquilino de la finca filial. CAPÍTULO CUARTO: ASAMBLEA DE PROPIETARIOS O



CONDÓMINOS. VEINTISIETE: La Asamblea de Propietarios es la autoridad suprema del Condominio y la constituyen todos los propietarios de las distintas fincas filiales. Se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres primeros meses del año calendario y extraordinariamente cuando lo amerite. Serán convocadas por el Administrador o los condóminos que representen un tercio de la proporcionalidad del Condominio según la escritura constitutiva. En cada Asamblea, como acto previo se verificará que los poderes aportados cumplan con las formalidades de ley, el quórum, el estado de cuenta de los presentes (que estén al día en el pago de sus obligaciones con el condominio) y seguidamente se nombrará un Presidente, quien dirigirá los debates y un Secretario, quien tomará el acta en el libro respectivo, acta que será firmada por dicho Presidente, el Secretario y por los condóminos que quisieren hacerlo. El Administrador, puede ser nombrado Presidente o Secretario de la Asamblea de Condóminos, si la misma así lo decide. VEINTIOCHO: Corresponderá a la Asamblea Ordinaria de Propietarios: a) Aprobar o improbar el proyecto de presupuesto anual de gastos comunes del Condominio, esto incluye los ordinarios y extraordinarios que se puedan programar, de acuerdo al criterio del Administrador. Este presupuesto debe estimar en detalle todos los ingresos y egresos necesarios; además, deberá estimar el monto de la cuota que en promedio cada propietario deberá pagar mensualmente en proporción al valor de su finca filial para sufragar los gastos comunes de la administración y los que conforman la cuota de administración y mantenimiento; b) Nombrar o remover al Administrador, así como fijar el emolumento que ha de percibir por su labor; c) Conocer del informe del Administrador sobre las principales labores y actividades desarrolladas durante el último periodo; d) Conocer el informe de los estados financieros y ejecución presupuestal que el Administrador debe rendir. VEINTINUEVE: Corresponderá a la Asamblea Extraordinaria de Propietarios: a) Resolver sobre la materia que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio pone bajo su competencia; b) En general conocer y decidir, en todos los asuntos de interés general para el conjunto de condóminos, acordando las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del Condominio y sus servicios. TREINTA: Todas las convocatorias a Asamblea serán realizadas mediante cualquiera una de las siguientes formas; correo electrónico, publicación en el periódico oficial La Gaceta, publicación en un diario de circulación nacional, correo certificado o carta entregada en el domicilio del condómino, con diez días naturales de antelación, no contándose para tales efectos ni el día de la publicación ni el de la celebración de la Asamblea, debiendo indicarse en tales convocatorias el lugar en donde se celebrará tal Asamblea, en primer término, en el Centro Campero Los Reyes o en otro lugar, a juicio del Administrador, siempre en procura de las mayores y mejores facilidades para los Condóminos, sobre todo en cuanto a cercanía y acceso, con el objeto de pretender la mayor asistencia posible. En la convocatoria se debe indicar el día y la hora de primera y segunda convocatoria que podrán hacerse para el mismo día siempre que estén separadas una de la otra por un lapso de treinta minutos cuando menos, y haciendo notar el lugar exacto de la misma, los puntos a tratar en agenda y el lugar donde estarán disponibles los documentos requeridos para la Asamblea, según este Reglamento y la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio lo establezca. TREINTA Y UNO: Los acuerdos se tomarán por mayoría simple, salvo que se requiera una mayoría calificada de votos, conforme lo dispone la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. TREINTA Y DOS: Los acuerdos de las Asambleas se consignarán en un libro de actas, debidamente legalizado por la autoridad competente, que estará al cuidado del Administrador, quien será responsable del mismo. En todo caso, el voto de cada propietario o representante de un condómino, valdrá en proporción al valor porcentual o coeficiente de copropiedad, respecto al valor total del Condominio, no pudiéndose fraccionar el mismo. TREINTA Y TRES: En los casos de que la finca filial esté inscrita a nombre de una persona física, su propietario debe presentar su cédula de identidad, pasaporte o cédula de residencia, en las Asambleas. Si la finca filial está inscrita a nombre de una persona jurídica, el representante legal deberá presentar estudio original certificado de la propiedad, emitido por el Registro de la Propiedad o Notario Público, personería jurídica original. Los documentos de identidad del dueño y/o representante de la empresa, deben de



coincidir con los indicados en el Registro Público y cualquier otra que por disposición legal se llegara a establecer. Los condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas por otros condóminos o terceros, mediante carta poder debidamente autenticada por un Notario Público y con la respectiva certificación de personería, en caso de ser persona jurídica a quien se represente. De conformidad con la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, los arrendatarios podrán asistir a las Asambleas, con voz pero sin voto, previa demostración de su condición de inquilino, mediante nota firmada por el dueño de la finca filial y autenticada por un Notario Público o copia certificada por Notario Público del contrato de alquiler. Además, debe presentar certificado de propiedad emitido por el Registro Nacional o Notario Público, personería jurídica original en caso de ser una empresa dueña de la finca filial. Todas las personerías jurídicas, certificaciones del Registro de la Propiedad y autenticaciones de Notario Público no deben de tener más de UN MES de emitidas. Las cédulas de identidad, pasaportes o cédula de residencia deben estar vigentes para el día de celebración de la Asamblea de Condóminos. Todas las personerías jurídicas deben cumplir con las leyes y reglamentos que se promulguen y que garanticen la vigencia y la validez de las personerías jurídicas. Los condóminos que no se encuentren al día en el pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias del condominio, tendrán voz pero no tendrán derecho a voto. **CAPÍTULO QUINTO: LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO. TREINTA Y CUATRO:** El cuidado y vigilancia de los bienes, servicios y gastos comunes del Condominio, estarán a cargo de un Administrador, que podrá ser persona física o jurídica y quien actuará con facultades de Apoderado General sin límite de suma, de conformidad con lo que estipula el artículo mil doscientos cincuenta y cinco del Código Civil. El Administrador está autorizado para la apertura y manejo de cuentas corrientes, ahorros o inversiones a nombre del Condominio en cualquier institución bancaria. El registro de las firmas giradoras para el manejo de dichas cuentas, deberá ser mancomunada de cualquiera de las siguientes formas: El Administrador o su representante legal, con un funcionario del Condominio o del Administrador, si esta última es una persona jurídica, o con un Condómino designado por la Asamblea de Condóminos para estos fines. En su primera Asamblea los condóminos elegirán al Administrador del Condominio, quien durará en su cargo por un período de cinco años. Los siguientes nombramientos serán por períodos de dos años pudiendo ser reelectos. En caso de que el nombramiento recayera en una persona jurídica, ésta designará a la persona o personas físicas que ejercerán en su nombre y representación las funciones correspondientes. Serán causales de remoción del Administrador cuando incumpla, sin que medie justa causa, cualesquiera de sus obligaciones que el ordenamiento jurídico, la "Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio", su reglamento, este reglamento y cualquier acuerdo de Asamblea General de Condóminos, siempre y cuando se apruebe dicha remoción por votación de los condóminos que representen dos terceras partes de los presentes en la Asamblea General Extraordinaria respectiva. **TREINTA Y CINCO:** El Administrador devengará una remuneración mensual que le será asignada por la Asamblea de Condóminos que lo elija. **TREINTA Y SEIS:** El Administrador recaudará las cuotas ordinarias, extraordinarias, sanciones monetarias y multas que deberán cancelar los condóminos y manejará los fondos provenientes de ellas de conformidad con el presupuesto aprobado por la Asamblea de Propietarios. Tales fondos y cualesquiera otros que maneje el Administrador, deberá depositarlos en cuentas corrientes a nombre del Condominio en cualquiera de los bancos legalmente acreditados en el país. **TREINTA Y SIETE:** El proyecto de presupuesto anual deberá estar a disposición de los propietarios por lo menos con cinco días hábiles de antelación a la fecha de celebración de la Asamblea que lo conocerá. El lugar donde estará disponible debe ser indicado por el Administrador en la convocatoria que se haga de la misma. **TREINTA Y OCHO:** El proyecto de presupuesto anual para gastos se recargará en un cinco por ciento sobre el importe efectivo hasta completar el veinte por ciento del proyecto de presupuesto anual de gastos totales, para crear un fondo de reserva que pueda resolver las necesidades extraordinarias de conservación y reconstrucción, previa aprobación de la Asamblea y debidamente justificado por el Administrador; este fondo también servirá para suplir



necesidades de flujo de caja ante cualquier atraso en las recaudaciones de los propietarios, y al mismo deberán contribuir todas las fincas filiales excepto aquellas que pertenezcan al Desarrollador. Cuando disminuyere el porcentaje de tal fondo, se volverá a imponer un recargo en la cuantía y forma que lo acuerde la Asamblea de Condóminos, hasta completar de nuevo la suma mencionada. Los faltantes o excedentes anuales del Condominio también se registrarán en ese fondo de reserva. Se debe incluir en la cuota de administración y mantenimiento un monto, que debe ser aprobado en Asamblea Ordinaria, para crear un fondo de reserva para ser utilizado en el mantenimiento de las calles del Condominio. Todas las fincas filiales deberán aportar en forma proporcional de acuerdo a su coeficiente de propiedad. Las fincas filiales a título del Desarrollador no deberán contribuir para esta reserva. CAPÍTULO SEXTO: SERVIDUMBRES Y OTROS. TREINTA Y NUEVE: CALLE BOULEVARD. Este Condominio y otras fincas que en la actualidad son propiedad de la sociedad Los Reyes, S.A., otorgan y reciben servidumbres para que en conjunto conformen y compartan la vía que se proyecta construir y que se denominará "CALLE BOULEVARD". Ésta entroncará al norte con la calle pública que comunica las comunidades de la Guácima Arriba y Las Vueltas de la Guácima y al sur con la calle pública denominada Avenida Paseo del Centro Campero, y se irá construyendo por tramos. La CALLE BOULEVARD se utilizará para instalar la infraestructura necesaria para recibir los servicios públicos y garantizar el tránsito de personas y vehículos en ambos sentidos, a favor de todos los fundos dominantes y sirvientes. CUARENTA: CALLE BOULEVARD-CRMN. La "CALLE BOULEVARD-CRMN" es un tramo de la denominada CALLE BOULEVARD, y entronca al sur con la "CALLE BOULEVARD-CRLM" que se describirá más adelante, y al norte con la finca dos – ciento noventa y ocho mil cuatrocientos cuarenta y nueve – cero cero cero, en medio Quebrada Salitral. La CALLE BOULEVARD-CRMN es una servidumbre que el Condominio Horizontal Residencial Madero Negro otorgó a favor de la finca dos - tres mil seiscientos cuarenta y cinco – M - cero cero cero, que es el Condominio Horizontal Residencial Los Manzanos, la finca dos – quinientos veinte seis mil cincuenta y nueve – cero cero cero y la finca dos-ciento noventa y ocho mil cuatrocientos cuarenta y nueve – cero cero cero, siendo en la actualidad propietaria de estas dos últimas fincas la sociedad Los Reyes, S.A. CUARENTA Y UNO: CALLE BOULEVARD-CRLM. La "CALLE BOULEVARD-CRLM" es un tramo de la denominada CALLE BOULEVARD, y entronca al sur con la calle pública denominada Avenida Paseo del Centro Campero y al norte con la CALLE BOULEVARD-CRMN. Dicha CALLE BOULEVARD-CRLM es una servidumbre que el Condominio Horizontal Residencial Madero Negro recibió de la finca dos - tres mil seiscientos cuarenta y cinco – M - cero cero cero, correspondiente al Condominio Horizontal Residencial Los Manzanos y está inscrita bajo el tomo dos mil catorce, asiento doce mil cuarenta y tres, secuencia cero uno. CUARENTA Y DOS: Todas las servidumbres indicadas anteriormente también son a favor de los posibles lotes, parcelas o fincas que puedan ser segregados de cualquiera de los fundos beneficiarios. CUARENTA Y TRES: MANTENIMIENTO. El mantenimiento de la CALLE BOULEVARD-CRMN será responsabilidad del Condominio Horizontal Residencial Madero Negro. El mantenimiento de la CALLE BOULEVARD-CRLM está bajo la responsabilidad del Condominio Horizontal Residencial Los Manzanos. CUARENTA Y CUATRO: El costo del mantenimiento de la CALLE BOULEVARD-CRMN y la CALLE BOULEVARD-CRLM será asumido por todos fundos dominantes y sirvientes en forma proporcional al área de los lotes, parcelas o fincas, según sus planos catastrados. En el caso de los fundos dominantes, éstos deberán contribuir al costo del mantenimiento a partir del momento en que empiecen a utilizar la infraestructura instalada en las servidumbres para recibir servicios o se utilice para el tránsito de vehículos o personas para el proceso constructivo o de venta. CUARENTA Y CINCO: Cualquiera de los fundos beneficiarios de una servidumbre podrá renunciar al uso de la misma y por ende estará exento del pago del mantenimiento de la CALLE BOULEVARD. CUARENTA Y SEIS: El Condominio Horizontal Residencial Madero Negro deberá aceptar a su favor futuras servidumbres para terminar de conformar la denominada CALLE BOULEVARD. CUARENTA Y SIETE: El Condominio Horizontal Residencial Madero Negro deberá contribuir, en



forma proporcional al área de su finca matriz respecto a las áreas de otros fundos dominantes y sirvientes, en el costo del mantenimiento de la CALLE BOULEVARD, en aspectos tales como el mantenimiento de la infraestructura, zonas verdes, superficie de rodamiento, aceras, cunetas, cordones y caño, personal y dispositivos de seguridad, y cualesquiera otros que pudieran derivarse y que son inherentes a la naturaleza y funcionamiento de la CALLE BOULEVARD. CUARENTA Y OCHO: Los fundos dominantes y sirvientes de la CALLE BOULEVARD, están autorizados para hacer las mejoras que sean necesarias, pero deberán asumir la totalidad de los costos involucrados y su eventual mantenimiento. CUARENTA Y NUEVE: Las mejoras, obras, sistemas y personal de seguridad que sean hechas o destacados en las áreas establecidas como servidumbres, podrán ser realizados, siempre y cuando no se menoscaben los derechos concedidos entre los fundos en las servidumbres indicadas y eventualmente creadas en el futuro, para la conclusión de la CALLE BOULEVARD. CINCUENTA: De conformidad con el artículo cuarenta y uno del Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR, se autoriza a la Administración para que, en caso de que sea necesario, realice los actos indispensables y suscriba los documentos pertinentes para formalizar la constitución y/o cesión de derecho a favor de las instituciones del Estado o de empresas privadas de servicios públicos, de las servidumbres sobre áreas comunes del condominio que se requieran para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos sin necesidad de acuerdo previo por parte de la Asamblea de Condóminos ni la comparecencia de los propietarios de las fincas filiales.. Para dicho fin queda debidamente autorizada la Administración del condominio a comparecer ante un Notario Público de su elección a suscribir la o las escrituras de constitución y/o cesión de derecho de servidumbre a favor de cada una de las empresas públicas y/o privadas que corresponda. De igual manera queda debidamente autorizada la Administración del Condominio para que realice los actos indispensables y suscriba los documentos pertinentes para formalizar la aceptación de servidumbres de paso y servicios, que puedan ser constituidas a favor de la finca matriz y fincas filiales del condominio, sin necesidad de acuerdo previo por parte de la Asamblea de Condóminos ni la comparecencia de los propietarios de las fincas filiales. CAPÍTULO SÉPTIMO: INFRACCIONES, SANCIONES Y DEBIDO PROCESO. CINCUENTA Y UNO: Todos los propietarios, arrendatarios, residentes de las fincas filiales, visitantes, trabajadores en general y cualquier otra persona que ocupe, posea o visite la finca filial por cualquier título, deberán acogerse a las regulaciones establecidas en la Ley, el presente Reglamento, sus modificaciones, las leyes y regulaciones especiales aplicables en su caso y disposiciones ordenadas por la Administración. Se establecerá un Comité de Disciplina y Vigilancia, conformado por el Administrador y dos condóminos, quienes serán de nombramiento de la Asamblea de Propietarios y durarán en sus cargos hasta su renuncia o remoción por parte de la Asamblea, quienes serán los encargados de llevar los procedimientos sancionatorios, ejercer y tomar las acciones a que se refiere la ley y este Reglamento. CINCUENTA Y DOS: Corresponde al Administrador recibir e investigar las quejas, denuncias y disputas que se le presenten o que le consten directamente y las presentará para su consideración al Comité de Disciplina y Vigilancia, quienes aplicarán el debido proceso de acuerdo a lo indicado en este Reglamento. CINCUENTA Y TRES: Previo al establecimiento de las sanciones contempladas en este Reglamento y en la Ley, el Comité de Disciplina y Vigilancia seguirá el siguiente procedimiento: a) Deberá notificar por escrito de la falta al involucrado (s), así como de las medidas correctivas a tomar y la sanción monetaria, en el caso que aplique; b) Recurso de revocatoria: El involucrado (s) podrá objetar por escrito la sanción dentro de los tres días hábiles que comenzarán a correr a partir del día siguiente hábil a la comunicación; en caso de no hacerlo se tendrá por firme; c) Una vez declarada en firme, se le concederá un plazo de cinco días hábiles, que comenzarán a correr a partir del día siguiente hábil a la comunicación, para adoptar las medidas correctivas del caso y pagar la sanción monetaria que hubiere sido fijada; d) Si el involucrado (s) objeta la sanción, se convocará a una audiencia con el Comité de Disciplina y Vigilancia en un plazo no mayor de cinco días hábiles luego de recibido el recurso de



revocatoria por escrito. Dicho Comité dispondrá de cinco días hábiles para emitir por escrito su resolución final y se le concederá al involucrado (s) un plazo de cinco días hábiles a partir de la comunicación por escrito de la resolución para adoptar las medidas correctivas del caso y pagar la sanción monetaria que hubiere sido fijada; e) Recursos de apelación. Luego de la audiencia el involucrado (s) podrá apelar la sanción impuesta ante la Asamblea de Propietarios quienes en sesión extraordinaria resolverán el tema. Para este efecto el involucrado (s) enviará una nota al Administrador solicitando dicha convocatoria y el Administrador deberá de realizarla en un plazo no mayor a tres meses contados a partir de la recepción de la misma. Todo recurso de apelación deberá interponerse dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación de la decisión tomada. La Asamblea resolverá el recurso por mayoría simple de los presentes. CINCUENTA Y CUATRO: En caso de que las sanciones monetarias no sean canceladas en el tiempo estipulado, se procederá a aplicar las multas y procedimientos de cobro dispuestos en este Reglamento. CINCUENTA Y CINCO: En cuanto a las medidas correctivas, de no ser estas ejecutadas por el Propietario dentro del término indicado, podrá el Administrador ejecutarlas cobrando al Propietario los gastos en que se incurran. CINCUENTA Y SEIS: Todos los acuerdos tomados por el Comité de Disciplina y Vigilancia serán registrados y firmados en un libro de actas que se llevará para tales efectos. CINCUENTA Y SIETE: Todas las sanciones monetarias indicadas en este Reglamento son expresadas en dólares de los Estados Unidos de América y se deberán de cancelar en colones utilizando el tipo de cambio de venta de referencia Banco Central de Costa Rica del día que se imponga dicha sanción monetaria. CINCUENTA Y OCHO: Cuando corresponda: a) Todas las sanciones monetarias indicadas en este Reglamento se aplicarán en forma mensual o fracción de mes hasta que se corrija la falta; b) Se podrá suspender en forma inmediata la construcción o cualquier trabajo que se realice en la finca filial, además de la sanción monetaria estipulada en este Reglamento. CINCUENTA Y NUEVE: Cualquier sanción monetaria que se imponga puede ser incluida en el recibo de la cuota de administración y mantenimiento del mes siguiente de impuesta la misma. Su pago debe realizarse en el momento de la cancelación del recibo total de acuerdo a la fecha límite de pago mensual indicada en este Reglamento. Todas aquellas faltas no contempladas en el presente Reglamento con una sanción específica y diferente pagarán la suma de quinientos dólares. CAPÍTULO OCTAVO: USO DE LAS COSAS PRIVATIVAS Y COMUNES DEL CONDOMINIO. SESENTA: A los propietarios, arrendatarios, residentes de las fincas filiales, visitantes trabajadores en general y a cualquier otra persona que ocupe, posea o visite la finca filial por cualquier título, les está prohibido: a) Destinar la finca filial a usos contrarios a la moral, las buenas costumbres o a usos diferentes del que está destinada; b) Perturbar con ruidos y escándalos o de cualquier otra manera, la tranquilidad de los condóminos. Se deben evitar molestias para los demás, procurando en todo momento una convivencia tranquila y pacífica; c) Tener en la finca filial o cualquier área del Condominio, objetos, materiales explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos o que puedan producir enfermedades infectocontagiosas, así como materiales que entrañen peligro para la seguridad de las unidades habitacionales o perjudiciales para las personas o de aquellos otros materiales que produzcan malos olores, humo o cualquier clase de molestias, o que puedan atentar contra la salud en cualquier forma; d) Desarrollar actividades de tipo comercial, industrial o culto que comprometan la seguridad y tranquilidad del Condominio; e) La tenencia de loros, pericos o cualquier ave "gritona", ganado caballar, bovino, porcino, caprino, ovejuno, avícola, granjas o apiarios, dentro de los límites del condominio. Tampoco se permitirán los perros de las razas "Pit Bull", "Bull Terrier", "Dóberman", "Rotwiller", "Boxer", "American Staffordshire Terrier (o Staffordshire Bull Terrier o Staffordshire Terrier Americano o Amstaff o American Stafford)", "Bullmastiff", "Dogo", "Fila Brasileiro", "Mastín Napolitano", "Presa Canario", "Tosa Japonés" o de cualquier otra de alta peligrosidad según sea el criterio del Administrador. Cada dueño o residente autorizado podrá tener en su finca filial hasta dos mascotas domésticas, tales como gatos o perros hasta de sesenta kilogramos, así como pequeñas aves ornamentales y peces. Dichas mascotas, según corresponda, deben estar vacunadas y deben cumplir con las normas y leyes especiales para





la tenencia de las mismas, siempre y cuando dicha tenencia no viole otras disposiciones contenidas en el presente Reglamento y las leyes de la República de Costa Rica. Estos animales según sea el caso, no podrán deambular desatendidos por las instalaciones o calles del Condominio, únicamente podrán salir de la finca filial acompañados de sus respectivos dueños, quienes en todo momento los deberán tener bajo control. Cada dueño o residente autorizado será responsable de limpiar o recoger los desechos fecales de sus mascotas en el momento en que se produzcan, así como mantener libre de malos olores los lugares donde dichos animales permanezcan. Los condóminos deberán presentar, cuando la Administración lo solicite, los permisos oficiales de tenencia de animales que rijan para estos casos; Queda totalmente prohibido la tenencia de cualquier tipo de reptil como mascota; f) Colocar rótulos de venta, alquiler u otros de cualquier clase en las fincas filiales, caseta de vigilancia u otra zona del Condominio, salvo aquellos relacionados con y durante el proceso de las actividades constructivas y las gestiones de venta por parte de la Empresa Desarrolladora; g) Abandonar o dejar a medio construir una construcción o remodelación por más de dos semanas; h) Utilizar los garajes o cocheras como talleres, oficinas o para cualquier otro fin distinto para el que fueron construidas; i) Arrojar o mantener objetos, desechos, basura doméstica, basura verde, papeles, plásticos, escombros, etc., a los patios, antejardines, zonas verdes comunes, áreas recreativas, así como quemar basura u otros materiales en el interior o exterior de la finca filial. Cada uno de los Condóminos estará obligado a seguir los procesos de reciclaje, eliminación o recolección de desechos que indique la Administración. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de quinientos dólares. SESENTA Y UNO: Dentro del Condominio se permite la circulación de cualquier tipo de vehículos motorizados, siempre y cuando el ruido de los escapes no moleste o perturbe a los condóminos, residentes o visitantes; quienes conduzcan deberán portar la licencia respectiva. La velocidad a que circulen debe ser acorde a la señalización vial. Su circulación por las áreas comunes, está vedada, y tampoco es permitido estacionar vehículos de cualquier clase en las áreas comunes o cualquier otro sitio del Condominio no autorizado por la Administración. El uso de motocicletas, cuadraciclós u otros vehículos similares, deberán observar las mismas restricciones indicadas para los vehículos motorizados y, según sea del caso y el uso que se le quiera dar, podrán ser regulados, restringidos o prohibidos, de acuerdo a lo que considere oportuno el Administrador. Todos los vehículos que transiten por el Condominio deberán acatar todas las disposiciones establecidas por la Ley de Tránsito. En caso de accidentes, deberán presentarse las reclamaciones civiles que correspondan por parte de los interesados, o bien conciliarse los reclamos entre los afectados, y el Condominio y la Administración no tendrán responsabilidad alguna. El incumplimiento de lo antes señalado en este artículo conllevará una sanción de quinientos dólares. SESENTA Y DOS: La basura doméstica deberá depositarse en bolsas plásticas dentro de recipientes o contenedores sanitarios móviles con tapa, o bien en los depósitos para basura ubicados dentro del Condominio. En caso de utilizar recipientes móviles estos podrán permanecer en las zonas verdes o jardines de las fincas filiales solamente el día la recolección de basura; una vez se de la misma, estos deberán colocarse en algún lugar no visible para terceros dentro de las áreas privativas de las fincas filiales. No deberá disponerse de la basura en otra forma que no sea la anteriormente indicada. Anaqueles metálicos, de concreto o de cualquier otro material no está permitido colocarlos en zonas comunes. El material de desecho producto de las labores de jardinería que se genere dentro de una finca filial, es responsabilidad de cada condómino o arrendatario disponer del mismo adecuadamente y por su cuenta en el momento en que se genere. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de doscientos cincuenta dólares. SESENTA Y TRES: Reparaciones, Mantenimientos y Modificaciones. Todo Condómino tiene la obligación de ejecutar en su propiedad y por su cuenta, con la premura que el caso requiera, aquellas reparaciones urgentes y mantenimientos requeridos, cuya omisión pueda producir daños o dificultades a los vecinos o a las estructuras de la edificación, su solidez o seguridad, así como muestra de deterioro o descuido. En cada finca filial se deberán conservar los jardines,



áreas verdes o setos, debidamente recortados y mantenidos; no será permitido que estos se llenen de maleza o follaje que den mal aspecto a criterio del Administrador. Asimismo, se deben realizar de manera inmediata en caso de que se requiera los trabajos de reparación de canoas, bajantes, pintura o cualquier otro trabajo de mantenimiento, para evitar que en las fachadas de las casas, el mobiliario o elementos instalados a la vista de otros condóminos, den mal aspecto. En estos casos y de no proceder de acuerdo a la solicitud escrita del Administrador para que se corrijan estas situaciones, este podrá proceder a ejecutar los trabajos correspondientes por cuenta del propietario, cargándole en el próximo recibo de mantenimiento el costo de los mismos y los honorarios profesionales respectivos, fuera de las sanciones pecuniarias establecidas en este Reglamento. Se permite a cada propietario cambiar la forma externa de las fachadas, decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos del resto del condominio. En el caso de que se requiera alguna ampliación de la casa o una reparación o modificación de la fachada, el propietario o su ocupante deberá solicitar previamente por escrito la aprobación del Comité de Construcción; el cual velará que se cumpla con lo estipulado en este Reglamento. Cuando el propietario o su ocupante realice reparaciones, mantenimientos y modificaciones asume la obligación de adquirir de las instituciones respectivas, todos y cada uno de los permisos requeridos para los trabajos a realizar y cumplir con lo establecido en este Reglamento. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de quinientos dólares. CAPÍTULO NOVENO: PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. SESENTA Y CUATRO: Todas las fincas filiales que conforman el Condominio Horizontal Residencial Madero Negro, deberán pagar igualmente los costos correspondientes por el servicio y tratamiento de aguas residuales, así como por la operación y mantenimiento de la misma, incluido el sistema de riego instalado para la disposición final del efluente, se tenga o no construida su residencia en el Condominio, salvo las excepciones indicadas en este Reglamento. No será permitida la construcción de tanques sépticos y todas las edificaciones deberán estar conectadas al sistema general de aguas servidas del Condominio. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de quinientos dólares fuera de la sanción respectiva de demolición de lo construido y hasta tanto no se cumpla con la presente disposición no se le permitirá habitar el inmueble. CAPÍTULO DÉCIMO: PROCESO DE CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN. SESENTA Y CINCO: Comité de Construcción. Todas las construcciones nuevas, remodelaciones y ampliaciones deben acatar y respetar las normas, procedimientos y preceptos del presente Reglamento, además de las regulaciones establecidas en las leyes y reglamentos de la República de Costa Rica. Se establecerá un Comité de Construcción, conformado por tres personas que serán el Administrador, un condómino y un Ingeniero Civil o un Arquitecto, quienes serán de nombramiento de la Asamblea de Propietarios y durarán en sus cargos hasta su renuncia o remoción por parte de esta. La dieta que se les asigne a los Miembros de este comité, le corresponderá establecerla a la Asamblea. Dicho Comité es un ente técnico, que: a) Conoce y resuelve todos los aspectos relacionados con la interpretación de las normas y regulaciones relativos a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción establecidos en este Reglamento; b) Define según su mejor criterio la aceptación o rechazo de las propuestas constructivas presentadas por los Condóminos; c) Tendrá la potestad de emitir regulaciones adicionales que no estén contempladas en este Reglamento en materia de construcción y/o reparación de cualquier edificación en las fincas filiales del Condominio. d) Definirá los trámites a realizar e indicará las directrices a seguir antes, durante y después del proceso constructivo. Le corresponderá al Administrador establecer las tarifas que deben cancelar los condóminos para la revisión del anteproyecto y las revisiones adicionales producto de errores, omisiones, información incorrecta o incompleta del parte del interesado. También le corresponderá al Administrador establecer las tarifas para cubrir los gastos de instalación de los servicios de agua potable (incluye costo de medidor) y conexión telefónica, así como cualquier otra tarifa para la instalación de otros servicios. SESENTA Y SEIS: Recursos de revocatoria y de apelación. Contra las resoluciones de este Comité, cabrán los recursos de



revocatoria y de apelación: a) Recurso de revocatoria: El propietario podrá objetar por escrito las resoluciones dentro de los tres días hábiles que comenzarán a correr a partir del día siguiente hábil a la comunicación de la misma ; en caso de no hacerlo se tendrá por firme; b) Si el condómino responsable objeta la sanción, se convocará en un plazo no mayor de cinco días hábiles luego de recibido el recurso de revocatoria por escrito a una audiencia con el Comité de Construcción. Dicho Comité dispondrá de cinco días hábiles para emitir por escrito su resolución final; c) Recursos de apelación. Luego de la audiencia el condómino responsable podrá apelar ante la Asamblea de Propietarios quienes en sesión extraordinaria resolverán el tema, para lo cual el condómino afectado enviará una nota al Administrador solicitando dicha convocatoria y el Administrador deberá de convocarla en un plazo no mayor a tres meses contados a partir de la recepción de la misma. Todo recurso de apelación deberá interponerse dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación de la decisión tomada. La Asamblea resolverá el recurso por mayoría simple de los presentes; d) Todos los acuerdos sobre recursos de revocatoria y de apelación tomados por este Comité, serán registrados y firmados en un libro de actas que se llevará para tales efectos. SESENTA Y SIETE: Elaboración del Anteproyecto. Previo a la elaboración de los planos constructivos, el condómino deberá someter ante el Comité de Construcción para su estudio, un anteproyecto debidamente firmado por el profesional responsable del mismo. Dicho anteproyecto deberá ajustarse a las disposiciones arquitectónicas y urbanísticas descritas en este Reglamento, y debe contener como mínimo, la planta de ubicación en el lote donde se indiquen los retiros correspondientes, planta de distribución según el número de niveles propuestos, planta de techos indicando las pendientes y acabados propuestos, las cuatro fachadas, planta esquemática de evacuación de aguas pluviales y aguas negras, detalle de inicio, pendiente y construcción de la rampa de acceso de vehículos. Estos anteproyectos deberán ser entregados en la oficina del Administrador. El Comité de Construcción contará con un plazo de dos semanas, contado a partir de recibida completamente en regla toda la documentación indicada, para dictaminar su aprobación o rechazo. SESENTA Y OCHO: Elaboración de planos constructivos y permisos. Una vez aprobado el anteproyecto y previa presentación a los organismos públicos correspondientes, se debe presentar ante el Comité de Construcción una copia de los planos completos del proyecto o remodelación (en papel y digitalizada en formato PDF u otro que solicite la Administración), los cuales deberán incluir: a) Detalles arquitectónicos; b) Detalles estructurales; c) Sistemas eléctricos, sanitarios, pluviales y de cañería; d) Localización del terreno y ubicación de la construcción en el mismo, indicando los retiros; e) Especificaciones de la construcción. SESENTA Y NUEVE: Cartas de disponibilidades. Presentados y aprobados los documentos indicados en el artículo anterior, el Administrador del Condominio emitirá la carta que certifica el suministro de agua potable con base en la disponibilidad otorgada al Condominio. Así mismo el Administrador del Condominio otorgará la carta que certifica la disponibilidad de recolección de aguas negras y de cualquier otro requisito de acuerdo la legislación vigente, que sean necesarios para la aprobación en las entidades que así lo requieran. Todos estos documentos serán entregados en un plazo no mayor a 5 días hábiles luego de presentados todos los requisitos indicados. SETENTA: Visto bueno de inicio de obras. Una vez aprobados los planos por los organismos pertinentes deben presentarse al Administrador los siguientes documentos: a) Un juego completo de los planos constructivos aprobados por la Municipalidad de Alajuela, que deben corresponder con el anteproyecto aprobado por el Comité de Construcción; b) Los formularios de presupuesto y especificaciones de la construcción debidamente completados; c) Si la construcción se va a llevar a cabo por contrato, se deberá presentar una copia del mismo; d) Copia del Contrato de Consultoría inscrito ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, entre el propietario y la compañía constructora o profesional responsable de la ejecución de la obra; e) Declaración comprometiéndose a cumplir todas las regulaciones y directrices indicadas en el Reglamento de Administración del Condominio, y en los documentos informativos complementarios que para estos efectos se emitieren posteriormente; f) Copia del recibo de pago efectuado en las oficinas del



Administrador de la suma correspondiente para cubrir los gastos de instalación de los servicios de agua potable (incluye costo de medidor) y conexión telefónica, la cual se realizará una vez que el proveedor del servicio habilite el mismo en el punto de conexión del Condominio, y; g) Nota emitida por un perito topógrafo colegiado donde haga constar que ha verificado y marcado apropiadamente los linderos de la finca filial a construir. SETENTA Y UNO: Autorización de inicio la obra. Una vez completados estos pasos, el Comité de Construcción del Condominio entregará por escrito al condómino la autorización para que de inicio la obra. El condómino debe solicitar por su cuenta ante el proveedor de energía eléctrica, la instalación del medidor eléctrico provisional correspondiente. SETENTA Y DOS: Sellado de planos. Una vez revisados y aprobados todos los documentos presentados, se procederá, por parte del Comité de Construcción a colocar en los planos el sello de aprobación respectivo, del cual se debe mantener una copia disponible en la construcción. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de doscientos cincuenta dólares. SETENTA Y TRES: Proceso Constructivo. Durante la construcción, el condómino, su profesional responsable y su contratista deberán vigilar las siguientes disposiciones: a) Los materiales de construcción y equipos a utilizarse en la construcción deberán ser almacenados en la finca filial respectiva, no permitiéndose la invasión de calles, terrenos vecinos, zonas verdes o áreas comunes. En caso de utilizar una finca filial vecina, deberá presentar con antelación al Administrador la autorización escrita correspondiente del propietario afectado; b) No deben utilizarse las calles o zonas verdes para efectuar labores de preparación de concreto u otro trabajo similar; c) No se permitirá utilizar las fincas filiales como bodega de materiales u objetos, parqueo de maquinaria, camiones, automóviles, u otros vehículos, sin estarse utilizando para el proceso constructivo; d) Los materiales de construcción sobrantes del proceso constructivo, deberán ser retirados del predio respectivo y fuera del Condominio, por costo y riesgo del condómino, conforme al avance de la obra. Asimismo, se deberán recoger diariamente aquellos, que por la acción del viento u otro elemento puedan ser depositados en las áreas comunes del Condominio u otras fincas filiales; e) Los cobertizos, bodegas y cualquier tipo de construcción provisional deben quedar ubicados dentro del terreno en que se construye; f) Deberá instalarse un servicio sanitario provisional conectado al sistema de alcantarillado sanitario del Condominio o una cabaña sanitaria, mismas que deberán colocarse en un lugar apropiado a criterio del Comité de Construcción; g) El personal que labore en las construcciones no tendrá acceso a las áreas de recreación del condominio; h) Durante el proceso constructivo, no es permitido que los trabajadores duerman o vivan dentro del proyecto, solamente el guarda de la construcción podrá permanecer en el sitio fuera de horas laborales. Este guarda deberá mantener un comportamiento adecuado que garantice el respeto y tranquilidad necesarios a los demás residentes del Condominio, no permitiéndose que deambule por el Condominio ni que visite otras construcciones a ninguna hora, ni le está permitido recibir visitas; i) Deben tomarse las previsiones necesarias para evitar que durante el proceso constructivo, los vehículos que transporten materiales o el personal de construcción, causen daños o infrinjan estas instrucciones. Cualquier daño que se compruebe deberá ser reparado por el propietario de la finca filial en donde se lleva a cabo la construcción, en forma inmediata y por su cuenta. De lo contrario, la Administración procederá con la reparación respectiva con cargo al propietario; j) Cada propietario debe organizar el sistema de vigilancia que considere más apropiado para proteger los materiales y equipos que permanezcan en el sitio de construcción, ya que son los propietarios o las empresas constructoras las responsables directas de sus bienes. La Administración del Condominio, no se hará responsable de custodiar las construcciones ni los materiales que estén allí almacenados; k) Las rampas de acceso a las fincas filiales deben quedar al mismo nivel de la zona verde y su construcción en caso de desnivel, deberá iniciarse de la línea de propiedad hacia adentro. También deberá colocarse una parrilla metálica sobre la cuneta para no obstruir el paso de las aguas pluviales; l) No se permite tender ropa en las afueras de la bodega o en los alrededores de la obra; m) Antes del inicio de las obras, y después del movimiento de tierras, el constructor deberá instalar en el



perímetro del lote, un cerramiento provisional, hecho de emplantado de madera o metal con forro de malla de polietileno de alta densidad (sarán), con la finalidad de aislar la construcción y evitar molestias o inconvenientes a otros Condóminos. Esta malla deberá mantenerse en el sitio y en buen estado hasta la finalización de todos los trabajos de construcción. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de quinientos dólares; n) El ingreso de los camiones y maquinaria pesada al Condominio deberá llevarse a cabo por las rutas y los horarios establecidos por el Comité de Construcción. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de doscientos cincuenta dólares y la suspensión inmediata del ingreso de los trabajadores. SETENTA Y CUATRO: Ingreso y salida de personal y proveedores de construcción. El ingreso y salida del Condominio debe hacerse de acuerdo a los procedimientos que dicte para tal efecto la Administración, cumpliendo al menos las siguientes disposiciones. El ingreso y salida del Condominio debe hacerse únicamente por los accesos autorizados para tales efectos, no debiéndose utilizar ninguna otra área no autorizada. Toda persona que ingrese a las construcciones debe presentar su identificación vigente. Cada condómino o a quién este delegue, antes de iniciar la construcción, remitirá a la Administración del Condominio una lista firmada con los nombres completos y el número de identificación del personal que laborará en la construcción, incluidos ingenieros y supervisores de obras. Cada vez que sea despedido un empleado, el condómino o a quién este delegue, deben llamar inmediatamente a los oficiales de la caseta del Condominio para excluirlo de la lista y debe confirmar dicha exclusión por escrito en un plazo no mayor de veinticuatro horas. En el caso de personas que se identifiquen como empleados de la construcción, pero que ya no lo son, o no estén en la lista autorizada, se deberá seguir el procedimiento que esté establecido para la entrada de visitantes, de lo contrario se les negará el ingreso al Condominio. Las inclusiones a la lista de empleados de cada construcción solo se pueden hacer personalmente en la caseta de seguridad del Condominio por el condómino o a quién este delegue, para lo cual deberá firmar el registro respectivo. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de doscientos cincuenta dólares. Todo proveedor o visitante que se dirija a una finca filial en construcción, debe estar previamente registrado en la caseta de seguridad. Este registro deberá hacerlo personalmente el condómino o la persona a quién este delegue. El condómino además deberá indicar un número telefónico, sea este propio o de los encargados de la construcción, para que el oficial de seguridad solicite las autorizaciones de ingreso cada vez que se presenten a dicha garita. No podrán ingresar aquellos proveedores o visitantes no registrados, ni aquellos a quienes no se les pueda conseguir la aprobación de ingreso por medio de la llamada telefónica a quien esté autorizado para concederla. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de doscientos cincuenta dólares. SETENTA Y CINCO: Responsabilidad. Ni el Administrador ni la empresa de seguridad del Condominio se harán responsables por los daños o perjuicios que acarreen las acciones que se tomen por el no cumplimiento de este Reglamento. SETENTA Y SEIS: Inspección de Obras. Durante la etapa de construcción el Comité de Construcción velará porque se cumpla lo indicado en este Reglamento y las disposiciones señaladas por dicho Comité, por lo que se deberá permitir su acceso a la construcción en cualquier momento a los integrantes de este Comité o a quienes este designe,. La Administración podrá suspender la obra hasta tanto no se normalice la situación en la cual se está incumpliendo. Algunos de los aspectos a inspeccionar son los siguientes: a) Permisos de Construcción municipales; b) Retiros de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Administración y Funcionamiento del Condominio; c) Área de construcción de acuerdo a lo indicado en planos constructivos, y lo aprobado por el Comité de Construcción; d) Que se utilicen fincas filiales contiguas o aledañas, con el permiso escrito del propietario y velar porque el terreno quede en las condiciones originales al finalizar la obra cuando haya existido la correspondiente autorización escrita; e) Manejo de materiales, desechos de construcción, orden y limpieza; f) Construcción de la rampa de acceso de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de doscientos cincuenta dólares. SETENTA Y SIETE:



Horario de trabajo. El horario de trabajo establecido es de lunes a viernes de las siete horas a las diecisiete horas, y los sábados de las siete horas a las catorce horas. En los días domingo y los feriados establecidos en la Ley no se podrá trabajar, ni tampoco en los días feriados que por Ley sean trasladados a otra fecha. Este horario podrá ser modificado en cualquier momento por el Comité de Construcción a su mejor criterio y todo el personal de las construcciones deben implementarlo en el momento de ser notificado. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de doscientos cincuenta dólares. SETENTA Y OCHO: Ampliaciones y remodelaciones. Para el caso de las ampliaciones y remodelaciones, rigen las mismas disposiciones establecidas para una construcción nueva establecidas en este Reglamento. El Comité de Construcción podrá exceptuar al interesado de aquellos trámites que a su juicio no sean indispensables para la ejecución de ciertos trabajos. CAPÍTULO UNDÉCIMO: NORMAS DE DISEÑO CONSTRUCTIVAS. SETENTA Y NUEVE: Unidades Habitacionales, Cobertura y altura máxima. Las fincas filiales no podrán tener más de una unidad habitacional, con un mínimo de huella de piso de ciento setenta y cinco metros cuadrados. Además, se deberá respetar todo lo establecido en el Plan Regulador del cantón de Alajuela y cualquier otra Ley o Reglamento, actual o futuro, que aplique para estos efectos. La huella de piso máxima que puede tener una construcción en una finca filial será del cincuenta por ciento de su cabida, con un máximo de dos pisos. En todo caso, la altura máxima permitida será de diez metros, medida desde el nivel de piso más bajo construido a nivel del suelo hasta el punto más alto del techo, cumbrera, o cualquier otro elemento arquitectónico, estructural, o electromecánico que forme parte de la construcción. Las construcciones podrán contar con niveles inferiores del nivel del suelo (sótanos), y estas no formarán parte de la fórmula para determinar la altura máxima permitida. El incumplimiento de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de mil dólares, así como la demolición inmediata de las obras que incumplan esta disposición, para lo cual el condómino dispondrá de diez días naturales para su ejecución, contados a partir de la fecha de notificación respectiva. Si las obras objetadas no se demuelen en el plazo indicado, conllevará una sanción de mil dólares por cada mes o fracción. OCHENTA: Estilos Arquitectónicos, colores y fachadas. Se permitirán las propuestas con diferentes estilos arquitectónicos contemporáneos, pudiéndose utilizar elementos de los estilos mediterráneo, colonial español, santa fe, románico o neoclásico. Todas las construcciones deberán tener una estructura que cumpla con los requerimientos establecidos en el Código Sísmico vigente. Las paredes exteriores, sean estas parte de las fachadas principales, laterales o posteriores, podrán tener diferentes acabados y texturas, tales como repellos afinados, enchapes de piedra natural, ladrillo o fachaleta de barro, o concreto expuesto, pudiéndose incorporar también elementos que contengan aluminio y vidrio. Los acabados de los diferentes elementos que forman las fachadas exteriores tales como paredes, ventanas, techos, recubrimientos, canoas y todos aquellos que estén expuestos, no podrán ocasionar efectos reflectantes sobre otras propiedades, actuales o futuras. La pintura a utilizar en las paredes de las fachadas exteriores deberá ser de colores pastel o blanca, evitándose los colores fuertes de contraste brusco, entendiéndose como colores pastel aquellos colores limpios, no opacos, dentro de todo el espectro cromático. Se podrá instalar iluminación exterior, tanto en las fachadas como en los jardines, siempre y cuando sean de color blanco, no se produzca el efecto de reflejo y encandilamiento sobre otras propiedades. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de quinientos dólares. OCHENTA Y UNO: Retiros y cerramientos perimetrales. En toda construcción en las fincas filiales deberá dejarse un antejardín de por lo menos cuatro metros excepto la FFPI-DIECISÉIS y la FFPI-DIECIOCHO que deberá de ser de por lo menos tres metros y cincuenta centímetros. Los retiros laterales de todas las fincas filiales deberán de ser de de por lo menos dos metros y retiros posteriores de por lo menos tres metros y cincuenta centímetros. En las zonas de retiro (antejardín y retiros laterales y posteriores) no se podrá erigir ninguna construcción, instalación o estructura, sean estas temporales o permanentes, piscinas, sótanos o elementos constructivos verticales tales como paredes, columnas o parapetos. No se permite abrir ventanas



hacia el predio vecino, a menos que intervenga una distancia mínima de tres metros medida entre el plano vertical de la línea divisoria de los predios, en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas. La ubicación de las construcciones dentro de las fincas filiales deberá realizarse con la menor alteración de las condiciones naturales del entorno. Si se considera que alguna construcción compromete la privacidad o vista de los vecinos, el Comité de Construcción podrá dictar restricciones especiales al respecto y para cada caso individual. Las divisiones perimetrales de las fincas filiales deberán ser hechas con setos de plantas vivas, muros o tapias de los mismos materiales indicados para la construcción principal y de una altura no mayor de un metro veinte centímetros respecto del nivel del terreno terminado de la finca filial. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de quinientos dólares. OCHENTA Y DOS: Muros de contención o retención. Excepcionalmente, el Comité de Construcción podrá permitir la construcción de muros de contención o retención en las fincas filiales, siempre y cuando estos busquen un equilibrio en los niveles del terreno natural. Se dará preferencia a aquellos que produzcan el menor impacto en el conjunto estético y paisajístico del Condominio, y en los que se empleen combinaciones de muros con taludes, en los sitios donde sea técnicamente posible y recomendable. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de quinientos dólares. OCHENTA Y TRES: Techos, cubiertas y losas. Los techos podrán ser de losa de concreto, teja o una combinación de ellas. Se podrán instalar en los techos tragaluces, paneles solares y otros dispositivos con la autorización previa y escrita del Comité de Construcción. Cuando dichos sistemas sean visibles para otros condóminos, deben instalarse en armonía con el entorno urbanístico, no deben exceder el treinta por ciento del área total del techo, ni quedar expuestas sus instalaciones y conexiones. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de doscientos cincuenta dólares. OCHENTA Y CUATRO: Sistemas constructivos de las residencias. Las residencias se podrán proyectar en los sistemas constructivos aprobados por el Código Sísmico de Costa Rica vigente, con excepción de los sistemas constructivos prefabricados de baldosas y columnas, baldosas verticales, y en aquellos sistemas que utilicen materiales fácilmente degradables, como los derivados del yeso o fibrocemento en sus diferentes presentaciones. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de doscientos cincuenta dólares. OCHENTA Y CINCO: Conexiones a los servicios existentes. La iluminación tanto interna como externa no deberá provocar resplandores excesivos, o deslumbramientos ni dirigir el haz de luz a los vecinos o calle. Las líneas eléctricas, telefónicas, televisión por cable o cualquier otra de este tipo, deberán ser conducidas desde la red general del Condominio hasta el tablero principal correspondiente en forma subterránea. Las rampas de acceso a las fincas filiales deben quedar al mismo nivel de la zona verde y su construcción en caso de desnivel, deberá iniciarse, de la línea de propiedad hacia adentro. También deberá colocarse una parrilla metálica sobre la cuneta o el cordón y caño de tal modo que no obstruya el libre paso de las aguas pluviales. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de doscientos cincuenta dólares. OCHENTA Y SEIS: Jardines, iluminación exterior y patios de tendido. Será permitido sembrar plantas en las áreas verdes pertenecientes a cada finca filial. Esta vegetación preferiblemente ha de corresponder a especies nativas, y cuyas raíces no dañen o puedan dañar las tuberías subterráneas instaladas en las zonas comunes del Condominio. Además, deben generar poca basura producto de la caída de sus hojas. Los condóminos no podrán sembrar palmeras, árboles o arbustos en las servidumbres ni en las áreas comunes del Condominio. El Administrador decidirá a su mejor criterio los elementos necesarios en estas áreas. Toda vivienda deberá poseer un espacio para el tendido de ropa, cortinas, alfombras y cosas semejantes; el área que se destina debe ser ventilada, y debe confinarse con elementos tales como bloque celosía, parrillas de metal, metal, o cualquier otra material, de manera que se impida la visualización de las prendas por parte de otros condóminos. No será permitido tender ropa en corredores, balcones, terrazas, áreas verdes, o en cualquier otro lugar visible para los demás condóminos. Las unidades de aire acondicionado o equipos de



funcionamiento similar no se podrán colocar en ninguna de las fachadas de las edificaciones, solamente podrán estar ubicadas en otros lugares que no sean visibles. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de doscientos cincuenta dólares. OCHENTA Y SIETE: Equipo exterior. En caso de que se desee colocar una antena parabólica y/o cualquier equipo exterior, su ubicación deberán ser aprobadas por el Administrador y deberán tener un diámetro no mayor a noventa centímetros. El incumplimiento, de lo antes señalado en este artículo, conllevará una sanción de quinientos dólares. CAPÍTULO DUODÉCIMO: LINEAMIENTOS AMBIENTALES. OCHENTA Y OCHO: Todos los condóminos deben cumplir todas las medidas ambientales de prevención, corrección, mitigación y compensación encaminadas a promover el desarrollo de altos y óptimos niveles de desempeño ambiental establecidas en el Programa de Gestión Ambiental (PGA), así como las incluidas en los protocolos ambientales del Plan de Control y Seguimiento y el Plan de Contingencia, que forman parte del Reglamento Ambiental del Proyecto (RAP) de acuerdo con la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) vigente en la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) expediente número doscientos treinta y seis– dos mil, y todos aquellos otros que en esa materia se generen y deriven en adelante. OCHENTA Y NUEVE: A partir de la constitución del Condominio y una vez finalizada la construcción de la infraestructura urbanística, el cumplimiento de los compromisos ambientales dejarán de ser responsabilidad del Desarrollador y serán entonces de exclusiva competencia del Condominio. El Administrador del Condominio será el responsable de presentar, coordinar y pagar con cargo al Condominio, todos los informes operacionales y de regencia ambiental requeridos por las instituciones del estado, de acuerdo a la Vialidad Ambiental otorgada mediante el expediente administrativo de la SETENA número doscientos treinta y seis– dos mil, y todos aquellos otros que en esa materia se generen y deriven en adelante. NOVENTA: Los lineamientos ambientales deben cumplirse en dos etapas: Fase de Construcción y Fase de Operación. La Etapa o Fase de Construcción corresponde a la construcción de la infraestructura del Condominio y le corresponde al Desarrollador cumplir los lineamientos ambientales respectivos. La Etapa o Fase de Operación corresponde a la construcción de las diferentes soluciones habitacionales y le corresponde al condómino cumplir los lineamientos ambientales respectivos. NOVENTA Y UNO: El incumplimiento de cualquier lineamiento ambiental, conllevará una sanción de mil dólares por mes o fracción de mes mientras no se cumpla con lo estipulado. NOVENTA Y DOS: Los siguientes lineamientos ambientales definen la base de la Política Ambiental del Condominio y el mismo podrá ser ampliado por la SETENA en cualquier momento adquiriendo dichas resoluciones carácter de acatamiento obligatorio para todos los condóminos. NOVENTA Y TRES: Compromisos a cumplir durante la Etapa de Operación. A. GESTIÓN DEL AIRE a. Prevención y control de la contaminación del aire por la generación de emisiones y partículas del Condominio y sus vehículos. i. Los vehículos pertenecientes utilizados en las obras de construcción deberán contar con un eficiente y efectivo mantenimiento de sus motores y de sus sistemas de escape, de forma tal que su operación no represente una fuente de emisiones de gases y partículas que induzcan una contaminación ambiental más allá de lo establecido por la normativa vigente. ii. Se debe reservar el derecho de admisión y uso de sus instalaciones para aquellos vehículos automotores que no cumplan con las normas y cuya operación muestra de forma evidente y clara una contaminación significativa del aire. iii. No se debe promover que desde sus instalaciones se produzcan emisiones por quema de productos o desechos de ningún tipo. b. Prevención y control de la contaminación del aire por ruido y vibraciones producidos por la actividad industrial y su parque automotor. i. Los vehículos utilizados en las labores constructivas deberán contar con un eficiente y efectivo mantenimiento de sus motores y de sus sistemas de escape, de forma tal que su operación no represente una fuente de emisiones de ruidos que induzcan una contaminación ambiental más allá de lo establecido por la normativa vigente. ii. Se debe reservar el derecho de admisión y uso de sus instalaciones para aquellos vehículos que no cumplan con las normas y cuya operación evidencia una contaminación significativa del aire y del medio ambiente en general por generación de ruido. iii. Con respecto a





otras potenciales fuentes de ruido y vibraciones que puedan producirse, se debe cumplir con las normas ambientales establecidas por el reglamento del Ministerio de Salud. iv. Como parte de su gestión ambiental, se promoverá un proceso de control de la calidad ambiental del aire y de su entorno inmediato, haciendo especial énfasis en el tema de generación de ruido y vibraciones. B. GESTIÓN DEL SUELO a. Prevención y corrección de la contaminación del suelo/subsuelo por derrame de sustancias contaminantes desde las fincas filiales. i. Todos los vehículos utilizados en las labores constructivas no deberán ser fuente de derrames o goteos de sustancias hidrocarburadas y por tanto de contaminación ambiental. ii. En el caso de los vehículos utilizados en las labores constructivas, deberán contar con un eficiente y efectivo mantenimiento de sus motores y de sus tanques de almacenamiento de combustibles, de forma tal que su operación no represente una fuente de contaminación al suelo y las aguas. iii. Se debe reservar derecho de admisión y uso de sus instalaciones para aquellos vehículos que no cumplan con las normas y cuya operación representa una clara evidencia de contaminación ambiental por goteos o derrames de sustancias hidrocarburadas. iv. Prevenir y evitar a toda costa el derrame accidental o incidental de sustancias potencialmente contaminantes, como pinturas, combustibles, aceites, lubricantes, plaguicidas y otros, en el suelo de la propiedad. v. No enterrar o quemar desechos sólidos de cualquier tipo dentro de la propiedad. C. GESTIÓN DE LAS AGUAS a. Prevención y control de la contaminación de las aguas superficiales por la generación de aguas residuales de la actividad de las fincas filiales. i. En el caso de las aguas residuales (negras y servidas), la medida correctiva más importante que se implementará, es el desarrollo y operación de una Planta de Tratamiento de conformidad con toda la normativa vigente para este tema. ii. Se promoverá entre los condóminos, la conciencia y responsabilidad de todos, en la medida de que se evite y limite el uso innecesario y no justificado de sustancias contaminantes tales como solventes, combustibles, aceites, plaguicidas y otro tipo de sustancias químicas contaminantes peligrosas, de forma tal que las mismas no formen parte de las aguas que pasen al alcantarillado sanitario o bien de las aguas que discurren como parte del drenaje pluvial del área del Condominio. iii. Dentro de las instalaciones del Condominio se localizarán basureros para la disposición de los desechos sólidos, de forma tal que los mismos no sean arrojados al suelo y al sistema de drenaje pluvial. iv. Se establecerá como una regulación estricta, la prohibición de que los desechos de cualquier tipo sean arrojados al suelo o bien al sistema de drenaje pluvial. v. Se debe tener un servicio de mantenimiento y aseo de vías e instalaciones para evitar que los desechos sólidos sean acarreados por las aguas de lluvia al sistema de drenaje pluvial. vi. De igual forma, el servicio de aseo y mantenimiento, vigilará y mantendrá limpio el sistema de drenaje pluvial, de cualquier tipo de sólidos contaminantes. vii. Se establecerá como norma que dentro de las instalaciones no se deberá desechar ninguna sustancia líquida o sólida potencialmente contaminante, sobre el suelo o bien sobre los sistemas de canales de escorrentía. viii. En el caso de que ocurran derrames accidentales e incidentales de sustancias contaminantes como hidrocarburos o sustancias agroquímicas deberán ser recogidos de inmediato, por medio del uso de sustancias absorbentes, de forma tal que se evite su infiltración al suelo, o bien su acarreo por las aguas superficiales. ix. Todo derrame de una sustancia contaminante, como combustible, lubricante, pintura, solvente u otro, deberá ser reportado a la Administración del Condominio y será registrado en la Bitácora Ambiental. b. Prevención y control de la contaminación del agua debido al uso que se dará en el proceso urbanístico de las fincas filiales. i. Se promoverá la concientización de todos, en el sentido de utilizar solo la cantidad de agua estrictamente necesaria para su actividad. ii. Se promoverá la concientización de todos los condóminos sobre la importancia de este recurso natural y la necesidad de dar el mejor y más eficiente uso posible. iii. Se prohibirá de forma estricta el desperdicio y uso inadecuado del agua dentro del las instalaciones del Condominio. iv. Se mantendrá un estricto control sobre el uso y consumo del agua dentro del proceso de mantenimiento del Condominio. D. GESTIÓN DEL MEDIO BIOLÓGICO a. Prevención y corrección de la contaminación ambiental en el medio biológico por medio del desarrollo de áreas verdes y la protección de biotopos. i. El Condominio



promoverá el desarrollo de las áreas verdes sobre todas aquellas áreas en las que no instalará obras de infraestructura. ii. La ubicación y características de las áreas verdes seguirá un plan de desarrollo que, además de dar estética y armonía a las instalaciones del Condominio, también sirva de barrera paisajística y de control de ruido, tanto del Condominio hacia el exterior, como a la inversa. iii. Todas las áreas verdes contarán con un servicio de mantenimiento y cuidado. En las mismas solo se utilizarán productos agroquímicos amigables con el ambiente y en las cantidades necesarias. E. GESTIÓN DEL MEDIO SOCIAL a. Prevención y corrección de la contaminación ambiental por el uso de suelo apropiado para la actividad constructiva de las fincas filiales. i. Dar cumplimiento al diseño propuesto para cada finca filial de forma tal que el porcentaje de densidad de ocupación del terreno cumpla una condición de equilibrio apropiado respecto al uso del suelo definido por las autoridades correspondientes y en particular por la Municipalidad de Alajuela. ii. Promover el desarrollo de áreas verdes dentro de los terrenos del Condominio. iii. Se coadyuvará con la Municipalidad de Alajuela para promover a la modernización del Plan Director del cantón que mantenga lineamientos ambientales como los establecidos por el Condominio. b. Potenciación de efectos positivos por aumento del valor de la propiedad circundante por la inversión realizada en la finca filial. i. Las fincas filiales cumplirán con la legislación ambiental vigente en el país, y promoverán que en el Condominio y su entorno se conviertan en una zona de buena calidad ambiental. ii. El Administrador brindará el apoyo que esté a su alcance a las autoridades correspondientes con el fin de prevenir y corregir cualquier tipo de contaminación al ambiente que pudiera darse en las cercanías del Condominio. iii. El Condominio seguirá una política de buen vecino no solo en el cumplimiento de la normativa vigente, sino también como ejemplo en el tema de la gestión ambiental. c. Control y prevención de efectos ambientales negativos en las zonas vecinas inmediatas al Condominio, debido al aumento relativo de la presión en los servicios de la zona, en razón a la existencia de nuevos ocupantes en la misma. i. Promover el desarrollo urbano equilibrado de la zona, dando cumplimiento a los lineamientos establecidos por las autoridades y siguiendo principios de gestión basados en criterios de lógica, ciencia y técnica. ii. Cumplir a cabalidad con las recomendaciones establecidas por las autoridades pertinentes. iii. Se dará mantenimiento y se tendrá en buen estado la sección de la acera frente al Condominio, en caso de existir, según la línea de construcción indicada por la Municipalidad de Alajuela. iv. Se incluirá un nivel de rampa para el acceso de vehículos tal que transversalmente permita el paso de personas con capacidades disminuidas, dándole continuidad a la acera y establecimiento para ello un paso peatonal demarcado según la normativa vigente. v. El Condominio respetará toda la legislación ambiental vigente en el país, vinculada al tema de la protección de la niñez y de la prevención de la drogadicción y de la delincuencia, coadyuvando con las autoridades a denunciar y aportar la colaboración requerida en los casos en que fuese necesario. vi. En ningún momento y bajo ninguna circunstancia el Condominio permitirá el comercio o consumo de drogas ilegales dentro de sus instalaciones. Si tal hecho llegara a darse en las mismas se procederá conforme a lo que establece la ley, a efectuar la denuncia correspondiente a las autoridades. vii. El Administrador del Condominio apoyará a las autoridades locales o bien a las organizaciones no gubernamentales locales de la zona, en las campañas de prevención y divulgación relacionadas con la atención, prevención y corrección de los problemas vinculados con prostitución en general, prostitución infantil, comercio ilegal de drogas prohibidas y actividades vandálicas o delincuenciales en general. viii. El Condominio se reservará el derecho de admisión a sus instalaciones a aquellas personas que por su apariencia y aspecto, se tenga la sospecha de que están promoviendo de forma directa o indirecta, cualquiera de las actividades señaladas en el párrafo anterior. ix. Se dará fiel cumplimiento a las medidas del Estudio de Impacto Vial y las medidas aprobadas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y la Municipalidad de Alajuela. F. GESTIÓN DE LOS DESECHOS a. Prevención y control de la contaminación por generación de desechos sólidos. i. Se dispondrán diversos recipientes, debidamente rotulados para la colocación de los desechos sólidos que se produzcan en el Condominio. ii. En la medida de lo posible se incentivará su



separación a fin de promover su reciclaje (plásticos, papel, vidrio y madera). iii. Los desechos sólidos ordinarios generados, serán recogidos, recolectados y transportados al relleno sanitario autorizado más cercano, por medio del servicio municipal y, en caso de que este no esté disponible, por medio de la contratación de un servicio privado debidamente autorizado. iv. En ningún momento la basura será quemada o enterrada dentro de las instalaciones de las fincas filiales. v. El Condominio dispondrá de un recinto con tapa, donde se almacenarán los desechos sólidos que se produzcan en las viviendas, estableciendo una serie de regulaciones internas sobre los tipos de desechos que pueden ser dispuestos allí. CAPÍTULO DECIMO TERCERO: DISPOSICIONES VARIAS Y TRANSITORIAS. NOVENTA Y CUATRO: El Condominio podrá, previo acuerdo de Asamblea, suscribir un seguro contra incendio, rayo, terremoto, desastres naturales o cualquier otro necesario, que cubra especialmente las edificaciones y obras comunes, con el fin de asegurar su reposición. Debe mantenerse adecuado y vigente conforme al monto que así determine la Asamblea de Propietarios por recomendación de un perito en la materia. NOVENTA Y CINCO: Reunión y división de fincas filiales. Podrán reunirse dos o más fincas filiales, siempre y cuando estén una al lado de la otra, conformando una nueva de mayor cabida, con el valor porcentual y coeficiente de copropiedad correspondiente a la nueva finca filial. Los costos correspondientes a estos trámites, deben ser cubiertos por el Condómino que desee realizar la reunión de sus fincas filiales. No será permitido segregar fincas filiales del Condominio. No podrá ser sometida ninguna finca filial del Condominio al régimen de propiedad horizontal con la intención de convertirla en finca matriz, para crear un Condominio en ella. NOVENTA Y SEIS: En todo lo no especificado en el presente Reglamento, se aplicará lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus reformas. NOVENTA Y SIETE: Extinción o modificación del Condominio. Si la Asamblea de Condóminos decide poner término al destino del Condominio o modificarlo, deberá en la misma sesión acordar los principios y procedimientos complementarios a que deberá sujetarse la ejecución de su resolución, tomando en cuenta lo que previene al respecto la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. NOVENTA Y OCHO: Reformas al Reglamento. Las reformas totales o parciales al presente Reglamento, solo podrán ser efectuadas por la Asamblea de Condóminos de acuerdo con las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, deberán ser protocolizadas por un Notario Público e inscritas en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público. NOVENTA Y NUEVE: En cualquier instrumento jurídico que sea utilizado para el traspaso y/o enajenación del título de propiedad de alguna de las fincas filiales, tanto el comprador como el acreedor, deberá manifestar expresamente que CONOCE, ACEPTA Y ATIENDE, todas las disposiciones reglamentarias establecidas en los noventa y nueve artículos de este Reglamento del Condominio.