

CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MADERO NEGRO REGULACIONES CONSTRUCTIVAS

Estimado condómino:

El presente documento es con el fin de presentar un detalle de los lineamientos necesarios para iniciar los procesos constructivos de acuerdo al “Reglamento de Administración y Funcionamiento del Condominio Horizontal Residencial Madero Negro” (RAF-CRMN) y algunas regulaciones adicionales emitidas por el Comité de Construcción.

INICIO DEL TRÁMITE

Se debe elaborar el anteproyecto de acuerdo a lo que indicado en el “Reglamento de Administración y Funcionamiento del Condominio Horizontal Residencial Madero Negro” (ver extracto más adelante) y cancelar la suma de €110,000 para efectos de la primera revisión de los planos, documentos, papelería, etc., a la siguiente cuenta:

CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MADERO NEGRO
Cédula Jurídica 3-109-722222
Cuenta Corriente Colones del BCR 001-0380788-6
Cuenta SINPE 15201001038078869)

Una vez realizado el depósito por favor enviar un correo informando del mismo a la dirección electrónica reyduram@losreyescr.com

Complementando a lo indicado en el “Reglamento de Administración y Funcionamiento del Condominio Horizontal Residencial Madero Negro” se deben considerar los siguientes lineamientos definidos por el Comité de Construcción:

1. Para realizar la conexión de las tuberías desde la casa hasta desfogue pluvial, el interesado deberá hacerlo utilizando las previstas pluviales correspondientes ubicadas al frente de la finca filial, y que atraviesan la acera (ver detalle).



DESFOGUE PLUVIAL

No se permiten realizar modificaciones a la infraestructura urbanística existente. El Profesional Encargado del diseño deberá verificar su ubicación en el sitio para tomar las consideraciones técnicas pertinentes. El Comité de Construcción podrá conocer propuestas específicas para casos especiales (enviadas por escrito por los canales de comunicación correspondientes) para su análisis y aceptación o rechazo.

2. Antes del Inicio de la Obra, el interesado debe cancelar la suma de €75,000 para la instalación del medidor de agua potable y la futura conexión telefónica. Este pago se debe hacer igualmente a la cuenta del condominio

indicada en la página 1 de este documento, enviando el comprobante al correo de la Administración (reyduram@losreyescr.com).

3. Las rampas de acceso de vehículos a las fincas filiales deben proyectarse y construirse iniciando 5 centímetros por encima del nivel del fondo del caño, hasta topar con el borde externo de la acera frente a la finca filial.



REFERENCIA PARA PROYECCIÓN DE RAMPA DE ACCESO

4. Sírvanse utilizar como referencia la rampa de personas con discapacidad. El material de construcción de la misma puede ser el mismo que se proyecte para el acceso vehicular interno de cada finca filial. Todos estos detalles deben incorporarse a los planos para su respectiva aprobación.
5. El ingreso a personas al Condominio Horizontal Madero Negro, que tengan vayan a efectuar labores de instalación de tragaluces, paneles solares y otros dispositivos que se ubicarán sobre las cubiertas de las casas, construida o en proceso de construcción, debe ser coordinado de previo con la Administración con al menos 48 horas de anticipación. Para tal efecto el condómino debe remitir un correo a la dirección electrónica reyduram@losreyescr.com, indicando el nombre de las personas, el número de cédula y el motivo de la visita. En caso de no tramitar dicho permiso se le negará el ingreso al Condominio
6. Según lo establecido en el artículo 80 del RAF-CRMN, 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, según el siguiente esquema que se muestra más adelante titulado "ESQUEMA DE RETIROS PARILLA, RAMPA DE ACCESO Y MEDIDOR".
7. La instalación inicial del medidor de agua potable es provisional. Al finalizar el proceso constructivo, el condómino debe proveer e instalar por su cuenta una caja de concreto para el medidor de agua potable. La ubicación final del medidor debe facilitar el proceso de lectura y debe ser aprobada y recibida por la Administración.
8. **SEGURIDAD DURANTE EL PROCESO CONSTRUCTIVO:** De acuerdo con lo indicado en el Reglamento de Administración y Funcionamiento del CRMN en el artículo setenta y tres, inciso 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". Lo anterior debido a que el sistema de seguridad del condominio está configurado de manera tal que el oficial de seguridad del mismo se mantenga en la caseta de acceso. Por esta razón, les recomendamos contratar un guarda para que cuide los materiales y equipos durante la noche, o cuando no se estén llevando a cabo tareas de construcción. En el caso de que el propietario o la empresa constructora decidan no contar con un vigilante, la sugerencia es mantener al final de las labores diarias, los materiales y equipos dentro de la bodega, e instalar un sistema básico de alarma con sensores en la parte interna de la misma, de tal forma que el oficial de seguridad del Condominio pueda darse cuenta por medio de una sirena, de cualquier intento de robo y poder activar los protocolos de seguridad definidos para estos casos.

9. **INSTALACIÓN DE UN SISTEMA DE ALARMA EN LA CASA:** Tal y como se mencionó anteriormente, el sistema de seguridad del condominio está configurado de manera tal que el oficial se mantenga en la caseta de acceso, por lo que es importante que se contemple en la etapa de diseño de los planos constructivos, la instalación de sistemas de alarmas electrónicas, de manera tal que protejan las residencias, en aras de procurar prevenir, mitigar o minimizar el impacto de actos vandálicos.

ESQUEMA DE RETIROS, RAMPA DE ACCESO Y MEDIDOR

Retiro Posterior

3,5 metros en todos los casos

Retiros Laterales

2,0 metros en todos los casos

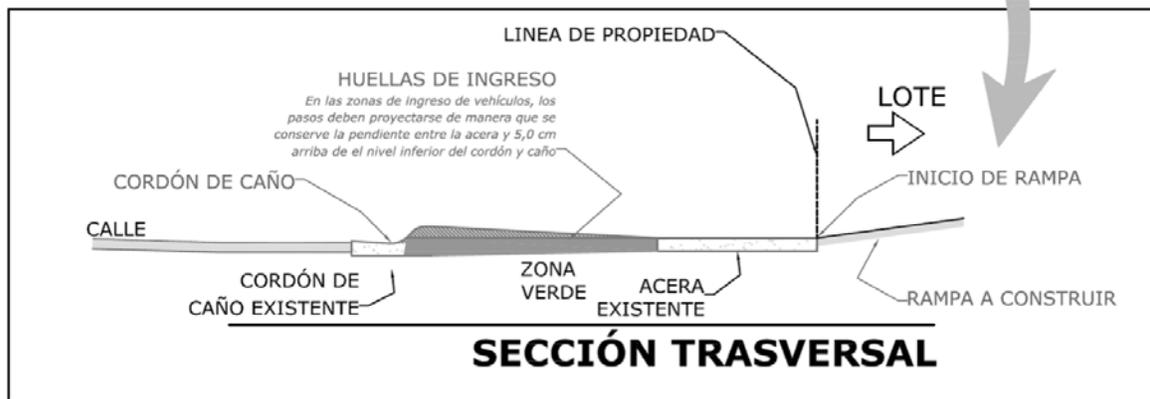
Retiro Frontal (Antejardín)

3,5 metros en FF-16 y FF-18
 4 metros para todos los demás



Calle

VISTA DE PLANTA



SECCIÓN TRASVERSAL

EXTRACTO DE REGULACIONES CONSTRUCTIVAS EN EL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL MADERO NEGRO

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

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 emplantillado 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, cumbre, 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 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 deberá ser aprobada 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 de 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 parágrafo 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.