

REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN, CONVIVENCIA Y NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

TABLA DE CONTENIDOS	1
A. CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DEFINICIONES Y CAMPO DE APLICACIÓN.	
1. Del Nombre.	6
2. Definiciones.	6
3. Campo de Aplicación.	10
4. Destino y descripción del Condominio.	10
B. CAPITULO II. LOS BIENES PROPIOS O PRIVADOS Y COMUNES.	
5. Bienes Propios o Privados	10
6. Bienes Comunes	10
7. Otros Bienes Comunes.	11
C. CAPITULO III: DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.	
8. Dominio.	11
9. Disposición.	11
10. Venta o traspaso de Finca Filial.	12
11. Reparaciones y permiso de ingreso.	12
12. Notificación de modificaciones.	13
13. Reglas para reunir, segregar y/o dividir las Fincas Filiales.	13
14. Imagen del Condominio.	14
15. Del mantenimiento de las Áreas Comunes.	14
16. Determinación de los gastos comunes del Condominio.	14
17. Actividades Comerciales.	15
18. Obligaciones y prohibiciones de los propietarios	15
19. Responsabilidad por daños.	17
20. Obligatoriedad del Reglamento.	18
21. Servicios exclusivos.	18
22. Contratación de Personal.	18
23. De las mascotas.	18

24.	Jardines y zonas verdes comunes.	19
25.	Jardines y zonas verdes privadas.	19
26.	Mantenimiento de jardines y zonas verdes privadas.	20
D. CAPITULO IV: REGULACIONES Y DISPOSICIONES SOBRE BIENES COMUNES DEL ÁREA RESIDENCIAL DEL CONDOMINIO.		
27.	Facultades de la Administración.	21
E. CAPÍTULO V: DE LA SEGURIDAD.		
28.	Contratación.	22
29.	Portones.	23
30.	Regulaciones de Acceso.	23
31.	Registro.	23
32.	Servicios adicionales de seguridad.	23
33.	Acceso de proveedores.	24
34.	Otras regulaciones.	24
F. CAPITULO VI: ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.		
35.	Los órganos de Gobierno y Administración que regirán el Condominio.	24
36.	La Asamblea de Condóminos	25
37.	Derechos Reales.	25
38.	Representación y Apoderados.	25
39.	Facultades.	25
40.	Reuniones Ordinarias.	27
41.	Reuniones Extraordinarias.	27
G. CAPITULO VII: DE LAS CONVOCATORIAS, QUÓRUM Y ACUERDOS.		
42.	Convocatorias	27
43.	Control en las Asambleas.	28
44.	Quórum.	28
45.	Aprobación.	28
46.	Votos.	29

47. Actas.	29
H. CAPITULO VIII: DE LA ADMINISTRACIÓN.	
48. Del Administrador.	30
49. Funciones del Administrador.	30
50. Irregularidades.	33
51. De la Junta de Condóminos: Conformación, nombramiento y funciones.	33
52. Del Comité de construcción: Conformación, nombramiento y funciones.	34
I. CAPITULO IX: DISPOSICIONES FINANCIERAS.	
53. Cuentas Bancarias.	35
54. Impuestos.	36
55. Presupuesto.	36
56. Asignación Presupuestaria.	36
J. CAPITULO X. PROCEDIMIENTO, MULTAS Y SANCIONES.	
57. Fijación.	37
58. Procedimiento.	37
59. Infracciones por procesos constructivos.	41
60. Aplicación de sanciones y multas.	41
61. Desalojo y destino de las multas.	41
62. Suspensión de servicios comunes.	42
63. Resolución de conflictos y/o disputas.	42
K. CAPITULO XI. PROCESO DE VENTA DEL PROYECTO, CUOTA, VENTA DE FILIALES, RÓTULOS, VISITAS Y CONSTRUCCIÓN DE LAS AMENIDADES DEL CONDOMINIO.	
64. Venta de Fincas Filiales por el desarrollador.	42
65. Venta de Fincas Filiales por Condóminos.	43
66. Pago de la cuota condominal por parte del desarrollador.	44
L. CAPITULO XII. NORMAS DE CONSTRUCCION.	
67. Regulaciones urbanísticas.	44

68. Tipos de lote.	45
69. Área de lotes y cobertura en lotes residenciales.	45
70. Densidad.	45
71. Altura de residencias.	46
72. Retiros.	46
73. Divisiones perimetrales.	47
74. Fachada.	48
75. Las ventanas.	49
76. Los vidrios.	49
77. Las rejas.	49
78. Techos.	50
79. Aleros.	50
80. Los garajes.	50
81. Cerramiento especial.	50
82. Zonas verdes.	51
83. Árboles.	51
84. Lotes baldíos.	51
86. Accesos.	51
87. Muro de contención.	52
M. CAPÍTULO XIII. MODIFICACIÓN DE FILIALES, EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO. DESTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES.	
88. Extinción y reconstrucción.	52
N. CAPÍTULO XIV. APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO.	
89. Vigencia y modificación.	52

REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN, CONVIVENCIA Y NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

Para efectos de interpretación y para una aplicación práctica, el reglamento se divide en los siguientes capítulos:

- A CAPÍTULO I.** DISPOSICIONES GENERALES, DEFINICIONES Y CAMPO DE APLICACIÓN.
- B CAPITULO II.** LOS BIENES PROPIOS O PRIVADOS Y COMUNES.
- C. CAPITULO III:** DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.
- D. CAPITULO IV:** REGULACIONES Y DISPOSICIONES SOBRE BIENES COMUNES DEL ÁREA RESIDENCIAL DEL CONDOMINIO.
- E. CAPÍTULO V:** DE LA SEGURIDAD.
- F. CAPITULO VI:** ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.
- G. CAPITULO VII:** DE LAS CONVOCATORIAS, QUÓRUM Y ACUERDOS.
- H. CAPITULO VIII:** DE LA ADMINISTRACIÓN.
- I. CAPITULO IX:** DISPOSICIONES FINANCIERAS.
- J. CAPITULO X.** PROCEDIMIENTO, MULTAS Y SANCIONES.
- L. CAPITULO XI.** PROCESO DE VENTA DEL PROYECTO, CUOTA, VENTA DE FILIALES, RÓTULOS, VISITAS Y CONSTRUCCIÓN DE LAS AMENIDADES DEL CONDOMINIO.
- M. CAPITULO XII.** NORMAS DE CONSTRUCCION.
- N. CAPITULO XIII.** MODIFICACIÓN DE FILIALES, EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO. DESTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES.
- O. CAPÍTULO XIV** APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DEFINICIONES Y CAMPO DE APLICACIÓN:

UNO: Del Nombre. El Condominio se denomina CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS HACIENDA ESPAVEL, en adelante CONDOMINIO HACIENDA ESPAVEL.

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

- 1. ACREEDOR HIPOTECARIO:** AGRÍCOLA LA GUÁCIMA SIETE, SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica tres-uno cero uno-cinco dos dos cinco uno tres.
- 2. ADMINISTRADOR:** La persona física o jurídica encargada para Administrar el condominio: quien gozará de las facultades y atribuciones que le otorgue el presente REGLAMENTO, LA LEY y su REGLAMENTO, así como las que le atribuya la escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio y cualquier otra normativa, acuerdo o regulación del condominio.
- 3. ÁREAS O BIENES COMUNES:** Son aquellos bienes indivisibles de uso general o restringido, contruidos o no, que pertenecen a todos los titulares del condominio quienes tendrán en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio. No obstante, ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene un derecho mayor al disfrute de esas cosas porque su porcentaje en ellas supere el de otros propietarios. Además son bienes comunes aquellos que se señalen como tales en la Ley, los planos constructivos y la escritura de constitución del Condominio.
- 4. ÁREAS O BIENES COMUNES DE USO RESTRINGIDO:** Son aquellas áreas y/o bienes identificados como tales tanto en la escritura constitutiva, como el reglamento y acuerdos de asamblea, las cuales según el caso, serán debidamente delimitadas por la empresa desarrolladora y/o el administrador, y que, con ocasión de su naturaleza, cuentan con restricción ya sea en su uso o destino, todo de conformidad con lo que indique la escritura constitutiva del condominio, el reglamento y/o la Asamblea de Condóminos.
- 5. ARRENDATARIO:** persona física o jurídica que arrienda una finca filial o un área común.
- 6. BIENES PRIVADOS:** Constituyen bienes privados del condominio las Filiales y sus accesorios, así como cualquier otro bien que según la LEY, el presente REGLAMENTO, los planos o la escritura de afectación al régimen de propiedad horizontal le otorgue tal condición.

- 7. COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN:** ente técnico que conoce y resuelve todos los aspectos relacionados con la interpretación del Reglamento de Construcción y en general con todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción del Condominio Principal, el que se constituye en la presente escritura Constitutiva de la cual forma parte este Reglamento, analiza y aprueba en todos sus extremos las propuestas constructivas de los Condóminos y recomienda y respalda ante la Junta de Condóminos y la Administración las sanciones que corresponden en caso de incumplimiento en los temas de construcción de las unidades habitacionales a construir por los condóminos así como los Condominios o Subcondominios que se desarrollen en las Fincas Filiales Matrices del Condominio Principal. Vela por la armonía y la uniformidad arquitectónica establecida por el Desarrollador del Proyecto. Define según su mejor criterio la aceptación o rechazo de las propuestas arquitectónicas y constructivas presentas por los condóminos, cuando sean diferentes a aquellas que estipula el Reglamento de Construcción, sin que se cree por esto, derechos o precedente para que sean aceptadas todas o algunas de las propuestas que se presenten al Comité y que no se apeguen al Reglamento o Normas de Construcción.
- 8. CONDOMINIO:** Todas las instalaciones, incluidas las áreas comunes y privadas del CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS HACIENDA ESPAVEL.
- 9. CONDOMINIO PRINCIPAL:** El Condominio Residencial Horizontal con Finca Primarias Individualizadas HACIENDA ESPAVEL, según se describe en su escritura de afectación, al Registro Público, planos y modificaciones posteriores al mismo.
- 10. CONDÓMINO o PROPIETARIO:** Aquella persona física o jurídica que legalmente figure como titular o propietario de un derecho de propiedad sobre una o más fincas filiales del Condominio.
- 11. CUOTA DE MANTENIMIENTO:** Es el monto que periódicamente cada condómino estará obligado a pagar con el fin de contribuir al pago de los Gastos Comunes del Condominio.
- 12. DESARROLLADOR O PROMOTOR:** Desarrollos Mega S.A. o Inversiones Espavel S.A. indistintamente
- 13. FACHADA:** Es el alzado o geometral del CONDOMINIO o cualquiera de sus FILIALES el cual puede ser frontal, lateral o posterior; o interior cuando corresponde a patios internos.
- 14. FINCA FILIAL MATRIZ:** son aquellas fincas filiales del presente Condominio que se especifican como tales en este Reglamento, las cuales pueden unirse y/o segregarse, de tal

forma que por su tamaño, disponibilidad de accesos y servicios, y regulaciones permite constituir un nuevo Condominio dentro del Condominio Principal, las fincas filiales matrices que sean desarrolladas de conformidad con lo antes señalado, no perderán por ello su condición de filiales del condominio principal o madre.

- 15. FINCA FILIAL o FILIAL:** Todas aquellas áreas definidas como tales en la escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio, que no están destinadas al uso común, sino que constituyen propiedad privada independiente debidamente acondicionada para su utilización autónoma, de uso exclusivo de su (s) propietarios (s), según su destino e inscrita en el Registro Público bajo un número de matrícula o identificación propio e independiente. Toda FFPI será una vivienda UNIFAMILIAR
- 16. GASTOS COMUNES:** Son todos aquellas gastos establecidos como tales por la LEY y su reglamento, el presente REGLAMENTO o aquellos gastos necesarios que deben efectuar los titulares de las filiales con el fin de mantener y garantizar la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso, recreo y ornato del condominio, tales como pero no limitados a: la recolección de desechos, seguridad o vigilancia, mantenimiento, embellecimiento y mejora de áreas comunes y recreativas, su equipamiento, mantenimiento de dichos equipos y accesorios, el pago de gastos administrativos, pólizas de seguro y demás relacionados con la propia operación, administración y mantenimiento del CONDOMINIO, además de aquellos que señale la Asamblea de Condóminos.
- 17. JUNTA DE CONDÓMINOS:** Órgano representativo de los Condóminos que coadyuvan con el Administrador del condominio en la administración y buena marcha del Condominio siendo a su vez fiscalizadora de ésta y órgano de alzada en los casos en que el condómino apela una decisión del Administrador
- 18. LEY:** Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley Número siete mil novecientos treinta y tres, del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, sus reformas y su Reglamento.
- 19. LOTE VENDIDO:** aquella finca filial primaria individualizada ya traspasada a un tercero distinto del fideicomiso o del desarrollador.
- 20. LOTES** Las fincas filiales Primarias Individualizadas.
- 21. PARQUEOS:** Aquellas filiales o áreas comunes identificadas como tales en la escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio.

- 22. PERSONAL:** trabajadores, servicio doméstico, servicio de limpieza, jardinería en general, servicio de seguridad, que presten servicio al CONDOMINIO, sus habitantes y/o propietarios.
- 23. PROVEEDOR:** La persona física o jurídica que brinde o suministre servicios al Condominio, condóminos o residentes.
- 24. REGLAMENTO:** El Reglamento de Condominio y Administración del CONDOMINIO y sus reformas.
- 25. REGLAMENTO A LA LEY:** Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Número Treinta y Dos Mil Trescientos Dos – H, publicado el diecinueve de abril del año dos mil cinco y sus reformas.
- 26. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES:** El Reglamento que ha elaborado o elaborará el Comité de Construcción del CONDOMINIO PRINCIPAL y que aprobará la Asamblea de Condóminos de dicho condominio, para la aprobación, inspección y regulación de las construcciones que se realicen dentro del Condominio Principal, sus fincas filiales y Condominios Independientes, y en el que se especificarán y desarrollarán las normas arquitectónicas, urbanísticas, constructivas, estructurales, estéticas y de paisajismo del Condominio y de los Condominios Independientes.
- 27. REGULACIONES:** Son aquellas regulaciones que acuerde y apruebe la Asamblea de Condóminos y/o la Administración tendientes a complementar el presente Reglamento y aquellas tendientes a especificar y normar de mejor forma las situaciones que se puedan presentar entre condóminos, de éstos con la administración y con cualquier tercero.
- 28. VISITANTES:** Son las personas que ingresan al Condominio por cualquier concepto, ya sean invitadas por la Administración o por los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, o personas con cualquier título para autorizar su ingreso.
- 29. ETAPA COMERCIAL:** Para efectos de comercialización del Proyecto, el Condominio se desarrollará por Etapas Comerciales, cada etapa estará compuesta por un conjunto de FFPI.

TRES. CAMPO DE APLICACIÓN:

El presente Reglamento regula las relaciones y será de aplicación obligatoria entre los condóminos, titulares de derechos reales, arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes, visitantes y/o cualquier otra persona que ingrese, ejerza o disfrute de algún derecho sobre alguna filial o el CONDOMINIO, quienes además deberán sujetarse a lo establecido por la LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO y su reglamento, así como por las demás leyes y regulaciones vigentes y aplicables.

CUATRO. DESTINO Y DESCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO:

El destino general del Condominio es habitacional. El condominio consta de ciento ochenta y un filiales primarias individualizadas de las cuales, las identificadas con los números sesenta y siete, sesenta y ocho, sesenta y nueve, setenta, ciento uno, ciento dos, ciento tres, ciento cuatro, ciento cinco, cientos seis, ciento siete, ciento cuarenta y ocho, ciento cuarenta y nueve, ciento cincuenta y seis, ciento sesenta, ciento sesenta y uno, ciento sesenta y dos, ciento sesenta y tres, ciento sesenta y cuatro, ciento sesenta y cinco y ciento setenta, corresponden a Fincas Filiales Matrices, las cuales se podrán reunir, segregar y constituirse en condominios residenciales horizontales o verticales, sin perder por ello su condición de filiales del condominio principal.

CAPITULO II. LOS BIENES PROPIOS O PRIVADOS Y COMUNES

CINCO. BIENES PROPIOS O PRIVADOS:

Constituyen bienes propios de uso exclusivo de sus titulares, las FINCAS FILIALES y sus accesorios, así como los espacios necesarios para aprovechamiento que no estén identificadas por la LEY, el REGLAMENTO o la escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio, como Bienes Comunes.

SEIS. BIENES COMUNES:

Se consideran bienes comunes los siguientes:

- a) Los espacios destinados al uso del personal encargado de la administración o designado por este, mantenimiento o seguridad del CONDOMINIO.

- b)** Las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques de todo tipo, bombas de agua, pozos, plantas de tratamiento de aguas y otros.
- c)** Los equipos adquiridos por el condominio para el mejoramiento, ornato, mantenimiento y conservación de sus áreas comunes y de recreación.
- d)** Los ductos o conductos de los bienes y/o servicios que disfrutan los condóminos, tales como conductos y tuberías de agua, redes eléctricas, mecánicas, de comunicación y/o cualquier otra índole destinados a llevar servicios al CONDOMINIO y/o sus FILIALES.
- e)** Todos aquellos bienes y/o servicios definidos por la escritura de afectación o la LEY, REGLAMENTO A LA LEY, o el REGLAMENTO como bienes comunes o aquellos destinados al bienestar común o adquiridos por el condominio.

SIETE. OTROS BIENES COMUNES

La enumeración indicada en el artículo anterior no es taxativa, pues también son comunes las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del condominio, aparte de las que expresamente sean consideradas como tales por la Asamblea de Condóminos.

CAPITULO III: DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

OCHO. DOMINIO:

Los PROPIETARIOS tendrán el dominio exclusivo sobre su (s) FILIAL (es) estando facultados para enajenar, gravar y disponer, mediante toda clase de actos y/o contratos respecto al suyo, con las limitaciones establecidas por LEY y el presente REGLAMENTO, de igual forma podrán arrendar o disponer de sus derechos, respetando siempre la normativa nacional en temas de Condominio así como los reglamentos y regulaciones internas del condominio.

NUEVE. DISPOSICIÓN:

Queda entendido que la disposición de la FILIAL, lleva consigo el derecho de copropiedad en los bienes del CONDOMINIO por ser estos inseparables a ésta. Los adquirentes de los respectivos

derechos y cualquier persona que habite bajo cualquier modalidad el condominio, estarán obligados a respetar el destino general de las edificaciones y en particular el de cada una de las fincas filiales; de igual forma deberán respetar y acatar las disposiciones del presente reglamento y demás regulaciones que dicte la Administración y la Asamblea de condóminos, sin que pueda alegar ignorancia de las mismas y entendiendo que la filial responderá por aquellas obligaciones pecuniarias que tenga con el Condominio, independientemente de quién es su propietario o de quién las generó.

DIEZ. VENTA O TRASPASO DE FINCA FILIAL:

En caso de venta y/o traspaso por cualquier título de una filial, el transmitente estará obligado a presentar al adquirente y al notario público que efectúe el traspaso, una certificación emitida por el Administrador del Condominio en la que se haga constar el estado en que se encuentra dicha filial en relación con el pago de sus obligaciones condominales, incluido pero no limitado a las cuotas condominales, gastos comunes, multas, intereses, y otros. La misma obligación aplicará en aquellos casos en que la filial esté a nombre de una sociedad y se dé una cesión parcial o total de sus acciones o cuotas según el caso, de forma tal que el adquirente de éstas conozca del estado real de la (s) filial (es) en relación con sus obligaciones condominales, toda vez que según se indicó, serán las filiales correspondientes las que respondan por las eventuales obligaciones con el condominio, siendo que si el adquirente omite el deber legal de solicitar la referida certificación, conoce que la filial o filiales que adquiere responderán por las obligaciones y/o deudas existentes, incluso aquellas generadas antes de operar el referido traspaso o cesión.

ONCE. REPARACIONES Y PERMISO DE INGRESO:

Todo propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad y por su cuenta, con la premura que el caso requiera o le aperciba la Administración, todas aquellas reparaciones urgentes y necesarias cuya omisión pueda producir daños, alteraciones, afectaciones o dificultades a los demás residentes y al Condominio y su Administración, o que de alguna forma afecten o comprometan su solidez, ornato, estética o seguridad, de forma tal que en caso de no hacerlo, deberá afrontar la sanción correspondiente así como responder por los eventuales daños y perjuicios que su acción u omisión generen. De igual forma todo PROPIETARIO está obligado a permitir el ingreso de la

Administración o el personal que esta indique, a su FILIAL con el fin de efectuar el mantenimiento o las reparaciones necesarias para el bienestar y seguridad del CONDOMINIO y sus habitantes, considerándose, la negativa a permitir el ingreso, una FALTA GRAVE que atenta contra los intereses del condominio.

DOCE. NOTIFICACIÓN DE MODIFICACIONES:

Para efectuar modificaciones interiores en una FILIAL, el PROPIETARIO o su ocupante deberán notificar por escrito a la Administración del condominio de quién efectuará la obra, en qué consistirá la misma y su alcance, así como la fecha prevista para efectuarla y su fecha de finalización. El propietario de la filial velará y será responsable de que los trabajos se realicen en horas y días hábiles, en el horario que al efecto determine la Asamblea de condóminos o el Comité de Construcción y/o la Administración, pudiendo esta habilitar los días sábados desde las ocho horas hasta el mediodía. Queda entendido que el PROPIETARIO asume la obligación de obtener de las instituciones respectivas, todos y cada uno de los permisos requeridos para la realización de las obras, además es el responsable de velar por el buen comportamiento de las personas que realicen la obra y de responder por los eventuales daños y perjuicios que causen al condominio, los condóminos, sus habitantes y sus bienes. De igual forma, el propietario deberá velar para que los materiales utilizados en dichas obras se mantengan fuera de las áreas comunes y sean depositados en lugares no visibles, considerándose, la inobservancia a lo dispuesto en este artículo, FALTA GRAVE. En casos muy calificados, la Administración podrá autorizar la permanencia e ingreso de materiales y equipo en áreas comunes del condominio.

TRECE. REGLAS PARA REUNIR, SEGREGAR Y/O DIVIDIR LAS FINCAS FILIALES:

Los condóminos, sin necesidad de aprobación previa de la Asamblea de condóminos, podrán reunir fincas filiales colindantes siempre que conformen una sola unidad habitacional unifamiliar bajo un único título de propiedad o no, siempre y cuando dicha reunión no ponga en riesgo la estructura del condominio, sus servicios y filiales, bajo el entendido de que la reunión que no requiere aprobación previa de la Asamblea de Condóminos deberá respetar el lenguaje arquitectónico definido para el Condominio y regulado por el Comité de Construcción, caso contrario, deberá el interesado seguir el procedimiento correspondiente para la variación de fachadas contenido en el presente

reglamento. Para efectos de reunión de filiales y determinar el valor y coeficiente de la filial resultante, se sumarán los valores y coeficientes de las filiales a reunir, siendo dicha sumatoria la que aplique para los efectos de determinar el valor y coeficiente de la filial resultante de la reunión. Por la naturaleza del condominio NO se permite la división y/o segregación de fincas filiales. Todo lo anterior es aplicable a todas las fincas filiales excepto lo indicado en el ARTÍCULO CUATRO. DESTINO Y DESCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO para las denominadas Fincas Filiales Matrices.

CATORCE. IMAGEN DEL CONDOMINIO:

Los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, serán responsables de mantener sus fincas filiales en condiciones apropiadas, de manera que no perjudiquen la imagen general del Condominio y las disposiciones escritas en este reglamento y en el Reglamento del Comité de Construcción. No podrán efectuar acto ni incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o comprometa la solidez, seguridad, estética, salubridad o comodidad del condominio.

QUINCE. DEL MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS COMUNES:

Salvo por lo que se indica en el artículo SETENTA y durante el período y condición señalados, cada Propietario está obligado a contribuir con el pago de los gastos comunes necesarios para el buen funcionamiento del Condominio. Los gastos comunes serán soportados por todos los Propietarios en la proporción que resulte de aplicar al monto de los gastos comunes el porcentaje que corresponde a cada finca filial de acuerdo con la escritura constitutiva del Condominio, no siendo de importancia, para efectos de dicho cálculo, el valor que éstas puedan tener.

DIECISEIS. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS COMUNES DEL CONDOMINIO:

Los Gastos Comunes ordinarios y extraordinarios incluyen, pero no se limitan a:

a) Los impuestos y tasas nacionales o municipales que afectan al inmueble en su calidad de cosa común, así como cualquier otra carga obligatoria.

- b) El monto de primas de seguro de incendio, rayos, riesgos profesionales y responsabilidad civil en su calidad de cosa común.
- c) Los montos derivados de la administración, mantenimiento y limpieza de las áreas comunes del Condominio.
- d) Los relativos al mantenimiento de servicios especiales en las áreas comunes del Condominio, tales como iluminación, sistemas de irrigación, consumo de agua y energía para servicios comunes.
- e) El costo de las innovaciones, reparaciones y/o mejoras que se hicieren en el Condominio o en sus cosas comunes debidamente autorizadas por la Asamblea de Propietarios; así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes.
- f) Los gastos necesarios que hiciere el Administrador en el ejercicio de sus funciones y contenidos en el presupuesto aprobado.

El condómino deberá cancelar su cuota condominal en los primeros cinco días naturales de cada mes en la oficina del administrador o en el lugar y por los medios que el administrador disponga. Las cuotas no cubiertas puntualmente generarán intereses moratorios, a una tasa del cinco por ciento mensual.

DIECISIETE. ACTIVIDADES COMERCIALES:

Los propietarios, residentes o usuarios bajo cualquier título tienen prohibido llevar a cabo cualquier tipo de actividad comercial de venta de bienes o prestación de servicios en cualquier Finca Filial que forme parte del condominio principal o de los subcondominios que se lleguen a desarrollar en la Fincas Filiales Matrices considerándose, la realización de tales actividades, FALTA GRAVE.

DIECIOCHO. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS:

Les está prohibido a los Propietarios y a todo aquel que derive de éste sus derechos:

- a) Destinar la finca filial y áreas comunes a usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres, o a lo establecido en el Reglamento, por lo cual, queda expresamente prohibido utilizar las fincas filiales para cualquier otro destino que no sea habitacional.

- b)** Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la unidad habitacional o en las áreas comunes, toda clase de materias explosivas, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar peligro o que produzcan emanaciones.
- c)** Depositar materiales, mercaderías, equipos, muebles y/u objetos en las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza y/o decoración del Condominio o significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas.
- d)** Colocar en las áreas comunes o en las FINCAS FILIALES, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, muebles, cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética general del Condominio o la comodidad de los condóminos,
- e)** Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el Condominio.
- f)** Obstruir las calles de acceso, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos.
- g)** Arrojar líquidos y objetos fuera de la unidad habitacional.
- h)** Colocar o instalar en sitios visibles desde las áreas comunes del condominio: ropas, cobijas, paños, alfombras, paneles solares, generadores eólicos, antenas, aire acondicionados, tanques de agua caliente o fría u otros objetos que afecten el ornato y arquitectura del condominio en su conjunto.
- i)** Disponer de la basura o desperdicios por medios distintos de los previstos para ello.
- j)** Usar las áreas comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto,
- k)** Ingerir bebidas alcohólicas o drogas en áreas comunes.
- l)** Hacer asados o fiestas en áreas comunes salvo en los lugares destinados para estas actividades.
- m)** Requerir a los empleados del Condominio que presten servicios personales en cualquier FINCA FILIAL, sin previa autorización del administrador.
- n)** Circular en las calles del condominio a una velocidad superior a los veinte kilómetros por hora.
- o)** Estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito, se podrá parquear de manera temporal (máximo seis horas) en la calle frente a la FINCA FILIAL, siempre que no obstruya el paso ni el ingreso a otras fincas filiales y siga las directrices del administrador.
- p)** Llamar a los residentes o guardas mediante el uso abusivo de la bocina del carro, o hacer un uso innecesario de ella,.
- q)** Se prohíbe arrojar o mantener objetos de cualquier clase en los patios o zonas verdes privadas o comunes, así como mantener en ellos objetos que atenten contra el ornato y el orden del

Condominio incluidas las áreas de jardín y las cocheras, en estas últimas solo se permitirán vehículos automotores y bicicletas, quedando expresamente prohibido el uso de tales áreas como bodegas de almacenamiento de materiales o artículos de cualquier naturaleza, todo a juicio del Administrador del Condominio quien está obligado a mantener el orden, ornato, limpieza y en general, la buena imagen del Condominio.

r) Se prohíbe quemar basura o cualquier objeto en el interior o exterior de las fincas filiales o en las áreas comunes, así como la colocación de basura en lugares no autorizados.

s) Las zonas verdes comunes no podrán, salvo autorización expresa de la Asamblea de Propietarios, ser techadas, pavimentadas o usadas para actividades sociales o para la colocación de cualquier tipo de equipo. Tampoco podrán ser usadas para fines privativos, tales como pero no limitados a: Parrilladas, tendido de ropa, guardar objetos, colocar juguetes o estructuras para el uso de niños, cancha para juegos deportivos.

t) Las áreas de estacionamiento no podrán ser utilizadas para la reparación de vehículos. Tampoco podrán ser usadas como bodegas.

u) Usar el teléfono de la casetilla de los Oficiales de Seguridad para otros efectos que no sean de seguridad y emergencia del Condominio.

v) Cada condómino será responsable de disponer apropiadamente de su basura en bolsas plásticas especialmente diseñadas para ello, las cuales deberán estar debidamente cerradas. Únicamente se podrá sacar la basura y colocarla en la acera frontal el día correspondiente a la recolección, la basura deberá ser depositada en un recipiente plástico con las características que la Administración determine, para evitar malos olores y afectar la estética del condominio. La Administración quedará facultada para Reglamentar los horarios y la forma de recolección de la basura y deberá desarrollar e implementar programas y procesos de reciclaje.

DIECINUEVE. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS:

Los propietarios o quienes de ellos deriven sus derechos, serán responsables por cualesquiera daños que causen a los activos comunes u otras fincas filiales sin importar la causa o el motivo.

VEINTE. OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO:

Es expresamente entendido y aceptado por los Propietarios y quienes de ellos deriven sus derechos, que ni la renuncia al uso de las áreas comunes ni el abandono de la unidad habitacional, relevan a los propietarios de las obligaciones que se establezcan en el Reglamento.

VEINTIUNO. SERVICIOS EXCLUSIVOS:

Los propietarios podrán establecer a su costa servicios para uso exclusivo siempre que no incumplan las regulaciones condominales ni perjudiquen y/o alteren la tranquilidad de los demás propietarios o terceras personas, ni que vaya en detrimento de los otros propietarios o que lesionen o afecten la estética o armonía del CONDOMINIO. De igual forma, los propietarios u ocupantes de filiales bajo cualquier título, deberán usar la filial de acuerdo con su destino, sin que puedan destinarla a una finalidad distinta a la establecida por la escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio y este REGLAMENTO.

VEINTIDÓS. CONTRATACIÓN DE PERSONAL:

Queda expresamente prohibida la contratación del personal del Condominio o de la Seguridad para servicios particulares de los condóminos dentro del Condominio.

VEINTITRÉS DE LAS MASCOTAS:

No están autorizados, bajo ningún concepto y en ninguna parte del Condominio, los que la ley expresamente prohíba, los reptiles o cualquier otro tipo de animal que por su comportamiento se considere como salvaje o como una amenaza para otras mascotas o las personas. Quedan total y expresamente prohibidos los perros de las razas conocidas como Pitt Bull, Rottweiler, Bull Terrier, American Staffordshire, Doberman o de cualquier otra clase que demuestren excesiva agresividad hacia otras personas o animales, o cualquiera otra que por recomendación de la autoridades de Salud y/o Seguridad del Gobierno de la República, se consideren feroces los cuales no podrán permanecer ni ser mantenidos en el Condominio por ningún período de tiempo ni bajo ningún

concepto, por propietarios, residentes, ni visitantes, quedando la Administración facultada a exigir al incumpliente retirar de inmediato del Condominio, la mascota. Los propietarios deberán mantener su mascota dentro de su propiedad o finca filial y podrán deambular por las zonas comunes, si salen con su respectivo dueño, con correa y de tal forma que permita mantenerla bajo control con excepción de las áreas expresamente prohibidas para mascotas, las cuales deberán estar debidamente señalizadas. Cada propietario o residente autorizado será responsable de limpiar o recoger, en el mismo momento, las excretas que su mascota deje en cualquier zona del Condominio. La violación reincidente a cualquiera de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir al propietario o residente autorizado que retire la mascota del Condominio, a la vez la infracción a lo dispuesto en este artículo se cataloga como FALTA GRAVE.

VEINTICUATRO. JARDINES Y ZONAS VERDES COMUNES:

- a) La Administración del Condominio contratará los servicios de personal o de una compañía de diseño de jardines y mantenimiento de zonas verdes comunes que se encargará de tales trabajos.
- b) El mantenimiento y/o cambios en los jardines de las zonas comunes, serán responsabilidad únicamente del personal o de la compañía de mantenimiento contratada del Condominio por orden de la Administración, por lo que por ningún motivo los propietarios de las fincas filiales deberán modificar los jardines de las zonas comunes o de las áreas destinadas a jardines o zona verde.

VEINTICINCO. JARDINES Y ZONAS VERDES PRIVADAS:

- a) El diseño del antejardín deberá respetar las opciones contenidas en este reglamento para su debida elaboración, bajo ninguna circunstancia quedara a libre elección los tipos de plantas, el tamaño o diseño del mismo quedara bajo aceptación de la administración, quien valorará y velará para que los diseños de elección sean armoniosos entre sí.
- b) De los jardines laterales y traseros. Los jardines laterales y traseros deberán contar con un diseño previamente aprobado por la administración, quien tomara en cuenta la afectación sobre la vista arquitectónica y armoniosa desde las áreas comunes.

VEINTISEIS. MANTENIMIENTO DE JARDINES Y ZONAS VERDES PRIVADAS:

- A)** La Administración del Condominio podrá contratar los servicios de una compañía dedicada al diseño de jardines y mantenimiento de zonas verdes comunes.
- B)** El diseño y mantenimiento de los jardines de las fincas filiales, correrá por cuenta del propietario.
- C)** Los Propietarios de las fincas filiales no deberán modificar los jardines de las zonas comunes.
- D)** En caso de que los jardines exteriores de las fincas filiales estén expuestos a las zonas comunes, el diseño y/o modificación deberá ser aprobado por La Comisión de Construcción.
- E)** Si el Propietario no mantiene su jardín exterior en condiciones apropiadas. La Administración del Condominio procederá a darle el mantenimiento necesario. El Propietario, con la aceptación del presente Reglamento, otorga en favor de la Administración una autorización permanente de entrada al jardín exterior de su propiedad para esos efectos.
- F)** Los jardines internos podrán tener plantas de cualquier tipo siempre y cuando la altura de éstas no interfiera con las vistas panorámicas de otras edificaciones y no invadan ni ensucien las propiedades vecinas.
- G)** Los Condóminos podrán plantar árboles frutales o de tipo ornamental dentro de su propiedad, evitando que su follaje invada propiedades vecinas.
- H)** Los Condóminos deben dar mantenimiento a las zonas verdes de sus fincas filiales. **I)** La empresa o personal de jardinería contratada por los propietarios de fincas filiales, deberá provenir de la lista previamente aprobada por el Administrador.
- J)** Además, deberá cumplir con los lineamientos de seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación:
- a)** Deberá registrarse en la caseta de seguridad el nombre de la compañía, los nombres y números de cédula de los empleados de dicha compañía, así como el equipo que va a ingresar al Condominio para el mantenimiento de jardines y zonas verdes.
 - b)** Todo trabajador que intervenga en estos trabajos, deberá estar uniformado y/o portar la identificación correspondiente en todo momento.
 - c)** Cualquier cambio de personal deberá ser notificado de inmediato a la Administración del Condominio.
 - d)** El horario de trabajo deberá ser reportado con anticipación en la caseta de seguridad.

- e) Toda basura y desecho que estos trabajos produzcan, deberá ser retirada y sacada del Condominio diariamente al finalizar el día de trabajo para evitar su acumulación. No se deberá ensuciar ni alterar los jardines de las zonas comunes.
- f) El equipo que se utilice para el mantenimiento de jardines deberá ser manejado con el mayor cuidado posible, de tal forma que no cause molestias a los Propietarios vecinos.
- g) En caso de que no se trabaje con los estándares de limpieza y calidad adecuadas o de no cumplir en alguna forma con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, la Administración podrá suspender el uso de la compañía de mantenimiento que se ha contratado y cobrará al Propietario los costos por cualquier daño causado.
- h). Se permite la siembra de árboles frutales o de tipo ornamental dentro de las fincas filiales siempre y cuando el follaje no invada las propiedades vecinas y se realice una recolección permanente de hojas y frutos.
- i) La tala de árboles en las fincas filiales deberá ajustarse a la regulación vigente y deberá ser coordinado con la Administración del Condominio.

CAPITULO IV: REGULACIONES Y DISPOSICIONES SOBRE BIENES COMUNES DEL ÁREA RESIDENCIAL DEL CONDOMINIO.

VEINTISIETE. FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN:

Con el fin de regular y facilitar la utilización de las áreas y bienes comunes del condominio y en especial, las amenidades de éste tales como Casa Club, Gimnasio, Piscina, canchas y cualquiera otras amenidades, la Administración del Condominio establecerá las reglas de acatamiento, obligatorio para los condóminos y sus empleados, arrendatarios, subarrendatarios, residentes, ocupantes o usuarios del condominio, para esto emitirá los reglamentos de estilo. **DE LOS JUEGOS INFANTILES:**

- a) Los juegos infantiles son de uso exclusivo para menores de edad, debiendo para su buen funcionamiento acatarse de forma rigurosa las especificaciones del fabricante para su utilización, sobre todo las relativas a edad y peso; b) Queda terminantemente prohibida la utilización de dichos bienes por parte de adultos que pongan en riesgo la conservación o funcionamiento de los bienes que posea el condominio para juegos infantiles; c) Queda igualmente prohibido el ingreso de mascotas o animales de cualquier tipo a dichas áreas; para velar por esta regulación, la

Administración rotulará de conformidad; d) Todo menor deberá estar acompañado de un adulto responsable del cuidado y comportamiento de él o los menores en el área de juegos infantiles; e) Todo deterioro causado a los juegos infantiles por malas prácticas o utilización indebida generan responsabilidad y serán sancionados según el procedimiento que establece el presente reglamento para las infracciones al mismo. **DEL SUMINISTRO Y COBRO DEL AGUA:** a) El Condominio tendrá su abastecimiento de agua por medio de su propio pozo, la Administración reglamentará su uso y su cobro para lo cual elaborará el respectivo Reglamento, el cobro del agua será realizado conjuntamente con la cuota de condominio y su incumplimiento tendrá las mismas regulaciones de ésta. La Administración queda expresamente facultada para suspender el suministro de agua cuando el Condómino se encuentre moroso con el pago de su consumo o de cualquiera otra obligación con el Condominio.

CAPÍTULO V: DE LA SEGURIDAD.

VEINTIOCHO. CONTRATACIÓN:

El Condominio contará con un servicio de seguridad y vigilancia que será definido y contratado por la Administración del Condominio. De conformidad con las necesidades reales de seguridad del Condominio, la Administración establecerá los turnos, horarios y demás características de dicho servicio. El condominio contará con al menos un guarda en la casetilla ubicada en la entrada del mismo, el cual será contratado según los términos que determine la Asamblea o el Administrador, el servicio de seguridad deberá cumplir con todos los requerimientos legales que exige la legislación costarricense incluido pero no limitado a su registro en el Ministerio de Seguridad y la debida portación de armas, de igual forma deberá contar con las pólizas y seguros que exija la seguridad social, el Instituto Nacional de Seguros y el propio condominio. A criterio de la Asamblea y la administración, el personal de seguridad deberá colaborar con la Administración del Condominio, canalizando y reportando en bitácora las quejas e incidentes que acontezcan, de igual forma, levantará el informe o reporte respectivo, el cual deberá ser firmado y entregado al Administrador dentro de las veinticuatro horas siguientes a acaecido el hecho.

VEINTINUEVE. PORTONES:

El portón de ingreso al área residencial del condominio permanecerá cerrado en todo momento, tanto el acceso vehicular como el peatonal, cuyo acceso será vigilado por el personal de seguridad contratado para tal efecto.

TREINTA. REGULACIONES DE ACCESO:

En caso de que un no residente solicite el ingreso al área residencial del condominio, el personal de seguridad, de forma respetuosa le requerirá su nombre, identificación y el nombre de la persona que busca, así como el número de filial, con el fin de comunicarse con el residente a efectos de que autorice su ingreso. La Administración del condominio definirá el procedimiento para el Ingreso de visitantes a éste.

TREINTA Y UNO. REGISTRO:

El personal de seguridad llevará un registro de todas las personas no residentes que ingresen al condominio, dicho registro deberá contener el día, la hora de ingreso y egreso, nombre de la persona o personas que ingresaron, número de identificación y el número de la filial o lugar al que se dirigieron, así mismo deberá indicar el medio por el que ingresaron y la placa o identificación del vehículo en su caso. Dicho registro tendrá un duplicado, con el fin de que la Administración del condominio tenga copia del mismo.

TREINTA Y DOS. SERVICIOS ADICIONALES DE SEGURIDAD:

En caso de que el propietario quiera contratar para su uso personal los servicios de seguridad de otra compañía, además de los servicios de seguridad brindados por la Administración para brindarle seguridad a todo el Condominio, ésta deberá ser aprobada por la Administración del Condominio. Sin embargo, el uso de dichos servicios personales de seguridad no lo eximirá del pago del porcentaje correspondiente a seguridad incluido dentro de la cuota condominal; siempre y cuando

dichos servicios no interfieran con los procedimientos establecidos en los servicios de seguridad del condominio ni afecten a otros condóminos.

TREINTA Y TRES. ACCESO DE PROVEEDORES:

El ingreso de proveedores del condominio será regulado por el personal de seguridad de la respectiva área, en el entendido de que la Administración entregará al personal de seguridad además de un Reglamento con las condiciones a cumplir por estos para el acceso, una lista de proveedores autorizados a ingresar al condominio, de forma tal que cualquier otra persona que se identifique como proveedor y no esté dentro de esta lista no podrá ingresar al condominio, salvo que el Administrador autorice lo contrario, situación que será debidamente documentada. Los autobuses, camiones repartidores o vehículos pesados que puedan de alguna forma dañar los bienes o accesos del condominio deberán permanecer fuera de este y su autorización de ingreso deberá ser acordada por la Administración.

TREINTA Y CUATRO. OTRAS REGULACIONES:

Además de las normas antes indicadas, los condóminos mediante mayoría simple en Asamblea podrán a la hora de contratar servicios de seguridad, establecer otras regulaciones o disposiciones de seguridad que serán vinculantes para los condóminos y los habitantes del condominio.

CAPITULO VI: ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

TREINTA Y CINCO. Los órganos de Gobierno y Administración que regirán el CONDOMINIO serán:

- A)** La Asamblea de Condóminos
- B)** El Administrador
- C)** La Junta de Condóminos
- D)** El Comité de Construcción.

TREINTA Y SEIS. LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS:

Estará constituida por los propietarios de las FILIALES válidamente convocados. Las Asambleas de condóminos serán presididas por un Presidente y un Secretario nombrado por la Asamblea para tal efecto, el primero presidirá la Asamblea y el segundo levantará y asentará en libros el acta correspondiente además de guardar y archivar como corresponde los documentos de la asamblea, incluido pero no limitado a la lista y control de asistencia, personerías, poderes y documentos de respaldo. Serán Asambleas Ordinarias aquellas que se realicen una vez al año para conocer el informe y rendición de cuentas de la administración, así como para aprobar el presupuesto de gastos del periodo correspondiente. Cualquier otro asunto será tratado en Asamblea Extraordinaria. En una misma Asamblea se podrán tratar asuntos de carácter ordinario y extraordinario, si la convocatoria así lo expresare.

TREINTA Y SIETE. DERECHOS REALES:

Cuando una filial llegare a pertenecer a diversas personas en copropiedad o cuando sobre ella se hubiere pre constituido derechos reales como los de usufructo, uso o simple posesión, tanto los copropietarios como los titulares de dichos derechos reales y el nudo propietario deberán estar representados por una sola persona en la Asamblea de Condóminos.

TREINTA Y OCHO. REPRESENTACIÓN Y APODERADOS:

Será posible ejercer la representación de uno o más condóminos mediante el otorgamiento de poder especial que deberá acreditarse al momento de la celebración de la Asamblea. Este poder debe estar debidamente autenticado por Notario Público. Queda entendido que para ejercer el voto en las Asambleas, cada condómino deberá acreditar su condición con documentación idónea, la cual presentará al inicio de la Asamblea, bajo pena de no poder ejercer el voto por no haber acreditado su condición de condómino.

TREINTA Y NUEVE. FACULTADES:

Corresponderá a la Asamblea de Condóminos:

- a)** Aprobar o improbar el presupuesto anual de gastos comunes del Condominio, conforme la presentación detallada que hará el Administrador del mismo. El presupuesto deberá determinar en detalle todos los egresos y los fondos necesarios para cubrirlos, calcular el monto de las cuotas que cada condómino debe cubrir para pagar los gastos comunes de administración y cualquier otro que por ley deban cubrir o hayan sido autorizados por la Asamblea de condóminos.
- b)** Nombrar, remover, reelegir o sancionar al Administrador así como fijar su remuneración y atribuirle a este, facultades adicionales a las conferidas mediante el presente reglamento.
- c)** Conocer del informe de administración de los estados de cuenta que el administrador debe rendir,
- d)** Autorizar las reparaciones y mejoras que se hicieren en la edificación, los edificios y áreas comunes;
- e)** Acordar o desaprobar la ampliación del CONDOMINIO, tanto en las áreas comunes, como privadas y la adquisición de otros bienes;
- f)** Acordar y fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias del CONDOMINIO,
- g)** Otorgar los poderes con las facultades que estimen convenientes,
- h)** Crear los órganos internos que considere necesarios para la buena administración del condominio y su funcionamiento.
- i)** Nombrar, según conveniencia del condominio una Junta de Condóminos, integrada por al menos cuatro miembros y que tendrá la función principal de facilitar la ejecución de los acuerdos tomados por la asamblea de condóminos, facilitar la relación entre los condóminos y el Administrador, coadyuvar al Administrador en su función, pudiendo al efecto opinar y resolver sobre reclamos de condóminos o terceras personas, conflictos entre condóminos y entre estos y la Administración, e incluso podrá darle al Administrador las pautas a seguir para una correcta y adecuada administración del condominio, sin perjuicio de que la Asamblea de Condóminos le confiera facultades adicionales.
- j)** Regular y normar lo referente a los bienes comunes y aprovechamiento de las áreas comunes, así como fijar las multas por concepto de infracciones al presente reglamento, resolver sobre la materia que la LEY pone bajo su competencia, y en general, conocer, y decidir en todos los asuntos de interés general para el CONDOMINIO, acordando las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del condominio y sus servicios.

CUARENTA. REUNIONES ORDINARIAS:

La Asamblea de Condóminos se reunirá por lo menos una vez al año en las instalaciones del Condominio o en el lugar que la convocatoria determine, siempre y cuando el mismo sea dentro del Área Metropolitana.

CUARENTA Y UNO. REUNIONES EXTRAORDINARIAS:

La Asamblea de Condóminos se reunirá de forma extraordinaria cuando así lo convoque el Administrador o cuando así lo convoquen los condóminos, según las disposiciones de la LEY, su reglamento y el presente REGLAMENTO. Las resoluciones tomadas por la Asamblea de Condóminos obligarán a todos los condóminos, aún a los ausentes o disidentes, con las consecuencias y obligaciones que dichos acuerdos conlleven.

CAPITULO VII: DE LAS CONVOCATORIAS, QUÓRUM Y ACUERDOS.

CUARENTA Y DOS. CONVOCATORIAS:

La convocatoria para Asamblea General de Condóminos será realizada por el Administrador en cualquier tiempo o cuando el conjunto de propietarios que represente como mínimo un tercio del valor del condominio se lo pida, y deberá realizarse la convocatoria con una antelación mínima de dos semanas a la celebración de la asamblea, mediante comunicación escrita a todos los condominios teniéndose por válida aquellas comunicaciones efectuadas al correo electrónico que cada condómino reportó al Administrador. De igual forma, la convocatoria y notificación de la misma podrá efectuarse mediante carta circular entregada en la respectiva filial, o en su defecto a criterio del Administrador, se publicará aviso con la antelación indicada en uno de los periódicos de mayor circulación nacional, sin que para el computo del plazo se cuente el día de publicación ni el de celebración de la Asamblea. En caso de que el nombramiento del Administrador se encuentre vencido, este aun así conservará la facultad de convocar a la Asamblea de condóminos, hasta que esta última inscriba su reelección o el nombramiento de su sustituto.

CUARENTA Y TRES. CONTROL EN LAS ASAMBLEAS:

Corresponderá al Administrador verificar el quórum para su celebración, debiendo al efecto confeccionar una lista de asistencia que contendrá los datos necesarios para comprobar la efectiva asistencia, la cual deberá estar firmada por cada condómino asistente a la asamblea o su respectivo apoderado. De igual forma el Administrador confeccionará un expediente de la Asamblea en la cual incluirá la lista de asistencia debidamente firmada por los Asistentes y el Presidente y Secretario de la Asamblea, así como todos aquellos documentos de respaldo que acreditan la representación de los asistentes, tales como poderes y certificaciones, dicho expediente será entregado al Administrador del condominio quien será en última instancia la persona encargada de su custodia.

CUARENTA Y CUATRO. QUORUM:

El quórum de la Asamblea de Condóminos en primera convocatoria será el que represente como mínimo las dos terceras partes del valor del CONDOMINIO según la escritura constitutiva. Si no se logra el quórum en la primera convocatoria, en quórum en segunda convocatoria estará constituido por la asistencia de cualquier número de asistentes. Las diversas convocatorias podrán hacerse el mismo día, siempre que esté separada una de la otra por un lapso de treinta minutos cuando menos y las mismas deberán contener el orden del día, el lugar, el día y la hora en que se llevará a cabo la Asamblea, así como la indicación de ser la primera o segunda convocatoria.

CUARENTA Y CINCO. APROBACIÓN:

Los acuerdos o determinaciones serán aprobados por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio, salvo las siguientes excepciones en que se requiere de mayoría calificada:

A- REQUIEREN DE ACUERDO UNÁNIME DE LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS.

- i)** La modificación del destino general del condominio.
- ii)** La variación del área proporcional de las filiales en relación con el área total del condominio o al área de los bienes comunes.

iii) La renuncia al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes.

iv) Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.

v) La variación de las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.

B- REQUIEREN EL ACUERDO DE UN NÚMERO DE VOTOS QUE REPRESENTA AL MENOS DOS TERCERAS PARTES DEL TOTAL DEL VALOR DEL CONDOMINIO: i) Variar el destino especial de una finca filial.

ii) Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos;

iii) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse

iv) Autorizar o desautorizar el arrendamiento de cosas comunes;

v) Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio; f) Nombrar y remover al Administrador del Condominio.

C- REQUIEREN MAYORÍA SIMPLE: Cualquier otro acuerdo, incluido pero no limitado a la aprobación de reglamentos o regulaciones internas de condominio tendientes a optimizar el uso de los bienes y servicios comunes será aprobado por mayoría simple.

CUARENTA Y SEIS. VOTOS:

El voto de cada propietario valdrá conforme al porcentaje de valor que le corresponda a su finca filial en el total del condominio.

CUARENTA Y SIETE. ACTAS:

De cada Asamblea se levantará un acta la cual se asentará en el Libro respectivo, el cual deberá estar debidamente legalizado por la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público y en el cual se consignarán los acuerdos tomados, los cuales deberán ser firmados por el Presidente y Secretario de la Asamblea. El quórum de la asamblea se verificará mediante la firma por parte de cada condómino o su representante de la lista de asistencia, la cual dentro de otros datos deberá contener como mínimo, el nombre del condómino, su representante, si

corresponde, número de filial y porcentaje de votación en la asamblea y firma del condómino o representante.

CAPITULO VIII: DE LA ADMINISTRACIÓN.

CUARENTA Y OCHO. DEL ADMINISTRADOR:

La Administración del Condominio, así como de los bienes comunes con todas sus atribuciones corresponde al Administrador quien no podrá ser un condómino o residente del condominio. Será nombrado por períodos de seis años, ejerciendo la representación judicial y extrajudicial del Condominio con facultades de APODERADO GENERALÍSIMO SIN LIMITE DE SUMA, pudiendo al efecto proceder a la apertura y manejo de cuentas bancarias de todo tipo en cualquier moneda con un banco o institución financiera con oficina abierta en el territorio nacional, podrá otorgar toda clase de poderes, de igual forma podrá sustituir su poder en todo o en parte. Tanto su nombramiento, su reelección, como su remoción, corresponderán a la Asamblea General de Condóminos mediante acuerdo tomado por dos terceras partes del total de votos del condominio. En el caso de incumplimiento grave de sus funciones, el nombramiento del Administrador podrá ser revocado libremente por la Asamblea de Condóminos según el quórum antes indicado. El nombramiento de Administrador podrá recaer tanto en personas físicas como jurídicas. La remuneración que debe pagársele al Administrador la fijará la Asamblea de Condóminos.

CUARENTA Y NUEVE. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:

Corresponderá al Administrador:

- a)** La atención y vigilancia de los bienes y servicios comunes:
- b)** La atención y cuidado de las instalaciones y servicios generales;
- c)** La realización de todos los actos referentes a la administración y conservación de las edificaciones,

- d)** Velar por el mantenimiento operativo e higiénico de las áreas de acceso, aceras, zonas recreacionales y demás áreas comunes.
- e)** Recaudar las cuotas condominales y demás pagos a favor del condominio de forma efectiva en la forma que determine la Asamblea de condóminos, preferiblemente mediante depósito en la cuenta del condominio, efectuar los pagos de los gastos comunes; llevar la contabilidad y preparar los informes financieros de estilo, de todos los movimientos de fondos; la recaudación de las cuotas mensuales por gastos comunes e impuestos que corresponden a cada propietario.
- f)** Mantener el orden velando porque no se irrespeten las normas condominales, la moral y buenas costumbres ni se perturbe en forma alguna a los propietarios o habitantes del condominio estando facultado para tomar las medidas que considere pertinentes en contra de quienes perturben el orden y la tranquilidad, e imponer conforme a lo dispuesto en el presente reglamento y en el artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la propiedad en Condominio, número siete mil novecientos treinta y tres, la aplicación del régimen sancionatorio establecido en el presente Reglamento o que le indique la asamblea de propietarios y/o la Junta de Condóminos, llámese prevenciones escritas, sanciones, multas o establecimiento de procesos judiciales a los condóminos o terceros; podrá inclusive en caso de faltas reiteradas, proceder a gestionar y efectuar el desalojo del infractor conforme lo faculta la LEY y según el proceso sumario dispuesto por el Código Procesal Civil. Igualmente se podrá imponer las sanciones dispuestas por el artículo veintidós de la LEY contra los ocupantes del inmueble que no sean propietarios; **g)** Suministrar la información necesaria a un Contador Público Autorizado para que este emita la o las certificaciones de las sumas que los propietarios adeuden por concepto del pago de las cuotas que les corresponden satisfacer. Dicha certificación de conformidad con LA LEY constituirá título ejecutivo hipotecario.
- h)** Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Condóminos y las directrices de la Junta de Condóminos.
- i)** Vigilar el trabajo de los empleados que atienden los diversos servicios del Condominio, cuyo nombramiento y remoción estarán a su cargo
- j)** Realizar y ordenar las reparaciones necesarias de los diversos servicios cuando éstos se interrumpan o funcionen anormalmente.
- k)** Abrir a nombre del condominio y manejar de forma cuidadosa y eficiente las cuentas bancarias que considere necesarias para una buena contabilidad, estando al efecto autorizado

a nombrar terceros firmantes en dichas cuentas las cuales podrán ser abiertas en cualquier tipo de moneda y en cualquier institución financiera con oficina abierta en el territorio nacional.

l) Determinar el o los lugares en que pueden o no colocarse rótulos o letreros así como su tipo y especificaciones, la colocación o no de antenas radio receptoras de televisión, de aparatos de frecuencia modulada y otros similares; de conformidad con las regulaciones del presente reglamento.

m) Tomar las medidas adecuadas para regular la correcta circulación de vehículos y estacionamiento de estos en los lugares de aparcamiento del condominio y vigilar que tal estacionamiento se produzca ordenadamente según las regulaciones del presente Reglamento y los acuerdos de la Asamblea;

n) Será facultad del Administrador y expresamente queda autorizado para suscribir a nombre del condominio los contratos privados o escrituras públicas necesarias para obtener servicios a nombre del condominio, pudiendo al efecto el administrador a nombre del condominio y sobre sus áreas comunes, comparecer ante Notario Público a otorgar escrituras de servidumbres, derechos de paso y/o donación a favor instituciones o empresas públicas o privadas encargadas de proveer los servicios que requiere el condominio, incluido pero no limitado, al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, el Instituto Costarricense de Electricidad, la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, Municipalidad, Cableras incluye servicios de voz y datos, estando igualmente facultado el administrador para firmar las escrituras o contratos respectivos, escrituras o contratos adicionales, notas y cualquier otro documento tendiente a lograr la obtención de servicios a nombre del condominio. En el caso particular de las donaciones, de conformidad con el artículo mil cuatrocientos ocho del Código Civil, el Administrador tendrá facultades de Apoderado Especialísimo, pudiendo al efecto realizar todos y cada uno de los actos antes indicados.

ñ) Comunicar al acreedor hipotecario, o a los Fiduciarios, de las obligaciones garantizadas con cualquier filial parte del condominio, la falta de pago de cuotas u obligaciones condominales por parte del condómino.

o) Convocar de forma correcta a la Asamblea de Condóminos conforme lo establece el presente reglamento y la Ley.

p) Realizar todos los actos necesarios para garantizar una adecuada administración, conservación y mantenimiento del condominio.

q) Generar los Reglamentos que el presente Reglamento o la Asamblea apruebe relacionados con la operación del Condominio.

CINCUENTA. IRREGULARIDADES:

Si el Administrador designado, llegare a tener certeza de alguna irregularidad cometida por quien le haya precedido en el ejercicio del cargo y no lo pone en conocimiento de la Asamblea de Propietarios dentro de un plazo no mayor de diez días naturales a partir del conocimiento del hecho, será solidariamente responsable con los anteriores administradores por el resultado de tales irregularidades.

CINCUENTA Y UNO. DE LA JUNTA DE CONDÓMINOS: CONFORMACIÓN, NOMBRAMIENTO Y FUNCIONES:

a) Conformación: La Junta de Condóminos estará constituida por cinco miembros a saber, Presidente, Vicepresidente, y Tres Vocales, el quórum los formarán tres de sus miembros, harán al menos una reunión trimestral y la convocatoria la realizará la Administración del Condominio

b) Nombramiento: recaerá en la Asamblea de Propietarios.

c) Funciones: La Junta de Condóminos funcionará como órgano de Fiscalización y Control de la Administración, dará seguimiento al cumplimiento de las labores y funciones de la Administración, aprobará los Reglamentos que emita la Administración en el cumplimiento de sus funciones y emitirá las directrices y políticas necesarias para el buen funcionamiento del condominio e interpretará cuando sea necesario, el Reglamento de Condominio y Administración y fungirá como Órgano de alzada, es decir, conocerá las apelaciones presentadas por los condóminos a la Administración por la aplicación del presente Reglamento. Los miembros durarán en sus cargos por períodos de dos años pudiendo ser reelectos. Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de los presentes y el Presidente tendrá doble voto en los casos de empate.

CINCUENTA Y DOS. DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN: CONFORMACIÓN, NOMBRAMIENTO Y FUNCIONES

a) CONFORMACIÓN: Estará formado por cuatro personas, pudiendo ser éstas físicas o jurídicas,

b) NOMBRAMIENTO: una de ellas siempre lo será el Administrador del condominio, dos representantes del Desarrollador y un representante de la Junta de Condóminos, al menos uno de sus miembros deberá ser Ingeniero o Arquitecto en el caso de personas jurídicas, se harán representar por quien ellas mismas designen: El Comité en su seno, nombrará un Presidente, quien tendrá a su cargo la convocatoria y coordinación de las sesiones y un Secretario encargado de llevar las Minutas de las reuniones en un libro especialmente designado para esos efectos en el que se detallarán claramente los acuerdos tomados y deberán firmar los participantes, el quórum lo formarán con tres de sus miembros y los acuerdos se tomarán por mayoría simple, el Presidente tendrá doble voto en caso de empate en la votación. Se reunirán cada vez que el presidente lo convoque. Los miembros durarán en sus cargos 6 años pudiendo ser reelectos.

c) FUNCIONES: resolver todos los aspectos relacionados con la interpretación del Reglamento o Normas de Construcción y en general con todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción del Condominio Principal, el que se constituye en la presente escritura Constitutiva de la cual forma parte este Reglamento, analizar y aprobar en todos sus extremos las propuestas constructivas de los Condóminos y recomienda y respalda ante la Junta de Condóminos y la Administración las sanciones que corresponden en caso de incumplimiento en los temas de construcción de las unidades habitacionales a construir por los condóminos así como los Condominios o Subcondominios que se desarrollen en las Fincas Filiales Matrices del Condominio Principal. Vela por la armonía y la uniformidad arquitectónica establecida por el Desarrollador del Proyecto. Define según su mejor criterio la aceptación o rechazo de las propuestas arquitectónicas y constructivas presentadas por los condóminos, cuando sean diferentes a aquellas que estipula el Reglamento o Normas de Construcción, sin que se cree por esto, derechos o precedente para que sean aceptadas todas o algunas de las propuestas que se presenten al Comité y que no se apeguen al Reglamento o Normas de Construcción.

CAPITULO IX: DISPOSICIONES FINANCIERAS.

CINCUENTA Y TRES. CUENTAS BANCARIAS:

Según se indica en el presente Reglamento, el CONDOMINIO contará con una cuenta bancaria en la que una vez abierta, deberán depositarse todos los ingresos que se reciban, de igual forma, todo pago que se deba girar para atender los gastos que demanda la administración y mantenimiento del condominio serán giradas contra dicha cuenta, siendo el Administrador el encargado de girar o en su defecto autorizar a la o las personas que puedan girar contra dicha cuenta bancaria según las condiciones, que él determine.

CINCUENTA Y CUATRO. IMPUESTOS:

El Administrador gestionará ante las autoridades correspondientes, el pago de los impuestos y tasas territoriales, municipales o de cualquier otra índole, sobre las áreas comunes, siempre que ello sea posible.

CINCUENTA Y CINCO. PRESUPUESTO:

Al elaborarse el presupuesto, se señalará la remuneración que corresponda pagarse al Administrador, a los proveedores fijos bajo contrato y/o empleados del Condominio,

CINCUENTA Y SEIS. ASIGNACIÓN PRESUPUESTARIA:

El presupuesto anual de ingresos y egresos se confeccionará asignando a cada propietario su contribución conforme al porcentaje señalado para cubrir los gastos según el presente reglamento o disposición de la Asamblea de Condóminos. En el evento de que las sumas fijadas no fueren suficientes, para cubrir los gastos y hubiere déficit, se comunicará a la Asamblea de Condóminos a fin de tomar las medidas necesarias para resolver el problema.

CAPITULO X. PROCEDIMIENTO, MULTAS Y SANCIONES.

CINCUENTA Y SIETE. FIJACIÓN:

Las faltas cometidas por los propietarios y por quienes de éstos deriven sus derechos, serán sancionadas conforme con las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el presente Reglamento, sin perjuicio de las multas o sanciones que fije la asamblea de condóminos, las cuales serán aprobadas por mayoría simple. Si por alguna circunstancia, no se hubieren fijado multas específicas, se aplicará de forma genérica la multa contenida en el artículo quince de la LEY.

CINCUENTA Y OCHO. PROCEDIMIENTO:

Salvo lo establecido en los procedimientos especiales establecidos en el presente REGLAMENTO para situaciones particulares, toda queja por infracciones a la LEY, al presente reglamento, regulaciones condominales o normas de convivencia debidamente aprobadas, deberá formularse de forma oral cuando la infracción esté en proceso o se esté produciendo y pueda ser constatada por la Administración y/o la Seguridad del Condominio o en su defecto, de oficio por el Administrador cuando la falta sea constatable a simple vista o en caso de que éste haya presenciado la infracción, o escrita, fundamentada y de ser factible con la prueba idónea, ante el Administrador del condominio, El ADMINISTRADOR registrará la fecha de la queja o infracción, el nombre del denunciante y el presunto infractor en un libro o registro llevado para tal efecto, debiendo proceder así:

A) En primera instancia, dentro de las veinticuatro horas hábiles siguientes al recibo de la queja, procederá a comunicarla por escrito al supuesto infractor, apercibiéndolo en el mismo acto de solucionar la situación que genera la queja, cuando esto sea posible, para lo cual se le concederá un término de cuarenta y ocho horas contadas a partir del recibo de la comunicación antes indicada, con el fin de que solucione o subsane la situación que generó la queja.

B) En caso de que el infractor corrija la situación dentro del término antes indicado, el Administrador anotará tal situación en el Registro de quejas procediendo a su archivo, todo lo cual informará en su momento a la Junta o a la Asamblea de Condóminos.

C) Si por el contrario, el infractor no soluciona la situación dentro del término indicado en el aparte A) anterior, se hará acreedor de la multa correspondiente, de conformidad con la TABLA indicada en el acápite E) siguiente, la cual se cobrará de pleno derecho, y se hará constar mediante reporte del Administrador.

D) Cuando se trata de la misma falta por parte del mismo Condómino que se presenta de manera recurrente, se entenderá como un incumplimiento agravado, lo cual facultará al Administrador a incrementar el monto de la multa en un cincuenta por ciento del monto base es decir, acumulando un cincuenta por ciento adicional cada vez que se repita el incumplimiento; cuando un mismo incumplimiento se produzca en más de tres ocasiones el Administrador procederá conforme lo faculta el inciso c) del artículo veintitrés de la LEY, sin perjuicio de entablar otro tipo de acciones tendientes a obtener el pago de multas, intereses o cuotas de cualquier tipo que estuvieren pendientes de pago. Queda entendido que de conformidad con la Ley y el presente reglamento, la finca filial responderá por las multas y/o sanciones pecuniarias que imponga el condominio, las cuales se cobrarán conjuntamente con la cuota de mantenimiento mensual del condominio.

E) Las faltas al presente Reglamento de Condominio, serán clasificadas en FALTAS LEVES y FALTAS GRAVES. La sanción económica a imponer, según el tipo de falta será de DOSCIENTOS DÓLARES EXACTOS, moneda de curso legal de los ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA para aquellas consideradas LEVES y de QUINIENTOS DÓLARES EXACTOS, moneda de curso legal de los ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA para las faltas GRAVES. El régimen sancionatorio a aplicar por la ocurrencia y/o recurrencia en faltas, por parte de condóminos, inquilinos y/o visitantes a la finca filial, además de lo estipulado en el presente REGLAMENTO, se regirá por lo dispuesto en los artículos quince, veintidós y veintitrés de la LEY. Para efectos de clasificación de las multas a aplicar, como sanción por incumplimiento a este Reglamento y, en adición a lo señalado en artículos específicos, a lo largo de la presente normativa, las faltas cometidas en contra de lo dispuesto en el artículo diecinueve, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS de este Reglamento, serán clasificadas en FALTAS LEVES, las cometidas en contra de los acápites d), g), h), l), m), o), p), t) y u) de dicho artículo y, como FALTAS GRAVES, las infracciones a los acápites a), b), c), e), f), i), j), k), n), q), r), s) y v) del mismo artículo.

Leves \$200	Graves \$500
<p>d) Colocar en las áreas comunes o en las FINCAS FILIALES, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, muebles, cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética general del Condominio o la comodidad de los condóminos</p>	<p>a) Destinar la finca filial y áreas comunes a usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres, o a lo establecido en el Reglamento, por lo cual, queda expresamente prohibido utilizar las fincas filiales para cualquier otro destino que no sea habitacional</p>
<p>g) Arrojar líquidos y objetos fuera de la unidad habitacional.</p>	<p>b) Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la unidad habitacional o en las áreas comunes, toda clase de materias explosivas, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar peligro o que produzcan emanaciones.</p>
<p>h) Colocar o instalar en sitios visibles desde las áreas comunes del condominio: ropas, cobijas, paños, alfombras, paneles solares, generadores eólicos, antenas, aire acondicionado, tanques de agua caliente o fría u otros objetos que afecten el ornato y arquitectura del condominio en su conjunto.</p>	<p>c) Depositar materiales, mercaderías, equipos, muebles y/u objetos en las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza y/o decoración del Condominio o significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas.</p>
<p>l) Hacer asados o fiestas en áreas comunes salvo en los lugares destinados para estas actividades.</p>	<p>e) Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el Condominio.</p>
<p>m) Requerir a los empleados del Condominio que presten servicios personales en cualquier FINCA FILIAL, sin previa autorización del administrador.</p>	<p>f) Obstruir las calles de acceso, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos.</p>
<p>o) Estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito, se podrá parquear de manera temporal (máximo seis horas) en la calle frente a la FINCA FILIAL, siempre que no obstruya el paso ni el ingreso a</p>	<p>i) Disponer de la basura o desperdicios por medios distintos de los previstos para ello.</p>

<p>otras fincas filiales y siga las directrices del administrador.</p>	
<p>p) Llamar a los residentes o guardas mediante el uso abusivo de la bocina del carro, o hacer un uso innecesario de ella,.</p>	<p>j) Usar las áreas comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto</p>
<p>t) Las áreas de estacionamiento no podrán ser utilizadas para la reparación de vehículos. Tampoco podrán ser usadas como bodegas</p>	<p>k) Ingerir bebidas alcohólicas o drogas en áreas comunes.</p>
<p>u) Usar el teléfono de la casetilla de los Oficiales de Seguridad para otros efectos que no sean de seguridad y emergencia del Condominio</p>	<p>n) Circular en las calles del condominio a una velocidad superior a los veinte kilómetros por hora.</p>
	<p>q) Se prohíbe arrojar o mantener objetos de cualquier clase en los patios o zonas verdes privativas o comunes, así como mantener en ellos objetos que atenten contra el ornato y el orden del Condominio incluidas las áreas de jardín y las cocheras, en estas últimas solo se permitirán vehículos automotores y bicicletas, quedando expresamente prohibido el uso de tales áreas como bodegas de almacenamiento de materiales o artículos de cualquier naturaleza, todo a juicio del Administrador del Condominio quien está obligado a mantener el orden, ornato, limpieza y en general, la buena imagen del Condominio</p>
	<p>r) Se prohíbe quemar basura o cualquier objeto en el interior o exterior de las fincas filiales o en las áreas comunes, así como la colocación de basura en lugares no autorizados.</p>
	<p>s) Las zonas verdes comunes no podrán, salvo autorización expresa de la Asamblea de Propietarios, ser techadas, pavimentadas o</p>

	<p>usadas para actividades sociales o para la colocación de cualquier tipo de equipo. Tampoco podrán ser usadas para fines privados, tales como pero no limitados a: Parrilladas, tendido de ropa, guardar objetos, colocar juguetes o estructuras para el uso de niños, cancha para juegos deportivos.</p>
	<p>v) Cada condómino será responsable de disponer apropiadamente de su basura en bolsas plásticas especialmente diseñadas para ello, las cuales deberán estar debidamente cerradas. Únicamente se podrá sacar la basura y colocarla en la acera frontal el día correspondiente a la recolección, la basura deberá ser depositada en un recipiente plástico con las características que la Administración determine, para evitar malos olores y afectar la estética del condominio. La Administración quedará facultada para Reglamentar los horarios y la forma de recolección de la basura y deberá desarrollar e implementar programas y procesos de reciclaje.</p>

CINCUENTA Y NUEVE. INFRACCIONES POR PROCESOS CONSTRUCTIVOS:

En caso de que las infracciones se deban a procesos constructivos o de remodelación no permitidos por la LEY, el presente REGLAMENTO, el Comité de Construcción y demás regulaciones condominales, se aplicará el régimen de sanciones y multas contemplado en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES. Queda entendido que de conformidad con la Ley y el presente reglamento, la finca filial responderá por las multas y/o sanciones pecuniarias que imponga el condominio, las cuales se cobrarán conjuntamente con la cuota de mantenimiento mensual del condominio.

SESENTA. APLICACIÓN DE SANCIONES Y MULTAS:

Cuando el propietario cometiere faltas o fuere infractor de las disposiciones del presente Reglamento, la LEY o su reglamento, el Administrador estará facultado de conformidad el presente Reglamento y los artículos veintidós y veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, para tomar las medidas del caso a efectos de obtener el desalojo y poner la propiedad en arrendamiento o fideicomiso, en tanto le siga perteneciendo al infractor. Cuando el propietario no habite, utilice ni ocupe el inmueble, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones contempladas por LEY o el presente REGLAMENTO, sin perjuicio a la responsabilidad civil solidaria de propietario y su filial. De igual forma, el Administrador del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, por cuenta de este, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el REGLAMENTO, la LEY y su reglamento, o que de forma alguna altere la convivencia normal de los condóminos.

SESENTA Y UNO. DESALOJO Y DESTINO DE LAS MULTAS:

Conforme a lo dispuesto en este REGLAMENTO, el ADMINISTRADOR del condominio estará facultado y tendrá la obligación de aplicar al infractor y solicitar a la autoridad judicial competente, que aplique al infractor, sea éste propietario u ocupante por cualquier título, las multas establecidas en el presente Reglamento o en la Ley, conforme a lo dispuesto por el artículo quince de la LEY y/o proceder a su desalojo según corresponda. Las sumas recaudadas

por multas o intereses se destinarán a obras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

SESENTA Y DOS. SUSPENSIÓN DE SERVICIOS COMUNES:

Todo propietario que se encuentre en mora por pago de cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, y sus respectivas multas, además de las sanciones que establece el presente REGLAMENTO y la LEY, faculta al ADMINISTRADOR para que suspenda hasta la normalización de la situación, sus derechos sobre los servicios comunes que recibe del Condominio, ya que conoce y acepta que con su mora o incumplimiento no está contribuyendo al pago de los éstos.

SESENTA Y TRES. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y/O DISPUTAS:

Los conflictos, discrepancias y/o disputas que se presenten en el condominio serán resueltos según lo establece el presente REGLAMENTO y la LEY, en el entendido de que en primera instancia todo conflicto, discrepancia y/o disputa los resolverá el ADMINISTRADOR, quien en circunstancias confusas, podrá consultar a la Junta de Condóminos sobre su posible solución, ante un caso muy complejo la Administración y la Junta lo elevarán a la Asamblea de Condóminos. La Junta de Condóminos funcionará como órgano de alzada en los casos en los cuales el Condómino considere que la actuación de la Administración no se ajusta al reglamento, las resoluciones en alzada/apelación de la Junta de Condóminos, no tendrán apelación. En caso de que la situación persista y no se pueda solucionar, el conflicto se resolverá en sede judicial según la jurisdicción que establezca la legislación procesal civil vigente.

CAPITULO XI. PROCESO DE VENTA DEL PROYECTO, CUOTA, VENTA DE FILIALES, RÓTULOS, VISITAS Y CONSTRUCCIÓN DE LAS AMENIDADES DEL CONDOMINIO.

SESENTA Y CUATRO. VENTA DE FINCAS FILIALES POR EL DESARROLLADOR:

La empresa Desarrolladora y/o promotora del CONDOMINIO podrá, durante el proceso de venta de todas sus filiales y mientras tenga Lotes No Vendidos, instalar rótulos o vallas publicitarias, que tendrán la ubicación y serán del tamaño que la empresa desarrolladora y/o promotora

consideren pertinentes para lograr una efectiva promoción del proyecto o condominio, de igual forma estarán facultadas para mantener en el interior del condominio un puesto, “stand”, casas modelo u oficina de ventas y recibir a los posibles compradores en áreas comunes del condominio, siempre respetando la seguridad del condominio, igualmente, podrán hacer usos de las instalaciones y áreas comunes para la promoción y venta de las fincas filiales. Los rótulos o vallas publicitarias se podrán instalar en la parte interna o externa del condominio en el entendido de que tendrán un carácter temporal, debiendo removerlos una vez vendida la última de sus filiales a una tercera persona.

SESENTA Y CINCO. VENTA DE FINCAS FILIALES POR CONDÓMINOS:

Con el fin de contribuir de forma ordenada a la venta o alquiler de filiales que hagan los propietarios particulares -no la empresa desarrolladora y/o Promotora del Proyecto- se permitirá la instalación en la finca filial respectiva, de un único rótulo. Sin que tome nota el Registro: las especificaciones completas del rótulo se hacen en el Anexo A que forma parte del archivo de referencias de la presente escritura. Sigue tomando Nota el Registro, queda entendido que no se permitirá la instalación de rótulos o letreros individuales de venta y/o alquiler de filiales en la caseta, sino que como se indicó, en caso de existir filiales ajenas al desarrollador para la venta y/o alquiler, la Administración autorizará la colocación de un letrero exterior único que indique lo que corresponda, sea venta o alquiler, consignando en dicho letrero el número del vendedor o persona encargada de la venta de dicha filial, a efectos de que los interesados llamen a dicho número y sean informados de las unidades existentes de terceros para la venta o alquiler. De igual forma queda entendido que los condóminos podrán promover la venta o alquiler de su filial a través de anuncios en medios de comunicación, corredores de bienes y raíces, páginas web y cualquier otro instrumento idóneo para dicho fin, siendo su obligación el entregar una nota a la Administración en la que indique las personas autorizadas para mostrar la filial a terceros y cualquier otra condición que considere pertinente para tal autorización, como lo sería el indicar si la o las personas autorizadas tienen restricción de horario de ingreso al condominio, quedando claro que la Administración ni el condominio serán responsables por los eventuales daños, perjuicios o deterioros que puedan causar los autorizados a la filial y al propio condominio, siendo el condómino autorizante y su filial, los

únicos responsables de tales circunstancias y de cualquier daño o perjuicio generado al Condominio o particulares.

SESENTA Y SEIS. PAGO DE LA CUOTA CONDOMINAL POR PARTE DEL DESARROLLADOR:

El Desarrollador estará exento del pago de la cuota de condominio de todas aquellas fincas filiales que no haya traspasado por venta a terceros; sin embargo, debido a la magnitud del proyecto residencial y la extensión del plazo de desarrollo y venta del proyecto y sus filiales, buscando un equilibrio para el pago de la cuota de mantenimiento y que la misma no esté subvencionada ni por el desarrollador, ni por los condóminos, se establece que durante el proceso de desarrollo y ventas del proyecto residencial por parte de la empresa desarrolladora y/o la promotora del mismo, el siguiente mecanismo de pago de cuota de mantenimiento: La Administración preparará el presupuesto de operación del condominio conforme funcione cada etapa comercial, es decir, cuando la primera etapa comercial esté siendo comercializada, el condominio esté inscrito y por consiguiente las fincas filiales puedan venderse o traspasarse a terceros, el condominio pueda ser habitado o haya condóminos construyendo o viviendo, la Administración preparará el presupuesto de operación de dicha etapa, el cual servirá de base para la determinación del monto de la cuota de condominio de cada finca filial vendida, por su parte el desarrollador hará los aportes necesarios y bajo la modalidad que estime pertinente, para que el condominio opere de manera adecuada y tanto las áreas comunes del condominio como las privativas que sean propiedad del Desarrollador, estén debidamente atendidas y ofrezcan una adecuada funcionalidad y funcionamiento acorde con la naturaleza del proyecto. Igual procedimiento se observará conforme se vayan desarrollando el resto de las etapas comerciales del proyecto.

CAPITULO XII. NORMAS DE CONSTRUCCION.

SESENTA Y SIETE. REGULACIONES URBANÍSTICAS:

El Condominio en su conjunto y las fincas filiales, incluidas las fincas filiales matrices, consideradas como unidades individuales, han de respetar las limitaciones de índole urbanística, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Plan Regulador del Cantón de

Alajuela, los planos aprobados del Condominio y el presente Reglamento-Normas de Construcción así como las directrices y acuerdos del Comité de Construcción

SESENTA Y OCHO. TIPOS DE LOTE:

- A)** Lote residencial: Lote en el cual se permite una unidad habitacional.
- B)** Lotes condominales: Lote en el cual se permite una densidad mayor y se autoriza el desarrollo de un Condominio dentro del mismo.
- C)** El Condominio está destinado a fines residenciales exclusivamente; no se podrán llevar a cabo ningún tipo de actividad comercial tales como oficinas personales, consultorios y ventas de ropa, entre otros.

SESENTA Y NUEVE. ÁREA DE LOTES Y COBERTURA EN LOTES RESIDENCIALES:

- A)** El área mínima de las fincas filiales es de seiscientos metros cuadrados
- B)** Cobertura en Residencias de un piso: El área máxima de cobertura -huella- será de treinta y cinco por ciento del total de metros cuadrados del lote.
- C)** Residencias de dos pisos: El área máxima de cobertura (huella) del primer piso será de treinta y cinco por ciento del total de metros cuadrados del lote. El área mínima y máxima del segundo piso serán veinticinco por ciento y setenta y cinco por ciento respectivamente, del área del primer piso.

SETENTA. DENSIDAD

En lotes residenciales:

- A)** El frente mínimo de lote es de veinte metros lineales.
- B)** Se podrá construir una unidad habitacional por lote.
- C)** Las residencias de un piso deberán tener como mínimo ciento setenta y cinco metros cuadrados de construcción
- D)** Las residencias de dos pisos deberán tener como mínimo doscientos treinta metros cuadrados de construcción. En los Lotes Condominales, en tanto y cuanto la legislación atinente lo permita

- E)** El lote mínimo podrá ser de quince metros lineales
- F)** Más de una solución habitacional por lote
- G)** Área máximas de cobertura de una unidad habitacional de más de dos pisos será de sesenta y cinco por ciento del total de metros cuadrados del lote en primera planta y en las demás plantas, un mínimo de veinticinco por ciento y hasta un cien por ciento del área construida en primera planta. Otras disposiciones
- H)** Para las fincas filiales ubicadas en lotes con topografía con pendientes mayores al quince por ciento, el área máxima de cobertura de una unidad habitación de un piso, es de treinta y cinco por ciento del total de metros cuadrados del lote y
- I)** Para las fincas filiales ubicadas en lotes con topografía con pendientes mayores al quince por ciento, el área máxima de cobertura de una unidad habitación de dos pisos, es de treinta y cinco por ciento del total de metros cuadrados del lote en primer piso y la segunda planta estará sujeto a la aprobación del Comité de Construcción.

SETENTA Y UNO. ALTURA DE RESIDENCIAS:

- A)** La altura máxima de una unidad habitacional es de diez metros desde el piso a la cumbrera, medido a partir del nivel del piso terminado del primer nivel.
- B)** La unidad habitacional podrá ser de un máximo de dos pisos.
- C)** Por razones de topografía o vista, se puede construir en los lotes más de dos niveles. Sin embargo, este tipo de edificaciones debe ser aprobado por el Comité de Construcción del condominio.
- D)** Los Lotes Condominales se exceptúan de los acápites A) a C) anteriores, los cuales se ajustarán a las directrices y acuerdos del Comité de Construcción

SETENTA Y DOS. RETIROS:

- A)** Los retiros mínimos a partir de la línea de construcción se muestran en el Plano de Retiros que se incorpora en el archivo de referencias de la presente escritura
- B)** En construcciones, se deben respetar los retiros de tal forma que ninguna parte de la construcción, excepto los aleros, sobrepase los retiros establecidos, incluyendo edificaciones como balcones.

C) Existen Fincas Filiales que por su localización y forma pueden tener dos o más linderos frontales, laterales o posteriores. En el plano de linderos adjunto se especifican los tipos de linderos de cada lote para que se apliquen los retiros correspondientes a cada uno de ellos.

D) Si en el área de estos retiros existiesen árboles, debe evitarse su eliminación a menos que sea indispensable por motivos topográficos o por la forma de la finca filial.

a) Únicamente con el respectivo permiso de la oficina gubernamental encargada de estos asuntos y la previa autorización de La Comisión de Construcción podrán cortarse árboles.

b) Quien o quienes lo hagan sin el correspondiente permiso asumirán todas las consecuencias legales.

SETENTA Y TRES. DIVISIONES PERIMETRALES

A) Linderos frontales:

a) No se permiten vallas, tapias o divisiones de ningún tipo en los linderos frontales; sin embargo, se puede sembrar seto vivo en la línea de la fachada de la residencia.

b) Los setos permitidos son Bambú pequeño, enredaderas de flor, Ficus, Podocarpus, Júpiter, Narciso, Mano de Tigre o Hiedra. Cualquier otro tipo de seto deberá ser aprobado por La Comisión de Construcción.

c) Si un Propietario tiene alguna mascota que se pueda traspasar a otras propiedades, en la línea de fachada, utilizar un portón o malla cubierta por seto vivo.

d) La altura máxima del seto, malla o portón es de un metro y cincuenta centímetros.

B) Linderos laterales:

a) No se permiten vallas, tapias o divisiones de ningún tipo en los linderos laterales en los seis metros de retiro frontal.

b) Se permite sembrar un seto vivo en los linderos laterales después de los seis metros de retiro frontal.

c) Los setos permitidos son Bambú pequeño, enredaderas de flor, Ficus, Podocarpus, Júpiter, Narciso, Mano de Tigre o Hiedra. Cualquier otro tipo de seto deberá ser aprobado por La Comisión de Construcción.

d) Para aquellos lotes cuyo lindero colinde con el boulevard, sólo será permitido sembrarle el seto Ficus Verde.

e) Si un Propietario tiene alguna mascota que se pueda traspasar a otras propiedades, es recomendable, en los linderos laterales, utilizar malla cubierta por seto vivo.

- f) La altura máxima del seto o malla es de dos metros cincuenta.
- C) Linderos posteriores:**
- a) No se permiten vallas, tapias o divisiones de ningún tipo en los linderos posteriores; sin embargo se puede sembrar seto vivo.
 - b) Los setos permitidos son Bambú pequeño, enredaderas de flor, Ficus, Podocarpus, Júpiter, Narciso, Mano de Tigre o Hiedra. Cualquier otro tipo de seto deberá ser aprobado por La Comisión de Construcción.
 - c) Para aquellos lotes cuyo lindero colinde con el boulevard, sólo será permitido sembrarle el seto "Ficus Verde".
 - d) Si un Propietario tiene alguna mascota que se pueda traspasar a otras propiedades, es recomendable en los linderos posteriores utilizar malla cubierta por seto vivo.
 - e) La altura máxima del seto o malla es de dos metros cincuenta.
- D) Lotes cuyo lindero posterior colinda con la tapia perimetral:**
- a) Se permite la instalación sobre la tapia perimetral del condominio -cerca electrificada de un metro de altura- o según lo apruebe el Comité de Construcción- a una altura máxima adicional de un metro. El Comité de Construcción debe aprobar los trabajos de elevación de la tapia perimetral
- E) Cerramiento de Zonas especiales con tapias:**
- a) Las tapias en zonas especiales como el tendedero de ropa, de aire acondicionado, los tanques de agua y gas, las bodegas, los talleres personales, los viveros, el encierro de la mascota y el lugar donde se mantiene la basura no podrán estar expuestas desde ningún punto a las zonas comunes o propiedades vecinas. Éstas deben construirse tomando en cuenta los retiros de construcción.

SETENTA Y CUATRO. FACHADA:

- A)** El diseño de la fachada especificando todos sus detalles y los materiales usados deberá presentarse al Comité de Construcción para su aprobación.
- B)** La pintura exterior de las edificaciones deberá ser de tonos de blanco, gris, beige o colores tierra, se incluye en el archivo de referencias una paleta de colores de respaldo,

C) Si el Propietario desea pintar de otro color, deberá solicitar la autorización a la Comisión de Construcción, quien se reservará el derecho de no aceptar un color de fachada por no mantener la armonía y uniformidad del Condominio.

D) En los lotes condominales, las fachadas o cualquier otro tipo de infraestructura que dé a zonas comunes estarán sometidas a las mismas regulaciones que las unidades habitacionales de los lotes residenciales y sujetos a aprobación del Comité de Construcción.

SETENTA Y CINCO. LAS VENTANAS:

A) Las ventanas laterales y posteriores deberán respetar los retiros indicados en el Plan Regulador del Cantón.

B) Las ventanas laterales del segundo piso no podrán tener visibilidad directa a la propiedad colindante, por lo tanto deberán tener un elemento mampara o una altura no menor al metro sesenta centímetros, distancia del piso al borde inferior de la ventana.

SETENTA Y SEIS. LOS VIDRIOS:

No se permite la instalación de ningún tipo de vitral, vidrios de espejo o de colores en las ventanas expuestas a las zonas comunes o propiedades colindantes.

SETENTA Y SIETE. LAS REJAS

A) No se permiten rejas de ningún tipo en puertas ni ventanas expuestas a zonas comunes o propiedades colindantes.

B) En los linderos laterales y posteriores de la residencia son permitidas siempre que no estén expuestas a las zonas comunes.

C) Las rejas, su material y diseño, deberán ser aprobadas por el comité de construcción.

SETENTA Y OCHO. TECHOS:

A) Materiales

- a)** Los techos de las casas de las fincas filiales, visibles desde áreas comunes o fincas filiales deben ser de teja. Salvo en lo indicado en el punto 4 siguiente.
- b)** Las tejas deben ser de colores grises o tierra.
- c)** No es permitida la exposición de algún tipo de metal, aluminio o zinc, hule o plástico.
- d)** Se permitirán las cubiertas de policarbonato, visibles desde áreas comunes o fincas filiales, en patios de tendido, terrazas y cocheras.
- e)** Las Pendientes para las cubiertas de teja
- f)** La pendiente mínima recomendable de la pendiente del techo es de treinta por ciento **b)** La pendiente máxima recomendable de la pendiente del techo es de cuarenta y cinco grados
- g)** Si el Propietario desea colocar otro tipo de techo, material, color o pendiente es necesario consultar con el Comité de Construcción.

SETENTA Y NUEVE. ALEROS:

Los aleros de las casas, incluyendo la canoa, no deben superar los cien centímetros (100 cm) de la línea de construcción permitida.

OCHENTA. LOS GARAJES:

- A)** Los garajes de 3 paredes que den a zonas comunes, deberán estar cerrados, evitando que se puedan ver las cosas que adentro se guardan.
- B)** Los garajes que tengan menos de dos paredes podrán permanecer abiertos, siempre y cuando los Propietarios no acumulen objetos dentro de los mismos.

OCHENTA Y UNO. CERRAMIENTO ESPECIAL:

Las zonas especiales como el tendedero de ropa, el equipo de aire acondicionado, los tanques de agua y gas, las bodegas, los talleres personales, los viveros, el encierro de la mascota y el lugar

donde se mantiene la basura no podrán estar expuestas desde ningún punto a las zonas comunes o propiedades vecinas y deberán construirse tomando en cuenta los retiros de construcción.

OCHENTA Y DOS. ZONAS VERDES:

La Administración del Condominio contratará los servicios de una compañía dedicada al diseño de jardines y mantenimiento de zonas verdes, tanto en áreas privativas como comunes.

OCHENTA Y TRES. ÁRBOLES:

- A) Los árboles del Condominio no se puede cortar ni eliminar en ninguna parte del desarrollo, salvo en ocasiones especiales y con la aprobación de la Comisión de Construcción. En este caso se deberá contar con el respectivo permiso de la oficina gubernamental encargada de estos asuntos.
- B) Quien o quienes lo hagan sin el correspondiente permiso asumirán todas las consecuencias legales.
- C) Las edificaciones deberán diseñarse y construirse tomando en cuenta la ubicación de los árboles.

OCHENTA Y CUATRO. LOTES BALDIOS:

- A) En lotes baldíos, la hierba no debe superar los veinte centímetros
- B) En caso de que el propietario no le dé el mantenimiento apropiado, el Administrador podrá realizar dichos trabajos y se le cobrará a los Propietarios los gastos generados más un recargo. La obligación anterior no aplicará para la empresa desarrolladora en cuanto a los lotes que no hayan sido vendidos.

OCHENTA Y SEIS. ACCESOS:

Las entradas de acceso de vehículos y peatones deberán ser del tipo de material, textura y color de la acera y caño; sin embargo, éstos podrán ser del gusto de cada propietario dentro de los límites de su propiedad. Solo tendrán acceso desde el boulevard los lotes cincuenta y siete, cincuenta y ocho, cincuenta y nueve, setenta y seis, ciento treinta y dos y ciento treinta y tres.

OCHENTA Y SIETE. MURO DE CONTENCIÓN:

- A)** Son permitidos los muros de contención a una altura máxima de metro cincuenta centímetros,
- B)** Previo a su construcción, el Comité de Construcción debe aprobar el diseño del muro, su ubicación y el tipo de material usado para su construcción.
- C)** La Comisión de Construcción podrá variar la localización, el diseño y el material del muro si considera que afecta la armonía y estética del Condominio.

CAPITULO XIII. MODIFICACIÓN DE FILIALES, EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO, DESTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES.

OCHENTA Y OCHO. EXTINCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN

La extinción del régimen de propiedad en condominio, así como lo relativo a la destrucción y reconstrucción de las edificaciones, se regulará conforme a las disposiciones del CAPITULO SÉTIMO de la LEY.

CAPÍTULO XIV APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO.

OCHENTA Y NUEVE. VIGENCIA Y MODIFICACIÓN

El presente Reglamento entra a regir a partir de su inscripción en el Registro Público y su modificación sólo podrá realizarse según el procedimiento establecido por la LEY **HASTA AQUÍ EL REGLAMENTO.**