

REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACION Y CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO RIVIERA

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES. Artículo Uno.- Del nombre.

El Condominio se denomina "Riviera". **Artículo Dos.- Ámbito de aplicación.** El presente Reglamento regula la conformación y administración del Condominio; las remodelaciones, construcciones y/o mejoras que realicen los Propietarios en sus respectivas fincas filiales o los órganos del condominio en las áreas comunes; las relaciones entre Propietarios, así como las relaciones de éstos con los órganos del condominio y con terceros. Será de aplicación obligatoria para todo propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario, subarrendatario, residente o huésped, y en general para cualquier ocupante, por cualquier título, de fincas filiales en el Condominio o en sus áreas comunes. **Artículo Tres.- Definiciones.** Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los siguientes significados: **ADMINISTRACIÓN:** El órgano encargado de la administración del condominio Riviera. **ADMINISTRADOR:** El Administrador del Condominio Riviera. **AÑO CALENDARIO:** El año que corre desde el primero de enero al treinta y uno de diciembre. **ÁREAS COMUNES:** Aquellos bienes, pertenencias o instalaciones de servicios de dominio inalienable e indivisible de todos los Propietarios, necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso, recreo, aseo y ornato, tales como pero no limitadas a estacionamientos para visitantes, zonas verdes, accesos, circulaciones peatonales, servicios sanitarios, escaleras, cuartos de limpieza, de basura, de vigilancia y administración, cuarto eléctrico, tableros eléctricos, casa de máquinas, tanque de captación, paredes divisorias, y todas aquellas otras identificadas en los planos constructivos y en la escritura de constitución del Condominio como tales. **ÁREAS PRIVATIVAS o FINCAS FILIALES:** Se entenderá como las fincas filiales del Condominio claramente marcadas en esta escritura y en los respectivos planos como áreas privativas que constituyen, unidades independientes, privadas y autónomas, acondicionadas para el uso y goce independiente para uso exclusivamente residencial. Cada área privativa será inscrita en el Registro Público como una propiedad independiente y tendrá un número de matrícula registral que la identificará. **ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.-** Órgano supremo del Condominio Riviera que conocerá y resolverá aquellos asuntos de interés del Condominio establecidos por Ley bajo su competencia. Está conformada por todos los propietarios del Condominio

quienes ejercerán su derecho a voto de conformidad con lo establecido por el presente Reglamento y la Ley. CONDOMINIO:

El Condominio Riviera. CUOTA CONDOMINAL: Se entenderá la cuota mensual a cancelar por los propietarios mediante la cual se sufragarán los gastos comunes ordinarios. La asamblea podrá acordar la fijación de cuotas condominales extraordinarias para pagar gastos comunes extraordinarios. DAÑOS EXTRAORDINARIOS: Aquellos daños sufridos en las zonas comunes que no sean producto del su uso normal. EL DESARROLLADOR: Cortijo del Cedro S.A. ESCRITURA: La presente escritura de constitución del Condominio Riviera. FONDO DE RESERVA: Fondo constituido por la cuota mensual adicional a la cuota condominal de cada Propietario, dicho fondo será destinado a cubrir los gastos imprevistos en la Administración o el mantenimiento de las áreas comunes. Esa suma será fijada en la Asamblea de Propietarios, en la cual deberá establecerse el procedimiento para la administración del mismo con el fin de que genere utilidades. La Asamblea decidirá si el Fondo de Reserva tendrá un monto máximo y, en caso de tenerlo, fijará el monto respectivo. Los Propietarios contribuirán al Fondo de Reserva en la misma proporción en que contribuyen al pago de los gastos comunes. GASTOS COMUNES: Aquellos que se requieran para el adecuado sostenimiento del condominio, sus servicios, sus cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización, a los cuales los propietarios están en la obligación de contribuir en forma igualitaria (tarifa "flat") por cada una de las fincas filiales, según se establece en la escritura de constitución. Los gastos comunes podrán ser definidos por el presente Reglamento, la escritura constitutiva o por la Asamblea de Propietarios. DÓLAR: Moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. FILIAL: Cada una de las áreas privativas del Condominio. LEY: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus reformas, Ley número siete mil novecientos treinta y tres, del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve y sus reformas. PROPIETARIO: Dueño o titular de una o más fincas filiales en el Condominio; podrá ser identificado también como CONDÓMINO, pudiendo ser persona física o jurídica. REGLAMENTO: El presente reglamento. Los términos no definidos en este artículo o en el presente reglamento, tendrán el significado que le asigna la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. SALARIO BASE: En los artículos referidos a sanciones, la indicación al salario base debe entenderse como el definido en el artículo dos de la Ley Número siete mil trescientos treinta y siete del cinco de mayo de mil novecientos noventa y tres, y sus reformas, que crea el concepto de salario base para delitos

especiales en el Código Penal o la ley que en su momento reforme, derogue y/o sustituya dicha ley. En caso de que dicha ley sea derogada y no se promulgue una ley que la sustituya se entenderá salario base como el equivalente a cuatro cuotas para gastos comunes. Acorde con dicha ley el salario base corresponde al monto equivalente al salario base mensual del "Oficinista Uno" que aparece en la relación de puestos de la Ley de Presupuesto Ordinario de la República, aprobada en el mes de noviembre anterior a la fecha de consumación de la falta que genere la sanción.

Artículo Cuatro.- De los Reglamentos del Condominio. Para efectos de interpretación y aplicación práctica, el presente Reglamento se subdivide en tres grandes apartados, cada uno de los cuales también se denominará Reglamento, y que serán: Reglamento de Condominio, Reglamento de Administración y Reglamento de Construcción. Asimismo tendrá un apartado de solución de controversias y régimen sancionatorio. Dichos reglamentos contendrán las disposiciones mínimas que dispone el artículo treinta y tres de la Ley y serán inscritos en el Registro Público. Adicionalmente la Asamblea de Condóminos tendrá la potestad de crear regulaciones internas que versen sobre materias que no estén contempladas en el artículo treinta y tres mencionado, tales como: horario específico de la Casa Club, contratación de la empresa de seguridad, horario de los guardas, manejo del portón del condominio, estipulaciones de construcción, entre otros. Dichas regulaciones deberán ser aprobadas y modificadas por mayoría simple de la asamblea. Se considerará que la versión oficial vigente de dichas regulaciones internas será la última que se encuentre debidamente asentada en el libro de actas de Asambleas de Condóminos y firmada por quien haya actuado como Presidente de la asamblea, el Secretario de la asamblea y el Administrador. Los condóminos podrán tener acceso al libro de actas y podrán sacar copias del mismo dando aviso por escrito al administrador con un día hábil de antelación. **CAPÍTULO SEGUNDO. REGLAMENTO DE CONDOMINIO. Artículo**

Cinco.- Conformación del

Condominio. El Condominio está formado por las áreas privativas y las áreas comunes destinadas a áreas de juegos infantiles, zonas verdes, de parque, recreativas, de protección de río, servidumbre, ampliación vial, protección de planta de tratamiento, calles, aceras, planta de tratamiento, taller de mantenimiento, oficinas de administración, fuentes, tapias y muros, basureros, caseta de control de acceso, rancho, sistema de bombeo y demás identificados en los planos del Condominio como tales. El área privativa se compone de setenta y nueve fincas filiales que conforman el Condominio, y cuya cantidad y descripción corresponde a la contenida en la

escritura constitutiva del Condominio y a los planos depositados ante el Catastro Nacional. **Artículo seis.- Propietarios.** Son Propietarios todos los titulares registrales de fincas filiales del Condominio. Cada Propietario es dueño exclusivo de su finca filial y copropietario de los bienes afectos al uso común. Cada propietario acreditará su condición con certificación de propiedad debidamente extendida por el Registro Público o por Notario Público. En caso de que la propiedad pertenezca a una persona jurídica, deberá adjuntarse adicionalmente certificación de personería jurídica. Los Propietarios podrán usar, gravar y enajenar su propiedad individual, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la escritura constitutiva, y el Reglamento le impongan. En caso de constituirse un derecho real de usufructo, uso, habitación o posesión, el titular de ese derecho no tendrá intervención en las Asambleas de Propietarios, y permanecerá el nudo Propietario, en cuanto a las relaciones con el Condominio, en ejercicio de todos los derechos y obligaciones de Propietario. En caso de venta, cesión o transferencia de otro tipo de alguna finca filial, o parte de ella, el Propietario deberá comunicarlo al Administrador dentro de los quince días naturales siguientes con el fin de que se asiente el traspaso en el Registro de Propietarios. Por venta de una finca filial también se entenderá la cesión de las acciones, cuotas o participaciones sociales de la entidad propietaria de una finca filial. El Propietario deberá entregar al adquirente, y éste a su vez exigir del Propietario, una certificación emitida por el Administrador de encontrarse al día en el pago de todas sus obligaciones con el Condominio. Ante el Condominio, el nuevo Propietario será responsable del pago de cualquier deuda que el antiguo Propietario no hubiere cancelado. En la escritura de traspaso, el nuevo Propietario deberá manifestar que conoce y acepta en su totalidad y sin excepción alguna el Reglamento y en cualquier caso el nuevo Propietario no podrá alegar desuso o desconocimiento del presente Reglamento. Es responsabilidad del nuevo Propietario acreditarse ante el

Administrador como tal. Para todos los efectos el Administrador tendrá como Propietario de la finca filial al que tuviere registrado en el Libro de Registro de Propietarios. **Artículo Siete.- De los valores porcentuales de las fincas filiales:** Los porcentajes establecidos para cada finca filial determinan: **a)** El valor proporcional de cada finca filial con relación al valor total del Condominio; **b)** El número de votos que le corresponden en las Asambleas de Propietarios. **Artículo Ocho.- De los bienes comunes.** Cada Propietario tiene derecho sobre el inmueble en que el Condominio está construido y sobre todo lo que sea de uso común libre del Condominio o necesario

para su existencia, seguridad y conservación, lo anterior con las limitaciones y restricciones establecidas en la escritura de constitución. Se considerarán cosas comunes todas aquellas obras de uso y explotación común tales como pero no limitados a áreas de juegos infantiles, zonas verdes, de parque, recreativas, de protección de río, servidumbre, ampliación vial, protección de planta de tratamiento, calles, aceras, plata de tratamiento, taller de mantenimiento, administración, fuentes, tapias y muros, basureros, caseta de control de acceso, rancho, sistema de bombeo y todas aquellas otras identificadas en los planos constructivos y en la escritura de constitución del Condominio. **Artículo Nueve.- Del mantenimiento de las áreas comunes y del pago de la cuota de mantenimiento.** Cada Propietario está obligado a contribuir, mediante una cuota de mantenimiento del Condominio, con el pago de los gastos comunes de administración y mantenimiento del Condominio, los cuales 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. **c)** Los 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 alumbrado eléctrico, sistemas de irrigación, consumo de agua y electricidad para servicios comunes. **e)** El costo de las innovaciones, reparaciones y/o mejoras que se hicieren en el Condominio o en sus cosas comunes debidamente autorizadas por la Asamblea de Propietarios; así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes. **f)** Los gastos que hiciera el Administrador en el ejercicio de sus funciones. **g)** Cualquier otro concepto que se genere de acuerdo a la Ley o el Reglamento. Por lo tanto, los gastos comunes, serán pagados por todos los Propietarios en igual proporción (cuota "flat"), no siendo de importancia, el área o el valor de mercado que las fincas filiales puedan tener. Si una misma persona física o jurídica es propietaria de más de una finca filial pagará las cuotas correspondientes a cada una de ellas a pesar de que registralmente las haya reunido en una única filial. Las cuotas de mantenimiento podrán variar anualmente y deberán ser aprobadas por mayoría simple de los asistentes en la Asamblea de Propietarios. En caso de que las sumas fijadas no fueren suficientes para cubrir los gastos y hubiere un déficit, en primer lugar se recurrirá al fondo de reserva e inmediatamente deberá convocarse una Asamblea de Propietarios para que readeque la cuota y adopte las medidas necesarias para resolver el problema. En caso de que no exista quórum y/o acuerdo

en la Asamblea para aprobar el presupuesto ya sea ordinario o extraordinario, el administrador tendrá por aprobada una cuota de mantenimiento **ordinaria** igual a la del año anterior más el porcentaje correspondiente a la inflación anual determinada por el “Consumer Price Index (CPI)” oficial que al español se puede traducir como Índice de Precios al Consumidor, publicado por el “Bureau of Labor Statistics” pudiendose traducir ésta como la Oficina de Estadísticas Laborales, la cual aparece publicada en la siguiente página electrónica: www.bls.gov/cpi, todo lo anterior en caso de que la cuota esté fijada en dólares. Si la cuota de mantenimiento ordinaria estuviere fijada en colones entonces el porcentaje de inflación será igual al determinado por el Índice de Precios al Consumidor emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, la cual aparece publicada en la siguiente página electrónica: www.inec.go.cr . La cuota de mantenimiento será cobrada por el Administrador. Todas las sumas adeudadas al Condominio se deberán cancelar en un solo tracto, sin embargo, se aceptarán pagos parciales únicamente si el Administrador lo autoriza expresamente y por escrito, lo cual no liberará al deudor de las sanciones y procedimientos estipulados por ley para los casos de morosidad. El Administrador podrá autorizar que una cuota se cancele mediante pagos parciales en una única oportunidad. La obligación por el pago de la cuota de mantenimiento surgirá a partir del momento de la venta de la finca filial o la respectiva cesión de acciones por parte del Desarrollador. **Artículo Diez.- Falta de pago.** Cada condómino deberá cancelar su cuota condominal en los **primeros cinco días hábiles de cada mes** en la oficina del Administrador o en el lugar y por los medios que el Administrador disponga. Dicha cuota se pagará en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o en colones al tipo de cambio de venta de dólares determinado por el Banco Central que rija para la fecha de pago. **Las cuotas no cubiertas puntualmente generarán intereses moratorios equivalentes al tres por ciento mensual sobre el monto adeudado**, por todo el tiempo que dure el atraso. En caso de que algún Propietario no pague la cuota de mantenimiento, dará derecho al Administrador para proceder conforme a este Reglamento, la Ley y la legislación común. El Administrador también podrá cobrar en la cuota de mantenimiento cualquier rubro establecido en el Reglamento, sea a todos los Propietarios o a uno solo, según corresponda. En caso de que un Propietario no pague la cuota de mantenimiento del condominio (incluidos el fondo de reserva, servicios y multas), dará derecho al Administrador para prevenir por escrito su pago, bajo apercibimiento de que si no paga en el término de siete días naturales, procederá el cobro adicional por concepto de recargo de un tres por ciento mensual del monto que le corresponde pagar por

concepto de cuota de mantenimiento y demás rubros sobre cada cuota atrasada, y podrá el Administrador al efecto acudir a la vía judicial de conformidad con los artículos veinte, veintitrés siguientes y concordantes de la Ley, además de aquellos medios que la legislación común provea. Ese recargo se cobrará en cada incumplimiento de pago de la cuota de mantenimiento y demás rubros incluidos. **No podrá votar en las asambleas de condóminos aquel propietario que esté adeudando los pagos totales o parciales de la respectiva cuota de mantenimiento ya sea ordinaria o extraordinaria y sus intereses.** Por lo tanto, cuando se convoque una asamblea de condóminos de cualquier tipo, cada uno de los condóminos deberá presentar una certificación emitida por el Administrador, en la cual se haga constar que se encuentra al día en sus obligaciones. Presentar dicha certificación en la asamblea será necesario para votar. **Artículo Once.- Del fondo de reserva.** Además del pago de la cuota de mantenimiento mensual, cada Propietario deberá cubrir un diez por ciento adicional al monto de dicha cuota, que se pagará mensualmente para efectos de constituir un fondo de reserva destinado a cubrir los gastos imprevistos en la Administración o el mantenimiento de las áreas comunes. Si una misma persona física o jurídica es propietaria de más de una finca filial pagará las cuotas correspondientes a cada una de ellas a pesar de que registralmente las haya reunido en una única filial. La mayoría simple de los presentes en Asamblea de Propietarios, deberán establecer el procedimiento para la administración del Fondo de Reserva con el fin de que genere utilidades. Asimismo dicha Asamblea decidirá mediante la promulgación de regulaciones internas si el Fondo de Reserva tendrá un monto máximo y, en caso de tenerlo, fijará el monto respectivo mediante la mayoría simple de los presentes. Los Propietarios contribuirán al Fondo de Reserva mediante una tarifa única (“cuota flat”), no siendo de importancia, el área o el valor de mercado que las fincas filiales puedan tener siguiendo las mismas regulaciones indicadas para el pago las cuotas de mantenimiento. En caso de que el Propietario no pague la cuota del Fondo de Reserva, el Administrador podrá proceder de conformidad con las disposiciones sobre el no pago de la Cuota de Mantenimiento indicadas. **Artículo Doce.- De los seguros.** Las edificaciones comunes deberán estar permanentemente aseguradas contra incendio, rayos, terremoto y cualquier desastre, por la suma que establezca por mayoría simple la Asamblea de Propietarios, siendo de competencia del Administrador proceder al aseguramiento del mismo. El Administrador podrá además contratar otros seguros que sean necesarios para la adecuada cobertura y protección de los bienes y personal que labore para el Condominio, como el seguro de riesgos profesionales.

El monto mínimo de este seguro será establecido por mayoría simple de la Asamblea de Propietarios y cada condómino será responsable de acreditar el pago de dicho seguro de manera trimestral presentando recibo de pago de la póliza al administrador. El Administrador podrá requerir dicho recibo de pago en cualquier momento que considere oportuno. Adicionalmente cada finca filial deberá contar con un Seguro Contra Todo Riesgo de Construcción, el cual deberá estar vigente durante todo el periodo que dure la construcción. El Administrador con la colaboración del Comité de Construcción determinará cuando se considera concluido dicho período. Si alguna de las fincas filiales incumple con el pago de dicha póliza será causal para la aplicación de la sanción establecida por este reglamento. **Artículo Trece.- De la posibilidad de reunir y dividir fincas filiales:**

Los condóminos sí podrán reunir fincas filiales. En la finca filial resultante de la reunión sólo podrá construirse una única vivienda unifamiliar permitiéndose además que esta única vivienda consista en un dúplex dentro del terreno resultante. Los Condóminos no podrán dividir sus Fincas Filiales, excepto en el caso en que se hayan reunido tres fincas filiales y posteriormente se pretenda dividir la finca filial resultante de esa reunión en dos fincas filiales nuevas, sin embargo previo a dicha división el condómino deberá contar con la autorización escrita y firmada por todos los miembros del Comité de Construcción. **Se prohíbe a los condóminos someter su Finca Filial al régimen de propiedad en condominio, en otras palabras no podrán constituir condominios dentro del condominio.** El Desarrollador está autorizado para dividir o fusionar Fincas Filiales y será el único autorizado para someterlas a la propiedad en condominio, trámites para lo cuales no requerirá de aprobación por parte de la Asamblea de Condóminos. **Artículo Catorce.- Servicio de seguridad.** El Condominio contará con un servicio de seguridad y vigilancia que será definido y contratado por el Administrador previa autorización de la Asamblea de Propietarios por mayoría simple de los presentes, siendo que ésta será la que establecerá los lineamientos al Administrador para que conformidad con las necesidades reales de seguridad del Condominio sea el Administrador quien establezca los turnos, horas y demás características de dicho servicio. En caso de que el propietario quiera contratar para su uso personal o para para su área privativa los servicios de seguridad de otra compañía, además de la contratada por la Administración para brindarle seguridad a todo el Condominio, ésta deberá ser notificada y aprobada por escrito por el Administrador. 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. **Artículo Quince.- Jardines y zonas verdes.** a) La Administración del Condominio podrá contratar a su entera elección a una o varias compañías para que brinden los servicios de diseño de jardines y mantenimiento de zonas verdes, o bien podrá prestar dicho servicio directamente. b) El diseño y/o modificación de los jardines o balcones exteriores de las fincas filiales deberá ser aprobado por Comité de Construcción, el que deberá tomar en consideración la armonía entre el jardín de la finca filial y el entorno natural adyacente. c) El mantenimiento y/o cambios en los jardines de las zonas comunes, serán responsabilidad únicamente de la Administración, por lo que por ningún motivo los Propietarios de las fincas filiales deberán modificar los jardines de las zonas comunes. Toda basura o desecho que estos trabajos produzcan, deberán ser retirados inmediatamente, para evitar su acumulación, y sacados del Condominio. No se podrá ensuciar ni alterar los jardines de las zonas comunes o de cualquier zona exterior. **Artículo Dieciséis.- Pago de impuesto de bienes inmuebles.** El pago del impuesto de bienes inmuebles que corresponde a cada finca filial, no se considera gasto común o a cargo del Condominio, por lo que corresponderá a cada Propietario hacer las gestiones ante la Municipalidad de Alajuela para inscribirse como contribuyente y pagar los respectivos impuestos. Sin embargo, el Administrador podrá, en caso de que así lo desee, prestar los servicios de inscripción y de pago a los Propietarios que así lo soliciten a cambio de una remuneración adicional por el mismo, y según lo reglamente el Administrador. **Artículo Diecisiete.- De las mascotas:** a) Los propietarios, arrendatarios, subarrendatario o titular de derechos reales dentro del Condominio únicamente podrán tener en sus casas mascotas domésticas, en el entendido que dentro de estas no se incluya ganado caballar, bovino, porcino, caprino, ovejuno, granjas o apiarios. Éstos no serán criados o cuidados para fines comerciales y en ningún caso podrán causar molestias o afectar la seguridad de los demás Condóminos del Condominio, todo a criterio del Administrador. No se permitirán en el Condominio mascotas exóticas así determinadas por el Administrador. Los animales bajo encierros especiales, sean estos pájaros o cualquier otro tipo, deberán contar con los permisos oficiales respectivos que rijan para éstos casos. Por ningún concepto se permitirán, ni como especies ni como mascotas, reptiles venenosos o animales que al salirse de su encierro puedan originar daños o poner en peligro la vida de otros animales o de personas. b) Están absolutamente prohibida la tenencia de aquellos animales que por su comportamiento se considere salvaje por parte del Administrador, nocivo o como una amenaza para las personas. Están absolutamente prohibidos los perros de las

razas Pit Bull Terrier, Rottweiler, Bull Terrier. No podrán tenerse estos animales en el Condominio bajo ninguna circunstancia. **c)** Los Condóminos mantendrán a sus mascotas dentro de sus propiedades. Las mascotas no podrán nunca deambular libremente por las áreas comunes; sin embargo, los Condóminos sí podrán pasear a sus mascotas con una correa y collar siempre que las mantengan bajo control en todo momento. Cada vez que el Administrador encuentre a una mascota suelta dentro del Condominio, ésta será aprehendida y el Administrador no asumirá absolutamente ninguna responsabilidad por esta mascota. **d)** Los Condóminos, sus residentes y visitantes están obligados a limpiar las deposiciones o excrementos que dejen sus mascotas o las de sus huéspedes en cualquier área del Condominio. **e)** Está prohibido mantener mascotas escandalosas o nocivas que a criterio del

Administrador perturben o molesten la tranquilidad de los otros Condóminos. **f)** Cada finca filial debe mantenerse limpia y cuidada con fumigaciones regulares para evitar cualquier tipo de epidemia (pulgas, garrapatas, etcétera), de lo contrario el Administrador podrá ordenar al propietario de la finca filial que realice la fumigación requerida y si éste no cumple con esa solicitud, el Administrador podrá entrar a la finca filial a fumigarla cuyo costo será incluido en la próxima cuota de condominio. **g)** El Administrador podrá discrecionalmente tomar cualquier medida en relación con mascotas que andan sueltas o bien sobre la seguridad, ornato, ruido, limpieza y cualquier otro aspecto relacionado con mascotas. **h)** La violación repetida de cualquiera de estas disposiciones relativa a las mascotas autoriza al Administrador del Condominio a exigir al Condómino u otro dueño de la mascota que la saque del Condominio, así como a imponerle una multa. **Artículo Dieciocho.- Del ingreso al**

condominio. Todo propietario está obligado a permitir el ingreso al Condominio de las personas o empresas, debidamente autorizadas por el Administrador, que trabajen en labores de reparación o de mantenimiento debiendo el Administrador avisar al propietario con tres días hábiles de anticipación. En el tanto existan Fincas Filiales por vender los propietarios deberán permitir que las personas o empresas autorizadas por el propietario que corresponda, con conocimiento de la Administración, realicen las gestiones y promociones de ventas que sean necesarias. En caso de que el propietario decida vender, dar en arrendamiento, construir derechos reales sobre su propiedad o ceder su posesión en alguna forma, deberá comunicarlos al Administrador, con el fin de que los oficiales de vigilancia tengan conocimiento de las personas debidamente autorizadas a hacer uso de las filiales, así como de los residentes en el Condominio. Lo mismo hará el arrendatario en caso de

subarrendamiento. El nudo propietario, arrendatario y subarrendatario, deberán aceptar las regulaciones que se derivan del presente Reglamento. La posibilidad de que los condóminos puedan tener o no dispositivos que puedan controlar el acceso en la entrada principal será definido mediante regulaciones internas por la Asamblea de Condóminos para lo cual requerirá mayoría simple de los presentes. **Artículo Diecinueve.- De los paquetes y correspondencia.** La correspondencia y paquetes se podrán recibir en la caseta de control de acceso, siempre y cuando la empresa de seguridad contratada lo permita. Será responsabilidad de cada propietario o residente acudir a la caseta a recoger su correspondencia. Pasados siete días naturales desde que un paquete o correspondencia fue recibida, la Administración y la seguridad no serán responsables por el resguardo de los mismos. De prestarse el servicio de casilleros por parte de Correos de Costa Rica, el Propietario podrá hacer uso del mismo en el tanto sea dueño de al menos un condominio. El Administrador estará autorizado para solicitar el cierre del casillero al momento de que Propietario deje de serlo.

Artículo Veinte.- Servicios públicos. Cada finca filial contará con un medidor privado e independiente para el consumo de agua y electricidad, así como un indicador del consumo de servicio telefónico. Como servicios independientes, será responsabilidad del Propietario su cancelación mensual. El Administrador podrá prestar el servicio de pago de estos cargos a cambio de una remuneración. Se le otorga en este acto al Administrador del condominio poder suficiente para la constitución a favor de las instituciones del Estado o de empresas de servicios públicos, de las servidumbres sobre áreas comunes del condominio así como para proceder con la donación de redes eléctricas o de alcantarillado que se requieran para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos, por lo tanto no se requerirá acuerdo de la asamblea ni la comparecencia de los propietarios de las fincas filiales para la constitución de de dichas servidumbres o donación de redes. **Artículo Veintiuno.- Uso de las amenidades del Condominio.** Todo usuario de estas áreas deberá mantener el orden y la limpieza dentro de las mismas y responderá por cualquier daño que cause a las mismas. En caso de que algunos de los propietarios o residentes del Condominio deseen hacer uso exclusivo de las áreas comunes que por vía de regulaciones internas determine la mayoría simple de los presentes en la Asamblea de Condóminos, deberá solicitar permiso expreso y por escrito al Administrador. **Artículo Veintidós.- Estacionamientos para visitantes.** Los espacios de estacionamiento para visitas, dentro de la zona común,

se encontrarán debidamente demarcados, siendo que el encargado de vigilancia del Condominio le indicará al visitante donde estacionar. Su uso con fines distintos se sancionarán según el presente Reglamento. Ningún condómino podrá mantener un uso privado de dichos parqueos, en caso de que así sea, el guarda o los condóminos afectados deberán comunicarlo a la Administración para que ésta proceda a sancionar al condómino. **Artículo Veintitrés.- Servicios que prestan empleados del Condominio.** La Administración regulará las funciones del mensajero, conserje u otros empleados que brinden servicios para el Condominio. La atención que estos empleados brinden a los propietarios o residentes deberá apegarse a las reglas dictadas por la Administración, la cual procurará que estos servicios se cumplan de forma equitativa, adecuada y conveniente para quienes residan en el Condominio. Dichos servicios, podrán ser objeto de cobro a los propietarios, de acuerdo con el criterio del Administrador, al precio de coste que resulten, fijándose anualmente. **Artículo Veinticuatro: Del uso de la piscina.-** Toda persona que utilice la piscina lo hará bajo su cuenta y riesgo, en caso de menores éstos deberán necesariamente estar en el área de piscina acompañados de un adulto. Estará prohibido tender ropa, paños o bolsos, en las barandas o tapias que cerquen la piscina. Mediante regulaciones internas aprobadas por la mayoría simple de los presentes en una asamblea de condóminos se regulará el horario de uso, reglas para el mantenimiento, entre otras. Las disposiciones internas que regulen el uso de la piscina y sus áreas aledañas podrán ser ampliadas o modificadas cuantas veces sea necesario por la mayoría simple de los presentes en una asamblea de condóminos con el fin de satisfacer las necesidades de los condóminos, la cuales pueden ser cambiantes en el tiempo. **Artículo Veinticinco.- Venta de fincas filiales a terceros.** En la venta o el traspaso por cualquier título de una finca filial, el transmitente estará obligado a entregar al notario una certificación expedida por el administrador del condominio donde se demuestre que se encuentra al día en el pago de sus cuotas para gastos comunes. En aquel caso que se demuestre que se encuentre en mora, el adquirente de la filial se considerará deudor solidario por el monto certificado. Las obligaciones a cargo del propietario lo comprometerán en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble. En este caso, cuando el propietario no lo habite, utilice, ni ocupe, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del propietario. Asimismo, en la escritura de traspaso del condominio, el adquirente deberá manifestar en forma expresa que conoce y acepta el presente Reglamento en todos sus extremos. Las disposiciones

establecidas en este Reglamento constituyen no sólo obligaciones legales y reglamentarias para los propietarios y titulares de derechos reales y personales, sino y además, contractuales por lo que cualquier adquirente de derechos está obligado a respetarlo. Es condición básica y necesaria para adquirir un derecho real o personal sobre el Condominio o sobre cualquiera de sus partes aceptarlo expresamente por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo mil veintidós del Código Civil, lo aquí establecido es de obligatorio acatamiento. El nuevo propietario quedará sometido a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento. De igual manera, quedan sometidos los arrendatarios, subarrendatarios o cesionarios de los derechos del propietario, así como quienes ostenten cualquier derecho real sobre los inmuebles que componen el Condominio. El arrendamiento o cesión que de sus derechos haga el propietario, no lo exime a él o al cesionario o arrendatario del cumplimiento de todas las obligaciones que la ley, la escritura constitutiva y el presente Reglamento les imponen. **Artículo Veintiséis.- Obligaciones de los Propietarios.** Son obligaciones de los Propietarios, arrendatarios, visitantes, agentes, empleados, poseedores, clientes, proveedores, servidores, u ocupantes bajo cualquier título: **a)** Respetar y cumplir con el Reglamento, acatar las disposiciones del Administrador, pagar la Cuota de Mantenimiento en que se podrán incluir todos y cada uno de los rubros establecidos en el Reglamento, entre ellas, la cuota del Fondo de Reserva. **b)** Permitir el acceso del personal de las compañías de servicios cuando sea solicitado por el Administrador del Condominio, para la instalación, revisión, inspección, alteración, sustitución, reparación y mantenimiento de los equipos y bienes destinados o relacionados con el suministro de los servicios y mantenimiento de las áreas comunes. **c)** Hacer el uso debido de las cosas comunes y a dar cuenta al Administrador de cualquier hecho o acto que pudiera poner en peligro la conservación y seguridad de las mismas. **d)** Sufragar los daños causados en las cosas comunes del Condominio. **e)** Responder de los gastos de conservación de su finca filial entendiéndose esta como lote o como terreno construido y pagar por su propia cuenta los impuestos, tasas o contribuciones fiscales, municipales, o de cualquier otra naturaleza, que afectan su finca filial en particular. **f)** Efectuar en su propiedad y a su costa, con la premura que el caso requiera, aquellas reparaciones cuya omisión o dilación pueda producir daños o incomodidades a los propietarios o a las áreas o cosas comunes. De no hacerlo así y habiendo sido prevenido por el Administrador, éste último dispondrá lo conveniente para que la reparación se lleve a cabo, a costa del Propietario. Si el Propietario renuente se negare a satisfacer el valor de la reparación, el Administrador podrá

compelerlo al pago siguiendo el mismo procedimiento establecido por la Ley y aplicar las multas y sanciones que corresponda. El propietario que no ejecute las reparaciones será responsable por los daños y perjuicios causados. **g)** En caso de que la finca filial se vea infestada de plagas, el propietario y/o su ocupante según corresponda, por su propia cuenta, deberán hacer que la filial sea fumigada y las plagas exterminadas periódicamente, todo a satisfacción del Administrador del Condominio. **h)** Abstenerse de todo acto que implique daño o menoscabo, o que haga menos eficaz la utilización de los servicios y las instalaciones comunes. **i)** Utilizar correctamente y de acuerdo a las indicaciones que al efecto dice el Administrador, los teléfonos de intercomunicación, línea de comunicación con la caseta de vigilancia, y las alarmas y sistemas de seguridad. **j)** Notificar y obtener la autorización previa y por escrito del Comité de Construcción para que se apruebe cualquier proyecto constructivo nuevo o para efectuar modificaciones en su filial y cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Construcción que se indican más adelante. **k)** Cumplir con todas las obligaciones establecidas en el Ordenamiento Jurídico, la Ley, el Reglamento y las disposiciones que dicte el Administrador. En caso de violación o incumplimiento de esas obligaciones, podrá el Administrador exigir su cumplimiento, además del pago de montos, depósitos y multas adeudadas, ya sea por la vía administrativa o judicial por los remedios que proveen el Reglamento, la Ley y la legislación común. **l)** Queda expresamente entendido que ni la renuncia al uso de las áreas comunes ni el abandono de la unidad habitacional, relevan a los propietarios de las obligaciones establecidas en este Reglamento. Los propietarios de fincas filiales podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás. **Artículo Veintisiete.- Prohibiciones.** Estará prohibido a los Propietarios, arrendatarios, visitantes, agentes, empleados, poseedores, clientes, proveedores, servidores, u ocupantes bajo cualquier título: **a)** Destinar o aceptar que se destine la finca filial a usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres, a lo establecido en el Reglamento, y planos constructivos prohibiéndose además utilizar las fincas filiales para cualquier otro destino que no sea el indicado en la descripción de cada finca filial en esta escritura constitutiva. **b)** Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, toda clase de materiales explosivos, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar peligro o que produzcan emanaciones molestas. **c)** Depositar materiales, mercaderías, muebles y/u objetos en la finca filial y las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza, estética 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, publicidad, banderas de propaganda, toldos, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del Condominio, la comodidad y/o la seguridad de los condóminos o visitantes. **e)** Hacer oferta de negocio alguno, ni distribuir volantes o cualquier otro material de propaganda en los automóviles estacionados en los estacionamientos del Condominio. **f)** Usar las áreas comunes o las áreas de estacionamiento como habitación u hospedaje, ni para cocinar o preparar comida en áreas no autorizadas especialmente para ello sin el consentimiento previo y por escrito del Administrador.

g) Pintar o decorar las áreas de acceso, marcar, hacer cortes, clavar o atornillar o de ninguna manera destruir cualquier parte de las áreas comunes, o instalar filtros solares tipo espejo o reflectivo, ni otro tipo de película en la superficie interior o exterior de las ventanas de las casas de habitación sin el consentimiento previo y por escrito del Comité de Construcción en los casos que corresponda a juicio del Administrador. **h)** Ocasionar molestia, interferir, molestar o disturbar a cualquier otro de los propietarios, arrendatarios, ocupantes o a la Administración del Condominio.

i) Permitir la operación o el funcionamiento de instrumentos musicales u otro artefacto que produzca ruidos excesivos, así como de artefactos que pueda ser escuchado fuera de las casas de habitación o que pueda emanar ondas electromagnéticas que afectan la recepción o transmisión de radio o televisión de y hacia el Condominio. Lo anterior incluye las alarmas de los vehículos que se encuentren dentro del Condominio, las cuales deberán ser desconectadas en caso de producir molestia o ruido excesivo. **j)** No podrá tenderse ropa u objetos en las terrazas, ventanas o en sitios que se haga posible su observación desde el exterior de las casas de habitación.

k) Arrojar objetos o basura en las áreas comunes. La basura no podrá ser depositada en ningún otro lugar que no sea en las áreas específicamente destinadas y diseñadas para esos efectos. Basura extraordinaria producto de remodelaciones u otro similar, podrá permanecer transitoriamente en las áreas comunes con el permiso previo por parte de la Administrador, por un plazo máximo que determinará el Administrador. **l)** Levantar, construir e instalar en las áreas comunes antenas, equipos electrónicos, equipos de comunicación o de cualquier otra clase. Las antenas parabólicas de cualquier tipo, torres, antenas de televisión de VHF, UHF, por satélite, antenas de radio o telefónicas, pararrayos o estructuras metálicas en general podrán ser construidos y /o instalados en las áreas privadas debiendo cumplir con los

lineamientos del Reglamento de Construcción. Tanto el Administrador como el Comité de Construcción velarán porque no se afecte a ningún condómino con dicha instalación. De instalarse éstos sin contar con el respectivo permiso, el Administrador tendrá facultades para eliminar la instalación o cableado de forma inmediata, siendo los costos de la eliminación a cargo del propietario que los hubiere instalado. Igualmente se procederá a aplicar las multas que correspondan. **m)** Bloquear u obstruir el acceso al condominio, a alguna de las entradas a otras propiedades, las calles internas, aceras, estacionamientos, áreas de uso común de manera tal que se dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos, así como poner, vaciar o arrojar cualquier tipo de desechos basura o materiales de cualquier naturaleza en esas áreas. **n)** Producir o permitir que se produzcan disturbios atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el Condominio. **ñ)** Desarrollar actividades que comprometan la seguridad del Condominio. **o)** Usar las áreas verdes comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto. **q)** Requerir a los empleados del Condominio que presten servicios personales, sin la previa autorización del Administrador o de manera distinta a la forma en que se llegue a reglamentar. **r)** Irrespetar las disposiciones de la Ley de Tránsito por Vías Públicas y Terrestres y sus reformas la cual será de acatamiento obligatorio por analogía. **s)** Estacionar cualquier tipo de vehículo frente a toda salida del Condominio, la entrada principal, estacionamientos en área privada o cualquier lugar que obstruya el estacionamiento correcto o circulación adecuada de los vehículos dentro del Condominio. A pesar de lo anterior, previa autorización del Administrador, se autoriza a las visitas a estacionar sus vehículos a un costado de la calle del Condominio en el supuesto que no impidan el libre tránsito de otros vehículos y que no se estacionen en las entradas de las viviendas de los demás condóminos. Se prohíbe estacionar vehículos comerciales (entiéndase todos aquellos vehículos con más de cuatro ruedas), equipo, trailers, entre otros en cualquier lugar del Condominio. Los botes, jet-skis, cuadraciclos o cualquier tipo de vehículo recreacional, deben estar estacionados dentro de la finca filial respectiva en un espacio designado al efecto que no puede ser el jardín. El no acatar estas disposiciones, la Administración tendrá potestad de remover el vehículo mal estacionado con grúa o plataforma a costa del propietario que le permitió el ingreso y colocarlo fuera de las instalaciones del Condominio, además de las sanciones y multas que al efecto señala este reglamento. **t)** Llamar a las personas o guardas mediante la bocina del carro, o hacer un uso innecesario de la misma. **u)** Emitir cualquier tipo de ruido que afecte o moleste a los otros Propietarios. A excepción de lo que disponga

el Reglamento de Construcción, no se podrá producir ruido en las áreas comunes en el lapso de las veintidós horas hasta las ocho horas del día siguiente. Será también potestad del Administrador regular las actividades diurnas en dichas áreas, a fin de evitar molestias y garantizar el goce pacífico de su propiedad a todos los Condominios y residentes. **v)** Disparar armas, o utilizar instrumentos punzo-cortantes en contra de la legislación aplicable. **w)** Construir en las áreas comunes. **x)** Utilizar otra ruta de acceso o salida distinta a las áreas comunes que conduce a la vía pública. **y)** Utilizar el agua de los tubos de áreas comunes para actividades privadas, tales como lavado de vehículos, o cualquier otra actividad diferente del riego, limpieza y mantenimiento de la zona común. Asimismo se prohíbe lavar y/o reparar vehículos sobre el área común. **z)** Facilitar llaves, controles maestros y demás facilidades de acceso a personas ajenas al Condominio. **aa)** Arrojar objetos a los patios, zonas de vialidad, áreas comunes en general, así como quemar basura en el interior o exterior de las filiales o interrumpir con ella los lugares de acceso a una o más filiales o a la zona común. La disposición de los desechos sólidos se hará de acuerdo a las directrices de la administración. Cada uno de los condóminos está obligado a seguir los procesos de reciclaje que adopte la Administración, y a preservar los envases que se dediquen a la recolección de desechos, así como a adoptar las medidas sobre higiene, preservación ambiental y disposición de desechos que recomienden la Administración y/o las autoridades Municipales y de Salud. **bb)** Circular en las calles del condominio a una velocidad superior a los veinte kilómetros por hora. **cc)** Ingerir bebidas alcohólicas en áreas comunes ni hacer asados o fiestas salvo en las áreas especialmente designadas al efecto y siguiendo los procedimientos que al efecto establezca la administración. **dd)** Usar las zonas verdes para actividades sociales o para la colocación de cualquier tipo de equipo sin contar con el permiso del administrador. **ee)** Usar las zonas verdes 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, salvo en las áreas especialmente previstas al efecto. **ff)** Desobedecer los señalamientos y reglamentos que establezca el Administrador o la Asamblea de Condóminos. **Artículo Veintiocho.- Derechos de los Propietarios.** Los Propietarios tendrán los siguientes derechos: **a)** Participar en las asambleas de propietarios con voz y voto de acuerdo a su porcentaje de valor en el condominio. **b)** Transferir a cualquier título la finca filial que le pertenezca o constituir sobre él derechos reales o personales, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. **c)** Modificar por su propia cuenta el interior

de su casa de habitación, más no el fin destinado para el mismo ni su fachada. El propietario responderá por los daños y perjuicios que ocasione con motivo de los trabajos de modificación y para asegurar su responsabilidad deberá contratar un seguro contra daños a terceros. **d)** Ingresar y permanecer en el Condominio en todo momento, siempre y cuando se identifiquen apropiadamente con el personal de seguridad. **e)** Establecer, bajo su cuenta y riesgo, servicios para su uso personal y exclusivo, siempre que no perjudiquen ni interfieran a los demás propietarios, ni ello suponga el uso de servicios comunes con detrimento a los derechos de los otros Propietarios. **Artículo Veintinueve.- Infracciones de arrendatarios u ocupantes.** El propietario será responsable solidariamente ante el condominio por los daños causados por sus arrendatarios, ocupantes, huéspedes y visitantes. Se aplicará la multa respectiva en caso de que un ocupante no propietario infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos en forma reiterada y grave, además el condómino propietario de la filial en cuestión deberá iniciar el respectivo proceso de desahucio y notificar a la Administración. **Artículo Treinta.- Aprobación de mejoras.** En las cosas comunes, las mejoras serán aprobadas en Asamblea de Condóminos, mediante la siguiente votación: **a)** Las mejoras necesarias, por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio. **b)** Las mejoras útiles, de adorno o recreo, por los votos de los propietarios que representen las dos terceras partes del valor del condominio. **CAPITULO TERCERO. REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN. Artículo Treinta y Uno.- Los Órganos del Condominio.** Los órganos de gobierno y administración del Condominio están constituidos por **a)** La Asamblea de Condóminos, **b)** La Administración, y **c)** El Comité de Construcción. El Desarrollador es un órgano especializado del Condominio que disfrutará de las atribuciones y privilegios establecidos en este Reglamento. **Artículo Treinta y Dos.- Asamblea de Condóminos.** La Asamblea de Condóminos o Asamblea de Propietarios es el órgano supremo del Condominio y está constituida por los propietarios de las fincas filiales del condominio. Las asambleas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias. **No podrá votar en las asambleas de condóminos aquel propietario que esté adeudando los pagos totales o parciales de la respectiva cuota de mantenimiento ya sea ordinaria o extraordinaria y sus intereses.** Por lo tanto, cuando se convoque una asamblea de condóminos de cualquier tipo, cada uno de los condóminos deberá presentar una certificación emitida por el Administrador, en la cual se haga constar que se encuentra al día en sus obligaciones. Presentar dicha certificación en la asamblea será necesario para votar.

Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio. **Artículo Treinta y Tres.- Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.** La Asamblea Ordinaria de Propietarios se celebrará una vez al año, dentro de los meses de noviembre y diciembre de cada año calendario y las Asambleas Extraordinarias se celebrarán cuando así lo consideren necesario los Propietarios por solicitud hecha al Administrador por parte de los condóminos que representen no menos de una tercera parte del valor total del condominio. De esta forma la primer Asamblea Ordinaria se celebrará dentro de los meses de noviembre y diciembre del año dos mil once. **Artículo Treinta y Cuatro.- Convocatoria.** El Administrador o el conjunto de condóminos que represente una tercera parte del valor total del Condominio serán los encargados de comunicar la convocatoria a la Asamblea de Propietarios mediante una carta que deberá ser firmada como acuse de recibido por el condómino propietario de la filial o su representante debidamente acreditado ante la Administración. Esta convocatoria podrá ser enviada a solicitud del propietario por medio de correo electrónico a la dirección previamente indicada por éste ante la Administración. La convocatoria deberá indicar la agenda que se tratará, el día, hora y lugar de la reunión, así como la posibilidad de una segunda convocatoria en los términos indicados en el Artículo “Quorum” siguiente. Las Asambleas necesariamente deberán celebrarse dentro del Condominio. En caso de que no concurriera ninguno de los Propietarios a la segunda convocatoria de la Asamblea Ordinaria, el Presidente de la Asamblea dejará constancia en el Libro de Actas, transcribirá el Orden del Día y se tendrá por aprobado el Presupuesto de Gastos Comunes, siguiendo las condiciones indicadas anteriormente dentro de este Reglamento con respecto al presupuesto. Se prescindirá de la convocatoria previa cuando estando reunida la totalidad de los Propietarios, acuerden celebrar Asamblea y se conformen expresamente de que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta respectiva. La convocatoria deberá comunicarse con quince días naturales de antelación tanto para las Asambleas Ordinarias como para las Asambleas Extraordinarias. Será responsabilidad de cada Propietario reportar a la Administración cualquier cambio de dirección, pues para todos los efectos legales y reglamentarios se tendrá como la dirección válida la última dirección reportada en los registros de la Administración. **Artículo Treinta y Cinco.- Quórum.** En la Asamblea de Propietarios, en primera convocatoria, el quórum lo constituirán no menos de dos tercios del valor del Condominio. En segunda convocatoria se integrará con los Propietarios presentes salvo que se deban tomar

acuerdos que la Ley o el Reglamento exijan una cantidad determinada de condóminos, en cuyo caso el quórum lo formará esa cantidad de condóminos. La segunda convocatoria podrá efectuarse para el mismo día sin embargo entre la primera y la segunda convocatoria, deberá mediar un lapso de una hora como mínimo. **Artículo Treinta y Seis.- Atribuciones de la Asamblea Ordinaria.** Son atribuciones de la Asamblea Ordinaria: **a)** Conocer del informe anual de labores del Administrador, aprobándolo o denegándolo. **b)** Aprobar o improbar, en su caso, el presupuesto de gastos comunes que presente tanto el Administrador del Condominio para el año venidero y las cuotas que sobre dichos gastos corresponden a cada finca filial. **c)** Cuando proceda, reelegir, nombrar o revocar los cargos del Administrador y Comité de Construcción. **d)** Autorizar las reparaciones o mejoras que se hicieren en los elementos comunes del Condominio. **e)** Fijar el emolumento que ha de percibir el Administrador. **f)** Autorizar la ampliación de áreas comunes con obras nuevas o la adquisición de cosas para el uso común. **g)** En general, conocer y decidir de aquellos asuntos de interés común para el conjunto de propietarios del Condominio, acordando las medidas necesarias para una adecuada utilización de los elementos y áreas comunes. **h)** Las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones de la Administración y del Comité de Construcción. **i)** Las demás que le asignen la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio o los reglamentos del condominio. **Artículo Treinta y Siete.- Formalidades de las Asambleas.** Las Asambleas serán presididas por un Presidente y un Secretario ambos designados ad-hoc por los Propietarios para cada Asamblea. De toda Asamblea se levantará una acta que se asentará en el Libro de Actas de Asamblea de Propietarios que al efecto lleve el Condominio, la cual será firmada por el Presidente, el Secretario y el Administrador. Los Propietarios, por su parte, firmarán un control de asistencia que se levantará para efectos de la asamblea. Los Propietarios podrán hacerse representar en las Asambleas mediante mandatarios, para lo que será suficiente la presentación de una carta-poder, un poder especial autenticado por un Notario Público o bien una certificación de personería jurídica en el caso de sociedades o apoderados generales o generalísimos, certificación que no podrá tener más de un mes de la fecha de emisión. Los originales de dichos documentos se agregarán como documento de respaldo a la minuta respectiva. En caso de existir copropiedad en alguna de las fincas filiales, los copropietarios deberán designar a uno solo de ellos para que los represente. Cuando sobre una finca filial se hubieren constituido derechos reales de uso, usufructo, habitación o posesión, el

representante en la Asamblea debe ser el propietario o quien éste autorice mediante Poder o cartapoder debidamente autenticada por Notario Público. Estas representaciones, si así se solicitare, se inscribirán en el Registro de Propietarios del condominio, teniendo entonces vigencia el poder hasta tanto el propietario decida revocarlo y así lo comuniquen al Administrador. **Artículo Treinta y Ocho.- De las votaciones:** El voto de cada Propietario valdrá conforme al porcentaje o proporción que le corresponde a su finca filial en relación al valor dado al Condominio en su escritura constitutiva y sólo podrán votar quienes se encuentren al día en el pago de las obligaciones pecuniarias a favor del Condominio. Votación Requerida: **a)** Se requiere el acuerdo unánime de todos los Propietarios para: **i)** Modificar el destino general del Condominio. **ii)** Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del Condominio o el área de los bienes comunes. **iii)** Renunciar al Régimen de Propiedad en Condominio. **iv)** Gravar o enajenar el Condominio en su totalidad. **v)** Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del Reglamento de Condominio y Administración. **vi)** Cualquier otro acuerdo que requiera la total conformidad de los Propietarios, conforme a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio o este Reglamento. **b)** Se requiere el acuerdo de al menos dos terceras partes del porcentaje total del valor del Condominio para: **i)** Aprobar y realizar mejoras útiles en la áreas comunes. **ii)** Designar y remover al Administrador. **iii)** Variar el destino especial de una finca filial. **iv)** Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los Propietarios para que efectúe estos trabajos. **v)** Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse. **vi)** Autorizar el arrendamiento de cosas comunes. **vii)** Aprobar la reconstrucción parcial o total del Condominio. **c)** Se requiere simple mayoría de votos presentes para: **i)** Aprobar la realización de mejoras necesarias. **ii)** Resolver cualquier otro asunto incluido en la agenda. Las resoluciones de la Asamblea serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los ausentes, a quienes el Administrador comunicará por escrito todos los acuerdos tomados. **Artículo Treinta y Nueve.- Del Administrador.** El Administrador es nombrado por la Asamblea de Propietarios mediante el voto que represente dos terceras partes del valor total del Condominio. La designación del Administrador es por el plazo dos años y se tendrá por automáticamente reelegido a no ser que en Asamblea se decida no prorrogar su nombramiento y en su lugar decida nombrar otro administrador. El Administrador podrá renunciar a su cargo dando para ello un aviso de al menos tres meses de anticipación, y convocando a nueva asamblea

para el nombramiento de su sustituto. El nombramiento podrá recaer tanto en personas físicas como en personas jurídicas, propietarias o no de una filial o varias dentro del condominio. **Artículo Cuarenta.- Remuneración del Administrador.** El Administrador, como retribución por el desempeño de sus funciones en la administración del Condominio, recibirá una remuneración mensual que se pagará con la cuota de mantenimiento, remuneración que será fijada en la Asamblea de Propietarios y que al menos será revisada una vez al año en la Asamblea Ordinaria de Propietarios. **Artículo Cuarenta y Uno.- Poderes del Administrador.** **a)** El Administrador es el representante legal del Condominio y tendrá facultades suficientes para representarlo en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que se susciten en relación con el Condominio de conformidad con el artículo veintinueve de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Podrá ejercer acciones administrativas y judiciales contra los propietarios u ocupantes del Condominio en caso de que violen el Ordenamiento Jurídico, la Ley, y el Reglamento; y exigir el pago de la cuota de mantenimiento, el pago del fondo de reserva, servicios, multas y los rubros que indique el Reglamento. El no pago de la Cuota de Mantenimiento por parte del propietario y de los rubros incluidos en ella, darán derecho al Administrador para exigir judicialmente su pago de conformidad con el artículo veinte de la Ley y/o de los que provea la legislación común. **b)** El Administrador tendrá facultades de Apoderado Generalísimo sin limitación de suma con las atribuciones que señala el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil. Sin embargo, requerirá autorización de la Asamblea de Propietarios con una votación no menor a dos terceras partes del valor del condominio, para vender, donar, enajenar, traspasar, arrendar o de cualquier otra forma disponer de bienes inmuebles o de activos fijos del Condominio, así como para contraer préstamos, avales, fianzas y cualquier tipo de obligaciones pecuniarias a cargo del Condominio. No requerirá de dicha autorización a fin de constituir servidumbres a favor de las instituciones del Estados para la prestación de los servicios básicos de electricidad, agua y telefonía para lo cual se le otorga Poder Especialísimo de conformidad con el artículo mil cuatrocientos ocho del Código Civil. Asimismo se encontrará facultado para otorgar poderes judiciales, sean estos especiales o generales. **c)** La supervisión y ejecución general de los acuerdos de Asamblea de Propietarios. **d)** El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes. **e)** La atención y operación de las instalaciones y servicios generales. **f)** Todos los actos de administración y conservación del Condominio, incluyendo la apertura de cuentas corrientes y su manejo y firma contra ellas. **g)** Contratar los seguros para la

totalidad del Condominio, de acuerdo con los montos que la Asamblea de Propietarios determine. **h)** Recaudar de cada propietario la cuota proporcional que le corresponda en los gastos comunes, fondo de reserva y cualesquiera otros, con amplias facultades para recuperar judicial o extrajudicialmente su pago. **i)** Llevar al menos un libro de caja legalizado en que consigne el balance de egresos e ingresos. Así como la custodia de los demás libros legales del Condominio. **j)** Hacer las convocatorias a Asamblea de Propietarios. **k)** Velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y de este Reglamento. **Artículo Cuarenta y Dos.- Obligaciones del Administrador.** Son obligaciones del Administrador: **a)** Respetar y hacer cumplir el Reglamento, verificar las infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones. Podrá ejercer acciones administrativas y judiciales contra los propietarios u ocupantes del Condominio en caso de que violen el Ordenamiento Jurídico, la Ley, el Reglamento, y sus propias disposiciones. Velará porque no se perturbe la tranquilidad, orden y observancia de este Reglamento en cada una de las filiales y recintos del Condominio, así como aplicar las medidas necesarias en caso de infracción. A tal efecto, la aplicación podrá sustentarse con un acuerdo de la Asamblea de Propietarios, o bien en un reporte debidamente suscrito por el oficial de seguridad y un supervisor de éste. **b)** Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Propietarios. **c)** Convocar a Asamblea de Propietarios. **d)** Enviar a cada Propietario, con tres días naturales de anticipación por lo menos a la fecha señalada para la Asamblea Anual de Propietarios, el informe anual del año vencido y el Presupuesto de Gastos Comunes para el año venidero, así como el monto a cancelar por concepto de las Cuotas de Mantenimiento que a su finca filial corresponde pagar. **e)** Atender las quejas de los Propietarios y resolver las disputas entre los propietarios, y resolver, cuando ello sea posible, toda discrepancia entre los Propietarios. **f)** Suspender el goce, por parte de cualquiera de los propietarios, de los servicios comunes con los que cuenta el Condominio, en caso de que el propietario se encuentre en mora en el pago de dichos servicios. Para proceder a la suspensión, bastará con un solo pago atrasado. El Administrador deberá notificar al propietario sobre la mora y advertirle de la suspensión en caso de que no se ponga al día, con una antelación mínima de diez días hábiles. Pasado este plazo, el Administrador suspenderá el o los servicios no pagados, los cuales reconectará dentro de las veinticuatro horas siguientes al momento en el que el propietario se ponga al día en sus deudas por este concepto. **g)** Recaudar de cada Propietario las Cuotas de Mantenimiento fijadas por la Asamblea

de Propietarios para el pago de los Gastos Comunes, Fondo de Reserva, para el pago de los servicios que correspondan a cada Propietario, para lo cual expedirá los recibos de cuotas canceladas y constancias de las sumas que los propietarios adeuden por cualquier concepto que les corresponde satisfacer. **h)** Certificar las deudas de los Propietarios con el Condominio y certificar cuál es el monto de la Cuota de Mantenimiento. La certificación emitida por un Contador Público Autorizado sobre estas deudas, debidamente autenticada por un Notario Público, constituirá título ejecutivo, conforme al artículo veinte de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **i)** Pagar con los fondos del Condominio los Gastos Comunes del Condominio, así como los gastos extraordinarios necesarios a fin de mantener en buen estado y en condiciones de seguridad, comodidad, limpieza y ornato las instalaciones del Condominio. **j)** Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo extraordinario en las áreas comunes y de servicios, a fin de evitar en la medida de lo posible, la interrupción de estos. Además velar porque los propietarios no ejecuten por sí mismos cualquier reparación relacionada con los servicios comunes, sea dentro o fuera de cada filial. **k)** Inspeccionar el Condominio y las fincas filiales, toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que beneficien al Condominio. **l)** Mantener en adecuado estado de conservación, aseo e higiene el Condominio y velar por el buen funcionamiento de la maquinaria y equipo del Condominio. **m)** Ordenar la colocación de las señales correspondientes en las vías internas y en las áreas de parqueo, así como las que indique el Comité de Construcción. **n)** Contratar y despedir, a su sola discreción, al personal que considere necesario para la atención del Condominio. **ñ)** Ordenar, dirigir y supervisar el trabajo del personal del Condominio y exigir al personal del Condominio el cumplimiento cabal de las obligaciones a su cargo. **o)** Llevar, conservar y custodiar el Libro de Actas en el cual se asentarán las actas y resoluciones de las Asambleas de Propietarios, así como el Libro de Caja. Adicionalmente, el Administrador tendrá un Libro de Registro de Propietarios en el cual se consignará el nombre, apellidos, domicilio y lugar o medio para recibir notificaciones de todos los Propietarios del Condominio, así como todo cambio que se produzca. Es responsabilidad del Administrador mantener actualizada la información de esos libros. **p)** Custodiar la documentación relacionada con el Condominio en su conjunto. **q)** Representar al Condominio directamente o por medio de apoderado, ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales y/o judiciales, nacionales y/o extranjeras, en cualquier reclamación, gestión o asunto de interés de los Propietarios, o del Condominio. **r)** Seleccionar y contratar, a su sola

discreción, las compañías que brindarán los servicios de seguridad, mantenimiento de zonas verdes y áreas comunes, recolección de basura, tratamiento de aguas negras, así como cualquier otra necesaria para la correcta operación del Condominio. **s)** Velar porque se cumpla con las disposiciones del este reglamento y denunciar y emprender las acciones legales administrativas y judiciales que corresponda contra los Propietarios que irrespeten dichas disposiciones. **t)** Tener bajo su cuidado y responsabilidad las llaves de acceso a las instalaciones de servicios comunes del Condominio, tanto externos como internos. Incluye, además de toda instalación común con la que pueda contar a futuro el Condominio, las siguientes: cuarto de tableros y controles de los sistemas de seguridad y vigilancia, controles electrónicos y llaves de los portones y regulaciones de acceso, cajas de distribución de teléfonos, medidores de agua y electricidad de cada filial, tanques y bombas de agua, sistema de riego automático, planta y bombas de tratamiento de aguas residuales, áreas de juegos, área social, casetas de vigilancia, bombas y sistemas de funcionamiento de piscina. Todo lo anterior, pese a ser bienes comunes, estarán a cargo del Administrador en forma exclusiva, y solamente él tendrá acceso y control de dichos bienes. Queda, sin embargo, a criterio del Administrador dar acceso de uno o más de estos bienes al encargado de vigilancia o al personal de mantenimiento, con el fin de garantizar una mejor operación de los servicios. **u)** Girar a la vigilancia las instrucciones necesarias respecto al horario de apertura y cierre de portones, regulaciones y horarios de uso de las áreas comunes, controles de acceso al condominio, y sobre las medidas necesarias para mantener el nivel de seguridad del condominio, además, de velar por el debido cumplimiento de lo anterior. **v)** Procurar el uso debido de las áreas comunes, girando las instrucciones necesarias para evitar que se haga uso indebido de los sistemas de alarmas, cajas de registro, estacionamientos de visitas y salidas de emergencia. **w)** Abrir las cuentas bancarias o instrumentos financieros necesarios para el uso y aprovechamiento óptimo de las finanzas del Condominio, lo cual incluye, pero no se limita, a los certificados de depósito o fondos de inversión donde haya de conservarse el fondo de reserva del Condominio. **x)** Sin considerarse una obligación podrá dictar los reglamentos necesarios para el uso de las amenidades del Condominio y cualquier otro necesario para la correcta operación, administración y convivencia dentro del Condominio. La aprobación, modificación o denegatoria de dichos reglamentos recaerá en la Asamblea de Propietarios. **y)** Ejecutar o coordinar la ejecución de todos los actos de administración y conservación de las áreas que forman parte del Condominio.

CAPITULO CUARTO: REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

RIVIERA. Artículo Cuarenta y Tres.- Del Comité de Construcción. El Comité de Construcción estará integrado por tres miembros quienes deberán ser propietarios, sin embargo en caso que ningún propietario se postule para el puesto podrá recurrirse a personas ajenas al condominio. Los miembros del Comité durarán en sus cargos hasta que sean removidos por la Asamblea. Para la elección de los miembros del Comité de Construcción, se procederá de la siguiente manera: Los interesados se postularán para el cargo, siendo que finalmente será la Asamblea de Propietarios quien decida por mayoría simple cuales de los candidatos ocuparán los puestos. En caso de ausencias temporales o permanentes de alguno de sus integrantes, los miembros restantes nombrarán un sustituto hasta tanto se designe a la persona que llenará la vacante. El Comité deberá estar integrado al menos por un arquitecto o ingeniero, debidamente incorporado al colegio respectivo. En aquellos casos que un miembro del Comité tenga interés directo o indirecto en el diseño o construcción de alguna de las casas u obras en proceso de construcción o modificación deberá inhibirse de participar en la aprobación del mismo y se procederá a nombrar su sustituto para la discusión de este caso en específico. El incumplimiento de esta última condición implica la destitución en el cargo. **Artículo Cuarenta y Cuatro.- Del canal de comunicación hacia el Comité de Construcción.** Toda comunicación que el Propietario, inquilino, arrendante, subarrendante o habitante de la finca filial requiera hacer al Comité de Construcción, deberá ser a través de correo a la dirección de correo establecida por éste y con copia al Administrador. En caso de no ser posible el uso de dicho medio de comunicación, deberá realizarlo por escrito enviado al Comité de Construcción con copia al Administrador. **Artículo Cuarenta y Cinco.- De la remuneración del Comité de Construcción.** Corresponderá a la Asamblea de Propietarios la fijación del sistema y monto con el cual se remunerará a los miembros del Comité de Construcción. El Comité de Construcción se deberá reunir ordinariamente el último viernes de cada bimestre y extraordinariamente cuando sea convocada por cualquiera de sus miembros mediante correo al menos con cinco días hábiles de anticipación. **Artículo Cuarenta y Seis.- De la convocatoria en forma extraordinaria del Comité de Construcción:** Cualquier Propietario, inquilino, arrendatario o subarrendatario que se encuentren al día en sus obligaciones con el Condominio, podrán convocar en forma extraordinaria al Comité de Construcción, previa certificación expedida por el Administrador de su condición al día, y un depósito de cien dólares que deberá ser realizado directamente en la cuenta corriente del

Condominio, indicando en las observaciones del depósito la finca filial a la que corresponde y el concepto. En caso de no ser posible indicar en el depósito las observaciones mencionadas, deberá el depositante hacerlo mediante correo al Administrador. Si el depósito no es debidamente identificado o comunicado al Administrador se cancelará la convocatoria y se procederá a realizar una nueva. El depósito será aplicado en su totalidad como remuneración a los miembros del Comité de Construcción que participen de la reunión convocada. En caso que la reunión sea cancelada por el solicitante, o no se efectúe por algún motivo aplicable al Comité de Construcción, o bien por tratarse de un asunto generado por un error del Comité de Construcción, el depósito de cien dólares se aplicará como pago anticipado de la cuota de mantenimiento a la finca filial correspondiente al depositante. **Artículo Cuarenta y Siete.- De las funciones y obligaciones del Comité de Construcción.** Corresponde al Comité de Construcción el conocimiento y resolución de todos los aspectos relacionados con la interpretación y aplicación de este Reglamento de Construcción, y en general todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción del Condominio, así como en cualquier área que sea necesaria su conocimiento y resolución. El Comité de Construcción deberá, sin limitarse a: **a)** Colaborar con el Administrador y velar porque las construcciones que se realicen en las fincas filiales se ajusten en un todo a las regulaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, del Plan Regulador del Cantón de Alajuela, a la Municipalidad de Alajuela, a los planos y diseños del Condominio y al Reglamento; **b)** Denunciar y emprender, por medio del Administrador, las acciones legales que corresponda contra los Propietarios, inquilinos, arrendatarios, subarrendatarios, habitantes y empleados que irrespeten dichas disposiciones; **c)** Previo a cualquier proceso de construcción, remodelación o modificación, revisar los planos respectivos y dar el visto bueno o no, a los mismos mediante una fórmula de aprobación; **d)** Proponer las mejoras y construcciones en las áreas comunes que sean en beneficio de todos los propietarios; **e)** Llevar un libro en el que se asentarán las actas de sus reuniones, con indicación del lugar y fecha de la sesión, nombre de los asistentes, detalle de lo acordado y cómputo de votos. Cualquiera de sus miembros puede exigir que se haga constar en el acta su voto salvado y las razones del mismo. El acta deberá ser firmada por los miembros presentes. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de dos miembros; **f)** Velar porque no se afecten las estructuras, fachadas, instalaciones, circulaciones, accesos y otras partes del Condominio y áreas comunes. **g)** Cualquier

otra que la Asamblea de Propietarios le encomiende. **Artículo Cuarenta y Ocho.- De las regulaciones urbanísticas.** El Condominio en su conjunto y las fincas filiales, se encuentran sometidas a las disposiciones y limitaciones de índole urbanística contenidas en los permisos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, la viabilidad ambiental del condominio, plan regulador, los planos aprobados del Condominio, el presente Reglamento de Condominio y Construcción, a la aprobación de los planos de construcción y alteración o construcción adicional por parte del Comité de Construcción. Se podrán realizar obras de construcción, que hayan sido previa y debidamente aprobadas por el Comité de Construcción, sometidas a las instrucciones que determinen discrecionalmente el Administrador y/o el Comité de Construcción en cuanto a horario de construcción, el cual en principio será de lunes a viernes de las siete horas a las diecisiete horas y los sábados desde las ocho horas hasta las trece horas. Este horario podrá ser variado por el Comité de Construcción y debidamente aprobado por la mayoría de los presentes de la Asamblea de Condóminos, sin necesidad de inscripción de dicho cambio en el Registro Público, ingreso de personal y reglas de seguridad que deben respetar, emisión de sonidos, parqueo de vehículos, descarga de material, ubicación de material, recolección y tratamiento de basura, o cualquier otra relacionada con el proceso constructivo. Sólo podrán construir las compañías constructoras aprobadas por el Comité, el cual exigirá a su sola discreción los requisitos necesarios para tal efecto. Ninguna estructura deberá ser situada, erigida o instalada en las Fincas Filiales y ninguna mejora, incluyendo estacas, limpieza, excavación, graduación y otros trabajos en sitio, alteración exterior de mejoras existentes, y plantación o remoción de materiales del paisaje, deberá hacerse, sin contar previamente con la autorización escrita del Comité de Construcción, de acuerdo con las disposiciones de este reglamento y las Directrices Generales de Construcción y Diseño determinadas por el Comité de Construcción y, en general, con la legislación costarricense común. El Comité de Construcción podrá otorgar permiso para apartarse del cumplimiento de cualquiera de las Directrices, cuando lo requieran circunstancias como topografía, obstrucción natural, consideración de dificultad, estética o ambiental. Ningún permiso aprobado anteriormente truncará la facultad del Comité de Construcción de rechazar un permiso en otras circunstancias. Este Capítulo, las Disposiciones de Construcción contenidas en este Reglamento y cualquier otra directriz para construcción establecidas en esta Declaración, incluyendo el procedimiento de revisión y aprobación ante el Comité, no aplicará a ninguna actividad del Desarrollador, o en nombre de éste, dentro del

Condominio, sin importar si dichas actividades son efectuadas en o a fincas filiales o a Bienes Comunes. **Artículo Cuarenta y Nueve.- Del tipo de Condominio y sus construcciones.** a) El Comité velará porque el Condominio se destine en su totalidad exclusivamente a fines residenciales, siendo que las únicas construcciones que se edifiquen en cada una de las fincas filiales deberán ser necesariamente casas de habitación unifamiliares, cuyos planos y obras de construcción y remodelación deben ser necesariamente aprobados en su totalidad y sin excepción por el Comité de Construcción. b) El único estilo arquitectónico de construcción sugerido es el estilo “Neo-Mediterráneo”, c) El Comité de Construcción podrá definir si una construcción cumple con los elementos que definen el estilo arquitectónico indicado. d) El Condómino asume la obligación y responsabilidad de realizar el diseño, integridad estructural, aspectos de seguridad, aplicación de los códigos y normas de estructura y seguridad, con estricto apego a los tipos de construcción permitidos, los cuales quedan sujetos a la exclusiva aprobación del Comité de Construcción. Sin embargo, el Comité de Construcción no es responsable por la integridad estructural, calidad de los sistemas electromecánicos o arquitectónicos de los diseños aprobados por este, ni por el proceso de obtención de permisos. e) Para el diseño, construcción, expansión y remodelación de cualquier casa de habitación y edificaciones adyacentes, el Condómino deberá estrictamente apearse a las servidumbres o restricciones que pesan sobre el lote, al Reglamento y a las modificaciones y aprobación previa por escrito del Comité de Construcción y cualquier disposición que dicte el Comité de Construcción. El Condómino deberá aceptar y someterse a la aprobación de los planos pertinentes por parte del Comité de Construcción para que la obra se pueda construir, de lo contrario, el Comité y/o el Administrador podrán ejercer los medios legales que establecen el Reglamento y las normas que regulan el Condominio, incluidas pero sin limitarse a las leyes y decretos, para solicitar la suspensión, derribo de la obra, cobro de multas e indemnización. **Artículo Cincuenta.- Del área mínima, área de construcción y cobertura.** a) Se considera área de una edificación el espacio interno entre paredes externas o línea externa de construcción medido en metros cuadrados. En definitiva será lo que defina y decida discrecionalmente el Comité. El área mínima de las fincas filiales es de cuatrocientos doce metros con setenta y tres decímetros cuadrados. b) Las fincas filiales tendrán un área máxima de construcción igual al cincuenta por ciento de la medida total del lote. En el cálculo del área máxima de construcción se incluirán las áreas construidas que se proyecten o se extiendan más allá del perímetro o pared

exterior de la cual nace el área de extensión construida tales como aleros. Las viviendas y cualquier otra construcción dentro de las áreas privativas tendrán un máximo de dos pisos o seis metros de altura medidos desde el nivel aprobado de referencia para el lote, sin incluir el sótano. Se considerará sótano cualquier obra que esté más de un cincuenta por ciento debajo de la superficie. No menos de un cinco por ciento del área del lote se deberá dedicar a la siembra de árboles y plantas, utilizando especies adecuadas, dicho porcentaje podrá ser disminuido por el Comité de Construcción. **c)** Todas las edificaciones de cualquier naturaleza deberán respetar los retiros de construcción. La falta u omisión de al cumplimiento de lo dispuesto en cada uno de los incisos de este Artículo, será calificado en forma independiente como falta grave. **Artículo Cincuenta y Uno: De los retiros.** **a)** Ningún elemento construido tales como puertas y ventanas pueden violentar los retiros. **b)** Los retiros de construcción deben ser de al menos tres metros y medio en los costados frontales y posterior y al menos tres metros en los costados laterales. Se podrá prescindir del retiro lateral única y exclusivamente en el caso de que dos lotes pertenezcan a un mismo propietario o los propietarios de dos lotes que colinden acuerden prescindir de dicho retiro y construyan casas tipo “duplex” entendidas éstas como dos casas iguales como si fueran espejo una de otra. El Comité de Construcción determinará discrecionalmente si las casas cumplen el parámetro para ser calificadas como “duplex”, además se deberán respetar el área máxima de construcción y el máximo de altura de construcción permitida. El acuerdo para prescindir del retiro lateral debe ser por escrito y debe estar aprobado previamente por el Comité de Construcción. En el caso de que los lotes colinden con propiedad pública o privada diferente del condominio, el retiro será el que determine la ley en relación con esa colindancia. El Comité de Construcción determinará cuál costado es lateral, frontal o posterior. **c)** Si en el área de éstos retiros existieran árboles, debe evitarse su eliminación a menos que sea indispensable por motivos topográficos o por la forma de la finca filial. Únicamente con el respectivo permiso de la oficina gubernamental encargada de estos asuntos y del Administrador, podrán cortarse árboles, quien o quienes lo hagan sin el correspondiente permiso, asumirán todas las consecuencias legales. **d)** En el caso de lotes esquineros, o lotes con más de un frente, el retiro frontal aplicará a todos los frentes a calle. **Artículo Cincuenta y Dos.- De la prohibición de entrada de empleados, maquinaria y material para las construcciones, modificaciones y reparaciones en estado de incumplimiento.** La violación o incumplimiento a lo establecido en este Capítulo, facultará en forma inmediata al Administrador para

impedir la entrada de los empleados, maquinaria, material y cualquier otro relacionado en las construcciones, modificaciones o reparaciones que se realicen en las fincas filiales del Condominio. Será levantado dicho impedimento únicamente hasta que la falta sea subsanada y obtenido el visto bueno vía correo del Comité de Construcción y del Administrador. **Artículo Cincuenta y Tres.- Del proceso constructivo.** Es obligación del Propietario: **a)** Mantener las áreas públicas del Condominio limpias y sin ningún tipo de materiales ni maquinaria de construcción; **b)** Realizar trabajos únicamente dentro de su propiedad y dentro de esta, acondicionar toda bodega, oficina, servicio sanitario y cualquier otro requerido para la obra; **c)** Almacenar todo desecho o material de construcción únicamente dentro de su propiedad; **d)** Impedir que se invada de cualquier forma, las propiedades vecinas o zonas comunes del Condominio; **e)** Cerrar el área de construcción o reparación con malla, cedazo o sarán verde o negro; **f)** Mantener a sus empleados únicamente dentro del área de trabajo la cual deberá ser dentro de la finca filial; **g)** Impedir que sus empleados se comporten entre sí y hacia los habitantes y empleados del Condominio, sin respeto, sin educación y sin responsabilidad; **h)** Impedir que sus empleados o cualquiera que participe de la obra, haga uso de las áreas comunes del Condominio; **i)** Reparar en un plazo no mayor de diez días hábiles, cualquier daño ocasionado a las áreas públicas del Condominio o al resto de las fincas filiales. En caso de exceder el plazo estipulado para las reparaciones se podrá ordenar la suspensión de las obras hasta el tanto el daño sea corregido todo esto a entera discreción del Administrador. Adicionalmente en caso que el Propietario no realice las reparaciones de conformidad podrá el Administrador por cuenta del Condominio proceder a repararlas y cargar al propietario todos los costos más un veinte por ciento por concepto de sanción, costos que se incluirán en su siguiente cuota mensual; **j)** Permitir en cualquier momento, y las veces que sean necesarias, el acceso a cualquiera de los miembros del Comité de Construcción y/o al Administrador, para que pueden verificar el cumplimiento de este Reglamento; **k)** Comunicar y actualizar por correo al Administrador, el nombre y número de cédula de los ingenieros o arquitectos que estarán a cargo de la obra y demás empleados. Adicionalmente identificar mediante gafete a cada uno de estos, ya que será requisito para que el guarda de seguridad del Condominio les permita su acceso. **l)** Mantener durante todo el proceso constructivo asegurada la propiedad con un Seguro Contra Todo Riesgo de Construcción indicada en el artículo doce anterior, así como los seguros que protejan las áreas comunes. La prima del seguro para áreas comunes se incluirá dentro de la cuota de mantenimiento. En relación con la póliza de

Seguro Contra Todo Riesgo de Construcción, el condómino deberá entregar al Administrador una copia del recibo de pago de la póliza cuando sea solicitada por este último. La falta u omisión de este Artículo, será calificado como falta grave. El Administrador podrá adicionalmente, prohibir el ingreso al Condominio, en forma permanente a todo empleado que en forma reincidente, en un plazo no mayor a diez días hábiles, incumpla cualquiera de las cláusulas establecidas en este Artículo.

Artículo Cincuenta y Cuatro.- Del horario de construcción. Cualquier tipo de construcción o reparación dentro de las fincas filiales del Condominio, ingreso de material, maquinaria o personal para realizar estas tareas, tendrá el siguiente horario:

a) De lunes a viernes desde las siete horas hasta las diecisiete horas; y b) Los sábados desde las ocho horas hasta las trece horas. No podrá realizarse ningún tipo de construcción o reparación dentro de las fincas filiales del Condominio, ingreso de material, maquinaria o personal para realizar estas tareas los días domingo o feriados de ley.

La falta u omisión de este Artículo, será calificada como falta grave. El Administrador podrá adicionalmente, prohibir el ingreso al Condominio, en forma permanente a todo empleado que en forma reincidente, en un plazo no mayor a diez días, incumpla cualquiera de las cláusulas establecidas en este Artículo. **Artículo**

Cincuenta y Cinco.- Del tipo de construcciones y de las fachadas. El Propietario deberá cumplir los siguientes requisitos: **a)** Construir solamente con base en el diseño previamente aprobado por el Comité de Construcción; **b)** El color exterior de las edificaciones deberá ser en tonos blanco, beige, crema, amarillo claro, colores tierra o de cualquier otro que el Comité de Construcción apruebe; y **c)** No utilizar paredes prefabricadas de ningún tipo. La falta u omisión de este Artículo, será calificada como falta grave.

Artículo Cincuenta y Seis.- De las divisiones perimetrales. No se permitirán tapias hechas de la siguiente forma: con bloque de concreto expuesto sin ningún tipo de acabado, no pudiendo usarse alambre de púa, alambre navaja, alambre ciclón, alambre espadín, o cualesquiera otros tipos de materiales de similar naturaleza.

A efecto de delimitar el área privada de las fincas filiales o de las áreas comunes deberá contar con los siguientes requisitos: **a)** Podrá ser en seto vivo, siendo estos en cualquier tipo de plantas, enredaderas o árboles; **b)** Podrá ser además en cualquier otro tipo de material ornamental. **c)** La altura no podrá exceder bajo ningún supuesto los tres metros; **d)** Toda división deberán ser aprobada previamente por el Comité de Construcción; Serán permitidos tapias o muros en aquellas zonas en que se requieran por la topografía irregular del terreno, en ese caso podrán ser únicamente en block de concreto o gaviones de piedra previamente aprobados por el Comité de Construcción,

siendo prohibido cualquier tipo de muro prefabricado. Si su ubicación es frente a zonas comunes, deberán tener cualquier tipo de enredadera o vegetación que lo cubra, en su defecto deberá aplicarse un acabado con el mismo color de la casa. Cualquier variación a los requisitos establecidos, deberán ser previamente aprobados por el Comité de Construcción. La falta u omisión de este Artículo, será calificada como falta grave. El Administrador podrá adicionalmente, prohibir el ingreso de empleados, material y maquinaria hasta que la falta sea subsanada. **Artículo Cincuenta y Siete.- Del cerramiento en zonas especiales.** Toda zona especial, entre ellas las zonas de tendedero de ropa, de aire acondicionado, los tanques de agua y gas, las bodegas, talleres personales, viveros, zona de mascotas o de basura, no podrán estar expuestas visualmente a las zonas comunes o propiedades vecinas. Deben construirse tomando en cuenta lo establecido en este Capítulo dentro de ellos lo que corresponde a retiros, cerramientos, techos y cualquier otro aspecto relacionado con la construcción. El Comité de Construcción se reserva el derecho de modificar el diseño y/o materiales escogidos por el propietario, para hacer las divisiones en estas zonas. La falta u omisión de este Artículo, será calificada como falta grave. El Administrador podrá adicionalmente, prohibir el ingreso de empleados, material y maquinaria hasta que la falta sea subsanada. **Artículo Cincuenta y Ocho.- De la iluminación, líneas eléctricas, telefónicas y otras.** a) La iluminación interna de las fincas filiales no deberá provocar resplandores excesivos o deslumbramientos, ni dirigir el haz de luz a las propiedades vecinas, incluyendo zonas comunes. b) La ubicación, número y voltaje de la iluminación externa, y cantidad de lúmenes máximos permitidos deberá ser aprobada discrecionalmente por el Comité de Construcción. c) Las líneas eléctricas, telefónicas, de comunicaciones y telecomunicaciones y otras deberán ser conducidas desde la red general del Condominio hasta el tablero principal de la edificación en forma subterránea. d) Todo cableado a cualquier otra zona de la propiedad deberá ser instalado en forma subterránea. e) No será permitido en ninguna forma, líneas de cableado aéreo en la propiedad. f) No se podrá instalar alumbrado aéreo en serie sobre árboles, partes descubiertas de las edificaciones, diques, bancas o cualesquiera otros sitios exteriores cuya utilización tienda a alumbrar grandes zonas del lugar. g) No se podrá instalar en exteriores o en tendido aéreo el cableado del sistema de iluminación de las edificaciones que se construyan en la finca filial. La falta u omisión de este Artículo, será calificada como falta leve. **Artículo Cincuenta y Nueve.- De las cocheras o garajes.** Los garajes o cocheras cuando se encuentren a menos de tres metros de cualquier zona común, deberán estar

debidamente ordenados, limpios y sin ningún tipo de artículos, materiales o sobrantes de construcción u objetos que no sean vehículos. La falta u omisión de este Artículo, será calificada como falta leve. **Artículo Sesenta.- Del tratamiento de aguas negras.** No se podrán construir tanques sépticos para las aguas negras. Los sistemas sanitarios de las edificaciones deben estar conectados al sistema general de la urbanización y deberán cumplir con todas la normativa vigente en relación con ese tema. **Artículo Sesenta y Uno.- De los lotes baldíos.** Si el lote se encuentra baldío, será obligatorio lo siguiente: **a)** En el transcurso del primer año de haberse constituido el Condominio, el mantenimiento mínimo requerido es que la hierba no supere los veinte centímetros de altura; **b)** Transcurrido el primer año de haberse constituido el Condominio, se deberá sembrar de zacate, en las zonas en sea posible. Quedan exentos a este inciso, todas aquellas áreas verdes que se preservan boscosas, en proceso de reforestación, o que por su topografía y vegetación no sea posible la siembra de zacate por los árboles que generen mucha sombra. Mantenerlo de la misma forma que se le de a las zonas verdes de las áreas comunes; **c)** Permitir en cualquier momento, y las veces que sean necesarias, el acceso a cualquiera de los miembros del Comité de Construcción y/o al Administrador, para que pueden verificar el cumplimiento de este Reglamento. La falta u omisión de este Artículo será calificada como falta media. **Artículo Sesenta y Dos.- Del permiso de ingreso a favor de los miembros del Comité de Construcción y Administrador.** El Administrador y cualquier miembro del Comité de Construcción, podrá ingresar a la finca en el momento en que lo considere necesario para velar por el cumplimiento de este Reglamento. Previo a dicho ingreso, y sin necesidad de respuesta alguna de autorización, deberá comunicarse al Propietario vía notificación, la fecha de ingreso. La no autorización de ingreso será considerado como como falta grave. **Artículo Sesenta y Tres.- De la ubicación de las edificaciones.** **a)** La ubicación de las construcciones deberá realizarse con la menor alteración de las condiciones naturales del entorno. **b)** El Comité de Construcción podrá restringir, en el momento de aprobar los planos, ciertas características arquitectónicas de las construcciones, si considera a su sola discreción que comprometen desmedida o abusivamente la privacidad o vista de las edificaciones vecinas. **Artículo Sesenta y Cuatro.- De la fachada y diseño de los exteriores.** **a)** La altura máxima de construcción será de dos pisos o seis metros medidos desde el nivel de referencia del lote, hasta el punto más alto del techo, cumbrera, parapeto, cúpula, o el elemento arquitectónico, estructural o electromecánico más alto. El Comité de Construcción determinará a solicitud del

Condómino el nivel de referencia del lote que no podrá ser menor que el punto de menor nivel en la finca filial, ni mayor que el punto de mayor nivel. El nivel de referencia se determinará como altura positiva o negativa con respecto a un punto junto a la calle al centro de la línea de frente del lote hasta el punto más alto del techo; no se incluirán en este cálculo los sótanos. Las antenas y sistemas de aire acondicionado deberán mantenerse dentro de los márgenes de la altura máxima de construcción. El Comité de Construcción evaluará la posición y altura de pararrayos.

El Comité de Construcción discrecionalmente indicará y definirá como se cumplen estas disposiciones. **b)** Si el garaje se ubica fuera de la estructura principal de la casa de habitación, se podrá construir un espacio habitable sobre el mismo siempre y cuando este espacio no sea arrendado a personas distintas de las que habiten o arrienden la casa de habitación construida en la finca filial. **c)** La pintura exterior de las edificaciones deberá ser en tonos blanco, beige, crema, amarillo claro o colores tierra. Si el condómino desea pintar la fachada de su filial de otro color, deberá solicitar la autorización al Comité de Construcción, quien se reservará el derecho de no aceptar un color de fachada, a su sola y absoluta discreción, por no mantener la armonía y uniformidad del Condominio y el entorno natural. Todos los colores que se vayan a utilizar en cualquier elemento exterior de la casa de habitación o estructuras adyacentes deberán ser expresamente aprobados por el Comité. **d)** No se podrá utilizar vinil, aluminio, zinc, ni cualquier material que no sea asociado comúnmente con el estilo arquitectónico sugerido. **e)** Se recomiendan los siguientes materiales para exteriores: madera, ladrillo, stucco, mampostería con acabado adobado y piedra, pero su uso específico queda sujeto a la aprobación del Comité. **f)** Cualquier material que no se haya autorizado previamente en el Condominio o que sea nuevo en la industria de la construcción, deberá ser expresamente aprobado por el Comité. **g)** Será apropiado la utilización de puertas de vidrio, paredes de vidrio, gran cantidad de ventanas para aprovechar al máximo las vistas, ventilación y luz natural, que contribuyen al diseño y acabado general. No serán permitidos toldos de aluminio en las ventanas, bloques de vidrio o ventanas de celosía, con el fin de conservar los estilos arquitectónicos autorizados. **h)** Cualquier estructura que se localice separada de la edificación principal de la casa de habitación deberá ser aprobada por el Comité. Deberán ubicarse dentro de los límites del lote y deberán ser compatibles en estilo, color y materiales con la edificación principal. Esas estructuras deberán estar razonablemente disimuladas de la vista de los lotes vecinos en la medida de lo posible. **i)** Los jardines de los lotes deberán armonizar con el entorno natural y se requerirá un

plan de jardines para su elaboración. **j)** Con el fin de que exista uniformidad en el Condominio, y en caso de que se decida colocar un buzón, éste deberá ser obtenido e instalado de acuerdo con la indicación del Comité. **k)** Cualquier equipo de recreo, incluidos pero no limitados a columpios, toboganes, sube y baja, y su ubicación deben ser autorizados por el Comité previo a su instalación. Asimismo, la construcción de casas de juego deberá ser autorizada por el Comité. Los equipos de recreo deberán estar disimulados de la vista de los lotes vecinos en la medida de lo posible. Se prohíbe la construcción de casas en los árboles. **l)** Los muros o paredes de contención y mamparas deberán ser diseñados y certificados por un ingeniero de previo a su autorización por parte del Comité de Construcción. **m)** No se permiten vallas publicitarias para anunciar bienes o servicios, contratar bienes o servicios, para anunciar ventas de garaje, o cualesquiera otro tipo de venta de bienes, rótulos de organizaciones de subcontratistas o mantenimiento. Tampoco se permite la ubicación de señales, letreros, vallas y anuncios en áreas comunes. La única excepción que se permite es la colocación de una señal por medio de las que se identifique el nombre de la compañía encargada de realizar obras en proceso de construcción, únicamente durante el tiempo que la obra se encuentre en proceso. Sin embargo, tampoco se permite que éste se coloque en árboles, edificaciones u otras estructuras. **n)** La colocación de estatuas o cualquier tipo de escultura requerirá aprobación del Comité. **ñ)** No se podrán talar, cortar, o botar árboles que tengan un diámetro igual o mayor a quince centímetros o igual o más de un metro con veinticinco centímetros, aún en el caso de que estén enfermos sin que se tenga la autorización del Comité de Construcción; su aprobación puede ser denegada a la sola discreción del Comité de Construcción. Asimismo, se deberá contar con la autorización de las autoridades respectivas para talar o cortar árboles. **o)** Los garajes deben ser como mínimo para dos vehículos. **p)** El Comité de Construcción definirá y aprobará las dimensiones y cualesquiera otras características del tanque de captación de agua para riego y fines similares que se deben ubicar en cada finca filial con el fin de reservar el agua potable para consumo humano. La falta u omisión de cada uno de los incisos de este Artículo será calificada como falta grave. **Artículo Sesenta y Cinco.- De los acabados en techos.** **a)** Ejemplos del color y material a utilizar en los techos de las edificaciones que se construyan en cada finca filial deben ser presentados al Comité con la solicitud de aprobación de planos para que sean aprobados por éste. **b)** Ningún techo podrá dejarse con lámina de zinc expuesta, aunque la lámina sea de algún color. **c)** No podrá usarse en los techos ningún tipo de material de zinc, aluminio o metal, aunque este

sea del tipo que simula una teja. **d)** Se deberán utilizar colores que minimicen su impacto visual. **e)** Cualquier penetración en el techo, tales como pero sin limitarse: tuberías de ventilación y calefacción, tuberías, flujos, a excepción de las chimeneas, deberán colocarse en el lugar menos visible del techo. **f)** Se debe evitar que los tragaluces se ubiquen en la elevación frontal de la casa, a no ser de que expresamente los permita el Comité. **Artículo Sesenta y Seis.- Antenas y satélites.** **a)** La colocación y ubicación de cualquier antena o plato de satélite debe ser expresamente aprobado por el Comité. **b)** El tamaño máximo permitido para un plato de satélite es de un metro de diámetro. **c)** Previo a la instalación de cualquier antena o plato de satélite deberán estar aprobados la colocación, ubicación y tipo de antena o plato de satélite por el Comité, para lo que se tomará en cuenta el impacto visual desde las calles internas, áreas comunes y lotes vecinos. **d)** Todo el cableado deberá ser disimulado. La falta u omisión de cada uno de los incisos de este Artículo será calificada como falta media. **Artículo Sesenta y Siete- Áreas de servicio.** Toda casa de habitación contará con áreas de servicio para ubicar los compresores del aire acondicionado, tanque hidroneumático, almacenar la basura, y cualquier otra actividad de servicio. Estas áreas deberán estar ubicadas fuera del perímetro de vista de los Condóminos adyacentes en la medida de lo posible. Su color debe ser armónico con el color de la edificación principal. Los medidores de servicios y/o cañería asociada podrán colocarse en el exterior de alguna de estas áreas de servicio, siempre y cuando tengan el mismo color del área de servicio. Estas áreas de servicio deben ser escondidas por medio de muros bajos o jardinería densa. No se permitirá la colocación de generadores o transformadores en áreas con línea de visión desde áreas comunes del condominio. Las unidades de aire acondicionado no podrán colocarse en o frente a las fachadas de las edificaciones por encima de una altura de un metro. La falta u omisión de este Artículo será calificada como falta grave. **Artículo Sesenta y Ocho.- De las alteraciones y construcciones adicionales.** **a)** Los Condóminos no podrán cambiar o modificar las áreas exteriores, fachadas de las construcciones, sus colores, accesos y áreas de circulación, que han sido aprobadas, ni decorar permanentemente los exteriores de las diferentes edificaciones de las fincas filiales, sin la previa autorización del Comité de Construcción. **b)** Ningún Condómino podrá modificar o alterar las áreas comunes del Condominio, sin la previa autorización del Comité. **c)** Todo Condómino estará obligado a reparar o cambiar, a su propio costo, todas aquellas cosas que en alguna forma, puedan causar daños o perjudicar e incomodar a otros Condóminos del Condominio o que violen el Reglamento. Lo anterior con vista

en lo indicado anteriormente dentro del Reglamento respecto a reparaciones. En caso de que no se cumpla con dicha obligación en el plazo establecido, el condómino, por medio del Administrador, realizará dichos trabajos y le cobrará al condómino los costos totales más un veinte por ciento por concepto de sanción. Este monto podrá ser cobrado por el Administrador al Propietario en la próxima mensualidad de cuota de mantenimiento en la que se indicará su desglose. Para ese fin quedan tanto el Comité de Construcción como el Administrador autorizados para ingresar en cualquier momento a las fincas filiales y realizar todas aquellas obras y actos de suspensión de construcción, derribo, re-construcción y o modificaciones que sean requeridas para que se cumpla lo estipulado por este Reglamento y por el Comité de Construcción; los costos relacionados, incluidos los legales, serán cobrados a el propietario en la Cuota de Condominio. **d)** Toda alteración o construcción adicional que afecte más del veinte por ciento de los metros cuadrados de una estructura, debe cumplir con los mismos requisitos exigidos para las construcciones nuevas. En todo caso las alteraciones y construcciones adicionales deberán cumplir con el presente Reglamento y deberán ser aprobadas por el Comité. **e)** Toda alteración o construcción adicional se debe concluir dentro de un plazo no mayor a seis meses a partir del día de inicio de la construcción; el Condómino podrá solicitar una extensión de este plazo al Comité, el que deberá resolver la solicitud por escrito. La falta u omisión de cada uno de los incisos de este Artículo, será calificada como falta grave. El Administrador podrá adicionalmente, prohibir el ingreso de empleados, material y maquinaria hasta que la falta sea subsanada. **Artículo Sesenta y Nueve.- Permisos y gestiones previas.** Cualquier tipo de construcción o modificación dentro de las fincas filiales, ingreso de material, maquinaria o personal para realizar estas tareas, requiere de previo el visto bueno del Comité de Construcción. Para solicitar dicho visto bueno, únicamente lo podrá hacer el Propietario y deberá presentar previamente al Comité de Construcción lo siguiente: **a)** Una certificación emitida por el Administrador haciendo constar que la finca filial está al día con las obligaciones del Condominio; **b)** El anteproyecto, o en su defecto las hojas de fachada y elevación principal con todos sus detalles y especificación de materiales, y la hoja de distribución arquitectónica ubicada en la escala, con cotas y cuadro de áreas. El Comité de Construcción, una vez recibidos estos, tendrá la potestad de aceptar, modificar y/o rechazar dicho anteproyecto, si no se ajustan a las disposiciones del presente Reglamento. **c)** Pago de la correspondiente cuota de revisión **d)** En caso de aceptarlos podrá el propietario iniciar la obtención de permisos ante las instituciones competentes incluidos el Instituto

Nacional de Vivienda y Urbanismo, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, Ministerio de Salud y la Municipalidad de Alajuela. Sin embargo, el Comité de Construcción no será responsable por el incumplimiento de las normas de construcción y urbanismo por parte del Propietario y no será su obligación verificar el cumplimiento de esas normas. **e)** Ninguna construcción o reparación podrá iniciarse sin contar con las aprobaciones y permisos correspondientes otorgados por las diferentes instituciones gubernamentales. Una vez autorizados por dichas instituciones éstos deben presentarse al Comité por medio del Administrador para que se le otorgue el Visto Bueno para que puedan iniciar la construcción. **f)** Además, no se podrá iniciar la construcción hasta que se haya firmado un contrato de construcción entre el Condómino y el constructor. El Condómino debe suministrar copia de ese contrato al Administrador y al Comité. **g)** Una vez otorgada la aprobación para la construcción, el Condómino tendrá doce meses para iniciar las obras, de lo contrario deberá iniciar nuevamente el trámite de aprobación de los permisos ante el Comité, como ante las autoridades gubernamentales. **h)** La finalización de la obras de construcción no deberá demorar más de dieciocho meses. **i)** No podrá dejarse abandonada o a medio construir cualquier obra por un término superior a un mes La falta u omisión de cada uno de los incisos de este Artículo será calificada como falta grave. Adicionalmente podrá sancionarse mensualmente hasta que sea corregida por todo aquel plazo que se incumpla las regulaciones indicadas en los puntos **h) e i)** .

Artículo Setenta.- Del proceso de revisión arquitectónica. Todo Condómino que quiera realizar una construcción nueva o alteración y construcción adicional, deberá seguir el procedimiento indicado en el presente Reglamento, las disposiciones que al efecto ordene el Comité y solicitar al Comité todas las fórmulas necesarias para ese fin. **a) Solicitud de revisión arquitectónica para edificación nueva:** Los planos deberán contener la siguiente información: **i)** Descripción de todos los árboles existentes en el lote con un diámetro de tronco desde quince centímetros medidos a un metro con veinticinco centímetros desde el suelo, y se debe indicar con una X cuales árboles se van a cortar, así como la razón para quitarlos; **ii)** Ubicación de las edificaciones que se construirán, incluyendo accesos de vehículos, áreas de parqueo, áreas de servicio, techos, patios, cercas, retiros, ubicación de estructuras en propiedades adyacentes con indicación de la naturaleza de esas propiedades adyacentes, las curvas de nivel, y ubicación y elevación de la calle y cordón de caño, del alcantarillado pluvial más cercano, lagunas, zanjas y humedales en su caso. Este plano deberá estar diseñado para superponerse sobre el plano indicado en el punto i)

supra. Asimismo, se debe indicar el plano propuesto de niveles que incluya los niveles acabados y existentes en cada esquina de las estructuras propuestas y del lote; **iii)** Diseño de jardines y sistemas de iluminación que incluyan una ubicación de los árboles, arbustos y plantas existentes y de los que se proponen sembrar en relación con la ubicación de las estructuras existentes. Asimismo, se deberá indicar el número y voltaje de los sistemas de iluminación externos; **iv)** Indicación a escala de cada recinto; **v)** Indicación de elevaciones a escala, aberturas exteriores y el declive del techo. **vi)** Indicaciones de secciones de pared a escala y la altura de la edificación. **b) Solicitud de revisión arquitectónica para alteraciones y construcciones adicionales:** En caso de reparación o remodelación todo Condómino deberá presentar una solicitud de revisión arquitectónica para alteraciones y construcciones adicionales. Deberá presentarse dos juegos de planos que indiquen claramente lo que se está solicitando, con indicación exacta de la ubicación de las edificaciones existentes, de la edificación propuesta, los retiros, las elevaciones, y los planos constructivos. **c) Muestras de materiales de construcción:** Junto con la solicitud de revisión arquitectónica de una nueva construcción, alteraciones o construcciones adicionales. El Comité podrá discrecionalmente solicitar las muestras que considere necesarias y según las características con indicación de la marca, nombre, descripción y color. Asimismo deberá pagarse la correspondiente cuota de revisión. Se deberán incluir muestras del material que se usará para el techo y exteriores, así como cualquier otro material que tenga relevancia en el diseño de la casa. **d) Cambios a una construcción en proceso:** Si en el curso de una construcción surge la necesidad de realizar cambios a los planos aprobados, el Condómino deberá llenar una solicitud de revisión de unidad habitacional en proceso de construcción y deberá presentarla al Comité para su revisión y aprobación antes de implementar estos cambios. **e) Revisión por parte del Comité:** Para efectos de aprobar el diseño y construcción de nuevas edificaciones o remodelaciones a obras ya existentes, el Comité de Construcción deberá tomar en consideración en su análisis para autorizar y aprobar dichas obras los siguientes aspectos: **i)** La armonía que deberá tener la edificación que se construirá en relación con el ambiente que la rodea, con otras edificaciones previamente construidas, con el tipo de diseño arquitectónico propuesto para fachadas, techos, garajes y jardines, así como su impacto en áreas comunes y la vista de áreas desde y hacia la casa; **ii)** La relación de la escala y estructura entre la edificación propuesta y otras ya existentes y sobre el impacto visual en general; **iii)** La relación entre ventanas, puertas y espacios abiertos propuestos con las áreas sólidas

(tales como paredes); **iv)** La relación entre la forma del techo y el diseño en general; y **v)** La calidad del diseño en general de conformidad con la discrecionalidad del Comité. Asimismo, el Comité deberá aprobar el diseño del jardín y la instalación de accesorios para el jardín tales como astas para bandera, estatuas, fuentes, cercas y otros. El Comité podrá aprobar la solicitud definitiva de revisión arquitectónica cuando reúna la totalidad de los requisitos señalados por este Reglamento o solicitar cualquier documento o información adicional relacionada con la construcción de la obra. Al aprobar la solicitud definitiva, el Comité otorgará una aprobación de la construcción en la que autorizará al Condómino o constructor para iniciar los movimientos de tierras y la construcción dentro de un período de doce meses. Si la construcción no se inicia dentro de esos doce meses, la autorización se considerará expirada y el Condómino deberá iniciar de nuevo el proceso de revisión arquitectónica. El Comité también podrá aprobar la solicitud condicionándola a que se cumplan con los requisitos determinados por este órgano. Una vez que el Condómino cumpla con esos requisitos y los someta a conocimiento del Comité, éste podrá otorgar la aprobación de la construcción. Asimismo, el Comité podrá denegar solicitudes que no cumplan con los requisitos de este Reglamento o si, a discreción del Comité, el diseño propuesto no satisface los estándares arquitectónicos y estéticos del Condominio. Adicionalmente, el Comité podrá denegar una solicitud por cualquiera de las siguientes razones: información insuficiente para evaluar adecuadamente el diseño; elementos de diseño considerados deficientes o incompatibles en todo o en parte; concepto de diseño o tratamiento del mismo inapropiado. El Comité no podrá rechazar solicitudes debido a los elementos interiores de una unidad habitacional excepto en casos de que esos elementos afecten adversamente la apariencia exterior de la unidad habitacional. El Comité tendrá un plazo de treinta días naturales para resolver la solicitud de revisión arquitectónica planteada; en caso de que no resuelva en este plazo se tendrá por aprobada. **Artículo Setenta y Uno.- Cuota de revisión.** Las cuotas de revisión tanto para construcciones nuevas, como adicionales y alteraciones, serán fijadas discrecionalmente por el Comité y podrán variar con el transcurso del tiempo. Su modificación no tendrá que ser inscrita en el Registro Público como una variación del presente Reglamento; bastará con que la comunique el Comité al propietario al momento en que solicite la autorización para construir. Actualmente se debe cancelar la suma de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por concepto de cuota de revisión de la solicitud de revisión definitiva. La Asamblea de Propietarios fijará discrecionalmente los montos a cobrarse por concepto de cuota

de revisión de solicitudes conceptuales, preliminares y de alteraciones y reparaciones, sin embargo ésta no podrá ser inferior al monto indicado. La cuota de revisión deberá ser cancelada sin excepción por todos los Condóminos que presenten una solicitud de revisión arquitectónica. En el caso de que, por decisión del Comité, un Condómino tenga que modificar una solicitud de revisión arquitectónica y los planos respectivos, no será necesario que el Condómino pague de nuevo el monto correspondiente por cuota de revisión de la solicitud corregida. En el caso de que haya expirado el permiso de construcción debido a que transcurrieron más de doce meses desde su otorgamiento sin que se haya iniciado la construcción de las edificaciones aprobadas, el Condómino deberá repetir el proceso de revisión arquitectónica y pagar nuevamente la cuota de revisión que fije el Comité. Los planos aprobados por el Comité y que sean sometidos de nuevo a su consideración dentro del término de un año a partir de su aprobación, quedarán sujetos al pago de una cuota de revisión que fijará el Comité.

Artículo Setenta y Dos.- Proceso constructivo. a) Una vez aprobada la solicitud de revisión arquitectónica y antes de iniciar la construcción el Condómino debe cumplir con lo siguiente: i) El Condómino deberá hacer saber a la compañía constructora que contrate su responsabilidad de mantener las áreas públicas limpias de materiales de construcción, mezcla de concreto y que deberá comprometerse con la reparación de cualquier daño ocasionado a dichas áreas durante la construcción, así como a cumplir cualquier disposición ordenada por el Comité y/o el Administrador. ii) Previo al inicio de la construcción nueva o adicional o a la alteración se debe presentar al Comité de Construcción lo siguiente: Copia del permiso de construcción. El contrato firmado con la compañía constructora, el cual debe especificar plazo, seguros obligatorios y demás requisitos que deben cumplir dichas compañías. Carta de la compañía constructora donde acepta la responsabilidad por daños causados en las áreas públicas y zonas comunes, según se detalla en el punto i; además de cualquier documento de compromisos que requiera el Comité y/o el Administrador. Declaración de la compañía constructora de que conoce y acepta cada una de las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcción del Condominio. b) Obligaciones de las compañías constructoras: i) Solicitar su registro al Comité como compañías constructoras autorizadas para construir en el Condominio. Para tal efecto las compañías constructoras deberán cumplir con los requisitos que exija el Comité. ii) Registrar el nombre y número de cédula de los ingenieros que estarán a cargo de la obra y demás empleados de la compañía. Notificar de inmediato a la Administración del Condominio los cambios de personal. iii) Reportar el horario de trabajo en la caseta

de seguridad. **iv)** El personal deberá identificarse en la caseta de seguridad al ingresar al Condominio. Las listas de personal de cada compañía deberán mantenerse al día en la caseta de seguridad. **v)** El ingreso y retiro tanto de materiales como de maquinaria de construcción, deberá ser únicamente por la entrada de servicio correspondiente. Sin embargo deberá reportarse en la caseta de seguridad, el número de casa a la que va a entregar o retirar, así como el nombre de la compañía que construye. **vi)** Los materiales de construcción y desechos deberán ser almacenados dentro de la propiedad respectiva, no será permitida la invasión a propiedades vecinas o zonas comunes. Los desechos se deberán botar, almacenar o depositar en las áreas designados para ese fin y según las instrucciones del Comité y/o el Administrador. **vii)** Los materiales sobrantes de construcción deberán ser retirados periódicamente, no se permitirá por ningún motivo su acumulación en ninguna propiedad durante el proceso constructivo. **viii)** Las bodegas de almacenamiento de estos materiales deberán construirse según las especificaciones que deberán ser aprobadas por el Comité de Construcción. **ix)** No se pueden cortar o remover árboles que no hayan sido autorizados por el Comité y las autoridades respectivas. En caso de que se corten árboles sin las autorizaciones respectivas, deberán ser repuestos antes de la inspección final. **x)** Los trabajadores sólo podrán estacionar en la finca filial sobre la cual se desarrolla la construcción y no podrán emitir ruidos por radios, equipos de sonido o actividades que no sean de construcción; al efecto deberán acatar las disposiciones del Comité y/o el Administrador. **Artículo Setenta y Tres.- Proceso de inspección arquitectónica.** **a)** Toda construcción nueva queda sometida a cinco distintas inspecciones por parte del Comité, las que se describen a continuación: **i)** Inspección antes de iniciar la construcción: en esa inspección se debe confirmar la delimitación de la propiedad, verificar que la ubicación de la construcción propuesta respete las líneas de retiro, verificar cuáles son los árboles que se deberán cortar durante la construcción, determinar la condición del zacate y del cordón de caño de las áreas comunes y determinar la condición de las propiedades adyacentes. Una vez verificada satisfactoriamente esa inspección se hará visible el sello de la autorización de construcción. **ii)** Inspección de cimientos: durante esa inspección se verificará el cumplimiento de los planos de niveles y de corta de árboles, se verificará que los cimientos se hayan construido de conformidad con el plano aprobado y que se hayan respetado los retiros, se verificará que existan servicios sanitarios portátiles y un lugar adecuado para disponer de la basura. **iii)** Inspección de construcción: con esa inspección se revisarán todas las aberturas para ventanas y puertas para verificar que

cumplan con las ubicaciones y dimensiones aprobadas, se revisará la línea del techo y la ubicación de tragaluces y chimeneas, en caso de que los haya, se verificará el aseo y el orden en general de la construcción. **iv)** Inspección de pintura: en esta inspección se revisará que se hayan utilizado los colores aprobados en todos los componentes exteriores de la unidad habitacional y otras edificaciones incluyendo el techo, paredes exteriores, puertas, ventanas, y penetraciones en el techo. **v)** Inspección final: en esta inspección se debe revisar que el proceso de construcción haya terminado y que la unidad habitacional, otras edificaciones y los jardines estén contruidos de conformidad con los planos aprobados y con los cambios autorizados a esos planos, se debe verificar que cualquier daño a los cordones de caño, vegetación y propiedades adyacentes se hayan corregido, verificar que se hayan quitado todos los rótulos de la propiedad. El Comité de Construcción inspeccionará el apego del diseño de jardín construido al diseño de jardín aprobado y, en caso que no se ajuste, ordenará su modificación o podrá ejercer los medios legales para exigir el acatamiento de las disposiciones de este Reglamento y del Comité de Construcción.

b) Las alteraciones y construcciones adicionales estarán sometidas a tres inspecciones, que serán Inspección de Cimientos, Inspección de Construcción e Inspección Final, en las cuales se revisarán los puntos señalados en el apartado anterior. **c)** Es responsabilidad del Condómino coordinar con el Comité la realización de esas inspecciones, tanto para construcciones nuevas, como para alteraciones y construcciones adicionales, en el momento oportuno. El Comité sin previo aviso tendrá derecho a ingresar en cualquier momento a la finca filial para realizar cualquier inspección que considere conveniente. El incumplimiento a esas obligaciones podrá generar una orden de suspensión de obra y/o pérdida del depósito de construcción y/o el cobro de multas. Durante el proceso de construcción y el proceso de inspección el Comité podrá rendir informes en los cuales podrá ordenar que se realicen cambios a las construcciones, edificaciones o jardines que no se apeguen a la autorización otorgada o que contravengan las disposiciones de este Reglamento o del Comité. Después de realizar la inspección final, el Comité rendirá un informe final en el que indicará la conformidad de la construcción con la autorización otorgada y con el Reglamento, o en su caso, las variaciones que se hicieron al plan aprobado o las infracciones al presente Reglamento de Construcción, y señalará, consecuentemente, los cambios que debe hacer el Condómino a las construcciones, edificaciones y/o jardines, para lo cual fijará un plazo dentro del cual el Condómino debe cumplir con lo resuelto por el Comité. Si el Condómino no cumpliera con las instrucciones del Comité

quedará sujeto a las acciones legales que tome el Comité y la Administración del Condominio, incluidas entre ellas el pago de multas que se fijarán de conformidad con el Capítulo siguiente. El comité de construcción podrá notificar al Condómino sobre inspecciones adicionales en el transcurso de la obra a fin de determinar el cumplimiento de los aspectos aprobados u otros asuntos que lleguen a la consideración del Comité en relación con la construcción de una edificación.

CAPÍTULO QUINTO. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y REGIMEN SANCIONATORIO. Artículo Setenta y Cuatro.- De los diferentes tipos de

sanciones: El presente capítulo se encargará de determinar las sanciones en los supuestos de incumplimiento de las disposiciones del Reglamento de Administración y otro para el incumplimiento de las disposiciones del Reglamento de Construcción.

Artículo Setenta y Cinco.- Disputas entre Propietarios. En caso de que surgiera una disputa entre dos Propietarios, ya sean Propietarios o inquilinos, que se relacione a la aplicación o interpretación de la Ley o de este Reglamento, deberán acudir a la Administración la cual después de recibir los hechos y alegatos de ambas partes, resolverá la diferencia en un plazo no mayor de cinco días hábiles. Las medidas y disposiciones tomadas por la Administración serán obligatorias para todos los Propietarios o inquilinos. De conformidad con el artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la Administración o los propietarios que consideren lesionados sus derechos podrán plantear su reclamo ante la Autoridad Judicial dentro del plazo y por medio del proceso sumario establecido en el Código Procesal Civil.

Artículo Setenta y Seis.- De la Responsabilidad de los Propietarios. Todo Propietario será responsable de todos y cada uno de los actos lesivos del patrimonio privado o común del condominio o violatorios del presente reglamento, ejecutados por cualquier persona cuya presencia dentro del condominio pueda serle atribuida, por cualquier motivo. En todos los casos, el Propietario que ha incurrido en una falta, deberá restituir integralmente, el daño causado, tanto al condominio como al Propietario, si los hubiere. El propietario registral será el responsable directo ante la Asamblea de Propietarios y ante la Administración, de los actos y violaciones que ejecuten otros titulares de derechos dentro del Condominio, así como de las deudas por cuota de mantenimiento, servicios comunes y demás, según corresponda o esté contemplado en este Reglamento y la Ley. **Artículo Setenta y Siete- De los órganos disciplinarios y su competencia.** El Administrador constituirá el órgano disciplinario del condominio, siendo que en los casos de su competencia podrá requerir el apoyo del Comité de Construcción. Las infracciones al Reglamento serán conocidas por el

Administrador quien determinará, según la prueba recabada y su mejor criterio, la gravedad de la infracción y la imposición de una sanción de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento. Podrá también recurrir a la vía legal según corresponda. En todo lo no previsto en el presente Reglamento regirán las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Sin embargo, la sanción de desalojo debe ser tomada por la Asamblea de Propietarios con una votación de dos terceras partes de la totalidad de los Propietarios. **Artículo Setenta y Ocho.- Clasificación de las faltas al Reglamento del Administración.** Las faltas que cometan los Propietarios o sus dependientes contra cualesquiera normas prohibitivas, reguladoras, impositivas de obligaciones o de aquellas que establezcan requisitos de autorización por parte de cualesquiera órganos del condominio (salvo las constructivas que tienen su propia regulación) de conformidad con lo dispuesto por el artículo veintitrés de la Ley, se sancionarán así: **a)** prevención por escrito; **b)** sanción o multa que no podrá ser inferior a un salario mínimo ni mayor a diez salarios base según la gravedad de la falta y la reincidencia siendo el Administrador quien determinará la gravedad de la falta y, **c)** obligación de desalojo por parte del Propietario. **Artículo Setenta y Nueve.- Del procedimiento por incumplimientos al Reglamento de Administración:** Cualquier infracción a las disposiciones del Reglamento de Administración quedará sujeta al siguiente procedimiento: **a)** Cuando el Administrador constate una violación al Reglamento, deberán notificar por escrito al Propietario la existencia de la falta, así como de las medidas correctivas que debe tomar, y la sanción o multa pecuniaria aplicable. Se le concederá un plazo de diez días hábiles, que comenzarán a correr al día hábil siguiente al de notificación, para adoptar las medidas correctivas del caso y pagar la multa que hubiera sido fijada. **b)** Si el propietario considera que no le cabe responsabilidad, lo hará saber al Administrador mediante escrito razonado y sustentado dentro del plazo de diez días hábiles antes indicado. Si no se recibe contestación u objeción del propietario dentro de dicho término, la sanción fijada devendrá firme y ejecutable. **c)** Recibida la contestación u objeción, se señalará día y hora para realizar una audiencia para referirse al fondo del asunto y evacuar cualquier prueba ofrecida. **d)** Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de celebración de la audiencia, el Administrador procederá a resolver lo que corresponda, y en su caso imponerle una multa y a llevar a cabo las medidas correctivas pertinentes por lo cual se le cobrarán al Propietario los gastos incurridos. Para apoyar sus decisiones, el Administrador deberá preparar una resolución razonada. **e)** El Administrador requerirá al Propietario la ejecución de las medidas correctiva y el pago

de la multa la cual deberá ser cancelada por el Propietario en el plazo de cinco días hábiles siguientes a partir de su requerimiento. **f)** En caso de que el Propietario no haya pagado la multa dentro de los primeros cinco días hábiles, el Administrador cobrará la multa que haya sido impuesta al Propietario en la próxima mensualidad de la cuota de mantenimiento en la que se indicará su desglose. **g)** Aplicará al pago de las multas los mismos cargos por mora fijados en el presente reglamento para las cuotas de mantenimiento. **h)** En cuanto a las medidas correctivas, de no ser estas ejecutadas por el Propietario en el término indicado, podrá el Administrador ejecutarlas por si mismo cobrando el propietario los gastos en que debe incurrir para su ejecución más un veinte por ciento. **Artículo Ochenta.- Del procedimiento por incumplimientos al Reglamento de Construcción.** En el caso que se realice cualquier infracción a las disposiciones a las disposiciones contenidas en el Reglamento de Construcción llevadas a cabo durante el proceso de construcción quedará sujeta al siguiente procedimiento: **a)** Cuando el Administrador o el Comité de Construcción constaten una violación al Reglamento, deberán notificar por escrito al Condómino de la falta, así como de las medidas correctivas que debe tomar, y la sanción o multa pecuniaria aplicable en caso de incumplimiento, y se le concederá un plazo de diez días hábiles, que comenzarán a correr al día hábil siguiente al de notificación, para que se refiera a los hechos y aporte la prueba que considere necesaria. **b)** Si el propietario considera que no le cabe responsabilidad, lo hará saber al Administrador mediante escrito razonado y sustentado dentro del plazo de diez días hábiles antes indicado. Si no se recibe contestación u objeción del propietario dentro de dicho término, la sanción fijada devendrá firme y ejecutable. **c)** Recibida la contestación se señalará día y hora para realizar una audiencia para evacuar la prueba ofrecida, en la cual se establecerán las medidas correctivas pertinentes y se fijará un plazo para que el Condómino cumpla con las mismas. En caso de que no se reciba contestación del Propietario, se procederá a resolver lo que corresponda. **c)** Una vez transcurrido el plazo fijado en la audiencia y de no haberse cumplido con las medidas señaladas, el Administrador o el Comité de Construcción procederán a resolver lo que corresponda y en su caso imponerle una multa y a llevar a cabo las medidas correctivas pertinentes, incluidas el acceso a las fincas filiales y la realización de cualquier obra constructiva que discrecionalmente ordenen el Comité o el Administrador con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones del Reglamento de Construcción, por lo cual se le cobrarán al Condómino los gastos incurridos. El Comité por medio del Administrador requerirá el pago de la multa la cual deberá ser cancelada

por el Propietario en el plazo de cinco días hábiles siguientes a partir de su requerimiento. d) En caso de que el Propietario no haya pagado la multa dentro de los primeros cinco días hábiles, el Administrador cobrará la multa que haya sido impuesta al Propietario en la próxima mensualidad de la cuota de mantenimiento en la que se indicara su desglose. e) Aplicará al pago de las multas los mismos cargos por mora fijados en el presente reglamento para las cuotas de mantenimiento. F) En cuanto a las medidas correctivas, de no ser estas ejecutadas por el Propietario en el término indicado, podrá el Administrador ejecutarlas por sí mismo cobrando al propietario los gastos en que debe incurrir para su ejecución más un veinte por ciento. En caso de que el Propietario no cancele en el cobro de la cuota de mantenimiento los rubros indicados en el presente artículo y en el anterior el Administrador podrá acudir a la vía judicial de conformidad con el artículo veinte, veintitrés siguientes y concordantes de la ley, además de aquellos medios que la legislación común provea. **Artículo Ochenta y Uno.- De los Recursos.** Contra las resoluciones sancionatorias del Administrador, cabrán recursos de revocatoria. Este será conocido por el Administrador quien previo al dictado de su decisión, podrá solicitar la obtención de la prueba adicional que considere pertinente. Todo recurso deberá interponerse dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la decisión tomada por el Administrador. Toda gestión relacionada con un procedimiento sancionatorio, deberá hacerse por escrito. Igualmente, los órganos competentes deberán hacer constar sus decisiones por escrito. Toda notificación, se hará conforme ha sido establecido en este reglamento. **Artículo Ochenta y Dos. Sanciones y multas:** Se fijan tres tipos de sanciones atendiendo a la gravedad de la falta; faltas leves, faltas medias y faltas graves. A criterio del Administrador, cualquier falta regulada en este reglamento podrá ser sancionada con una multa inferior a la establecida en atención a la cuantía del daño sufrido y la buena disposición y colaboración del Propietario en proceder a su inmediata reparación. Las multas que se apliquen en virtud de una situación que implique una acción correctiva de parte del Propietario, por ejemplo, eliminar unas obras, restaurar o limpiar áreas comunes, obtener un permiso previo, se aplicarán de forma mensual acumulativa hasta el momento en que dicha situación haya sido totalmente reestablecida o corregida. Cualquier falta no contemplada expresamente en este Reglamento, será sancionada, en atención a la gravedad de la misma, con alguna de las sanciones ahora establecidas. **Son faltas leves:** Las faltas leves se sancionarán mediante prevención por escrito por no acarrear sanción pecuniaria. Las prevenciones por escrito podrán ser de tres tipos: **a)** aquellas mediante las cuales se

llama la atención sobre una actuación del Propietario, a efecto de que la misma no se repita en el futuro, **b)** aquellas mediante las cuales se conmina al Propietario a la realización de determinada actuación, **c)** aquellas que además fijan un plazo al Propietario para poner en regla o corregir una situación. Se considerarán como faltas leves la violación de las siguientes disposiciones del Reglamento: **i)** En cuanto a la iluminación interna de las fincas filiales provocar resplandores excesivos o deslumbramientos, dirigir el haz de luz a las propiedades vecinas, incluyendo zonas comunes. **ii)** Incumplir con la ubicación, número y voltaje de la iluminación externa, y cantidad de lúmenes máximos permitidos por el Comité de Construcción. **iii)** No conducir las líneas eléctricas, telefónicas, de comunicaciones, telecomunicaciones y otras desde la red general del Condominio hasta el tablero principal de la edificación en forma subterránea. **iv)** La no instalación subterránea del cableado a cualquier otra zona de la propiedad. **v)** Instalar líneas de cableado aéreo en la propiedad. **vi)** Instalar alumbrado aéreo en serie sobre árboles, partes descubiertas de las edificaciones, diques, bancas o cualesquiera otros sitios exteriores cuya utilización tienda a alumbrar grandes zonas del lugar. **vii)** Instalar en exteriores o en tendido aéreo el cableado del sistema de iluminación de las edificaciones que se construyan en la finca filial. **viii)** Aquellas sean sancionadas de esta forma según el Reglamento de Construcción. **Son faltas medias:** Las faltas medias se sancionarán mediante el sistema de multas a cargo del propietario y que se fijan entre un salario base y cinco salarios base. El Administrador fijará el monto de la multa que se le impondrá al propietario de acuerdo con la gravedad de la infracción tomando como referencia los denominados “salarios base”, según definidos en la Ley siete mil trescientos treinta y siete del cinco de mayo de mil novecientos noventa y tres y el presente reglamento. **Se sancionará con un salario base la violación o incumplimiento de las siguientes disposiciones del presente reglamento:** **a)** No informar al Administrador de cualquier hecho o acto que pudiera poner en peligro la conservación y seguridad de las cosas comunes. **b)** Circular dentro del Condominio a una velocidad superior a los veinte kilómetros por hora. **c)** Requerir a los empleados del Condominio que presten servicios personales, sin la previa autorización del Administrador o de manera distinta a la forma en que se llegue a reglamentar. **d)** Irrespetar las disposiciones de la Ley de Tránsito por Vías Públicas y Terrestres la cual será de acatamiento obligatorio por analogía. **e)** Llamar a las personas o guardas mediante la bocina del carro, o hacer un uso innecesario de la misma. **f)** Tender ropa, paños o bolsos, en las barandas o tapias que cerquen la piscina. Asimismo la misma multa aplica cuando se tienda ropa u objetos en terrazas,

ventanas o sitios que haga posible su observación desde el exterior de las casas de habitación. Se sancionará con dos salarios base la violación o incumplimiento de las siguientes disposiciones del presente reglamento: **a)** No acatar las disposiciones o los reglamentos que llegue a emitir el Administrador o la Asamblea de Condóminos. **b)** Utilizar incorrectamente y en desacuerdo a las indicaciones que al efecto dice el Administrador, los teléfonos de intercomunicación, línea de comunicación con la caseta de vigilancia, los sensores de humo, y las alarmas y sistemas de seguridad del Condominio. **c)** Arrojar objetos o basura en las áreas comunes o disponer de ella de manera distinta a lo establecido en el Reglamento o las disposiciones del Administrador. **d)** Estacionar cualquier tipo de vehículo frente a toda salida del Condominio, la entrada principal, estacionamientos en área privada o cualquier lugar que obstruya el estacionamiento correcto o circulación adecuada de los vehículos dentro del Condominio. **e)** Estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito con las salvedades indicadas en el artículo veintisiete y estacionar vehículos comerciales (entiéndase todos los vehículos con más de cuatro ruedas), equipo, botes, trailers, o cualquier tipo de vehículo recreacional en cualquier lugar del Condominio. **f)** Utilizar el agua de los tubos de áreas comunes para actividades privadas, tales como lavado de vehículos, o cualquier otra actividad diferente del riego, limpieza y mantenimiento de la zona común. **g)** Ingerir bebidas alcohólicas en áreas comunes ni hacer asados o fiestas salvo en las áreas especialmente designadas al efecto y siguiendo los procedimientos que al efecto establezca la administración. Se sancionará con tres salarios base la violación o incumplimiento de las siguientes disposiciones del presente reglamento: **a)** No proceder a la fumigación o exterminación de plagas en caso de que la finca filial se vea infestada de plagas. **b)** Realizar la contratación de servicios externos de fumigación, limpieza, vigilancia, y cualquier otro en los sin informar previamente al Administrador. **c)** Levantar, construir e instalar en las áreas privativas y comunes antenas, equipos electrónicos, equipos de comunicación o de cualquier otra clase que modifiquen de cualquier otra forma la fachada externa de la filial, antenas parabólicas de cualquier tipo, torres, antenas de televisión de VHF, UHF, por satélite, antenas de radio o telefónicas, pararrayos o estructuras metálicas en general, en áreas distintas a las específicamente diseñadas y destinadas dentro del Condominio y sin contar con la aprobación previa y por escrito de la Administración como del Comité de Construcción en los casos que así correspondan a criterio de la Administración. **e)** Usar las áreas verdes comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto. **f)** Bloquear u obstruir las calles de

acceso, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que se dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos, así como poner, vaciar o arrojar cualquier tipo de desechos, basura o materiales de cualquier naturaleza en esas áreas. **g)** Emitir cualquier tipo de ruido que afecte o moleste a los otros Propietarios. **h)** Producir ruido en las áreas comunes en el lapso de las veintidós horas hasta las ocho horas del día siguiente o en violación de las disposiciones que al efecto emita el Administrador. **i)** Arrojar objetos a los patios, zonas de vialidad, áreas comunes en general, así como quemar basura en el interior o exterior de las filiales o interrumpir con ella los lugares de acceso a una o más filiales o a la zona común. Incumplir las directrices de la administración sobre la disposición de desechos sólidos. No seguir los procesos de reciclaje que adopte la Administración ni adoptar las medidas sobre higiene, preservación ambiental y disposición de desechos que recomienden la Administración y/o las autoridades Municipales y de Salud. **j)** Mantener un uso privado de los parqueos para destinados para ser usados por visitas. **k)** Incumplir las disposiciones del artículo veintidós del presente Reglamento el cual regula los estacionamientos para visitas. Se sancionará con cuatro salarios base la violación o incumplimiento de las siguientes disposiciones del presente reglamento: **a)** Impedir el acceso del personal de las compañías de servicios o de personal del Condominio cuando sea solicitado por el Administrador del Condominio, para la instalación, revisión, inspección, alteración, sustitución, reparación y mantenimiento de los equipos y bienes destinados o relacionados con el suministro de los servicios y mantenimiento de las áreas comunes. **b)** Habiendo previamente sido prevenido por el Administrador, no efectuar en su propiedad y a su costa, con la premura solicitada, aquellas reparaciones cuya omisión o dilación pueda producir daños o incomodidades a los propietarios o a las áreas o cosas comunes. Si además el Administrador se viera obligado a reparar el daño además de la multa deberá cubrir los costos más un veinte por ciento del precio invertido por el Administrador. **c)** Depositar materiales, mercaderías, muebles y/u objetos en la finca filial y las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza, estética 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)** Permitir la operación o el funcionamiento de ningún instrumento musical u otro artefacto que produzca ruidos, así como de ningún artefacto que pueda ser escuchado fuera del edificio o el estacionamiento o que pueda emanar ondas electromagnéticas que afectan la recepción o transmisión de radio o televisión de y hacia el Condominio,

incluyendo las alarmas de los vehículos que se encuentren dentro del Condominio. **e)** Producir o permitir que se produzcan disturbios que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el Condominio. **f)** Utilizar ninguna rutas de acceso o salida distinta a las áreas comunes que conduce a la vía pública. **g)** Conservar aquellas mascotas a las que se ordenó ser sacadas del Condominio por incumplir el Artículo diecisiete del Reglamento del Condominio referente a “Las Mascotas”. **h)** Usar las zonas verdes 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, salvo en las áreas especialmente previstas al efecto. **i)** Ocasionar molestia, interferir, molestar o disturbar a cualquier otro de los propietarios, arrendatarios, ocupantes o la Administración del Condominio. Se sancionará con cinco salario base la violación o incumplimiento de las siguientes disposiciones del presente reglamento: **a)** Colocar en las áreas comunes o fincas filiales insignias, letreros, anuncios, publicidad, banderas de propaganda, toldos, chapas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del Condominio o la comodidad de los vecinos. **b)** Hacer oferta de negocio alguno en las áreas de estacionamiento del Condominio o Áreas Comunes ni distribuir volantes o cualquier otro material de propaganda en los automóviles estacionados en los estacionamientos del Condominio. **c)** Pintar o decorar las áreas de acceso, marcar, hacer cortes, clavar o atornillar o de ninguna manera destruir cualquier parte de las áreas comunes, o instalar filtros solares ni otro tipo de película en la superficie interior o exterior de las ventanas de la casa de habitación sin el consentimiento previo y por escrito del Comité de Construcción en los casos que corresponda a juicio del Administrador. **d)** Conducir sus negocios de forma que ocasionen molestia, interfieran, molesten o disturben a cualquier otro de los propietarios, arrendatarios, ocupantes o a la Administración del Condominio. **e)** Desarrollar actividades que comprometan la seguridad del Condominio. **f)** Realizar actos que implique daños o menoscabos, o que haga menos eficaz la utilización de los servicios y las instalaciones comunes. **g)** Facilitar llaves, controles maestros y demás facilidades de acceso a personas ajenas al Condominio. **h)** Usar las áreas comunes o las áreas de estacionamiento como habitación u hospedaje, ni para cocinar o preparar comida en áreas no autorizadas especialmente para ello sin el consentimiento previo y por escrito del Administrador. **i)** Aquellas que sean sancionadas de esta forma según el Reglamento de Construcción. Podrán imponerse estas sanciones de manera mensual a entera discreción del Administrador cuando se incumplan las disposiciones establecidas en este artículo. Son faltas

graves: Las faltas graves se sancionarán con seis salarios base y hasta diez salarios base y además con el desalojo, en los casos de así haberle resuelto la Asamblea de Propietarios. Se considerarán faltas graves la violación o falta de acatamiento de las siguientes disposiciones del Reglamento: **a)** Destinar o aceptar que se destine la finca filial a usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y a lo establecido en el Reglamento y planos constructivos. **b)** Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, toda clase de materiales explosivos, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar peligro o que produzcan emanaciones molestas. **c)** Utilizar las filiales de uso habitacional para un uso distinto al de residencia. **d)** Introducir modificaciones o reformas que afecten la conformación general del Condominio o sus fachadas sin contar con la autorización del Comité de Construcción y sus lineamientos, o cambiar la forma externa de las fachadas, o decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores, en forma o con colores distintos de los del Condominio. **e)** Construir en las Áreas Comunes. **f)** Disparar armas, o utilizar instrumentos punzo-cortantes en contra de la legislación aplicable. **g)** Techar, pavimentar o usar para actividades sociales o para la colocación de cualquier tipo de equipo las zonas verdes, sin contar con la autorización de la Asamblea de Propietarios por mayoría calificada. **h)** No mantener su filial cubierta por una póliza de seguros, que incluya al menos las coberturas de incendio, terremoto y daños a terceros. **i)** Aquellas que sean sancionadas de esta forma según el Reglamento de Construcción. Podrán imponerse estas sanciones de manera mensual a entera discreción del Administrador cuando se incumplan las disposiciones establecidas en este artículo. Podrá procederse de esta forma cuando el propietario de la filial habiendo sido notificado por el Administrador no corrija la falta cometida. **DISPOSICIONES FINALES GENERALES Y ACUERDOS: Artículo Ochenta y Tres.- De las Notificaciones:** Cualesquiera comunicación o notificación, que resulte necesario hacer a los Propietarios, la podrá hacer el Administrador por cualesquiera de los siguientes medios: a) mediante simple nota escrita entregada en la residencia del Propietario o en el casillero que tenga en el Condominio; b) mediante simple nota escrita entregada por cualesquiera de los guardas o funcionarios de la administración del condominio al Propietario; c) por anuncio público en la respectiva pizarra de información, con que cuente el condominio; d) por fax, correo electrónico o cualquier otro medio de similar naturaleza que se cree en el futuro y que el Propietario haya indicado a la Administración. **Artículo Ochenta y Cuatro.- Invalidez Parcial:** Si alguna parte de este Reglamento es declarada inválida o ilegal, la parte inválida o ilegal se tendrá por

no acordada y no será considerada parte de este Reglamento, pero la validez y legalidad de las restantes estipulaciones de este Reglamento no serán afectadas o limitadas por dicha omisión. En todo lo no previsto en el presente Reglamento regirán las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **Artículo Ochenta y Cinco.- Validez de los acuerdos:** a) Los acuerdos tomados por la Administración y Comisión de Construcción son vinculantes para todos los demás Propietarios de fincas filiales y se reserva el derecho de tomar bajo la vía de excepción, los acuerdos que afecten sólo a una ó más fincas. b) Las resoluciones de la Asamblea de Propietarios serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los Propietarios ausentes. c) Las infracciones a la Ley Reguladora de la Propiedad Horizontal en Condominio, a la Escritura Constitutiva, y al Reglamento del Condominio, serán conocidas por el Administrador quien determinará la gravedad de la infracción y la imposición de una sanción pecuniaria y su monto, debidamente establecido en este Reglamento y/o aprobado por la Asamblea, pudiendo de considerarlo necesario apoyarse en los criterios del Comité de Construcción para conflictos en su materia. Podrá también recurrir a la vía legal según corresponda. En todo lo no previsto en el presente Reglamento, para ello regirán las disposiciones de la Ley de la Propiedad Horizontal en Condominio y toda ley aplicable. **Artículo Ochenta y Seis.- De la extinción del condominio:** La extinción del régimen de propiedad horizontal, así como lo relativo a la destrucción y reconstrucción de la edificación, será regido por lo dispuesto en el Capítulo Séptimo de la Ley Reguladora de la Propiedad Horizontal en Condominio. Para acordar la disolución del régimen de propiedad horizontal, será preciso además que la convocatoria a la Asamblea así lo exprese. **Artículo Ochenta y Siete: De la modificación del presente reglamento:** Se requiere el voto unánime de todos los Propietarios para variar las cláusulas del presente Reglamento de Condominio y Administración. **HASTA AQUÍ EL REGLAMENTO AL CONDOMINIO RIVIERA.** En este acto, constituidos la totalidad de los propietarios en Asamblea General de Propietarios se prescinde del trámite de convocatoria previa y por unanimidad y en firme se aprueban los siguientes acuerdos: a) Tener por constituido el Condominio a que se refiere esta escritura y por aprobado el Reglamento del Condominio, Reglamento de Administración, Reglamento de Construcción y otros apartados; b) Nombrar en el cargo de Administrador a, por un plazo de dos años a partir de esta fecha y hasta que la Asamblea de Propietarios decida lo contrario de acuerdo con lo establecido en éste reglamento, en este acto acepta el cargo; c) El

manifestante acepta los nombramientos desde ya y mediante cartas que se agregan a los archivos del Condominio y entra en ejercicio de su cargo a partir del día en que este Reglamento sea registrado en el Registro Público. **d)** Se autoriza al Administrador a realizar las contrataciones necesarias de acuerdo con las atribuciones y potestades que el Reglamento le da, a la fase constructiva del proyecto y a las necesidades que se presenten. **e)** Nombrar en el cargo de miembros del Comité de Construcción a los señores Luis de Ezpeleta Aguilar, portador de la cédula....., Vanessa Jop Jiménez, portadora de la cédula de identidad número uno – novecientos uno – trescientos sesenta y seis y Jacqueline Brenes Martínez, portadora de la cédula de identidad número; por un plazo indefinido a partir de esta fecha y hasta que la Asamblea de Propietarios decida lo contrario de acuerdo con lo establecido en éste Reglamento. No habiendo otro asunto que tratar se aprueban y declaran firmes los acuerdos tomados. **Dicha afectación para efectos fiscales se valora en la suma de mil colones.** Leído lo escrito a los comparecientes, resultan conformes, manifiestan que lo aprueban y todos firmamos en la Ciudad de San José a las horas delde del dos mil diez.