



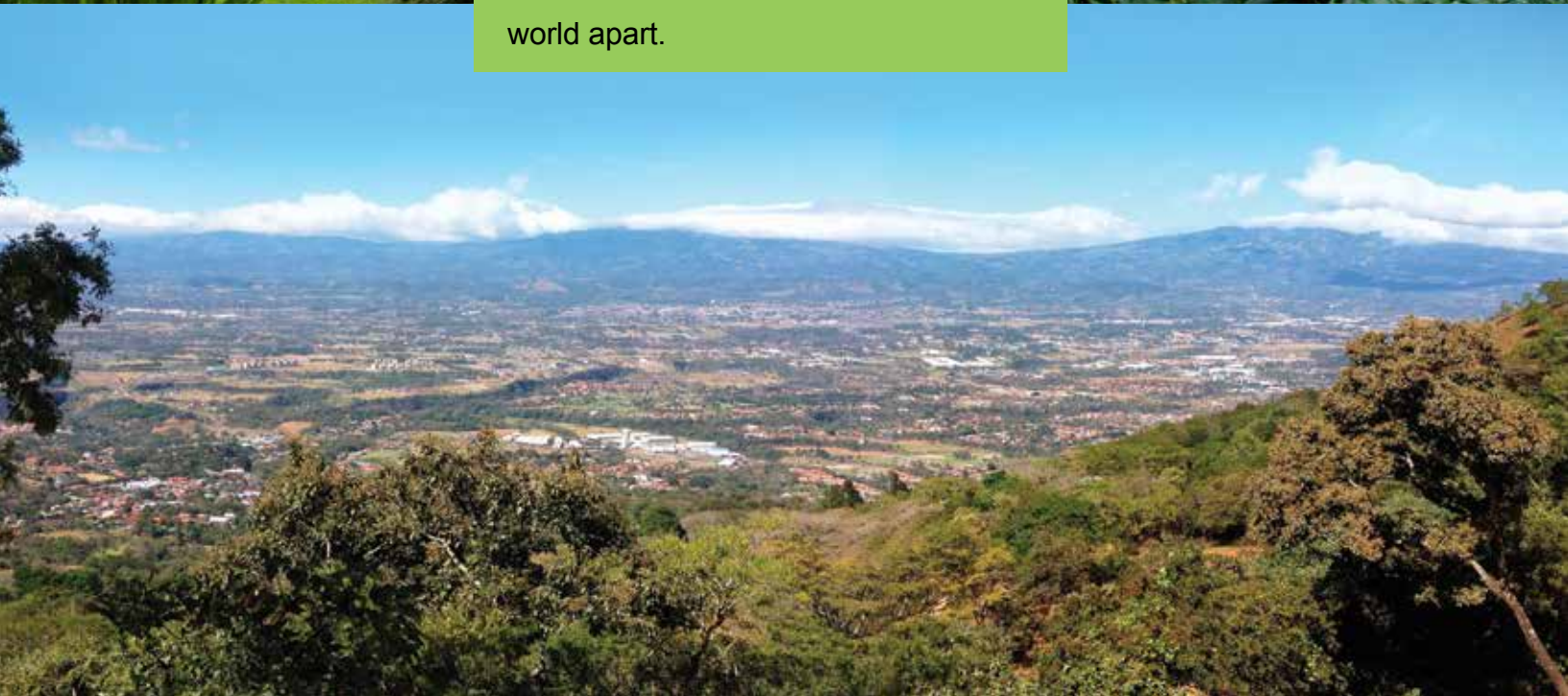
**Gracious living** | Eternal Spring  
Costa Rica

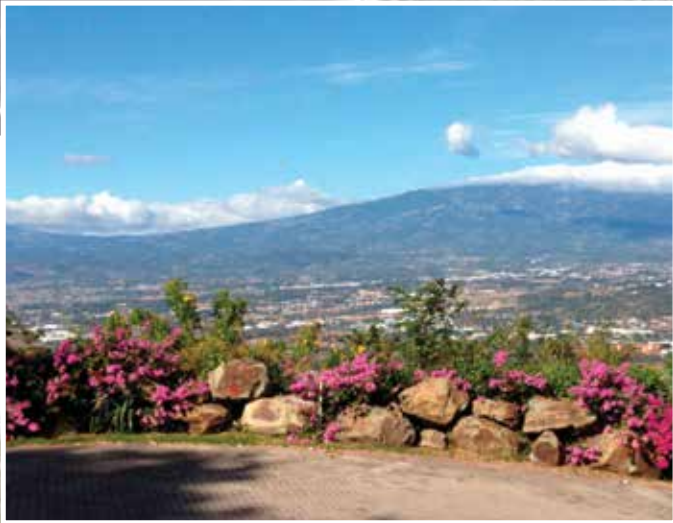


CONDOMINIO  
PARQUE  
MONTAÑA DEL SOL



Parque Montaña del Sol, is a gated private luxury community with large individual lots and magnificent homes among blooming trees and bushes, spectacular views overlooking Costa Rica's central valley and mountain ranges surrounded by a 20,000 acre nature reserve, located just 10 minutes from the conveniences of Santa Ana including some of the finest restaurants, shops, hospitals & clinics, commercial centers and office parks while feeling a world apart.





A private road offering fantastic views of the valley and beautifully landscaped, with many different plants that bloom at different times of the year, mark the acceses to the condominium.





As each lot measures over one half acre, and in some cases more, Montaña del Sol's residents enjoy the peace and quiet of a natural and beautiful surroundings, with the added benefits and peace of mind of a gated community.

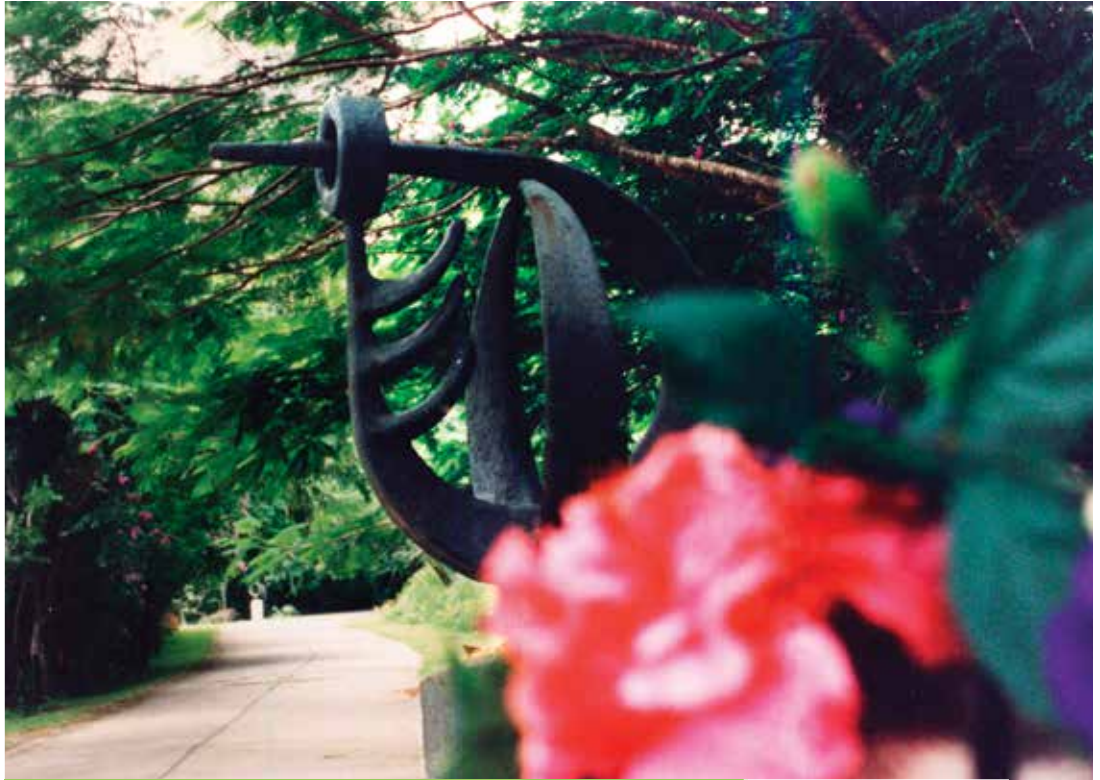






Houses in the mountain.  
Privacy is a privilege.





Modern bronze sculptures have been places strategically flanking the roads inside of Montaña del Sol making reference to the 160 species of birds registered in the area. Art and Nature enhancing each other in a spiritual way.



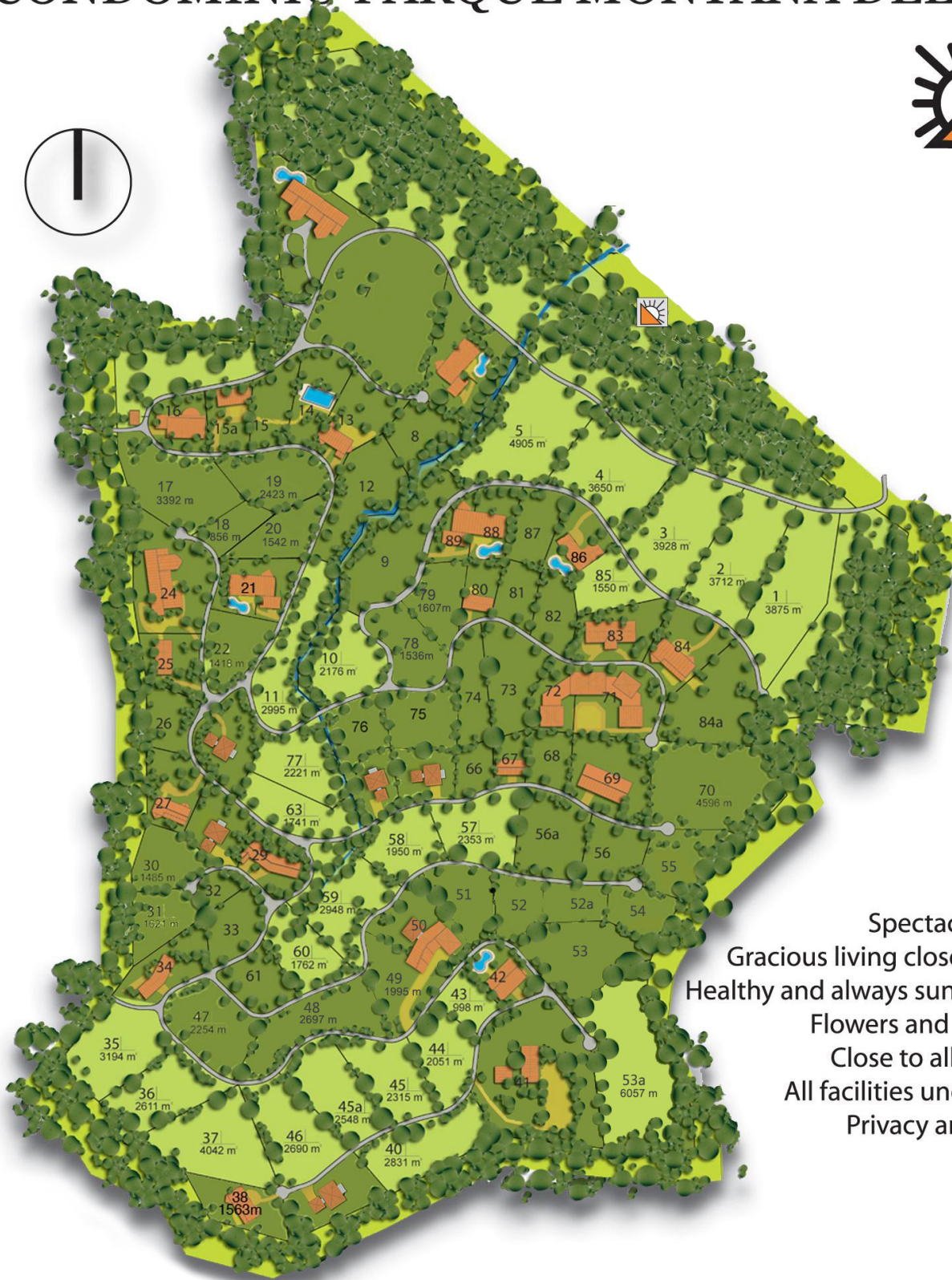


Great outdoors  
Amazing Interiors.





# CONDOMINIO PARQUE MONTAÑA DEL SOL



Spectacular views.  
Gracious living close to nature.  
Healthy and always sunny climate.  
Flowers and sculptures.  
Close to all amenities.  
All facilities underground.  
Privacy and security.

## REGLAMENTO ESPAÑOL

DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL NO. 3670 DEL CONDOMINIO SE REGIRÁ POR EL SIGUIENTE REGLAMENTO.

### DEFINICIONES:

A) EL NOMBRE DEL CONDOMINIO SERÁ: **PARQUE MONTAÑA DEL SOL** SUBTÍTULO: **COMPLEJO MONTAÑA MÁGICA**.

B) POR **LA LEY** SE ENTENDERÁ LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SUS REFORMAS; POR **REGLAMENTO** SE ENTENDERÁ EL PRESENTE REGLAMENTO; POR **LOTES** SE ENTENDERÁ AQUELLAS ÁREAS DEL CONDOMINIO CLARAMENTE MARCADAS EN LOS PLANOS QUE SE ADJUNTAN Y QUE CONSTITUYEN LAS ÁREAS PRIVADAS DEL MISMO; POR **ELEMENTOS COMUNES** SE ENTENDERÁ LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO; POR **PARCELA DEL CONDOMINIO** SE ENTENDERÁ EL LOTE EN CONJUNTO CON LA PARTE PROPORCIONAL QUE CORRESPONDE AL PROPIETARIO EN LOS ELEMENTOS O ÁREAS COMUNES; POR **PROPIETARIOS** SE ENTENDERÁ LOS DUEÑOS DE UNA PARCELA EN CONDOMINIO; POR **GASTOS COMUNES** SE ENTENDERÁ AQUELLOS QUE REQUIERAN LA ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO, A LOS CUALES LOS PROPIETARIOS ESTÁN OBLIGADOS A CONTRIBUIR PROPORCIONALMENTE; POR **CUOTA** SE ENTENDERÁ LA PARTE PROPORCIONAL EN LOS GASTOS COMUNES DICHO QUE ESTA OBLIGADO A CUBRIR CADA PROPIETARIO EN PROPORCIÓN AL VALOR DE QUE SU DERECHO TIENE EN EL CONJUNTO DEL CONDOMINIO; POR PROPIEDAD EN CONDOMINIO SE INCLUYE TODA TIERRA DESCRITA EN ESTA DECLARACIÓN, EN LA ESCRITURA PRINCIPAL QUE SE OTORGA, CON LAS MEJORAS Y DERECHOS QUE CORRESPONDEN; POR **HIPOTECA** INSTITUCIONAL SE ENTENDERÁ CUALQUIER CRÉDITO OTORGADO POR UN BANCO O INSTITUCIÓN DE CRÉDITO PARA LA COMPRA DE LOTES EN EL CONDOMINIO; POR **BALANCE FORESTAL** SE ENTIENDE EL EQUILIBRIO ENTRE CONSTRUCCIONES Y BOSQUES QUE DEBE MANTENERSE POR EL HECHO DE ENCONTRARSE UBICADO EL CONDOMINIO DENTRO DE UNA RESERVA FORESTAL; POR **BALANCE ESTÉTICO** SE ENTIENDE EL EQUILIBRIO ENTRE LAS EDIFICACIONES Y EL MEDIO NATURAL EN QUE SE CONSTRUYEN.

### CAPITULO PRIMERO. CAMPO DE APLICACIÓN.

**ARTICULO PRIMERO:** EL PRESENTE REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN SERÁ DE APLICACIÓN OBLIGATORIA PARA TODO PROPIETARIO O TITULAR DE DERECHOS REALES SOBRE EL CONDOMINIO, ARRENDATARIOS, SUBARRENDATARIOS O RESIDENTES DE LOS LOTES Y EDIFICACIONES DEL CONDOMINIO MONTAÑA MÁGICA , REGIDO BAJO LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONFORME A LOS TÉRMINOS DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DE DICHO CONDOMINIO.

### CAPITULO SEGUNDO. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

**ARTICULO SEGUNDO:** LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN QUE REGIRÁN EL CONDOMINIO SERÁN:

A) LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.

B) EL ADMINISTRADOR O ADMINISTRADORES.

### CAPITULO TERCERO. DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.

**ARTICULO TERCERO:** ESTARÁ CONSTITUIDA LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LOTES DEL CONDOMINIO.

**ARTICULO CUARTO:** EN EL CASO QUE UN LOTE PERTENECIERE A DIVERSAS PERSONAS EN CO-PROPIEDAD, O SOBRE EL MISMO HUBIEREN DERECHOS REALES DE USUFRUCTO, USO O SIMPLE POSESIÓN, TANTO LOS CO-PROPIETARIOS COMO LOS TITULARES DE DICHS DERECHOS REALES Y EL NUCLEO PROPIETARIO, DEBERÁN ESTAR REPRESENTADOS POR UNA SOLA PERSONA EN LAS ASAMBLEAS.

**ARTICULO QUINTO:** SE FACULTA LA REPRESENTACIÓN DE UNO O MAS PROPIETARIOS MEDIANTE PODER QUE DEBERÁ SER EXHIBIDO EN EL MOMENTO DE EFECTUARSE LA ASAMBLEA.

**ARTICULO SEXTO:** SON ATRIBUCIONES DE LAS ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS:

**A)** LA APROBACIÓN O DESAPROBACION, EN SU CASO, DEL PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS COMUNES DEL CONDOMINIO, PRESENTADO POR EL ADMINISTRADOR, Y QUE DEBERÁ DETERMINAR EN DETALLE LOS EGRESOS Y EL MONTO DE LAS PARTIDAS NECESARIAS PARA CUBRIRLOS.

**B)** SEÑALAR EL MONTO DE LAS CUOTAS QUE CADA PROPIETARIO DEBERÁ CUBRIR EN PROPORCIÓN AL PORCENTAJE DE SU LOTE, PARA SUFRAGAR GASTOS COMUNES, MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA, PAGO DE SEGUROS, ADMINISTRACIÓN Y FONDO DE RESERVAS.

**C)** NOMBRAR Y REMOVER AL ADMINISTRADOR, POR VOTACIÓN QUE REPRESENTE LA MAYORÍA SIMPLE DEL PORCENTAJE TOTAL DEL CONDOMINIO. CH) FIJAR EL MONTO QUE HA DE PERCIBIR EL ADMINISTRADOR.

**D)** CONOCER EL INFORME DEL ADMINISTRADOR Y LOS ESTADOS DE CUENTA QUE ESTE DEBE RENDIR.

**E)** AUTORIZAR REPARACIONES Y/O MEJORAS QUE SE HICIEREN EN LA EDIFICACIÓN O ÁREAS COMUNES.

**F)** AUTORIZAR LA AMPLIACIÓN DE ÁREAS COMUNES CON OTRAS NUEVAS,

**G)** CONTRATAR CON LA MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA O CON PARTICULARES, LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS GENERALES COMO LA RECOLECCIÓN DE BASURA, EL ALUMBRADO PUBLICO, LA REPARACIÓN DE CALLES Y ACCESOS, ETC.

**H)** APROBAR O DESAPROBAR LOS PLANOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN CUANTO A SUS ASPECTOS ESTÉTICOS EN ARAS DE MANTENER UNA CIERTA UNIFORMIDAD ENTRE LAS CONSTRUCCIONES Y UNA RELACIÓN ARMÓNICA CON EL CONTORNO (UN BALANCE ESTÉTICO)

**I)** TOMAR LAS MEDIDAS Y PROMULGAR LOS REGLAMENTOS NECESARIOS PARA CONSERVAR EL BALANCE FORESTAL DEL ÁREA DEL CONDOMINIO.

**J)** RESOLVER SOBRE LAS MATERIAS QUE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL PONE BAJO SU COMPETENCIA Y EN GENERAL, CONOCER Y DECIDIR EN TODOS AQUELLOS ASUNTOS DE INTERÉS COMÚN

PARA EL CONJUNTO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO, ACORDANDO LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA UNA ADECUADA UTILIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES.

**ARTICULO SÉTIMO:** LA ASAMBLEA SE REUNIRÁ POR LO MENOS UNA VEZ AL AÑO, MEDIANTE CONVOCATORIA QUE HARÁ EL ADMINISTRADOR POR MEDIO DE CARTA CERTIFICADA. O POR EL CONJUNTO DE PROPIETARIOS QUE REPRESENTA UN TERCIO DEL VALOR DEL CONDOMINIO POR LO MENOS, CONVOCADA EN LA MISMA FORMA. ESTA REUNIÓN SERÁ REALIZADA DENTRO DEL ÚLTIMO TRIMESTRE DE CADA AÑO, EN EL PROPIO CONDOMINIO O EN EL LUGAR QUE LA CONVOCATORIA DETERMINE, DENTRO DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN JOSÉ.

**ARTICULO OCTAVO:** EL QUÓRUM PARA REUNIR VALIDAMENTE LA ASAMBLEA EN PRIMERA CONVOCATORIA, ESTARÁ FORMADO POR QUIENES REPRESENTEN LOS VOTOS DE NO MENOS DE DOS TERCIOS DEL VALOR DEL CONDOMINIO, SEGÚN LA ESCRITURA CONSTITUTIVA; SI NO SE REUNE EL QUÓRUM, EN SEGUNDA CONVOCATORIA LO FORMARÁ EL CINCUENTA POR CIENTO DE ESE VALOR Y EN TERCERA CONVOCATORIA. BASTARÁ CUALQUIER NÚMERO DE ASISTENTES

**ARTICULO NOVENO:** LAS DIVERSAS CONVOCATORIAS PODRÁN HACERSE PARA EL MISMO DÍA, SIEMPRE QUE ESTÉN SEPARADAS, UNAS DE OTRAS, POR UN LAPSO DE UNA HORA CUANDO MENOS.

**ARTICULO DÉCIMO:** LOS ASUNTOS SE DECIDIRÁN POR MAYORÍA DE VOTOS PRESENTES, EXCEPTO EN CUANDO LA LEY DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL O ESTE REGLAMENTO DISPONGAN LO CONTRARIO.

**ARTICULO UNDÉCIMO:** EL VOTO DE CADA PROPIETARIO VARIA CONFORME AL PORCENTAJE O PROPORCIÓN QUE LE CORRESPONDA A SU FINCA FILIAL CONFORME AL CONJUNTO TOTAL DADO A ESTE EN LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**ARTICULO DUODÉCIMO:** DE LAS REUNIONES SE LEVANTARÁ UN ACTA EN EL LIBRO RESPECTIVO, EN LA QUE SE CONSIGNARÁN LOS ACUERDOS TOMADOS, Y QUE SERÁ FIRMADA POR LOS ASISTENTES.

#### **CAPITULO CUARTO. DEL ADMINISTRADOR.**

**ARTICULO DÉCIMO TERCERO:** EL NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR SE HARÁ PARA PERIODOS DE UN AÑO, PUDIENDO SER REELECTO. EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES, O INADECUADO CUMPLIMIENTO DE LAS MISMAS, SEGÚN CRITERIO DE LA ASAMBLEA, PODRÁ SER REMOVIDO DE SU CARGO, PREVIA AMONESTACIÓN ESCRITA, DEBIENDO MEDIAR ENTRE ESTA Y LA CAUSA DE INCUMPLIMIENTO O LA FALTA SEA DE TAL GRAVEDAD QUE HAGA INNECESARIA LA PREVIA AMONESTACIÓN.

**ARTICULO DECIMOCUARTO:** EL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR O ADMINISTRADORES PODRÁ RECAER TANTO EN PERSONAS FÍSICAS COMO JURÍDICAS, PROPIETARIOS O NO DENTRO DEL RÉGIMEN DEL CONDOMINIO.

**ARTICULO DECIMOQUINTO:** CORRESPONDERÁ AL ADMINISTRADOR:

- A) LA ATENCIÓN, CUIDADO Y VIGILANCIA DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES;
- B) LA ATENCIÓN Y OPERACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS GENERALES;
- C) TODOS LOS ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CONDOMINIO;

**CH)** LA RECAUDACIÓN DE LAS CUOTAS MENSUALES POR GASTOS COMUNES, SEGUROS, SERVICIOS MUNICIPALES, FONDO DE RESERVA E IMPUESTOS QUE CORRESPONDA A CADA PROPIETARIO,

**D)** VELAR PORQUE NO SE PERTURBE EN FORMA ALGUNA LA TRANQUILIDAD Y EL ORDEN QUE DEBE EXISTIR EN LOS RECINTOS DEL CONDOMINIO, ATENDIENDO A LOS CRITERIOS DE LA MORAL Y LAS BUENAS COSTUMBRES; **E)** ADOPTAR LAS MEDIDAS PERTINENTES CONTRA LAS PERTURBACIONES DEL ORDEN Y CONFORME A LAS DISPOSICIONES DEL ARTICULO TREINTA Y CUATRO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL;

**F)** EXPEDIR COMPROBANTES DE LAS CUOTAS CANCELADAS Y CERTIFICACIONES DE LAS SUMAS QUE LOS PROPIETARIOS ADEUDEN POR CONCEPTO DEL PAGO DE LAS CUOTAS QUE LES CORRESPONDE SATISFACER, QUE SERÁN TÍTULOS EJECUTIVOS SIEMPRE Y CUANDO ESTÉN REFRENDADAS POR UN CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO Y AUTENTICADAS POR UN ABOGADO;

**G)** EJECUTAR LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS;

**H)** VIGILAR Y DIRIGIR LOS TRABAJOS DE LOS EMPLEADOS QUE ATIENDAN LOS DIVERSOS SERVICIOS DEL CONDOMINIO, CUYO NOMBRAMIENTO Y REMOCIÓN SE HARÁ SUJETO A LA RATIFICACIÓN DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS;

**I)** MANTENER UNA CUENTA CORRIENTE EN LA QUE DEBERÁ DEPOSITAR LAS SUMAS QUE RECIBA CONFORME A LO QUE SE HA DICHO, DENTRO DE LAS SETENTA Y DOS HORAS SIGUIENTES A SU RECEPCIÓN Y GIRAR CONTRA ESA CUENTA HACIENDO TODO PAGO PARA ATENDER LAS EROGACIONES QUE DEMANDA LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO:

**J)** REALIZAR LAS REPARACIONES NECESARIAS DE LOS SERVICIOS CUANDO ESTOS SE INTERRUMPEN.

#### **CAPITULO QUINTO. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. OBLIGACIONES GENERALES.**

**ARTICULO DECIMOSEXTO:** LOS PROPIETARIOS DE LOTES DEL CONDOMINIO MONTAÑA MAGICA EN SU CARÁCTER DE PARTICIPANTES EN UN DESARROLLO PRIVADO, TIENEN CIERTAS OBLIGACIONES RECIPROCAS QUE DEBEN CEÑIRSE A DETERMINADAS REGLAMENTACIONES DE CONSTRUCCIÓN, CON EL PROPÓSITO DE MANTENER EL STATUS-QUO Y LAS CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS Y DE URBANISMO, ASÍ COMO EL BALANCE ESTÉTICO Y FORESTAL Y LA FUNCIONALIDAD DEL DESARROLLO EN CONJUNTO. POR LO TANTO, EN ESTE REGLAMENTO SE ESPECIFICAN CIERTOS FACTORES QUE SE CONSIDERAN DE IMPORTANCIA PARA ESTOS EFECTOS Y LOS PROPIETARIOS DE LOTES QUE DESEEN CONSTRUIR SUS RESIDENCIAS DEBERÁN CUMPLIR OTRO QUE EN CASOS ESPECÍFICOS FUERE NECESARIOS, Y/O QUE POSTERIORMENTE SE ACUERDE. CON LA ANUENCIA DE TODOS LOS CONDOMINIOS DE MONTAÑA MAGICA. LA ENTIDAD DESARROLLADA, DURANTE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN Y HASTA QUE SE CONSIDERE NECESARIO, SE RESERVA EL DERECHO DE SUPERVISIÓN POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DEL PRESENTE REGLAMENTO.

**ARTICULO DECIMOSÉPTIMO:** TODA RESIDENCIA QUE SE PRETENDA CONSTRUIR DEBERÁ SER PLANIFICADA A TRAVÉS DE UN PROFESIONAL Y FIRMA DE ARQUITECTURA O INGENIERÍA, REGISTRADA EN EL COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS, Y LOS PLANOS SOMETIDO A LA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.

**ARTICULO DECIMOCTAVO:** SOLO PODRÁN CONSTRUIRSE RESIDENCIAS DE UN MÁXIMO DE DOS PLANTAS, DÁNDOSE PREFERENCIA A LAS DE UNA PLANTA Y A LAS DE UNA PLANTA Y NIVELES MEDIOS. EL MATERIAL DE TECHADO DE TODAS LAS CASAS DEBERÁ SER **TEJA DE BARRO ROJO**.

**ARTICULO DECIMONOVENO:** DENTRO DE LAS NORMAS HABITUALES DE CONSTRUCCIÓN, SE ACEPTARAN MATERIALES ESTRUCTURALES Y DECORATIVOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y ESTÉTICAS ADECUADAS AL NIVEL Y FUNCIONALIDAD QUE LOS PROYECTISTAS DISEÑEN PARA MONTAÑA MAGICA.

**ARTICULO VIGÉSIMO:** DE ACUERDO AL ÁREA DE CADA LOTE, EN NINGÚN MOMENTO SE AUTORIZARA LA CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES QUE CUBRAN MAS DEL 50% DEL ÁREA TOTAL DE TERRENO. ESO SIGNIFICA QUE DEBERÁN EXISTIR ZONAS VERDES Y/ O LIBRES DE PROPORCIÓN NO MENOR AL 50% DE LA SUPERFICIE DEL LOTE.

**ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO:** TODAS LAS CONSTRUCCIONES DEBERÁN SER SEPARADAS DE LA CALLE A LA CUAL TENGAN FRENTE, UN MÍNIMO DE SIETE METROS CONTADOS DESDE EL LIMITE DE LA PROPIEDAD, SALVO CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES DE CONFORMACIÓN DE LOTES QUE HICIERON IMPOSIBLE EL CUMPLIMIENTO DE ESTE REQUISITO, CASOS EN LOS CUALES LA COMPAÑÍA DESARROLLADORA SE RESERVA EL DERECHO DE AUTORIZAR UN CAMBIO DEL MÍNIMO DE METROS ESTABLECIDO.

**ARTICULO VIGESIMOSEGUNDO:** NO SERÁ PERMITIDA LA CONSTRUCCIÓN DE CERCAS, BARDAS, PAREDES O DE CUALQUIER OTRO ELEMENTO EN LOS LINDEROS DE LOS LOTES, CON EL FIN DE PERMITIR A TODOS EL DESARROLLO Y ACENTUAR EL CONCEPTO DE MONTAÑA MAGICA. ADEMÁS, SE DEBE DEJAR UNA DISTANCIA MÍNIMA DE TRES METROS ENTRE LA COLINDANCIA LATERAL Y LA CONSTRUCCIÓN.

**ARTICULO VIGESIMOTERCERO:** LOS PROPIETARIOS DE LOTES QUEDARAN OBLIGADOS AL PAGO DE LOS SERVICIOS DE AGUA, RECOLECCIÓN DE BASURAS, TELÉFONO, ETC. DE ACUERDO A LOS COSTOS DE CADA UNO DE LOS SERVICIOS QUE PRESTE DIRECTAMENTE LA COMPAÑÍA DESARROLLADORA Y/O LA FACTURACIÓN DEL CONSUMO DE LAS EMPRESAS ESTATALES O EVENTUALMENTE LA MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA. RESPECTO AL SUMINISTRO DE LA FUERZA ELÉCTRICA REGIRÁN LOS SIGUIENTES PUNTOS: 1) EL MANTENIMIENTO DE LA RED ELÉCTRICA INTERNA SUBTERRÁNEA QUEDARA A CARGO DEL CONDOMINIO. 2) (OBSERVACIÓN LOS PUNTOS 2. Y 3. FUERON CAMBIADOS) LA COMPAÑÍA NACIONAL DE FUERZA Y LUZ ESTA AUTORIZADA DE INSTALAR MEDIDORES EN LOS BANCOS CORRESPONDIENTES, DE DARLES LECTURA Y COBRAR DIRECTAMENTE AL PROPIETARIO CORRESPONDIENTE. 3) CADA USUARIO PAGARA EL COSTO DE LA EXTENSIÓN RESPECTIVA DEL BANCO DE MEDIDORES MAS CERCAÑO A SU LOTE.

**ARTICULO VIGESIMOCUARTO:** UNA VEZ LA EMPRESA DESARROLLADORA ENTREGUE TOTALMENTE TERMINADAS LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE CADA UNA DE LAS SECCIONES DEL DESARROLLO, LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE CALLES, REDES DE AGUAS PLUVIALES, AGUAS NEGRAS, AGUA POTABLE, ALUMBRADO ETC. QUEDARAN A CARGO DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES EN PROPORCIÓN, BAJO EL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN QUE SE ESTABLEZCA PARA TAL EFECTO.

**ARTICULO VIGESIMOQUINTO:** A MAS DE LOS TRAMITES REGLAMENTARIOS DE LA LEY DE URBANISMO ANTE LAS ENTIDADES OFICIALES; LOS PROPIETARIOS DE LOTES QUE DESEEN CONSTRUIR, DEBERÁN SOMETER ANTEPROYECTOS Y LUEGO LOS PLANOS TERMINADOS A LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS PARA SU VISTOBUENO Y/O OBJECIONES O RECOMENDACIONES, NO PUDIENDO ADELANTAR CONSTRUCCIONES SIN LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ASAMBLEA. A SU VEZ, ESTA SE RESERVA EL DERECHO DE EJERCER LA SUPERVISIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE ESTE REGLAMENTO.

**ARTICULO VIGESIMOSEXTO:** LOS PROPIETARIOS DE LOTES SOLO PODRÁN UTILIZAR LOS TERRENOS Y REALIZAR CONSTRUCCIONES PARA USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA.

**ARTICULO VIGESIMOSÉPTIMO:** MIENTRAS NO EXISTA CONSTRUCCIÓN, LOS PROPIETARIOS DE LOS LOTES DEBERÁN MANTENER LOS INMUEBLES EN CONDICIONES DE LIMPIEZA ADECUADAS Y EFECTUAR CORTES PERIÓDICOS DE LA VEGETACIÓN A FIN DE MANTENER LOS TERRENOS EN CONDICIONES NORMALES DE HIGIENE Y ESTÉTICA.

**ARTICULO VIGESIMOSÉPTIMO BIS:** SOLAMENTE SE PUEDEN CORTAR ARBOLES CON AUTORIZACIÓN SIEMPRE Y CUANDO SEAN REEMPLAZADOS.

**VIGESIMOCTAVO:** LOS PROPIETARIOS PODRÁN ENAJENAR, GRAVAR O ARRENDAR SUS DERECHOS DE PROPIEDAD. LOS ADQUIRIENTES DE ESOS DERECHOS ESTARÁN OBLIGADOS A RESPETAR EL DESTINO GENERAL DEL CONDOMINIO Y EN PARTICULAR EL DE CADA EDIFICACIÓN, DEBIENDO SUJETARSE EL PRESENTE REGLAMENTO Y POSTERIORES MODIFICACIONES EN TODOS SUS EXTREMOS.

**ARTICULO VIGESIMONOVENO:** TODO PROPIETARIO ESTA EN LA OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR AL FONDO DE RESERVA PROPORCIONALMENTE AL TAMAÑO DE SU LOTE, A LOS GASTOS COMUNES DE LA ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO, A LOS GASTOS DE SEGUROS Y A LOS IMPUESTOS CUANDO PROCEDA. LAS CUOTAS NO CUBIERTAS PUNTUALMENTE HARÁN INCURRIR AL PROPIETARIO EN EL PAGO DE UNA CLÁUSULA PENAL EQUIVALENTE AL DOS POR CIENTO MENSUAL SOBRE EL MONTO DE LO ADEUDADO, POR EL TIEMPO DE ATRASO. LAS CUOTAS CON INDICACIÓN DE CADA PARTIDA , SE PAGARAN MENSUALMENTE.

**ARTICULO TREINTA:** LOS PROPIETARIOS PODRÁN ESTABLECER A SU COSTA, SERVICIOS PARA USO EXCLUSIVO, SIEMPRE QUE NO PERJUDIQUEN NI INTERFIERAN CON LOS DEMÁS PROPIETARIOS, NI ELLO SUPONGA EL USO DE SERVICIOS COMUNES, CON DETRIMENTO DE LOS DERECHOS DE LOS OTROS CONDOMINIOS. DEBERÁN USAR SU PROPIEDAD DE ACUERDO CON EL DESTINO DE LA MISMA, Y NO PODRÁN DESTINARLA A OTROS OBJETIVOS QUE LOS CONVENIDOS EXPRESAMENTE.

**ARTICULO TREINTA Y UNO:** TODO PROPIETARIO TIENE LA OBLIGACIÓN DE EJECUTAR EN SU PROPIEDAD, Y A SU COSTA, CON LA PREMURA QUE EL CASO REQUIERA, AQUELLAS REPARACIONES URGENTES CUYA OMISIÓN O DILACIÓN PUEDA PRODUCIR DAÑOS O DIFICULTADES A LAS DEMÁS EDIFICACIONES O RESIDENCIAS VECINAS, O A LA ESTRUCTURA, SOLIDEZ O SEGURIDAD GENERAL. EN CASO DE NO HACERLO ASÍ, SERÁ RESPONSABLE POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS.

**ARTICULO TREINTA Y DOS:** PARA EFECTUAR MODIFICACIONES EN SU CONSTRUCCIÓN, EL PROPIETARIO DE LA MISMA DEBERÁ NOTIFICAR ESA INTENCIÓN AL ADMINISTRADOR, Y OBTENER LA APROBACIÓN DEL ARQUITECTO O INGENIERO DESIGNADO, QUIEN VELARA POR QUE NO SEAN AFECTADAS LAS ESTRUCTURAS, FACHADAS, INSTALACIONES, SERVICIOS, ACCESOS, CIRCULACIONES, BALANCE ESTÉTICO Y ECOLÓGICO Y OTRAS COMPONENTES DEL CONDOMINIO.

**ARTICULO TREINTA Y TRES:** LOS PROPIETARIOS DEBERÁN CONTRIBUIR, COMO PARTE DE LA CUOTA MENSUAL PARA GASTOS COMUNES, CON UNA CANTIDAD QUE FIJARA LA ASAMBLEA, CON EL FIN DE ESTABLECER UNA PARTIDA QUE SERÁ DESTINADA A PINTAR LA FACHADA DE LAS EDIFICACIONES CADA DOS AÑOS.

**ARTICULO TREINTA Y CUATRO:** LOS PROPIETARIOS DEBERÁN ABSTENERSE DE TODO ACTO QUE IMPIDA O HAGA MENOS EFICAZ LA UTILIZACIÓN DE LOS SERVICIOS Y LAS INSTALACIONES COMUNES , COMO POR EJEMPLO EL PARQUEO DE AUTOMÓVILES U OTROS VEHÍCULOS EN LUGARES QUE NO CORRESPONDE.

**TREINTA Y CUATRO BIS:** LOS CAMIONES DE CARGA QUE TRAEN MATERIALES AL CONDOMINIO SERÁN RESTRINGIDOS EN SU CARGA DE TAL MANERA QUE NO DAÑEN LOS CAMINOS DE ACCESO Y EL CONDOMINIO MISMO.

**ARTICULO TREINTA Y CINCO:** NO PODRÁN LOS PROPIETARIOS CAMBIAR LA FORMA EXTERNA DE LAS FACHADAS, NI DECORAR LAS PAREDES, PUERTAS O VENTANAS EXTERIORES, EN FORMA O CON COLORES DISTINTOS DE LOS DEL CONJUNTO. QUIEN DESEARE COLOCAR REJAS PROTECTORAS EN LAS PUERTAS O VENTANAS EXTERIORES, EN FORMA O CON COLORES DISTINTOS DE LOS DEL CONJUNTO DEBERÁN HACERLO EN EL LADO INTERIOR DE SU CASA, O SEA, DENTRO DE LA MISMA.

**ARTICULO TREINTA Y SEIS:** EL PROPIETARIO NO PODRÁ DEDICAR SU CASA A DISTINTA FINALIDAD DE LA HABITACIONAL Y COMO CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE TIPO CONTRACTUAL CONTRAIDA AL MOMENTO DE LA PROMESA DE ADQUISICIÓN DE SU PROPIEDAD, SE COMPROMETE A ACEPTAR LA REGULACIÓN QUE CON MIRAS A LA MAYOR UTILIDAD DE TODOS LOS PROPIETARIOS HAGA LA ASAMBLEA DE ESTOS, POR ACUERDO QUE PRESENTE LAS DOS TERCERAS PARTES DEL VALOR TOTAL DE LOS LOTES. CON IGUAL VOTACIÓN PODRÁ VARIARSE EL ACUERDO SI LAS CIRCUNSTANCIAS LO AMERITAN , A JUICIO DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS Y REQUERIMIENTO DEL INTERESADO.

**ARTICULO TREINTA Y SIETE:** LOS PROPIETARIOS ESTÁN OBLIGADOS A PERMITIR LA EJECUCIÓN DE TRABAJOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS COMUNES.

**ARTICULO TREINTA Y OCHO:** EN CASO DE QUE EL PROPIETARIO DECIDA VENDER, DAR EN ARRENDAMIENTO, CONSTITUIR DERECHOS REALES SOBRE SU PROPIEDAD O CEDER SU POSESIÓN EN ALGUNA FORMA, ESTARÁ OBLIGADO A COMUNICARLO AL ADMINISTRADOR . LO MISMO HARÁ EL ARRENDATARIO EN CASO DE SUBARRENDAMIENTO. EL NUEVO PROPIETARIO, ARRENDATARIO, Y/O SUBARRENDATARIO, DEBERÁ ACEPTAR LAS REGULACIONES QUE SE DERIVAN DEL PRESENTE REGLAMENTO.

**ARTICULO TREINTA Y NUEVE:** EL ARRENDAMIENTO, SUBARRENDAMIENTO O CESIÓN DE DERECHOS DE UNA CASA NO EXIME AL PROPIETARIO DEL CUMPLIMIENTO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES QUE LE IMPONE LA LEY, LA ESCRITURA CONSTITUTIVA Y ESTE REGLAMENTO.

**ARTICULO CUARENTA:** QUEDA PROHIBIDO TODO RUIDO MOLESTO EN EL LAPSO DE TIEMPO QUE VA DE LAS DIEZ DE LA NOCHE A LAS SEIS DE LA MAÑANA, COMO TAMBIÉN LA TENENCIA DE ANIMALES RUIDOSOS ADEMÁS ES ESTRICTAMENTE PROHIBIDO DE SOLTARLOS FUERA DE LA CASA CON TAL QUE NO CAUSAN MOLESTIA ALGUNA..

**CAPITULO SEXTO.** DISPOSICIONES FINANCIERAS:

**ARTICULO CUARENTA Y UNO:** COMO SE HA INDICADO , ADEMÁS DE LAS SUMAS RELACIONADAS CON EL PAGO DE ATENCIÓN DE GASTOS COMUNES, IMPUESTOS Y SEGUROS , LOS PROPIETARIOS DEBERÁN CUBRIR PROPORCIONALMENTE A SU DERECHO, UNA SUMA MENSUAL DESTINADA AL FONDO DE RESERVA PARA GASTOS IMPREVISTOS EN LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO; ESTA SUMA SERÁ DE CINCO A DIEZ MIL COLONES, CESARA EL PAGO CUANDO ALCANCE LOS DIEZ MIL COLONES Y SE REINICIARA CUANDO BAJE DE CINCO MIL COLONES.



**ARTICULO CUARENTA Y DOS:** EL ADMINISTRADOR GESTIONARA ANTE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES LA APERTURA DE CUENTAS INDEPENDIENTES PARA CADA PROPIETARIO EN CUANTO AL PAGO DE IMPUESTOS NACIONALES Y MUNICIPALES, SIEMPRE QUE ELLO SEA POSIBLE. DE OTRO MODO, CADA PROPIETARIO DEBERÁ PAGAR LA PARTE PROPORCIONAL DE LOS IMPUESTOS, PUNTUALMENTE.

**ARTICULO CUARENTA Y TRES:** AL ELABORAR EL PRESUPUESTO ANUAL DEL CONDOMINIO, SE FIJARA LA REMUNERACIÓN QUE CORRESPONDERÁ MENSUALMENTE AL ADMINISTRADOR Y EMPLEADOS DEL CONDOMINIO. **ARTICULO CUARENTA Y CUATRO:** EL PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS E EGRESOS SE CONFECCIONARA ASIGNANDO A CADA PROPIETARIO SU CONTRIBUCIÓN CONFORME AL PORCENTAJE QUE LE CORRESPONDA DE ACUERDO A LA PROPORCIÓN DE SU LOTE. EN CASO DE QUE LAS SUMAS FIJADAS NO FUEREN SUFICIENTES PARA CUBRIR LOS GASTOS, Y SI HUBIERE DÉFICIT, LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS ADOPTARA LAS MEDIDAS LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA RESOLVER EL PROBLEMA.

**CAPITULO SÉTIMO.- DE LAS SANCIONES:**

**ARTICULO CUARENTA Y CINCO:** LAS FALTAS COMETIDAS POR LOS PROPIETARIOS O POR QUIENES DE ELLOS DERIVEN SUS DERECHOS, SERÁN SANCIONADOS CONFORME A LAS INDICACIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO.

**ARTICULO CUARENTA Y SEIS:** CUANDO UN PROPIETARIO COMETIERE ESAS INFRACCIONES, HUBIERE DERIVADO SU DERECHO DE PROPIETARIO, SE INFORMARA A ESTE PARA QUE DE INMEDIATO SOLUCIONE EL PROBLEMA. DE NO LOGRARLO, ADOPTARA LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS LAS MEDIDAS INDICADAS.

**CAPITULO OCTAVO.** LA EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO DESTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO, SE REGIRÁ POR LO DISPUESTO EN EL CAPITULO SÉTIMO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**CAPITULO NOVENO.** APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN

**ARTICULO CUARENTA Y OCHO:** PARA SU PLENA VALIDEZ, INICIALMENTE ESTE REGLAMENTO HA DE SER APROBADO POR UNA MAYORÍA QUE REPRESENTA LAS DOS TERCERAS PARTES DEL VALOR TOTAL DEL CONDOMINIO. CON POSTERIORIDAD, SOLO PODRÁ MODIFICARSE POR ACUERDO CONFORME AL NUMERO DE VOTOS QUE FIJA LA LEY.