

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION Y ÓRGANOS DEL “CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS SOL DEL OESTE”

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1: Nombre

El Condominio se denomina “Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Sol del Oeste”.

Artículo 2: Campo de Aplicación

El presente Reglamento regula lo siguiente:

1. La conformación y administración del Condominio.
2. Las relaciones entre Condóminos, 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, Visitante, empresas constructoras, cuadrillas de construcción y, en general, para cualquier ocupante de las Fincas Filiales del Condominio.

Artículo 3: Definiciones

Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los significados que aquí se les asignan cuando los mismos aparezcan en mayúscula, sea en singular o en plural:

1. Administrador: El Administrador del Condominio.
2. Área Común: Las zonas verdes, zonas recreativas, accesos, parques, juegos infantiles, servidumbres y otras áreas fuera de las Fincas Filiales, cuya descripción corresponde a la contenida en la Escritura Constitutiva y a los planos depositados ante el Registro Público, Sección Propiedad Horizontal.
3. Arrendatario: Persona que alquila o arrienda una Casa en una Finca Filial.
4. Asamblea: Asamblea General.
5. Bien Común: Obras, estructuras o activos de las Áreas Comunes.
6. Comisión: Comisión de Construcción.
7. Cuota: Cuota mensual de mantenimiento que debe pagar todos los Propietarios, aprobada por la Asamblea. La Cuota, para efectos del presente Reglamento, incluye cualquier Cuota Extraordinaria y Fondo de Reserva establecido por la Asamblea y cobrado por el Administrador.
8. Junta: Junta Directiva.
9. Condominio: Es el condominio que mediante la presente Escritura Constitutiva se constituye, el cual es un condominio horizontal residencial, que consta del área privativa con la cantidad de Fincas Filiales correspondientes y sus respectivas Área Común, donde cada Condómino es Propietario exclusivo del área privativa comprendida en su Finca Filial y que incluye la edificación construida sobre él y es copropietario de las Área Común.
10. Desarrollador: 3-101-541829 S.A.
11. Escritura Constitutiva: La escritura de constitución del Condominio.
12. Finca Filial: Unidad privativa de propiedad dentro de un Condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.
13. Finca Matriz: Inmueble que da origen al Condominio.

14. Ley: La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número siete mil novecientos treinta y tres, del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve, y las modificaciones que haya tenido y que pueda tener por parte de las instancias gubernamentales respectivas. Además, otras leyes y Reglamentos de interés directo para el Condominio como lo son el Código Urbano, el Reglamento de Construcción y el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que es el Decreto Treinta y Dos Mil Trescientos Tres de dos de marzo de dos mil cinco.
15. Finca Filial No Vendida: Aquella Finca Filial individualizada propiedad del Desarrollador.
16. Mayoría Simple: El cincuenta por ciento más uno del total de votos emitidos.
17. Mejora o Mejora Útil: Todo el gasto normal de mantenimiento preventivo y correctivo a la infraestructura, maquinaria y equipo propiedad del Condominio.
18. Mejora Necesaria: Toda inversión en infraestructura, maquinaria y equipo que requiera el Condominio.
19. Propiedad Común: Área Común.
20. Propietario: La persona física o jurídica que es propietario de una Finca Filial en el Condominio.
21. Reglamento: El Reglamento de Condominio, el Reglamento y Órganos de Administración, el Reglamento de Operación y Convivencia, el Reglamento de Áreas Sociales y Recreativas, el Reglamento de Construcción y otros reglamentos que fuesen aprobados por la Asamblea.
22. Residencial: Zona destinada a Casas.
23. Residente: Todo Propietario o Arrendatario que habita en el Condominio.
24. Casa: Espacio arquitectónico desarrollado para cubrir las necesidades de un solo núcleo familiar donde no existe restricción física para que haya intercomunicación interna y externa entre todos los espacios habitables y no habitables. Como ejemplos prácticos de que una construcción constituye una sola Casa se tiene: un solo medidor de electricidad y uno de agua, un único acceso peatonal y vehicular, una cocina principal y una única zona de servicio constituida por lavandería y cuarto de servicio.
25. Visitante: Persona presente en el Condominio, bajo la responsabilidad de un Propietario o Residente.

Artículo 4: Los Reglamentos

El Reglamento y Órganos de Administración, así como el Reglamento de Condominio únicamente podrán ser modificados por el cien por ciento de los votos de la Asamblea, de acuerdo con lo estipulado en el artículo veintisiete y treinta y cuatro de la Ley. La Asamblea podrá dictar otros reglamentos relacionados a aspectos constructivos, así como los necesarios para la convivencia y el uso de las áreas sociales y recreativas, y cualquier otro necesario para la correcta operación, administración, desarrollo y convivencia dentro del Condominio, los cuales podrán ser aprobados o modificados por la Asamblea por Mayoría Simple. Para efectos de interpretación y aplicación práctica, el presente Reglamento se subdivide en siete capítulos cuyos títulos son:

1. Capítulo I: Disposiciones Generales.
2. Capítulo II: Reglamento de Condominio.
3. Capítulo III: Reglamento y Órganos de Administración.
4. Capítulo IV: Reglamento de Operación y Convivencia.
5. Capítulo V: Reglamento de Áreas Sociales y Recreativas
6. Capítulos VI: Reglamento de Construcción.
7. Capítulo VII: Disposiciones Finales y Nombramientos.

CAPITULO II

Reglamento de Condominio

Artículo 5: Conformación del Condominio

El Condominio está formado por áreas privativas y Área Común cuya descripción corresponde a la contenida en la Escritura Constitutiva y a los planos depositados ante el Registro Público, Sección Propiedad Horizontal.

Artículo 6: Propietarios, Residentes o Visitantes

Son Propietarios todos los adquirentes de Fincas Filiales del Condominio. Los Propietarios acreditarán su condición con la escritura pública de adquisición. Los Propietarios podrán usar, arrendar, gravar y enajenar su Finca Filial, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento, le impongan. Todos los Residentes podrán hacer uso y gozar de las Área Común que pueden ser: las zonas verdes, zonas recreativas, accesos, parques, juegos infantiles y servidumbres. Existen Áreas Comunes que son de acceso restringido tales como las casetas de seguridad, zonas de protección de ríos o quebradas, bodegas de mantenimiento, plantas de tratamiento, lagunas de retención, estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento y todas aquellas áreas que el Administrador defina e indique con un rótulo para tal efecto, como podrían ser Fincas Filiales sin desarrollar dentro de las cuales pueden haber áreas de riesgo. Los Residentes tienen prohibido llevar a cabo cualquier tipo de actividad comercial de venta de bienes o prestación de servicios en cualquier Finca Filial, sin excepción alguna, que involucre la atención a clientes o visitas al Condominio. El Propietario, sus Visitantes o Arrendatario, tienen la obligación de acatar todas las normas del Reglamento.

Artículo 7: De los Valores Porcentuales de Las Fincas Filiales

Conforme a la descripción realizada de las Fincas Filiales, cada una tendrá asignada tanto un coeficiente de copropiedad como un porcentaje de valor. En el caso de reunión de Fincas Filiales, el nuevo valor, porcentaje de valor y coeficiente de copropiedad que regirá para la Finca Filial reunida será el que corresponda a la suma de los valores, porcentajes de valor y coeficientes de copropiedad inicialmente asignados a las Fincas Filiales por reunir.

Los coeficientes de copropiedad establecidos determinan lo siguiente:

1. El derecho proporcional de cada Propietario sobre las Áreas Comunes.
2. En caso de extinción del Condominio, el derecho de copropiedad que a cada Propietario corresponde sobre la finca que se inscriba en la Sección General de Propiedad una vez cancelados los asientos registrales de la Finca Matriz y Fincas Filiales.

Los porcentajes de valor establecidos para cada Finca Filial determinan lo siguiente:

1. El valor proporcional de cada Finca Filial con relación al valor total del Condominio.
2. El valor del voto que corresponde a cada Propietario.
3. La proporción en la que debe contribuir cada Finca Filial a los gastos comunes, incluyendo ordinarios y extraordinarios, y al Fondo de Reserva.

Artículo 8: Reunión y División de Áreas Privativas

Las Fincas Filiales podrán ser objeto de reunión, división material o segregación, siempre y cuando las Fincas Filiales resultantes cumplan con todos los requisitos dispuestos por la Ley y haya factibilidad de servicios públicos para la segregación y/o reunión, sean para fines Residenciales, cuenten con las áreas mínimas y cumplan con los lineamientos de acceso que disponen la Escritura Constitutiva, el Reglamento, los planos del Condominio y la normativa vigente, sin que esto afecte las Área Común del Condominio. Para estos efectos deberá indicarse lo siguiente en el documento público correspondiente:

1. El coeficiente de copropiedad de la Finca o Fincas Filiales resultantes.
2. El nuevo porcentaje con relación al valor total del Condominio.
3. El valor que le corresponde a cada una de las Fincas Filiales resultantes.

Para cumplir con lo establecido por el inciso e) del artículo dos de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, dichas reuniones, divisiones o segregaciones operarán de acuerdo a los siguientes lineamientos:

1. El frente de las Fincas Filiales resultantes a la calle pública o acceso común no podrá ser menor a lo especificado en el Plan Regulador vigente de la Municipalidad de Alajuela y/o el Reglamento.
2. El área mínima de las Fincas Filiales resultantes no podrá ser menor a la especificada en el Plan Regulador vigente de la Municipalidad de Alajuela y/o el Reglamento.
3. En caso de reunión de Fincas Filiales, los porcentajes de copropiedad indicados se calcularán sumando los porcentajes asignados en la Escritura Constitutiva a las Fincas Filiales que son objeto de la reunión.
4. En caso de segregación o división material de Fincas Filiales, los nuevos porcentajes de copropiedad serán calculados proporcionalmente con relación a los porcentajes asignados en la Escritura Constitutiva a la Finca Filial que dé origen a la segregación o división, según el área que comprenda cada una de las nuevas Fincas Filiales resultantes.
5. No requerirá acuerdo alguno por parte de la Asamblea, según la Ley, el Propietario que proceda a reunir, segregar y/o dividir una o más Fincas Filiales de su pertenencia y que asigne a éstas los nuevos porcentajes en los términos indicados, siempre que con esta acción no se alteren los porcentajes existentes correspondientes a las Área Común y las restantes Fincas Filiales, ni se incumpla con el área mínima y frente mínimo de la Finca Filial.
6. Los proyectos de segregación, reunión o división de Fincas Filiales, solicitadas por los Propietarios, deberán contar con la aprobación de la Comisión y la Junta.

Artículo 9: Comunicaciones y Procedimientos de Venta, Cesión, Transferencia, Usufructo o Arrendamiento

En caso de venta, cesión o transferencia de otra naturaleza de alguna Finca Filial o parte de ella, el dueño original de la Finca Filial deberá seguir las siguientes acciones:

1. El dueño original de la Finca Filial deberá presentar al Notario Público otorgante de la escritura de traspaso, una certificación emitida por el Administrador donde consta que se encuentra al día en el pago de todas sus obligaciones con el Condominio, según corresponda. Si existe morosidad, el adquirente se constituye en deudor solidario por el monto adeudado, sin perjuicio de que pueda cobrarle al Propietario original de la Finca Filial lo que se debe cancelar.
2. En la escritura de traspaso, el nuevo Propietario deberá manifestar expresamente que conoce y acepta el Reglamento en todos sus extremos. El Administrador del Condominio se exime de cualquier responsabilidad en caso de que al nuevo Propietario no se le haya entregado copia del Reglamento ya que el mismo consta en el Registro Público. Es responsabilidad del nuevo Propietario acreditarse ante el Administrador como tal y conocer y acatar el Reglamento, según sea el caso y no podrá alegar el desconocimiento del mismo para no cumplir con las normas y/o sanciones derivadas de sus acciones.
3. Comunicar la venta, cesión o transferencia por escrito al Administrador y aportar la copia del documento mediante el cual se acredita dicho traspaso, pues para todos los efectos prácticos, legales y reglamentarios, se tendrá como Propietario de la Finca Filial a quien estuviese registrado en el Libro de Registro de Propietarios que maneja el Administrador.

En caso de constituirse usufructo:

1. El titular de ese derecho no tendrá intervención en las Asambleas ya que el nudo propietario permanecerá en ejercicio de todos los derechos y obligaciones como Propietario, en cuanto a las relaciones con el Condominio.
2. El usufructuario deberá acreditar su condición ante el Administrador.

En caso de constituirse arrendamiento:

1. Cada Arrendatario acreditará su condición con el respectivo contrato de arrendamiento, el cual deberá entregar al Administrador junto con su información de contacto, antes de instalarse en la Finca Filial.
2. Cuando se arrienda alguna Finca Filial será obligación del Propietario poner el Reglamento en conocimiento del Arrendatario, quien se obliga a cumplirlo, asimismo deberá comunicar a la Administración la existencia del contrato como paso previo a que el Arrendatario acredite su condición.
3. El Propietario se verá obligado a incluir en el contrato de arrendamiento una disposición mediante la cual el Arrendatario manifiesta conocer y aceptar los términos del Reglamento. Asimismo, e independientemente de lo que se establezca en el contrato de arrendamiento respecto a quién corresponda el pago de:
 - a. La Cuota, Cuotas Extraordinarias o Fondos de Reserva
 - b. La reparación de cualquier daño a las Áreas Comunes
 - c. Las multas por infracciones al Reglamento

El contrato debe indicar expresamente que el Arrendatario será solidariamente responsable junto con el Propietario, de las referidas obligaciones.

Artículo 10: Las Áreas Comunes

Los siguientes bienes que pudiera tener el Condominio se consideran comunes y en consecuencia no podrán enajenarse, gravarse, embargarse ni transmitirse independientemente, por ser inherentes a la propiedad del Condominio y en consecuencia inseparables de dicha propiedad:

1. Casetas de vigilancia en general y portones de acceso.
2. Tapias y mallas perimetrales.
3. Aceras.
4. Área de vías y accesos vehiculares.
5. Áreas pavimentadas.
6. Zonas verdes y accesos.
7. Zonas verdes recreativas.
8. Parques.
9. Área de Juegos infantiles.
10. Áreas e instalaciones destinadas para actividades deportivas, recreativas y sociales, como la casa club y las piscinas.
11. Área de servidumbre eléctrica, de paso, pluvial y de alcantarillado sanitario.
12. Planta de tratamiento de aguas negras.
13. Área de basureros.
14. Vehículos, maquinaria y herramientas.
15. Taller o bodega de mantenimiento
16. Oficina de administración.
17. Instalaciones centrales y redes de distribución de servicios públicos, a saber: agua potable, tubería sanitaria, tubería pluvial, electricidad, teléfono, televisión por cable, transformadores eléctricos, herramientas y equipo de mantenimiento, toda tubería y equipamiento o materiales relacionados a los servicios públicos fuera del área de Fincas Filiales.

Además de las Áreas Comunes indicadas, lo son también todas aquellas necesarias para la existencia, funcionamiento, seguridad, salubridad, conservación, acceso, apariencia y ornato del Condominio y cualquiera que se identifique en los planos como Área Común según conste en la Ley y la legislación aplicable, o cualquier otra que se muestre en el plano definitivo del Condominio.

Artículo 11: Uso y Construcción de Áreas Comunes

Se tendrán como Área Común para uso y goce de los Residentes y/o visitantes que se encuentren acompañados por un Residente, las señaladas en los planos definitivos del Condominio como zonas recreativas, accesos, parques y juegos infantiles, así como los indicados en el presente Reglamento y la Escritura Constitutiva. Cada Propietario podrá servirse de los Bienes Comunes y gozar de los servicios e instalaciones haciendo uso racional de los mismos para que todos los Propietarios puedan disfrutar en forma equitativa. Se debe cumplir las siguientes normas para utilizar la Áreas Comunes:

1. Las áreas de juegos infantiles, instalaciones deportivas y otras áreas recreativas y sociales podrán ser utilizadas en el horario y en los términos que serán establecidos por el Reglamento de Uso de Áreas Sociales y Recreativas del Condominio, el cual se detalla en el Capítulo V del presente Reglamento.
2. Las Áreas Comunes podrán ser utilizada sin fines de lucro por los Residentes para celebraciones infantiles, reuniones u otros usos de índole familiar tal y como se describe en el Reglamento de Áreas Sociales y Recreativas antes referido.
3. Cada Propietario y/o Residente será responsable por los daños causados a las Áreas Comunes, tanto por él como por su grupo familiar, sus Visitantes, sus dependientes o sus empleados. La reparación de los daños causados a las Áreas Comunes será cubierta por el Propietario correspondiente, con base en el presupuesto anual que el Administrador determine, basado en el precio de dos o tres cotizaciones. El Propietario no podrá negar la responsabilidad que le competa, sin embargo, se establecerá un debido proceso de longitud razonable a efecto de garantizar sus derechos de defensa.
4. Hasta tanto no haya vendido la totalidad de las Fincas Filiales, el Desarrollador está autorizado para realizar obras en las Áreas Comunes del mismo, siempre y cuando éstas se encuentren contempladas en el Plan Maestro del Condominio o sean para el beneficio del mismo, según su criterio.

Artículo 12: Gastos Comunes

Los Gastos Comunes incluyen todos aquellos que correspondan al Condominio, entre otros:

1. Los impuestos y tasas nacionales o municipales que afectan al inmueble en su calidad de objeto común, así como cualquier otra carga obligatoria.
2. El monto de primas de seguro contra incendio, rayos, riesgos profesionales y responsabilidad civil, inundaciones, derrumbes ocasionados por efectos extremos de la naturaleza, que requiera el Condominio, o cualquier otro que apruebe la Asamblea. La Asamblea definirá la infraestructura común que deberá estar permanentemente asegurada contra incendio y terremoto, así como la cobertura de póliza de responsabilidad civil, e instruirá al Administrador para que proceda a contratar la póliza respectiva.
3. Los servicios de administración, mantenimiento y limpieza de las Áreas Comunes que incluye entre otros:
 - a. Áreas verdes y jardines comunes del Condominio.
 - b. Infraestructura General del Condominio.
4. Los gastos por concepto de seguridad y control de accesos vehiculares y peatonales del Condominio.
5. Los gastos que ocasione el mantenimiento de servicios especiales en las áreas comunes del Condominio, tales como alumbrado eléctrico, cámaras de seguridad, alambrado eléctrico de seguridad, recolección de desechos sólidos y su disposición final, sistemas de irrigación, consumo de agua y electricidad para servicios comunes, jardinería, limpieza y todos aquellos gastos comunes que se justifiquen para la buena marcha del Condominio en sus Áreas Comunes.
6. El costo de las innovaciones y/o Mejoras Útiles y/o Necesarias que se hiciesen en el Condominio o en sus Áreas Comunes, debidamente autorizadas por la Asamblea, así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes y las que recomiende la Junta o Comisión.

7. Los gastos en que incurra el Administrador para velar por el cumplimiento de los compromisos ambientales adquiridos por el Condominio.
8. Los gastos por supervisión de las obras en Áreas Comunes.
9. Los gastos por supervisión de ingeniería para el cumplimiento del Reglamento de Construcción.
10. Los gastos legales por concepto de certificaciones, inscripciones de actas de asambleas, apoyo legal en asambleas, apoyo legal a resolución de conflictos entre vecinos y apoyo legal por gestión de cobro judicial. En este último caso las sumas que sean recuperadas producto de condenatorias en costas ejecutadas exitosamente, deberán ser reintegradas a las cuentas del Condominio.
11. Los gastos de intereses por financiamientos temporales que deba realizar el Administrador para el Condominio, para cubrir parcial o totalmente sus gastos normales de operación. El Administrador deberá presentar al menos tres opciones de entidades distintas y escoger la más adecuada de entre ellas.
12. Gastos por mantenimiento y administración de las zonas recreativas y deportivas del Condominio.
13. Los gastos para actividades sociales comunes en fechas festivas especiales, así como las decoraciones navideñas para el Condominio.
14. Los gastos por reparación o reposición de maquinaria, herramientas o equipo, que se consideren necesarios o urgentes para el buen y eficiente funcionamiento del Condominio.
15. Cualquier otro gasto u obligación, de cualquier tipo, en cualquier momento, ordinario o extraordinario, definido y aprobado por el organismo correspondiente, según lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 13: Cuota Mensual de Mantenimiento, Cuota Extraordinaria y Fondo de Reserva

De conformidad con los artículos trece y diecinueve inciso c) de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, todo Propietario deberá cumplir con la obligación de pago de la Cuota, para cubrir los Gastos Comunes. La Asamblea aprobará un presupuesto anual para cubrir los Gastos Comunes a través de la Cuota que cada Propietario deberá cancelar de forma mensual (para efectos de aprobación y ejecución del presupuesto anual del Condominio, el ejercicio fiscal comprenderá desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de cada año). Dichas Cuotas, además de cubrir los Gastos Comunes ordinarios, incluyen cualquier Cuota Extraordinaria y Fondo de Reserva establecido por la Asamblea y cobrado por el Administrador mensualmente:

1. Cuota Extraordinaria: De ser necesario, la Asamblea aprobará un presupuesto de inversiones de capital para aquellas Mejoras Útiles y/o Necesarias por el Condominio, el cual reflejará las Cuotas Extraordinarias que cada Propietario deberá cancelar respectivamente. Las Cuotas Extraordinarias no necesariamente se reflejarían en el presupuesto anual.
2. Fondo de Reserva: Fondo que se separa para tal fin y está destinado a cubrir los gastos necesarios para el reemplazo periódico de los principales activos del Condominio o proyectos especiales definidos por la Asamblea. El monto de las sumas reservadas será fijado y aprobado en la Asamblea. La Asamblea le indicará al Administrador los mecanismos de inversión a utilizar para la administración de dichos fondos. De no recibir ninguna orden, el Administrador los invertirá en instrumentos "a la vista" en un banco de primer orden. La Asamblea decidirá si el Fondo de Reserva tendrá un monto máximo; en caso de tenerlo, fijará el monto respectivo. El Administrador hará uso de los Fondos de Reserva del Condominio en casos de emergencia calificada, e informará luego sobre esta acción a la Junta y a los Propietarios.

Los Gastos Comunes serán pagados por los Propietarios con base en el porcentaje de valor que corresponde a cada una de sus Finca Filiales con relación al valor total del Condominio, sin considerar, para efectos de dicho cálculo, la existencia o no de construcciones de Casas en las Fincas Filiales o el valor que éstas puedan tener. Habrá una única excepción o desviación que

se hará para efectos del cálculo de la Cuota; con fundamento en el artículo diecinueve, inciso c), de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, se establece la siguiente escala para el pago de la Cuota, en razón de que será una forma de pago meramente temporal hasta que el Desarrollador logre vender la totalidad de las Fincas Filiales. La escala de pagos para las Fincas Filiales No Vendidas por el Desarrollador es la siguiente:

1. Si el Desarrollador ha vendido entre un cero por ciento y un cincuenta por ciento de las Fincas Filiales, el Desarrollador pagará, para cada Finca Filial No Vendida, un veinticinco por ciento de la Cuota aprobada, y la diferencia será cubierta por el resto de las Fincas Filiales.
2. Si el Desarrollador ha vendido entre un cincuenta y uno por ciento y un setenta y cinco por ciento de las Fincas Filiales, el Desarrollador pagará, para cada Finca Filial No Vendida, un cincuenta por ciento de la Cuota aprobada, y la diferencia será cubierta por el resto de las Fincas Filiales.
3. Si el Desarrollador ha vendido más de un setenta y cinco por ciento de las Fincas Filiales, el Desarrollador pagará, para cada Finca Filial No Vendida, un setenta y cinco por ciento de la Cuota aprobada, y la diferencia será cubierta por el resto de las Fincas Filiales.
4. Si el Desarrollador ha vendido todas sus Fincas Filiales menos cinco, el Desarrollador pagará, para cada Finca Filial No Vendida, un cinco por ciento de la Cuota aprobada, y la diferencia será cubierta por el resto de las Fincas Filiales.
5. Estos mismos porcentajes serán aplicados para el pago de las Cuotas extraordinarias y fondos de reserva que existan, los cuales se describirán más adelante.

La Cuota se pagará durante los primeros diez días de cada mes. Pasados los primeros diez días naturales del mes, el valor de la Cuota no pagada(s) generará(n) intereses moratorios. La cuota podrá ser fijada en colones, mediante acuerdo de Asamblea. En caso de que la Asamblea lo apruebe por Mayoría Simple, la conversión deberá hacerse al tipo de cambio vigente a la fecha en que se tomó el acuerdo y deberá fijar también la tasa de interés que será aplicada por concepto de intereses moratorios. El producto de los intereses cobrados por mora será depositado en los Fondos de Reserva del Condominio. La lista de los Propietarios que presenten dos o más meses de atraso en el pago de la Cuota, las Cuotas Extraordinarias o los Fondos de Reserva podrá ser publicada por el Administrador en diarios de circulación nacional, en el propio Condominio y/o podrá ser distribuida entre los demás Propietarios o Residentes. La Finca Filial queda afectada como garantía, en los términos que establece la Ley, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el Propietario llegue a tener con el Condominio. La Cuota, Cuotas Extraordinarias o Fondos de Reserva adeudados por los Propietarios, así como los intereses moratorios que generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la Finca Filial, sólo precedida por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles. Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario. Los Propietarios no podrán renunciar de forma tácita o expresa al uso y goce de las Áreas Comunes, por lo tanto, los mismos no podrán eximirse de sus obligaciones en cuanto a la conservación, reconstrucción de dichos bienes o el pago de la Cuota, las Cuotas Extraordinarias y los Fondos de Reserva que existan.

Artículo 14: Servidumbres

De acuerdo con las características del Condominio, aquellas partes del mismo que sean identificadas como "servidumbre pluvial, eléctrica, sanitaria o de paso", podrán estar diseñadas para servir además como un sendero natural dentro del Condominio para el disfrute de todos los Propietarios. Sin embargo, la Comisión definirá cuáles porciones de las servidumbres serán destinadas para dicho fin y cuáles tendrán una finalidad restringida e indicará las condiciones para su uso. El mantenimiento regular de estas servidumbres formará parte del costo de mantenimiento general del Condominio. Según el criterio de la Comisión, algunas servidumbres podrán ser de uso exclusivo de algunos Propietarios por estar localizadas en zonas de difícil acceso a todos los demás Propietarios. El Propietario que haga uso de dichas servidumbres deberá firmar un documento que regula el uso y mantenimiento de dichas áreas, el cual será

redactado por la Junta. Ningún Propietario adquirirá de manera permanente derechos sobre dichas áreas por el mero transcurso del tiempo o tolerancia.

CAPITULO III

Reglamento y Órganos de Administración

Artículo 15: Órganos del Condominio

Los órganos de gobierno y administración del Condominio están constituidos por:

1. La Asamblea General.
2. El Administrador.
3. La Comisión de Construcción.
4. La Junta Directiva.

Artículo 16: Asamblea General

La Asamblea es el órgano supremo del Condominio y resolverá los asuntos que estos Reglamentos le asignan, a través de asambleas. Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias. Serán ordinarias cuando se trate de inversiones del Condominio y extraordinarias en todos los demás casos. La Asamblea estará integrada por solamente los Propietarios que se encuentren al día en el pago de las Cuotas, Cuotas Extraordinarias, Fondos de Reserva y otras vigentes al día de la celebración de la asamblea.

Artículo 17: Asambleas Ordinarias y Extraordinarias

La asamblea ordinaria se celebrará una vez al año dentro de los dos meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal. El Administrador, la Junta o cuando así lo dispongan los Propietarios que representen por lo menos a un tercio del total del Condominio, podrán convocar a asamblea ordinaria. Las asambleas extraordinarias se celebrarán cuando así lo considere necesario el Administrador, la Junta o cuando así lo dispongan los votos que representen por lo menos un tercio del total del Condominio. Si la Junta requiriera celebrar una asamblea extraordinaria, deberá dirigirse al Administrador, quien se encargará de realizar la convocatoria dentro de los diez días hábiles siguientes a su solicitud. Son atribuciones de la asamblea ordinaria:

1. Conocer el informe anual del Administrador relativo al año vencido o por vencerse.
2. Aprobar el presupuesto anual y el de inversiones de capital que presente el Administrador para el año venidero y las cuotas de mantenimiento correspondientes a cada Finca Filial.
3. Reelegir, nombrar o revocar los cargos del Administrador, la Junta y de la Comisión.
4. Autorizar las Mejoras Útiles y/o Necesarias no contempladas en el Presupuesto que se vayan a realizar en las Áreas Comunes del Condominio.
5. Resolver asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las facultades y obligaciones del Administrador.
6. Dictar y aprobar los Reglamentos en los términos establecidos en el presente Reglamento.
7. Revocar el poder otorgado al Desarrollador para realizar futuras modificaciones en el Condominio.
8. Tomar decisiones sobre otros temas que le competen y que contempla la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

La convocatoria deberá indicar la agenda que se tratará, el día, hora y lugar de la reunión. Los temas que no estén en la agenda no podrán ser votados ni en la asamblea ordinaria ni en la extraordinaria. Si algún Propietario deseara discutir en la asamblea una propuesta suya, deberá dársela a conocer a la Junta antes de que se realice la convocatoria. La convocatoria para la asamblea ordinaria y extraordinaria se llevará a cabo mediante un correo electrónico y/o una circular que se enviará a la dirección postal, electrónica o fax, previamente indicada por cada Propietario al Administrador, con quince días naturales de anticipación. Será responsabilidad de

cada Propietario reportar al Administrador cualquier cambio de correo electrónico y/o dirección, pues para todos los efectos legales y reglamentarios se tendrá como dirección válida la última reportada en los registros del Administrador. El quórum para la primera convocatoria de la asamblea, ordinaria o extraordinaria, será formado por los votos que representen al menos dos tercios del total del Condominio. Si a la hora señalada en la convocatoria no se reuniese el quórum fijado, se considerará válida la asamblea convocada por segunda vez para llevarse a cabo treinta minutos después y sesionará válidamente con el número de votos que se encuentren presentes. Si estando presente la totalidad de los Propietarios decidieran celebrar una asamblea, se prescindirá del trámite de convocatoria previa, y se hará constar tal circunstancia en el acta respectiva que deberá transcribirse al Libro de Actas correspondiente. Si ninguno de los Propietarios asiste ni a la primera ni a la segunda convocatoria de la asamblea ordinaria, el Administrador dejará constancia de esta situación en el Libro de Actas, transcribirá el "orden del día" y se tendrá por aprobado el presupuesto anual de Gastos Comunes. Las Asambleas estarán regidas por un presidente y un secretario ad hoc, designados por los Propietarios. Se levantará un acta de cada Asamblea la cual se insertará en el Libro de Actas de Asamblea de Propietarios debidamente legalizado por la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público que al efecto lleve el Condominio. Dicha acta será firmada por el presidente y el secretario ad hoc. Si algún Propietario no puede asistir a la asamblea podrá ser representado por una persona que él designe. Para que esto tenga validez, el representante deberá aportar una carta-poder autenticada por un abogado, con una certificación de personería jurídica si se trata de sociedades o de apoderados generales o generalísimos. En caso de existir copropiedad en alguna de las Fincas Filiales, los copropietarios deberán designar a un solo representante. En la asamblea se tratarán únicamente los temas de agenda y bajo ninguna razón se discutirán ni aprobarán temas no incluidos en la misma. En las asambleas, ordinarias y extraordinarias, sólo podrán votar:

1. Quienes se encuentren al día en el pago de las Cuotas o con cualquier otra obligación que haya adquirido con el Condominio.
2. Aquellos Propietarios que acrediten su calidad de Propietario ante el Administrador:
 - a. Como persona física, presentando la cédula de identidad o el pasaporte vigente.
 - b. Como persona jurídica, presentando la certificación de personería extendida por un Notario Público con menos de 30 días de expedida.

El voto de cada Propietario valdrá conforme al porcentaje que le corresponde a su Finca Filial con relación al valor dado al Condominio en la Escritura Constitutiva correspondiente, independientemente de si existe o no construcción en la Finca Filial. Se requiere el cien por ciento de los votos de la asamblea ordinaria o extraordinaria, para:

1. Modificar el destino general del Condominio.
2. Variar el área proporcional de las Fincas Filiales, en relación con el área total del Condominio o el de las Áreas Comunes.
3. Renunciar al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre y cuando las unidades resultantes no contravengan otras leyes.
4. Gravar, enajenar o vender el Condominio en su totalidad.
5. Revocar el o los Poderes Especiales que, una vez inscrita la constitución del Condominio, le otorgará oportunamente la Asamblea al Desarrollador, con el propósito de facultarlo para realizar modificaciones en el Condominio y que se refieran a modificaciones estricta y claramente reflejadas en la lámina de diseño de sitio que se haya levantado para tales efectos, y que a su vez haya sido previamente aprobada por las entidades de los profesionales del caso y las instituciones gubernamentales correspondientes.
6. Variar las cláusulas de la Escritura Constitutiva, del Reglamento y Órganos de Administración o del Reglamento de Condominio.
7. Cualquiera de los supuestos contenidos en inciso a) del artículo veintisiete de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio
8. Otras especificadas en el presente Reglamento que no aparezcan en la presente lista

Sólo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total de los votos de la asamblea ordinaria o extraordinaria, se podrá:

1. Variar el destino especial de una Finca Filial.
2. Autorizar el arrendamiento de las Áreas Comunes.
3. Aprobar Mejoras Necesarias, la reconstrucción parcial o total del Condominio, así como la construcción de nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los Propietarios para que efectúe estos trabajos. Asimismo, realizar construcciones en las Áreas Comunes, que no estén contempladas en los planos del Condominio, siempre y cuando estas sean para el bien común o para beneficiar a dicho Condominio desde el punto de vista de servicio o arquitectónicas, que incrementen la belleza y estética del Condominio.
4. Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes si tal modificación representa una Mejora Necesaria para el Condominio.
5. Cualquiera de los supuestos contenidos en inciso b del artículo veintisiete de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
6. Otras especificadas en el presente Reglamento que no aparezcan en la presente lista.

Solo se requiere Mayoría Simple de los votos de la asamblea ordinaria o extraordinaria, para:

1. Designar, sustituir y remover al Administrador y la Junta, en cualquier momento.
2. Establecer la remuneración del Administrador y Comisión.
3. Aprobar o reformar cualquier reglamento distinto al Reglamento y Órganos de Administración y al Reglamento de Condominio.
4. Aprobar la realización de Mejoras Útiles, así como el mecanismo que se implementará para financiarlas, por ejemplo, Cuota Extraordinaria, Fondos de Reserva o excedentes de períodos anteriores.
5. Resolver sobre apelaciones elevadas ante la Asamblea en virtud de procesos sancionatorios o de resolución de controversias. Las resoluciones de la Asamblea serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los Propietarios ausentes, a quienes el Administrador comunicará por correo electrónico todos los acuerdos tomados, si se considera necesario.
6. Resolver cualquier otro asunto incluido en la agenda de las asambleas ordinarias o extraordinarias.
7. Otras especificadas en el presente Reglamento que no aparezcan en la presente lista.

Artículo 18: Administrador

El Administrador será nombrado por la Asamblea mediante votación de Mayoría Simple. La designación del Administrador se hará por el plazo de cinco años y podrá ser sustituido en cualquier momento y reelegido por un mismo período por acuerdo de la Asamblea, tomado por Mayoría Simple. El Administrador tendrá bajo su responsabilidad la administración del Condominio a cambio de una remuneración establecida por la Asamblea. El nombramiento podrá recaer tanto en personas físicas como jurídicas, Propietarios o personas externas al Condominio. El incumplimiento de las funciones asignadas, la omisión de actos que causen daños y pérdidas o pongan en peligro la existencia, seguridad, salubridad y conservación del Condominio, serán motivo suficiente para que el Administrador sea removido de su cargo. Si no existiera Administrador o si se encontrase incapacitado o si no actúa en casos completamente necesarios e impostergables de conservación del inmueble y de administración, cualquiera de los Propietarios podrá proceder por sí solo, sin perjuicio del cobro que posteriormente pueda realizar, tanto de su tiempo como de otros gastos necesarios para realizar su trabajo, siempre y cuando estas acciones cuenten con el refrendo de un Contador Público Autorizado.

Artículo 19: Poderes del Administrador

El Administrador es el Representante Legal del Condominio y tiene:

1. Facultades suficientes para representarlo en todos los asuntos judiciales y/o administrativos relacionados con dicho Condominio.

2. Facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma con las atribuciones que señala el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil.

El Administrador requerirá la autorización de la Asamblea para vender, donar, enajenar, traspasar o disponer de cualquier otra forma, de los bienes inmuebles o de los activos fijos del Condominio, así como para contraer préstamos a cargo de dicho Condominio. El Administrador no podrá otorgar poderes, delegar, ni sustituir su poder, salvo los de carácter judicial. De conformidad con lo establecido en el artículo cuarenta y uno del Reglamento a la Ley, el Administrador tendrá, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea ni la comparecencia de los propietarios de las Fincas Filiales, poder suficiente para constituir servidumbres en contra de las Fincas Filiales y sobre Áreas Comunes que se requieran a favor de las instituciones del Estado o de empresas de servicios públicos que resulten necesarias para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos, con el fin de permitir a dichas instituciones o empresas instalar, modificar, ampliar, reparar y mantener dichos servicios e instalaciones, realizar excavaciones y zanjas necesarias para efectuar el mantenimiento, así como cualquier otro trabajo similar que fuera necesario realizar para mantener el correcto funcionamiento de las instalaciones aéreas o subterráneas. El poder comprende jurídicamente la realización de los actos jurídicamente válidos que sean necesarios para el efectivo cumplimiento de este mandato, incluyendo la comparecencia ante Notario Público a efectuar el respectivo otorgamiento.

Artículo 20: Obligaciones del Administrador

Son obligaciones del Administrador:

1. Respetar y hacer cumplir el Reglamento, verificar las infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones y al presente Reglamento.
2. Inspeccionar regularmente el Condominio y las Fincas Filiales para verificar que se esté cumpliendo con lo dispuesto por el Reglamentos.
3. Contratar, en nombre del Condominio, los servicios de un ingeniero civil o arquitecto como apoyo de la Comisión y del mismo Administrador en labores de supervisión de los procesos constructivos y de cumplimiento del Reglamento de Construcción.
4. Mantener el Condominio en perfecto estado de conservación, aseo e higiene y velar por el buen funcionamiento de la maquinaria y equipo.
5. Llevar a cabo la convocatoria de las asambleas ordinarias y extraordinarias, según el orden establecido en el presente Reglamento.
6. Enviar a cada Propietario lo siguiente, con al menos cinco días naturales de anticipación a la fecha señalada para la asamblea ordinaria:
 - a. El informe anual del año vencido.
 - b. El presupuesto anual (de Gastos Comunes) para el año venidero.
 - c. El presupuesto de inversión de capital, si lo hubiese.
 - d. El cálculo de las Cuotas que le corresponde pagar a cada Finca Filial.
7. Ejecutar las resoluciones de la Asamblea, la Junta y la Comisión.
8. Ordenar procesos de cobro judicial contra los Propietarios que tengan dos o más meses de morosidad en los pagos tanto de las Cuotas, Cuotas Extraordinarias y y/o Fondos de Reserva, así como multas económicas impuestas.
9. Llevar, actualizar, conservar y custodiar los siguientes libros legalizados del Condominio:
 - a. Un registro en el cual se consignarán mensualmente los egresos que el Condominio tuviera por concepto de gastos comunes e inversiones de capital y los ingresos relativos a Cuotas, Cuotas Extraordinarias, Fondos de Reserva, multas económicas, intereses moratorios, réditos sobre inversiones y cualquier otro ingreso.
 - b. Un "Libro de Actas", en el cual se asentarán las actas y resoluciones de las Asambleas.

- c. Un "Libro de Registro de Propietarios" en el cual se consignará el nombre, apellidos y domicilio de todos los Propietarios del Condominio, así como todo cambio que se produzca.
10. Custodiar los documentos legales y los planos del inmueble y cualquier otra documentación relacionada con el Condominio.
11. Representar al Condominio directamente o por medio de un apoderado ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales, judiciales, nacionales y/o extranjeras en cualquier reclamación, gestión o asunto de interés de los Propietarios o del Condominio.
12. Atender las inquietudes de los Propietarios.
13. Resolver, en la medida de lo posible, toda discrepancia entre los Propietarios u ocupantes de las Fincas Filiales.
14. Cobrar, a cada Propietario, las Cuotas, Cuotas Extraordinarias y Fondos de Reserva
15. Utilizar los servicios de un Contador Público Autorizado para certificar las deudas de los Propietarios con el Condominio (el pago por este tipo de trabajo será cargado al presupuesto anual).
16. Pagar los Gastos Comunes e inversiones de capital necesarios para mantener las instalaciones del Condominio en buen estado y en condiciones aptas de seguridad, comodidad, limpieza y decoro.
17. Pagar cualquier reparación o arreglo extraordinario en las áreas comunes del Condominio previo autorización del órgano correspondiente.
18. Contratar o despedir, por cuenta del Condominio, y supervisar al personal que considere necesario para la atención a tiempo y eficiente del mismo, así como a proveedores externos para ejecutar los trabajos aprobados.
19. Ordenar, dirigir y supervisar el trabajo del personal del Condominio y exigirle el cumplimiento eficiente de las obligaciones a su cargo.
20. Cualquier otro que le asigne la Asamblea o la Junta o cualquier otro especificado en el presente Reglamento que no aparezcan en la presente lista.

Artículo 21: Comisión de Construcción

La Comisión de Construcción, es el órgano del Condominio que representa a los Propietarios para velar por el cumplimiento del Reglamento de Construcción, interpreta el mismo si surgen dudas en su aplicación y fija una posición al respecto. La Comisión estará integrada por tres miembros, los cuales podrán ser Propietarios o personas no vinculadas directamente con el Condominio, quienes permanecerán en sus cargos por tres años y podrán ser nombrados, sustituidos o reelegidos de la siguiente manera:

1. La Asamblea designará a un miembro y el Desarrollador elegirá a dos miembros.
2. Para cualquier nombramiento nuevo o sustitución, corresponderá al Desarrollador nombrar o asignar siempre a los dos miembros que le corresponden, en el tanto sea propietario de al menos una Finca Filial en el Condominio. Una vez que no tenga Fincas Filiales a su nombre, la designación de estos miembros continuará siendo hecha por la Asamblea, a través de Mayoría Simple.

La Comisión estará integrada por al menos un arquitecto o un ingeniero civil, quien deberá estar incorporado en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Si se presentaran ausencias temporales o permanentes de alguno de los miembros, los restantes nombrarán a un sustituto hasta que se designe a otra persona que llene el cargo vacante. La Comisión deberá reunirse cuando sea convocada por cualquiera de sus miembros mediante una circular o correo electrónico con al menos tres días hábiles de anticipación. Toda decisión de la Comisión debe quedar debidamente documentada y firmada por al menos dos miembros, además, debe tener una copia recibida por el Propietario de la Finca Filial que se analiza, en caso que aplicara. Para que la sesión se considere válidamente conformada se requerirá un quórum mínimo de dos miembros.

Artículo 22: Funciones de La Comisión de Construcción

Además de las funciones y obligaciones que se indican y desprenden del Reglamento de Construcción, la Comisión deberá:

1. Investigar toda denuncia presentada por el Desarrollador, un Propietario o el Administrador, por incumplimientos al Reglamento de Construcción.
2. Establecer y aplicar, según su mejor criterio, las sanciones y multas económicas por alguna falta relacionada o regulada en el Reglamento de Construcción.
3. Conocer y resolver todos los aspectos relacionados con la interpretación y aplicación del Reglamento de Construcción y en general con todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción del Condominio.
4. Velar por la armonía y la uniformidad arquitectónica establecida por el Desarrollador.
5. Definir, según su mejor criterio, la aceptación o el rechazo de las propuestas arquitectónicas y constructivas presentadas por los Propietarios cuando sean diferentes a aquellas que estipula el Reglamento de Construcción. Lo anterior no crea derecho ni precedente para que se acepten todas las propuestas que no se apeguen al Reglamento de Construcción.
6. Respetar y hacer cumplir el Reglamento de Construcción, verificar las infracciones y proceder contra el infractor, a través del Administrador.
7. Asistir al Administrador para inspeccionar regularmente el Condominio y las Fincas Filiales para verificar que se esté cumpliendo con lo dispuesto por el Reglamento de Construcción.
8. Asesorar al Administrador en aquellas decisiones que así lo ameriten.
9. Velar que las construcciones que se realicen en las Fincas Filiales se ajusten en todo momento a las regulaciones, tanto del INVU, como a las del Plan Regulador del Cantón, a los planos autorizados, a cualquier otra entidad gubernamental pertinente y al Reglamento de Construcción.
10. Denunciar cualquier infracción o irregularidad y emprender, por medio del Administrador o la Junta, las acciones legales que correspondan contra los Propietarios que infrinjan dichas disposiciones.
11. Revisar los planos respectivos y dar el visto bueno a los mismos mediante la aprobación del anteproyecto, previo a cualquier proceso de construcción, remodelación o modificación.
12. Presentar, por escrito a la Junta, para que estudie y presente en Asamblea, las propuestas para Mejoras Útiles y/o Necesarias que beneficien a todos los Propietarios.
13. Aprobar o rechazar, en caso de que el Reglamento no lo regule, cualquier inquietud o solicitud específica de un Propietario con respecto a la construcción o proceso constructivo dentro del Condominio. Si un Propietario presentara una solicitud de aprobación sobre algún aspecto constructivo, que de alguna forma no cumpla el Reglamento de Construcción, por razones que pueda demostrar técnicamente, pero que, según el criterio unánime de la Comisión y de la Junta, contribuyera a mejorar el Condominio desde el punto de vista de armonía arquitectónica y a mejorar la plusvalía del mismo, la Comisión tiene la potestad de aprobar o rechazar tal solicitud, sin que ésta se convierta en un precedente para aprobar o rechazar otras solicitudes. Si la solicitud se aprueba, ésta debe quedar debidamente documentada y se debe archivar una copia firmada por el Propietario, un representante de la Comisión y un representante de la Junta.
14. Cualquier otro que le asigne la Asamblea o la Junta o cualquier otro especificado en el presente Reglamento que no aparezcan en la presente lista.

Artículo 23: Junta Directiva

La Junta Directiva es el órgano del Condominio que representa a los Propietarios en las labores de coordinación con el Desarrollador, el Administrador y la Comisión. La Junta estará integrada por tres miembros, los cuales podrán ser únicamente Propietarios de Fincas Filiales del Condominio o representantes o socios de las personas jurídicas Propietarias de Fincas Filiales,

quienes permanecerán en sus cargos por un año y podrán ser sustituido en cualquier momento y reelegido por un mismo período por acuerdo de la Asamblea, tomado por Mayoría Simple. La Asamblea designará a todos los miembros de la Junta. Es recomendable que la Junta esté integrada por al menos un abogado y/o un administrador, sin embargo, la Junta siempre podrá contratar los servicios de abogados o asesores externos si así lo considera necesario para el mejor ejercicio de sus funciones. Si se presentaran ausencias temporales o permanentes de alguno de los miembros, los restantes nombrarán a un sustituto hasta que se designe a otra persona que llene el cargo vacante. La Junta deberá reunirse cuando sea convocado por al menos dos de sus miembros mediante una circular o correo electrónico con al menos tres días hábiles de anticipación. De la misma manera también podrá ser convocado por el Administrador y/o cualquier Propietario. Toda decisión la Junta debe quedar debidamente documentada y firmada por al menos dos miembros. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de dos miembros. Toda decisión de la Junta se aprobará por Mayoría Simple.

Artículo 24: Funciones de La Junta

Además de las funciones y obligaciones que se indican y desprenden del Reglamento de Condominio, la Junta deberá:

1. Coordinar actividades con el Administrador en lo referente al mantenimiento de la infraestructura del Condominio, su seguridad y velar por el cumplimiento de normas adecuadas de convivencia.
2. Velar por el fiel cumplimiento del Reglamento.
3. Establecer y aplicar, según su mejor criterio, las sanciones y multas económicas por alguna falta no relacionada o regulada en el Reglamento de Construcción. Sin embargo, la sanción de desalojo deberá ser tomada por la Asamblea con una votación de dos terceras partes de la totalidad de los votos de la asamblea respectiva.
4. Cooperar con el Administrador para resolver conflictos entre los Propietarios.
5. Desarrollar y controlar, junto con el Administrador, la ejecución del presupuesto anual y del de inversión de capital.
6. Coordinar con el Administrador y los Propietarios las actividades de unión comunitaria tales como siembra de árboles, campañas de reciclaje, actividades navideñas y otros festejos.
7. Autorizar al Administrador el uso de Fondos de Reserva para casos de emergencia calificada.
8. Apoyar a la Comisión en todo lo que le concierne.
9. Coordinar con el Administrador la mejor estrategia para asegurar los Bienes Comunes.
10. Cualquier otro que le asigne la Asamblea o cualquier otro especificado en el presente Reglamento que no aparezcan en la presente lista.

CAPITULO IV

Reglamento De Operación y Convivencia

Artículo 25: Obligaciones de los Propietarios, Residentes y Visitantes

El Propietario y/o Residente deberá conocer a cabalidad el Reglamento, todo de acuerdo con el artículo treinta y cuatro de la Ley que establece que quien adquiera derechos en un condominio quedará sujeto al reglamento existente. Si el Propietario y/o Residente desconoce en parte o la totalidad del presente Reglamento, ni el Administrador ni el Desarrollador se responsabilizan por las consecuencias que puedan surgir si no se acata lo que este documento estipula, sin que el Propietario y/o Residente pueda alegar desconocimiento del Reglamento. Todo Propietario será responsable de todos y cada uno de los actos lesivos del patrimonio privado o común del Condominio, o violatorios de los Reglamentos, 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 será el responsable directo ante el Condominio, de los actos y violaciones que ejecuten otros titulares de derechos dentro de su Finca Filial, así como de las deudas por Cuotas, Cuotas Extraordinarias, Fondos de Reserva, intereses moratorios, multas y demás, según corresponda o esté contemplado en este Reglamento y la Ley. Los Propietarios, Residentes o sus Visitantes o empleados deberán seguir las siguientes regulaciones:

Circulación de Vehículos

No se podrá circular por las calles del Condominio a una velocidad superior a los veinticinco kilómetros por hora. Los empleados del Condominio, el Administrador o la empresa de seguridad del Condominio están facultados para medir la velocidad de los vehículos con el instrumento especializado para tal efecto y denunciar excesos de velocidad dentro del Condominio, ante el Administrador y/o la Junta. Asimismo, es indispensable portar la licencia de conducir respectiva y vigente al conducir cualquier tipo de automóvil, motocicleta, scooter, carrito de golf, triciclo de motor o cuadríciclo dentro del perímetro del Condominio. Aquellos vehículos que por su cilindraje no requieran licencia de conducir, deben portar la documentación respectiva del vehículo y además quedarán sujetos a las mismas regulaciones establecidas en este Reglamento. Los empleados del Condominio, el Administrador o la empresa de seguridad del Condominio están facultados para detener a cualquier persona y solicitarle los documentos respectivos. No se permite la circulación de motocicletas dedicadas a la práctica de moto cross o sus similares dentro del Condominio.

Iluminación

La iluminación interna de las Fincas Filiales no deberá provocar resplandores excesivos o deslumbramientos, ni dirigir el haz de luz a las Fincas Filiales vecinas, incluyendo las Áreas Comunes. Si se requiere iluminación externa adicional, ésta deberá ser aprobada por la Comisión. Si el Propietario instala fuentes lumínicas no autorizadas previamente por la Comisión, deberá eliminarlas al recibir la notificación escrita de la Comisión, la Junta o el Administrador.

Sonido

La intensidad acústica, niveles permitidos, horarios, limitaciones, prohibiciones, excepciones y todo lo referente al control del sonido, será regulado de acuerdo con lo que establece el Reglamento para el Control de Contaminación por Ruido, Decreto Ejecutivo número veintiocho mil setecientos dieciocho – S del quince de junio del dos mil. De acuerdo con el artículo veinte del Decreto Ejecutivo antes mencionado, la medición acústica se realiza desde el interior de las Casas donde reside el Propietario afectado. Esta se hará cuando así lo solicite un Propietario al Administrador y/o cuando este lo determine necesario.

Antenas

Queda terminantemente prohibido que los Propietarios instalen individualmente antenas, tales como parabólicas de radio aficionado o telefónicas que, por su tamaño y altura, comprometan el aspecto exterior e interior del Condominio. Debido al constante cambio tecnológico en el área de las telecomunicaciones, es labor de la Comisión revisar, aceptar o rechazar el uso de antenas de menor tamaño, tales como las que se conocen como de televisión satelital o antenas pequeñas de televisión UHF, en caso de que algún Propietario o Residente lo solicite por escrito.

Alarmas y Seguridad Privada

Las alarmas residenciales son permitidas, no obstante, el Residente deberá consultar con el Administrador el o los modelos recomendados para su residencia y el protocolo que sigue la empresa de seguridad del Condominio cuando estos dispositivos se activan. Una vez que los Residentes instalen su alarma residencial, se ven en la obligación de proveer el nombre y el número de teléfono de alguna persona a la cual se pueda llamar para que desconecte la alarma en caso de activación cuando el Residente se encuentre fuera del Condominio. Las alarmas podrán tener interconexión con la caseta de seguridad, de acuerdo con los

lineamientos de instalación que establezca el Administrador. Todo Residente debe desactivar la alarma de sus vehículos mientras éstos permanezcan dentro de las instalaciones del Condominio. Los Residentes podrán contratar empresas externas de monitoreo de seguridad. Si lo hacen, se ven en la obligación de reportarlo al Administrador para poder coordinar acciones con la empresa de seguridad del Condominio. Los oficiales de la empresa de monitoreo sólo podrán entrar al Condominio en casos de activación de los sistemas de alarma de sus clientes. Para mantenimiento, reparaciones o pruebas, podrán visitar el Condominio de lunes a viernes desde las seis de la mañana hasta las siete de la noche y los sábados desde las ocho de la mañana hasta las cinco de la tarde. En caso de que el Residente quiera contratar servicios adicionales de seguridad, aparte de los contratados por el Condominio, dichos servicios deberán ser aprobados por la Junta y cumplir con los lineamientos que exigen tanto la Ley en esta materia como este Reglamento. La seguridad de cada Finca Filial propiamente, incluyendo todos los activos o bienes dentro de la Finca Filial, es responsabilidad de su respectivo Propietario; el Condominio, la Asamblea, el Administrador, la Junta y la Comisión no serán responsables por ningún deterioro o pérdida de dichos activos bajo ninguna circunstancia, al menos que se logre comprobar dolo o negligencia.

Rótulos e Insignias Externas

No se podrá colocar insignias, rótulos, anuncios, banderas de propaganda, toldos promocionales, placas ni otro objeto similar que afecte, según el criterio de la Comisión, la estética del Condominio en las Áreas Comunes, tapias perimetrales o en las Fincas Filiales. El Administrador está facultado para colocar rótulos en las Áreas Comunes, siempre y cuando estos tengan como fin la prevención u orientación. Se prohíbe colocar rótulos con las leyendas "Se Vende", "Se Alquila" o similar, en las Fincas Filiales, tapias perimetrales o cualquier Área Común; en caso de que el Propietario quiera vender o alquilar su Finca Filial, podrá exigir un rótulo "Se Vende" y/o "Se Alquila" en la caseta de seguridad principal del Condominio y brindarle la información a la empresa de seguridad para distribuirla a los compradores interesados. La confección o elección de dichos rótulos será por parte del Administrador. Se permite colocar distintivos de empresas de monitoreo, de seguridad y de atención de emergencias médicas privadas en las Casas. El Desarrollador podrá colocar en la parte frontal del Condominio rótulos alusivos a la venta de las Fincas Filiales; de igual manera podrá identificar las Fincas Filiales No Vendidas con un rótulo dentro de cada Finca Filial cuyo diseño sea uniforme para todas y dimensión rectangular no mayor a los 100 centímetros por 80 centímetros. Los rótulos que se hayan colocado en el frente del Condominio serán retirados por el Desarrollador cuando se firme la venta de su última Finca Filial. Las Casas podrán ser identificadas mediante una combinación de números y letras, cuyo diseño, tamaño, material y color se apruebe por la Comisión.

Compromisos Ambientales y Tratamiento de Desechos

Los Propietarios, Residentes y visitantes del Condominio se obligan a cumplir con los compromisos ambientales que ha adquirido el Condominio, aplicando prácticas adecuadas de relación y utilización de los recursos naturales del Condominio, interno y externo. Serán obligaciones del Condómino, Residente y visitante:

1. No arrojar objetos y basura orgánica e inorgánica en las Áreas Comunes o en cualquier sitio que no sea de acopio. Queda prohibido acumular basura de cualquier tipo en las Fincas Filiales, quemarla o enterrarla en su interior y/o en sus jardines, así como obstaculizar con basura de cualquier tipo las áreas de acceso a las Fincas Filiales, parqueos de visitas y cualquier otra vía de tránsito vehicular o peatonal.
2. Depositar los desechos sólidos en las áreas previstas para ello en el Condominio, respetando las exigencias establecidas en el presente Reglamento, la regulación sanitaria vigente y la regulación municipal correspondiente.

Basureros

Los Propietarios deberán tener basureros móviles plásticos a ubicarse siempre dentro de la Finca Filial y no podrán quedar expuestos, desde ningún punto, a las zonas comunes o a las Fincas

Filiales vecinas. La basura deberá sacarse de la Finca Filial llevando a cabo el siguiente procedimiento:

1. Los desechos sólidos se colocarán en bolsas plásticas diseñadas para tal fin y deberán estar cerradas y depositadas en el basurero.
2. Los basureros deberán colocarse en la acera frontal de cada residencia en el horario que el Administrador indique. Una vez que el recolector de basura haya pasado, cada Propietario será responsable de recoger los recipientes de depósito a la mayor brevedad posible.

Mascotas

Los Residentes podrán mantener en su Casa únicamente mascotas domésticas debidamente entrenadas, que no serán criadas ni cuidadas para fines comerciales y no deberán causar molestias ni afectar la seguridad de los demás Propietarios. En ningún sitio del Condominio, se autoriza la tenencia de iguanas, ranas venenosas, serpientes, gallinas, cerdos, ni perros de las razas Pitt-Bull Terrier, American Staffordshire, Doberman, Rottweiler o cualquier otra que por recomendación de las autoridades de salud y/o seguridad del Estado, se consideren feroces o una amenaza para las personas, o sean identificadas como razas de pelea. El Residente deberá mantener sus mascotas dentro de su Finca Filial. Los animales no podrán deambular por las Áreas Comunes, excepto si salen con su respectivo dueño y con correa, para mantenerlos bajo su control. Cada Residente autorizado será responsable de limpiar o recoger las deposiciones de sus mascotas en las diferentes zonas del Condominio, utilizando para ello una bolsa plástica la cual se deberá depositar en un basurero en su propia Finca Filial. Si una o más mascotas de algún Residente ocasionan exceso de ruido, los demás Residentes pueden comunicar por escrito al Administrador su inconformidad y este tiene el derecho de tomar las medidas necesarias con el Residente o Propietario respectivo.

Reubicación de Infraestructuras Existentes

No se podrá remover o reubicar pedestales, luminarias eléctricas, transformadores o cualquier otra infraestructura existente ubicada dentro de la Finca Filial o en las Áreas Comunes frente a la Finca Filial.

Zonas Verdes

Los Propietarios o Residentes no podrán modificar los jardines de las Áreas Comunes sin contar con la previa autorización de la Junta. Si el Propietario o Residente no mantiene los jardines de su Finca Filial que están expuestos a las Áreas Comunes en condiciones apropiadas y acordes con el estándar de mantenimiento del Condominio según el criterio de la Junta, el Administrador procederá a darle el cuidado necesario para mantener la armonía y belleza escénica del Condominio. El Propietario o Residente, con la aceptación del presente Reglamento, autoriza al Administrador una entrada permanente al jardín expuesto a las Áreas Comunes del Condominio para estos efectos. Los jardines internos de las Casas, no expuestos a las Áreas Comunes del Condominio, podrán tener plantas o árboles de cualquier tipo, siempre y cuando la altura de éstas no interfiera con las vistas panorámicas de otras Casas y no invadan ni ensucien las Fincas Filiales vecinas, y se realice una recolección permanente de los frutos caídos. Para dar el mantenimiento a las zonas verdes de cada Finca Filial, el Propietario o Residente deberá hacerlo por su cuenta o contratar a cualquier otra compañía que proporcione este servicio. En caso de que se contraten los servicios de una compañía externa de mantenimiento de jardines, ésta deberá cumplir con los lineamientos de seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación:

1. Deberá registrar en la caseta de seguridad principal del Condominio, lo siguiente: el nombre de la compañía y los nombres de los empleados de dicha empresa.
2. Todo trabajador que intervenga en estas labores, deberá estar uniformado y portar la identificación correspondiente en todo momento. Cualquier cambio de personal deberá ser notificado de inmediato a la caseta de seguridad.
3. Las compañías de mantenimiento de jardines podrán laborar de lunes a viernes de seis de la mañana a cuatro y treinta de la tarde

4. Todos los desechos producidos por las labores de mantenimiento de jardines, deberán ser retirados del sitio y depositados apropiadamente fuera del Condominio al finalizar el día de trabajo.
5. No se deberá ensuciar ni alterar los jardines de las zonas comunes.
6. El equipo que se utilice para el mantenimiento de jardines deberá ser manejado con el mayor cuidado posible, de tal forma que no cause molestias a otros Propietarios o Residentes del Condominio.
7. Si la empresa de mantenimiento de jardines contratada por el Propietario o Residente no cumple ni con los estándares de limpieza y calidad requeridos, ni con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, el Administrador podrá denegarle la entrada al Condominio hasta que se comprometa a cumplir con lo dispuesto por este Reglamento, y le cobrará al Propietario los gastos por cualquier daño que esta empresa ocasione.

Árboles

Los árboles que se ubican en el Condominio no podrán ser talados a menos de que esto sea indispensable, ya sea por motivos topográficos, por la forma de la Finca Filial, por el diseño de la Casa o por el cumplimiento del presente Reglamento. Si el Propietario desea o debe eliminar un árbol determinado dentro de su Finca Filial, primero deberá obtener el permiso de la Comisión, quien en última instancia aprobará o desaprobará la solicitud del Propietario. Si obtiene la autorización, el Propietario será remitido con los asesores de regencia ambiental para que gestione el permiso de tala de los árboles ante las instituciones gubernamentales respectivas. El Propietario deberá cubrir todos los gastos relacionados con el proceso de tala del árbol en cuestión.

Mantenimiento de Fincas Filiales Sin Construcción o Sin Casa

La hierba en las Fincas Filiales sin construcción o sin Casa no puede superar los veinte centímetros de altura. Si el Propietario o Residente no limpia adecuadamente su Finca Filial de malezas o mantiene la altura de la hierba según lo indicado, el Administrador le enviará una notificación por correo electrónico; si luego de un lapso de cinco días naturales el Propietario no ha dado el mantenimiento a su Finca Filial, el Administrador podrá contratar los servicios de una empresa para que lo haga y cargará al Propietario el importe del mismo. El Propietario deberá sufragar los gastos en que incurra el Administrador por dar el mantenimiento a la zona en cuestión, más un veinticinco por ciento de recargo por servicios administrativos.

Otras

Es prohibido que los Propietarios y/o Residentes destinen la Finca Filial y las Áreas Comunes a usos y fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y a lo que a continuación se detalla:

1. Realizar cualquier tipo de actividad comercial dentro del Condominio, el cual es exclusivamente para fines Residenciales.
2. Almacenar, depositar y/o manipular explosivos, químicos peligrosos y contaminantes dentro del Condominio, así como encender fuegos o fogatas en el Condominio. El Condominio se exime de cualquier responsabilidad legal por el almacenamiento y/o manipulación de estos materiales por parte de personas que no acaten esta prohibición, ya que el único responsable será el Residente.
3. Utilizar todo tipo de pólvora y juegos pirotécnicos, excepto los que las autoridades permiten para la venta y que se utilizan en días festivos. El Propietario o Residente que desee utilizar pólvora en su Finca Filial deberá informar al Administrador su intención con la debida antelación, quién a su vez le comunicará este deseo a los demás Propietarios mediante un correo electrónico, por si tienen objeciones al respecto. Queda totalmente prohibido el almacenamiento y/o depósito de pólvora o cualquier tipo de juegos pirotécnicos en las Fincas Filiales y/o Áreas Comunes, sin excepción alguna. Asimismo, cada Propietario deberá de contar con al menos un extinguidos en su Casa, con su debido mantenimiento frecuente.

4. Depositar materiales de construcción, mezcla de concreto, mercadería, muebles, vehículos de cualquier tipo u objetos en las Áreas Comunes que puedan:
 - a. Comprometer el ornato, limpieza o decoración del Condominio.
 - b. Significar daño o molestias a los demás Propietarios o Residentes.
5. Obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas. Obstruir las calles de acceso, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos.
6. Usar las Áreas Comunes para instalar tiendas de campaña, sembrar y cosechar cualquier tipo de planta y limpiar automóviles, motocicletas, bicicletas, cuadraciclos y triciclos de motor, scooters, muebles, herramientas, equipo en general o cualquier otro objeto. E
7. Estacionar vehículos en espacios que no estén designados o identificados para tal propósito.
8. Llamar a los Residentes o cualquier persona dentro del Condominio, accionando la bocina del vehículo o hacer un uso innecesario de la misma.
9. Colocar o colgar en las ventanas y/o balcones ropa, productos de aseo personal o cosméticos, alfombras u objetos similares. Las cortinas colocadas en vidrio so ventanas con algún grado de visibilidad desde otras áreas del Condominio, deben ser color blanco o crema.
10. Requerir la prestación de servicios personales por parte de los empleados del Condominio o de la empresa de seguridad del Condominio.
11. Ingerir, de forma no moderada y desordenada a criterio de la empresa de seguridad del Condominio o el Administrador, bebidas alcohólicas en Áreas Comunes no destinadas para ello, es decir todas aquellas que no sean la casa club principal, anexa a la piscina.
12. Efectuar por parte de un Propietario, Residente y/o sus familiares, visitantes, empleados cualquier acto que perturbe la tranquilidad de los demás Residentes o comprometa la solidez, seguridad, salubridad, tranquilidad y comodidad del Condominio.

Se le exigirá al Propietario cumplir con sus obligaciones, aunque no ocupe personalmente la Finca Filial. Cuando el Propietario no habite, utilice, ni ocupe el Condominio, quienes lo hagan en vez suya responderán por las infracciones e incumplimientos del Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del Propietario.

Artículo 26: Sanciones, Multas y Disputas

Las faltas violatorias de cualesquiera normas prohibitivas, reguladoras, impositivas de obligaciones o de aquellas que establezcan requisitos de autorización por parte de cualesquiera órganos del condominio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo veintitrés de la Ley, se sancionarán así:

1. Prevención por escrito.
2. Sanción o multa.
3. Obligación de desalojo.

A criterio de la Comisión, cualquier falta regulada en el Reglamento de Construcción podrá ser sancionada con una multa de su discreción. A criterio de la Junta, cualquier otra falta no relacionada o regulada en el Reglamento de Construcción podrá ser sancionada con una multa de su discreción. Las multas que se apliquen en virtud de una situación que implique una acción correctiva de parte del Propietario, se aplicarán de forma mensual acumulativa hasta el momento en que dicha situación haya sido totalmente restablecida o corregida. Contra la imposición de sanciones o multas, cabrán recursos de revocatoria y de apelación por parte de los Propietarios. El primer recurso lo conocerá la Junta o la Comisión, correspondientemente, quien podrá solicitarle al Propietario la obtención de la prueba adicional que considere pertinente. El segundo recurso de apelación lo conocerá la Asamblea. Todo recurso deberá interponerse por parte del Propietario dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación. Presentado el segundo recurso de apelación, deberá elevarse el expediente ante la Asamblea, para lo cual el Administrador deberá convocar a una asamblea extraordinaria dentro de los siguientes cuarenta y cinco días siguientes a la fecha de la presentación de la apelación. La

Asamblea ratificará o revocará la decisión final en cuanto a la multa o sanción, con votación de Mayoría Simple. Toda gestión relacionada con un procedimiento sancionatorio deberá hacerse por escrito o por correo electrónica. Igualmente, los órganos competentes deberán hacer constar sus decisiones por escrito. Toda notificación, se hará conforme ha sido establecido en este Reglamento. En caso de que surgiera una disputa entre cualquier Propietario, copropietario, titular de derechos reales, Arrendatario, Residente, Visitante, empresas constructoras, cuadrillas de construcción y, en general, cualquier ocupante de las Fincas Filiales con cualquiera de los órganos del Condominio, relacionada a la aplicación o interpretación de la Ley o el Reglamento, se acudirá ante los órganos y conforme al procedimiento establecido, sin perjuicio del derecho que le asiste a la parte que considere lesionados sus derechos de plantear su reclamo ante la Autoridad Judicial dentro del plazo y por medio del proceso sumario establecido en el Código Procesal Civil según lo dispone los artículos veintitrés y veintiséis de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

CAPITULO V

Reglamento De Áreas Sociales y Recreativas

Artículo 27: Disposiciones Generales y Regulación

Las áreas sociales y recreativas a que se refiere este reglamento son:

1. Casa Club
2. Piscina
3. Áreas de juegos infantiles

Las normas generales bajo las cuales se regularán las áreas sociales y recreativas, son:

1. El uso de estas instalaciones está limitado a los Residentes del Condominio, quienes serán los únicos autorizados para acreditar Visitantes a las diferentes actividades que se realicen en estas áreas y en las que así se permita.
2. Solo se reservará la Casa Club, no así el resto de las áreas sociales y recreativas. No se tramitarán reservaciones a todo Residente o Propietario que a la fecha de reservación se encuentre moroso en cualquier pago.
3. Los Propietarios son responsables por cualquier daño que sufran los inmuebles, activos o Áreas Comunes del Condominio, y deberán cubrir el valor de su reparación o sustitución.
4. El personal de mantenimiento del Condominio realiza funciones de aseo, ornato y mantenimiento general en las áreas sociales y recreativas. No se permite su ocupación en labores de traslado, instalación de equipos o preparación de actividades privadas.
5. Se permite el consumo de bebidas alcohólicas únicamente a personas mayores de edad en forma moderada, no obstante, se prohíbe que las mismas sean servidas a menores de edad o a personas que muestran un alto grado de intoxicación. La empresa de seguridad del Condominio, así como el Administrador, está facultado para suspender cualquier actividad en que se presenten excesos o se encuentren menores ingiriendo bebidas alcohólicas o cualquier tipo de droga.
6. No está permitido el uso de ningún tipo de pólvora y juegos pirotécnicos en las áreas sociales y recreativas, con excepción a lo estipulado en el presente Reglamento.
7. Los oficiales de seguridad del Condominio tienen la potestad de suspender cualquier actividad en los siguientes casos:
 - a. En caso demostrado de actos alejados a las buenas costumbres o a la moral y de incumplimiento de lo estipulado en el presente Reglamento.
 - b. Cuando se realicen daños a las Fincas Filiales de terceros o al Condominio.
8. Si los participantes de la actividad no acatan las disposiciones de la empresa de seguridad del Condominio, éste procederá a cortar el fluido eléctrico que alimenta las instalaciones. En caso de la suspensión anticipada de cualquier fiesta, evento o

- celebración; se autoriza al Administrador o a la empresa de seguridad del Condominio al desalojo del Condominio de todos los Visitantes de la actividad.
9. Ni el Administrador ni el Condominio ni la empresa de seguridad del Condominio se harán responsables por objetos olvidados en las áreas sociales y recreativas, al menos que se demuestre dolo o negligencia.
 10. Al finalizar el uso, el usuario responsable se asegurará de que las áreas sociales y recreativas se encuentren limpias y en condiciones de ser utilizadas por otros.
 11. Las clases personalizadas o grupales para los Residentes están autorizadas, en tanto no perturben el bienestar del resto de usuarios las áreas sociales y recreativas. Los profesores o entrenadores deberán ser reportados a la empresa de seguridad del Condominio para la respectiva autorización de ingreso a las instalaciones.

Las normas específicas bajo las cuales se regulará la Casa Club, son:

1. Las áreas destinadas a la realización de actividades permanecerán abiertas hasta las diez de la noche, de lunes a jueves, y hasta la una de la mañana los viernes y sábados, para los días en que se realicen fiestas, eventos o celebraciones.
2. Toda reservación para el uso de estas instalaciones debe realizarse con una antelación máxima de noventa días.
3. Para la celebración de actividades es indispensable hacer reservación de las instalaciones, ante el Administrador.
4. Durante la realización de actividades no es permitido para los Visitantes el ingreso a otras áreas del Condominio.
5. Para la realización de actividades, la capacidad máxima de ocupación es de cuarenta personas, considerando niños y adultos.
6. Para la realización de fiestas, eventos o celebraciones, el Residente responsable deberá entregar a la Administración una lista de personas Visitantes a cada actividad. La lista de Visitantes será trasladada a la empresa de seguridad del Condominio para el control de ingreso el día de la actividad.
7. Cada Finca Filial podrá reservar la Casa Club o el rancho un máximo de tres veces por año. Toda reservación tiene un costo de diez dólares estadounidenses, no reembolsables, para cubrir gastos de limpieza extraordinaria. Este monto será cargado en el estado de cuenta del Propietario o Residente que realiza la reservación.
8. Para las actividades es permitido el uso de música en vivo, discomóviles u otros, siempre que el volumen de los mismos no sobrepase los sesenta decibeles. La medición se hará desde la línea de cordón y caño de la residencia más cercana al salón donde se realice la actividad. La música puede ser utilizada los viernes y sábados desde las diez de la mañana hasta las doce media noche. No se permite colocar parlantes fuera del salón principal para efecto de la reservación.
9. La utilización de empresas de floristería, mesas y mantelería, servicio de "catering" y meceros, debe ser reportada con antelación al Administrador a fin de que se coordine su ingreso con la empresa de seguridad del Condominio. Cada Propietario o Residente deberá coordinar los temas relacionados al mobiliario que requiera su actividad. No se permite el traslado del mobiliario de juegos infantiles a cualquier otra área de la Casa Club para actividades particulares.
10. Todo equipo, todo o material que se utilice en la realización de actividades y que no sea propiedad del Condominio debe ser retirado de las instalaciones el día siguiente inmediato de la realización del evento, antes de las diez de la mañana.
11. Al finalizar la actividad la Casa Club deberá limpiarse y la basura debe ser recolectada en bolsas para tal propósito; así mismo deberán apagarse todas las luces. La empresa de seguridad del Condominio será el responsable de verificar el estado final de las instalaciones, así como de realizar el cierre de las mismas una vez finalizada cada actividad. Es responsabilidad del Propietario o Residente informar a la empresa de seguridad del Condominio una vez finalizada la actividad, a fin de que se verifique el estado general de las instalaciones

Las normas específicas bajo las cuales se regulará la Piscina, son:

El Administrador determinará las horas destinadas al mantenimiento general de la piscina, para lo cual se considerarán las horas de menor uso por parte de los Residentes; podrá igualmente denegar el uso de la piscina en aquellos casos de fuerza mayor que así lo ameriten.

1. El Administrador o empresa de seguridad del Condominio de Seguridad del Condominio podrán denegar el uso de la piscina en las siguientes circunstancias:
 - a. Cuando la persona aparente no estar en capacidad de cuidarse a sí misma
 - b. Cuando la persona muestra efectos de intoxicación.
 - c. Cuando la persona evidencie estar contagiada de una enfermedad, o muestre heridas abiertas.
 - d. Cuando la persona utilice una prenda que no sea traje de baño.
 - e. Cuando la persona evidencie una condición o comportamiento que, en su criterio, pudiera comprometer la salud o seguridad del resto de usuarios de la piscina.
 - f. Cuando la persona en un niño menor de 12 años sin supervisión de un mayor de edad.
 - g. Cuando la persona no se duchó antes de ingresar a la piscina.
 - h. Cuando la persona está corriendo o practicando juegos en el filo de la piscina.
 - i. Cuando la persona esté utilizando recipientes o juegos de mascarillas y snorkels de vidrio dentro o en el filo de la piscina.
 - j. Cuando la persona tenga mascotas dentro o en el filo de la piscina.
 - k. Cuando la persona esté consumiendo bebidas o alimentos dentro de la piscina.
 - l. Cuando la persona sea un bebé sin los pañales desechables apropiados para permanecer en la piscina.
2. El uso de radios, radio grabadoras, reproductores de discos compactos u otros aparatos electrónicos es permitido en los alrededores de la piscina, siempre que se trate de reproductores portátiles con audífonos.
3. Las clases grupales o personalizadas que se imparten en la piscina del Condominio son exclusivas para los Residentes; no es permitido para Visitantes recibir clases en la piscina del Condominio.

Las normas específicas bajo las cuales se regularán las áreas de juegos infantiles, son:

1. El área de juegos infantiles está disponible para su uso durante todo el día de lunes a domingo.
2. El uso de los juegos infantiles está autorizado para niños con una edad máxima de doce años. Todo niño que se encuentre jugando en estas instalaciones deberá ser supervisado por un mayor de edad.
3. No se permite practicar juegos rudos alrededor del área de juegos infantiles ni dentro de ellos.

CAPITULO VI

Reglamento De Construcción

Artículo 28: Regulaciones Urbanísticas

El Condominio y las Fincas Filiales deben respetar las limitaciones de índole urbanística, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y del Plan Regulador del cantón donde se ubica el Condominio, los planos aprobados del Condominio y el presente Reglamento. La Comisión velará porque cada una de las Casas o construcciones que se edifiquen en cada una de las Fincas Filiales deberá ser obligatoriamente para uso residencial. No obstante, lo anterior, queda entendido que no es obligatorio para los Propietarios construir en su Finca Filial, pero sí con construyen, pueden hacerlo en el momento que deseen, pero siempre para efectos de uso

residencial. Los lineamientos y regulaciones urbanísticas aplicables para las Fincas Filiales y la construcción de Casas dentro de las mismas, son los siguientes:

Frente Mínimo

El frente mínimo permitido de cualquier Finca Filial no será menor al indicado en el Plan Regulador vigente de la Municipalidad correspondiente, u ocho metros.

Densidad

Solo se permite construir una Casa por Finca Filial.

Área de Fincas Filiales y Cobertura

El área mínima de las Fincas Filiales es de ciento sesenta metros cuadrados. Si una o más Fincas Filiales son producto de una reunión y posterior segregación o división en dos o más Fincas Filiales, el área resultante de cada una de ellas no podrá ser menor al área mínima estipulada anteriormente. El área máxima de cobertura permitida, para cada Casa, es de un sesenta por ciento de la totalidad de metros cuadrados de las Fincas Filiales. El área mínima de cobertura es de un treinta y cinco por ciento. El concepto y alcance de "cobertura" es el establecido por la Municipalidad correspondiente.

Altura

La altura máxima de una Casa no será mayor a la indicada en el Plan Regulador vigente de la Municipalidad correspondiente, u diez metros. Se mide desde el piso más bajo hasta la cumbrera más elevada.

Divisiones Perimetrales Sobre Linderos

Referente a los linderos frontales:

1. Se permite colocar seto vivo en la línea de la fachada más cercana al lindero de la Finca Filial. Asimismo, se permite colocar verjas o malla ciclón pintada de negro cubiertas por un seto vivo, en la misma posición antes mencionada. No se permite colocar ni tapias ni maceteras.
2. Si el Propietario posee una o más mascotas que puedan pasar a otras Fincas Filiales, se debe utilizar malla ciclón pintada de color negro y cubierta por setos vivos en la línea de la fachada.
3. La altura máxima permitida para los setos, verjas o malla es de un metro con ochenta centímetros.

Referente a los linderos laterales:

1. Se permite colocar seto vivo sobre los linderos laterales de la Finca Filial. Asimismo, se permite colocar malla ciclón pintada de negro cubierta por un seto vivo, en la misma posición antes mencionada. No se permite colocar ni tapias, ni verjas, ni maceteros.
2. Si el Propietario posee una o más mascotas que puedan pasar a otras Fincas Filiales, se debe utilizar como mínimo en los linderos laterales, una malla ciclón pintada de negro y cubierta por setos vivos.
3. La altura máxima permitida para los setos o malla ciclón es de un metro con cincuenta centímetros.
4. No se permite colocar alambre espadín ni similar en la parte superior de la división lateral; asimismo no se permite colocar protección eléctrica o similar.

Referente a los linderos posteriores:

1. Se permite colocar seto vivo sobre el lindero posterior de la Finca Filial. Asimismo, se permite colocar malla ciclón pintada de negro cubierta por un seto vivo, en la misma posición antes mencionada. En las Fincas Filiales donde ya existe tapia perimetral de la Finca Matriz en su lindero posterior, los Propietarios están en la obligación de mantenerla en perfectas condiciones.

2. La altura máxima permitida de los setos vivos o malla ciclón es de dos metros con cuarenta centímetros.
3. En las Fincas Filiales donde ya existe tapia perimetral de la Finca Matriz en su lindero posterior, los Propietarios están en el derecho de instalar sistemas de protección eléctrica sobre la tapia perimetral a una altura máxima adicional de dos metros. El sistema a utilizar debe ser aprobado por la Comisión.

Los setos vivos deben ser recortados de tal forma que no sobrepasen la altura máxima permitida para las divisiones perimetrales. No deben invadir ni las Fincas Filiales vecinas ni las Áreas Comunes. Se recomienda que sean de enredaderas de flor, bambú pequeño, ficus, chefleras, bougainvilleas, pitosporum, hiedras y cualquier otro tipo de planta que pueda manejarse como un seto, que produzca un efecto de cercado y a la cual se le pueda dar un adecuado mantenimiento en ambos lados de la división perimetral. Las zonas especiales tales como el tendedero de ropa, el equipo de aire acondicionado, los tanques de agua, el encierro de la mascota y el lugar donde se mantiene la basura, entre otros, no pueden estar expuestas a las Áreas Comunes ni a las Fincas Filiales vecinas; deben tener un cerramiento igual al acabado de la Casa. Estos cerramientos deben construirse respetando los retiros de construcción establecidos en este Reglamento. Las zonas especiales para tanques de gas no pueden estar expuestas a las Áreas Comunes ni a las Fincas Filiales vecinas. Los recipientes de gas deben ser ubicados en áreas donde exista libre circulación de aire, alejados de las puertas y ventanas de la Casa y de cualquier fuente de ignición (motores, aire acondicionado). Estos deben protegerse de las inclemencias del tiempo (techados), deben estar anclados, señalizados y resguardados en un aposento construido con malla ciclón. Estos cerramientos deben construirse respetando los retiros de construcción establecidos en este Reglamento.

Retiros

Los retiros mínimos, medidos a partir de la línea de propiedad de cada Finca Filial, serán:

1. Frontal: no será menor al indicado en el Plan Regulador vigente de la Municipalidad correspondiente, o tres metros lineales
2. Lateral: no será menor al indicado en el Plan Regulador vigente de la Municipalidad correspondiente, o cero metros lineales
3. Posterior: no será menor al indicado en el Plan Regulador vigente de la Municipalidad correspondiente, o tres metros lineales

No se permite ningún tipo de construcción, ni temporal ni permanente en la zona de retiro de la Finca Filial. La zona de retiro debe ser obligatoriamente zona verde, a excepción de las divisiones perimetrales establecidas anteriormente. Es responsabilidad del Propietario conocer el retiro de su Finca Filial en el momento de la compra de la misma. El Administrador o Desarrollador no se hacen responsables por el desconocimiento del Propietario en cuanto a este tema. Cualquier tipo de saliente ornamental, balcones, ventanas salidas u otros elementos pueden sobrepasar la línea de retiro hasta un máximo de veinte centímetros, siempre y cuando no invada la Finca Filial vecina. Cuando haya Fincas Filiales que colinden con algún tipo de servidumbre o zona de protección, el Propietario podrá solicitar a la Comisión una modificación por escrito del retiro establecido. La Comisión se encargará en última instancia de aprobar o desaprobado la solicitud del Propietario. Cualquier autorización de modificación de retiros se hace bajo la vía de excepción y no crea derecho o precedente para otros Condóminos en situaciones similares. Si la Finca Filial cuenta con piscinas, éstas deben construirse en cumplimiento con los retiros mínimos indicados del lindero frontal y posterior, y de un metro del lindero lateral. Los aleros de las Casas, incluyendo las canoas, no deben superar un metro de la línea de retiro permitida, sin invadir los mismos a las Fincas Filiales vecinas.

Movimiento de Tierras

Para iniciar el movimiento de tierra se debe contar con los permisos de construcción respectivos y el visto bueno de la Comisión. En el momento en que se inicie el movimiento de tierras en la Finca Filial, se debe tener cuidado de no ocasionar daños al sistema de riego de las Áreas

Comunes, si este existiera, causar erosión, derrumbes, retención de aguas y otros problemas que causen la inestabilidad del terreno. Con el movimiento de tierras, no se debe afectar a los vecinos, causar daños ni ensuciar las Áreas Comunes del Condominio. Paralelo al movimiento de tierras en una inca Filial, se deben hacer los trabajos necesarios en la Finca Filial para encausar las aguas de lluvia hacia los sistemas de recolección de aguas pluviales diseñados en el Condominio para tales efectos. Cualquier zona de tierra expuesta en la Finca Filial producto de movimientos de tierra, debe estar sembrada como máximo un mes después de terminado este trabajo, con alguna planta que asegure el cien por ciento de cobertura.

Colores de Fachadas

La pintura exterior de las Casas, tanto la cara frontal como la lateral y posterior, deberá ser de colores blancos, tierras o cremas. Cuando las fachadas lleven un enchape, su color debe armonizar con los tonos establecidos anteriormente.

Techos

Referente a los materiales:

1. Los techos de las Casas deberán ser de hierro galvanizado debidamente pintado color gris o blanco, teja o shingles. Las tejas podrán ser de arcilla o barro, antiguas o imitación a antiguas. También se permite el uso de teja plana siempre y cuando sea de barro o arcilla. Las tejas y los shingles deben ser en tonos color tierra o rojizos. En casos en que el diseño de la Casa lo requiera, se permite la exposición de hule, plástico, acrílico, vidrio o de láminas de aluminio, lozas de concreto o pérgola, en un rango entre el diez y quince por ciento máximo de la totalidad de la superficie del techo de la Casa. El diseño y material de estos techos debe ser aprobado por la Comisión.
2. Se deberá evitar la instalación de equipamiento público sobre los techos a excepción de colectores solares, los cuales deben formar parte integral del diseño del techo y deben presentarse a la comisión como parte de la presentación del anteproyecto, descrita más adelante.

Referente a la pendiente:

- a. El porcentaje mínimo permitido de la pendiente del techo es de diez por ciento.
- b. El porcentaje máximo permitido de la pendiente del techo es de cuarenta y cinco por ciento.

Ventanas

Referente a las ventanas del primer piso de las Casas:

1. Independientemente de los retiros establecidos en este Reglamento, si la Casa tiene ventanas laterales o posteriores, la construcción de todas éstas debe respetar como mínimo los retiros de un metro con cincuenta centímetros de los linderos laterales y posteriores indicados en el Código Urbano.
2. Independientemente de los retiros establecidos en este Reglamento, si la Casa está ubicada a menos de un metro con cincuenta centímetros de los linderos laterales y posteriores, las ventanas laterales y posteriores no podrán estar a una altura menor de un metro con sesenta centímetros. Dicha medida será tomada desde el piso terminado hasta el borde inferior de la ventana.
3. Si en las ventanas se construye cualquier tipo de estructura que sobresalga de la fachada, ésta debe respetar las regulaciones de retiro antes mencionadas.
4. Si la construcción tiene un retiro menor a un metro, la Casa no podrá tener ventanas.

Referente a las ventanas del segundo piso de las Casas:

1. Independientemente de los retiros establecidos en este Reglamento, si la Casa tiene ventanas laterales o posteriores la construcción de todas estas debe respetar los retiros de tres metros de los linderos laterales y posteriores indicados en el Código Urbano.
2. Independientemente de los retiros establecidos en este Reglamento, si la Casa está ubicada a menos de tres metros de los linderos laterales y posteriores, las ventanas

laterales y posteriores no podrán estar a una altura menor de un metro con sesenta centímetros. Dicha medida será tomada desde el piso terminado hasta el borde inferior de la ventana.

3. Si en las ventanas se construye cualquier tipo de estructura que sobresalga de la fachada, ésta debe respetar las regulaciones de retiro antes mencionadas.

En caso de que existan construcciones de más de dos pisos, rigen las regulaciones vigentes del Código Urbano. Si la Casa tiene un retiro lateral menor a un metro del lindero, la Casa no podrá tener ventanas laterales.

Vidrios

Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de vitral en las ventanas que estén expuestas a las Áreas Comunes. No se permite la instalación de vidrios de espejo, polarizado, entintado u otro acabado reflectante. Aunque se utilicen vidrios escarchados o de características similares, ninguna puerta o ventana está exenta de cumplir con los retirios mínimos y alturas de ventanas establecidos en este Reglamento.

Rejas

Se permite la utilización de rejas en puertas y ventanas en el lindero posterior, únicamente en los Fincas Filiales colindantes con la tapia perimetral del Condominio, y que además no estén expuestas a las Áreas Comunes o a Fincas Filiales vecinas. No se puede instalar rejas en ninguna puerta ni ventana de la fachada principal o lateral de la Casa.

Garajes

Los garajes de dos y tres paredes que estén expuestos a las Áreas Comunes, deberán estar cerrados con un portón, para evitar que se vean los objetos que se guardan dentro. Los garajes que tengan menos de dos paredes podrán permanecer sin portón, siempre y cuando los Propietarios no acumulen ningún tipo de objeto dentro de los mismos, ya que estos espacios son destinados para uso exclusivo de vehículos.

Accesos

Las entradas de acceso para vehículos y peatones a las Casas, deberán estar construidas con el mismo material, textura y color de la acera, del caño y el cordón existentes dentro de las Áreas Comunes. Sin embargo, cada Propietario tiene la libertad de construir tales accesos, dentro de los límites de su Finca Filial, con los materiales que más le convengan.

Cuidados Durante la Operación de la Planta de Tratamiento

Durante la operación de la planta de tratamiento y como práctica normal permanente, los Residentes deberán utilizar agentes de limpieza y de lavado, que sean biodegradables con el fin de no dañar el proceso biológico de tratamiento de la planta. No se podrán emplear agentes nocivos que contengan compuestos clorados, ácidos, álcalis y cualesquiera otros agentes que dañen el proceso de tratamiento en general. Igualmente, y con el mismo propósito, se deberá impedir que las grasas producidas en todas las Casas ingresen a la planta de tratamiento. Para ello deberá instalar a la salida de fregaderos o de cocina, trampas de grasa de capacidad suficiente para la eliminación de la misma, en forma sistemática, ya sea mediante extracción manual o mecánica o mediante la inoculación de microorganismos "comegrasa", de origen natural u orgánico. No podrán utilizar agentes químicos no biodegradables en su eliminación.

Muros

Se permite construir muros de contención que tengan una altura máxima de un metro con cincuenta centímetros. Si se requiere un muro de contención más alto del permitido, éste deberá construirse en secciones de un metro con cincuenta centímetros de alto y separado a un metro, como mínimo, del siguiente muro. La construcción del muro debe iniciarse a partir de la línea de propiedad de la Finca Filial. El Propietario, en caso de que así le ordene la Comisión, deberá de construir y cubrir los costos de cualquier muro de contención o retención debido a desniveles

topográficos presentes en cualquier colindancia de su Finca Filial. Asimismo, el Propietario no podrá realizar cortes, rellenos o cualquier tipo de movimiento de tierra en las Áreas Comunes y Fincas Filiales sin la autorización expresa de la Comisión. Asimismo el Propietario será responsable y deberá cubrir los costos de cualquier daño o falseamiento, inmediato o en el tiempo, en las tapias perimetrales de la Finca Matriz y/o cualquier obra, bien o estructura colindante a su Finca Filial, en caso de ejecutar, dentro de su Finca Filial, trabajos constructivos y/o movimientos de tierra anexa o contra dicha obra, bien o estructura colindante sin generar antes un mecanismo estructural adecuado y aprobado por la Comisión, por ejemplo un muro de retención o contención. El Propietario no podrá bajo ninguna medida utilizar la tapia perimetral de la Finca Matriz o las estructuras de Fincas Filiales colindantes como estructuras de soporte para sus Casas o construcciones. Previo a la construcción del muro, la Comisión debe aprobar su diseño, color, ubicación y el material del cual estará hecho. Dicha Comisión podrá rechazar diseño, color, ubicación y el material que componen el muro si considera que afecta la armonía y estética del Condominio.

Sistemas de Evacuación Para Aguas Residuales y Pluviales

Los Propietarios o Residentes de las Fincas Filiales deberán evacuar el cien por ciento de las aguas residuales y pluviales de acuerdo a través de los sistemas del Condominio para estos efectos. Los Propietarios o Residentes de las Fincas Filiales donde existe la instalación de cajas de registro pluvial para la evacuación de las aguas pluviales hacia el sistema del Condominio, deben darle el debido mantenimiento para evitar obstrucciones. Esta conexión es solamente para aguas pluviales, no es permitido utilizarlo para la evacuación de otros sistemas.

Conexión de Servicios y Medidores

Cada Propietario será el responsable de solicitar el medidor y servicio de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, telefonía y todo servicio básico o de telecomunicaciones, ante las instituciones correspondientes, bajo su propio control y costo.

Artículo 29: Proceso Constructivo

El proceso de construcción, reparación y/o modificación de Casas se divide en tres etapas:

1. Elaboración del Anteproyecto.
2. Elaboración de Planos de Construcción y Permisos.
3. Ejecución de Obra.

Etapa 1: Elaboración del Anteproyecto

Los documentos que se presenten a la Comisión se deben ajustar en su totalidad a lo que ha de ser entregado a las instituciones pertinentes para su aprobación oficial definitiva. La Comisión no está obligada a aprobar lo aceptado por las instituciones públicas competentes si no se ajusta a lo dispuesto por este Reglamento. Previo a la elaboración de los planos constructivos, el Propietario deberá presentar los planos del anteproyecto de la Residencia a la Comisión para su aprobación. Éstos deberán ser entregados al Administrador. El diseño del anteproyecto debe considerar la ubicación de pedestales, luminarias eléctricas, transformadores y cualquier otra infraestructura existente dentro de la Finca Filial o en el Área Común frente a ella. Este requisito aplica para construcciones nuevas, reparaciones o modificaciones. Los planos del anteproyecto deberán incluir como mínimo:

1. Copia del plano catastrado de la Finca Filial.
2. El plano de las cuatro fachadas de la Residencia a escala: frontal o principal, lateral derecha, lateral izquierda y posterior, con todos sus detalles y especificación de materiales. Principalmente, color tanto de vidrios como de paredes externas, cerramiento en garajes, obras complementarias (como por ejemplo a/c, encierros de basura, encierros de mascota y tanques), ubicación y características de muros de retención, tipos y dimensiones de cerramientos perimetrales.
3. Los planos de distribución arquitectónica y ubicación de la residencia en la Finca Filial, a escala, con cotas y cuadro de áreas.

4. El plano que indique claramente el lugar de acceso a la residencia a escala, con cotas, elevaciones y materiales.
5. El plano de planta de techos donde se indique el respectivo valor de pendiente y los materiales a utilizar. En caso de que se desee instalar colectores solares en los techos de la residencia, se debe especificar su diseño y tamaño y deben ser considerados como parte integral del diseño de los techos.
6. Uno o más cortes tanto longitudinales como transversales, a escala. Éstos deberán incluir el detalle constructivo de la edificación de la residencia y el detalle de las elevaciones del terreno, específicamente en las zonas de retiro y colindancia.
7. El plano y el detalle de los muros de contención y retención donde se especifique su ubicación en la Finca Filial, el diseño, elevaciones y los materiales a utilizar.

Los planos deben presentarse debidamente firmados por un arquitecto o ingeniero colegiados con su número de carné de afiliación al Colegio respectivo. Los planos deberán entregarse impresos en papel blanco, noventa por sesenta centímetros y en un disco compacto en su versión digital utilizando el formato .DWG de AUTOCAD. Tanto los planos como el disco compacto deben venir en un sobre de manila tamaño legal, debidamente identificado con el nombre del Propietario, el número de la Finca Filial, el nombre del Proyecto y la fecha de presentación de los documentos. El Propietario debe, al mismo tiempo de la entrega de planos del anteproyecto, entregar al Administrador la suma de doscientos dólares estadounidenses, por concepto de revisión por parte de la Comisión.

Etapa 2: Elaboración de Planos de Construcción y Permisos

Una vez recibido el visto bueno del anteproyecto, de acuerdo al proceso anteriormente indicado, el Propietario podrá seguir con la elaboración de los planos de construcción. En el momento en que los planos constructivos sean aprobados por las instituciones gubernamentales correspondientes, el Propietario deberá entregar una copia de los planos sellados a la Comisión, la cual tendrá el derecho de aceptarlos, modificarlos y/o rechazarlos si no se ajustan al presente Reglamento o al anteproyecto aprobado previamente. Cada Propietario deberá obtener la viabilidad ambiental de acuerdo con la legislación vigente, como requisito para construir su Casa. Ninguna construcción o reparación podrá iniciarse sin contar con las aprobaciones y permisos correspondientes que las diferentes instituciones gubernamentales otorgan, así como los servicios de energía eléctrica y agua debidamente instalados. Cuando se cuente con los planos aprobados y antes de iniciar la construcción, el Propietario deberá comprometerse a cumplir con lo siguiente:

1. Acatar lo establecido en este Reglamento.
2. Permitir a la Comisión o al Administrador suspender las obras, si durante la construcción se incumple alguno de los artículos del Reglamento o si la edificación no se ajusta a la documentación presentada para la autorización. La duración de la suspensión será desde el momento en que se detecte el incumplimiento hasta el momento en que la Comisión vuelva a dar el visto bueno de inicio de las obras de corrección definitivas.
3. Aceptar la aplicación tanto de las sanciones establecidas en los diferentes Reglamentos, como de las multas que podrían surgir en conformidad a la falta cometida.

El Propietario deberá dar a conocer lo siguiente a la empresa constructora, por vía escrita, y entregar un recibido a la Junta o Comisión:

1. Es responsabilidad de la empresa constructora mantener las Áreas Comunes libres de todo tipo de materiales y mezcla de concreto. Además, deberá reparar cualquier daño ocasionado a estas áreas durante la construcción.
2. Es obligatoria la regencia ambiental de la construcción, de acuerdo a lo establecido por la entidad gubernamental correspondiente.
3. Todos los trabajadores de la empresa constructora deberán portar equipo de seguridad tal como casco y chaleco reflectante.

4. Los trabajadores de la empresa constructora deberán mantenerse en el perímetro de la construcción de la Casa durante su jornada laboral y no podrán transitar por las diferentes áreas del Condominio, salvo en el momento de ingresar y salir de su trabajo.
5. Los trabajadores de la empresa constructora deberán mantener una conducta adecuada y respetuosa durante su jornada laboral en la construcción de la Casa, absteniéndose de llevar a cabo cualquier tipo de irrespeto verbal o físico de cualquier naturaleza en contra de, pero no limitado a Propietarios, Condóminos, Residentes, u otros tales como empleados de Residentes, empleados del Condominio y/o el Administrador.

Etapas 3: Ejecución de Obra

El proceso constructivo se regulará a través de las siguientes normas:

1. No se permite el acceso de materiales ni de equipo de construcción al Condominio hasta que se tenga el visto bueno por parte de la Comisión para poder dar inicio a la construcción.
2. El Propietario no podrá cambiar ni modificar las fachadas de las construcciones, accesos y áreas de circulación una vez que hayan sido aprobadas en las dos etapas anteriormente descritas.
3. El Propietario tiene la responsabilidad de solicitar una inspección por parte del ingeniero asignado por el Administrador o la Comisión, el cual verificará y dará el visto bueno de la ubicación de las marcas de las paredes externas que se van a construir. Este visto bueno es condición indispensable para empezar la construcción de los cimientos y de las paredes. El Condominio no se responsabiliza si el Propietario comienza dichas obras sin tener este visto bueno y luego se comprueba que la ubicación no es la correcta y que no se ajusta a lo presentado a la Comisión en los planos.
4. Si durante la construcción de la Casa se destruye o mancha la acera, el cordón o el caño, la superficie de rodamiento éstos deberán reconstruirse al finalizar la obra con el mismo material, siguiendo el diseño, acabado y forma original. De lo contrario, el Administrador reparará el daño y le cobrará al Propietario el costo de este trabajo más un veinticinco por ciento por concepto de servicios administrativos. Lo mismo aplicará si se dañan las Áreas Comunes durante el proceso constructivo.
5. Las obligaciones de las compañías constructoras o cuadrillas de construcción son las siguientes:
 - a. Antes de iniciar la construcción, el Propietario debe presentar ante la Comisión la siguiente información de la empresa constructora contratada para la obra. Los documentos deben aportarse en una carpeta tamaño carta:
 - i. Nombre de la empresa.
 - ii. Número de cédula jurídica.
 - iii. Nombre del arquitecto responsable de la obra, sus teléfonos y correo electrónico.
 - iv. Nombre del ingeniero responsable de la obra, sus teléfonos y correo electrónico.
 - v. Nombre del maestro de obras y sus teléfonos.
 - vi. Una carta de la empresa constructora en la que ésta se compromete a:
 1. Asegurar ante la CCSS e INS a todos sus trabajadores y dar prueba de esto al Administrador cuando se le solicite.
 2. Confirmar que cuenta con una copia del Reglamento de Construcción y sus obligaciones.
 3. Autorizar al Administrador para que impida el acceso a los empleados de su empresa al lugar de la obra si se comprueba que se ha incumplido con el Reglamento.
 4. Notificar de inmediato al Administrador cuando haya cambios en el personal, peones, supervisores y/o maestros de obra.
6. Las copias de todos los permisos otorgados por las instituciones involucradas deben ser colocadas en un pedestal de madera en la parte frontal de la obra, con la finalidad de

- que el Administrador y otras entidades pertinentes tengan un fácil acceso a esta información.
7. El horario de construcción deberá ser de lunes a viernes de seis de la mañana a cinco de la tarde, y los sábados de siete y treinta de la mañana a cinco de la tarde. Durante los días feriados por ley, Semana Santa y última semana del año, las empresas o cuadrillas de construcción deberán suspender las obras y se prohibirá el acceso de operarios al Condominio. Los únicos trabajadores autorizados para ingresar serán quienes tengan a cargo la vigilancia de la obra y los encargados de las obras previamente reportados. Ninguna de estas personas podrá realizar labores constructivas. En casos muy especiales, la empresa constructora puede solicitar una ampliación del horario de trabajo establecido o un permiso para laborar durante los días feriados. Queda a discreción del Administrador aprobar o rechazar tal solicitud.
 8. Es obligación de la compañía constructora, transportar a sus trabajadores, de la caseta de seguridad principal del Condominio hasta la Finca Filial donde se realiza la construcción, en un vehículo o bus contratado para tal efecto. Es totalmente prohibido que los trabajadores se transporten en bicicleta o motocicleta por el Condominio. El único lugar permitido para que los operarios ingresen al Condominio es la caseta de seguridad principal del Condominio, donde deberán identificarse. De ahí deberán ser transportados inmediatamente a su lugar de trabajo y en ningún momento podrán deambular por el Condominio. Si por alguna razón especial deben caminar dentro del Condominio deben contar con un permiso escrito del Administrador y con adecuada identificación. Las listas del personal de cada compañía constructora deberán mantenerse al día y deben ser presentadas al Administrador cuando las solicite.
 9. El ingreso y retiro de materiales y de maquinaria de construcción, deberá reportarse con anticipación al encargado de la empresa de seguridad en la caseta de seguridad principal del Condominio. Asimismo, deberá reportarse con la persona mencionada en el punto anterior el número de la Casa o Finca Filial a la que se le va a entregar o retirar material o maquinaria.
 10. Se prohíbe almacenar en la Finca Filial cualquier tipo de material de construcción, previo a la autorización de inicio de obras por parte de la Comisión, instituciones involucradas y la conexión de energía eléctrica y agua.
 11. Toda construcción deberá contar con una caseta sanitaria la cual deberá ser instalada en el perímetro de la construcción y permanecer desde el inicio hasta el fin de la obra. Deberá conservarse limpia y se le debe dar un mantenimiento apropiado en todo momento. El Administrador está facultado para solicitar a la empresa constructora la corrección, reparación, remoción o traslado de la caseta sanitaria en caso de que se generen derrames, se propaguen malos olores o por cualquier otra razón que a criterio del Administrador perjudique al Condominio.
 12. Para instalar las bodegas de almacenaje de materiales de construcción, deberá acatarse las siguientes disposiciones:
 - a. Estas unidades deberán ubicarse en los límites de la Finca Filial; no podrán invadir las áreas comunes del Condominio, ni las Fincas Filiales vecinas salvo que los Propietarios lo permitan. A quien se le autorice usar alguna Finca Filial vecina deberá obtener el consentimiento por escrito de su Propietario y presentarla ante el Administrador, además, éste deberá comprometerse a que, una vez finalizada la obra, la Finca Filial quedará limpia de maleza, material de construcción o escombros.
 - b. Las paredes podrán ser de madera, plywood, fibrolit, o lámina nueva de hierro galvanizado pintadas de color azul o negro.
 - c. Se permite el uso de contenedores diseñados para este propósito.
 13. Se debe colocar una división temporal en el perímetro de toda Finca Filial donde se lleve a cabo una construcción. Se utilizará sarán de color negro que cubra hasta una altura de dos metros, tensado correctamente con reglas de madera recta, colocada verticalmente y distribuidas uniformemente por el contorno de la Finca Filial. El sarán debe mantenerse en perfecto estado de limpieza y conservación. Esta división temporal

- deberá eliminarse hasta que termine totalmente el proceso constructivo, esto es hasta que el último trabajador o contratista finalice las obras.
14. Los materiales de construcción, mezcla de concreto y desechos deberán ser almacenados dentro de la Finca Filial donde se lleva a cabo la obra. No será permitida la invasión de Fincas Filiales vecinas, accesos vehiculares, aceras u otras Áreas Comunes. Los materiales sobrantes de construcción deberán ser retirados por lo menos cada tres días naturales. No se aceptará su acumulación en ninguna Área Común o Finca Filial no autorizada, durante el proceso constructivo.
 15. Se permite utilizar vibro compactadores desde las nueve de la mañana hasta las cuatro de la tarde, de lunes a viernes. Se debe consultar al Administrador si autoriza el uso de este tipo de maquinaria en los días feriados. Se deberá tener un cuidado especial al operar estas máquinas cerca de las edificaciones vecinas.
 16. Se deberá tener un cuidado especial al manejar los desechos de la construcción, tales como bolsas de basura, empaques alimenticios, bolsas de cemento entre otros, para evitar que el viento los deposite en las Áreas Comunes o Fincas Filiales vecinas.
 17. Se deberá evitar levantar polvo durante el proceso de construcción ya que causa molestia a los demás Residentes. La empresa constructora deberá contar con los mecanismos adecuados que le permitan regar con agua las áreas generadoras de polvo en la obra con la frecuencia necesaria.
 18. Las empresas constructoras deben colocar lastre, sobre el cordón y caño, las aceras y las Áreas Comunes ubicadas entre la calle y la Finca Filial en construcción, para evitar que estas se dañen o se quiebren con la entrada de los vehículos pesados. No se permite usar tierra para cumplir la función del lastre.
 19. Se deberá tener un cuidado especial para canalizar las aguas jabonosas, negras y pluviales a sus respectivos conductos de evacuación, durante la construcción.
 20. Los empleados de la empresa constructora están obligados a usar en todo momento cascos, chalecos, guantes y cualquier otro equipo de seguridad para su protección.
 21. Se prohíbe al personal de construcción hacer lo siguiente:
 - a. Ingresar a las áreas sociales y recreativas del Condominio.
 - b. Contaminar con basura las Fincas Filiales vecinas a la construcción. Los desechos que produzcan deberán ser empacados apropiadamente.
 - c. Ingresar o ingerir cualquier tipo de bebida alcohólica en el Condominio.
 - d. Recibir visitas de personas que no estén vinculadas con las labores propias de la construcción.
 22. Es prohibido que ingresen al Condominio vendedores ambulantes de comidas, ropa o de cualquier otro tipo de artículo que se ofrezca ya sea a las cuadrillas de las constructoras o a sus supervisores.
 23. Solo podrá haber un vigilante nocturno por construcción. La empresa constructora deberá coordinar con el Administrador y le brindará toda la información necesaria sobre la identidad del vigilante que pernocte en la obra. El Administrador a su vez facilitará estos datos a la empresa de seguridad del Condominio. Dado que la empresa de seguridad del Condominio tiene agentes armados las veinticuatro horas del día, es prohibido que el vigilante asignado a la construcción porte cualquier tipo de arma de fuego. El vigilante deberá permanecer dentro de la Finca Filial en todo momento y se le prohíbe deambular por el Condominio. Se prohíbe al vigilante nocturno tener cualquier tipo de mascota dentro o fuera de la Finca Filial en construcción. La seguridad de cada Finca Filial propiamente durante el proceso de construcción, incluyendo todos los activos o bienes dentro de la Finca Filial, es responsabilidad de su respectivo Propietario; el Condominio, la Asamblea, la Junta y la Comisión no serán responsables por ningún deterioro o pérdida de dichos activos bajo ninguna circunstancia, al menos que se logre comprobar dolo o negligencia.
 24. Ni el Administrador, ni la Comisión, ni la Junta, ni la Asamblea ni el Desarrollador, serán responsables por que los Propietarios o los profesionales responsables de las obras hagan una mala interpretación del Reglamento de Construcción. El Propietario de la Finca Filial deberá asumir la responsabilidad por los incumplimientos al Reglamento.

CAPITULO VII

Disposiciones Finales y Nombramientos

Artículo 30: Disposiciones Generales

Los acuerdos tomados por la Asamblea, la Comisión y la Junta son vinculantes para todos los Propietarios de las Fincas Filiales y se reserva el derecho de tomar bajo la vía de excepción, los acuerdos que afecten sólo a una o más Fincas Filiales. Regirán las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en todos los asuntos no previstos por el presente Reglamento.

Artículo 31: Nombramientos Iniciales

Los miembros iniciales de cada uno de los órganos descritos en el Reglamento, según apique, son:

1. Administrador:
 - a. Persona Jurídica: Marketing Notions S.A.
 - b. Cédula Jurídica: 3-101-160296.
 - c. Representante Legal: Adriano Urbina Crespo, mayor, casado en segundas nupcias, administrador de empresas, vecino de San Pedro, cédula de identidad uno-quinientos cincuenta y ocho-cuatrocientos tres.
2. Comisión de Construcción:
 - a. Persona Física (Designado por el Desarrollador): Alberto Ávila Livak, mayor, casado, administrador, vecino de Santa Ana, cédula de identidad número uno-mil ochenta y nueve-ochocientos cuarenta y dos. Ingeniero colegiado IC-quince mil ochenta y dos.
 - b. Persona Física (Designado por el Desarrollador): Hans Enrique Yankelewitz Kohn, mayor, casado, administrador, vecino de Santa Ana, cédula de identidad número uno-mil ciento veinte-cuarenta y ocho.
 - c. Persona Física: Fabián Augusto Castillo Angulo, mayor, casado, director de proyectos, vecino de Escazú, cédula de identidad número uno-mil ciento sesenta y dos-ochenta y ocho.
3. Junta Directiva:
 - a. Persona Física: Marco Aurelio Zúñiga Ramírez, mayor, casado, administrador de empresas, vecino de Santa Ana, cédula de identidad número uno-mil ochenta-cuatrocientos setenta y seis.
 - b. Persona Física: Raúl Alejandro Castillo Angulo, mayor, casado, empresario, vecino de Escazú, cédula de identidad número uno-ochocientos ochenta y seis-cuatrocientos veintiuno.
 - c. Persona Física: Hans Enrique Yankelewitz Kohn, mayor, casado, administrador, vecino de Santa Ana, cédula de identidad número uno-mil ciento veinte-cuarenta y ocho.