

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL “CONDOMINIO TERRANOVA HORIZONTAL RESIDENCIAL COMERCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS (PRIMERA ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA)” CAPITULO I. Disposiciones Generales- Del Nombre, Campo de Aplicación

y Definiciones. **Artículo Uno: Del Nombre.** El Condominio se denomina “**CONDOMINIO TERRANOVA HORIZONTAL RESIDENCIAL COMERCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS (PRIMERA ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA)**”. **Artículo Dos: Campo de Aplicación.** El presente

Reglamento será de aplicación obligatoria para todo Propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario, subarrendatario, residente o visitante, empleados, proveedores y en general para cualquier persona que ingrese al condominio y regula lo siguiente: **a.** La conformación y administración del Condominio.

b. Las relaciones entre Condóminos, así como las relaciones de éstos con los órganos del Condominio y con terceros. **c.** La relación entre la Administración y demás órganos del condominio con toda persona que

ingrese al condominio bajo cualquier modalidad. **Artículo Tres: Definiciones.** Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los significados que

aquí se les asignan: **a. Administrador:** Se refiere a la persona física o jurídica nombrada por la Asamblea de Condóminos como Administrador del **CONDOMINIO TERRANOVA HORIZONTAL RESIDENCIAL**

COMERCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS (PRIMERA ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA), quien gozará de las facultades y atribuciones que le otorgue el presente

REGLAMENTO, LA LEY y la escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio. **b. Arrendatario:** Persona física o jurídica que arrienda una filial del Condominio con fines habitacionales. **c. Áreas y/o Bienes**

Comunes: Son aquellos bienes, zonas y propiedades reales y personales, destinadas para el uso y disfrute común, incluidas pero no limitadas a las descritas como tales en los planos de diseño de sitio, la escritura de constitución del condominio, la Ley Reguladora de la propiedad en Condominio, su Reglamento, el presente reglamento y aquellos que por su naturaleza tengan tal condición. Son bienes indivisibles de uso general o

restringido, contruidos o no que pertenecen a todos los titulares del condominio quienes tendrán en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio. No obstante, ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene un derecho mayor al disfrute de esas cosas porque su porcentaje en ellas supere el de otros propietarios. Asimismo se considerarán de propiedad común aquellas servidumbres a favor de entidades gubernamentales y de la administración, como se definirán, para el adecuado funcionamiento del condominio y sus filiales.

d. Áreas y/o Bienes Comunes De Uso Restringido: Son aquellas áreas y/o bienes identificados como tales tanto en la escritura constitutiva, como el reglamento y acuerdos de asamblea, las cuales según el caso serán debidamente delimitadas por la empresa desarrolladora y/o el administrador, y los cuales, con ocasión de su naturaleza, cuentan con restricción ya sea en su uso o destino, todo de conformidad con lo que indique la escritura constitutiva del condominio, el reglamento y/o la Asamblea de Condóminos. Queda entendido que los propietarios a los cuales se les asigne un área común de uso restringido para su uso exclusivo, serán los encargados de darle mantenimiento a dicha área, para lo cual podrán implementar diseños

de paisajismo en las mismas, así como sistemas de riego, siempre dentro de los parámetros que define el presente reglamento, el de construcción y las propias directrices que dicte la Administración y el Comité de Diseño y Construcción. **e. Asamblea de Propietarios:** En adelante la “Asamblea”. Puede ser también denominada la Asamblea de Condóminos y constituye el órgano Supremo del Condominio, está conformada por los condóminos o sus representantes legalmente reunidos en Asamblea de conformidad con lo que establece la LEY y el presente Reglamento. **f. BIENES PRIVADOS:** Constituyen bienes privados del condominio las Filiales y sus accesorios, así como cualquier otro bien que según la LEY, el presente REGLAMENTO o la escritura de afectación a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio le otorgue tal condición. **g. Comisión de Construcción:** En adelante la “Comisión”. Ente técnico nombrado por la Asamblea de propietarios que conoce y resuelve todos los aspectos relacionados con la interpretación del Reglamento de Construcción y en general con todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción de los Condóminos y del Condominio; analiza las propuestas constructivas presentadas por los Condóminos y recomienda al Comité Asesor propuestas de sanciones en caso de incumplimientos en temas de construcción de los Condominios y del Condominio, con las funciones que determine el presente reglamento y la Asamblea de Propietarios. Vela por la armonía y la uniformidad arquitectónica establecida por el desarrollador del concepto del proyecto. Define según su mejor criterio la aceptación o rechazo de las propuestas arquitectónicas y constructivas presentadas por los Condóminos, cuando sean diferentes a aquellas que estipula el Reglamento de Construcción. Lo anterior no crea derecho ni precedente para que se acepten todas las propuestas que no se apeguen al Reglamento antes mencionado. **h. Comité Asesor:** En adelante el “Comité”. Órgano representativo de los Propietarios nombrado por la Asamblea de Propietarios que se encarga de coordinar las peticiones, requerimientos especiales y temas sugeridos por los Condóminos con el Administrador, para que éste último tome las acciones necesarias correspondientes según se lo indique el Comité. Solicitar al Administrador aplicar, según su mejor criterio, las sanciones por incumplimiento a este Reglamento y lo que en él se estipula sobre temas de construcción en el Condominio y si estos le afectan positiva o negativamente desde el punto de vista de armonía arquitectónica. **i. Concepto del proyecto:** Se refiere al concepto arquitectónico que la Empresa Desarrolladora definirá para el Condominio. **j. Condominio:** Es el **CONDominio TERRANOVA HORIZONTAL RESIDENCIAL COMERCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS (PRIMERA ETAPA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA)**, que mediante la presente escritura se constituye, el cual es un condominio de fincas filiales primarias individualizadas, el área privativa con la cantidad de fincas filiales correspondientes y sus respectivas áreas comunes, 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 áreas comunes. **k. Condómino o Propietario:** Se refiere a la persona físicas o jurídicas, establecidas o no en el Condominio, que tienen título de propiedad sobre una o más fincas filiales del Condominio. **l. Cuota De Mantenimiento:** Es el monto que periódicamente cada condómino estará obligado a pagar con el fin de contribuir al pago de los Gastos Comunes, cuota la cual deberá ser fijada y aprobada por Asamblea de Propietarios según el presupuesto de gastos y mantenimiento del

Condominio. Los Propietarios están obligados a contribuir y pagar la cuota de mantenimiento de forma puntual de conformidad con el método que fije este reglamento y la Asamblea para tal efecto. **m. Escritura Constitutiva:** La escritura de constitución del Condominio. **n. 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. **o. Finca Matriz:** Inmueble que dio origen al Condominio constituido por todas las Fincas Filiales del Condominio y sus correspondientes áreas comunes. **p. Gastos Comunes:** Son todos aquellas gastos establecidos por la LEY y su reglamento, el presente REGLAMENTO o aquellos gastos necesarios que deben efectuar los titulares de las filiales con el fin de mantener y garantizar la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso, recreo y ornato del CONDOMINIO y sus bienes y áreas comunes, incluidos pero no limitados a la recolección de desechos sólidos, seguridad o vigilancia, mantenimiento, embellecimiento y mejora de áreas comunes y recreativas, su equipamiento, mantenimiento de dichos equipos y accesorios, el pago de gastos administrativos y demás relacionados con la propia operación, administración y mantenimiento del CONDOMINIO, además de aquellos que señale la Asamblea de Condóminos por recomendación de la Administración del Condominio en cumplimiento de sus obligaciones. **q. 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 sus reformas. Además de 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. **r. Lote Reservado:** Aquella Finca Filial propiedad de la Empresa Desarrolladora con restricción de venta con propósitos específicos. **s. Lote Vendido:** Aquella Finca Filial ya traspasada por la Empresa Desarrolladora a un tercero. **t. Mayoría Simple:** El cincuenta por ciento más uno del total de votos del condominio. **u. Mejora Necesaria:** Se refiere a los actos necesarios para la adecuada conservación de las áreas y bienes comunes y evitar su deterioro o destrucción, la cual debe ser aprobado por la Asamblea por mayoría del valor del condominio. **v. Mejora Útil:** Se refiere a las mejoras que se enfocan en mejorar las cosas y bienes comunes y su aprovechamiento que incrementan el valor, utilidad y capacidad de estos con el fin de obtener un beneficio para los condóminos y/o el Condominio, que igualmente debe ser aprobada por asamblea de condóminos por los votos de los propietarios que representen las dos terceras partes del valor del condominio. **x. Régimen de Sanciones:** Se refiere a aquellos artículos que son regulados y tienen algún tipo de sanción, o cualquier otro régimen que establezca sanciones dictado por la Asamblea de Condóminos o la propia administración en el ejercicio de sus facultades. **y. Reglamento:** El Reglamento de Condominio y Administración, además del Reglamento de Construcción, el Reglamento de Áreas Sociales y Recreativas, así como otros reglamentos que fuesen aprobados por la Asamblea. **z. Residente:** Todo Propietario o Arrendatario que habita en el Condominio o el Condominio. **aa. Unidad Habitacional:** 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

Unidad Habitacional 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. **bb.**

USD o dólares: Moneda en curso legal de los Estados Unidos de América. **cc. Visitante:** Persona presente en el Condominio, bajo la responsabilidad de uno o varios Propietarios o Arrendatarios. **Artículo Cuatro: De**

los Reglamentos del Condominio. El Reglamento de Condominio y Administración únicamente podrá ser modificado por unanimidad de todos los Propietarios de acuerdo con lo estipulado en el artículo veintisiete y treinta y cuatro de la Ley. La Asamblea de Propietarios y Administración podrá dictar otros reglamentos, los cuales podrán ser aprobados o modificados por la Asamblea por simple mayoría de votos, bajo el entendido que dichos reglamentos no serán inscribibles en el Registro ni podrán modificar el presente reglamento.

CAPÍTULO II Reglamento del Condominio. Artículo Cinco: Conformación del Condominio. El Condominio está formado por áreas privativas y áreas comunes. **Artículo Seis: Propietarios, Residentes y/o**

Arrendatarios. **a.** Son Propietarios todos los adquirientes de Fincas Filiales del Condominio. **b.** Los Propietarios podrán usar, arrendar, gravar y enajenar su propiedad individual, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la escritura constitutiva y los Reglamentos le impongan. **c.** Todos los Residentes del Condominio podrán hacer uso y gozar de las áreas comunes que pueden ser: las zonas verdes, zonas de protección, zonas recreativas, accesos, parques, juegos infantiles y servidumbres. Existen áreas comunes que son de acceso restringido tales como las casetas de seguridad, 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. **d.** Los Residentes tienen prohibido llevar a cabo cualquier tipo de actividad comercial, incluido pero no limitado a, la de venta de bienes o prestación de servicios en cualquier Finca Filial que forme parte del Condominio, sin excepción alguna. **Sanción:** Al Residente al que el Administrador o la Comisión demuestre el incumplimiento de este artículo, se le solicitará suspender de inmediato la actividad realizada, además será multado con la suma de un mil dólares. Si la actividad persiste, la multa se continuará cobrando mensualmente hasta la suspensión de las mismas. En caso de no suspender la actividad, se podrá solicitar el desalojo del condominio del infractor según lo establece el artículo veintitrés de la Ley. **Artículo Siete: Reunión y División de Fincas**

Filiales. El presente artículo regula lo relacionado a la reunión y división de fincas filiales del Condominio. **a.** Las Fincas Filiales colindantes cuya disposición topográfica lo permita, podrán ser objeto de reunión, siempre y cuando las Fincas Filiales resultantes cumplan con todos los requisitos dispuestos por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, su destino sea para fines habitacionales unifamiliar, cuenten con las áreas mínimas y cumplan con los lineamientos de acceso que disponen la escritura constitutiva, el Reglamento de Condominio, los planos del Condominio o la normativa vigente, sin que esto afecte las áreas comunes del Condominio. **b.** Para tales efectos, el propietario de la finca filial debe asumir la totalidad de los costos adicionales requeridos para la reunión de las fincas, incluyendo los costos legales, de infraestructura y los correspondientes al diseño y aprobación de una nueva lámina general del Condominio que muestre los cambios realizados. **c.** Para estos efectos deberá indicarse lo siguiente en el documento público correspondiente: **uno.**

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

d. Para cumplir con lo establecido por el inciso e) del artículo dos de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, dichas reuniones operarán de acuerdo con los siguientes lineamientos: **uno.** El frente de los lotes resultantes a la calle pública o acceso común no podrá ser menor a lo especificado en el Reglamento de Construcción. **dos.** El área mínima de los lotes resultantes no podrá ser menor a lo especificado en el Reglamento de Construcción. **tres.** En caso de reunión de fincas, los porcentajes de copropiedad se calcularán sumando los porcentajes asignados en la Escritura Constitutiva del Condominio a las Fincas Filiales que son objeto de la reunión. **e.** No requerirá de acuerdo alguno por parte de los Propietarios reunidos en Asamblea de Condóminos en los términos indicados en el inciso a) del artículo veintisiete de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y, lo anterior del artículo trece del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el Propietario que proceda a reunir uno o más lotes de su pertenencia y que asigne a éstos los nuevos porcentajes en los términos indicados, siempre que con esta acción no se alteren los porcentajes existentes correspondientes a las áreas comunes y las restantes Fincas Filiales, ni se incumpla con el área mínima y frente mínimo de lote. **f.** Los proyectos de reunión de Fincas Filiales, solicitadas por los condóminos deberán contar con el visto bueno de la Comisión y ser aprobados por el Comité. **g. Excepción de revisión por parte de la Comisión y excepción de aprobación por parte del Comité:** Con fundamento en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio así como en el Reglamento a dicha Ley, y mientras no haya concluido definitivamente la etapa constructiva del Proyecto residencial de fincas filiales, en virtud de ser la Desarrolladora la empresa creadora del concepto arquitectónico y urbanístico del proyecto y la diseñadora del Reglamento de construcción del Condominio, debido a que conoce y entiende de los temas de armonía arquitectónica y de diseño de sitio establecidos para el proyecto, no será necesaria la presentación de los proyectos de reunión de fincas filiales del condominio para la revisión de la Comisión y la aprobación del Comité siempre y cuando estos cumplan con las regulaciones generales del condominio y contribuyan positivamente con el concepto y diseño de sitio que la misma desarrolladora creó para el proyecto. En tal caso, la Desarrolladora deberá asegurarse de que los lotes resultantes de esa reunión cuenten con la disponibilidad de todos los servicios públicos requeridos, tal y como cuentan con ello el resto de las fincas filiales cuya fase constructiva haya sido completada en su totalidad. Queda claro, que una vez finalizado el proceso constructivo del Proyecto, así como concluido el proceso de ventas del mismo, la excepción antes apuntada no seguirá rigiendo, es decir, cualquier reunión de fincas que se pretenda ejecutar debe ser revisado por la Comisión y aprobado por el Comité. **Artículo ocho: Constitución de Condominios en las Fincas Filiales.** Por la naturaleza del condominio y su conceptualización, no se permite la constitución de condominios o subcondominios en las fincas filiales primarias individualizadas, por lo tanto estas no podrán convertirse en fincas matrices. **Artículo Nueve: Del Uso y Construcción de las Áreas Comunes.** **a.** Se tendrán como áreas comunes para uso y goce de los propietarios de filiales que no hayan cedido bajo cualquier modalidad el derecho de uso de la filial", Residentes y visitantes, que se encuentren acompañados por un Residente

del Condominio, las señaladas en los planos definitivos del Condominio General como zonas recreativas, accesos, parques y juegos infantiles, así como los indicados en la escritura constitutiva. **b.** 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. Si un propietario arrienda o cede el uso del inmueble a un tercero, estos derechos de uso y goce de las áreas comunes, le serán cedidos a los arrendatarios en los términos que indica el presente Reglamento, de forma tal que mientras se mantenga el arrendamiento, uso u ocupación por parte de un tercero, el propietario de la filial no podrá hacer uso de las áreas y bienes comunes. **c. Se debe cumplir las siguientes normas para utilizar las áreas comunes: uno.** Si existieran áreas de juegos infantiles, instalaciones deportivas y otras áreas recreativas y sociales, entre otras, 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 que se adjunta a este Reglamento y que se denominará **Anexo Uno**, que para tal efecto se aprobará en la Asamblea de Propietarios. **dos.** Las áreas comunes podrán ser utilizadas 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. **tres.** Cada Propietario será responsable por los daños causados tanto por él como por su grupo familiar, sus invitados, sus dependientes o sus empleados. La reparación de los daños causados a la propiedad común será cubierta por el Propietario responsable, con base en el presupuesto que el Administrador determine, basado en el precio de mercado y/o dos o tres cotizaciones. El Propietario no podrá negar la responsabilidad que le compete, sin embargo, se establece un debido proceso a efecto de garantizar sus derechos de defensa. **d.** Hasta tanto no se haya vendido la totalidad de las propiedades en el Condominio, la Empresa Desarrolladora está autorizada 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 Diez: 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 más restringida e indicará las condiciones para su uso. El mantenimiento regular de estas servidumbres formará parte del costo de mantenimiento general del Condominio. **Artículo Once: Del pago de la Cuota Mensual de Mantenimiento.** **a.** De conformidad con los artículos trece y diecinueve inciso c), de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, todo propietario de una finca filial deberá cumplir con la obligación de pago de la cuota mensual establecida para cubrir los gastos del Condominio y sus reservas, pagando una cuota mensual de mantenimiento, según el esquema y la forma de pago que se establece en el presente Reglamento. **b.** Los gastos comunes serán pagados por los propietarios con base en el **porcentaje de valor** que corresponde a cada finca filial con relación al valor total del Condominio, sin considerar, para efectos de dicho cálculo, la existencia o no de construcciones en las fincas filiales o el valor que éstas puedan tener, con excepción de los casos de las fincas filiales a las que se refiere el artículo “La Cuota Mensual de

Mantenimiento” de este reglamento. **c.** Las cuotas mensuales se pagarán durante los primeros diez días de cada mes. **d.** Las cuotas extraordinarias son aquellas que no están presupuestadas y que se derivan de los acuerdos aprobados por la Asamblea para fines específicos. **e.** El Propietario no podrá renunciar de forma tácita o expresa al uso y goce de las áreas comunes del Condominio. Por lo tanto, el Propietario no podrá eximirse de sus obligaciones en cuanto a la conservación, reconstrucción de dichos bienes o el pago de cuotas de mantenimiento ordinarias y/o extraordinarias aprobadas por la Asamblea. **Artículo Doce: La Cuota Mensual de Mantenimiento.** La Administración del Condominio preparará un presupuesto operativo anual para cubrir “los gastos comunes” de dicho Condominio. Este presupuesto será aprobado por la Asamblea y definirá la cuota que cada Propietario deberá cancelar de forma mensual conforme a lo estipulado en este Reglamento en la cláusula “Monto y Pago de la Cuota Mensual de Mantenimiento”. De ser necesario también preparará un presupuesto de inversiones de capital para aquellas mejoras útiles y/o necesarias por los Condóminos y que serán sometidas a la Asamblea para su aprobación, así como la forma en que se obtendrán los recursos para su ejecución. Idealmente ese presupuesto será en dólares de los Estados Unidos de América, pero la Asamblea de condóminos por mayoría simple con respecto al valor total del condominio, podrá establecer que el mismo se haga en colones costarricenses. **a.** La primera cuota condominal a pagar incluirá una cuota adicional por el mismo monto, la cual se utilizará para conformar el fondo de reserva del condominio y se pagará dentro de los primeros diez días naturales del siguiente mes en el momento en que suceda una de las siguientes cuatro acciones: **uno.** Se haya firmado la escritura de traspaso o el contrato de cesión de acciones o cualquier otro documento que modifique su titularidad. **dos.** Se cumpla el vencimiento de la Opción de Compra. **tres.** Se inicie la construcción en el lote. **cuatro.** Cuando se indique específicamente en el Contrato de Opción de Compra. **b.** Pasados los primeros diez días naturales del mes, el valor de la o las cuotas no pagadas generarán intereses moratorios equivalentes a una tasa fija del diez por ciento mensual. El producto de los intereses cobrados por mora será depositado en los Fondos de Reserva del Condominio. **c.** La lista de los Propietarios que presenten dos o más meses de atraso en el pago de la cuota de mantenimiento o bien que habiéndoseles impuesto el pago de una multa no la hayan cancelado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que les fue comunicada por escrito, podrá ser publicada por el Administrador en diarios de circulación nacional, en el propio Condominio, en el dominio virtual del Condominio y/o podrá ser distribuida entre los demás Condóminos por cualquier medio físico o electrónico. El producto de las multas cobradas, será depositado en los Fondos de Reserva del Condominio. El costo de la publicación mencionada anteriormente será cubierta por el Condominio y luego será cobrado en su totalidad al Condómino o Condóminos morosos. **d.** La Finca Filial queda afectada como garantía, en los términos que establece la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el Propietario llegue a tener con el Condominio. **e.** Las cuotas correspondientes a los gastos comunes, adeudados por los Propietarios, sean ordinarias o extraordinarias, así como las multas e intereses 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. **f.** 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 las cuotas de mantenimiento aplicable a las fincas filiales no vendidas y no reservadas del Condominio, en razón de que será una forma de pago meramente temporal hasta que se logre vender la totalidad de las fincas filiales, además de que los servicios de administración para las fincas filiales no vendidas es mucho menor al requerido por una finca filial traspasada a un tercero ajeno al Desarrollador. La escala de pagos para las fincas filiales no vendidas y no reservadas es la siguiente: **uno.** Si el desarrollo se ha vendido entre un cero por ciento y un cincuenta por ciento, la empresa Desarrolladora pagará un veinticinco por ciento de la cuota de mantenimiento mensual aprobada. **dos.** Si el desarrollo se ha vendido entre un cincuenta y uno por ciento y un setenta y cinco por ciento, la empresa Desarrolladora pagará un cincuenta por ciento de la cuota de mantenimiento mensual aprobada. Si el desarrollo ha alcanzado un nivel de ventas de más de un setenta y seis por ciento, la empresa Desarrolladora pagará un setenta y cinco por ciento de la cuota de mantenimiento mensual aprobada. **tres.** Por los últimos cinco lotes del Proyecto no vendidos y no reservados que refleje el sistema de ventas del Desarrollador como lotes disponibles, la empresa Desarrolladora pagará un cinco por ciento de la cuota de mantenimiento mensual aprobada. **cuatro.** Estos mismos porcentajes serán aplicados para el pago de las cuotas extraordinarias que apruebe la Asamblea.

Artículo Trece: Obligaciones de los Condóminos, Residentes y Visitantes. Todo Condómino, Residente bajo cualquier título y/o sus invitados, proveedores y demás personas que ingresen al condominio deberán seguir las siguientes regulaciones y no podrán alegar ignorancia de las mismas:

a. Circulación de Vehículos. Uno. No se podrá circular por las calles del Condominio a una velocidad superior a los veinticinco kilómetros por hora. Los empleados de la Administración o de la empresa de seguridad 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. **Sanción:** Se amonestará por escrito al Propietario por medio de un primer reporte. El segundo y subsiguientes reportes serán multados con cien dólares, cada uno, pero a partir del tercer reporte, se incrementará el monto por reincidencia en un veinticinco por ciento por reporte, sin perjuicio de aplicar el procedimiento que contempla el artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en condominio en caso de que el infractor no cambie su comportamiento.

b. Ingreso de las Trabajadoras Domésticas: Las trabajadoras domésticas que cada condómino contrate, no serán tomadas como personal de servicio externo o proveedores de servicios para efectos del ingreso al Condominio, por lo que cada Condómino será responsable de informar a la Administración el nombre, identificación y el horario de ingreso de sus trabajadoras domésticas, para que puedan ingresar al Condominio regularmente en el horario requerido por cada condómino. Cualquier cambio que haga el Condómino en la contratación de sus trabajadoras domésticas, deberá informarse inmediatamente a la Administración para actualizar el ingreso respectivo.

c. Iluminación. uno. La iluminación interna de las Fincas Filiales no deberá provocar resplandores excesivos o deslumbramientos, ni dirigir el haz de luz a las propiedades vecinas, incluyendo las zonas comunes. **Sanción:** Se notificará por escrito al Propietario para que se disminuya la intensidad de las fuentes luminosas o que estas se redirijan para que no

afecten a propiedades vecinas, en un lapso de ocho días naturales. Pasado este tiempo y si persiste el problema, se aplicará una multa mensual de cien dólares hasta que se corrija la falta. **dos.** 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 del Administrador. **Sanción:** Si se instala iluminación no autorizada por la Comisión, el Propietario recibirá una multa de cien dólares. Si el problema persiste se aplicará la misma multa de forma mensual hasta que se corrija la falta. **d. Compromisos Ambientales: uno.** Los Condóminos, Residentes y visitantes del Condominio así como de los Condominios se obligan a cumplir con los compromisos ambientales que ha adquirido el Condominio Horizontal Residencial Terranova, aplicando prácticas adecuadas de relación y utilización de los recursos naturales de los Condominios interno y externo. Será una obligación del Condómino, Residente y visitante cumplir con lo siguiente: **i. Áreas de protección y zonas verdes.** No depositar desechos o materiales de ningún tipo en las áreas de protección. **ii. Desechos Líquidos.** responsabilizarse de que el sistema de conexión sanitaria con que cuenta cada finca filial para disponer de las aguas residuales opere conforme a las más altas exigencias ambientales y sanitarias, para lo que deberá dar mantenimiento óptimo. En caso de que la operación presente problemas, el condómino o residente deberá adoptar las acciones necesarias para corregir de forma inmediata la situación, en su defecto, deberá comunicar a la administración para que lo haga por su cuenta, pero cargando al condómino o residente los gastos en que incurra para realizar esa labor, mas un veinticinco por ciento por concepto de administración. **iii. Desechos Sólidos.** Depositar los desechos sólidos en las áreas previstas para ello en el Condominio, respetando las exigencias establecidas en la regulación sanitaria vigente y las que establezca la Municipalidad correspondiente y la propia Administración del Condominio. **dos.** Queda prohibido 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, así como obstaculizar con basura las áreas de acceso a las fincas filiales y cualquier otra vía de tránsito vehicular o peatonal. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares por evento. Además, se cobrará el gasto en que incurra el Administrador por la limpieza respectiva. **tres.** Los condóminos y residentes deberán establecer un programa permanente de separación domiciliar de desechos sólidos, según sus propiedades para el reciclaje, reutilización, reducción y transformación, de igual forma estarán obligados a acatar cualquier disposición en ese sentido que emita la Asamblea de Condóminos o la Propia Administración del Condominio en uso de sus funciones. **cuatro.** Los condóminos deberán contribuir activamente con el gobierno local y organizaciones locales no gubernamentales en la implementación de un sistema cantonal o barrial de tratamiento de la basura, acorde con el programa interno de separación de desechos sólidos que establezca la administración o los condóminos. **e. Reubicación de Infraestructuras Existentes:** No se podrá remover o reubicar pedestales, luminarias eléctricas, transformadores o cualquier otra infraestructura existente ubicada dentro del lote o en la zona común frente a la finca filial, salvo que medie autorización previa y expresa de la Comisión. **Artículo Catorce: Restricciones.** Es prohibido que los Propietarios destinen las Fincas Filiales y las áreas comunes

del Condominio a usos y fines contrarios a su naturaleza, la ley, las buenas costumbres y a lo que a continuación se detalla: **a.** El Condominio a pesar de que su nombre por un trema de tramitología preliminar hace alusión al término “Comercial”, está destinado exclusivamente para fines residenciales de tipo unifamiliar, por lo que no se podrá llevar a cabo ningún tipo de actividad diferente a esta, incluida pero no limitada a, la comercial e industrial. **b.** Almacenar, depositar explosivos y contaminantes dentro del Condominio, lo mismo que pólvora o sustancias y elementos que representen riesgo para los residentes del condominio. **LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD:** El Condominio se exime de cualquier responsabilidad legal por el almacenamiento de estos materiales ya que el único responsable será el Residente de la respectiva filial. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares y se deberá retirar de inmediato del Condominio los materiales explosivos o contaminantes, sin perjuicio de que la Administración de parte a las autoridades correspondientes para que se proceda como en derecho corresponda. Si el Propietario no acata esta disposición, el Administrador está facultado para contactar a las autoridades pertinentes para que éstas lleven a cabo el retiro de dichos materiales. **c.** El uso de pólvora y todo tipo de juegos pirotécnicos en áreas comunes del Condominio. El Propietario que desee utilizar pólvora en su Finca Filial deberá solicitar al Administrador la autorización para utilización de pólvora en su filial con una antelación de al menos una semana antes de la celebración del evento y con descripción detallada de lo que utilizará y el día y hora en que lo utilizará. Recibida la solicitud, el Administrador le informará a los demás Condóminos mediante una circular, con el fin de que estos manifiesten su objeción o aprobación al evento. En caso de mediar objeción al evento, el Administrador no podrá autorizar la utilización de pólvora. Si por el contrario el evento se autoriza, dicha autorización quedará sujeta a que el Propietario entregue a la Administración un documento mediante el cual asume la responsabilidad de la utilización de la pólvora y los eventuales daños y/o perjuicios que se puedan generar con la misma. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cada vez que esta situación se presente. **d. Depositar materiales de construcción, mezcla de concreto, mercadería, muebles u objetos en las áreas comunes del Condominio que puedan: uno.** Comprometer la estética, limpieza o salud del Condominio y sus residentes. **dos.** Significar daño o molestias al condominio o los demás residentes. **tres.** Obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte. **e.** Obstruir las calles de acceso, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte. **f.** Usar las áreas comunes del Condominio para limpiar, reparar o dar mantenimiento a automóviles, motocicletas, bicicletas, cuadraciclos y triciclos de motor, scooters, muebles, herramientas, equipo en general o cualquier otro objeto. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares, cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya

sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte. **g. Estacionar vehículos en espacios que no estén designados o identificados para tal propósito, en áreas donde se indique que está prohibido estacionarse, en lugares donde se obstruya el paso vehicular y se dificulte la circulación normal, frente a los garajes, a las entradas de las casas o a las zonas de ingreso a las áreas comunes.** Se deja constancia que los parqueos de visitas son espacios de estacionamiento asignados para que los residentes del condominio reciban visitas, razón por la cual queda prohibido a los condóminos y/o residentes utilizar dichos espacios para aparcar sus vehículos o cualquier otro elemento que les pertenezca. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa cien dólares, cada vez que esta situación se presente y conllevará la obligación de solventar la misma de forma inmediata. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador tenga un reporte de la seguridad del condominio en ese sentido, o aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

h. Llamar a los Residentes o guardas accionando la bocina del vehículo o hacer un uso innecesario de la misma dentro de las instalaciones del condominio. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cincuenta dólares, cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

i. Arrojar desechos líquidos o sólidos fuera de la Finca Filial. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares, cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

j. Colocar o colgar en las ventanas y/o balcones ropa, productos de aseo personal o cosméticos, alfombras u objetos que afecten la estética del condominio. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares, cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

k. Requerir la prestación de servicios personales por parte de los empleados del Condominio o de la empresa de seguridad asignada a dicho Condominio. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares, cada vez que esta situación se presente. El Administrador tomará las medidas pertinentes con el colaborador que desató este lineamiento y no se hará responsable por daños a terceros o a bienes. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

l. Efectuar cualquier acto que perturbe la tranquilidad de los demás Residentes o comprometa la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del Condominio. **Sanción:** La sanción será determinada por el Comité, de acuerdo con el informe que presente el Administrador. Si se requiriera la aplicación de una multa, ésta podría ser desde cien dólares hasta un salario base según contempla el artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Para la determinación de la multa, la Administración valorará si existe reincidencia y la gravedad del asunto, siendo discreción de esta la aplicación del monto que corresponda, todo lo cual deberá justificar según los parámetros antes indicados. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte.

m. Se le exigirá al Propietario, de forma directa, cumplir con sus obligaciones aunque no ocupe personalmente el inmueble. Cuando el Propietario no habite, utilice ni ocupe el Condominio o el Condominio,

quienes lo hagan en vez suya responderán solidariamente por las infracciones e incumplimientos del Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del Propietario y la filial. **CAPÍTULO III**

Reglamento de Administración. Artículo Quince: Los Órganos del Condominio.

Los Órganos de Gobierno y Administración del Condominio están constituidos por: **a.** La Asamblea General. **b.** El Administrador. **c.** La Comisión de Construcción. **d.** El Comité Asesor. **Artículo Dieciséis: Presupuesto.** Para efectos de aprobación y ejecución del presupuesto anual del Condominio, el mismo comprenderá desde el primero de octubre hasta el treinta de setiembre del año siguiente. **Artículo Diecisiete: Asamblea General de Condóminos. a.**

La Asamblea General de Condóminos es el Órgano Supremo del Condominio y resolverá los asuntos que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este reglamento le asignen. **b.** Las asambleas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias. Será Ordinaria la Asamblea que se celebre una vez al año con el fin de aprobar el presupuesto anual del condominio y si corresponde el aprobar el nombramiento del Administrador, el Comité y la Comisión. Se considerarán extraordinarias todos los demás casos. **c.** Integración de la Asamblea General: La Asamblea General estará integrada por todos los propietarios del condominio, vigentes al día de la celebración de la asamblea. **Artículo Dieciocho: Asambleas Ordinarias y Extraordinarias. a.**

La Asamblea Ordinaria de Propietarios se celebrará una vez al año se podrá celebrar dentro de los dos meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal o antes del vencimiento del presupuesto aprobado y vigente, todo según lo decida el Administrador del Condominio en conjunto con el Comité. **b.** Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán en las instalaciones del condominio cuando así lo considere necesario el Administrador, el Comité o cuando así lo dispongan los Propietarios que representen por lo menos a un tercio del total del Condominio. **c.** Si el Comité 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. **d.** Son atribuciones de la Asamblea: **uno.** Conocer el informe anual del Administrador relativo al año vencido o por vencerse. **dos.** Aprobar el presupuesto operativo y el de inversiones de capital que presente el Administrador para el año venidero. **tres.** Reelegir, nombrar o revocar los cargos del Administrador, del Comité y de la Comisión en caso de vencimiento de los mismos. **cuatro.** Autorizar las reparaciones o mejoras no contempladas en el Presupuesto que se vayan a realizar en las áreas comunes del Condominio. **cinco.**

Resolver asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las facultades y obligaciones del Administrador. **seis.** Dictar y aprobar los reglamentos en los términos establecidos en el artículo de este reglamento denominado "De los Reglamentos del Condominio" o generar regulaciones adicionales, también podrá aprobar, ratificar o revocar las regulaciones emitidas por el Administrador en el ejercicio de sus facultades. **siete.** Revocar el poder otorgado al Desarrollador para realizar Modificaciones futuras. **ocho.** Otorgar los poderes con las facultades que estimen convenientes. **nueve.** Crear los órganos internos que considere necesarios para la buena administración del condominio y su funcionamiento. **diez.** Tomar decisiones sobre otros temas que le competen y que contempla la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **e.** El Administrador será el encargado de convocar a la Asamblea de condóminos, de igual forma, según lo prevé la Ley Reguladora de la Propiedad en condominio, un grupo de Propietarios que representen al menos un tercio

del total del Condominio, podrán convocar a Asamblea Ordinaria y/o Extraordinaria de Condóminos y la misma se celebrará en el Condominio preferiblemente. También podrá celebrarse la Asamblea por asuntos de conveniencia y comodidad, en otro lugar, pero siempre dentro del Cantón en donde se ubique el condominio. En caso de que el nombramiento del Administrador se encuentre vencido, este aún así conservará la facultad de convocar a la Asamblea de condóminos, hasta que esta última inscriba su reelección o el nombramiento de su sustituto. **f.** 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 en la Asamblea. Si algún Condómino deseara discutir en la Asamblea una propuesta suya, deberá dársela a conocer al Comité antes de que se realice la convocatoria, de lo contrario la misma no podrá ser votada por la Asamblea. **g.** La convocatoria para la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria se llevará a cabo mediante una circular que se enviará a la dirección postal, electrónica o fax, previamente indicada por cada Propietario al Administrador, con una antelación de al menos ocho días naturales, no contándose dentro del plazo, ni el día de comunicación ni el día de celebración de la Asamblea. **h.** Será responsabilidad de cada Propietario reportar al Administrador cualquier cambio de dirección, pues para todos los efectos legales y reglamentarios se tendrá como dirección válida la última reportada en los registros del Administrador. En caso de no existir dirección reportada, se tendrá como válida la notificación efectuada en la propia filial, bastando para su validez la respectiva constancia de notificación emitida por el administrador o quien este designe.

Artículo Diecinueve: Quórum. **a.** El quórum para la primera convocatoria de la Asamblea de Propietarios será formado por los votos que representen al menos dos tercios del total del Condominio. **b.** Si a la hora señalada en la convocatoria no se reuniese el quórum fijado, se iniciará la misma en segunda convocatoria treinta minutos después de la hora fijada para la celebración de la primera convocatoria y sesionará válidamente con el número de Propietarios que se encuentren presentes. **c.** Corresponderá al Administrador verificar el quórum para su celebración, debiendo al efecto confeccionar una lista de asistencia que contendrá los datos necesarios para comprobar la efectiva asistencia, la cual deberá estar firmada por cada condómino asistente a la asamblea o su respectivo apoderado. De igual forma el Administrador confeccionará un expediente de la Asamblea en la cual incluirá la lista de asistencia debidamente firmada por los Asistentes y el Presidente y Secretario de la Asamblea, así como todos aquellos documentos de respaldo que acreditan la representación de los asistentes, tales como poderes y certificaciones, dicho expediente será entregado al Administrador del condominio quien será en última instancia la persona encargada de su custodia. **d.** En toda convocatoria que se efectúe se señalará la hora y fecha de la segunda convocatoria, la cual se efectuará treinta minutos después de la hora fijada para la segunda convocatoria. **e.** Si se llegan a reunir todos los Propietarios y entre ellos acordaran celebrar la Asamblea, no será necesaria la realización de ninguna convocatoria. **f.** 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 de Gastos Comunes a presentar en dicha asamblea.

Artículo Veinte: Formalidades de las Asambleas. **a.** En toda Asamblea se nombrará un Presidente y un Secretario ad hoc, designados por los asambleístas, siendo el primero el que presida la Asamblea y el

Secretario el que levante el acta o minuta de la reunión. **b.** Se levantará un acta de cada Asamblea la cual se insertará en el Libro de Actas de Asamblea de Propietarios que al efecto lleve el Condominio. Dicha acta será firmada por el Presidente y el Secretario ad hoc de la respectiva asamblea. **c.** Si algún Propietario no puede asistir a la asamblea podrá ser representado por la persona que él designe. Para que esto tenga validez, el representante deberá aportar una carta-poder autenticada por un abogado o Notario Público que lo autoriza para tal efecto, con una certificación de personería jurídica si se trata de sociedades o de apoderados generales o generalísimos. **d.** En caso de existir copropiedad en alguna de las Fincas Filiales, los copropietarios deberán designar a un solo representante, quien será el que tenga derecho a voz y voto en la Asamblea. **Artículo Veintiuno: De las Votaciones.** **a.** Sólo podrán votar: **uno.** Quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas y en cualquier otra obligación que haya adquirido con el Condominio, incluido pero no limitado, si así corresponde, al pago de agua, servicios brindados, intereses, multas, sanciones y cualquier otra obligación condominal. **dos.** Aquellos Propietarios que acrediten su calidad de Propietario ante el Administrador: **i.** Como persona física: Presentando la cédula de identidad o el pasaporte vigente o, **ii.** Como persona jurídica, con la certificación de personería extendida por un Notario Público con menos de treinta días de expedida y certificación literal o notarial de su propiedad, o en su defecto, si así lo autoriza el Administrador, podrán aportar simple impresión del informe registral que emite la página del Registro Público el cual no deberá tener más de una semana de emitido y dejando constancia que la persona que la persona que actúen bajo falsedad, será la única responsable de su actuación. **b.** Si el Propietario no pudiera asistir a la Asamblea, podrá ser representado por un tercero por medio de una carta-poder extendida por un Notario Público, la cual deberá entregar al Administrador, previo a la celebración de la Asamblea, para poder estar presente y ejercer el voto. Si se tratara de Fincas Filiales que se encuentren a nombre de personas jurídicas, el Propietario deberá no solo aportar la carta- poder que le permite representarlas, sino también una certificación de personería jurídica extendida por el Registro Público o por un Notario Público a fin de que se pueda corroborar que la persona presente es la autorizada legalmente. **c.** El voto de cada Propietario valdrá conforme al porcentaje que le corresponde a su Finca Filial con relación al valor dado al Condominio o al Condominio en su escritura constitutiva correspondiente. **d.** Votación requerida: Se requiere el voto unánime de los Propietarios para: **uno.** Modificar el destino general del Condominio. **dos.** Variar el área proporcional de las Fincas Filiales, en relación con el área total del Condominio o el de las áreas comunes. **tres.** Renunciar al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre y cuando las unidades resultantes no contravengan otras leyes. **cuatro.** Gravar, enajenar o vender el Condominio en su totalidad en el tanto éste se encuentre libre de garantizar créditos, de lo contrario, además de la votación indicada, se requerirá de la liberación previa del respectivo gravamen o consentimiento expreso del correspondiente acreedor. **cinco.** Revocar el poder otorgado al Desarrollador para realizar Modificaciones futuras del Condominio. **seis.** Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del Reglamento de Condominio y Administración. **e.** Sólo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del Condominio se podrá: **uno.** Variar el destino especial de una Finca Filial. **dos.** Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a algunos de los propietarios para

que efectúen estos trabajos. **tres.** Adquirir nuevos bienes inmuebles comunes, variar el destino de los existentes o disponer de cualquier forma el mundo en que pueden aprovecharse. **cuatro.** Autorizar el arrendamiento de las áreas comunes. **cinco.** Aprobar la reconstrucción parcial o total del Condominio. **f.** Solo se requiere mayoría simple del total de votos del condominio para: **uno.** Designar y remover al Administrador o al Comité. **dos.** Resolver cualquier otro asunto incluido en la agenda. **tres.** Aprobar la realización de mejoras necesarias según el criterio del Administrador y del Comité así como el mecanismo que se implementará para financiarlas, por ejemplo, cuotas extraordinarias, fondos de reserva o excedentes de períodos anteriores. **cuatro.** Resolver sobre apelaciones elevadas ante la Asamblea en virtud de procesos sancionatorios o de resolución de controversias. En ese sentido, 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 escrito todos los acuerdos tomados, si se considera necesario. **cinco.** Cualquier otro acuerdo que requiera tomar la Asamblea de condóminos. **g.** Las resoluciones tomadas por la Asamblea de Condóminos obligarán a todos los condóminos, aún a los ausentes o disidentes, con las consecuencias y obligaciones que dichos acuerdos conlleven.

Artículo Veintidós: Del Administrador. **a.** El Administrador será nombrado por la Asamblea de Propietarios mediante votación de mayoría simple de los votos del valor total del condominio. **b.** La designación del primer Administrador se hará por el plazo de cinco años y con posterioridad al vencimiento de dicho plazo, su nombramiento se hará por periodos de dos años y podrá ser reelegido por un mismo período por acuerdo de la Asamblea, tomado por mayoría simple de los votos del valor total del condominio. **c.** El Administrador tendrá bajo su responsabilidad la administración del Condominio. El nombramiento podrá recaer tanto en personas físicas como jurídicas, Propietarios o personas externas al Condominio. **d.** 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 tanto al Administrador como el Comité sean removidos de su cargo, siempre y cuando la Asamblea haya presentado por escrito una llamada de atención. **e.** En caso de que el incumplimiento o la omisión sea de una gravedad tal que haga innecesaria la llamada de atención, la Asamblea podrá proceder de inmediato a revocar su nombramiento y correspondiente sustitución. **f.** Si no existiera Administrador o si se encontrase incapacitado o si no actúa en casos completamente necesarios e impostergables de conservación del Condominio y de administración, cualquiera de los Propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos necesarios e impostergables, sin perjuicio del cobro que posteriormente pueda realizar dicho propietario 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 Veintitrés: Poderes del Administrador. **a.** El Administrador es el representante legal del Condominio y tiene facultades suficientes para representarlo en todos los asuntos judiciales, extrajudiciales y/o administrativos relacionados con dicho Condominio, estando además facultado para otorgar y revocar poderes de todo tipo, incluido pero no limitado a poderes especiales administrativos y/o judiciales, bajo el entendido que el otorgamiento de dichos poderes no lo relevan de su responsabilidad. **b.** El Administrador tendrá facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma

con las atribuciones que señala el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, pudiendo al efecto proceder a la apertura y manejo de cuentas bancarias de todo tipo en cualquier moneda con un banco o institución financiera con oficio abierta en el territorio nacional. **c.** Salvo las excepciones que contempla este reglamento, el Administrador requerirá la autorización de la Asamblea para vender, donar, enajenar, traspasar o disponer de cualquier otra forma, de los bienes del Condominio, así como para contraer préstamos a cargo del Condominio. **d.** De conformidad con lo establecido en el artículo cuarenta y uno del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el Administrador podrá sin necesidad de acuerdo previo de la Asamblea ni la comparecencia de los propietarios de las fincas filiales, constituir servidumbres de todo tipo en contra de las áreas comunes de las filiales y sobre áreas comunes del presente Condominio 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 y el Condominio, 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 los servicios y las instalaciones del Condominio. El poder comprende jurídicamente la realización de los actos jurídicamente válidos que sean necesarios para el efectivo cumplimiento de éste mandato, incluyendo la comparecencia ante Notario Público para el otorgamiento de la escritura respectiva, así como para firmar notas y/o escrituras adicionales a las mismas y tendientes a la obtención de los correspondientes servicios. **Artículo Veinticuatro: Obligaciones del Administrador.** Son obligaciones del Administrador: **a.** La atención y vigilancia de los bienes y servicios comunes. **b.** La atención y cuidado de las instalaciones y servicios generales; **c.** La realización de todos los actos referentes a la administración y conservación del Condominio, **d.** Recaudar las cuotas condominales y demás pagos a favor del condominio de forma efectiva en la forma que determine la Asamblea de condóminos, preferiblemente mediante depósito en la cuenta del condominio, efectuar los pagos de los gastos comunes; llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos; la recaudación de las cuotas mensuales por gastos comunes e impuestos que corresponden a cada propietario. **e.** Respetar y hacer cumplir el Reglamento y cualquier regulación aplicable en el condominio, la moral y buenas costumbres ni se perturbe en forma alguna a los propietarios o habitantes del condominio estando facultado para tomar las medidas que considere pertinentes en contra de quienes perturben el orden y la tranquilidad, e imponer conforme a lo dispuesto en el presente reglamento, verificar las infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones. Podrá inclusive en caso de faltas reiteradas, proceder a gestionar y efectuar el desalojo del infractor conforme lo faculta la LEY y según el proceso sumario dispuesto por el Código Procesal Civil. Igualmente se podrá imponer las sanciones dispuestas por el artículo veintidós de la LEY contra los ocupantes del inmueble que no sean propietarios; **f.** Inspeccionar regularmente el Condominio y las Fincas Filiales para verificar que se esté cumpliendo con lo dispuesto por los Reglamentos de dicho Condominio. **g.** 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. **h.** Mantener el Condominio en perfecto estado de conservación, aseo e higiene y velar por el buen funcionamiento de la maquinaria y equipo. **i.** Llevar a cabo la convocatoria de la Asamblea. **j.** Enviar a cada Propietario lo siguiente, con al menos ocho días naturales de anticipación a la fecha señalada para la Asamblea: **uno.** El informe anual del año vencido, **dos.** El presupuesto de Gastos Comunes para el año venidero, **tres.** El presupuesto de inversión de capital, si lo hubiese. **cuatro.** El cálculo de las Cuotas Condominales que le corresponde pagar a su Finca Filial. **k.** Ejecutar las resoluciones de la Asamblea y del Comité. **l.** Ordenar procesos de cobro judicial contra los Propietarios que tengan dos o más meses de morosidad en los pagos tanto de las cuotas de mantenimiento, ordinarias o extraordinarias aprobadas por la Asamblea, como de las multas impuestas por el Comité y cualquier otra obligación condominal en mora. **m.** Llevar, actualizar, conservar y custodiar los siguientes libros legalizados del Condominio: **uno.** Un registro en el cual se consignarán mensualmente: los egresos que el Condominio tuviera por concepto de gastos comunes e inversiones de capital, los ingresos relativos a cuotas de mantenimiento ordinarias, extraordinarias, multas y réditos sobre inversiones. **dos.** Un "Libro de Actas", en el cual se asentarán las actas y resoluciones de las Asambleas. **tres.** Además de estos dos libros legalizados, también deberá llevar 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. **n.** Custodiar los documentos legales y los planos del inmueble y cualquier otra documentación relacionada con el Condominio. **ñ.** 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. **o.** Atender las inquietudes de los Propietarios. **p.** Resolver, en la medida de lo posible, toda discrepancia entre los Propietarios u ocupantes de las Fincas Filiales. **q.** Suministrar la información necesaria a un Contador Público Autorizado para que este emita la o las certificaciones de las sumas que los propietarios adeuden por concepto del pago de las cuotas que les corresponden satisfacer. Dicha certificación de conformidad con LA LEY constituirá título ejecutivo hipotecario. El pago por este tipo de trabajo será cargado al presupuesto operativo del Condominio. **r.** Pagar los gastos comunes y extraordinarios necesarios para mantener las instalaciones del Condominio en buen estado y en condiciones aptas de seguridad, comodidad, limpieza y decoro, con los fondos de éste. **s.** Pagar cualquier reparación o arreglo extraordinario en las áreas comunes del Condominio. **t.** Contratar o despedir, a su discreción y por cuenta del Condominio, al personal que considere necesario para la atención a tiempo y eficiente del mismo. **u.** Ordenar, dirigir y supervisar el trabajo del personal del Condominio y exigirle el cumplimiento eficiente de las obligaciones a su cargo. **v.** Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Condóminos y las directrices de la Junta de condóminos. **w.** Abrir a nombre del condominio y manejar de forma cuidadosa y eficiente las cuentas bancarias que considere necesarias para una buena contabilidad, estando al efecto autorizado a nombrar terceros firmantes en dichas cuentas las cuales podrán ser abiertas en cualquier tipo de moneda y en cualquier institución financiera con oficina abierta en el territorio nacional; **x.** Comunicar al acreedor hipotecario de las obligaciones garantizadas con cualquier filial parte del condominio, la falta de pago de cuotas u obligaciones condominales por parte del

condómino; **y.** Cualquier otro que le asigne la Ley, la Asamblea o el Comité. **z.** Si el Administrador designado, llegare a tener certeza de alguna irregularidad cometida por quien le haya precedido en el ejercicio del cargo y no lo pone en conocimiento de la Asamblea de Propietarios dentro de un plazo no mayor de quince días naturales a partir del conocimiento del hecho, será solidariamente responsable con los anteriores administradores por el resultado de tales irregularidades. **Artículo Veinticinco: Mecanismos para Resolución de Disputas.** En caso de que surgiera una disputa entre cualquier Propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario, subarrendatario, residente o huésped, visitante, empresas constructoras, cuadrillas de construcción y en general cualquier ocupante de las Fincas Filiales o de estos con cualquiera de los órganos del Condominio, que se relacione a la aplicación o interpretación de la Ley o de los Reglamentos, se acudirá ante los órganos y conforme al procedimiento ahora 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. **Artículo Veintiséis: Clasificación de las faltas.** 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: **a)** prevención por escrito; **b)** sanción o multa y, **c)** obligación de desalojo por parte del Propietario. **Artículo Veintisiete: De la Responsabilidad de los Propietarios.** Todo Propietario será responsable de todos y cada uno de los actos lesivos del patrimonio privado o común del Condominio o violatorios 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 de forma directa o indirecta, deberá restituir integralmente, el daño causado, tanto al condominio, al Condominio, como al afectado, si los hubiere. El Propietario registral y su filial serán los responsables directos ante el Condominio o el afectado, de los actos y violaciones que se les atribuyan de forma directa o indirecta (a sus visitantes, inquilinos, empleados, proveedores), así como de las deudas por cuota de mantenimiento, servicios comunes y demás, según corresponda o esté contemplado en este Reglamento y la Ley. **Artículo Veintiocho: De los órganos disciplinarios y su competencia.** El Administrador, el Comité, la Comisión y la Asamblea de Propietarios, cada uno dentro de su ámbito de facultades, constituirán los órganos disciplinarios del Condominio. Corresponde al Administrador recibir e investigar las quejas o denuncias que se le presenten o que le consten directamente. El Comité conocerá y resolverá en definitiva de la infracción y determinará, según la prueba recabada y su mejor criterio, la gravedad de la infracción y la imposición de una sanción de acuerdo a lo establecido en el Reglamento, sin embargo, la sanción de desalojo deberá ser tomada por la Asamblea de Propietarios. Se podrá también recurrir a la vía legal según corresponda. En todo lo no previsto en el presente Reglamento regirán las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **Artículo Veintinueve: Del procedimiento.** Cualquier infracción a las disposiciones del Reglamento quedará sujeta al siguiente procedimiento: **a.** Cuando el Administrador constate una violación al Reglamento, lo informará al

presunto infractor, realizará una investigación sumaria y lo informará al Comité. Si la disputa o infracción se relaciona a aspectos del Reglamento de Construcción, deberá contar previamente con la aprobación de la Comisión a efecto de elevar el asunto ante el Comité. **b.** El Administrador, por encargo del Comité, deberá notificar por escrito al presunto infractor de la falta, así como de las medidas correctivas que debe tomar, y la sanción o multa pecuniaria aplicable. Se le concederá un plazo de cinco días hábiles, que comenzarán a correr al día hábil siguiente al de notificación, para adoptar las medidas correctivas del caso y pagar la multa que hubiera sido fijada. **c.** Si el presunto infractor considera que no le cabe responsabilidad, lo hará saber al Comité mediante escrito razonado y sustentado dentro del plazo de cinco días hábiles antes indicado. Si no se recibe contestación u objeción del presunto infractor dentro de dicho término, se tendrán por aceptados los cargos y la sanción fijada devendrá firme y ejecutable. **d.** Recibida la contestación u objeción, se señalará día y hora para realizar una audiencia para referirse al fondo del asunto y evacuar cualquier prueba ofrecida por el presunto infractor. **e.** Dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de celebración de la audiencia, el Comité procederá a resolver lo que corresponda, y en su caso imponerle una multa y a llevar a cabo las medidas correctivas pertinentes por lo cual se le cobrarán al infractor los gastos incurridos más un **treinta por ciento** como compensación al servicio prestado. Para apoyar sus decisiones, el Comité deberá preparar una resolución razonada. Las medidas y disposiciones tomadas por el Comité serán obligatorias para todos los Propietarios, residentes, o inquilinos. El Comité a su vez, podrá, si así lo considera necesario o en caso de apelación por parte del presunto infractor, elevar el conocimiento del asunto al nivel de la Asamblea para que esta sea quien resuelva, en definitiva. **f.** El Administrador en acatamiento a lo resuelto por el Comité, requerirá al Propietario la ejecución de las medidas correctiva y el pago de la multa la cual deberá ser cancelada por el Propietario en el plazo de cinco días hábiles siguientes a partir de su requerimiento. **g.** A solicitud del Administrador, y en caso de que el Propietario no haya pagado la multa dentro de los primeros cinco días hábiles, el Administrador cobrará la multa que haya sido impuesta al Propietario en la próxima mensualidad de la cuota de mantenimiento en la que se indicará su desglose. **h.** Aplicará al pago de las multas los mismos cargos por mora fijados en el presente reglamento para las cuotas de mantenimiento, así como cualquier otra que se haya fijado expresamente para la multa de que se trate. **i.** En cuanto a las medidas correctivas, de no ser estas ejecutadas por el Propietario en el término indicado, podrá el Administrador ejecutarlas por si mismo cobrando el propietario los gastos en que debe incurrir para su ejecución más un treinta por ciento como compensación al servicio prestado. **Artículo treinta: De los Recursos.** Contra las resoluciones sancionatorias del Comité, cabrán recursos de revocatoria y de apelación. El primero lo conocerá el Comité quien previo al dictado de su decisión, podrá solicitar la obtención de la prueba adicional que considere pertinente. El recurso de apelación lo conocerá la Asamblea de Propietarios. Todo recurso deberá interponerse dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la decisión tomada por el Comité. Presentado el recurso de apelación, deberá elevarse el expediente ante la Asamblea de Propietarios, 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 del Administración con votación de mayoría simple

del valor total del condominio Toda gestión relacionada con un procedimiento sancionatorio, deberá hacerse por escrito. Igualmente, los órganos competentes deberán hacer constar sus decisiones por escrito. Toda notificación, se hará conforme ha sido establecido en este reglamento. En los casos de apelación, cuando la Asamblea haya ratificado lo fallado por el Comité y considere que el apelante actuó de mala fe, podrá además imponerle el pago del costo de celebración de la Asamblea, si esta se realizó exclusivamente para resolver la apelación, monto el cual será liquidado por el administrador y formará parte de la sanción correspondiente.

Artículo treinta y uno: Sanciones y multas. Se fijan tres tipos de sanciones atendiendo a la gravedad de la falta; faltas leves, faltas medias y faltas graves. A criterio del Comité, cualquier falta regulada en este reglamento podrá ser sancionada con una multa inferior a la establecida en atención a la cuantía del daño sufrido y la buena disposición y colaboración del Propietario en proceder a su inmediata reparación. Las multas que se apliquen en virtud de una situación que implique una acción correctiva de parte del infractor, por ejemplo, eliminar unas obras, restaurar o limpiar áreas comunes, obtener un permiso previo, se aplicarán de forma mensual acumulativa hasta el momento en que dicha situación haya sido totalmente restablecida o corregida, a menos que se establezca un mecanismo distinto al momento de regular el presente reglamento la infracción de que se trate, sin perjuicio de otras acciones que legalmente se puedan tomar. Cualquier falta no contemplada expresamente en este Reglamento, será sancionada, en atención a la gravedad de la misma, con alguna de las sanciones ahora establecidas. **a. Son faltas leves:** Se considerarán como faltas leves la violación de disposiciones que, por su poca gravedad, no conllevan aparejada una sanción pecuniaria. Las faltas leves se sancionarán mediante prevención por escrito. Las prevenciones por escrito podrán ser de tres tipos: **uno.** Aquellas mediante las cuales se llama la atención sobre una actuación del infractor, a efecto de que la misma no se repita en el futuro. **dos.** Aquellas mediante las cuales se conmina al infractor a la realización de determinada actuación. **tres.** Aquellas que además fijan un plazo al infractor para poner en regla o corregir una situación. **b. Son faltas medias:** Las faltas medias se sancionarán mediante el sistema de multas a cargo del Propietario, de acuerdo a los montos establecidos para cada una de ellas de acuerdo al presente reglamento, o bien, de no estar establecidos, atendiendo a la gravedad de la falta. **c. Son faltas graves:** Las faltas graves se sancionarán con el desalojo, en los casos de así haberle resuelto la Asamblea de Propietarios. Además de las establecidas en la Ley, se considerarán faltas graves la violación o falta de acatamiento de las siguientes disposiciones del Reglamento: **uno.** Destinar o aceptar que se destine la finca filial a usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y a lo establecido en el Reglamento. **dos.** Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, toda clase de materiales explosivos, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar peligro o que produzcan emanaciones molestas. **tres.** Construir en las Áreas Comunes o el uso inadecuado de las mismas y/o bienes del condominio. Además, aplicará las sanciones pecuniarias establecidas para cada una de dichas infracciones. **cuatro.** Generar ruidos o molestias a los residentes del condominio. **cinco.** La reincidencia de faltas leves o medias. **Artículo treinta y dos: Mecanismo para enviar comunicaciones al Administrador:** Cuando los condóminos tengan cualquier comunicación sobre temas del Condominio que deseen enviar, deberán hacerla llegar directamente a la oficina de la

Administración, ya sea mediante la dirección de correo electrónico que en su momento será suministrada, o podrán también presentarlas mediante nota escrita en la oficina de la Administración. La administración no atenderá ninguna sugerencia, queja, solicitud que sea enviada mediante correos masivos, esto por respeto, privacidad a los demás condóminos y para contribuir con una mejor convivencia en el condominio. El plazo máximo de respuesta será de ocho días hábiles a partir de que sea recibida la comunicación por parte de la Administración.

CAPITULO IV. DIRECTRICES GENERALES SOBRE EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE LAS EDIFICACIONES VERTICALES. Artículo treinta y tres: Fachadas, Paredes Exteriores y Acabados.

a. Cualquier parte externa de una Finca Filial o cualquier construcción sobre la misma, deberá ser aprobada por la Comisión de Construcción y cumplir con todos los lineamientos y regulaciones establecidas en los Reglamentos respectivos, según sea el caso. **b.** La Comisión de Construcción deberá aprobar todos los colores que se utilizarán en los exteriores de las Fincas Filiales. La Comisión tiene la potestad de retener la aprobación o rechazar la solicitud, si los colores propuestos no combinan con el Condominio y su entorno natural. **c.** La Comisión de Construcción deberá aprobar todas las especificaciones de los materiales que se utilizarán en los exteriores de la Finca Filial. **d.** La Comisión de Construcción deberá aprobar cualquier contraventana y protección de ventana que se proponga construir.

CAPÍTULO V Reglamento de Operación y Convivencia.

Artículo treinta y cuatro: Propietarios, Residentes o Arrendatarios.

a. 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: **uno.** 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 y/o 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 dueño original de la Finca Filial lo que se debe cancelar. **dos.** 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 de dicho Condominio en el proceso de venta, cesión o traspaso, ya que el mismo consta en el Registro Público. Es responsabilidad del nuevo Propietario conocer y acatar todas las regulaciones del Condominio. **tres.** 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. **b.** En caso de constituirse usufructo, 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. El usufructuario deberá acreditar su condición ante el Administrador. **c.** 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 residencia. Sanción: A quien incumpla con los requisitos solicitados anteriormente se le prohibirá ingresar al Condominio y ocupar la residencia arrendada. Se

le permitirá la entrada al lugar una vez que haya proporcionado la información requerida. **d.** Cuando se arrienda alguna Finca Filial será obligación del propietario poner en conocimiento del arrendante todas las normativas que regulan la convivencia en el condominio o en el Condominio a las cuales se obliga por medio del arriendo, así mismo deberá comunicar a la Administración la existencia del contrato como paso previo a que el arrendatario acredite su condición. 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 de las referidas regulaciones. Asimismo, e independientemente de lo que se establezca en el contrato de arrendamiento respecto a quién corresponda el pago de: **a)** la cuota de mantenimiento, **b)** la reparación de cualquier daño a las áreas comunes y **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 treinta y cinco: 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 registrará para el Lote reunido será el que corresponda a la suma de los valores, porcentajes de valor y coeficientes de copropiedad inicialmente asignados a los lotes por reunir. **a.** Los coeficientes de copropiedad establecidos determinan lo siguiente: **uno.** El derecho proporcional de cada Propietario sobre las áreas comunes. **dos.** 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. **b.** Los porcentajes de valor establecidos para cada Finca Filial determinan lo siguiente: **uno.** El valor proporcional de cada lote con relación al valor total del Condominio. **dos.** El valor del voto que corresponde a cada Propietario. **tres.** La proporción en la que debe contribuir cada Finca Filial a los gastos comunes y al fondo de reserva del Condominio, conforme a lo estipulado en este Reglamento en la cláusula denominada "Monto y Pago de la Cuota Mensual de Mantenimiento", salvo de las excepciones establecidas para la Empresa Desarrolladora en las cláusulas de este reglamento. En caso de que se hagan modificaciones al condominio que implique una reunión, división o segregación de Fincas Filiales, la cuota de mantenimiento se recalculará según el porcentaje de valor resultante de dicha modificación. **Artículo treinta y seis: De los Bienes Comunes.** **a.** 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: **uno.** Casetas de vigilancia en general y portones de acceso. **dos.** Tapias perimetrales. **tres.** Aceras. **cuatro.** Área de vías y accesos vehiculares. **cinco.** Áreas pavimentadas. **seis.** Zonas verdes y accesos. **siete.** Zonas verdes. **ocho.** Parque. **nueve.** Área de Juegos Infantiles. **diez.** Salón recreativo. **once.** Áreas e instalaciones destinadas para actividades deportivas. **doce.** Área de servidumbre eléctrica, de paso, pluvial y de alcantarillado sanitario. **trece.** Planta de tratamiento de aguas negras. **catorce.** Laguna de amortiguamiento. **quince.** Taller de mantenimiento. **dieciséis.** Área de basureros. **diecisiete.** Además de las áreas comunes indicadas, lo son también todas aquellas necesarias para la existencia, funcionamiento, seguridad, salubridad, conservación, acceso,

apariciencia y ornato del Condominio y cualquiera que se identifique en los planos como área común según conste en la Ley y la legislación aplicable. **dieciocho.** Vehículos, maquinaria y herramientas. **diecinueve.** 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. **veinte.** O cualquier otra que se muestre en el plano definitivo del Condominio. **Artículo treinta y siete: De los Gastos Comunes. A.** Los Gastos Comunes incluyen todos aquellos que correspondan al Condominio, entre otros: **uno.** Los impuestos y tasas nacionales o municipales que afectan al inmueble en su calidad de objeto común, así como cualquier otra carga obligatoria. **dos.** El monto de primas de seguro contra incendio, rayos, riesgos profesionales y responsabilidad civil, que requiera el Condominio. **tres.** Los Servicios de Administración, mantenimiento y limpieza de la infraestructura común del Condominio que incluye entre otros: **i.** Áreas verdes y jardines comunes del Condominio. **ii.** Infraestructura General del Condominio. **cuatro.** Los gastos por concepto de seguridad y control de accesos vehiculares y peatonales del Condominio. **cinco.** 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. **seis.** El costo de las innovaciones y/o mejoras 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 el Comité. **siete.** Los gastos en que incurra el Administrador para velar por el cumplimiento de los compromisos ambientales adquiridos por el Condominio. **ocho.** Los gastos por supervisión de las obras en áreas comunes. **nueve.** Los gastos por supervisión de ingeniería y arquitectura para el cumplimiento del Reglamento de Construcción del Condominio. **diez.** 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. **once.** 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, calculados como la tasa "Prime Rate" más cinco puntos porcentuales como máximo. Para que el Comité autorice un financiamiento por parte de una entidad financiera, se deberán presentar al menos tres opciones de entidades distintas y escoger la más adecuada de entre ellas. **doce.** Gastos por mantenimiento y Administración de las zonas recreativas y deportivas del Condominio. **trece.** Los gastos para actividades sociales comunes en fechas festivas especiales, así como las decoraciones navideñas para el Condominio. Si tales actividades no están incluidas en el presupuesto, deberán ser aprobadas por el Comité. **catorce.** 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. **B.** Los gastos comunes se pagarán mensualmente conforme a las instrucciones del Administrador, en dólares, moneda en curso de los Estados

Unidos de Norteamérica, o en colones al tipo de cambio de la fecha de pago. **Artículo treinta y ocho: Del Fondo de Reserva.** **a.** El Fondo de Reserva es un porcentaje de la cuota mensual de mantenimiento 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. **b.** El monto de las sumas reservadas serán fijadas y aprobadas en la Asamblea. **c.** 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. **d.** La Asamblea decidirá si el fondo de reserva tendrá un monto máximo; en caso de tenerlo, fijará el monto respectivo. **e.** El Administrador hará uso de los Fondos de Reserva del Condominio en casos de emergencia calificada, e informará luego sobre esta acción al Comité y a los Propietarios. **Artículo treinta y nueve: De los Seguros.** **a. Seguro Obligatorio:** Los bienes comunes deberán contar con una póliza de seguro con cobertura permanente y adecuada tales como pólizas de seguro todo riesgo, contra incendio, rayos, terremotos, desastres naturales y cualquier otro seguro que exija la legislación nacional. El administrador será responsable de la adquisición de los seguros necesarios. **b.** La Asamblea definirá la infraestructura común que deberá estar permanentemente asegurada contra incendio y terremoto e instruirá al Administrador para que proceda a contratar la póliza respectiva. **c.** La Asamblea definirá el monto de cobertura del seguro de responsabilidad civil del Condominio e instruirá al Administrador para que proceda a contratar la póliza respectiva. **Artículo cuarenta: Obligaciones de los Condóminos, Residentes y Visitantes.** **a. Circulación de Vehículos:** 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 cuadriciclo dentro del perímetro del Condominio. Los empleados de la administración y de la empresa de seguridad del Condominio están facultados para detener a cualquier persona y solicitarle dicha licencia. No se permite la circulación de motocicletas dedicadas a la práctica de motocross dentro del Condominio. **Sanción:** Si el conductor no porta los documentos requeridos se detendrá el vehículo en el sitio y deberá ser retirado posteriormente por una persona que cuente con la licencia respectiva y vigente. Cada vez que se quebrante esta obligación se multará cien dólares. **b. Nivel de Sonido. uno.** 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. **dos.** De acuerdo con el artículo veinte del Decreto Ejecutivo antes mencionado, la medición acústica se realiza desde el interior de las instalaciones, residencias o habitaciones, donde reside el Condómino afectado. Esta se hará cuando así lo solicite un condómino a la Administración y en caso de ser necesario, la Administración podrá seguir realizando mediciones en intervalos de treinta minutos. **Sanción:** El incumplimiento de estas disposiciones será sancionado con una multa de cien dólares por la primera medición que no cumpla con el nivel de sonido máximo permitido. La multa se incrementará en cien dólares adicionales, por cada medición que se realice en un mismo evento, que no cumpla con lo establecido. **c. Rótulos e Insignias Externas. uno.** No se podrá colocar insignias, rótulos, anuncios, carteles, banderas de propaganda, toldos promocionales, placas, ni algún otro objeto similar

de ningún tipo, en las áreas comunes, tapias o en las fincas filiales. Se prohíbe colocar rótulos o anuncios con leyendas "Se Vende", "Se Alquila" o similar, en las áreas comunes, casetas de seguridad, tapias perimetrales, o en las fincas filiales. **dos.** La Administración del Condominio está facultada para colocar rótulos en las áreas comunes del Condominio, exclusivamente con la finalidad de prevención, información u orientación de los condóminos o visitantes. **tres.** Será permitido colocar distintivos de empresas de monitoreo, seguridad y de atención de emergencias médicas privadas, siempre y cuando los mismos sean revisados y avalados por la Administración del Condominio. **cuatro.** La Empresa Desarrolladora tendrá el derecho exclusivo de colocar en la parte frontal del Condominio rótulos alusivos a la venta de las fincas filiales del Condominio. Los rótulos que se hayan colocado deberán ser retirados por la Empresa Desarrolladora cuando quede en firme la venta y sea traspasada al comprador la última finca filial del Condominio. **cinco.** Las unidades habitacionales del Condominio, podrán ser identificadas mediante una combinación de números y letras, cuyo diseño, tamaño, material y color será definido y aprobado por la Administración del Condominio. **Artículo cuarenta y uno: De las Mascotas.** **a.** Los Residentes podrán mantener en su propiedad máximo tres mascotas domésticas, que no serán criadas ni cuidadas para fines comerciales y no deberán causar molestias ni afectar la seguridad de los demás Propietarios del Condominio. **Sanción:** Si el Residente incumple con esta disposición será notificado por escrito por el Administrador, deberá corregir la situación de inmediato retirando la mascota del sitio y se le aplicará una multa de un mil dólares. Si el problema persiste, se aplicará una multa mensual por la misma cantidad hasta que se corrija la falta. **b.** En ningún sitio del Condominio, se autoriza la tenencia de iguanas, ranas venenosas, serpientes, ni perros de las siguientes razas o cruzados con estas: Pitt-Bull Terrier, American Staffordshire, Doberman, Rottweiler, o cualquier otra raza o cruce que se consideren feroces, una amenaza para las personas o sean identificados como animales nocivos. De igual forma se prohibirá la permanencia en el condominio de mascotas que tengan una actitud agresiva y pongan en riesgo la seguridad e integridad de los residentes del condominio. **Sanción:** El Administrador notificará por escrito al Residente para que retire de inmediato al animal en cuestión del Condominio. Además, se aplicará una multa de un mil dólares. Si el problema no se soluciona se aplicará una multa mensual por la misma cantidad hasta que se corrija la falta y se solicitará la expulsión de la mascota del condominio. **c.** De acuerdo con el artículo dieciocho de la Ley de Bienestar Animal número siete mil cuatrocientos cincuenta y uno, El Ministerio de Salud o el Ministerio de Agricultura y Ganadería, determinarán cuales animales se consideran nocivos o peligrosos. También podrá determinarse mediante una evaluación de un médico veterinario, de acuerdo con los procedimientos técnicos que para tales efectos establece el Ministerio de Salud. **d.** El procedimiento para estos casos, será de acuerdo con lo que indica el Reglamento para la Reproducción y Tenencia Responsable de Animales de Compañía, Decreto número treinta y un mil seiscientos veintiséis-S. Todos los costos que implica tal procedimiento serán asumidos por el Propietario de la mascota. **e.** El Residente deberá mantener sus mascotas dentro de su Finca Filial. Los animales no podrán deambular por las zonas comunes, excepto si salen con su respectivo dueño y con correa, para mantenerlos bajo su control. **Sanción:** El Administrador notificará al Residente de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. Además, se le aplicará

una multa de cincuenta dólares cada vez que esta situación se presente. **f.** Cada Residente autorizado será responsable de limpiar o recoger las deposiciones de sus mascotas en las diferentes zonas del Condominio.

Sanción: El Administrador notificará al Residente de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. Además, se le aplicará una multa de cincuenta dólares cada

vez que esta situación se presente. **g.** Si una o más mascotas de algún Residente ocasionan exceso de ruido, los demás Residentes pueden comunicar por escrito al Administrador su inconformidad. **Sanción:** Cada vez

que una situación de estas se presente, el Administrador notificará por escrito al dueño de las mascotas para que tome las medidas correctivas necesarias. Si las quejas se acumulan hasta llegar a tres, se sancionará al

Residente con una multa de cien dólares y se le exigirá el retiro inmediato y definitivo de sus mascotas del Condominio. Si no se acata esta disposición, se cobrará una multa de quinientos dólares de forma mensual

hasta la corrección de la falta. **Artículo cuarenta y dos: Basureros. a.** Los Propietarios deberán adquirir los basureros con las siguientes características: **uno.** Ser de material plástico. **dos.** Ser de color negro, gris o verde

(opacos). **tres.** Tener una capacidad aproximada de cuarenta y cinco galones o ciento setenta litros. **cuatro.** El basurero estará equipado con ruedas, las cuales permitirán su fácil traslado. **b.** Se recomienda a los Propietarios

grabar sus iniciales o la identificación de número y letra de su Finca Filial en sus respectivos basureros, con el fin de evitar el robo o extravío de los mismos. **c.** Los basureros deberán ubicarse siempre dentro de la Finca

Filial y no podrán quedar expuestos, desde ningún punto, a las zonas comunes o a las propiedades vecinas.

Sanción: El Administrador notificará al Propietario de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. La primera vez no se le impondrá una sanción monetaria, sin

embargo, la basura no le será recolectada. La segunda y subsiguientes veces que se notifique al Propietario, se aplicará una multa de cincuenta dólares por evento. **d.** La basura deberá sacarse de la Finca Filial llevando

a cabo el siguiente procedimiento: **uno.** Los desechos sólidos se colocarán en bolsas plásticas diseñadas para tal fin y deberán estar cerradas y depositadas en el recipiente respectivo, según el procedimiento que indique

la Administración. **Sanción:** El Administrador notificará al Propietario de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. La primera vez no se le impondrá una

sanción monetaria, sin embargo, la basura no le será recolectada. La segunda y subsiguientes veces que se notifique al Propietario, se aplicará una multa de cincuenta dólares por evento. **dos.** Los recipientes 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. **Sanción:** El Administrador notificará al Propietario de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. La primera vez no se le impondrá una

sanción monetaria, sin embargo, la basura no le será recolectada. La segunda y subsiguientes veces que se notifique al Propietario, se aplicará una multa de cincuenta dólares por evento. **Artículo cuarenta y tres:**

Alarmas y Seguridad. a. Las alarmas residenciales son permitidas, no obstante, el Propietario 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 Propietario se encuentre fuera del Condominio. **Sanción:** Si la alarma se activa y no se han seguido los lineamientos anteriores, el Administrador aplicará una multa de cien dólares, cada vez que esta situación se presente. **b.** Las alarmas podrán tener interconexión con la caseta de seguridad, de acuerdo con los lineamientos de instalación que establezca el Administrador del Condominio. **c.** Los Propietarios 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 asignada al Condominio o al 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 horas hasta las diecinueve horas y los sábados desde las seis horas hasta las diecisiete horas. **d.**

Alarmas vehiculares: Todo Propietario debe desactivar la alarma de sus vehículos mientras éstos permanezcan dentro de las instalaciones del Condominio. **Sanción:** Si la alarma se activa el Administrador aplicará una multa de cien dólares, cada vez que otro Residente presente una queja al respecto. **e.** En caso de que el Propietario quiera contratar servicios adicionales de seguridad, aparte de los contratados por el Administrador, dichos servicios deberán ser aprobados por el mismo y cumplir con los lineamientos que exige tanto la Ley en esta materia como este Reglamento. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares, que se cobrarán de forma mensual hasta que se corrija la falta que se ha cometido.

Artículo cuarenta y cuatro: Antenas. a. 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. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares, que se cobrarán de forma mensual hasta que se elimine la antena en cuestión. **b.** 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 Condómino lo solicite por escrito. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares, que se cobrarán de forma mensual hasta que se elimine la antena no autorizada.

Artículo cuarenta y cinco: Restricciones. a. Ingerir bebidas alcohólicas en áreas comunes no destinadas para ello. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares, cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte. Tanto el personal de seguridad del Condominio, como el de la Administración están facultados para detener estas situaciones invitando a los Residentes a retirarse a sus hogares y a los Visitantes a salir del Condominio y del Condominio, si así fuera requerido. **b.** Utilizar parrillas o equipos en mal estado o inseguros y dejarlos abandonados en dichas áreas. En caso de utilización de parrillas, se deberá contar con autorización previa de la administración para su utilización, siendo esta la que defina el área en que podrán ubicar de forma temporal para que no se generen daños a las

instalaciones comunes. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares, cada vez que esta situación se presente. Esta sanción se aplicará cuando el Administrador aporte ya sea una queja por escrito de un Condómino o su propio reporte. Tanto el personal de seguridad del Condominio y/o del Condominio, como el de la Administración están facultados para detener estas situaciones invitando a los Condóminos, Residentes o visitantes a trasladar estos artefactos a las zonas destinadas para estos propósitos.

Artículo cuarenta y seis: La Comisión de Construcción.

a. 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.

b. Investiga toda denuncia presentada por la Empresa Desarrolladora, un Propietario o el Administrador, por incumplimientos al reglamento antes mencionado.

c. Recomienda multas y sanciones a imponer en lo referente a temas de construcción, lo cual hará de forma escrita al Comité para que éste lo comunique a quien cometió la falta.

d. Conoce y resuelve 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.

e. Vela por la armonía y la uniformidad arquitectónica establecida por el desarrollador del Concepto del Condominio.

f. Define 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.

Artículo cuarenta y siete: Integración de la Comisión de Construcción.

a. 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 reelegidos de la forma que más adelante se indica.

b. La Asamblea designará a dos miembros y la Empresa Desarrolladora elegirá a un miembro para que conformen la Comisión.

c. Corresponderá a la Empresa Desarrolladora del proyecto, nombrar al miembro que le corresponde, en el tanto sea propietaria de al menos una Finca Filial en el Condominio. Una vez que no tenga lotes a su nombre, la designación de este miembro continuará siendo hecha por la Asamblea.

d. Es recomendable que la Comisión esté integrada por al menos un arquitecto o un ingeniero civil, quien deberá estar incorporado en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

e. 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.

f. 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.

g. 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.

h. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de dos miembros.

i. Corresponderá a la Asamblea la fijación del sistema y monto con el cual se remunerará a los miembros de la Comisión que ésta designó.

j. El nombramiento hecho por la desarrolladora y que no sea Propietario del Condominio, será remunerado por el monto de medio salario base definido en dólares al momento de pago, por Finca Filial revisada. El Propietario dueño de la Finca Filial que

está siendo revisada deberá pagar dicho monto. **Artículo cuarenta y ocho: Funciones de la Comisión de Construcción.** Además de las funciones y obligaciones que se indican en el Reglamento de Construcción, la Comisión deberá: **a.** Respetar y hacer cumplir el Reglamento, verificar las infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones a través del Comité y del Administrador. **b.** Asistir al Administrador para inspeccionar regularmente el Condominio, el Condominio y las Fincas Filiales para verificar que se esté cumpliendo con lo dispuesto por los Reglamentos. **c.** Asesorar al Administrador en aquellas decisiones que así lo ameriten. **d.** 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, al diseño del Condominio y al Reglamento. **e.** Denunciar cualquier infracción o irregularidad y emprender, por medio del Comité y del Administrador, las acciones legales que correspondan contra los Propietarios que infrinjan dichas disposiciones. **f.** Revisar los planos respectivos y dar el visto bueno a los mismos mediante el Formulario de Aprobación del Anteproyecto, previo a cualquier proceso de construcción, remodelación o modificación. **g.** Presentar por escrito al Comité para que estudie y presente en Asamblea, las propuestas para mejoras y construcciones que beneficien a todos los Propietarios. **h.** En caso de que el Reglamento no responda a alguna inquietud de un Propietario o éste tenga una solicitud adicional no contemplada en Reglamento, la Comisión tiene la potestad de aprobar o desaprobar la solicitud según su mejor criterio, siempre con la intención de contribuir con el mejoramiento del Condominio y contribuir con la armonía arquitectónica establecida en el concepto original diseñado por el Desarrollador del Condominio. **i.** 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 del Comité, contribuyera a mejorar el Proyecto desde el punto de vista de armonía arquitectónica definida para el proyecto y a mejorar la plusvalía del mismo, o que beneficiara únicamente al Condómino, la Comisión tiene la potestad de aprobar o desaprobar tal solicitud, sin que ésta se convierta en un precedente para aprobar o desaprobar otras solicitudes. Si la solicitud se aprueba, ésta debe quedar debidamente documentada y se debe guardar en el archivo correspondiente una copia firmada por el Propietario, un representante de la Comisión y un representante del Comité. **j.** Cualquier otra que la Asamblea le asigne.

Artículo cuarenta y nueve: Del Comité Asesor. Es el órgano del Condominio que representa a los Propietarios en las labores de coordinación con la Empresa Desarrolladora, el Administrador y la Comisión. Aplica las multas y sanciona a quienes incumplan los Reglamentos.

Artículo cincuenta: Integración del Comité Asesor. **a.** El Comité estará integrado por tres miembros, los cuales podrán ser únicamente Propietarios de fincas filiales de cualquiera de las etapas del Condominio, quienes permanecerán en sus cargos por tres años y podrán ser reelegidos de la forma que más adelante se indica. **b.** La Asamblea designará a todos los miembros del Comité. **c.** Es recomendable que el Comité esté integrado por al menos un abogado y/o un administrador, quienes deberán estar incorporados en los Colegios respectivos, sin embargo, el Comité siempre podrá contratar los servicios de abogados o asesores externos si así lo considera necesario para el mejor ejercicio de sus funciones. **d.** 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. **e.** El Comité deberá reunirse cuando sea convocado por cualquiera 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 Condómino. **f.** Toda decisión del Comité 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 o a quien se le impuso una multa. **g.** Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de dos miembros. Toda decisión del Comité se aprobará por mayoría simple. **h.** Corresponderá a la Asamblea la fijación del sistema y monto con el cual se remunerará a los miembros del Comité que ésta designó. **Artículo cincuenta y uno: Funciones del Comité Asesor.** Además de las funciones y obligaciones que se indican en el Reglamento del Condominio, el Comité deberá: **a.** 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. **b.** Velar por el fiel cumplimiento de los Reglamentos, determinar e imponer sanciones por desacatos a los mismos, que serán de acatamiento obligatorio por los infractores. **c.** Cooperar con el Administrador para resolver conflictos entre los Propietarios. **d.** Desarrollar y controlar junto con el Administrador, la ejecución del presupuesto operativo anual del Condominio y del de inversión en mejoras útiles. **e.** 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. **f.** Autorizar al Administrador el uso de fondos de reserva del Condominio para casos de emergencia calificada. **g.** Apoyar a la Comisión en todo lo que le concierne. **h.** Coordinar con el Administrador la mejor estrategia para asegurar los bienes comunes. **i.** Cualquier otra que la Asamblea le asigne. **CAPÍTULO VI Reglamento de Construcción. Artículo cincuenta y dos: Regulaciones Urbanísticas.** El Condominio en su conjunto y las Fincas Filiales, consideradas como unidades individuales, 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. **Artículo cincuenta y tres: Naturaleza de los Lotes.** Los Lotes que conforman el condominio son de naturaleza residencial Unifamiliar, aptos para la construcción de una vivienda según las regulaciones del presente Reglamento. **Artículo cincuenta y cuatro: Frente Mínimo. a.** El frente mínimo permitido de cualquier lote es de diez metros, excepto en los lotes que se ubiquen frente a una rotonda o en curvas, los cuales podrán tener un frente menor. **Artículo cincuenta y cinco: Densidad. a.** Solo se permite construir una Unidad Habitacional por lote. **Sanción:** Si se determina el incumplimiento de esta disposición durante el proceso constructivo se paralizará la obra, la cual podrá reiniciar su funcionamiento únicamente si efectúa labores de corrección de la falta. Si se confirma que existe más de una Unidad Habitacional una vez terminada la construcción, se aplicará una multa de cinco mil dólares. Además, se exigirá al propietario corregir la falta cometida a satisfacción de la Comisión en un plazo no mayor a noventa días naturales. Si la construcción no se rectifica, se aplicará la multa antes mencionada de forma mensual hasta su corrección. **b.** En las Fincas Filiales que se constituyan como producto de la reunión de dos o más lotes, se permitirá la construcción de una

Unidad Habitacional independientemente del área resultante. Es responsabilidad del Propietario conocer el número de Unidades Habitacionales permitidas en el Lote adquirido. El Administrador no se hace responsable por el desconocimiento del Propietario en lo referente a la densidad permitida en los lotes del Condominio.

Sanción: Si se determina el incumplimiento de esta disposición durante el proceso constructivo se paralizará la obra, la cual podrá reiniciar su funcionamiento únicamente si efectúa labores de corrección de la falta. Si se establece que existen más Unidades Habitacionales de las permitidas una vez terminada la construcción, se aplicará una multa de cinco mil dólares. Además, se exigirá al propietario corregir la falta cometida a satisfacción de la Comisión en un plazo no mayor a noventa días naturales. Si la construcción no se rectifica, se aplicará la multa antes mencionada de forma mensual hasta su corrección. **Artículo cincuenta y seis: Área**

de Lotes y Cobertura. a. El área mínima de las Fincas Filiales es de doscientos ochenta metros cuadrados, si dos o más Fincas Filiales son producto de una reunión y posterior segregación y/o división en más Fincas Filiales, el área resultante de cada una de ellas no podrá ser menor al área mínima estipulada anteriormente.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares, cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. Además, se exigirá al propietario hacer las rectificaciones correspondientes en un plazo no mayor a noventa días naturales. Si esto no se hace, se aplicará una multa por el monto antes mencionado de forma mensual hasta su corrección. **c.** El área de cobertura permitida para una

Unidad Habitacional de un piso no podrá superar la cobertura establecida en la descripción de la respectiva filial y que consta en los planos constructivos debidamente aprobados por las instituciones respectivas. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares, cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **Artículo cincuenta y siete: Altura de las Residencias. a.** La altura

máxima de una Unidad Habitacional es de diez metros. Se mide desde el piso más bajo hasta la cumbrera más elevada. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares,

cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. Si se determina que existe una altura mayor a la establecida durante el proceso constructivo, el Administrador estará facultado a ordenar la suspensión de la obra y prohibir el ingreso de los trabajadores encargados de su ejecución. Si sucede una vez terminada la construcción se aplicará una multa de cinco mil dólares. Además, se exigirá al propietario corregir la falta cometida a satisfacción de la Comisión en un plazo no mayor a noventa días. Si la construcción no se rectifica, la multa antes mencionada se aplicará de forma mensual hasta su corrección. **b.** La Unidad Habitacional podrá

tener el máximo de pisos que indica su naturaleza y los planos de diseño de sitio del condominio como altura máxima. Se permitirá la construcción de pequeños desvanes o áticos siempre y cuando estos queden contenidos dentro de la altura existente de los techos, siendo esta igual o menor a diez metros desde el piso más bajo hasta la cumbrera más elevada. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con

una multa de un mil dólares, cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. Si se determina que existen más de los dos pisos permitidos durante el proceso constructivo, el Administrador estará facultado a ordenar la suspensión de la obra y prohibir el ingreso de los trabajadores encargados de su ejecución. Si sucede una vez terminada la construcción se aplicará una multa de cinco mil dólares. Además, se exigirá al propietario corregir

la falta cometida a satisfacción de la Comisión en un plazo no mayor a noventa días. Si la construcción no se rectifica, se aplicará una multa cinco mil dólares de forma mensual hasta su corrección. **Artículo cincuenta y ocho: Retiros.** Los retiros de cada filial se definen según el presente reglamento, los planos del condominio y cualquier otra regulación que establezca la Asamblea de condóminos o comité de Construcción que se refiera a dicho tema. Es responsabilidad del Propietario conocer en el momento de efectuar la compra, el tipo de retiro que aplica a la filial que desea adquirir. El Administrador no se hace responsable por el desconocimiento del Propietario sobre el tipo de retiros establecidos para los lotes del Residencial. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares, cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **Artículo cincuenta y nueve: Divisiones Perimetrales.** Los lotes se mantendrán con un concepto de área verde, por lo cual no se permitirá la construcción de tapias o muros. Los predios podrán individualizarse o delimitarse según las siguientes reglas: **a. Linderos frontales: uno.** No se permite en los antejardines o frentes de propiedad, la construcción de elementos estructurales, muros de retención, fuentes, setos, mallas o cerramientos de cualquier tipo, salvo que se trate de una condición muy particular de la propiedad, caso en el cual la modificación deberá ser necesariamente recomendada por la Comisión y aprobada por el Comité. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares cobrada de forma mensual hasta que se elimine la tapia o los maceteros. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares, cobrada de forma mensual hasta que se coloque la malla cubierta por setos vivos en el lugar indicado anteriormente. **b. Linderos laterales: uno.** Se permite colocar seto vivo sobre los linderos laterales de la Finca Filial. Asimismo se permite colocar verja o malla ciclón pintada de negro cubiertas por un seto vivo, en la misma posición antes mencionada, pero bajo ninguna circunstancia se permite la colocación de mallas electrosoldadas como divisiones perimetrales. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares, cobrada de forma mensual hasta que se corrija la posición del seto vivo o la verja. **dos.** Si el Propietario posee una o más mascotas que puedan pasar a otras propiedades se debe utilizar como mínimo en los linderos laterales, una malla ciclón pintada de negro y cubierta por setos vivos. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares, cobrada de forma mensual hasta que se coloque la malla cubierta por setos vivos en el lugar indicado anteriormente. **tres.** La altura máxima permitida de los setos vivos, verja o la malla es de dos metros. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares, cobrada de forma mensual hasta que se corrija la altura de los setos vivos, la verja o la malla. **cuatro.** No se permite colocar alambre espadín ni similar en la parte superior de la división lateral; así mismo no se permite colocar protección eléctrica o similar. **c. Lindero posterior: uno.** Se permite colocar seto vivo sobre el lindero posterior de la Finca Filial. Así mismo, se permite colocar verja o malla ciclón pintada de negro cubiertas por un seto vivo, en la misma posición antes mencionada. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la posición del seto vivo, verja o malla. **dos.** Si el Propietario posee una o más mascotas que puedan pasar a otras propiedades se debe utilizar, como mínimo en el lindero posterior, una malla ciclón pintada de negro y cubierta por setos vivos.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cobrada de forma mensual hasta que se coloque la malla cubierta por setos vivos en el lugar indicado anteriormente. **tres.** La altura máxima permitida de los setos vivos, las verjas o la malla es de dos metros. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la altura de los setos vivos o la malla.

d. Lindero posterior – tapia o malla perimetral del Condominio: Lotes cuyo lindero posterior colinda con tapia o malla perimetral del Condominio: **uno.** En los lotes donde el lindero posterior colinda con tapia perimetral, se permite la instalación de verjas a una altura máxima adicional de dos metros la cual debe instalarse en el momento de iniciar la construcción. El diseño de la verja debe ser el establecido para este proyecto y el color debe ser negro mate con castaño. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **dos.** En los lotes donde el lindero posterior colinda con malla perimetral, se permite una extensión de la malla de dos metros la cual debe instalarse en el momento de iniciar la construcción. **tres.** Se permite la instalación de sistemas de protección eléctrica sobre la tapia o malla perimetral a una altura máxima adicional de dos metros. El sistema a utilizar debe ser aprobado por la Comisión de Construcción. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

e. Setos vivos: 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 propiedades vecinas ni las áreas comunes. Se recomienda que sean de enredaderas de flor, bambú pequeño, ficus, schefflera, 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.

f. Cerramiento de zonas especiales: uno. 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 zonas comunes del Condominio ni a las propiedades vecinas, deben tener un cerramiento igual al acabado de la residencia. Estos cerramientos deben construirse respetando los retiros de construcción establecidos en este Reglamento y ser previamente aprobados por el Comité. **dos.** Las zonas especiales para tanques de gas no pueden estar expuestas ni ser visibles a las zonas comunes del Condominio ni a las propiedades vecinas. Los recipientes de gas deben ser ubicados en áreas donde exista libre circulación de aire, alejados de las puertas y ventanas de la construcción 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. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta.

g. Mallas Ciclón: Con relación a las mallas ciclón que se permiten colocar en los linderos según las regulaciones del presente reglamento, queda entendido que las mismas se instalarán con un mínimo de separación del lindero de veinte centímetros dentro de la propiedad del interesado, asumiendo este su costo. El retiro aquí indicado se establece para que el seto sembrado en el

lindero pueda desarrollarse apropiadamente sin perturbar la propiedad del colindante. **Artículo sesenta: De los Retiros.** a. Cuando un Propietario enfrente problemas especiales con los retiros en la futura construcción de su residencia, producto de la topografía, forma o ubicación de la Finca Filial, podrá solicitar a la Comisión su valoración para modificarlos. La Comisión emitirá una recomendación al Comité, el cual en última instancia aprobará o desaprobará la solicitud del Propietario. Si la petición es rechazada, queda prohibida la invasión de cualquiera de los retiros definidos para la Finca Filial. b. Los retiros mínimos, medidos a partir de la línea de propiedad de cada Finca Filial, serán de la siguiente manera: Retiro Frontal de tres metros; Retiro Lateral: En residencias de un piso, el retiro mínimo será de un metro y en residencias de dos pisos el retiro mínimo será de un metro y cincuenta centímetros; el Retiro Posterior será de tres metros. El retiro frontal, lateral y posterior en todas aquellas fincas filiales, incluso las de dos pisos, cuyo frente sea menor a once metros, será de un metro. El retiro lateral en las filiales contiguas, de la seis a la veinticuatro inclusive y de la ciento dieciséis a la ciento treinta y tres inclusive, cuando la construcción sea dúplex, se podrá eliminar manteniendo el otro retiro lateral en un metro. c. No se permite ningún tipo de construcción, ni temporal ni permanente en la zona de retiro de la propiedad. La zona de retiro debe ser obligatoriamente zona verde. d. Es responsabilidad del Propietario conocer el retiro de su terreno en el momento de la compra de la Finca Filial. El Administrador no se hace responsable por el desconocimiento del Propietario en cuanto a este tema. e. Cualquier tipo de saliente ornamental, balcones, ventanas salidas u otros elementos pueden sobrepasar la línea de retiro hasta un máximo de veinte centímetros. Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. f. La Comisión podrá generar, si así lo considera conveniente un plano con los retiros de cada filial de forma tal que facilite la identificación de los mismos. g. 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 emitirá una recomendación al Comité, el cual se encargará en última instancia de aprobar o desaprobar 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. Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares. Además, se aplicará esta multa de forma mensual hasta que se corrija la falta. h. Debe evitarse la tala de los árboles existentes en las áreas de retiro a menos de que esto sea indispensable, ya sea por motivos topográficos o por la forma de la Finca Filial. Si el Propietario desea eliminar un árbol determinado, primero deberá solicitar el permiso ante la entidad gubernamental competente, el cual presentará a la Comisión, la cual emitirá una recomendación al Comité, quien en última instancia aprobará o desaprobará la solicitud del Propietario. Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares. Además, el Propietario deberá asumir las consecuencias legales por el acto cometido. i. A criterio de la Comisión, se podrá eliminar, modificar, o no el retiro lateral de forma total o parcial, en aquellas Fincas Filiales que colinden con cualquier tipo de servidumbre o zona de protección, si el Propietario así lo solicita. La Comisión se reserva el derecho de autorizar o rechazar tal solicitud. Cualquier aprobación de modificación de retiros se hace bajo la vía de excepción y no crea derecho o

precedente para otros Condóminos en situaciones similares. j. Si la Finca Filial cuenta con piscinas, éstas deben construirse con un retiro mínimo de un metro del lindero lateral, frontal y posterior, deben quedar bajo el nivel cero del área de su construcción y además deben respetar los lineamientos establecidos para el retiro frontal.

Artículo sesenta y uno: Aleros. Los aleros de las residencias, incluyendo las canoas, no deben superar un metro de la línea de retiro permitida, siempre y cuando cuenten con canoas, de forma tal que no se genere afectación a la filial colindante. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **Artículo sesenta y dos: Zonas Verdes.**

a. El Administrador contratará los servicios de una compañía privada que se encargará del mantenimiento de las áreas verdes comunes. **b.** Los Propietarios de las Fincas Filiales no podrán modificar los jardines de las zonas comunes sin contar con la previa autorización del Comité. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares más el gasto en que incurra el Administrador por modificar el área para dejarla en su estado inicial. **c.** En cuanto a las áreas verdes privativas, si el Propietario no mantiene los jardines que están expuestos a las zonas comunes en condiciones apropiadas y acordes con el estándar de mantenimiento del Condominio, el Administrador procederá a darle el mantenimiento necesario con el fin de conservar la armonía y estándar belleza escénica del proyecto, razón por la cual queda establecido que la Administración y el personal de mantenimiento tienen derecho de ingreso sobre las áreas verdes privativas a efectos de darles el adecuado mantenimiento en caso de que el Propietario o residente no cumpla tal obligación. El costo correspondiente al mantenimiento dando al área privativa, será cargado a la filial correspondiente más un treinta por ciento correspondiente al gasto administrativo y el mismo será verificado reflejado en el cobro de la cuota de mantenimiento inmediata siguiente. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares más el gasto en que incurra el Administrador por modificar el área para mantenerla en su estado apropiado. **d.** Los jardines internos podrán tener plantas de cualquier tipo, siempre y cuando la altura de éstas no interfiera con las vistas panorámicas de otras edificaciones y no invadan ni ensucien las propiedades vecinas. De igual forma queda prohibido sembrar plantas que generen malos olores o contribuyan a la generación de plagas. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cobrados mensualmente hasta que se eliminen o poden las plantas respectivas. **e.** Para dar el mantenimiento a las zonas verdes de cada Finca Filial, el Propietario podrá: hacerlo por su cuenta, contratar a la compañía de mantenimiento del Condominio o contratar a cualquier otra compañía que proporcione este servicio. **f.** Toda persona, ya sea física o jurídica que dé mantenimiento a los jardines del Condominio, deberá cumplir con los siguientes lineamientos: **uno.** De previo a su ingreso, deberá registrarse en la caseta de seguridad lo siguiente: el nombre de la compañía, los nombres y números de cédula de los empleados de dicha empresa y el equipo que va a ingresar al Condominio para el mantenimiento de jardines y zonas verdes. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cada vez que se desacate lo dispuesto anteriormente. Además, se procederá a retirar las cuadrillas o trabajadores independientes del sitio. **dos.** Todo trabajador que intervenga en estas labores, deberá contar con el equipo de protección necesario para realizar su labor, estar uniformado y/o portar la identificación

correspondiente en todo momento. De igual forma queda establecido que para poder brindar servicios al condominio, deben aportar la documentación que la Administración requiera a efectos de verificar que el proveedor de servicios se encuentra al día con sus obligaciones, incluido pero no limitado a que el personal que brinde el servicio lo haga de forma legal, deberá estar al día en las obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social, contar con póliza de riesgos de trabajo y estar al día en las obligaciones con la Administración Tributaria y cualquier otra que la Ley o el Administrador requieran. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cada vez que se desacate lo dispuesto anteriormente. Además, se procederá a retirar las cuadrillas o trabajadores del sitio. **tres.** Cualquier cambio de personal deberá ser notificado de inmediato al Administrador de previo al ingreso del personal al condominio. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cada vez que se desacate lo dispuesto anteriormente. **cuatro.** Los proveedores de mantenimiento de jardines, ya sea para áreas comunes o áreas privativas del Condominio, podrán laborar en un horario de lunes a viernes de seis treinta horas a las dieciséis y treinta horas, y sábados de las siete horas a las doce horas, este horario podrá ser modificado por la Administración del condominio o la propia Asamblea de Condóminos. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cada vez que se desacate lo dispuesto anteriormente. Además, se procederá a retirar las cuadrillas o trabajadores independientes del sitio y en caso de ser reiterada la falta, facultará al Administrador para prohibir el ingreso de determinado proveedor. **cinco.** 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, ya sea por el Propietario o por la compañía o cuadrilla que contrató. No se deberá ensuciar ni alterar las áreas comunes del condominio ni las privativas de los demás residentes. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cada vez que se desacate lo dispuesto anteriormente. Además, se cobrará el gasto en que incurra el Administrador por la limpieza respectiva. **seis.** El equipo que se utilice para el mantenimiento de jardines deberá ser manejado con el mayor cuidado posible, de tal forma que no cause molestias a los Propietarios vecinos. **siete.** Si el proveedor de mantenimiento de jardines contratada por el Propietario 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 o perjuicio que este proveedor ocasione. **Artículo sesenta y tres: Los Árboles.** **a.** Las edificaciones deberán ser diseñadas y construidas tomando en cuenta la ubicación de los árboles existentes en la Finca Filial. **b.** Los árboles que se ubican en el Condominio o en el Condominio no podrán ser talados a menos de que esto sea indispensable u obedezca a la recomendación de un experto, ya sea por motivos del estado del árbol, topográficos o por la forma de la Finca Filial. Si el Propietario desea eliminar un árbol determinado primero deberá obtener el permiso ante la entidad gubernamental correspondiente el cual presentará a la Comisión, la cual emitirá una recomendación al Comité, quien en última instancia aprobará o desaprobará la solicitud del Propietario. El Propietario de la Finca Filial deberá cubrir todos los gastos relacionados con el proceso de tala

del árbol en cuestión. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares. Además, el Propietario deberá asumir las consecuencias legales por el acto cometido. **c.** Los Condóminos podrán plantar árboles frutales o de tipo ornamental dentro de su propiedad, siempre y cuando el follaje no invada las propiedades vecinas y se realice una recolección permanente de los frutos y hojas caídas. De igual forma queda establecido que no se permite la siembra de árboles en la colindancia, sino que debe guardarse al menos un retiro mínimo de dos metros de la misma, esto con el fin de evitar molestias a los colindantes y bajo el entendido que se le deberá dar el mantenimiento adecuado, incluida la poda, a los árboles que se siembren. Cualquier daño que el o los árboles generen, serán asumidos por el propietario de la filial en la cual fueron sembrados, de hecho, si es evidente el daño, la Administración queda facultada para tomar las medidas que correspondan a efectos de evitar o disminuir la afectación, todo lo cual será cargado a la filial en donde se ubique el árbol causante del daño, esto incluye, pero no se limita a la poda y/o corta del árbol.

Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cobrados mensualmente hasta que se eliminen o poden los árboles en cuestión. **d.** Todo propietario tiene la obligación de podar y dar el mantenimiento adecuado a los árboles que se encuentren en su propiedad de forma tal que los mismos se encuentren en perfecto estado y no constituyan un peligro para el condominio y sus residentes.

Artículo sesenta y cuatro Lotes sin Construcción. a. Los lotes no construidos, no pueden ser utilizados para: **uno.** Realización de ninguna actividad ajena a la construcción de las residencias. **dos.** Ser utilizados como lugares de depósito de basura, escombros y/o materiales o residuos de cualquier tipo. **tres.** No podrán utilizarse para aparcar equipos que no se están utilizando en los trabajos de construcción o movimiento de tierra, ni como taller provisional para reparación de equipo defectuoso. **Sanción:** La persona que incumpla con la presente obligación, se hará acreedor de una sanción de QUINIENTOS DÓLARES mensuales hasta la efectiva subsanación de la irregularidad con cargo a la filial. En caso de reincidencia, la multa se incrementará un veinticinco por ciento adicional por reincidencia. **b.** Todo propietario tiene la obligación de mantener en perfecto estado su lote. La hierba o maleza en ningún caso puede superar los veinte centímetros de altura. **c.** Si el Propietario no limpia adecuadamente su propiedad de malezas y demás elementos ubicadas en ella, el Administrador le enviará una notificación por escrito; si luego de un lapso de cinco días naturales el Propietario no ha dado el mantenimiento a su Finca Filial, el Administrador sin ser su obligación, estará facultado para 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. **Sanción:** Además de asumir el costo del servicio para el mantenimiento adecuado de su filial, el propietario que incumpla con la presente obligación, se hará acreedor de una sanción de QUINIENTOS DÓLARES mensuales hasta la efectiva subsanación de la irregularidad. En caso de reincidencia, la multa se incrementará un veinticinco por ciento adicional por reincidencia. **d.** Los lotes vecinos a una construcción, solamente pueden ser utilizados en labores complementarias a la construcción de las residencias, siempre y cuando exista de previo una autorización por escrito y con copia entregada a la administración de parte del propietario del lote vecino. **Sanción:** La persona

que incumpla con la presente obligación, se hará acreedor de una sanción de QUINIENTOS DÓLARES mensuales hasta la efectiva subsanación de la irregularidad con cargo a la filial. En caso de reincidencia, la multa se incrementará un veinticinco por ciento adicional por reincidencia. **Artículo sesenta y cinco:**

Movimiento de Tierras. a. Para iniciar el movimiento de tierra se debe contar con los permisos de construcción respectivos y el visto bueno de la comisión de construcción del Condominio. En el momento en que se inicie el movimiento de tierras en la Finca Filial, se debe tener cuidado de no ocasionar daños a las áreas y bienes comunes, así como a los de los demás condóminos, también se deben tomar las medidas necesarias con el fin de evitar causar erosión, derrumbes, retención de aguas y otros problemas que causen la inestabilidad del terreno. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares cada vez que se desacate lo dispuesto anteriormente. Además, si se dañara la infraestructura común del Condominio deberá reponerse de inmediato por cuenta del Propietario y dejarla en su estado original. **b.** No se debe afectar a los vecinos, causar daños ni ensuciar las zonas comunes o privativas del Condominio. Antes de salir de la filial, se deben limpiar las llantas de los equipos con el fin de evitar que estos ensucien las áreas comunes del condominio. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares cada vez que se desacate lo dispuesto anteriormente, sin perjuicio de que la Administración pueda detener la obra o impedir el ingreso de maquinaria y personal a la propiedad. **c.** Se deben hacer los trabajos necesarios en la Finca Filial para encausar las aguas de lluvia y otras hacia los sistemas de recolección de aguas pluviales diseñados en el Condominio para tales efectos. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares, cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **d.** 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. **Sanción:** El Administrador notificará por escrito al Propietario el incumplimiento de esta disposición y se le sancionará con una multa de quinientos dólares. Además, el Administrador contratará los servicios para la siembra de plantas en el área expuesta con cargo al Propietario más un veinticinco por ciento del total del costo, por servicios administrativos. **Artículo sesenta y seis:** La Fachada :Las residencias deberán ser armónicas respecto a sus tamaños y estilos arquitectónicos. El patrón arquitectónico de las mismas deberá estar acorde al estilo y al nivel elegante y sofisticado del Condominio , con buen gusto, acabados apropiados y con tejas de barro o asfáltica en colores tierra. Los estilos de fachada permitidos son Mediterráneo Contemporáneo, Neocolonial y estilo contemporáneo clásico y cálido . Dejando claro que esta prohibido los diseños minimalistas y modernos en cualquiera de los estilos permitidos. Descartando como principales puntos, las asimetrías intencionadas sobre los volúmenes de las fachadas y techos, los techos planos, las grandes aberturas de cristal que tiendan a dar un aspecto comercial a la vivienda **Artículo sesenta y siete: Techos. uno.** Las cubiertas de los techos de las casas de las Fincas Filiales deberán ser de teja. Las tejas podrán ser de arcilla o barro, antiguas o imitación a antiguas, y asfáltica, todas ellas en colores barro, gris o terracota. También se permite el uso de teja plana siempre y cuando sea de barro o arcilla en los mismos colores tierra, gris o terracota. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa

de un mil dólares cobrada de forma mensual hasta cambiar el material del techo por lo aprobado. dos. En casos en que el diseño de la residencia lo requiera, se permite la exposición de hule, plástico, acrílico, vidrio, 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 vivienda. Excepto en aquellos diseños de cochera y terraza cuya estructura sea expuesta tipo "pérgola" se permitirá el uso de policarbonato celular sin que sea contabilizado dentro del porcentaje de otros materiales. El diseño y material de estos techos debe ser aprobado por la Comisión. Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares cobrada de forma mensual hasta corregir la cantidad y el tipo del material expuesto del techo por lo permitido. tres. En los techos no se permite la exposición o instalación visible de materiales diferentes al aquí indicados, salvo que el mismo sea expresamente autorizado por la Comisión, considerando siempre la armonía del material con la arquitectura y estética del proyecto. Se deberá evitar la instalación de equipamiento 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. Queda establecido que la Comisión podrá generar una normativa en cuanto a la instalación de paneles solares o elementos similares con el fin de ordenar y armonizar su instalación, dicha regulación una vez aprobada por el Comité será de carácter obligatorio. Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares cobrada de forma mensual hasta corregir la cantidad y el tipo del material expuesto del techo por lo permitido. cuatro. No se permite la construcción de tapicheles en los techos de las fachadas de las residencias o edificaciones. cinco. No se permite el uso de cubiertas de techo en la modalidad de caída libre. El uso de canoas expuestas u ocultas es obligatorio. Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares cobrada de forma mensual hasta cambiar el material del techo por lo aprobado. b. Pendiente: uno. En residencias el porcentaje mínimo permitido de la pendiente del techo es de treinta por ciento. El porcentaje máximo permitido es de cuarenta y cinco por ciento. dos. Los techos no pueden tener la pendiente inversa, hacia el interior de la edificación o residencia. Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. tres. Los techos deben estar expuestos y no deben ocultarse detrás de parapetos, tapicheles u otra estructura similar. Sin embargo, si el diseño de la residencia lo requiere, se permite este tipo de estructuras hasta en un máximo del diez por ciento del área de las fachadas de la residencia. Tomando la sumatoria del área de todas las fachadas cuyo porcentaje se podrá aplicar según diseño. De igual manera el área que quede oculta de la cubierta deberá cumplir con el artículo sesenta y siete punto uno del reglamento interno Sanción: El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **Artículo sesenta y ocho: Ventanas.** Se permiten ventanas desde el nivel cero de la residencia, siempre y cuando se respeten los retiros establecidos en este Reglamento y las regulaciones que la legislación vigente establezca sobre este tema. El diseño de las ventanas y su material debe ser aprobado por la Comisión. a. Tanto en el primer piso, como en el segundo piso, si la residencia tiene ventanas laterales o posteriores, la construcción de todas éstas debe respetar como mínimo los retiros de los linderos laterales y posteriores, así

como las alturas permitidas en cada caso, según lo establezca la legislación vigente. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **b.** Si en las ventanas se construye cualquier tipo de estructura que sobresalga de la fachada, ésta debe respetar las regulaciones de retiro antes mencionadas. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **c.** Si la construcción tiene un retiro menor a un metro, la residencia no podrá tener ventanas. **d.** En ventanas perceptibles desde el exterior, queda prohibida la instalación adornos en las mismas, así como la instalación de cortinas y/o persianas de colores fuertes, sino que deberán ser en tonos neutros que armonicen con las tonalidades del condominio. **Artículo sesenta y nueve: Vidrios. a.** Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de vitral en las ventanas que estén expuestas a las zonas comunes. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **b.** No se permite la instalación de vidrios de espejo u otro material reflectante. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **c.** Aunque se utilicen vidrios escarchados o de características similares, ninguna puerta o ventana está exenta de cumplir con los retiros mínimos y alturas de ventanas establecidos en este Reglamento. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **d.** Queda prohibida la utilización de ventanas con marcos en aluminio natural, colores blancos o metálicos, así como cualquier otro color que armonice con el lenguaje arquitectónico del condominio. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **Artículo setenta: Rejas.** No se permite la utilización de rejas en puertas y ventanas de la fachada principal de la residencia, o en aquellas fachadas que queden expuestas a las zonas comunes o a propiedades vecinas. Con excepción de aquellas que sean decorativas, las cuales necesariamente deberán contar con la aprobación de la Comisión. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares, cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **Artículo setenta y uno: Garajes. a.** Los garajes de dos y tres paredes que estén expuestos a las zonas comunes, deberán estar cerrados con un portón, para evitar que se vean los objetos que se guardan dentro. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares, cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **b.** 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. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **c.** Las dimensiones del garaje deben ser lo suficientemente grandes para que los automóviles queden contenidos en su totalidad dentro de este espacio sin invadir los retiros de la propiedad, no permitiéndose la acumulación de objetos en los garajes con el fin de garantizar que los mismos servirán exclusivamente para aparcar vehículos del propietario o habitante de la filial. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares, cobrada

de forma mensual hasta que se corrija la falta. **Artículo setenta y dos: Accesos.** Las entradas de acceso para vehículos y peatones deberán estar construidas con el mismo material, textura y color de la acera, del caño y el cordón existentes dentro de las zonas verdes y comunes del Condominio. Sin embargo, cada Propietario tiene la libertad de construir tales accesos dentro de los límites de su propiedad, con los materiales que más le convengan. Si durante la construcción de la residencia se destruye la acera, el cordón o el caño, éstos deberán reconstruirse al finalizar la obra con el mismo material, siguiendo el diseño, acabado y forma original. En todo momento los propietarios deben mantener sus aceras y accesos en muy buen estado de mantenimiento y conservación, libres de obstáculos y vegetación de forma tal que estos no constituyan un peligro para los peatones. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares, cobrada de forma mensual hasta que las entradas se construyan tal y como se indicó anteriormente.

Artículo setenta y dos bis. Aires Acondicionados. Los equipos de aire acondicionado que se instalen en las residencias, no deben ser perceptibles desde el exterior de la vivienda, salvo que medie autorización previa y expresa de la Comisión. De igual forma dichos equipos, su instalación y funcionamiento deben cumplir con las normas vigentes establecidas por el Ministerio de Salud, especialmente en cuanto al ruido y vibración que puedan generar, de forma tal que no sobrepasen los decibeles máximos permitidos por las autoridades sanitarias ni generen molestias a los demás condóminos. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares, cobrada de forma mensual hasta su efectiva subsanación.

Artículo setenta y tres: De la Planta de Tratamiento. **a.** Durante la operación de la planta de tratamiento y como práctica normal permanente, los condóminos y 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. **b.** Igualmente y con el mismo propósito, se deberá impedir que las grasas producidas en todas las residencias 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 “come grasa”, de origen natural u orgánico. No podrán utilizar agentes químicos no biodegradables en su eliminación. **c.** Los propietarios y residentes, así como cualquier persona que utilice las viviendas debe abstenerse de utilizar los servicios sanitarios para la eliminación de pañales, toallas sanitarias, objetos plásticos, de tela, látex o cualquier otro material no biodegradable que pueda causar daño a la planta de tratamiento. Para ello cada propietario o residente deberá instruir a su personal de lo que puede o no puede desechar a través del servicio sanitario. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares cobrada de forma mensual y se paralizará la obra hasta que se corrija la falta.

Artículo setenta y cuatro: Muros de Contención. **a.** Excepcionalmente, cuando la topografía de los Fincas Filiales así lo justifiquen y sea así previamente autorizado por la Comisión y refrendado por el Comité, se podrán utilizar muros contención, los cuales en la medida de lo posible deberán armonizar con la arquitectura del condominio. Se permite construir muros de contención que tengan una altura máxima de un metro cincuenta

centímetros. Si se requiere un muro de contención más alto del permitido, éste deberá construirse en secciones de un metro 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. **b.** En caso de existir diferencia de niveles entre lotes contiguos, se deberá construir un muro de contención o un talud. Si se opta por el muro deberá ubicarse en la colindancia y los propietarios podrán negociar el pago de dicho muro entre ambas partes por partes iguales; si no se ponen de acuerdo el costo de este muro correrá por cuenta del propietario del lote con nivel superior haciendo el mismo a su gusto. Finalmente, si la opción es el talud el mismo descansará completamente en el lote del nivel superior, sin embargo, podría modificarse dicho criterio, si el beneficio de dicha estructura o talud fuera mutuamente compartido. Dicha modificación tendría que estar aprobada por ambos vecinos y por la Comisión y el Comité. **Sanción:** El incumplimiento de estas disposiciones será sancionado con una multa de un mil dólares cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **Artículo setenta y cinco. De los servicios de agua potable. a.** Debido a que el servicio de agua potable del condominio ha sido otorgado mediante el sistema de macromedición (único medidor autorizado para el cobro del servicio), la facturación de los servicios a cada una de las filiales, será emitida por parte de la Administración del Condominio conforme la tarifa que efectivamente se cobre por parte de la institución proveedora del servicio. **b.** Los gastos por la compra e instalación de los medidores de agua, que se le instalen a cada condómino en su finca filial, deberán correr por cuenta del condómino en su totalidad, bajo el entendido de que no podrá ni iniciar obras, mucho menos habitar la filial hasta que cuente con dicho medidor. **c.** Debido a que la facturación se realiza por la lectura del macromedidor que contempla los consumos de las áreas comunes y privativas del condominio, así como la implicación del impago de dicho servicio, el cual afectaría a todos los condóminos, se establece que dicho gastos de agua constituye y tiene la naturaleza de gasto común facturable con la cuota de mantenimiento mensual, formando parte de la misma para todos los efectos legales. **Sanción:** El retraso en su pago generará una multa equivalente al veinticinco por ciento mensual del monto a cancelar, sin perjuicio de otras medidas que pueda tomar la administración. **CAPÍTULO VII Proceso de Construcción.** El presente capítulo regula todo lo relacionado a los tramites y requisitos necesarios para la obtención del permiso de construcción, remodelación, ampliación y/o demolición de obras en el condominio, independientemente del alcance de las mismas. Tal y como se indicó anteriormente, las construcciones de nuevas edificaciones dentro de las fincas filiales del Condominio, así como mejoras, remodelaciones, modificaciones, instalaciones o agregados constructivos externos a las edificaciones ya construidas, que los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título deseen realizar, deberán ser aprobadas por la Comisión. El proceso de construcción se divide en tres etapas: **uno.** Elaboración del anteproyecto. **dos.** Elaboración de los planos de construcción y permisos. **tres.** La actividad de construcción. Los Propietarios deberán cumplir el siguiente proceso para la construcción de su vivienda. **Etapas** **Artículo setenta y seis: Entrega del Presente Reglamento a las Municipalidades.** 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, toda vez que el desarrollador ha facilitado una copia de este Reglamento a la

Municipalidad correspondiente. La Comisión no está obligada a aprobar lo aceptado por las instituciones públicas competentes si no se ajusta a lo dispuesto por este Reglamento. **Artículo setenta y siete: Requisitos del Anteproyecto.** **a.** La aprobación del anteproyecto por parte de la Comisión deberá obtenerse previamente a la tramitación de los permisos de construcción por parte del condómino ante los organismos públicos reguladores. El Propietario deberá presentar los planos del anteproyecto de la Residencia a la Comisión para su aprobación. Éstos deberán ser entregados en la oficina principal del Administrador. El diseño del anteproyecto debe considerar la ubicación de pedestales, luminarias eléctricas, transformadores y cualquier otra infraestructura existente dentro del lote o en la zona común frente a él. En caso de que el propietario solicitante no se encuentre al día en sus obligaciones con el condominio, la Comisión no tendrá obligación de revisar su anteproyecto mientras dicha situación se mantenga. **b.** Los planos del anteproyecto deberán incluir como mínimo, lo siguiente **Anexo dos: uno.** Copia del Plano Catastrado. **dos.** 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. **tres.** Los planos de distribución arquitectónica y ubicación de la residencia en el lote, a escala, con cotas y cuadro de áreas. **cuatro.** El plano que indique claramente el lugar de acceso a la residencia a escala, con cotas, elevaciones y materiales. **cinco.** El plano de planta de techos donde se indique el respectivo valor de pendiente y los materiales a utilizar. **seis.** 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. **siete.** 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. **ocho.** El plano y el detalle de los muros de contención donde se especifique su ubicación en el lote, el diseño, elevaciones y los materiales a utilizar. **nueve.** Los planos deben presentarse debidamente firmados por un arquitecto o ingeniero colegiados con su número de carné de afiliación al Colegio respectivo. **c.** 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 Auto CAD. 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. **d.** Depositar en la oficina del Administrador la suma correspondiente, según oferta presentada por el Administrador, por concepto de revisión y confección de la ficha técnica del anteproyecto por parte del profesional en ingeniería civil o arquitectura designado para tales efectos y contratado por el Administrador. **e.** Si el anteproyecto incumple con lo dispuesto por el Reglamento, los documentos serán devueltos al Propietario para su corrección. Por cada nueva presentación corregida se cobrará un cincuenta por ciento del monto total de la oferta presentada por el Administrador, por concepto de revisión y confección de la ficha técnica. **f.** La Comisión tendrá la potestad de aceptar, modificar y/o rechazar dichos planos, si no se

ajustan a las disposiciones del presente Reglamento. **g.** La Comisión contará con un plazo de veintinueve días naturales para dictaminar si el anteproyecto cumple o no con lo establecido en el Reglamento y para comunicárselo al Propietario. Este período será contado a partir de la entrega de la totalidad de la información solicitada. **h.** Ninguna obra podrá dar inicio sin tener la carta de Aprobación del Anteproyecto firmada por la Comisión, modelo de la cual adjunta copia al archivo de referencias del notario ante el cual se constituyó el Condominio y que se denominará Anexo tres. **Falta de Pronunciamiento de la Comisión:** Transcurrido el plazo que la Comisión tiene para pronunciarse sin que la Comisión se haya pronunciado en alguno de los siguientes sentidos: **a.** Aprobación o no del anteproyecto, o la necesidad de realizar modificaciones al mismo; **b.** La necesidad de efectuar una nueva convocatoria del Comité dada la falta de quórum para resolver o por haberse producido un empate en la votación; o **c.** La necesidad de efectuar una convocatoria de Asamblea de Condóminos por virtud de un segundo empate producido en la votación de la Comisión, facultará al Condómino para iniciar la construcción de las obras, sin que por ello pueda estar sujeto a multas de ningún tipo. Lo anterior, siempre y cuando las obras iniciadas coincidan en un todo con el anteproyecto presentado, y cumplan con las disposiciones constructivas y arquitectónicas que regulan el Condominio y la legislación aplicable. La aprobación del anteproyecto por parte de la Comisión deberá obtenerse previamente a la tramitación de los permisos de construcción por parte del condómino ante los organismos públicos reguladores. **i. Rechazo de la Solicitud:** En caso de que los planos sean rechazados por las razones fundadas que indique la Comisión, esta los devolverá al propietario o interesado con la respectiva indicación de las modificaciones a realizar a efectos de que este realice las correcciones necesarias. Queda entendido que toda solicitud rechazada, para efectos legales y de contabilización de plazos, no se tiene por presentada y los plazos correrán a partir de su nueva presentación. Si el condómino no realiza las correcciones respectivas y apuntadas por la Comisión, esta procederá a rechazar nuevamente la solicitud procediendo a su archivo definitivo, teniendo el propietario que presentar una nueva solicitud, pagando nuevamente el monto por concepto de revisión de planos. **j. Recurso de Apelación:** Toda resolución de la Comisión de Construcción tendrá recurso de apelación ante la Asamblea de Condóminos, el cual deberá ser interpuesto ante el Administrador en un plazo perentorio de tres días hábiles después de notificado el acuerdo de la Comisión al interesado. Cuando esto suceda el Administrador deberá proceder en los siguientes cinco días hábiles a convocar a la Asamblea, la cual conocerá y resolverá sobre la apelación. **Etapla II Elaboración de los Planos de Construcción y Permisos. Artículo setenta y ocho: Planos Constructivos y Permisos.** **a.** Una vez recibido el visto bueno del anteproyecto, el Propietario podrá seguir con la elaboración de los Planos Constructivos. **b.** En el momento en que los Planos Constructivos sean aprobados por las instituciones 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 a lo aprobado previamente en la Etapa I Elaboración del Anteproyecto. **c.** Cada condómino propietario deberá de obtener los permisos requeridos para poder construir su vivienda, todo de conformidad con las regulaciones vigentes y aplicables al efecto. **d.** Ninguna construcción o reparación podrá iniciarse sin contar con las aprobaciones y permisos correspondientes que las diferentes instituciones

gubernamentales otorgan. **e.** Una vez que los permisos gubernamentales hayan sido obtenidos, el Propietario deberá mostrarlos al Administrador para que les dé el visto bueno final y la aprobación definitiva de inicio de la obra constructiva. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares. Además, se procederá a paralizar la obra inmediatamente. **f.** Ninguna construcción podrá dar inicio si no se demuestra ante el Administrador que cumple con los permisos de la Comisión, de todas las instituciones involucradas y que tiene los servicios de energía eléctrica y agua debidamente instalados. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares. Además, se procederá a paralizar la obra inmediatamente.

Artículo setenta y nueve: Obligaciones de los Propietarios.

a. Cuando se cuente con los Planos aprobados y antes de iniciar la construcción, el Propietario deberá comprometerse a cumplir con lo siguiente: **uno.** Acatar lo establecido en este Reglamento. **dos.** Permitir a la Comisión o al Administrador inspeccionar y 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. **tres.** Aceptar la aplicación tanto de las sanciones establecidas en los diferentes Reglamentos, como de las multas que se detallan en estos documentos en conformidad a la falta cometida. **b.** El Propietario deberá dar a conocer lo siguiente a la empresa constructora: **uno.** 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. **dos.** Los requisitos de la Regencia Ambiental del proyecto. **tres.** Todos los trabajadores de la empresa constructora deberán portar equipo de seguridad tal como casco y chaleco reflectante debidamente identificados con el nombre de la empresa constructora. **Sanción:** Tanto el Administrador como la empresa de seguridad del Condominio podrán invitar a que salga de dicho Condominio a cualquier trabajador de la empresa constructora que incumpla con esta norma. Esta persona podrá ingresar nuevamente a laborar al Condominio cuando demuestre que cuenta y porta el equipo requerido. Por su parte, la empresa constructora deberá pagar al Condominio una multa de cien dólares, por evento. **cuatro.** Los trabajadores de la empresa constructora deberán mantenerse en el perímetro de la construcción de la residencia 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. **Sanción:** Tanto el Administrador como la empresa de seguridad del Condominio podrán invitar a que salga de dicho Condominio a cualquier trabajador de la empresa constructora que incumpla con esta norma. Esta persona podrá ingresar nuevamente a laborar al Condominio cuando ésta pague al Condominio una multa de cien dólares, por evento y por trabajador.

Etapas III La Actividad de Construcción.

Artículo ochenta: Construcciones, Modificaciones y Reparaciones.

a. No se permite el acceso de materiales ni de equipo de construcción al Condominio hasta que se tenga el visto bueno por parte del Administrador para poder dar inicio a la construcción. **b.** Los Propietarios no podrán cambiar ni modificar las fachadas de las construcciones, accesos y áreas de circulación una vez que hayan sido aprobados. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares, cobrada de forma

mensual hasta que se corrija la falta. **c.** Ningún Propietario podrá modificar o alterar las áreas comunes del Condominio, sin contar con la previa autorización de la Comisión. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de un mil dólares, cobrada de forma mensual hasta que se corrija la falta. **d.** El Propietario tiene la responsabilidad de solicitar una inspección por parte del ingeniero asignado por el Administrador, 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 Administrador 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. El formato de la carta de ubicación de marcas que se utilizará se adjunta al archivo de referencias del notario ante el cual se constituyó el condominio y que se denominará Anexo cuatro. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares y las obras serán paralizadas de inmediato. **e.** Si la superficie de rodamiento vehicular se mancha o se deteriora durante el proceso constructivo, el Administrador reparará el daño y le cobrará al Condómino el costo de este trabajo más un veinticinco por ciento por concepto de servicios administrativos. Se cobrará el mismo porcentaje si se dañan las zonas comunes durante el proceso constructivo. **Artículo ochenta y uno: Obligaciones sobre las Compañías Constructoras. Anexo cinco.** Las obligaciones de las compañías constructoras o cuadrillas de construcción son las siguientes: **a.** Antes de iniciar la construcción, remodelación o demolición, el Propietario debe presentar ante la Comisión la solicitud de inicio de la obra, la cual deberá contener como mínimo lo siguiente: **uno.** Nombre y calidades del condómino solicitante, en caso de sociedad aportar personería, con indicación del número de filial y su folio real. **dos.** Lugar para atender o recibir comunicaciones o notificaciones, debiendo ser este un fax o correo electrónico. **tres.** Explicación detallada, escrita, no gráfica del trabajo a realizar con indicación de sus alcances (afectación o no de parte estructural y electromecánica) con copia certificada por Notario Público del respectivo permiso de construcción. **cuatro.** Detalle de materiales, acabados y elementos requeridos en la obra. **cinco.** Logística para el ingreso y egreso de materiales y trabajadores al condominio. **seis.** Horario de trabajo a utilizar y plazo previsto para inicio y conclusión de obras. **siete.** Profesional responsable de la misma y nombre calidades e información de contacto de este y el maestro de obras. **ocho.** Dicha nota también debe venir firmada por el profesional responsable de la obra y/o compañía constructora, quien a su vez manifestará conocer y aceptar las regulaciones condominales aplicables, incluido lo contenido en el presente reglamento. **nueve.** Compromiso del propietario de que el profesional responsable, siempre supervisará la obra, de cumplir con el Reglamento de Condominio, Reglamento de Construcción, Disposiciones de la Administración y legislación vigente, así como la manifestación expresa del propietario de asumir la responsabilidad directa por cualquier violación a las regulaciones indicadas, consecuencia, daño o perjuicio que genere dicha obra, aceptando expresamente las sanciones aplicables para las eventuales infracciones así como el resarcimiento de los eventuales daños y/o perjuicios generados con la obra. **diez.** Presentar el listado de personas facultadas a ingresar al condominio con objeto de la obra a realizar, incluido la empresa constructora, profesionales responsables, proveedores, los

trabajadores a efectuar la obra con sus identificaciones, además compromiso de la constructora y sus proveedoras de contar con cargas sociales respectivas, así como el compromiso de que dichos trabajadores no podrán deambular por el condominio y deberán respetar los horarios para realizar este tipo de trabajos, que serán de lunes a viernes de las ocho horas a las diecisiete horas, sin estar habilitados para trabajar sábados y domingos. Excepción a esta regla son aquellas construcciones por parte de la empresa Desarrolladora y/o constructora principal del desarrollo del condominio, quienes sí podrán laborar los días sábados, tomando las precauciones necesarias para reducir al máximo las molestias a los vecinos. **once.** Indicación expresa de si la obra afecta o no la fachada. **Once bis.** Una carta de la empresa constructora en la que ésta se compromete a:

- i. Asegurar y afiliar ante la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS) e Instituto Nacional de Seguros (INS) a todos sus trabajadores y dar prueba de esto al Administrador cuando se le solicite.
- ii. Confirmar que cuentan con una copia del Reglamento de Construcción.
- iii. Confirmar que cuentan con una copia de los compromisos ambientales del proyecto.
- iv. 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.

doce. Depósito de Garantía. La compañía constructora y/o el propietario deberán hacer un depósito de un mil dólares al Administrador, con el fin de cubrir los gastos de las reparaciones de los posibles daños que genera la ejecución de la obra. Si no ocurriera ningún daño la suma anterior le será devuelta al finalizar la construcción. Si por el contrario, es necesario utilizar dicho depósito para la reparación de algún daño, la Compañía Constructora y/o propietario deben reponer el depósito de garantía de forma tal que este siempre se mantenga en la suma aquí indicada. El monto del depósito podrá aumentar si la Asamblea lo acuerda por mayoría simple.

b. Registro ante el Administrador: uno. Registrar el nombre y el número de cédula del profesional responsable de la obra y de los demás empleados de la compañía que tengan relación con la construcción de la residencia. **dos.** Notificar de inmediato al Administrador cuando haya cambios en el personal, peones, supervisores y/o maestros de obra. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares y las obras serán paralizadas. Se podrán reiniciar los trabajos cuando se corrija la falta.

c. Acerca de los permisos. 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.

d. Horario. uno. El horario deberá ser de lunes a viernes de las seis horas a las dieciocho horas y los sábados de ocho de las ocho horas a las doce horas. **dos.** Durante los días feriados por ley y la 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. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares y las obras serán paralizadas. Se podrán reiniciar los trabajos cuando se corrija la falta; en casos de reincidencia la multa se podrá duplicar y la suspensión de la obra se podrá decretar hasta por dos semanas. Si la infracción se da en más de dos oportunidades, se podrá suspender de forma definitiva de la obra y la multa se incrementará multiplicando la

multa original por un número equivalente a la reincidencia incurrida. **tres.** 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. De igual forma se deja constancia que esta restricción de horarios no afecta a la empresa desarrolladora del proyecto.

e. Ingreso y Retiro de Materiales. **uno.** El ingreso y retiro de materiales y de maquinaria de construcción, deberá reportarse con anticipación al encargado de seguridad en la entrada de servicio del Condominio. **dos.** Asimismo, deberá reportarse con la persona mencionada en el punto anterior, el número de la residencia o Finca Filial a la que se le va a entregar o retirar material o maquinaria, así como el nombre de la compañía que construye. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares por cada situación que se presente. Además, el Propietario será solidariamente responsable por los daños que ocasionen las unidades de transporte de material de construcción en el Condominio. **tres.** 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.

f. Servicio Sanitario. Toda construcción deberá contar con un servicio sanitario en funcionamiento para el proceso constructivo, ya sea mediante la utilización de una caseta portátil u otro sistema que sea aprobado por la administración como lo es un sanitario conectado a la red del condominio, bajo el entendido que el mismo deberá ser instalado dentro del perímetro de la filial 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. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares. Además, se paralizará la obra y se le aplicará una multa por el mismo monto y de forma mensual hasta que se corrija la falta. Las labores de construcción podrán reiniciarse cuando se hagan las modificaciones correspondientes.

g. Bodegas de Almacenaje de Materiales de Construcción. Para instalar las bodegas de almacenaje de materiales de construcción, deberá acatarse las siguientes disposiciones: **uno.** Estas unidades deberán ubicarse en los límites de la propiedad privativa; 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. **dos.** Las paredes podrán ser de madera, plywood, fibrolit, o lámina nueva de hierro galvanizado pintada de color azul o negro. **tres.** Se permite el uso de contenedores diseñados para este propósito. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares. Además, se paralizará la obra y se le aplicará una multa por el mismo monto y de forma mensual hasta que se corrija la falta. Las labores de construcción podrán reiniciarse cuando se hagan las modificaciones correspondientes.

h. División Temporal de la Construcción. **uno.** 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 de

setenta y cinco por ciento de sombra como mínimo, 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 propiedad. **dos.** El sarán debe mantenerse en perfecto estado de limpieza y conservación. **tres.** Esta división temporal deberá eliminarse hasta que termine totalmente el proceso constructivo, esto es hasta que el último trabajador o contratista finalice las obras. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares. Además, se paralizará la obra y se le aplicará una multa por el mismo monto y de forma mensual hasta que se corrija la falta. Las labores de construcción podrán reiniciarse cuando se hagan las modificaciones correspondientes. **i. Materiales de Construcción: uno.** 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 propiedades vecinas, accesos vehiculares o zonas comunes. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares. Además, se paralizará la obra y se le aplicará una multa por el mismo monto y de forma mensual hasta que se corrija la falta. Las labores de construcción podrán reiniciarse cuando se hagan las modificaciones correspondientes. **dos.** Los materiales sobrantes de construcción deberán ser retirados por lo menos cada tres días naturales. No se aceptará su acumulación en ninguna propiedad durante el proceso constructivo. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares. Si la falta no se corrige de inmediato, se paralizará la obra hasta la corrección de la falta. **j. Maquinaria de Construcción:** Se permite utilizar vibro compactadores desde las nueve horas hasta las dieciséis horas 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. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares, cada vez que suceda y se paralizará la obra hasta la corrección de la falta. **k. Manejo de Materiales de Desecho y Polvo: uno.** 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 Fincas Filiales vecinas. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cada vez que suceda y se paralizará la obra hasta la corrección de la falta. **dos.** Se deberá evitar levantar polvo durante el proceso de construcción ya que causa molestia a los demás Residentes del Condominio. 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. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cada vez que suceda y se paralizará la obra hasta la corrección de la falta. **l. Protección de Áreas Comunes Frente a las Construcciones:** Las empresas constructoras deben colocar lastre, sobre el cordón y caño, las aceras y las áreas comunes ubicadas entre la calle y la propiedad 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, además deberá dejar las áreas comunes en su estado original una vez que terminen las obras. **m. Vertido de Aguas: Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares y se paralizará la obra hasta que se corrija la falta. Por su parte, el Administrador reparará

los daños ocasionados para dejar la infraestructura en su estado original y cobrará al Propietario este costo más un veinticinco por ciento por servicios administrativos. Se deberá tener un cuidado especial para canalizar las aguas jabonosas, negras y pluviales a sus respectivos conductos de evacuación. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares y se paralizará la obra hasta que se corrija la falta.

n. Seguridad: 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, debidamente identificados con el nombre de la empresa constructora. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares y se paralizará la obra hasta que se corrija la falta.

o. Se prohíbe al personal de construcción hacer lo siguiente: **uno.** Ingresar a la zona recreativa del Condominio. **dos.** Permanecer dentro de las áreas verdes. **tres.** Contaminar con basura los lotes vecinos a la construcción. Los desechos que produzcan deberán ser empacados apropiadamente. **cuatro.** Ingresar o ingerir cualquier tipo de bebida alcohólica en el Condominio. **cinco.** Recibir visitas de personas que no estén vinculadas con las labores propias de la construcción. **seis.** Deambular por las áreas comunes del condominio. **siete.** Permanecer en el condominio fuera del horario establecido para la construcción. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cada vez que una situación de estas se presente y se paralizará la obra hasta que se corrija la falta. Además, se impedirá el acceso al empleado de la empresa constructora o de la cuadrilla que incurrió en la falta.

p. Ingreso de vendedores ambulantes: 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.

q. Acerca de los vigilantes nocturnos de la construcción: **uno.** Solo podrá haber un vigilante nocturno por construcción. **dos.** 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 que da la seguridad al Condominio. **tres.** Dado que la empresa de seguridad tiene agentes armados las veinticuatro horas del día, es prohibido que el vigilante asignado a la construcción porte cualquier tipo de arma de fuego. **cuatro.** El vigilante deberá permanecer dentro de la Finca Filial en todo momento y se le prohíbe deambular por el Condominio. **Sanción:** El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares cada vez que alguna de estas situaciones se presente y se paralizará la obra hasta que se corrija la falta. **cinco.** Se prohíbe al vigilante nocturno tener cualquier tipo de mascota dentro de la Finca Filial.

Artículo ochenta y dos. Responsabilidades. Ni el Administrador, ni la Comisión, ni la Empresa Desarrolladora serán responsables por que los Propietarios o los profesionales responsables de las obras hagan una mala interpretación del Reglamento de Construcción del Condominio. Ninguno de los tres primeros será responsable por incumplimientos al Reglamento respectivo que no fueron evidentes para la Comisión durante los procesos de presentación del anteproyecto, revisión, aprobación de planos y supervisión de construcción. El Propietario de la Finca Filial deberá asumir la responsabilidad por los abusos e incumplimientos al Reglamento.

Disposiciones Finales Generales. a. Los acuerdos tomados por la Comisión y el Comité 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. **b.** Las infracciones a los Reglamentos serán conocidas por el Administrador y serán sancionadas de acuerdo a lo dispuesto en este Reglamento. Podrá también recurrir a la vía legal según corresponda. **c.** Regirán las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en todos los asuntos no previstos por el presente Reglamento.

ANEXO UNO. Reglamento de Áreas Sociales y Recreativas. Disposiciones Generales.

a. Las áreas sociales y recreativas a que se refiere este reglamento son: **uno.** Salón Multiusos. **dos.** Piscina. **tres.** Áreas de Juegos Infantiles. **b.** El uso de estas instalaciones está limitado a los Condóminos del Condominio Terranova, quienes serán los únicos autorizados para acreditar invitados a las diferentes actividades que se realicen en estas áreas y en las que así se permita. Para la realización de fiestas, eventos o celebraciones, el condómino responsable deberá entregar a la Administración una lista de personas invitadas a cada actividad. La lista de invitados será trasladada al personal de seguridad para el control de ingreso el día de la actividad. **c.** Para cada área social y recreativa existe un horario establecido y un procedimiento de reservación si fuera requerido, y así se indicará en el presente Reglamento. No obstante, el mantenimiento general del Salón Multiusos y sus facilidades se realizará sin necesidad del cierre total de las instalaciones. Para estos casos se dará prioridad al mantenimiento en horas específicas a través de la semana. La administración decidirá los horarios diarios de mantenimiento y se publicarán en la pizarra informativa. **d.** No se tramitarán reservaciones de las instalaciones sociales y recreativas a todo Condómino que a la fecha de reservación se encuentre moroso en al menos una cuota mensual de mantenimiento. **e.** Los condóminos son responsables por cualquier daño que sufran los inmuebles, activos o áreas comunes del condominio, y deberá cubrir el valor de su reparación o sustitución. **f.** El personal de mantenimiento del Condominio realiza funciones de aseo, ornato y mantenimiento general en las áreas comunes de Terranova. No se permite su ocupación en labores de traslado, instalación de equipos o preparación de actividades privadas. Cada condómino coordinará todo lo necesario para la realización de su fiesta, evento o celebración. **A. Salón Multiusos:** Las áreas destinadas a la realización de actividades permanecerán abiertas de las ocho horas hasta las veintidós horas de lunes a jueves y de las ocho horas hasta la veinticuatro horas. los viernes y sábado, para los días en que se realicen fiestas, eventos o celebraciones, sin perjuicio de que la Asamblea de condóminos por mayoría simple defina otro horario según su mejor conveniencia. Toda reservación para el uso de estas instalaciones debe realizarse con una antelación máxima de noventa días. Para la celebración de actividades es indispensable hacer reservación de las instalaciones, según se detalla a continuación: Se consultará con el Administrador la disponibilidad del Salón Multiusos y se procederá a realizar la reservación, la cual quedará documentada en el registro de reservaciones que para tal efecto mantiene la Administración. Para la realización de actividades, el condómino responsable de su coordinación debe firmar el contrato establecido para la entrega del inmueble. Este incluye un “check list” que revisaran conjuntamente condómino y administración antes y después de la actividad, en el que se verificará el estado general de las instalaciones. Cuando se realicen actividades en las áreas sujetas de reservación, el área adicional que los participantes de la actividad pueden utilizar es: el play ground y la zona verde o los jardines aledaños al área de juegos infantiles. Sin embargo, el uso de estas áreas adicionales no se hará de forma

exclusiva, éstas podrán ser utilizadas por cualquier otro condómino que así lo requiera. Durante la realización de actividades no es permitido para los invitados el ingreso a las áreas deportivas de Condominio. Los invitados deben igualmente permanecer en el perímetro del Salón Multiusos. Para la realización de actividades, la capacidad máxima de ocupación es de sesenta personas, considerando niños y adultos. Cada finca filial podrá reservar el Salón Multiusos un máximo de tres veces por año. Toda reservación tiene un costo que determine la administración, no reembolsables para cubrir gastos de limpieza extraordinaria y generar un fondo de mantenimiento y mejoras de dicha área. Este monto será cargado en el estado de cuenta del Condómino que realiza la reservación. **Depósito de garantía:** Por cada reservación deberá realizarse un depósito de garantía por la suma mínima de Cien dólares y el mismo podrá ser superior a criterio de la administración y servirá para responder por cualquier daño que sufra el inmueble, activo o área común aledaña al Salón Multiusos producto del evento celebrado y/o sus accesorios. Este monto será respaldado con tarjeta de crédito mediante un “voucher” que el condómino deberá firmar. Si al día siguiente de realizada la actividad se determina que no hay daño a las instalaciones, el Administrador procederá a la devolución del “voucher” original al condómino responsable. Todo daño será debidamente documentado y su costo de reposición será facturado contra el depósito de garantía. Si éste no llegara a ser suficiente la diferencia será cubierta por el Condómino que realizó la reservación, quedando la administración facultada para requerir dicho cobro y en caso de que el condómino no lo cubra de forma inmediata, dicho gasto se le facturará en la cuota de mantenimiento inmediata siguiente.

Celebración de actividades: Tipo de actividades: Las actividades permitidas son de índole familiar o de reunión, no de lucro, por lo que es prohibido el uso del Salón Multiusos para la venta o demostración de cualquier producto o servicio, así como para actividades de índole empresarial como charlas motivacionales, capacitaciones y fiestas de empresas. Las fiestas infantiles podrán celebrarse en el Salón Multiusos únicamente de lunes a sábado a partir de las diez horas. Los días domingo se reservan para uso exclusivo de los condóminos, no se permite la realización de fiestas, eventos o celebraciones este día. Durante la realización de actividades los vehículos deben estacionarse únicamente en las áreas de parqueo diseñadas para tal efecto. El condómino responsable de la actividad debe coordinar con el administrador y el personal de seguridad todos los aspectos referentes al libre tránsito de vehículos dentro del Condominio. En caso de que todos los espacios de parqueo se encuentren ocupados y sea necesario, se habilitará alguna otra área común del desarrollo.

Consumo de alimentos y alcohol: 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. El personal de seguridad del Condominio está facultado para suspender cualquier actividad en que se presenten excesos o se encuentren menores ingiriendo bebidas alcohólicas o cualquier otro tipo de droga. **Música:** 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 horas hasta las veinticuatro horas. No se permite colocar parlantes fuera del salón principal para efecto de la reservación. **Servicios Especiales:**

La utilización de empresas de floristería, mesas y mantelería, servicio de “catering” y saloneros debe ser reportada con antelación al Administrador a fin de que se coordine su ingreso con la Seguridad del Condominio. Cada condómino deberá coordinar los temas relacionados al mobiliario que requiera su actividad. No se permite el traslado del mobiliario del play ground a cualquier otra área del Salón Multiusos para actividades particulares. Todo equipo, toldo 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 horas. **Pólvora y Juegos Pirotécnicos:** No está permitido el uso de ningún tipo de pólvora y juegos pirotécnicos en las actividades del Salón Multiusos. **Actividades de Menores de Edad:** Toda actividad realizada por menores de dieciocho años deberá ser supervisada por una persona mayor de esta edad responsable durante toda la actividad. En caso de detectar menores de edad consumiendo bebidas alcohólicas o cualquier otro tipo de droga, se autoriza a la Administración o al personal de seguridad a realizar la suspensión inmediata de la actividad. Se autoriza así mismo a realizar el desalojo del Condominio, de todos los invitados de la actividad. **Cierre de la actividad:** Al finalizar la actividad las áreas utilizadas deberán limpiarse y la basura debe ser recolectada en bolsas para tal propósito; así mismo deberán apagarse todas las luces. El personal 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 condómino responsable informar al personal de seguridad una vez finalizada la actividad, a fin de que se verifique el estado general de las instalaciones. **Suspensión anticipada de la actividad:** 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. **b.** Cuando se realicen daños a la propiedad de terceros o del Condominio. **c.** Exceso de ruido que supere los decibeles establecidos en este reglamento. Para este caso, se realizará una única advertencia al condómino responsable de la actividad procediendo después a la suspensión de la misma. **d.** Si los participantes de la actividad no acatan las disposiciones del personal de seguridad, éste procederá a cortar el fluido eléctrico que alimenta las instalaciones del Salón Multiusos reservado para la actividad. En caso de la suspensión anticipada de cualquier fiesta, evento o celebración; se autoriza a la Administración o al personal de seguridad a realizar el desalojo del Condominio de todos los invitados de la actividad. **Sanciones:** En caso de que algún condómino o miembro de su grupo familiar incumpla con alguna de las disposiciones anteriores, se le impone como sanción la imposibilidad de reservar el Salón Multiusos para la realización de fiestas, eventos o celebraciones por un período de tres años. La Administración comunicará por escrito al condómino al que aplique la sanción y llevará un registro de cada caso. **B. Piscina.** La piscina no está sujeta al procedimiento de reservación, no obstante, la Administración determinará las horas destinadas al mantenimiento general de la piscina, para lo cual se considerarán las horas de menor uso por parte de los Condóminos; podrá igualmente denegar el uso de la piscina en aquellos casos de fuerza mayor que así lo ameriten. El Administrador o personal de Seguridad del Condominio podrán denegar el uso de la piscina en las siguientes circunstancias: **uno.** Cuando la persona aparente no estar en capacidad de cuidarse a sí misma. **dos.** La persona muestra efectos de intoxicación. **tres.** Cuando la persona evidencie estar

contagiada de una enfermedad, o muestre heridas abiertas. **cuatro.** Cuando la prenda que utilice no sea traje de baño. **cinco.** Cuando la persona evidencie una condición o comportamiento que, en opinión del Administrador o el personal de seguridad, pudiera comprometer la salud o seguridad del resto de usuarios de la piscina. **seis.** Niños (menores de doce años) no supervisados por un mayor de edad. **Siete.** Cualquier otro que contravenga las disposiciones de estos Reglamentos. **Reglas para el uso de la piscina: uno.** Uso obligatorio de traje de baño. **dos.** Ducharse antes de ingresar a la piscina. **tres.** No se permite correr ni practicar juegos alrededor de la piscina. **cuatro.** Se permite usar equipos de mascarillas y snorkels mientras sean de un material que no sea vidrio. **cinco.** Ningún artículo de vidrio (botellas, vaso, copa, jarra, pichel, etc.) es permitido en los alrededores o dentro de la piscina. **seis.** No se admiten mascotas en los alrededores o dentro de la piscina. **siete.** No se permite el consumo de ningún tipo de alimentos o bebidas en el interior de la piscina. **ocho.** Todo menor de edad nadador o no, debe estar acompañado por un adulto responsable durante el tiempo que permanezca dentro o en los alrededores de la piscina. **nueve.** 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. **diez.** Ni el Administrador, ni el Condominio se harán responsables por objetos olvidados en los alrededores de la piscina. **once.** Los bebés deberán utilizar los pañales desechables apropiados para permanecer en la piscina. **doce.** Al finalizar el uso, el Condómino responsable se asegurará de que la piscina y sus alrededores se encuentren limpios y en condiciones de ser utilizados por otros. **trece.** No es permitida la conducta indebida del usuario: lenguaje inapropiado y faltas a la moral dentro de la piscina o fuera de ella. Se entenderá por alrededores un perímetro de cinco metros. **Clases personalizadas y grupales:** Las clases personalizadas o grupales para los residentes del Condominio están autorizadas, en tanto no perturben el bienestar del resto de usuarios de la piscina. Los profesores o entrenadores deberán ser reportados al Administrador para la respectiva autorización de ingreso a las instalaciones. Las clases grupales o personalizadas que se imparten en la piscina del Condominio son exclusivas para los condóminos y residentes del condominio. No es permitido para visitantes o invitados recibir clases en la piscina del condominio. **C. Área de Play Ground:** El Play Ground estará disponible para su uso durante todo el día de lunes a domingo. Todo niño que se encuentre jugando en estas instalaciones deberá ser supervisado por un mayor de edad. A Continuación, se detallan las reglas de uso del play ground: **uno.** El uso del play ground está autorizado para niños con una edad máxima de doce años. **dos.** No se permite practicar juegos rudos alrededor del área de play ground ni dentro de ellos. **tres.** No se admiten mascotas en los alrededores del área de play ground ni dentro de ellos. **cuatro.** No se permite el consumo de ningún tipo de alimentos o bebidas en el interior de los juegos del play ground. **cinco.** Ni el Administrador, ni el Condominio se harán responsables por objetos olvidados en los alrededores del play ground. **seis.** Al finalizar el uso del play ground, el Condómino responsable se asegurará de que los juegos y sus alrededores se encuentren limpios y en condiciones de ser utilizados por otros. **siete.** No es permitida la conducta indebida del usuario: lenguaje inapropiado y faltas a la moral dentro del área de juegos infantiles o en sus alrededores. En caso de no acatar cualquiera de las anteriores disposiciones, se autoriza a la Administración a aplicar como sanción, en el estado

de cuenta del condómino la suma de quince dólares. **ANEXO DOS. Check-List de Inicio de Anteproyecto.**

Sin perjuicio de otros requisitos que pueda exigir la Comisión y/o la Administración, los planos del anteproyecto deberán incluir como mínimo, lo siguiente: **a.** Copia del Plano Catastrado. **b.** 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. **c.** Los planos de distribución arquitectónica y ubicación de la residencia en el lote, a escala, con cotas y cuadro de áreas. **d.** El plano que indique claramente el lugar de acceso a la residencia a escala, con cotas, elevaciones y materiales. **e.** El plano de planta de techos donde se indique el respectivo valor de pendiente y los materiales a utilizar. **f.** 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. **g.** 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. **h.** El plano y el detalle de los muros de contención donde se especifique su ubicación en el lote, el diseño, elevaciones y los materiales a utilizar. **i.** Los planos deben presentarse debidamente firmados por un arquitecto o ingeniero colegiados con su número de carné de afiliación al Colegio respectivo. **j.** 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 Auto CAD. 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. **k.** Depositar en la oficina del Administrador la suma de ciento cincuenta dólares, por concepto de revisión y confección de la ficha técnica del anteproyecto a cargo del profesional en ingeniería civil o arquitectura designado para tales efectos. **ANEXO TRES. Propuesta de Carta de Autorización de Anteproyecto e Inicio de Construcción.** Sin perjuicio de que la Comisión y/o el Administrador modifiquen su texto, la carta a dirigir deberá contener como mínimo la siguiente información. Papel membretado empresa Administradora del Condominio, lugar y fecha, datos de a quien se dirige y número de filial. El texto sugerido es de la nota es el siguiente: Estimado Condómino (a): Por medio de la presente nos permitimos informarle que la Comisión de Construcción del Condominio, mediante Oficio (indicar número de oficio) de fecha (indicar fecha) ha aprobado su anteproyecto de construcción. Al haber cumplido con todos los requisitos ordenados por la Comisión de Construcción del Condominio en la presentación del anteproyecto así como los de la Empresa Constructora de su futura Residencia, La Administración concede permiso para el inicio de obras en la finca filial de su propiedad a partir de este momento. En virtud de lo anterior, sírvase contactar al suscrito a fin de finiquitar detalles previos al inicio de obras. Sin otro particular y agradeciendo su atención a la presente me es grato suscribirme de usted. Atentamente. (Nombre del Administrador) Administrador. Condominio (Nombre del Condominio con datos de contacto). Firmas Comité de Construcción. **ANEXO CUATRO. Propuesta de Carta de Inspección de Marcas**

de Ubicación de la Residencia. Sin perjuicio de que la Comisión y/o el Administrador modifiquen su texto, la carta a dirigir deberá contener como mínimo la siguiente información. Papel membretado empresa Administradora del Condominio. indicación de lugar y fecha. Se dirige al condómino (a) con indicación de la filial. Presente. Estimado Condómino (a): Por medio de la presente nos permitimos informarle que según lo establece el artículo Construcciones, Modificaciones y Reparaciones” del Reglamento del Condominio, es requisito indispensable que el Supervisor de Ingeniería del condominio verifique la ubicación de las marcas de las paredes externas que se van construir antes de cimentar. En virtud de lo anterior, le solicitamos muy atentamente se comuniquen con el supervisor de Ingeniería del condominio, en la oficina de administración, para coordinar este trabajo y para que ambos, Propietario y Supervisor de Ingeniería, firmen esta carta en señal de aprobación de la ubicación correcta de la construcción de la residencia. Sin otro particular y agradeciendo su atención a la presente me es grato suscribirme de usted atentamente. Nombre y firma del Administrador. Administrador. Condominio (Nombre del Condominio y datos de contacto). Firmas en señal de Aprobación: Propietario. Supervisor de Ingeniería. **ANEXO CINCO. Propuesta de Carta de Obligaciones de**

Compañía Constructora. Sin perjuicio de que la Comisión y/o el Administrador modifiquen su texto, la carta a dirigir deberá contener como mínimo la siguiente información. Papel membretado de la empresa Constructora. Indicación de lugar y fecha. Se debe dirigir al Administrador del condominio. Presente. Estimado señor (a): Nombre calidades y condición de quien suscribe, con los datos de identificación de la constructora, por este medio me permito confirmar: a) Que he recibido copia del reglamento de Construcción del Condominio (nombre del Condominio) el cual nos comprometo a cumplir en todos sus alcances. b) Que el personal asignado a la obra ha sido advertido de los alcances del reglamento de Construcción del Condominio y es comprendido por el mismo. c) Que reconocemos la potestad del Administrador del Condominio para aplicar sanciones en caso de incumplimiento de nuestra parte. d) Adjuntamos comprobante de pago por la suma de un mil dólares exactos como depósito de garantía para responder por cualquier daño producido por nosotros en el proceso constructivo a la infraestructura del Condominio o propiedades vecinas. Entendemos que el depósito total o su remanente nos será reintegrado cuando la Administración del Condominio así lo determine una vez finalizada la obra. Sin otro particular y agradeciendo su atención a la presente me es grato suscribirme de usted atentamente. Nombre y firma del Representante Legal de la constructora. Nombre de la empresa constructora y datos de contacto. **HASTA AQUÍ EL REGLAMENTO DE CONDOMINIO.**