

# **REGLAMENTO DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DOÑA ELSIE CON FINCAS FILIALES”**

**CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES. ARTÍCULO UNO: Del Nombre:** El Condominio se denomina “Condominio Horizontal Residencial Doña Elsie con Fincas Filiales”. **ARTÍCULO DOS: Campo de aplicación:** El presente Reglamento Interno será de aplicación obligatoria para todo propietario o condómino, titular de derechos reales, arrendatarios, subarrendatarios de los condominios que conforman el “Condominio Horizontal Residencial Doña Elsie”, el cual se registrará por las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número siete mil novecientos treinta y tres, y sus reformas, el reglamento de esta Ley, la escritura constitutiva y el presente Reglamento. **ARTÍCULO TRES: Definiciones:** Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los siguientes significados: **ADMINISTRADOR:** La persona física o jurídica nombrada por la Asamblea de Condóminos para realizar las tareas de administración del condominio, el cual gozará de las facultades y atribuciones que le otorgue el presente Reglamento interno, la Ley y su Reglamento y la escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio. **ÁREAS COMUNES:** Cosas y bienes de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales. **ASAMBLEA DE PROPIETARIOS O CONDÓMINOS:** Es el órgano supremo del condominio en donde conforme a su competencia, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común. **CONDOMINIO:** Inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible. **CONDOMINIO HORIZONTAL:** Modalidad mediante la cual cada propietario o condómino es dueño exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes. **FINCA FILIAL:** Unidad privativa de propiedad dentro de un Condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independiente, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella. **MAYORÍA SIMPLE:** El cincuenta por ciento más uno del total. **PROPIETARIO o CONDÓMINO:** Aquella persona física o jurídica que legalmente ejerza el derecho de propiedad sobre una o más FINCAS

FILIALES. **ARTÍCULO CUATRO: DESTINO Y DESCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO:** El destino general del CONDOMINIO es para uso habitacional únicamente y no podrá instalarse ninguna actividad de tipo comercial dentro del Condominio, excepto las propias que desarrolle el Condominio como resultado de la operación propia del complejo. **ARTICULO CINCO. DE LOS ORGANOS DEL CONDOMINIO:** Los órganos de gobierno y administración están constituidos por la Asamblea de Propietarios o Condóminos, la Administración y la Comisión de Propietarios. **ARTICULO SEIS. DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS O CONDOMINOS:** La Asamblea de Condóminos la constituyen todos los propietarios de fincas filiales en reunión convocada al efecto. En cada sesión, como acto previo se nombrará un Presidente, quien dirigirá los debates y un Secretario, quien tomará el acta, en el Libro respectivo, acta que tendrá plena validez con la sola firma al menos de dicho Presidente y Secretario. **ARTICULO SIETE. DE LAS ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA:** Es competencia de la Asamblea de Propietarios Condóminos la resolución sobre asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las facultades y obligaciones que más adelante se señalan para el Administrador del Condominio. Son atribuciones de la Asamblea de Propietarios Condóminos: a.- Aprobar el plan y presupuesto total anual de los gastos comunes del Condominio, conforme a la presentación que deberá hacer el Administrador, plan y presupuesto que deberán determinar en detalle los egresos y fondos necesarios para cubrirlos. b.- Aprobar, modificar o desaprobar los estados financieros que presente el Administrador del Condominio. c.- Aprobar periódicamente y cuando así lo determine, el monto de las cuotas mensuales ordinarias y / o extraordinarias de mantenimiento que cada condómino debe cubrir, las que deben incluir un rubro para fondos de reserva. En caso que la cuota sea de carácter extraordinario deberá incluir su forma, fecha de pago y multa por atraso de pago. d.- Nombrar y remover al Administrador del Condominio, estableciendo y aprobando la remuneración que les corresponderá, en caso de así acordarlo. e.- Solicitar al Administrador todos los informes y/o estados de cuenta que consideren necesarios, conocer dichos informes, aprobarlos o desaprobados cuando así corresponda. f.- Confirmar, revocar o modificar parcial o totalmente las decisiones tomadas por el Administrador. g.- Regular las relaciones entre los condóminos. h.- Nombrar auditores, órganos fiscalizadores, asesores, consultores del tipo que sea, cuando lo estime necesario, oportuno o conveniente y fijar sus emolumentos. i.- Nombrar y remover a los miembros de los Comités que considere oportuno constituir, así como nombrar y contratar al personal

necesario para realizar las actividades administrativas o de los Comités del Condominio en general y aprobar cualquier gasto asociado a su desempeño. j.- Autorizar la ejecución de obras útiles o necesarias que requiera el condominio. k.- Establecer y modificar la cobertura de los seguros necesarios para proteger el Condominio. l.- Autorizar al Administrador del Condominio para adquirir cuando estime conveniente, bienes para uso común, cuando su valor exceda el monto equivalente a los dos mil dólares. m.- Dictar, reformar, derogar y sustituir este Reglamento y cualquier otro que estime conveniente para los intereses del Condominio, de conformidad con la ley. n.- Autorizar al Administrador para tramitar la obtención de créditos a nombre del Condominio. ñ.- Autorizar las reparaciones y mejoras mayores que hicieren falta en el Condominio o en las áreas comunes. o.- Aprobar la ampliación del condominio tanto en áreas comunes como privativas y la adquisición de otros bienes comunes, cuando fuere necesario. p.- Aprobar la modificación del destino de cada finca filial, el cual será de acatamiento obligatorio para los condóminos, sea propietarios, arrendatarios, subarrendatarios, comodatarios, ocupantes o poseedores por cualquier título; sin embargo la Asamblea de Propietarios Condóminos puede autorizar, delegar y sustituir expresamente en el Administrador la facultad de aprobar o desaprobado el destino específico de cada una de las fincas filiales del Condominio, según convenga a los intereses del Condominio, sin que en ningún caso, dicha aprobación o desaprobación pueda contravenir lo explícitamente establecido en este Reglamento en materia de destinos. q.- Aprobar los reglamentos específicos del Condominio, entre ellos sin limitarse a los reglamentos incluidos en este documento. Asimismo podrá definir y modificar el régimen de sanciones y multas que por concepto de infracciones o incumplimiento a este Reglamento, a los reglamentos específicos y a las directrices emanadas por la Asamblea de Propietarios Condóminos o el Administrador, se deba aplicar a algún condómino. r.- Autorizar al Administrador del Condominio, en caso de existir, para suscribir todos aquellos contratos requeridos por la administración del Condominio, que estén fuera de sus atribuciones. s.- Ordenar al Administrador del Condominio la presentación de cualquier proceso judicial tendiente a interponer las sanciones establecidas, así como para que se apersone a cualquier proceso instaurado en contra del Condominio, pudiendo para tal efecto contratar los servicios de cualesquiera profesionales que a su juicio estime convenientes para la mejor defensa de los intereses del Condominio. La excepción será para el caso de los cobros judiciales por atraso en el pago de las Cuotas de Mantenimiento Ordinarias y Extraordinarias,

donde el Administrador del Condominio podrá proceder a su solo criterio, cuando así lo estime necesario, de conformidad con lo establecido en la reforma del artículo veinte de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, reformado mediante Ley número ocho mil doscientos setenta y ocho, del dos de mayo de dos mil dos, publicada en el Diario Oficial La Gaceta número ciento ocho de seis de junio de dos mil dos. t.- Nombrar los fiscales o auditores de las actuaciones del Administrador que considere oportunos. u.- Delegar sus atribuciones a la Administración, toda vez que dicha delegación no contraríe la Ley y este Reglamento. v.- En general, resolver todo asunto que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio pone bajo su conocimiento y todos aquellos asuntos de interés general para el conjunto de condóminos, acordando las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del condominio y sus servicios. Lo acordado por la Asamblea obliga a todos los condóminos y los acuerdos tomados serán ejecutorios y su impugnación no suspenderá su ejecución, salvo que un Juez cautelarmente así lo acuerde. Cualquier condómino que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a que se haya tomado el acuerdo y se sustanciará mediante el procedimiento sumario establecido en el Código Procesal Civil o mediante cualquier otro procedimiento de resolución de conflictos, contemplado en este Reglamento. **ARTICULO OCHO. DE LA ASAMBLEA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA, SU CONVOCATORIA Y QUORUM.**

La Asamblea de Condóminos se reunirá Ordinariamente, por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses del año calendario y Extraordinariamente cuando lo amerite y en el lugar así indicado. Será convocada por el Administrador o por los condóminos que representen un tercio del valor del Condominio según la escritura constitutiva. La convocatoria se hará por aviso que habrá de publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación diaria del país con al menos quince días naturales de anticipación. Tanto el día de la publicación como el de la Asamblea forman parte de esos quince días naturales. Estando presente la totalidad de los condóminos no es necesaria la convocatoria previa. Sin que sea obligatorio, podrá la Administración comunicar además a los condóminos por medio de cualquier medio electrónico y a la dirección al efecto señalada por cada uno de ellos bajo su plena responsabilidad. El quórum válido para las Asambleas, en primera convocatoria será el que represente las dos terceras partes del valor total del Condominio y en segunda convocatoria se conformará con la presencia de cualquier número de condóminos, convocatorias ambas que podrán hacerse para el mismo día siempre y cuando

estén separadas una de la otra por el lapso de una hora. Los acuerdos se tomarán con base a lo que establece el artículo veintisiete de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su finca filial represente con relación al valor total del Condominio y podrá hacerse representar por apoderado acreditado por medio de carta poder debidamente autenticada. Cuando una finca filial llegare a pertenecer a diversas personas en copropiedad, o cuando sobre ellos se hubieren constituido derechos reales de uso, usufructo, habitación o posesión, tanto los copropietarios como los titulares de los derechos reales y el nudo propietario, deberán estar representados por una sola persona en la Asamblea. A falta de acuerdo, los derechos serán ejercidos por el Propietario o el Nudo Propietario. En todo caso, todos los que tengan un derecho real sobre las fincas filiales o bien sean sus arrendatarios, podrán asistir a las Asambleas, pero sin derecho de voto ni de impugnación. En este caso, deberán acreditar su derecho sobre la finca filial a fin de que se les permita el ejercicio de sus derechos. **ARTICULO NUEVE. Validez de los acuerdos:** conforme a lo establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la Asamblea actuará con base en los siguientes lineamientos: I) será necesario el ACUERDO UNANIME de todos los Propietarios para: a) modificar el destino general del condominio, b) variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes, c) renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes, d) gravar o enajenar el condómino en su totalidad, e) variar las cláusulas de la Escritura Constitutiva o del Reglamento de condominio y administración, f) variar el destino de las fincas filiales. II) Sólo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos DOS TERCERAS PARTES del total del valor del Condominio se podrá: a) adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse por los propietarios o por terceros, b) autorizar el arrendamiento de cosas comunes, c) aprobar la reconstrucción parcial o total del Condominio. En los casos anteriores, cuando un sólo propietario represente al menos el cincuenta por ciento del valor total del condominio, se requerirá, además, el cincuenta por ciento de los votos restantes reunidos en Asamblea. III) Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los Propietarios que representen la MAYORIA SIMPLE DEL VALOR DEL CONDOMINIO. En los casos en que se revoquen acuerdos de la Asamblea de Propietarios, la revocatoria requerirá de la misma proporción

de votos con que fue tomado el acuerdo. **ARTICULO DIEZ. DE LA ADMINISTRACION.**

**Nombramiento del Administrador:** La Administración del Condominio estará a cargo de un Administrador, quien podrá ser persona física o jurídica, condómino o no, quien tendrá facultades de representante judicial y extrajudicial en su condición de Apoderado General Sin Límite de Suma, de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y cinco del Código Civil. No podrá otorgar poderes ni delegar ni sustituir su poder, salvo los de carácter judicial. De conformidad con lo que establece el artículo cuarenta y uno del Reglamento a la Ley, el Administrador tendrá poder suficiente para constituir servidumbres sobre áreas comunes del Condominio que se requieran a favor de las instituciones del Estado o de empresas de servicios públicos para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos, a fin de permitir a dichas instituciones instalar, modificar, ampliar, reparar y mantener dichos servicios e instalaciones, realizar excavaciones y zanjas necesarias para efectuar el mantenimiento, incluyendo sin limitarse a las obras similares que fueran necesarias realizar para mantener el correcto funcionamiento de las instalaciones correspondientes. Durará en su cargo un período de dos años contados a partir de la fecha de su nombramiento en Asamblea de Condóminos, podrá ser reelecto por periodos iguales y consecutivos. En el caso de elegirse una persona jurídica, ésta se encargará de designar a la persona física que ejercerá en su nombre y representación las funciones correspondientes. La designación del Administrador se efectuará por la Asamblea de Condóminos. **Honorarios del Administrador.** El Administrador devengará un honorario mensual que le fijará la Asamblea de Condóminos que lo elija, el cual será revisado una vez al año como parte del presupuesto, o cuando la Asamblea lo determine. **Remoción del Administrador.** El Administrador nombrado del Condominio podrá ser removido de su cargo antes del vencimiento del plazo de su nombramiento, por votación de los condóminos que representen dos terceras partes de los presentes en la asamblea respectiva y por las causas que se discutieren y acordaren en la Asamblea convocada al efecto. **Renuncia del Administrador.** El Administrador podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, con lo cual deberá convocar e informar a la Asamblea de Condóminos con al menos treinta días naturales de anticipación a la fecha en la que se hará efectiva su renuncia del cargo, fecha hasta la cual el Administrador se desempeñará normalmente en el cargo, con el propósito de que la Asamblea de Condóminos reciba y apruebe un informe final de la gestión de administración del Administrador durante ese plazo. **Atribuciones del Administrador:** El Administrador tendrá

las atribuciones y obligaciones referidas en el artículo treinta de la Ley. El Administrador autorizará la entrada al Condominio de todas las entidades gubernamentales y locales, rectoras y reguladoras de los servicios públicos básicos, de servicios generales previamente contratados por el Condominio, así como de las demás empresas proveedoras de servicios comunes y privados. Asimismo el Administrador podrá autorizar la entrada de funcionarios públicos o privados previamente identificados que requieran realizar una gestión dentro del Condominio derivada del ejercicio de su cargo público. **Obligaciones del Administrador:** Las estipuladas en La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Reglamento a dicha Ley, el presente Reglamento y toda otra disposición general que al efecto así disponga la Ley. **ARTICULO ONCE.** La Comisión de Propietarios estará conformada por tres propietarios de fincas filiales, quienes durarán en sus puestos por el período de un año y podrán ser reelectos, y su función consistirá brindar soporte a la Administración en cualquier tema donde se requiera anteponer el buen juicio de los propietarios. **ARTICULO DOCE. DE LOS GASTOS COMUNES:** Los Gastos Comunes incluyen, pero no se limitan a: a) los impuestos y tasas nacionales o municipales que afecten al inmueble en su calidad de cosa común, así como cualquier otra carga obligatoria, b) el monto de primas de seguro de incendio, rayos, riesgos profesionales y responsabilidad civil, c) los causados por la administración, mantenimiento, vigilancia y limpieza de áreas comunes del Condominio, d) 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, e) el costo de las innovaciones, reparaciones y/o mejoras que se hicieren en el Condominio o en sus cosas comunes debidamente autorizadas por la Asamblea de Propietarios y la Comisión de Construcción; así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes, f) Los gastos que hiciera el Administrador en el ejercicio de sus funciones, y los gastos por concepto de servicios profesionales que se contraten para el Condominio, sean éstos legales, por contabilidad, auditoría, ingeniería, topografía y/o cualquier otro servicio profesional que sea necesario contratar para cubrir necesidades comunes a todos los condóminos, así como los gastos por supervisión de ingeniería, arquitectura o el profesional correspondiente para el cumplimiento de las disposiciones

de Construcción y Remodelación del Condominio y 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, g) el fondo de reserva, h) el costo de los equipos y servicios de seguridad externa e interna que asuma el Condominio para brindar mayor seguridad a las instalaciones de éste, así como la seguridad externa de las fincas filiales. Por los gastos comunes variables, la cuota de mantenimiento ordinaria respectiva se revisará anualmente en la Asamblea Ordinaria de Condóminos y en su caso se adecuará conforme a los gastos de la Administración y funcionamiento del Condominio. Tales gastos comunes se pagarán mediante una cuota de mantenimiento mensual en proporción a la relación del valor de cada finca con respecto al valor del Condominio indicado en la escritura de constitución del Condominio. **ARTICULO TRECE. DE LAS COSAS COMUNES:** Los siguientes bienes que pudiera tener el condominio general se considerarán comunes y del dominio inalienable, e indivisible de todos los propietarios, consecuentemente no podrán enajenarse, gravarse, embargarse ni transmitirse independientemente por ser inherentes a la propiedad en condominio en consecuencia inseparable de dicha propiedad. Se entenderán como bienes comunes; las obras civiles de infraestructura, tales como: zonas verdes, zonas recreativas, zonas destinadas a juegos infantiles u otro tipo, espacio destinado para la circulación peatonal, aceras, área de vía, accesos vehiculares y calles internas, área de acceso al condominio y su correspondiente portón, áreas de estacionamiento comunes, zona de protección de planta de tratamiento, área de servidumbre de tuberías pluvial y sanitaria, área de ampliación vial, zona de protección, sistema de alcantarillado pluvial, sistema de agua potable, red de distribución eléctrica e iluminación exterior o subterránea, red de teléfonos y televisión por cable, sistema de irrigación, plantas de tratamiento de aguas residuales, caseta de guarda, espacios destinados al depósito de desechos sólidos, senderos, puentes y alcantarillas, áreas donde se localizan la valla sólida y verja perimetral, el taller de mantenimiento, áreas de bodegas, oficinas administrativas, parques, juegos infantiles, piscinas, rancho BBQ, áreas e instalaciones destinadas para actividades deportivas, además de aquellos bienes que adquiera el condominio o la Administración para uso o aprovechamientos de todos sus habitantes, y toda aquella obra necesaria para el funcionamiento, seguridad, salubridad, conservación, acceso, apariencia y ornato del



condominio, tales como las referentes a: aguas, fuentes, tapias y cualquier otro que se identifique en los planos y que deban ser consideradas como áreas comunes requeridas por el ordenamiento jurídico de conformidad con el tipo de desarrollo residencial del que se trata el presente Condominio, y los establecidos en el artículo diez y veintisiete de la Ley. Se otorga al Administrador del Condominio Poder Especial tan amplio y suficiente como en Derecho corresponda, para que en casos de **extrema urgencia y excepcionales**, tome las medidas necesarias para salvaguardar y proteger los intereses de los condóminos en casos de catástrofe y/o emergencia, tales como inundación, tornado, terraplén, temblor, rayo, terremoto, incendio y en general todos aquellos actos o reparaciones de extrema urgencia que permitan el buen funcionamiento y acceso a todas las áreas comunes. Una vez pasada la emergencia, el Administrador queda obligado a informar y rendir cuentas a la Asamblea de Condóminos sobre los gastos y eventos aquí apuntados. Expresamente el Condominio otorga derecho de paso y servidumbres requeridas por las áreas comunes a favor del Administrador, así como a favor de todas las entidades gubernamentales y locales, rectoras y reguladoras de los servicios públicos básicos tales como Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A), Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL), Radiográfica Costarricense S. A. (RACSA), y cualquier otra empresa de info-comunicaciones o servicios generales del Condominio que hayan sido previstas y contratadas por la Administración o por la Asamblea de Condóminos, para que realicen las obras de instalación, modificación, ampliación, reparación sobre las obras que sean necesarias para la explotación y mantenimiento de los servicios e instalaciones, así como realizar excavaciones y zanjas necesarias para efectuar el mantenimiento, y cualquier otro trabajo similar que fuera necesario realizar para mantener el correcto funcionamiento de las instalaciones subterráneas. Asimismo y de conformidad con el artículo veintisiete de la Ley, serán bienes comunes aquellos que como tales califique la Asamblea de Condóminos, aunque no lo sean por su naturaleza, o bien, aquellos que correspondan a principios de necesidad, seguridad, salubridad, acceso, ornato y conservación para el Condominio, cuyo funcionamiento queda autorizado con la aprobación del presente Reglamento. **ARTICULO CATORCE. Uso y obligaciones del propietario en relación a los bienes comunes:** Los propietarios están obligados a velar por el uso debido de las cosas comunes del Condominio, así como de notificar al Administrador del Condominio de cualquier situación, hecho o acto que ponga

en peligro la seguridad y conservación de estos bienes. Todo condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, o aquella persona física o jurídica que ocupe una Finca Filial, independientemente de su título, será responsable de los daños causados a las cosas comunes por su culpa o negligencia, o bien, por la de sus arrendatarios, ocupantes, empleados, dependientes, o visitantes, y será responsable de sufragar los costos incurridos en su reparación, a falta de lo cual se le aplicarán las sanciones previstas por este Reglamento. Asimismo, deberán todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título, de abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz la operación o el aprovechamiento de las áreas comunes. Se deberá permitir el ingreso de personal, equipo y materiales así como la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento de las cosas comunes aun cuando impliquen una inconveniencia o la imposibilidad temporal de disfrutar plenamente de su propiedad. **ARTICULO QUINCE. DISPOSICIONES FINANCIERAS: Cuentas Bancarias del Condominio.** Todos los fondos que reciba y maneje el Administrador por concepto de cuotas de mantenimiento de conformidad con el presupuesto anual, así como cualquier otro fondo o sumas de dinero que reciba el Administrador en beneficio de los gastos del Condominio, deberán ser depositados en una o varias cuentas bancarias habilitadas para tal efecto por el Administrador a nombre del Condominio, mediante depósito bancario, transferencia electrónica, cargo automático a tarjeta de crédito o mediante cualquier otro medio que ponga a disposición el Administrador, en colones o dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. En las cuentas que se abran para este propósito, se autoriza la firma del Administrador, sea actuando de manera individual o en conjunto con una o más personas designadas por la Asamblea de Condóminos, para firmar cheques, retirar y depositar fondos, cerrar la cuenta y abrir otras nuevas, así como realizar cualquier otra operación normal de toda cuenta bancaria. **Fondo de Reserva Legal.** Además del pago de la cuota mensual, cada propietario deberá cubrir una suma mensual adicional para efectos de constituir un fondo de reserva destinado a cubrir los gastos imprevistos en la Administración o el mantenimiento de las áreas comunes, esa suma será fijada en la Asamblea de Condóminos, el cual deberá establecerse el procedimiento para la administración del mismo con el fin de que genere utilidades. Asimismo, dicha Asamblea decidirá si el fondo de reserva tendrá un monto máximo y en caso de tenerlo, fijará el monto respectivo. Los propietarios contribuirán al fondo de reserva en la misma proporción en que contribuyen al pago de los gastos comunes de conformidad con el artículo veinte

la Ley. Una porción no mayor del cincuenta por ciento del fondo de reserva inicial podrá ser utilizada para la adquisición de cosas comunes en pro del embellecimiento, mejor aprovechamiento de áreas comunes y mejora del condominio. En este acto se dispone, que a efectos de iniciar dicho fondo de reserva, la primera cuota por gastos comunes (cuota de mantenimiento) que pague cada uno de los propietarios condóminos, deberá ser doble, la suma extraordinaria será destinada a dicho fondo; la misma deberá ser pagada dentro de los primeros cinco días naturales de iniciada la relación con el condominio. **Cuotas de Mantenimiento:** a) **Cuotas de mantenimiento ordinarias:** Los Condóminos de las distintas fincas filiales del Condominio están obligados a contribuir con las cuotas de mantenimiento ordinarias que se fijarán, las cuales corresponden a la parte proporcional de los gastos comunes que le corresponde pagar a cada Propietario conforme al porcentaje de valor que su Finca Filial tenga en relación con el valor total del Condominio. b) **Cuotas de mantenimiento extraordinarias:** La Asamblea de Condóminos en votación de mayoría simple de votos de los presentes, podrán establecer cuotas de mantenimiento extraordinarias para cubrir gastos extraordinarios requeridos para el mantenimiento, reparación, conservación de las áreas y bienes comunes o para la adquisición de nuevos bienes comunes en favor del desarrollo y mejora del condominio. Las cuotas de mantenimiento extraordinario se fijarán de conformidad con los metros cuadrados de área privativa en cada finca filial, es decir, el área privativa que se encuentre dentro de su coeficiente de propiedad con relación al área total del Condominio. La falta de pago de las cuotas de mantenimiento extraordinarias estará sujeta a los mismos intereses moratorios previstos para las cuotas ordinarias indicadas en este reglamento. **Pago de las cuotas de mantenimiento:** Las cuotas de mantenimiento, ya sean ordinarias o extraordinarias, deberán cancelarse dentro de los primeros cinco días calendario de cada mes por vía bancaria, el condómino está en la obligación de indicar en el detalle de la transacción la finca filial a la que corresponde, y enviar el documento que comprueba el pago a la Administración para que se le emita el respectivo recibo de pago. Las cuotas de mantenimiento se fijarán por la Asamblea una vez que sea aprobado el presupuesto de mantenimiento por la Asamblea de Condóminos, o bien, medie resolución vinculante en este sentido. Las obligaciones para el pago de la cuota de mantenimiento a cargo del Condómino se le exigirán en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble de la finca filial. Bajo ninguna circunstancia la inasistencia de los Condóminos a las asambleas de condóminos en que se

tomen acuerdos sobre cuotas ordinarias o extraordinarias, así como cualquier tipo de obligación pecuniaria a cargo de los Condóminos y a favor del Condominio, lo eximirá de su pago. Será su obligación cumplir con los acuerdos de asamblea de condóminos, una vez que se encuentren firmes. En caso de que el Condómino no habilite, utilice ni ocupe la finca filial, y no pudiere ser localizado por parte del Administrador para el cobro de la cuota de mantenimiento del Condominio, o habiendo sido localizado y notificado al respecto, no cumpliera con el pago exigido en el término perentorio de cinco días calendario a partir del día siguiente de la comunicación del Administrador, quienes habiliten, utilicen u ocupen la finca filial correspondiente a cualquier título, responderán por el pago de la cuota de mantenimiento y sus intereses moratorios, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de naturaleza civil del Condómino. En caso de venta o de traspaso a cualquier título de una finca filial del Condominio, el vendedor está obligado a presentar al Notario Público autorizante de la venta, una certificación expedida por el Administrador del Condominio, en que se muestre que dicha finca filial se encuentra al día en el pago de sus cuotas por concepto de gastos comunes. En caso de que la finca filial se encuentre en mora y se celebre la venta, el adquirente de la finca filial se considerará deudor solidario por el monto certificado por el Administrador, sin perjuicio de poder cobrar al vendedor lo que por este motivo deba pagar.

**Multas e intereses moratorios:** De no realizarse los pagos correspondientes a las cuotas de mantenimiento ordinario y mantenimiento extraordinario dentro de los plazos establecidos en este reglamento (dentro de los primeros cinco días calendarios de cada mes, el Administrador cargará una multa de un treinta por ciento de la cuota en cuestión; asimismo, todo saldo que mantenga un propietario condómino por pagar al Condominio, sufrirá un recargo de interés moratorios del treinta y seis por ciento anual, sobre el monto adeudado a partir del momento del incumplimiento y hasta la fecha de cancelación de dichas sumas. El producto de los intereses cobrados por mora será depositado en los Fondos de Reserva del Condominio. En caso de no pagos, la finca filial queda afectada, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el condómino llegue a tener con el Condominio. Las cuotas de mantenimiento correspondientes adeudadas por los propietarios condóminos, así como las multas y los intereses por mora que por cualquier concepto se generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial; gravamen que solo será precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. A solicitud del Administrador del Condominio, un Contador

Público Autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación debidamente refrendada por dicho profesional constituirá el título ejecutivo hipotecario. En caso de una eventual ejecución, el propietario condómino ejecutado estará además obligado al pago de las costas procesales y personales. **ARTICULO DIECISEIS: De los seguros:** Las edificaciones comunes deberán estar permanentemente aseguradas contra incendio, inundación y terremoto, así mismo se deberá contar con una póliza de responsabilidad civil, de acuerdo al costo real de reposición de lo que se desee asegurar y deberá ser ajustado cada cierto tiempo, siendo de competencia del Administrador proceder al aseguramiento del mismo. El Administrador podrá además contratar otros seguros que sean necesarios para la adecuada cobertura y protección de los bienes y personal que labore para el Condominio. **ARTÍCULO DIECISIETE: Derechos y obligaciones de los Condóminos. Uso y destino de las fincas filiales:** Los Condóminos usarán su finca filial de acuerdo con el destino fijado en la escritura constitutiva del condominio, y de conformidad con el destino general del Condominio que se compone de terrenos cada uno con una casa de habitación en propiedad horizontal, destinadas exclusivamente a uso residencial unifamiliar. Asimismo las fincas filiales no podrán destinarse a usos contrarios a lo establecido en el presente Reglamento, sus planos, Escritura Constitutiva, la Ley, el Reglamento, o demás normativa aplicable, la moral o las buenas costumbres, ni hacer servir a otro objeto que el convenido expresamente. **a) Servicios privados:** Los condóminos podrán establecer, a su costa, servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás condóminos o a las áreas comunes del Condominio. El mantenimiento interno de las construcciones deberá ser brindado por cada condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, a cualquier título. En caso de que el Condómino, ocupante o residente quiera contratar servicios adicionales de seguridad, además de los contratados por la Administración, éstos deberán ser aprobados por la Administración y cumplir con los lineamientos de seguridad que exige la Ley y este Reglamento para los demás servicios; **b) Mantenimiento de áreas privativas:** Los condóminos son responsables de mantener, limpiar y ornamentar las áreas privadas internas correspondientes a las fincas filiales. El mantenimiento de la capa de rodamiento y su base de los parqueos, calles y accesos internos de cada edificación y finca filial como parte del área privativa, será responsabilidad de cada condómino, así como también el cuidado, riego y mantenimiento de las áreas verdes y jardines que correspondan a su área privativa; **c) Actos prohibidos:** Los

condóminos no podrán efectuar acto ni incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás condóminos ni su área privativa, o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del Condominio, o que dañe o afecte actual o potencialmente la infraestructura del Condominio y sus áreas comunes. Asimismo ninguna estructura temporal, remolque, sótano, tienda de campaña, bodega, garaje, establo, o cualquier otra construcción externa podrá ser utilizada como residencia en ninguna finca filial o sub-filiales, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de doscientos cincuenta mil colones. Remolques de recreo, botes, y cualquier otro tipo de remolque deberán ser parqueados o guardados en su lote tras la línea de construcción, y detrás del portón lateral de una residencia, o en el garaje, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Ninguna cochera abierta será utilizada para el bodegaje de cualquier objeto o vehículo diferente a vehículos de motor, incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones; **d) Mascotas:** Animales de granja, equinos (caballos), bovinos (ganado), porcino (cerdos), caprino (ovejas) y otras especies mayores o medianas no serán criados, reproducidos, o mantenidos en una finca filial, o sub-filial, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Solo se permitirá la posesión de un máximo de dos mascotas (animales domésticos), independientemente de la especie, y en el tanto que dichas mascotas no serán criadas y reproducidas con fines comerciales, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Las mascotas no podrán deambular por el Condominio; únicamente podrán transitar en el Condominio con correa acompañado de una persona responsable o en el vehículo del dueño. Particularmente, los dueños de animales serán responsables, cuando por abandono o negligencia, causaren daño a la propiedad ajena, de conformidad con lo establecido en el Código Penal. Asimismo los propietarios de mascotas deberán cumplir con las regulaciones vigentes y aplicables relacionadas a las condiciones mínimas para la tenencia de las mismas. Es la responsabilidad del propietario limpiar los desechos fisiológicos creados por la mascota en cualquier área del condominio. Si alguna mascota se convierte en una molestia para los otros

propietarios, esta mascota puede ser confinada o removida por orden del Administrador y a costo del propietario de la mascota. No están autorizados bajo ningún concepto en ninguna parte del Condominio, los reptiles venenosos o no, los anfibios, así como las siguientes razas caninas y sus cruces: Pitt-Bull Terrier, American Staffordshire, Doberman, Rottweiler, Staffordshire Bull Terrier, así como cualquier otro animal que por su comportamiento, la Administración considere como salvaje o como una amenaza para las personas, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de doscientos cincuenta mil colones. Todo condómino podrá mantener mascotas de conformidad con lo establecido, además de garantizar el cumplimiento de las regulaciones dictadas en la materia por el Ministerio de Salud, en especial el Decreto Ejecutivo treinta y un mil seiscientos veintiséis, el incumplimiento de éstas disposiciones serán sancionadas con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que la situación **Alarmas:** Las alarmas son permitidas; sin embargo deberán ser aprobadas por la Administración. Los Condóminos, ocupantes o residentes deberán proveer el nombre y número telefónico de algún contacto al cual se pueda localizar para desconectar la alarma en caso de que ésta se active, en caso de activación, las alarmas no podrán sonar más de veinte minutos, el incumplimiento de éstas disposiciones serán sancionadas con una multa de Cien dólares o su equivalente se presente, e) en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, cada vez que la situación se presente. f) se prohíbe colocar en las áreas comunes o en las fincas filiales, insignias, letreros, rótulos de venta, anuncios, banderas de propaganda, chapas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del Condominio o la comodidad de los vecinos, la colocación de banderas, carteles, “posters” y cualquier otro dispositivo de propaganda política, religiosa, deportiva, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de mil dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de doscientos cincuenta mil colones. g) Otras Prohibiciones: Se prohíbe: (i) Obstruir las calles de acceso, las aceras, cordones de caño y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos, , el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. (ii) Usar las áreas verdes comunes para estacionar o limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su

equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. (iii) Ingerir bebidas alcohólicas, hacer asados, fiestas o cualquier tipo de reunión en áreas comunes no destinadas para ese tipo de uso, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. (iv) Arrojar líquidos u objetos, de cualquier clase, fuera de la finca filial, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de doscientos cincuenta mil colones. (v) Colocar en las ventanas, balcones o lugares visibles ropa, alfombras o similares, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. (vi) Requerir que los empleados del Condominio presten servicios personales, sin la previa autorización del Administrador, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. (vii) Depositar materiales de construcción, mezcla de concreto, mercadería, muebles y/u objetos en las áreas comunes del Condominio que puedan comprometer el ornato, limpieza o decoración del Condominio y significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. (viii) El uso de las áreas privativas de las demás fincas filiales, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de mil dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de quinientos mil colones. (ix) Dar presentes o regalos o dádivas a uno o varios de los trabajadores del Condominio, con el fin de obtener favores especiales, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones; (x) Instalar tapias con vidrios cortados, alambres de navaja, plantas con espinas, cables electrificados en las colindancias con los vecinos y en el cerramiento perimetral del condominio. Se permitirán cercas o setos verdes conformados por plantas naturales con una altura no mayor a dos metros y deben mantenerse debidamente podados. Se permitirá la construcción de divisiones perimetrales construidas en bloques de concreto con repello fino y/o divisiones perimetrales con materiales prefabricados diseñados específicamente para tapias perimetrales, con un máximo de dos metros de altura. La pintura de los cerramientos deberá ser de colores tierra o blanco, la gama de colores



se suministrará en el momento adecuado, y estará a la disposición de cualquier propietario. Cualquier cerramiento distinto a setos naturales deberá ser aprobado previamente por la administración, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de doscientos cincuenta mil colones. (xi) No se permitirá el uso de juegos pirotécnicos dentro del Condominio para ninguna actividad, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. (xii) llamar a los residentes o guardas mediante la bocina del carro, o hacer un uso innecesario de la misma. El incumplimiento de alguna de las disposiciones anteriores será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. (xiii) se prohíbe quemar basura en el interior o exterior de las filiales, así como en las áreas comunes, así como la colocación de basura en lugares no autorizados, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de doscientos cincuenta mil colones. De las sustancias y materiales: Asimismo, es prohibido mantener dentro del Condominio cualquier tipo de sustancias o productos, químicos o naturales, que produzcan mal olor, que sean contaminantes, explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos, o que puedan producir enfermedades infecto contagiosas, o puedan representar peligro alguno para la salud, el bienestar y seguridad de las personas o de las construcciones, y demás estructuras y obras del Condominio, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de mil dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de quinientos mil colones. Aquellas casas donde se cocine con gas, deberán cumplir con las condiciones y lineamientos que obliga la Ley respectiva. La inobservancia de esta medida conlleva las correspondientes responsabilidades por eventuales daños o lesiones con los afectados, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Disturbios y ruido: es completamente prohibido producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad en el Condominio. En caso de celebraciones o fiestas que vayan a causar ruido, deberá comunicarlo al Administrador, y se disminuirá el ruido excesivo a partir de las diez de la noche, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Manejo de

desechos: Los Propietarios únicamente podrán sacar la basura el día correspondiente a la recolección a fin de evitar malos olores y la misma deberá de ser depositada en el lugar designado para ese efecto en la finca filial, por lo cual será obligatorio la construcción e instalación de un cajón de metal especialmente diseñado para contener basura. Será obligación de los Propietarios depositar su basura en dicho cajón, por lo cual será absolutamente prohibido poner o depositar basura en cualquier otro lugar como aceras o frente a las casas o áreas comunes, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. **ARTICULO DIECIOCHO. SERVICIO DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA:** El Condominio contará con un servicio de seguridad y vigilancia, compuesto con un mínimo de dos oficiales, con un horario de veinticuatro horas y siete días a la semana, los trescientos sesenta y cinco días del año, que será definitivo y contratado por la Administración; la Asamblea de Propietarios, en conjunto con la Administración deberán, en conformidad con las necesidades reales de seguridad del Condominio establecer los turnos, horas y demás características de dicho servicio. **ARTICULO DIECINUEVE. JARDINES ZONAS VERDES, AREAS RECREATIVAS, RANCHO, PISCINA:** a) La Administración del Condominio contratará los servicios de una persona física o compañía dedicada al mantenimiento de jardines y de zonas verdes. Asimismo contratará una persona física o compañía que brindará los servicios de mantenimiento y limpieza de la piscina y de las áreas deportivas. b) En caso que los jardines exteriores de las fincas filiales estén expuestos a las zonas comunes, el diseño y/o modificación de los mismos deberá ser aprobado por la Comisión de Construcción y Remodelación. c) El mantenimiento y/o cambios en los jardines de las zonas comunes, serán responsabilidad únicamente del administrador y del encargado de mantenimiento del Condominio, por lo que por ningún motivo los propietarios de las fincas filiales deberán modificar los jardines de las zonas comunes enfrente de sus propiedades. d) Los jardines de cada filial podrán tener plantas de cualquier tipo siempre y cuando la altura de éstas ni interfiera con las vistas panorámica de otras edificaciones y no invadan ni ensucien las propiedades vecinas. e) Los condóminos podrán plantar árboles frutales o de tipo ornamental dentro de su propiedad, siempre y cuando su follaje no invada propiedades vecinas y cuyo tamaño no sea desproporcional para con el resto del condominio. f) Es obligación de los propietarios mantener en perfecto estado de conservación y limpieza los jardines y zonas verdes de su propiedad. g) el personal de mantenimiento de jardines

contratado por cada filial deberá registrarse en la caseta de seguridad, su ingreso solo se permitirá por orden expresa del propietario de cada filial. Toda basura o desecho que estos trabajos produzcan, deberán ser retirados del Condominio. No se deberá ensuciar ni alterar los jardines de las zonas comunes. El manejo del equipo que se utilice para el mantenimiento, debe ser con el mayor cuidado posible, de tal forma que no cause molestias a los propietarios vecinos. En caso de que no se trabaje con los estándares de limpieza y calidad adecuados o de no cumplir en alguna forma con las disposiciones del presente Reglamento, la Administración podrá suspender el uso de la persona o compañía de mantenimiento que se ha contratado y cobrará al propietario los costos por cualquier daño causado. Si se incumple con estas disposiciones, el Administrador notificará al condómino de forma verbal o por escrito el incumplimiento de esta disposición, el cual deberá corregir de inmediato. Además, se le aplicará una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. **ARTICULO VEINTE.**

#### **MANTENIMIENTO DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES:**

La administración contratará a una empresa responsable del correcto mantenimiento preventivo y correctivo de la planta de tratamiento de agua, la empresa contratará deberá entrenar al personal del condominio los cuidados básicos del día a día, así como el desarrollo de las pruebas funcionales necesarias. La administración se asegurará de presentar ante las instituciones gubernamentales pertinentes los informes de control operacional requeridos. Es responsabilidad del administrador asegurar que se cuenten con los permisos de operación necesarios y resolver con sentido de urgencia cualquier situación relacionada con la adecuada operación de la planta de tratamiento de aguas residuales. **ARTICULO VEINTIUNO. DE LA TRANSFORMACION DE FINCAS**

**FILIALES:** El presente condominio está compuesto, por ciento cincuenta y una fincas filiales todas con una casa construida de dos niveles y las respectivas áreas comunes. Las fincas filiales no podrán transformarse en nuevos condominios de ningún tipo y la reunión, segregación y/o división de fincas filiales no está permitida. **CAPITULO SEGUNDO. DEL USO DEL**

**RANCHO Y PISCINA** Las siguientes disposiciones están diseñadas para que los propietarios, arrendatarios, ocupantes o poseedores por cualquier título de las fincas y los usuarios del Condominio Doña Elsie puedan disfrutar de una forma segura, placentera y confortable, las instalaciones del Rancho de Fiestas y piscina. **ARTÍCULO VEINTIDOS: Supervisión.** El Rancho de Fiestas se manejará bajo la dirección y supervisión del Administrador. Deberán

respetarse las disposiciones establecidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento, el Reglamento Interno del Condominio y cualquier normativa especial que se incorpore. **ARTÍCULO VEINTITRES: Del Horario de uso y reserva.** a- El horario establecido para el uso y reserva del Rancho de Fiestas será el siguiente: De Domingo a Jueves: de las ocho horas, a las veintidós horas, Viernes y Sábados: de las ocho horas, a las veintitrés horas. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de doscientos cincuenta mil colones. b- EL rancho no se podrá reservar domingos ni feriados de ley. c- La reservación del Rancho no incluye la zona de la piscina, en caso de una reserva, la piscina deberá ser compartida con el resto de propietarios o arrendatarios y sus familiares. **ARTICULO VEINTICUATRO: Personas Autorizadas para Utilizar el Rancho de Fiestas.** Se permite el uso del Rancho de Fiestas a: a- los propietarios e inquilinos del Condominio, los cuales podrán llevar hasta un máximo de CINCO invitados por filial, sin previa reserva y obligatoriamente el propietario o condómino deberá estar o permanecer dentro del condominio, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. b- Salvo que el Rancho de Fiestas haya sido debidamente reservado, el mismo puede ser utilizado al mismo tiempo por varios condóminos, inquilinos y sus huéspedes. c- Los invitados a un evento que haya sido reservado previamente, de acuerdo a la lista de invitados entregada a la Administración y empresa de seguridad y deberán estar acompañados en todo momento por el propietario o inquilino. **ARTICULO VEINTICINCO. Edad Mínima Permitida.** Los menores de dieciocho años podrán ingresar y permanecer en el Rancho de Fiestas únicamente en compañía de un mayor de edad. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. **ARTÍCULO VEINTISEIS: Consideraciones con Respecto al Personal de Servicio.** El personal de Servicio Doméstico, niñeras, choferes y guardaespaldas, entre otros, solamente podrán permanecer en el Rancho de Fiestas en compañía de sus patronos. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. **ARTÍCULO VEINTISIETE: De las Reservaciones.** A- Será permitido reservar el Rancho de Fiestas una vez al mes por condómino o finca filial. B- Las reservaciones privadas del Rancho de Fiestas podrán realizarse de lunes a viernes para ser

utilizado en los horarios establecidos en el artículo segundo del presente reglamento. C- Los días feriados de ley y los domingos no podrán ser reservados para eventos privados, pues, serán para el uso y disfrute de los propietarios y condóminos en general. D- Las Reservaciones deberán tramitarse ante la Administración en forma escrita. E- La disponibilidad del Rancho de Fiestas será calendarizada por orden de solicitud y pago. F- En caso de anulación de la reserva debe hacerlo mínimo con antelación de tres días. G- En caso de la No correcta anulación de la reserva se cobrará una multa de veinte mil colones. H- Luego de la reserva tiene un máximo de tiempo de cuarenta y ocho horas para hacer el depósito de garantía. I- Aquel condómino o inquilino que reserve el Rancho de Fiestas deberá realizar un depósito de garantía de la reserva por el uso de las instalaciones comunes. J- La cantidad Máxima de invitados a un evento es de cuarenta personas (no incluye niños de brazos), ni el núcleo familiar del condómino. K- Aquel condómino o inquilino que reserve el Rancho de Fiestas, deberá estar presente en todo momento durante la actividad que se realice. L- El propietario reservante debe enviar de forma previa la lista de invitados al evento.

**ARTÍCULO VEINTIOCHO: Del Límite de Personas por Reservación.** La cantidad Máxima de invitados a un evento es de cuarenta personas (no incluye niños menores de tres años), ni el núcleo familiar del condómino. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Diez dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cinco mil colones, por invitado adicional o en exceso. **ARTICULO VEINTINUEVE: Lista de Invitados.** Quien reserve el Rancho de Fiestas deberá entregar a la Administración y en la caseta de seguridad una lista con los nombres de los invitados, antes de iniciar el evento. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. El ingreso de los invitados según la lista será monitoreado por parte de los oficiales de seguridad. Todos aquellos visitantes que no estén en la lista serán anunciados al propietario o inquilino quien deberá autorizar su entrada y deberán presentar un documento de identidad. **ARTICULO TREINTA: Presencia en el Rancho de Fiestas.** Aquel condómino o inquilino que reserve el Rancho de Fiestas, deberá estar presente en todo momento durante la actividad que se realice. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. **ARTÍCULO TREINTA Y UNO: Costo de la Reservación y Depósito de Garantía.** El propietario o inquilino que organiza la actividad deberá dejar un depósito de garantía por un

monto de cincuenta mil colones, los cuales servirán de garantía por posibles daños que se le ocasionen al inmueble o al mobiliario durante la actividad. Solamente se aceptarán depósitos realizados a la cuenta del condominio, debiéndose aportar el comprobante de depósito correspondiente. El Depósito de Garantía será devuelto luego de transcurridos siete días después de la actividad, con lo cual la Administración tendrá tiempo suficiente para inspeccionar el Rancho de Fiestas, su mobiliario y accesorios y determinar que el mismo se encuentra en buen estado y que el uso que se le dio fue el normal. Del depósito de garantía se descuentan cinco mil colones para limpieza por el uso de las instalaciones y el resto se reembolsa al reservante (salvo multas).

**ARTÍCULO TREINTA Y DOS: Áreas del Condominio Excluidas de la Reservación del** Rancho de Fiestas. El permiso que se otorga para la realización del evento privado en el Rancho de Fiestas, no incluye el uso de las áreas adyacentes, sino únicamente el Rancho de Fiestas en sí. Es entendido que la permanencia de los invitados se limita a éste y no a las demás áreas comunes del Condominio, situación que será supervisada por los oficiales de Seguridad. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. **ARTICULO TREINTA Y TRES: Reservaciones Permitidas por Mes.** Se permite un máximo de UNA reservación del Rancho de Fiestas por propietario o inquilino por mes. **ARTICULO TREINTA Y CUATRO: Responsabilidad Solidaria.** Quien reserve el Rancho de Fiestas, ya sea propietario o inquilino, será solidariamente responsable por los actos de sus invitados y estará sujeto a las multas en caso de ser aplicadas. **ARTICULO TREINTA Y CINCO: Usos no Permitidos del Rancho de Fiestas.** El Rancho de Fiestas no podrá ser utilizado bajo ningún motivo para realizar reuniones con fines políticos, religiosos ni con ánimos de lucro, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Además, es totalmente prohibido fumar; utilizar cualquier Televisión y/o el sistema audiovisual para observar o reproducir películas pornográficas o de alto contenido de violencia , por lo que el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de doscientos cincuenta mil colones. El propietario o el inquilino que los invitó serán responsables por el cumplimiento de esta normativa. **ARTICULO TREINTA Y SEIS: Animales.** En ningún momento se permite la permanencia de animales domésticos en el Rancho de Fiestas. Únicamente se permitirá el acceso

de aquellos animales auxiliares de personas con discapacidad de conformidad con la legislación vigente en la materia. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones.

**ARTICULO TREINTA Y SIETE: Comportamiento en el Rancho de Fiestas.** En todas aquellas No se podrán consumir drogas ni llegar a un estado de intoxicación alcohólica ni estar bajo los efectos de cualquier sustancia o enervante. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de mil dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de quinientos mil colones.

**ARTÍCULO TREINTA Y OCHO: Volumen de la Música y Sistema de Audio.** El volumen máximo permitido de la música o el sistema de audio será de setenta decibeles. Los oficiales de seguridad tendrán autoridad para restringir el volumen del sonido en cualquier momento si el mismo sobrepasa la medición autorizada. Asimismo, no se permite el uso de instrumentos musicales amplificados ni discomóviles que incumplan el volumen máximo permitido indicado (noventa decibeles). El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de doscientos cincuenta mil colones,

**ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE: Quejas y Sanciones.** En caso de quejas por parte de propietarios o inquilinos con relación a la actividad que se está realizando, la Administración o los oficiales de seguridad procederán de conformidad con el protocolo interno establecido. Aquel propietario o inquilino que sea sancionado por incumplimiento de las presentes disposiciones en dos ocasiones en un período no mayor de seis meses, no podrá reservar el Rancho de Fiestas durante un período de seis meses.

**ARTÍCULO CUARENTA: Decoración para Eventos.** El Rancho de Fiestas podrá ser decorado por el propietario o inquilino que lo reserve; sin embargo, dicha decoración deberá ser superficial y en ningún caso se podrá clavar o atornillar objetos en las paredes, puertas o techos o dañar o desfigurar cualquier parte de las instalaciones, ventanales y los accesorios y decoración propia del Rancho de Fiestas. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, además, se cobrará el gasto en que incurra el Administrador por la reparación respectiva.

**ARTÍCULO CUARENTA Y UNO: Atraso en el Pago de Cuotas de Mantenimiento.** Los propietarios y por consiguiente sus inquilinos que estén atrasados en el pago de sus cuotas de mantenimiento o cuotas condominales no podrán reservar el Rancho de Fiestas.

**ARTÍCULO CUARENTA Y DOS:** todas

las sanciones se aplicarán cuando el Administrador aporte ya sea una queja verbal o por escrito de un Condómino o su propio reporte. **ARTÍCULO CUARENTA Y TRES: Normas para el uso del área de piscina:** A- Será absolutamente prohibido utilizar la piscina para otros fines que no sea nadar y tomar sol utilizando ropa adecuada para estas actividades, respetando el decoro y las buenas costumbres. B- Cualquier persona que utilice la piscina será responsable por los daños que pudiese ocasionar. C- Se entiende y acepta que el Condominio no cuenta con personal asignado al área de las piscinas ni salvavidas. Toda persona que utilice las piscinas, lo hará bajo su propia cuenta y riesgo. D- Todo menor de edad debe tener permiso de ingreso a la piscina por parte de sus padres o de las personas encargadas de la guarda crianza del menor. En caso de menores de doce años, éstos necesariamente deben ingresar acompañados por un adulto responsable. E- Siempre se debe vestir de manera idónea para el ingreso a las piscinas. F- Queda prohibida la utilización de la piscina cuando se le esté dando mantenimiento. G- Queda terminantemente prohibido ingresar a la piscina: comida, objetos de vidrio, bebidas alcohólicas, y mascotas. H- Tampoco se podrá tender ropa en barandas, paredes o demás elementos que componen estas áreas. I- Prohibidas escenas amorosas y cualquier comportamiento que falte a las buenas costumbres. J- Es obligatorio el uso de la ducha antes de ingresar a la piscina. K- Horario de uso de las piscinas: De lunes a domingo, de las cinco horas a las veintidós horas, salvo que dentro de este horario se le deba dar mantenimiento a la piscina, lo cual el administrador avisará a los condóminos. L- Queda prohibido el uso de inflables dentro de la piscina, cuya dimensión sea superior a uno coma cinco metros de largo por un metro de ancho. El incumplimiento de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Todas las sanciones se aplicarán cuando el Administrador aporte ya sea una queja verbal o por escrito de un Condómino o su propio reporte. Los montos de las multas establecidas Reglamento se incrementarán en un cinco por ciento anual, sobre el precio del monto del año inmediato anterior. En el caso de disposiciones adicionales con respecto al uso de piscina y rancho de fiestas, éstas serán indicadas oportunamente en Asamblea de Propietarios. Los montos y porcentajes de aumento de las multas establecidas en este documento podrán ser modificados, adecuados o actualizados por la Asamblea de Propietarios Condóminos cuando así lo estime conveniente. **CAPITULO TERCERO: DE LA CONSTRUCCIÓN, REMODELACIONES Y REPARACIONES. ARTICULO CUARENTA Y CUATRO: Funciones de la**



**administración:** La administración tendrá las funciones y obligaciones que se indican a) velar porque las construcciones que se realicen en las fincas filiales se ajusten al presente Reglamento y hayan obtenido los permisos correspondientes, b) denunciar y emprender, las acciones legales que corresponda contra los propietarios que irrespeten dichas disposiciones, c) previo a cualquier proceso de construcción, revisar los planos respectivos y dar el visto bueno de los mismo, d) proponer las mejoras y construcciones en las áreas comunes que sean en beneficio de todos los propietarios, e) realizar mínimo una vez al mes o cuando las circunstancias lo ameriten, una visita de inspección a cada construcción y al condominio, en horas del día o en las horas en que se acuerde hacerlo con el propietario de la finca filial. La inspeccionará en presencia del propietario de la filial, o en su defecto, ante cualquier otra persona mayor de edad que se encuentre en la obra, pudiendo hacerse acompañar por un ingeniero civil o un arquitecto y por otro técnico. Durante la inspección, podrán trazarse planos, tomarse fotografías y anotarse los daños y deterioros existentes, para su debida reparación, en caso de encontrarse algún daño. Para estas visitas se deberá contar con un libro de bitácora, en el cual se especificará todo lo relacionado con cada una de las visitas y deberá ser firmada por las personas que se hagan presentes a dichas visitas. f) cualquier otra que la Asamblea de Propietarios le encomiende. **ARTICULO CUARENTA Y CINCO. Tipo de Condominio:** La administración velará porque el Condominio se destine en su totalidad exclusivamente a fines residenciales, siendo que las únicas construcciones que se edifiquen en cada una de las fincas filiales deberán ser necesariamente casas de habitación de carácter unifamiliar, es decir que sólo se permitirá una familia por unidad. **ARTICULO CUARENTA Y SEIS. Permisos** Para efectuar modificaciones o construcciones adicionales en su propiedad que de cualquier forma modifiquen, alteren o impacten la fachada o vista exterior de su unidad habitacional, el Propietario deberá de contar con la autorización previa y por escrito de la Administración, para lo cual deberá notificar su intención y obtener la aprobación respectiva. La Administración velará porque la armonía, ornato, seguridad y apariencia de Condominio no se vean afectados de forma alguna. Si las modificaciones proyectadas, a juicio de la Administración, afectan la apariencia, funcionalidad o seguridad del Condominio, o puedan perjudicar las cosas comunes o los bienes privados de otros propietarios, la Administración deberá de rechazar la solicitud. El Propietario interesado podrá apelar dicha resolución de la Comisión ante la Asamblea de Propietarios, para lo cual deberá presentar el proyecto de obra elaborado por un Ingeniero o

Arquitecto. La decisión de la Asamblea deberá de ser tomada por mayoría calificada y no tendrá recurso o apelación alguna. En caso de que la obra sea aceptada por la Comisión o la Asamblea, los trabajos respectivos se ejecutarán bajo la responsabilidad del Propietario y deberá someterse a las regulaciones urbanísticas del presente reglamento, así como de la Municipalidad de Alajuela y demás instituciones relacionadas. El Propietario interesado además, responderá por los daños y perjuicios que ocasione con motivo de los trabajos de modificación y para asegurar su responsabilidad deberá contratar un seguro, constar daños a terceros, antes de comenzar dichos trabajos, por el monto que determine el Administrador o la Comisión. En caso de incumplir con lo anterior, el condómino responsable será acreedor de una sanción con multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones.

**ARTICULO CUARENTA Y SIETE: De las construcciones, modificaciones y reparaciones:**

a) Todo Propietario deberá restituir cualquier daño en el pavimento, cordones de caño, jardines y aceras que ocasione al momento de realizar trabajos constructivos, debiendo dejar exactamente como estaban los elementos citados antes de iniciar la modificación o reparación, , el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. b) Los Propietarios no podrán cambiar o modificar las fachadas de las construcciones, accesos y áreas de circulación, que han sido aprobadas, ni decorar los exteriores de las diferentes edificaciones de las fincas filiales, sin previa autorización de la Comisión de Construcción, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de mil dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de quinientos mil colones. c) Ningún Propietario podrá modificar o alterar las áreas comunes del Condominio, sin la previa autorización de la Comisión y de la Asamblea de Propietarios, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de quinientos dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de doscientos cincuenta mil colones. d) Todo Propietario estará obligado a reparar, cambiar, bajo su propio costo, todas aquellas cosas en su propiedad que en alguna forma, puedan causar daños o perjudicar e incomodar a otros Propietarios del Condominio. Los Propietarios tendrán un plazo de treinta días, a partir del momento en que se les comuniquen por escrito de tal obligación, para que procedan con tales trabajos; en caso que no se cumpla con dicha obligación, en el plazo establecido, el Condominio

realizará dichos trabajos y le cobrará al propietario los costos totales más un treinta por ciento. En caso de incumplir con alguna de las disposiciones anteriores, el condómino responsable será acreedor de una sanción con multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. f) En cuanto a los aires acondicionados, motobombas, tanques, calentadores de agua o cualquier otro dispositivo, deberán ubicarse en recintos en el interior de las casas o de manera que no se vean desde el exterior. En caso de incumplir con lo anterior, el condómino responsable será acreedor de una sanción con multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones.

**ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO: Obligaciones de las compañías constructoras:** a)

Registrar el nombre y número de cédula de los ingenieros que estarán a cargo de la obra y demás empleados de la compañía. Notificar de inmediato a la Administración del Condominio los cambios de personal. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. b) Reportar el horario de trabajo en la caseta de seguridad, que en todo caso deberá ser de lunes a viernes de seis de la mañana a cinco de la tarde. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. c) El personal deberá identificarse en la caseta de seguridad al ingresar al Condominio. Las listas de personal de cada compañía deberán mantenerse al día en la caseta de seguridad. Dicho personal deberá permanecer siempre en el área de trabajo, no será permitido deambular por el condominio, del mismo modo, el almuerzo y las meriendas deberán hacerlas dentro de los límites de la propiedad en remodelación, en ningún momento en las áreas de parque, otras filiales o aceras del condominio, el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones; d) Cuando ocurra el ingreso y retiro de materiales y/o maquinaria de construcción, deberá reportarse en la caseta de seguridad, el número de finca filial a la que va a entregar o retirar, así como el nombre de la compañía que construye. Es prohibido el ingreso al Condominio de camiones o vagonetas con un cubicaje mayor a doce metros. Se deja constancia que para el caso de edificaciones en proceso de construcción o remodelaciones externas, queda prohibido recibir

materiales los días sábados, domingos y feriados, tanto, el Administrador, como, el oficial de seguridad que esté en la casetilla de acceso al condominio están autorizados para no permitir el ingreso de los materiales. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. e) Los materiales de construcción y desechos deberán ser almacenados dentro de la propiedad respectiva, no será permitido la invasión a propiedades vecinas o zonas comunes aun cuando estas áreas no estén desarrolladas o construidas. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. f) Es responsabilidad exclusiva del propietario botar los sobrantes de la construcción con la frecuencia necesaria y donde corresponda fuera del Condominio para nunca comprometer la limpieza y presentación del mismo. Asimismo, deberá garantizar que los restos de materiales no se dirijan a las alcantarillas o las obstruyan; toda mezcla de materiales deberá de ser preparada en bateas apropiadas para ello, dentro de los límites de la propiedad y jamás en la calle, aceras, áreas comunes o propiedad privativa de otro Condómino. Igualmente, no se permitirá por ningún motivo la acumulación de materiales en ninguna propiedad o área común. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. g) Los vehículos que abastezcan materiales deberán de reportarse a la caseta de seguridad y realizar el abastecimiento en el horario autorizado, siendo responsables por cualquier daño o suciedad que se cause en el Condominio. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. h) El ingreso de vagonetas para dejar o retirar materiales se permitirá a partir de las siete horas. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente una de estas situaciones. i) Queda

expresamente prohibido que los trabajadores permanezcan o circulen sin camisa. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones. Si hay reincidencia, la multa aumentará en veinte dólares, cada vez que se presente esta situación. **ARTICULO CUARENTA Y NUEVE: Tapias y verjas de las divisiones perimetrales:** a) En el lindero frontal, así como dentro del área que constituye el retiro frontal de cada lote es prohibido establecer divisiones o efectuar construcciones de ninguna especie. El antejardín de cada lote constituye área privativa no construible de uso restringido. b) En los linderos laterales se permitirán divisiones naturales entre las fincas filiales. Todas las divisiones naturales consistentes en setos o enramadas en ningún caso podrán ser superiores a dos metros de altura, aquellas divisiones que se realicen en materiales como malla, madera o hierro forjado podrán tener una altura máxima de un metro cincuenta centímetros, esto a partir del retiro frontal. c) Se permitirá la construcción de divisiones perimetrales construidas en bloques de concreto con repello fino y/o divisiones perimetrales con materiales prefabricados diseñados específicamente para tapias perimetrales, con un máximo de dos metros de altura. La pintura de los cerramientos deberá ser de colores tierra o blanco, la gama de colores se suministrará en el momento adecuado, y estará a la disposición de cualquier propietario. Cualquier cerramiento distinto a setos naturales deberá ser aprobado previamente por la administración. d) Ningún Propietario podrá por ningún motivo modificar la tapia y malla existentes que delimitan el Condominio. e) La malla no podrá tener en la parte superior alambre espadín o algún tipo de protección eléctrica expuesta. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, por mes, hasta que se corrija la situación. Tapias del perímetro exterior de la finca madre: a) Por ningún motivo se podrá variar, alterar o modificar las tapias y mallas construidas en todo el perímetro de la finca matriz. b) Cada finca filial deberá darle mantenimiento a la proporción de esta tapia y verja que se encuentra en su colindancia posterior o lateral. La Administración se reserva el derecho de modificar el diseño y/o materiales escogidos por el Propietario, para hacer los cerramientos. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, por mes, hasta que se corrija la situación. **ARTICULO CINCUENTA:** Aires acondicionados, tanques de agua, paneles solares y otros, Se

deberá disponer de lugares apropiados para ubicar los sistemas A/C, tanques de agua fría, tanques de agua caliente, calentadores, bombas, entre otros, de manera que queden ocultos y protegidos por parapetos, bodegas y cubiertas. Además, si se utilizan sistemas de energía solar, sólo los paneles podrán estar a la vista directamente sobre los techos, sin estructuras de por medio para evitar que éstos se conviertan en un volumen en el techo; el resto de los elementos deberán estar ocultos a la vista desde zonas comunes, calles y otras fincas filiales privativas; las antenas de televisión satelital deberán de ocultarse en la parte posterior de la construcción. El incumplimiento de alguna de estas disposiciones será sancionado con una multa de Cien dólares o su equivalente en colones, pagaderos con un mínimo de cincuenta mil colones, por mes, hasta que se corrija la situación.

**ARTICULO CINCUENTA Y UNO: DE LA ADMINISTRACIÓN Y MANEJO DEL ACUEDUCTO:** El condominio contará con su propio sistema de extracción y distribución de agua potable, el cual consta de un pozo de extracción de agua, así como tanques de almacenamiento subterráneos, sistema de purificación y filtración, así como bombas electromecánicas para la distribución de agua potable a las ciento cincuenta y un filiales y las áreas comunes del condominio. Adicionalmente, se cuenta con una planta de generación eléctrica capaz de asegurar el suministro de agua en casos de corte del servicio de eléctrico.

**ARTICULO CINCUENTA Y DOS: De la administración y mantenimiento,** es responsabilidad de la administración del condominio asegurar el correcto funcionamiento y mantenimiento preventivo de los componentes que conforman el acueducto del condominio, asegurando incluir dentro del presupuesto anual de operación todos los mantenimientos preventivos recomendados por los fabricantes. Los mantenimientos requeridos deberán ser ejecutados según un cronograma anual establecido y serán llevados a cabo por empresas con la especialización necesaria en el campo pertinente.

**ARTICULO CINCUENTA Y TRES: Contenido económico para la operación y mantenimiento del acueducto,** todos los mantenimientos requeridos para el adecuado funcionamiento del acueducto y las inversiones requeridas para que el mismo opere a lo largo del tiempo en óptimas condiciones serán cubiertos por medio del cobro mensual a cada finca filial por el consumo de agua realizado. Eventualmente, de ser necesarias inversiones extraordinarias que no sean posibles de cubrir a partir de los cobros mensuales por consumo, se podrá evaluar una cuota extraordinaria, la cual deberá ser aprobada en asamblea de propietarios.

**ARTÍCULO CINCUENTA Y CUARTO: Costo del servicio de agua potable,** mes a mes el administrador

será responsable de coordinar la lectura de consumo de agua para cada filial, y a partir de los consumos individuales se procederá al cálculo del costo del servicio para cada filial, esto a partir de las tarifas residenciales aprobadas y vigentes definidas por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. La factura interna por el servicio de agua será entregada de manera electrónica a la cuenta de correo electrónico registrado; cada propietario tendrá 10 días hábiles para realizar y reportar el pago a la cuenta del condominio. **ARTICULO CINCUENTA Y CINCO: Multas aplicables**, después de la fecha de vencimiento de cada factura interna, la administración procederá a cobrar un recargo del veinte por ciento del monto adeudado en el próximo recibo por el servicio de agua. Tras dos meses de cobro consecutivos sin ser cancelados, la administración procederá a suspender el servicio de agua potable, el cual será re-habilitado una vez se pague el monto adeudado más diez dólares (considerando un mínimo de cinco mil colones) correspondientes a los costos de desconexión y conexión. Cualquier filial que se encuentre con pendientes de pago por concepto del servicio de agua potable no podrá ejercer su derecho al voto en asambleas de propietarios y no podrá reservar el rancho para actividades privadas. **ARTICULO CINCUENTA Y SEIS. INTERPRETACION DEL REGLAMENTO.** Especialmente la Asamblea de Condóminos será la única responsable de la interpretación de este Reglamento y tal interpretación será vinculante para los condóminos, arrendatarios, personal administrativo y visitantes del Condominio. La interpretación de la Asamblea de Condóminos tendrá como referencia la opinión del o los asesores legales del Condominio y la de cualquier otro profesional que la Asamblea de Condóminos solicite. La falta de validez o eficacia de alguna, o algunas, de las estipulaciones de este Reglamento, no acarreará la falta de validez o eficacia de las restantes estipulaciones del mismo. En general, el presente Reglamento será interpretado y ejecutado de conformidad con las disposiciones de las leyes de Costa Rica, a las que igualmente se debe concurrir respecto a todo conflicto, controversia, diferencia o disputa con relación al mismo. **ARTICULO CINCUENTA Y SIETE. DE LAS SANCIONES:** En caso de violación al presente Reglamento interno, la Ley y/o su Reglamento, se notificará inicialmente al supuesto infractor con el objeto de que dentro de tercer día hábil, exponga sus razones de descargo y presente sus pruebas en defensa de su proceder y el administrador dentro de cinco días hábiles, dictará la resolución final, tomando en cuenta la gravedad de la falta y en su caso procederá a imponer las siguientes sanciones: a) Prevención por escrito y b) Sanción o multa, ésta última nunca

mayor a la suma de quinientos dólares y c) Obligación de desalojo por parte del condómino infractor, todo de conformidad con las disposiciones del artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Cuando el propietario cometiere faltas graves o fuere infractor de las disposiciones que regulan el régimen de propiedad del condominio regida por el Reglamento, el Administrador podrá conforme lo establece la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, tomar las medidas del caso, que inclusive podrá llegar a la exclusión del goce directo de la finca filial por parte del propietario, obligándolo al desalojo y poniendo la propiedad en arrendamiento o fideicomiso, en tanto le siga perteneciendo. Cuando el propietario no habite, utilice ni ocupe el inmueble, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones contempladas por Ley, sin perjuicio a la responsabilidad civil solidaria del propietario. El administrador del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos.

**ARTÍCULO CINCUENTA Y OCHO: Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio:**

El Régimen de Propiedad en Condominio, podrá extinguirse de acuerdo al valor total de los condóminos en Asamblea General mediante votación unánime de todos los propietarios de fincas filiales del Condominio.

**ARTÍCULO CINCUENTA Y NUEVE. Comunicaciones:** Las comunicaciones que resulte necesario hacer a los condóminos, la podrá hacer la Administración del condominio, por cualquiera de los siguientes medios: a) Mediante simple nota escrita entregada en la residencia del condómino, y con cualquier persona capaz y mayor de edad que resida o se encuentre laborando en dicho domicilio; si por alguna razón la residencia está desocupada, es obligación del condómino dejar una persona encargada e informarle al administrador sobre dicha situación; b) Mediante simple nota escrita entregada por cualesquiera de los oficiales de seguridad o funcionarios de la administración del condominio al condómino; c) Por anuncio público en la respectiva pizarra de información, con que cuente el Condominio; d) Por cualquier medio electrónico o cualquier otro medio de similar naturaleza que se cree en el futuro y que suministre el condómino, bajo su plena y total responsabilidad.

**ARTÍCULO SESENTA:** En todo lo no especificado en el presente Reglamento, se aplicará lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número siete mil novecientos treinta y tres, y sus reformas, su Reglamento y las leyes conexas.