

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN O REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO HORIZONTAL INDUSTRIAL OFI-BODEGAS MILANO.

MILANO. El cumplimiento a lo establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, por este acto y por este instrumento se constituye el **REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN O REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO HORIZONTAL OFI-BODEGAS MILANO**, el cual regulará las relaciones de los condóminos propietarios, así como los derechos y obligaciones de los mismos, de conformidad con los siguientes términos, disposiciones y estipulaciones. **DEFINICIONES:** Por las palabras siguientes se entenderá para todos los efectos de este Reglamento sus respectivas definiciones, a saber. **ADMINISTRADOR:** Las personas físicas o jurídicas nombrada para ejercer la administración del Condominio, conforme el procedimiento descrito en este Reglamento y con las facultades que le confiere este Reglamento. **ÁREAS O ELEMENTOS COMUNES:** Como áreas comunes deberán entenderse todas aquellas zonas destinadas para el uso y disfrute común, dentro de las cuales pueden mencionarse las siguientes, sin pretender ser una lista taxativa: áreas verdes, calles, accesos, además de aquellas que se señalen como tales en la Ley y en todos los casos que estén indicados como áreas comunes en los planos de distribución aprobados y la escritura de constitución del Condominio. **ÁREA COMÚN DE USO RESTRINGIDO:** Serán aquellas áreas comunes que éste reglamento determine o que la Asamblea de Condóminos determine por votación de las dos terceras del valor total del Condominio, que deben ser utilizadas únicamente por uno por uno o varios condóminos específicos, debido a sus necesidades dentro del Condominio, por la ubicación del área común o por cualquier circunstancia que a juicio de la Asamblea de Condóminos justifique que se restrinja el uso y disfrute de un área común a uno o varios condóminos específicos, ya sea por su solicitud expresa a la Asamblea o porque la Asamblea así lo determine. Son áreas comunes de uso restringido los estacionamientos comunes que se ubican en la fachada principal de cada filial. El derecho uso será perpetuo y corresponderá directamente a la filial o filiales asignadas, de tal forma que únicamente por acuerdo unánime del valor del condominio se podrá modificar o dar terminado el derecho de la filial o filiales que tengan el derecho exclusivo de uso del espacio asignado. En caso de los estacionamientos para discapacitados, el Administrador tendrá facultades de asignar el usuario temporal de los mismos, cuando por razones de discapacidades de un condómino o usuario así se requiera. **CONDOMINIO: EL CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL OFI-BODEGAS MILANO.**

CONDÓMINOS: Son las personas físicas o jurídicas, establecidas o no en el Condominio, que tienen título de propiedad de las fincas filiales del Condominio.

CUOTA DE MANTENIMIENTO ORDINARIA O EXTRAORDINARIA: La parte proporcional de los gastos comunes que los condóminos están obligados a cancelar y que serán fijadas de conformidad con el porcentaje de valor de cada finca filial. **FINCA FILIAL:** Cada uno de las bodegas y oficinas que conforman el

Condominio debidamente identificadas por un número, todas las cuales constituyen las áreas privativas del Condominio. **GASTOS COMUNES:** Se entenderán por gastos comunes aquellos que se refieren a la operación, administración, seguridad, mantenimiento, impuestos, las primas de los seguros del Condominio y las cuotas de mantenimiento Ordinaria y Extraordinarias del Condominio que le correspondan al Condominio, a los que los condóminos están obligados a Contribuir en forma proporcional al porcentaje de valor con respecto al valor total del Condominio, sea al porcentaje de valor, salvo las excepciones que establezca este reglamento. Se considerarán gastos comunes también aquellos que señale la Asamblea de Condóminos por recomendación de la Administración del Condominio en cumplimiento de sus obligaciones y aquellos necesarios para el buen funcionamiento y operación del condominio. **LEY:** Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley Número siete mil novecientos treinta y tres, del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, y sus reformas.

PERSONAL ADMINISTRATIVO DE SERVICIO: Persona física en general que prestan sus servicios directa o indirectamente al Administrador del Condominio.

PROPIEDAD DEL CONDOMINIO: Se entiende toda el área descrita en la escritura de constitución del condominio, mediante la cual se afecta dicha área al Régimen de Propiedad en Condominio, con las mejoras y derechos que le corresponden y demás bienes muebles y/o inmuebles que adquiere el condominio.

PROVEEDOR DE SERVICIOS: La persona física o jurídica que el Administrador del Condominio estará facultando a contratar para que provea de los servicios de uso y/o disfrute común que los condóminos pagan a través de su cuota de mantenimiento. **REGLAMENTO:** El Reglamento de Condominio y Administración del “**CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL OFI.BODEGAS MILANO**” vigente. **TRABAJADORES:** Personas físicas en general que habitualmente prestan sus servicios personales a los condóminos o a las empresas que operan en las fincas filiales, arrendatarios, ocupantes o poseedores dentro del Condominio. **VISITANTES:** Son las personas que visitan el Condominio por cualquier concepto, ya sean invitados por el Administrador o por los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, o cualquier título, o aquellas personas que realizan para ellos labores de reparación, mantenimiento, construcción, limpieza, proveeduría o simplemente visita, con excepción del personal administrativo.

PROVEEDORES: Toda persona física o jurídica que ingrese o no al Condominio para brindar un servicio o suplir materiales, equipos u otro de cualquier tipo, sea a una finca filial particular o a las áreas comunes del Condominio. **SEGURO:** Es el seguro de terremotos, rayos e incendios y demás que exija la LEY y que deberán cubrir todo el condominio. **CAPITULO PRIMERO. ALCANCES Y VIGENCIA.**

ARTICULO PRIMERO: OBLIGACION GENERAL. Las disposiciones del presente Reglamento de Condominio y Administración del “**CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL OFI-BODEGAS MILANO**”, se formula en cumplimiento de lo preceptuado en LA LEY y regulará las materias siguientes: a) Las cosas privativas y comunes del Condominio, su uso y conservación. b) Los

derechos y obligaciones de los condóminos, contribución a los gastos comunes y de administración. c) La Asamblea de Condóminos. d) La administración del condominio. e) Las reglas que permiten reunir o dividir las fincas filiales. f) El procedimiento para multas y sanciones. g) Disposiciones generales y transitorias. Este reglamento de Condominio y Administración es de acatamiento obligatorio para todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título derivado de la propiedad en condominio, así como para los visitantes, proveedores y trabajadores en lo que les resulte aplicable. De igual manera será de acatamiento obligatorio para los sucesores de esos derechos o derechohabientes a cualquier título, arrendatarios o subarrendatarios, así como para toda persona, sea física o jurídica, que por contrato privado o resolución judicial, adquiere la propiedad, la posesión, el uso y goce sobre cualquiera de las fincas filiales resultantes del Condominio, el cual se rige por las disposiciones legales así como por los términos y condiciones de la escritura de constitución del condominio. **ARTICULO SEGUNDO: INDEROGABILIDAD:** De existir contratos privados de reserva que de alguna forma modifique, altere, o derogue al régimen jurídico establecido por la Ley y este Reglamento, se reputará nulo para todos los efectos carecerá de validez frente a los condóminos del condominio y frete a los terceros, así como cualquier estipulación del Reglamento de Condominio y Administración de Condominio que modifique, altere o derogue las estipulaciones del Reglamento de Condominio y Administración del Condominio. **ARTÍCULO TERCERO: MODIFICACIONES AL REGLAMENTO.** El presente reglamento quedará debidamente aprobado y en vigencia al momento de la inscripción en el Registro Público. De conformidad con el artículo veintisiete, inciso; a) punto cinco, de la Ley, cualquier reforma de este Reglamento, así como la emisión de un nuevo texto corresponderá únicamente, y de forma exclusiva, a la Asamblea de Condóminos, mediante decisión unánime de todos los propietarios del Condominio, de tal forma que si dicho requisito de unanimidad que establece la Ley de modificación, se entenderá que se requerirá la mayoría que establezca la Ley o mayoría de las dos terceras partes del valor presente en asamblea, en caso de que tal la mayoría deba ser indicada en el Reglamento Interno. Según lo anterior, cualquier reforma o la redacción de un nuevo Reglamento, deberá transcribirse en el libro de actas de asamblea de condóminos y constar en la escritura pública, e inscribirse en el Registro Público si fuere posible ejecutar dicho trámite. **CAPITULO SEGUNDO. BIENES PRIVATIVOS Y BIENES COMUNES.**

ARTICULO CUARTO: A) BIENES PRIVATIVOS. Este Condominio consta de treinta y ocho fincas filiales que se describen como bodegas y oficinas según se describen en la escritura de constitución del condominio y que conforman el área privada del Condominio. Cada una de las filiales se ha identificado por medio de un número, según se indica en el plano constructivo correspondiente, así como en la escritura constitutiva. Los condóminos adquieren junto con la finca filial o bien privativo, el derecho de utilizar los elementos comunes del condominio, según se han definido en la Ley y en este Reglamento, salvo las excepciones que

establezca el presente reglamento y/o la Asambleas de Condóminos además de aquellos derechos y obligaciones que reconoce e impone el presente Reglamento. De tal manera que cada uno de los condóminos ostentan y derivan del derecho que tienen sobre la finca filial entendida como él área privativa, el derecho de disfrute de todo lo que sea definido de uso común del Condominio y necesario para su existencia y conservación, salvo las excepciones que establezca el presente reglamento y/o futuras Asamblea de Condóminos. b) **DESTINOS DE LAS FINCAS FILIALES.** Las fincas filiales serán destinadas exclusivamente para bodegas y oficinas según se describe en la escritura de constitución de este condominio. **ARTICULO QUINTO: BIENES COMUNES.** Se entenderá como bienes comunes las obras civiles de infraestructura, tales como: cuarto para depósito de basura, accesos vehiculares y calles internas, sistema de alcantarillado pluvial, sistema de alcantarillado sanitario, sistema de agua potable red de distribución eléctrica e iluminación exterior, zonas verdes y demás obras establecidas en el articulo diez de la Ley. Expresamente el Condominio otorga derecho de paso por las áreas comunes a favor de todas las entidades gubernamentales y locales, rectoras y reguladoras de los servicios públicos básicos para dar servicio a los condóminos tales como la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, el Instituto Costarricense de Electricidad ICE, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado A y A, Radiografía Costarricense S. A. (RACSA), cualquier otra empresa de info-comunicaciones o servicios generales del Condominio sea pública, que hayan sido previamente o en el futuro sean aprobadas y contratadas por el Administrador o por la Asamblea de Condóminos, para que realicen los trabajos y/o brinden los servicios que sean necesarios para el funcionamiento y operación del Condominio y la expresión y mantenimiento de las áreas comunes, para poder brindar algunos de los servicios indicados podrá ser necesario, hacer la entrega formal, donación, cesión o traspaso de las obras o redes respectivas a las instituciones pertinentes y/o generar las servidumbres respectivas por lo que el Administrador tendrá poder especial para realizar dichas entregas, donaciones, cesiones, traspaso y/o otorgar dichas servidumbres en caso de que sean necesarios y el desarrollador no las haya hecho previamente. Así mismo y de conformidad con el articulo diez, de la Ley, serán bienes comunes aquellos que como tales califique la Asamblea de Condóminos, aunque no lo sean por su naturaleza, pero que corresponda a principios de necesidad, seguridad, salubridad, acceso. Conveniencia, ornato y/o conservación para el Condominio. **ARTICULO SEXTO: RELACIÓN ENTRE BIENES PRIVATIVOS Y BIENES COMUNES.** Ningún condómino podrá limitado a su uso y goce racionales de las cosas comunes, salvo las excepciones que establezca este reglamento, ni podrá alegar que tiene derecho mayor al disfrute de esas cosas, en virtud de qué si coeficiente de copropiedad en el área común supere el de otros condóminos, de conformidad de que su coeficiente de copropiedad en el área común supere el de otros condóminos, de conformidad con lo que establece la Ley. Los derechos de cada condómino en las cosas comunes no podrán enajenarse de la finca filial y, en

consecuencia, inseparables de la misma. La responsabilidad pecuniaria del condómino sobre los bienes comunes se determinará con respecto al coeficiente de propiedad en el área privativas que represente su finca filial con relación a la medida total del Condominio, salvo para las cuotas de mantenimiento que la responsabilidad será determinada según lo específica el presente reglamento, y la renuncia al uso y goce de las cosas comunes , ya sea expresa o tácita, no releva al condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación y reconstrucción de dichos bienes, o bien, al pago de las cuotas de mantenimiento, salvo las excepciones que establezca este reglamento así como de ninguna obligación derivada del Régimen de Propiedad en Condominio, sea que las responsabilidades de los condóminos en cuanto a los bienes comunes son irrenunciables. Los bienes comunes de uso y disfrute, podrá ser objeto de arrendamiento, previo acuerdo de la Asamblea de Condóminos en votación que represente al menos dos terceras partes del valor total del Condominio o bien cuando el presente reglamento lo autoriza expresamente al Administrador.

ARTICULO SÉPTIMO: USO DE LOS BIENES COMUNES. Los condóminos 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 utilice 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 inquilinos, empleados, dependientes, proveedores o visitantes y será responsable de sufragar los costos incurridos en su reparación, a falta de lo cual se le aplicará las sanciones de conformidad con el reglamento interno vigente, no obstante el Condómino será responsable ante el Condominio de cancelar los daños y perjuicios causados. Asimismo, deberán todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes, o poseedores a cualquier título, de abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impide o haga menos eficaz la operación o el aprovechamiento de las áreas comunes. **ARTICULO OCTAVO:**

MEJORAS DE LOS BIENES COMUNES Y OBRAS DE MANTENIMIENTO. De conformidad con el artículo treinta de la Ley, corresponde al Administrador que nombre la Asamblea de Condóminos del Condominio, el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, la atención y la operación de las instalaciones y los servicios generales, así como todos los actos de conservación del Condominio. Asimismo, la asamblea de Condóminos podrá girar la Administración las directrices correspondientes para el cargo, y en particular sobre sobre el cuidado de los bienes comunes. Las mejoras en los bienes comunes serán aprobados en Asamblea de Condóminos de conformidad con el artículo catorce de la Ley, de la siguiente manera: a) Las mejoras necesarias serán aprobadas por los votos de los condóminos que representen la mayoría simple valor del Condominio, y; b) Las mejoras útiles por los votos de los condóminos que representen las dos terceras partes del valor del Condominio. Los condóminos, arrendatarios, ocupantes o

poseedores, a cualquier título, están obligados a permitir y soportar las molestias ocasionadas por trabajos de mantenimiento de las áreas comunes y privadas. En consecuencia, el acceso y el paso de las personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar dichas obras, será permitido en todas las áreas del Condominio que se encuentren involucradas a las obras de mantenimiento. El administrador por su parte, tomará las medidas pertinentes, a efecto de que la ejecución de los trabajos de mantenimiento cause la menor molestia o daño. **CAPITULO TERCERO.**
ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

ARTICULO NOVENO. DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS, REUNIONES, CONVOCATORIAS Y QUÓRUM. La Asamblea de Condóminos es el Órgano Supremo del Condominio y por consiguiente su órgano de gobierno y sus decisiones son vinculantes para todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, por cualquier título, de finca filiales u otras áreas del Condominio. Las Asamblea está constituida por todos los condóminos, sea las personas físicas o jurídicas que ostentan título de propiedad sobre las fincas filiales del Condominio. Las reuniones de la Asamblea de Condóminos deberán celebrarse ordinariamente de conformidad con la Ley y este Reglamento al menos una vez al año, en el segundo trimestre de cada año, y extraordinariamente cuando así lo convoque el número de condóminos que represente un tercio del valor total del Condominio o el Administrador en ejercicio de sus facultades, de conformidad con el artículo veinticinco de la Ley, o bien, cuando se haya establecido de esta manera en una asamblea anterior. El quórum para considerar la asamblea como reunida en Primera Convocatoria, estará formado por los condóminos que representen un mínimo de dos terceras partes del valor total del Condominio, y por cualquier número de condóminos asistentes para la Segunda Convocatoria. Las convocatorias se efectuarán con al menos diez días hábiles de antelación a la fecha de celebración de la Asamblea, sin tomar en consideración el día de la publicación, ni el día señalado para dicha reunión en el cómputo de dicho plazo. Todas las convocatorias deberán hacerse mediante la publicación en un diario de circulación nacional. Las convocatorias deberán señalar la agenda del día con puntos específicos a resolver, sin que se permita el señalamiento de asuntos varios, el lugar, la fecha, y la hora señalada para la primera y segunda convocatoria. La inobservancia de cualquier de los requisitos antes indicados acarrearía la nulidad de la asamblea que se celebre. Las asambleas del Condominio serán dirigidas por el administrador, quien será el Presidente de la Asamblea, salvo que la asamblea debidamente constituida acuerde otra cosa mediante votación de mayoría simple de los presentes y cualquiera de los presentes será nombrado como Secretario, para transcribir el Acta de la Asamblea. **ARTICULO DÉCIMO: COMPETENCIA Y VOTACIONES CALIFICADAS DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.** Es competencia de la Asamblea de Condóminos la resolución sobre asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las facultades y obligaciones que más adelante se

señalan para el Administrador. La Asamblea Ordinaria deberá conocer el informe del Administrador y sus cuentas, aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la manera de aportar los fondos para cubrir dicho presupuesto. No obstante lo anterior, si por alguna razón no es posible celebrar la asamblea Ordinaria para la aprobación de presupuesto, o no se logrará la votación necesaria para la aprobación de presupuesto en dicha Asamblea, el presupuesto vigente quedará prorrogado automáticamente por un nuevo período e incrementando automáticamente en un tres por ciento, pudiendo el administrador variar s u mejor criterio la composición de gastos dentro del presupuesto, hasta que una nueva Asamblea logre la aprobación de un nuevo presupuesto. Son de conocimiento exclusivo de la Asamblea de Condóminos, y requieren aprobación unánime de todos los propietarios, además de lo que establece este reglamento, los siguientes acuerdos: 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 condominio en su totalidad, o vender acciones de sociedades que pertenezcan al Condominio. e) Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración. Se requiere el acuerdo de un mínimo de votos que representen al menos dos terceras partes del total del valor del condominio para tomar las siguientes resoluciones: a) Variar el destino especial de una finca filial. b) Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguna de los propietarios para que efectúe estos trabajos. c) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o en cualquier forma disponer acerca del modo y tanto en que puedan ser aprovechados. d) Autorizar el arrendamiento de cosas comunes. e) Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio. f) Determinar el monto de los seguros que deberá tomarse para la protección del Condominio, solamente cuando se decida asegurar los bienes inmuebles por un monto distinto al valor real de reposición, de conformidad con el artículo diecinueve, inciso b) de la Ley. En todos los casos anteriores, cuando un solo propietario representa 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 para tomar los acuerdos dichos. Los demás acuerdos, salvo que este reglamento textualmente establezca algo diferente se tomarán por mayoría simple de los votos presente en la Asamblea. La Asamblea podrá delegar atribuciones siempre y cuando dicho acto no vaya contra la Ley o el presente Reglamento. Todo cómputo de votos en las Asambleas de Condóminos se hará por el porcentaje de valor de cada finca filial, o sea que el voto de cada finca filial valdrá y se sumará de conformidad con su porcentaje de valor de la finca filial con relación al valor total del Condominio, que se ha especificado en la descripción de las fincas filiales inscritas del Condominio. **ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: REPRESENTACIÓN EN LAS ASAMBLEAS.** Los condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas

mediante un apoderado generalísimo, debidamente acreditado mediante certificación notarial de personería vigente, o bien mediante carta poder otorgar a cualquier persona, condómino o no, que deberá presentar el apoderado en original y debidamente autenticando por un abogado. Asimismo, en el caso de que la misma finca filial pertenezca a más de un propietario, o si en ella se hubiesen constituido derechos reales de usufructo o simple posesión, tanto los copropietarios como los titulares de dichos derechos reales y el nudo propietario, deberán estar representados por una sola persona en las Asambleas para producir una única votación por la finca filial, de conformidad con las disposiciones de Ley de a quién corresponda el voto, o por decisión de las partes correspondientes cuando procediere, en cuyo caso se aportará la respectiva carta poder autenticando por Notario Público. **ARTICULO DECIMO SEGUNDO:**

LIBROS DEL CONDOMINIO. Los acuerdos de Asamblea se consignarán en un Libro de Actas de Asamblea que llevará para tal efecto el Condominio, debidamente legalizado por la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público, de conformidad con el artículo veintiocho de la Ley. Las Actas serán firmadas por el Administrador y por el Presidente y Secretario de las asambleas serán desempeñados tal y como se estableció en el Artículo Noveno anterior. Así mismo el Administrador llevará los resultantes libros que al efecto lleve el condominio que sean necesarios para el orden, control y reporte de la administración del Condominio, los cuales deberán estar igualmente legalizados por dicha dependencia. **ARTICULO DECIMO TERCERO: DEL ADMINISTRADOR, NOMBRAMIENTO, HONORARIOS, REMOCIÓN,**

RENUNCIA Y SUSTITUCIÓN. La Administración del Condominio estará a cargo de un Administrador, quien tendrá respecto al Condominio y los bienes comunes facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil limitado a que para vender, hipotecar o comprometer económicamente total o parcialmente al condominio deberá contar con la aprobación de la Asamblea de Condóminos, salvo para la adquisición, venta, suscripción y finiquito o leasing de equipos y demás bienes muebles del condominio, pudiendo sustituir su poder o en parte, revocar nombramiento y hacer otros de nuevo. El Administrador durará en su cargo para el primer periodo de por TRES AÑOS a partir de la fecha de su nombramiento en Asamblea de Condóminos. Una vez vencido este plazo o bien caso de sustituirse el administrador antes del vencimiento del periodo de su nombramiento, el plazo de vigencia de los nombramientos del administrador será un año a partir de su nombramiento, pudiendo ser reelecto por periodos de un AÑO cada uno. En caso de elegirse como administrador una persona jurídica, esta se encargará de designar a la persona física o jurídica que ejercerá en su nombre y representación las funciones correspondientes. El Administrador devengará un honorario mensual que le fijará la Asamblea de Condóminos que lo elija, el cual será revisado una vez al año, dentro del mismo presupuesto anual a aprobar. El administrador podrá ser sustituto o removido de su cargo por la asamblea de condóminos, cuando no

cumple con las obligaciones que establece este reglamento o cuando así lo decida la asamblea con la votación que represente por lo menos las dos terceras partes del porcentaje de valor presente en asamblea. El Administrador podrá, en cualquier momento y por cualquier razón, renunciar a su cargo sin responsabilidades por ello. El Administrador previamente a ser efectiva su renuncia, deberá convocar a una asamblea extraordinaria de condóminos a la brevedad para que se nombre su sustituto, de tal forma que su renuncia quedara firme quince días después de la celebración de la Asamblea, aunque en dicha Asamblea no se logre el quórum necesario o no se logre nombrar a el sustituto, fecha hasta la cual el Administrador se desempeñará normalmente en el cargo. Si en dicha Asamblea se nombra al sustituto del Administrador, el plazo que corra entre el nombramiento del Administrador sustituto y la fecha en que se hace efectiva la renuncia del Administrador, será aprovechado por ambos para que el Administrador sustituto se informe de todos los asuntos del Condominio y las labores actuales del Administrador, así como de las obligaciones y derechos que le confiere su cargo. La sustitución del Administrador, así como el nombramiento de uno nuevo, en virtud de vencimiento de plazo para el ejercicio del cargo, se inscribirá en el Registro Público en forma inmediata a la fecha en que empiezan a regir el nuevo nombramiento. **ARTICULO DECIMO CUARTO: ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.** De conformidad con el artículo treinta de la Ley correspondientes al Administrador del Condominio: a) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, dotando al Condominio de un cuerpo de vigilancia que garantice un alto grado de seguridad de bienes y personas dentro de este, de acuerdo a la disponibilidad de presupuesto del condominio, y que vele porque se cumplan las disposiciones sobre ingreso, permanencia y salida de personas, vehículos y bienes de conformidad con lo que establece este Reglamento y hasta donde el presupuesto lo permita. b) La atención, mantenimiento y operación de las instalaciones y los servicios generales o comunes del Condominio, entre los que se cuentan sin que sean limitados: el mantenimiento y conservación de las áreas verdes, los accesos vehiculares y peatonales, aceras escaleras, conductos, depósitos de basura, áreas verdes, jardinería de áreas comunes y obras civiles para servicios comunes, así como el mantenimiento de la red de alumbrado público de las áreas comunes. c) El administrador autorizará la entrada al Condominio de todas las entidades gubernamentales y locales rectoras y reguladoras de los servicios públicos o privados básicos, de servicios generales previamente o que posteriormente sean contratados por el Condominio, así como de las empresas públicas o privadas de infocomunicaciones, proveedores de televisión por cable, Internet, recolección de basura y otros, que le den servicios al condominio. d) Todos los actos de administración y conservación del Condominio, con excepción del mantenimiento del área privativa de las fincas filiales. El mantenimiento de las áreas y bienes comunes del Condominio, calles y accesos generales y comunes, así como zonas verdes y jardinería en el área común y estacionamientos será responsabilidad de la Administración. f) La ejecución de los

acuerdos de Asamblea de Condóminos, siempre y cuando los mismos estén dentro de su competencia. g) 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 la Ley, el Reglamento vigente del condominio, las restantes normas internas del Condominio establecidas por la Asamblea de Condóminos o el administrador según sus facultades que le confiese el presente reglamento, a las que deben sujetarse los condóminos, o que disturbe o altere la convivencia normal de todos los condóminos. h) Ingresar a las fincas filiales o áreas comunes de uso restringido para dar mantenimiento o a realizar trabajos urgentes por estar causando daños o molestias a los vecinos o área comunes. i) Exigir el cumplimiento a los condóminos de sus obligaciones conforme este Reglamento, la Ley, los acuerdos de Asamblea y las disposiciones del Administrador según sus facultades que le confiere el presente reglamento, velar por la protección de sus derechos, imponer las multas, sanciones y acciones judiciales y/o extrajudiciales respectivas con motivo de su incumplimiento y en nombre del Condominio, y hacer las notificaciones y gestiones respectivas a los condóminos para el respecto de todas las normas que regulan el Condominio, y efectuar la prevención y desalojo de los condóminos cuando esto aplicare y por los mecanismos y procedimientos aplicables.

ARTICULO DECIMO QUINTO: OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR. Son obligaciones del Administrador:

- a) Rendir un informe anual sobre las operaciones de la administración y sus resultados, en la Asamblea Anual Ordinaria del Condominio a celebrarse en el último trimestre de cada año, y en cada asamblea que así le sea solicitado por la Asamblea de Condóminos.
- b) Presentar a la Asamblea de Condóminos el proyecto de Presupuesto Anual de la Administración y Operación del condominio y los Estados Financieros correspondientes a los resultados de su gestión, con respaldo de sus libros contables, los cuales podrán ser auditados en forma independiente a solicitud de la Asamblea y a cuentas del condominio por decisión de mayoría simple del valor de los votes presentes y por el auditor que éste designe.
- c) Dirimir los conflictos que se susciten entre los condóminos y/o residentes con relación al usos y goce de los bienes comunes del Condominio; o por incumplimiento al reglamento del condominio vigente.
- d) La recaudación de las cuotas de mantenimiento y establecimiento y manutención del fondo de reserva aprobada por la asamblea, así como la recaudación de multas, imposición de plazos de subsanación de incumplimiento de este Reglamento, gestión de las acciones judiciales pertinentes, y prevención y ejecución de desalojo a los condóminos. Le corresponde la recaudación de la multa automática diaria por el incumplimiento generado al iniciar una construcción o remodelación sin su debida autorización de inicio que corresponde de conformidad con lo establecido en el presente reglamento. A partir de la fecha en la que el Administrador tenga conocimiento del inicio de construcción, sin que medie orden de Autorización de inicio, el Administrador tendrá un plazo de tres días hábiles para modificar al Condómino la orden de

suspensión de la obra e impedimento del ingreso de sus trabajadores, así como apercibirle sobre su facultad de presentar su caso ante la Asamblea de condóminos, solicitud que deberá hacerse dentro del plazo perentorio de cinco días hábiles. e) El administrador deberá resolver de conformidad con el presente Reglamento, según el procedimiento establecido más adelante. Vencido el plazo de tres días hábiles indicados sin que el condómino presente recursos de apelación, o si el recurso de apelación que presente el condómino no prospera ante la Asamblea, el Administrador deberá cobrar sin más trámite la multa, correspondiente en forma inmediata. f) Velar porque no se perturbe en forma alguna la tranquilidad y el orden que debe imperar en el Condominio, así como adoptar las medidas correctivas que sean necesarias ante situaciones de perturbación. g) Presentar y facilitar la información disponible del Condominio a los condóminos, cuando estos así lo soliciten, no obstante, ante duda de facilitar dicha información, el Administrador podrá solicitar aprobación al respecto por parte de la Asamblea de Condóminos. f) Desempeñar toda gestión que le encomiende la Asamblea de Condóminos, o que le impongan la Ley y este Reglamento con relación a sus funciones, siempre y cuando sea de su competencia y exista presupuesto aprobado para su ejecución. j) El Administrador deberá emplear en el desempeño de su gestión el cuidado de un buen padre de familia y será responsable únicamente por falta, culpa o negligencia demostrada en la atención y manejo de la administración. En cualquier caso, el Administrador no será responsable de las perdidas, daños o perjuicios por acciones tomadas u omitidas, de conformidad con disposiciones expresas de la Asamblea de Condóminos, la Ley o este Reglamento, o por instrucciones giradas por los condóminos en forma individual cuando esto fuere posible.

ARTICULO DECIMO SEXTO:

PRCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE CONSTRUCCIONES. Cualquier obra o modificación externa a edificaciones ya construidas, cambios de pintura, elementos paisajistas y demás, serán en áreas comunes o privativas que sean visibles desde las áreas comunes del Condominio o de otras fincas filiales del Condominio o del exterior del condominio que el administrador, la asamblea de propietarios, los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título deseen realizar, deberán ser aprobadas por la asamblea de condóminos. La pintura de áreas comunes del mismo color y pintura que el se encuentre pintado, no requerirá aprobación previa, salvo si para ello se toman recursos del condómino sin estar previamente aprobados por la asamblea, estando facultado el administrador a exigir a los condóminos el pintar sus fachadas cuando por actos propios del condómino, usuarios de la filial o proveedores se mancharan las fachadas. Así mismo, cualquier obra o modificación en áreas privativas o comunes que involucren cambios electromecánicos, variaciones por mínima que sean en muros o entrepisos, así como cualquier obra o modificación en áreas comunes que se deseé hacer, deberá ser aprobada por la Asamblea de Condóminos. Será obligación del administrador velar por que cuando un condómino realice obras cuenta con las autorizaciones gubernamentales y de la Asamblea cuando a sí se

requiera, así como autorizar el horario de trabajos y el ingreso de los trabajadores. Para ello deberán presentar al Administrador lo siguiente: a) Carta del interesado de solicitud de autorización de los planos preliminares de construcción, en la que se detalle ubicación del proyecto dentro del Condominio y lugar para recibir notificaciones; b) Planos preliminares o Planos constructivos debidamente firmados por el profesional responsable, y declaración de que el proyecto cumplirá con los requisitos establecidos por el organismos públicos reguladores para el otorgamiento de los permisos respectivos de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables; c) Los planos preliminares consistentes en un juegos de planta arquitectónica general detallada por pisos, cortes verticales y horizontales del edificios, fachadas y plantas de techos, a no ser que se trate de obras menores y el administrador no lo estime necesario; y cualquier otro plan, en los casos de proyecto que involucren obras por mínimas que sean en muros y/o entrepisos, y/o cambios en los sistemas electromecánicos planos estructurales y/o electromecánicos, según requiera el Administrador; d) Plano de la finca filial en donde se construirá el proyecto, o lámina de diseño de sitio con indicación de la planta u obra a construir y aquellas existentes, e) Conexión con los servicios comunes del Condominio si son necesarios; g) Cubrir los costos y honorarios de las asesorías debidamente aprobadas por la Asamblea. En cualquiera de los requisitos indicados en los puntos a,b,c, y d, el Administrador podrá solicitar mayor información su lo considera pertinente, así como admitir menor información cuando a su criterio las obras no la ameriten; h) Cubrir los costos y honorarios de los consultores que designe el Administrador para la revisión de los planos y otros requisitos. El Administrador deberá informar el monto a cancelar en un plazo de diez días hábiles. Los honorarios deberán ser acordes con las tarifas prevalecientes en el marcado o similares a las establecidas por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. No se le dará curso a ningún tráite de aprobación de construcciones y/o remodelaciones ni empezarán a correr los plazos respectivos establecidos en el reglamento del condominio hasta tanto el interesado cancele los honorarios correspondientes al Administrador, quien se encargará de entregarlos a las partes respectivas. Una vez recibidos los documentos e información indicada, así como los montos por honorarios respectivos, corresponderá al Administrador, en plazo máximo de diez días hábiles, la revisión y admisión o no de la solicitud para iniciar el proceso de estudio y aprobación o rechazo del mismo. En casi de admitirse la misma, el Administrador tendrá la obligación de notificar en la misma fecha al condómino sobre dicha admisión. Asimismo, el Administrador podrá apercibir al condómino solicitante sobre la inadmisión de su solicitud por ausencia de información, o falta de algunos de los requisitos previos para la admisión, apercibimiento que deberá hacer dentro del plazo establecido diez días hábiles, en cuyo caso se considerará para todos los efectos que la solicitud no ha sido presentada. Transcurridos diez días hábiles desde la fecha de presentación de la solicitud al Administrador, sin que el condómino o interesado reciba por parte del Administrador de la aprobación

o no de los planos preliminares, facultará al Condómino para iniciar la construcción de las obras, sin que por ello pueda estar sujeto a la multa establecida por el Reglamento, para obras que no cuenten con la autorización de inicio por parte del Administrador. Lo anterior, siempre y cuando las obras iniciadas coincidan en un todo con los planos presentados, cumplan con la legislación aplicable y el Reglamento Administrativo del Condominio. La aprobación de los planos por parte del Administrador de Construcción deberá obtener previamente a la tramitación de los permisos de construcción por parte del condómino ante los organismos públicos reguladores. En caso de que los planos sean aprobados por el Administrador, éste deberá emitir la Autorización de inicio correspondiente, cuya eficacia en todo caso, sin excepciones alguna, estará únicamente condicionada a la presentación al Administrador de los planos constructivos aprobados por la Municipalidad respectiva. El Administrador deberá velar porque los planos aprobados por la Municipalidad se ajusten en un todo a los planos preliminares presentes para aprobación, y en caso de que no lo fueren deberá solicitarle al Administrador que ordene inmediatamente la suspensión total o parcial de las obras e imponer las multas correspondientes, pudiendo también solicitar al Administrador el que no permita el ingreso de los trabajadores a la obra. En todo caso, la responsabilidad o no de construir acorde con lo aprobado le corresponde únicamente al propietario de la Finca Filial y no al Administrador.

RECHAZO DE LA SOLICITUD: El Administrador estará facultado para rechazar razonadamente las solicitudes de aprobación de proyectos que se le presenten, cuando estos no cumplan con las disposiciones que regulan el Condominio, o, a criterio del Administrador, las obras podrían afectar negativamente o comprometer la estética, seguridad, o imagen del condominio, en cuyo caso el condómino solicitante deberá realizar las correcciones y modificaciones que procesan, y seguir el procedimiento inicial para su aprobación, o bien presentar recursos de apelación según se indica.

RECURSOS DE APELACIÓN: Toda resolución del Administrador tendrá recurso de apelación ante la Asamblea de Condóminos, el cual deberá ser interpuesto ante el mismo Administrador en un plazo perentorio de cinco días hábiles después de notificar el acuerdo al interesado por medio del Administrador. Cuando esto suceda, el Administrador deberá proceder en los siguientes seis días hábiles a convocar a la Asamblea, la cual conocerá y resolverá sobre la apelación, asamblea que deberá ser celebrada en el plazo mínimo necesario para convocar según establece este reglamento. El acuerdo de Asamblea que revoque un acuerdo del Administrador deberá ser tomado por mayoría de los condóminos presentes en la Asamblea correspondientes, salvo aquellos asuntos que de conformidad con este Reglamento requieran una mayoría superior. Incertidumbre ante definición de estética, armonía, convivencia, estilos y colores. Es frecuentes cuando se analizan obras nuevas, que salte la incertidumbre entre los condóminos solicitante y el Administrador, sobre si la obras propuesta cumple con la estética, armonía, convivencia, estilo y/o colores. Si se diera una situación de estas, corresponderá al Asamblea de Condóminos mediante aprobación de los votos que

representen más del cincuenta por ciento del valor del condominio presente en la Asamblea decir dicha incertidumbre, siguiendo el procedimiento arriba indicado.

ARTÍCULO DECIMO SEPTIMO: SANCIONES. Además de lo establecido en el artículo VEINTITRÉS de este reglamento, los condóminos que irrespeten las estipulaciones y condiciones del Reglamento en cuanto a las construcciones y los lineamientos establecidos por el Administrador al tener conocimiento de la falta procederá a imponer la multa y tomar las medidas preventivas y disciplinarias que establece este reglamento y la Ley. En caso de que las exigencias del Administrador no sean acatadas por el condómino interesado en efectuar la construcción, y que el Administrador las considere necesarias para garantizar la armonía y equilibrio de la estructura, sistema y funcionamiento en general del Condominio y de los restantes condóminos, y aplicables a la defensa del bienestar común, podrá parar la construcción el impedir el ingreso de los trabajadores a la obra, o bien elevar al conocimiento de la Asamblea de Condóminos la Construcción propuesta, los cambios exigidos y la aprobación o no de la construcción para el condómino, en cuyo caso el condómino interesado igualmente tendrá que pagar en beneficio del Condominio la multa correspondiente, en caso de que inicie la construcción sin la previa autorización de la Asamblea y el Administrador decida no detenerla momentáneamente. En caso de que se resuelva en Asamblea revocar el acuerdo del Administrador, se procederá tal y como se indica en el Artículo anterior, para el caso de Recursos de Apelación.

CAPITULO CUARTO. DISPOSICIONES FINANCIERAS DEL CONDOMINIO. ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. CUENTA BANCARIA 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 cuenta bancaria habilitada para tal efecto por la Asamblea de Condóminos a nombre del Condominio, en donde se autorizará la firma del Administrador o quien este designe para firmar cheques, retirar y depositar fondos, y realizar cualquier otra operación normal de una cuenta bancaria, excepto cerrar la cuenta y abrir otras nuevas, para lo cual se requerirá la decisión de la Asamblea por mayoría simple del valor de los presentes. Para firmar en la cuenta bancaria, también estarán autorizadas las personas que la Asamblea de Condóminos acredeite expresamente.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO: FONDO DE RESERVA LEGAL.

Los presupuestos anuales de gastos del Condominio podrán contemplar la constitución y mantenimiento de un Fondo de Reserva, mediante la retención de hasta un cinco por ciento sobre el importe efectivo hasta contemplar un máximo del treinta por ciento del presupuesto anual. El fondo de reserva legal se encontrará destinado a resolver las necesidades extraordinarias de conservación, mantenimiento, y reconstrucción del Condominio, o para suplir cualquier atraso en las recaudaciones de la cuota de mantenimiento de los titulares, lo cual deberá estar justificado por el Administrador con la comprobación de necesidades

imperativas del Condominio. cuando el fondo baje del porcentaje aquí indicado, se podrá imponer un recargo en la cuantía y forma en que lo acuerde la Asamblea de Condóminos, hasta completar la suma acordada, de forma tal que el Fondo de Reserva Legal se mantenga anualmente en un treinta por ciento del presupuesto anual del Condominio. **ARTÍCULO VIGÉSIMO: CUOTAS DE MANTENIMIENTO.**

A. CUOTAS DE MANTENIMIENTO ORDINARIAS: Los condóminos de las distintas fincas filiales del Condominio están obligados a contribuir con una cuota de mantenimiento ordinaria, salvo las excepciones que establezca este reglamento, fijada de conformidad con el porcentaje de valor de cada finca filial con relación al valor total del Condominio, para cubrir: a) Los gastos de mantenimiento, modificación y reparación de los bienes comunes del Condominio; b) El pago de primas de los seguros que cubran las obras civiles de infraestructura de las área comunes del Condominio y demás bienes comunes; c) El pago de los impuestos, tasas i contribuciones fiscales o municipales que graven áreas y cosas comunes del Condominio; f) Los gastos por concepto de administración y vigilancia; e) Los honorarios fijados para el Administrador; f) Los gastos por concepto de servicios profesionales y asesorías que se contraten para el Condominio, sean éstos legales, de contabilidad, auditoria, ingeniería, arquitectura, topografía, y cualquier otro servicio profesional que sea necesario contratar para cubrir las necesidades del Condominio; g) El pago de servicio de recolección de basura y alquiler de equipo relacionado si fuere necesario; h) En caso de que Acueductos y Alcantarillados no preste el servicio de agua potable, el condominio cuenta con la concesión de aprovechamiento de aguas número seis mil trescientos tres-P por lo que en caso de que el pozo y sistema de extracción se deba utilizar por falta de dicho servicio público, la cuota de mantenimiento y al igual que si el servicio fuera un servicio público, el consumo de agua sea de cada finca filial será determinada por un medidor individual que al efecto tiene cada finca donde se individualizará, únicamente para control de consumo, la suma consumida por la filial en el mes de cobro respectivo. La cuota de mantenimiento ordinaria, así como cualquier otra cuota o suma que apruebe la Asamblea de Condóminos deberá ser apagada por adelantada dentro de los primeros cinco días naturales de casa mes, de lo contrario sufrirá un recargo de interés del cinco por ciento mensual, cargado mes por adelantado. La cuota de mantenimiento ordinaria será fijada por la Asamblea de Condóminos en votación de mayoría simple del porcentaje de valor de los condóminos presentes en la Asamblea, como parte de la aprobación del Presupuesto Anual que presentará el Administrador, y será cobrada y administrada por el Administrador del Condominio. **B. CUOTAS DE MANTENIMIENTO EXTRAORDINARIAS:** Se fijarán por la Asamblea, por mayoría simple, las cuotas de mantenimiento extraordinarias para cubrir cualquier gasto o necesidad extraordinaria del Condominio no previa en el Presupuesto Anual aprobado, y que por su naturaleza deba pagarse con la contribución de todos los condóminos en el mismo porcentaje y excepciones establecidas para las cuotas de mantenimiento ordinarias en el punto uno anterior, todo lo cual justificará el

Administrador a la Asamblea, o podrá proponerse por parte de cualquier condómino. Estas Cuotas de Mantenimiento Extraordinarias recibirán el mismo trato de las Cuotas de Mantenimiento Ordinarias en cuanto a las condiciones de pago, es decir dentro de los primeros diez días naturales de cada mes y demás condiciones de multas e intereses ya detallados. Por otra parte, para el caso de daños, cuando un condómino, inquilino, o poseedor por cualquier título, visita, proveedor o trabajador causa un daño a una área o bien común, el condómino estará en la obligación de cubrir en su lugar el costo de la reparación o sustitución, por lo cual el Administrador, en la siguiente facturación, lo cobrará al condómino en concepto de cuota extraordinaria individual el monto respectivo y bajo las condiciones de pago ya explicadas.

C. PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO: Las cuotas de mantenimiento, ya sean ordinarias o extraordinarias, deberán cancelarse de acuerdo a lo ya establecido en los puntos anteriores en la oficina del Administrador del Condominio. Cuando un condómino atrasé el pago de sus cuotas en más de treinta días, el Administrador estará en plena libertad de iniciar el proceso de cobro judicial respectivo, de acuerdo a lo que señala el Artículo veinte de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de tal forma que la certificación emitida por el contador público será un título ejecutivo con renuncia de trámites de juicio ejecutivo y se procederá a la vía del ejecutivo hipotecario al cobro de los montos debidos y sus intereses. En caso de venta o de traspaso a cualquier título de una finca filial del Condominio, el condómino 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 encuentre 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 que adeude el condómino vendedor, sin perjuicios de poder cobrar al vendedor lo que por este motivo deba pagar. Si el condómino no cancela la cuota de mantenimiento incluido el consumo de agua y/o sus multas o intereses, se deberá seguir con el procedimiento establecido en el artículo veinte de la Ley Reguladora de la Propiedad de Condominio, renunciando desde ya todo condómino al trámite de juicio ejecutivo, de tal forma que la certificación emitida por el contador público será un título ejecutivo con renuncia de trámite de juicio ejecutivo y se procederá a la vía del ejecutivo hipotecario, al cobro de los montos debidos y sus intereses.

CAPITULO QUINTO, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS. ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS.

a) USO Y DESTINO DE LAS FINCAS FILIALES: Los condóminos usaran su finca filial de acuerdo con el destino fijado en esta escritura constitutiva o los que posteriormente y debidamente se apruebe por la asamblea de condóminos y las instituciones respectivas, y de conformidad con el destino general del Condominio que se compone de unidades de Bodegas y/o Oficinas. Así mismo las fincas filiales no podrán destinarse a sus contrarios a lo establecido en el presente Reglamento, la ley, la moral o las buenas

costumbres, ni hacer servir a otro objeto que el convenido expresamente. Además, los condóminos deberán de cumplir las siguientes obligaciones: (i) Cumplir las disposiciones que establezca la Administración en materia de la disposición y manejo de basura. (ii) Cumplir con las disposiciones que establezca la Administración en materia de lo permisible y lo prohibido de verterse por los sistemas de aguas negras y pluviales, **b) USO DE AIRES ACONDICIONADOS:** Cada condómino podrá asistir en sus filiales sistemas de aire acondicionado siempre y cuando cumpla con lo siguiente: (i) Las filiales podrán instalar sus manejadora de los aires acondicionados en las áreas privativas de cada finca filial, para lo deberán colocar las manejadoras en una estructura sobre cubierta que sea destinada para tal fin, de tal forma que para su instalación y mantenimiento se deberá realizar por dentro del área privativa de la finca filial, mediante escaleras, andamios o cualquier otro medio, estando prohibido apoyarse en la cubierta de techo. No se podrán instalar unidades condensadoras u otros equipos de aire acondicionado en ninguna área común visible o no construida o no del condominio, salvo autorización de la Asamblea de Condóminos; (ii) Las instalaciones de los aires acondicionados deberán ser coordinado por la Administración para supervisar el paso de tuberías, previstas eléctricas y trabajos por ductos electromecánicos y áreas comunes; (iii) No se podrán instalar unidades de aire acondicionado de ventana, salvo que la Asamblea de Condóminos lo apruebe bajo el criterio que este estime conveniente; (iv) Los daños que ocasionen en el proceso de instalaciones y mantenimiento de los aires acondicionados en áreas comunes o instalaciones y previstas que pasan por áreas comunes de otros condóminos deberán ser informados al administrador de inmediato y las reparaciones cubiertas por el condómino para el cual realizan los trabajos respectivos. **c) REGLAS PARA REUNIR Y DIVIDIR LAS FINCAS FILIALES;** Los condóminos están expresamente autorizados para reunir fincas filiales colindantes para conformas una sola unidad bajo un solo título de propiedad. Queda prohibido dividir las filiales salvo aquellos casos en que, una vez reunidas las finca se quiera dividir la finca filial reunida y volver a su estado original conforme la presente escritura. Únicamente si la modificación afectare el coeficiente de co-propiedad de otras fincas filiales, deberá requerir la aprobación unánime de los condóminos reunidos en Asamblea de conformidad con el Artículo Veintisiete, inciso a), puntos dos y cinco de la Ley. Una vez realizada la reunión o segregación el condómino estará en la obligación de presentar al Administrador copia de la respectiva escritura pública, al igual que se debe hacer cada vez que se realiza una venta de una finca filial. **d) ESTÁNDARES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA:** Los condóminos deberán cumplir con los estándares de calidad constructiva del Condominio establecido por su Escritura Constructiva, el Reglamento del Condominio sus planos, así como los lineamientos del Administrador cuando así proceda según lo establecido en este reglamento, los cuales estarán incluidos y especificados en los planos constructivos de las construcciones aprobados. **e) SERVICIOS PRIVADOS:** Los condóminos podrán establecer, a su costa, servicios

para su uso exclusivo, siempre y cuando que no perjudiquen ni estorben a los demás condóminos o a las áreas comunes del Condominio. **f) ASEO Y MANTENIMIENTO:** Los condóminos son responsables de mantener, limpiar y ornamentar las áreas privadas internas y externas correspondientes a las fincas filiales. **g) RÉGIMEN DE MULTAS Y SANCIONES: PROCEDIMIENTO PARA EL RÉGIMEN DE MULTAS Y SANCIONES DEL ADMINISTRADOR.** La Asamblea de Condóminos y/o el Administrador del Condominio, según sus facultades que le confiere el presente reglamento, podrán imponer a los condóminos multas por incumplimiento al presente Reglamento, a la Ley, a lo que se establezca en Asamblea de Condóminos y a las disposiciones del Administrador, por acciones u omisiones realizadas por él mismo o por sus arrendatarios, ocupantes ó poseedores por cualquier título. Dicha multa será facturada conjuntamente con la cuota de mantenimiento. Todo pago de dicha factura deberá acreditarse primero a la multa y luego a la cuota de mantenimiento. Se establece una multa entre cincuenta y quinientos dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos, por incumplimiento, y/o cada día en que persista el incumplimiento, a criterio del Administrador, donde la Asamblea de Condóminos podrá variar este tope de quinientos dólares de la multa, cuando así lo considere necesario. Con base en lo recién estipulado, cuando un propietario o a quien él derive sus derechos, infringe las limitaciones contenidas en el presente Reglamento, la Ley, los acuerdos de Asamblea de Condóminos o las disposiciones del Administrador, el Administrador podrá imponer las siguientes sanciones: i- Prevención por escrito; ii- Sanción que establezca la Asamblea de Condóminos y/o la multa ya especificada; y iii- Tramitar el desalojo por parte del condómino a sus ocupantes. La reclamación se sustanciará mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil, con renuncia de trámite de juicio ejecutivo. **h) APLICACIÓN GENERAL A POSEEDORES DE OTRO TÍTULO:** Cualquier persona que posea cualquier título sobre las fincas filiales, en calidad de arrendatarios, ocupantes o poseedores, u otros, estará en la obligación de respetar el presente reglamento. Las multas serán impuestas a los condóminos por la Administración, y éstos tendrán acción de regreso contra sus arrendatarios, ocupantes o poseedores de las fincas filiales serán responsables subsidiariamente y la Administración podrá imponerles las multas y responsabilidades exigibles conformes con éste Reglamento, teniendo éstos por consiguientes la acción de regreso contra el condómino incumpliente. **ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO: LENGUAJE ARQUITECTÓNICO DEL CONDOMINIO.** Los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, serán responsables de mantener sus fincas filiales en apropiadas condiciones, de manera que no perjudiquen la imagen general del Condominio, para lo cual deberán respetar las disposiciones del reglamento de construcción del condominio, de acuerdo a este reglamento y los lineamientos del Administrador del condominio según proceda de acuerdo a este reglamento: **a) RÓTULO:** Es permitido la colocación de un rótulo con el nombre comercial del negocio instalado en cada finca filial, el cual tendrá un tamaño máximo de un metro ochenta

centímetros de largo por un metro de alto y deberá estar instalado sobre el buque que conforma la puerta de acceso peatonal principal a cada finca filial y por debajo de la ventana del mezzanine. En general, cualquier rótulo o anuncio que los condóminos quieran colocar, deberán ser coordinado y aprobados por el Administrador, pero siempre la Asamblea de Condóminos podrá estipular regulaciones al respecto e incluso remover lo que ya haya sido autorizado por el Administrador, quedando sin embargo expresamente prohibida la colocación de rótulos con fines privados para anunciar, informar, o promover la venta y/o alquiler de la finca filial sea en áreas comunes construidas o no, ventanas, precintas, etc., o en cualquier lugar inclusive áreas privativas que sean visibles desde áreas comunes construidas o no, otras fincas filiales construidas o no, y desde el exterior del Condominio. Igualmente será prohibido instalar rótulos voladizos-colgantes perpendiculares a las fachadas sobre el área común. **b) PINTURA:** El condominio deberá mantenerse en buenas condiciones de pintura, de manera que no perjudiquen la imagen del Condominio y deberá de realizar una pintura externa al menos una vez cada cuatro años. No se podrá pintar la fachada de las edificaciones sus áreas comunes y otros elementos comunes en el condominio, de un color diferente al que originalmente se utilizó a menos que cuente con la autorización de la Asamblea de Condóminos, de tal forma que proceden a pintarlos con colores no autorizados, la Administración del condominio cualquier condómino se encuentran facultadas a detener la obra y ordenar el cumplimiento del presente reglamento, donde incluso podrán ordenar el no ingreso de los trabajadores a la obra. **c) CONSTRUCCIONES:** Con el objetivo de mantener la imagen y minimizar los inconvenientes dentro del condominio, toda obra de construcción que se realice deberá ser aprobada previamente por el Administrador del Condominio de acuerdo a este reglamento y contar con los controles de entrada y salida de trabajadores, así como equipo y materiales. Igualmente, los condóminos dueños de las obras en construcción, deberán cumplir con las normas de seguridad ocupacional que garantice un trabajo con el menor número de accidentes posible, y deberán igualmente cumplir con las normativas ambiental que rige el Condominio de acuerdo con lo que se detalla más adelante en este Reglamento. El condómino dueño de las obras de construcción será responsable de que el contratista que realice las obras de construcción no cometa daños en las instalaciones o estructuras del Condominio, bienes privativos y bienes comunes, así como a otras áreas o bienes privativos de terceros y porque conserve el ornato y aseo del Condominio en todo momento. Se cargarán al condómino dueño de las obras de construcción todos los gastos y responsabilidades inherentes a la reposición, reparaciones, daños y mantenimiento extraordinario necesario, que podría incluir evacuación de basura escombros y cualquier tipo de materiales, que sean consecuencias directa o indirecta de sus obras de construcción, independientemente que hayan sido ocasionados por un contratista no condómino. La falta de pago de dichos gastos a el Administrador del Condominio según ésta los haya detallado al condómino, dentro de los diez días hábiles

contados a partir del día siguiente de la notificación que en ese sentido le haga el Administrador al condómino, ocasionará intereses moratorios a la misma tasa que haya sido fijada para el atraso de pago de la Cuota de Mantenimiento Ordinaria en este Reglamento.

d) JARDINERÍA Y PAISAJISMO: Los condóminos deberán utilizar en sus áreas verdes privativas una naturaleza similar a la de las áreas verdes comunes del Condominio, no obstante, al ser estas áreas verdes taludes que contienen drenajes de las aguas llovidas, es indispensable que todo aquello que se llegare a sembrar no llegue a afectar dichos taludes y drenajes. En ningún caso los condóminos podrán mantener en sus áreas verdes vegetación que se prevea sobre bases razonables que producirá malos olores, exceso de basura, problemas sanitarios y de ornato, o que cause daños de importancia en la infraestructura externa o subterránea del Condominio, los servicios o sistemas instalados para el uso común o privativo de otros condóminos, o que represente una amenaza para las instalaciones y personas dentro del Condominio. En tal caso, el Administrador del Condominio prevendrá al condómino del retiro inmediato y definitivo o mantenimiento preventivo según proceda de la vegetación dañina o que pudiere causar dichos daños o problemas en el Condominio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: PROHIBICIONES. En general los condóminos no podrán efectuar actos ni incurrir en omisión que evidentemente perjudique a, o perturben, el bienestar y la tranquilidad de los demás condóminos ni su área privativa, o que comprometa la capacidad estructural de las edificaciones, funcionalidad y seguridad de los sistemas electromecánicos y de incendios, solidez, seguridad, salubridad o comodidad del Condominio, o que dañe o afecte actual o potencialmente la infraestructura del Condominio y sus áreas comunes, ni utilizar las áreas no construidas, jardines ni estacionamientos para almacenar objetos; así como tampoco botar basura en las áreas comunes no dispuestos para dicho fin. Específicamente es prohibido a los propietarios arrendatarios, visitantes y a cualquier otra persona que ocupe o posea la finca filial:

- i-** Destinar las fincas filiales y áreas comunes usos contrarios a la moral o las buenas costumbres, o a uso diferente del que está destinado.
- ii-** Perturbar con ruidos p escándalos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los condóminos y/o usuarios, salvo aquellos necesarios en procesos de construcción y mantenimiento, para los cuales el Administrador establecerá un horario que a la vez podría variar cuando lo considere pertinente, pudiendo siempre el Administrador otorga permisos especiales para tales obras fuera de horario cuando así sea necesario por razones de peso debidamente justificados. En caso de que una alarma de una bodega y/o oficina o vehículo se active y su propietario no tome las medidas necesarias para desactivarlas, el Administrador, por riesgo y cuenta del condómino, tomará las medidas pertinentes para desactivar la alarma y/o sacar el vehículo del condominio bajo el costo y responsabilidad del condómino.
- iii-** Así mismo, es prohibido mantener dentro del condominio cualquier tipo de sustancias o productos, químicos o naturales, que produzcan mal olor, sean inflamables o puedan representar peligro alguno para el bienestar y seguridad de las personas o

de los edificios, y demás estructuras y obras del Condominio, salvo que se guarde en cumplimiento con las medidas de seguridad y de salud pertinentes. Será prohibida la utilización de armas dentro del Condominio con la excepción de los Agentes de Seguridad, en cuyo caso sus nombres y armas deberán estar debidamente registrados ante el Administrador. **iv-** Introducir o mover de su lugar, artículos cuyo peso sea superior a lo que soporta la carga, de acuerdo a la capacidad de cada piso, dentro de las zonas comunes o las fincas filiales. **v-** Desarrollar actividades que comprometan la seguridad del Condominio. **vi-** Hacer obras que puedan perjudicar o comprometer la capacidad estructural de las edificaciones, la funcionalidad y seguridad de los sistemas electromecánicos y de incendios, la solidez o seguridad del Condominio, tales como pero no limitadas a excavaciones, picar, perforar, o romper muros o entrepisos o elementos estructurales de cualquier tipo, o ampliar los ya existentes, variar la posición o agregar piezas sanitarias u otras previstas electromecánicas, salvo aprobación expresa del Administrador. El Administrador se encuentra facultado para tomar las medidas pertinentes para detener los trabajos, incluido impedir el ingreso de trabajadores a la obra, ingresar a fincas filiales en cuestión, cuando, a juicio del Administrador los trabajos ponen en peligro bienes comunes o de otro condómino. **vii-** Obstruir las ventanas que dan al área común o instalar algún tipo de verja. **viii-** Introducir modificaciones o reformas que afecten la conformación general del Condominio, o sus fachadas salvo acuerdo de la Asamblea de Condóminos. **ix-** Pintar o decorar los bienes comunes o la parte exterior de las paredes, ventanas y las puertas de entrada de las fincas filiales, sin autorización previa de la Asamblea de Condóminos. **x-** Colocar muebles o cualquier tipo contra las ventanas que perjudiquen la estética exterior de los edificios. **xi-** Introducir en el Condominio animales. Estas limitaciones no incluyen peces en pecera ni aves enjauladas, siempre y cuando las aves no se encuentren en los elementos comunes o constituyan una molestia para los vecinos. Estas prohibiciones son extensivas a los condóminos y sus arrendatarios, ocupantes, poseedores a cualquier título, visitas y trabajadores. **xii-** Botar en los conductos o tuberías, elementos que pudieren obstruir o dañar los sistemas mecánicos del Condominio o que perjudiquen el buen funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales que le da servicio al Condominio. **xiii-** Utilizar la zona común para fines privados, salvo que exista autorización expresa del Administrador y no exista prohibición expresa en el Reglamento o alguna disposición de la Asamblea de Condóminos al respecto, por ejemplo, la colocación de antenas, señales, etc. **xiv-** Intervenir directamente con los empleados del Condominio, debiendo presentar directamente al Administrador cualquier queja o sugerencia. **xv-** Para que la planta de tratamiento de aguas residuales que da servicio al Condominio no se vea afectada y funcione adecuadamente, el Administrador establecerá y actualizara periódicamente una lista de productos de limpieza u otros, así como de tipos de desechos que será prohibido verterlos en el sistema de aguas residuales del Condominio, debiendo contar cada finca filial con un sistema de pre-tratamiento de

sus aguas o trampas con el fin de que no afecte el buen funcionamiento de la planta de tratamiento. **xvi-** Lavar carros en áreas comunes del condominio, salvo que exista un lugar previamente establecido para ellos por el Administrador. **xvii-** Pedir contribuciones para él o para terceras personas. **xviii-** Vender cualquier tipo de artículo tipo de artículos o servicios en áreas comunes. **xix-** Tender ropa en lugares visibles desde área común construida o no, otras fincas filiales construidas o no, o desde el exterior del Condominio o instalar aire acondicionado en las ventanas salvo que la Asamblea de Condóminos lo apruebe bajo el criterio que este estime conveniente. **xx-** Fumar en las áreas comunes construidas del condominio y de hacerlo dentro de las fincas filiales deberán mantener la puerta de ingreso a las mismas cerradas o tomar las medidas necesarias para evitar que el humo salga a áreas comunes y cause molestias a otros condóminos. **xi-** En los espacios de parqueo no se podrá hacer reparaciones de ningún tipo, salvo cambios de llantas u otras reparaciones menores que no causen inconveniencias a los condóminos, causen un impacto visual negativo o puedan ocasionar derrames de combustibles, lubricantes, a ningún tipo de vehículo, motocicletas, embarcación, motores, o máquinas de cualquier tipo. **xxii-** La administración se encuentra autorizada a sacar del condominio cualquier vehículo estacionado en espacio no autorizado, o en área común restringida o que cuya alarma se active y cause molestias a lo condóminos, para lo cual la administración emitirá un reglamento de uso de estacionamiento, carga y descarga y circulación de cabezales o vehículos de carga, pudiendo establecer multas de hasta cien dólares estadounidenses por no acatar el reglamento, no obstante se establece desde ahora que el único lugar que podrá permanecer furgones parqueados antes o después de carga o descarga mercadería es en los parqueos que la administración designe, para lo cual deberán contar con la autorización de la administración. Mientras los furgones cargan y/o descargan mercadería no podrán obstruir el libre tránsito de los vehículos sobre la carpeta de rodamiento del condominio. **xxiii-** Ningún propietario o arrendatario del condominio podrá colocar muebles, mercadería, bultos, paquetes o cualquier otro objeto en las áreas de circulación o áreas comunes o estacionamiento. Tampoco podrán utilizar estas áreas para ningún objeto que no sea el de transitar por ellas. **xxiv-** No podrán colocarse cables para la instalación de teléfonos, televisores, antenas, o cualquier otro equipo por la parte exterior de las edificaciones o de manera visible en las áreas comunes del Condominio o por los elementos comunes de uso restringido, que puedan representar incomodidad, que puedan representar incomodidad, que estéticamente no se vean bien o que representen peligro para los demás condóminos o bien que perjudiquen la arquitectura del Condominio, salvo autorización expresa de la Asamblea de Condóminos. Para la utilización de conductos electromecánicos comunes para estos fines se deberá solicitar autorización del administrador y de aprobarla los trabajos deberán ser coordinados por el Administrador. Los daños que ocasiones en el proceso en áreas comunes o instalaciones y previstas que pasan por áreas comunes de otros condóminos

deberán ser informadas al administrador de inmediato y las reparaciones cubiertas por el condómino para el cual se realizan los trabajos respectivos. **xxv-** Las cortinas de las ventanas deben ser blancas, o de colores claros que no tengan un impacto visual negativo en la fachada de los edificios. **xxvi-** Prohibido variar, picar, alterar, o modificar de cualquier forma los entrepisos y muros de concreto, salvo las siguientes excepciones: **a)** Que sea necesario por razones estructurales. **b)** En caso específico de muros privativos si los hubiera, o muros privativos compartidos por dos fincas filiales de un mismo dueño. **c)** En caso de entrepisos que sean compartidos por dos filiales de un mismo dueño, o bien para reunir dos fincas filiales que las separe el entrepiso. **d)** Por acuerdo de asamblea del cien por ciento del valor del condominio. Para todas estas ultimas cuatro excepciones indicadas, el interesado deberá de contar con la aprobación por escrito de los consultores estructurales que defina el Administrador o aquellos que originalmente diseñaron la edificación respectiva, así como contratar a los mismos consultores, y permitir sin restricciones su acceso a las obras, para la inscripción de las obras durante su ejecución debiendo, cubrir todos los costos relacionados el interesado en realizar los cambios respectivos. Lo mismo deberá hacerse en los casos en que pretendan hacerse cambios en los sistemas electro-mecánicos privados, en este caso debiéndose de obtener la aprobación y contratar la inspección de los consultores electromecánicos que defina el Administrador o aquellos que originalmente diseñaron la edificación respectiva debiendo cubrir todos los costos relacionados el interesado en realizar los cambios respectivos. En ambos casos el interesado deberá de presentar los cambios propuestos al Administrador según establece el reglamento. **xxix-** Los jardines privativos, que forman parte del área privativa de las fincas filiales de primer nivel como áreas privativas no construida, no obstante ser área privativa, tendrá las siguientes prohibiciones: **a)** Sembrar o tener vegetación que sobrepase la altura de la tapia que los delimita menos veinte centímetros, cauce olores molestos, puede dañar funciones o instalaciones electromecánicas. **b)** Hacer obras de construcción en dicho espacio, especialmente pero no limitado a un techo o cualquier tipo de estructura. **c)** Dejar basura o objetos tirados, deben mantenerse limpios y ordenado, no se podrá poner ningún objetivo que sobrepaso la altura de la tapia que los delimita menos de veinte centímetros. **d)** Hacer parrilladas cuyo humo y ensucie la fachada del edificio o produzcan molestia otros condóminos. **e)** Instalar luminarias en los muros y tapias comunes diferentes a las incluidas en la construcción original. De instalarse otras luminarias adicionales en el área externa propiamente privativa, estas deberán ser luminarias que permitan y sean dirigidas de manera que no iluminen la fachada del edificio y/o por encima de la altura de la tapia de los jardines privados. **f)** Hacer actos que perturben a otros condóminos. La administración tendrá el libre acceso para ingresar y utilizar los jardines privados para realizar trabajos de mantenimiento a los edificios, incluyendo pero no limitado a poner escaleras para pintar o limpiar las fachadas del edificio. La asamblea de condóminos, debidamente convocada al efecto, podrá establecer por mayoría que

representen, al menos, dos terceras partes del valor del condominio otras prohibiciones no enumeradas en este artículo. **ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.**

OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS PARA LA CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, están obligados a contribuir a la promoción y mantenimiento de las condiciones del medio ambiente, natural y de los ambientes artificiales que permitan llenar las necesidades vitales y de salud de la población vecina, así como de las buenas costumbres y hábitos de aseo de sus trabajadores. Todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título de las fincas filiales del Condominio, están obligados al respecto de los compromisos ambientales que rigen el Condominio, y que se encuentran establecidos en el plan de gestión Ambiental del Proyecto “**CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL OFIBODEGAS MILANO**”, según consta en el expediente administrativo número D UNO-MIL CIENTO SETENTA Y TRES- DOS MIL OCHO- SETENTA, en la Secretaría Técnica Nacional Ambiental SETENTA, compromisos ambientales que forman parte integral de este Reglamento y cuyo copia pondrá a disposición el administrador de todos los condóminos, para su debida información y estricto acatamiento. Entre los compromisos adquiridos se encuentran, entre otros, la obligación de cada condómino de disponer adecuadamente y en un sitio autorizado, todo el material -tierra y escombros- que se genere durante la construcción, la obligación de cada condómino de tomar las medidas de prevención para evitar arrastrarse de sedimentos y generación de polvo y todo aquello que pueda perjudicar el buen funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales que da servicio al Condominio. El administrador se encuentra en la obligación de acatar los lineamientos pertinentes establecidos en el Plan de Gestión Ambiental, en especial lo establecido en la Ley General de Salud Vigente, así como lo establecido en el Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales y sus reformas y el artículo ciento treinta y dos de la Ley de Conservación de la Vida Silvestre, en especial de velar por:

a) Verificar que los edificios del condominio se encuentren provistos e interconectados a los sistemas de tratamiento necesarios para que sus aguas residuales cumplan con las disposiciones del reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales.

b) Confeccionar o velar por que la empresa contratada al efecto, presente los reportes e información periódica a que hace referencia los artículos cuarto, quinto, séptimo, octavo, noveno, décimo tercero, décimo cuarto, décimo quinto, décimo sexto, vigésimo primero del Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas residuales.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. RECOLECTORES DE BASURA O DESECHOS

SÓLIDOS. El condominio cuenta con un cuarto para depósito de basura ubicado exactamente en el costado suroeste del Condominio, contiguo a la finca filial número uno, con acceso directo a la calle pública. Si se quisiera instalar o construir depósitos adicionales, su ubicación deberá guardar los retiros necesarios y deberán estar ubicados de manera que minimicen los olores, ruidos e impacto visual para terceros, áreas comunes o las fincas filiales vecinas. El Administrador

coordinará los servicios de recolección de desechos sólidos a través del sistema que estime más conveniente, a través de recolectores privados o Municipales, autorizados para este fin por las entidades del Estado correspondientes. Cada condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, a cualquier título, tienen la obligación de utilizar el sistema de recolección de basura provisto por la Administración, por lo que queda prohibida a toda persona natural o jurídica arrojar o acumular desechos sólidos en lugares no expresamente autorizados para tal efecto, utilizar medios inadecuados de transporte o acumulación y proceder a la utilización, tratamiento o disposición final mediante sistemas no aprobados por la administración de acuerdo a las normas establecidas por el Ministerio de Salud, las Municipalidades respectivas o por la empresa recolectora y este reglamento. El Condominio podrá contar con recipientes para desechos sólidos, ubicados en las zonas verdes comunes y lugares estratégicos. La administración del condominio será responsable de mantener en óptimo estado los recipientes, sin embargo, los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, colaborarán promoviendo entre sus visitantes, el uso adecuado y cuidado de los mismos. La basura generada por cada condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, a cualquier título, deberá ser depositada en recipientes cerrados de fácil manejo y colocados en áreas específicas que defina el Administrador y seguir todos los lineamientos que para efectos de disposición de desechos sólidos define e informe el Administrador, inclusive pero no limita a la segregación de desechos para efectos de reciclaje y conservación del medio ambiente. En caso de desechos tóxicos, metálicos u de otro tipo no admisible por los rellenos sanitarios a los que el Condominio envía sus desechos, el condómino respectivo deberá buscar un proveedor autorizado por el Ministerio de Salud y será bajo su responsabilidad, riesgo y costo que se hará el retiro de dichos desechos. Para cubrir los gastos de la recolección de basura de cada condómino, se aplicará lo establecido en el Artículo Vigésimo, inciso: a) Cuota de Mantenimiento Ordinaria, acápite A.h. **CAPITULO SEXTO. ACCESO AL CONDOMINIO. ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO: CONTROL Y REGISTRO DE PERSONAS Y VEHÍCULOS.** El control estricto sobre entrada y salida de vehículos y personas es parte esencial del sistema de seguridad del Condominio. Para realizar tal ingreso, los vehículos y personas de los condóminos, arrendatarios, visitantes, ocupantes, o poseedores, a cualquier título, administrativo y trabajadores, deberán registrarse ante las casetas de seguridad que se localizan en la entrada del Condominio y cumplir con los requisitos establecidos por la administración en cuanto al registro y seguridad necesarios que permita el control y facilite el acceso permanente de dichas personas y vehículos, sin perjuicios de la posibilidad de implantar sistemas de control inteligente de acceso por donde los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título podrán ingresar automáticamente sin la necesidad del registro ante la Seguridad. Todo visitante deberá registrar su ingreso ante la seguridad quien le informará el lugar por donde puede ingresar, egresar y de estacionamiento de su vehículo. **ARTICULO VIGESIMO**

SEPTIMO. INTERPRETACIÓN DEL REGLAMENTO. 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 eficiencia de alguna, o algunas, de las estipulaciones de este Reglamento, no acarreara la falta de validez o eficacia de las restantes estipulaciones del mismo, de tal forma que en caso de que alguno de los condóminos no estuviera de acuerdo con la interpretación podrá acudir a la vía arbitral prevista en este reglamento. **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.** La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, podrá extinguirse por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General, mediante votación unánime de todos los condóminos del Condominio, siempre y cuando dicha extinción no se oponga a otras legislaciones relacionadas con la materia, sobre todo en lo referentes a las posibles oficinas o bodegas resultantes. La extinción del régimen surtirá efecto a partir de la inscripción en el Registro Público. En tal caso los asientos de la finca matriz y de las filiales se cancelarán en la Sección de Propiedad en Condominio y los nuevos inmuebles se inscribirán en la Sección de Propiedad general. Quedarán a salvo los derechos adquiridos por terceros. **ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO.ARBITRAJE.** De conformidad con la Ley sobre Resolución Alterna de Conflictos y Promoción de la Paz Social número Siete mil setecientos veintisiete, aprobada el cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y siete y publicada el catorce de enero de mil novecientos ochenta y ocho en el Diario Oficial La Gaceta, y particularmente con relación al artículo veintidós de dicha ley, el presente Reglamento será interpretado y ejecutado de conformidad con y reguladores por las leyes de Costa Rica. Todo conflicto, controversia, diferencia o disputa entre los condóminos y cualquiera de los siguientes: la Administración, Asamblea de Condóminos y cualquier otro órgano del condominio que se constituya en el futuro, que surja en relación con la ejecución o interpretación de este Reglamento y sus enmiendas, incluyendo en particular pero no limitadas a: su formación, validez, obligatoriedad, interpretación y aplicación, ejecución, o incumplimiento, será sometida a arbitraje de derecho para su resolución definitiva en la Ciudad de San José, Costa Rica, ante el Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje (CICA) de la Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio mediante el nombramiento de tres árbitros seleccionados de conformidad con las normas de arbitraje del Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje (CICA) de la Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio. Todas las normas establecidas por el Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje (CICA) de la Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio aplicarán al arbitraje y al procedimiento de arbitraje, y para los propósitos del artículo diecinueve de la Ley sobre Resolución Alterna de Conflicto y Promoción de la Paz Social número Siete

mil setecientos veintisiete, es convenido, de conformidad con dicha ley, que el arbitraje deberá ser considerado un arbitraje de derechos. El laudo arbitral deberá ser razonado, se emitirá por escrito y será definitivo, vinculante para las partes e inapelable, salvo los recursos de revisión o nulidad que pudieren aplicar de conformidad con las normas del Centro Internacional de Conciliación y arbitraje (CICA) de la Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio. Una vez que el laudo se haya dictado y se encuentre firme, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo sin demora. Los árbitros decidirán cuál parte deberán pagar las costas procesales y personales, así como otros gastos derivados del arbitraje, además de las indemnizaciones que precedieron. El procedimiento de arbitraje será conducido en idioma español. **ARTICULO TRIGÉSIMO.** La nulidad o ilegalidad declaradas por autoridad competente, de alguna o algunas de las estipulaciones de este reglamento, no afectará la validez legalidad y exigibilidad de las restantes estipulaciones.