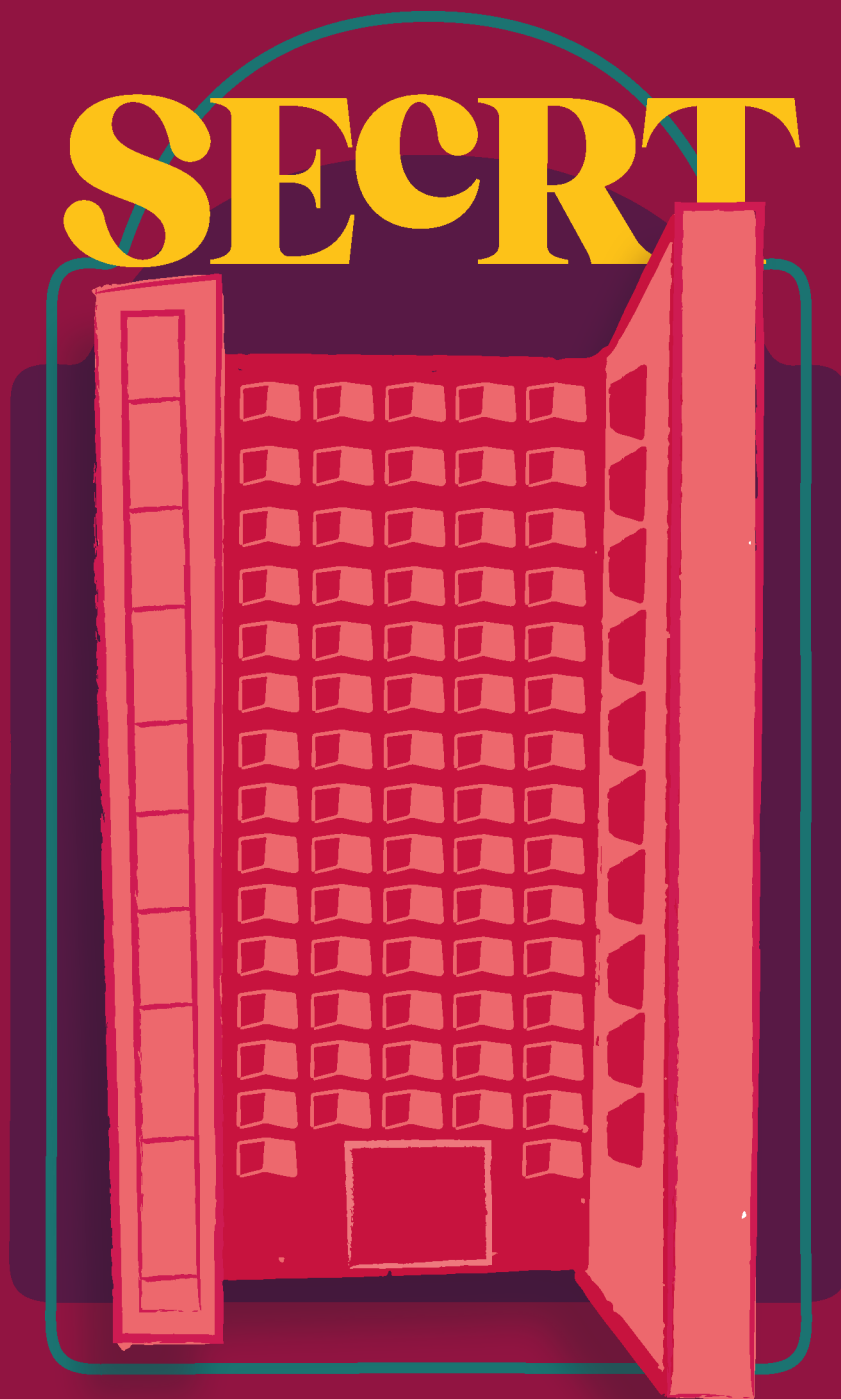


°VIVÍ LA MAGIA SECRT°

°VIVÍ LA MAGIA SECRT°

°VIVÍ LA MAGIA SECRT°

SECRT



REGLAMENTO DE CONDOMINIO

°VIVÍ LA MAGIA SECRT°

°VIVÍ LA MAGIA SECRT°

°VIVÍ LA MAGIA SECRT°

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

°CINCO. REGLAMENTO DE CONDOMINIO:

El Condominio se constituye al amparo de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, ley número siete mil novecientos treinta y tres. El siguiente reglamento será el Reglamento del CONDOMINIO SECRT SABANA RESIDENCIAL VERTICAL conocido como CONDOMINIO SECRT SABANA, en adelante denominado "Condominio". Este Condominio está compuesto por TRESCIENTAS SESENTA Y CUATRO fincas filiales residenciales, DOSCIENTAS NOVENTA Y UN fincas filiales de estacionamiento, SESENTA Y OCHO fincas filiales de bodegas, y las áreas comunes asociadas que se describen en este Reglamento.

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO UNO. DEFINICIONES.

Para la aplicación e interpretación de este Reglamento, los términos y palabras siguientes, tendrán el siguiente significado: "Administrador": la persona física o jurídica a cargo de la administración del Condominio, nombrado para ocupar tal cargo, sus sucesores, o cualquier compañía o persona subcontratada por el Administrador para llevar a cabo las tareas administrativas. "Año Calendario" o "Año": El año contado desde el primer día de enero al treinta y uno de diciembre. "Área Común": Parte del Condominio propiedad de todos los Condóminos, así como cualquier edificación o infraestructura sobre aquel, y que puede destinarse ya sea al uso y disfrute general de todas las Fincas Filiales, o restringido al uso y disfrute de tan sólo unas de ellas. "Áreas Privativas": Las Fincas Filiales de este Condominio. "Asamblea de Condóminos": El órgano mayor de toma de decisiones del Condominio formado por los Condóminos reunidos en asamblea para tomar acuerdos. "Arrendatario": Persona que alquila o arrienda alguna de las fincas filiales del Condominio. Bienes Comunes o Cosas Comunes": Cualesquiera accesorios, bienes, equipos de servicio, instalaciones o terreno propiedad de todos los Condóminos, que son inalienables, in-

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

divisibles, y necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso, recreo, limpieza y decoración del Condominio. Las Cosas (o Bienes) Comunes incluyen tanto los bienes comunes como las Áreas Comunes, y pueden destinarse al uso general o restringido, si así lo indican los planos del Condominio, en cuyo caso se llamarán cosas comunes limitadas o restringidas.

"Coeficiente de Copropiedad": Proporción que a cada una de las Fincas Filiales le corresponde en relación con el área total del Condominio. "Condominio": CONDOMINIO SECRT SABANA RESIDENCIAL VERTICAL. "Condómino": persona física o jurídica que legalmente figure como titular o propietario de una Finca Filial. "Cuota Condominal" o "Cuota de Condominio": La suma de todas las obligaciones pecuniarias relacionadas al Condominio que el Condómino debe pagar periódicamente de acuerdo a la Ley y al presente Reglamento. La Cuota Condominal cubre todos los gastos relacionados con la administración, conservación, mantenimiento y operación de todos los Servicios Comunes y Cosas Comunes. La Cuota Condominal incluye, sin estar limitada a estas, los Gastos Comunes, los pagos de Servicios Comunes, las sanciones y multas previstas e impuestas por el Administrador o por la Asamblea de Condóminos, así como cualquier otro monto previsto en este Reglamento o en la Ley. "Cuota de Fondo de Reserva": El monto que deberá pagarse periódicamente y por adelantado al Administrador para el Fondo de Reserva del Condominio, siempre que dicho Fondo haya sido creado y aprobado por la Asamblea de Condóminos. Este monto será cobrado por el Administrador con la Cuota Condominal. "Cuota de Reparaciones, Mejoras, Ampliaciones y Adiciones": El monto que deberá pagarse al Administrador con el fin de cubrir los gastos de reparaciones, mejoras, ampliaciones y adiciones que le deban realizar al Condominio. Este monto será cobrado por el Administrador en la Cuota de Condominio. "Cuota Especial": La participación pecuniaria especial que el Administrador o la Asamblea de Condóminos puede cobrar a los Condóminos para pagar gastos no cubiertos por el presupuesto o por el Fondo de Re-

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

serva. "Daños Extraordinarios": Aquellos daños que sufran las Cosas Comnes y que no son producto de su uso o deterioro normal. "Desarrolladora / Fideicomitente": la sociedad Residencias de Tennis, Sociedad Anónima con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-diecisiete mil quinientos cuarenta y siete, y/o la entidad o entidades, subsidiarias, afiliadas o de cualquier manera relacionadas con esta sociedad. "Día Hábil": Será considerado día hábil cualquier día de la semana, del lunes al viernes, en que las oficinas públicas estén abiertas. Cuando la palabra día se use en este Reglamento, se entenderá como Día Hábil a menos que se especifique otra cosa.

"Dólar": Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

"Escritura Constitutiva": La presente escritura que se inscribe en el Registro Público mediante la cuál se constituye el Condominio.

El Reglamento es parte integral de la Escritura de Constitución.

"Fachada": es el alzado o geometral del Condominio o cualquiera de sus Filiales el cual puede ser frontal, lateral, o posterior; o interior en el caso de los pasillos o patios internos.

"Finca Matriz": La propiedad que se somete al régimen de la Ley Reguladora de la propiedad en condominio y su reglamento mediante la presente escritura. "Finca Filial ": Cada una de las Fincas Filiales que resulten del sometimiento al régimen de propiedad en condominio mediante esta escritura.

"Fondo de Reserva": Fondo separado que podrá crearse o renunciarse por parte de la Asamblea de Condóminos con el fin de cubrir los gastos extraordinarios e imprevistos, así como reparaciones o reemplazos urgentes de ciertas Cosas Comnes. "Gastos Comnes": Tal y como está definido en el artículo ocho, inciso seis.

"Gastos Extraordinarios": Son los gastos provocados por eventos imprevistos o daños extraordinarios a las Cosas Comnes, que no sean producto de su uso normal. "Ley": La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento, o cualquier otra Ley de la República de Costa Rica que la reemplace o complete en cuanto a la materia que regula. "Mayoría Simple": El cincuenta por ciento más uno de los votos que representen el valor total del Condominio. "Mejora Necesaria": Gasto normal

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

de mantenimiento preventivo y correctivo a la infraestructura, maquinaria y equipo propiedad del Condominio, el cual debe ser aprobado por Asamblea. "Mejora Útil": Toda inversión en infraestructura, maquinaria y equipo que requiera el Condominio y que sea aprobada por la Asamblea. "Multas": La remuneración monetaria que deben pagar los Condóminos, según las faltas o infracciones cometidas que se establecen en el presente Reglamento y que serán equivalentes a medio salario base, a un salario base, conforme se define en la Ley número siete mil trescientos treinta y siete, de cinco de mayo de mil novecientos noventa y tres. "Ocupante": La persona o personas que ocupan físicamente una Finca Filial. "Propietario": ver Condómino. "Registro de Condóminos": El libro de registro de los propietarios de Fincas Filiales. "Reglamento": El Reglamento del Condominio CONDOMINIO SECRT SABANA VERTICAL RESIDENCIAL, tal y como se desarrolla en esta escritura. "Reglamentos Adicionales": Aquellos reglamentos adicionales que complementen el presente Reglamento de Condominio y que serán emitidos por el Administrador del Condominio con carácter de acatamiento obligatorio para todos los Condóminos, Arrendatarios, Visitantes, trabajadores o cualquier persona que ingrese al Condominio, ya sea para regular temas de estacionamientos, uso de áreas comunes, actividades sociales, seguridad, disposición de desechos, así como cualquier otro tema que el Administrador considere oportuno o necesario. "Residente": Todo Propietario, arrendatario, usufructuario, o usuario que amparado a un derecho real o contractual habita en el Condominio. "Salario Base": Es el monto equivalente al salario base mensual del "Oficinista Uno" que aparece en la relación de puestos de la Ley de Presupuesto Ordinario de la República, aprobada en el mes de noviembre anterior a la fecha de cometida la falta o infracción. Dicho salario base regirá durante todo el año siguiente, aun cuando el salario que se toma en consideración, para la fijación, sea modificado durante ese período. En caso de que llegaren a existir, en la misma Ley de Presupuesto, diferentes salarios para ese mismo cargo, se tomará el de mayor monto para la definición de la multa. La Cor-

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

te Suprema de Justicia comunicará, por medio de publicación en el Diario Oficial La Gaceta, las variaciones anuales que se produzcan en el monto del salario referido. "Servicios Comunes": Servicios públicos y aquellos servicios brindados por el Administrador o por empresas contratadas por el Administrador a las Cosas Comunes o a las Fincas Filiales dentro del Condominio. "Servicios Privados": Aquellos servicios contratados por el Condómino o por el Residente adicionalmente a los Servicios Comunes. "Visitantes": Todas las personas que ingresen al Condominio y no tengan ninguna relación laboral o de servicios con el Condominio, con los Condóminos ni con los Ocupantes de Fincas Filiales.

ARTÍCULO DOS: DEL NOMBRE.

El nombre del Condominio será CONDOMINIO SECRT SABANA VERTICAL RESIDENCIAL. El nombre del Condominio podrá también abreviarse como CONDOMINIO SECRT. El presente Reglamento regula lo siguiente:

- A.** La conformación y administración del Condominio.
- B.** Las relaciones entre Condóminos, así como las relaciones de éstos con los órganos del Condominio y con terceros. Será de aplicación obligatoria para todo Propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario, subarrendatario, residente o huésped, visitante, empresas constructoras, cuadrillas de construcción y en general para cualquier ocupante de las Fincas Filiales.

ARTÍCULO CUATRO. DEL REGLAMENTO:

El Reglamento de Condominio y Administración únicamente podrá ser modificado por unanimidad de todos los Propietarios de acuerdo con lo estipulado en el artículo veintisiete y treinta y cuatro de la Ley. El Administrador podrá dictar otros Reglamentos Adicionales de acatamiento obligatorio relacionados a temas de estacionamientos y accesos, así como los necesarios para el uso de las áreas sociales y recreativas, y cualquier otro necesario para la correcta operación, admi-

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

nistración, desarrollo y convivencia dentro del Condominio, reglamentos que no requerirán ser aprobados por la Asamblea de Condóminos. Para efectos de interpretación y aplicación práctica, el presente Reglamento se subdivide en los siguientes Capítulos cuyos títulos son:

I. Disposiciones Generales.

II. Disposiciones de Condominio.

III. Disposiciones de Administración, y IV. Disposiciones Finales.

CAPÍTULO SEGUNDO: DISPOSICIONES DE CONDOMINIO.

ARTÍCULO CINCO: DE LA COMPOSICIÓN DEL CONDOMINIO.

El Condominio está conformado por Áreas Comunes tales como accesos vehiculares, zonas verdes, pasillos, ductos, elevadores, escaleras, archivos, biblioteca, bodega, caseta de seguridad, carga y descarga, Cine, Comedor Institucional, Cuarto de telecomunicaciones, cuarto de basura, espacio para bicicletas, escaleras, galería, juegos infantiles, lavandería, oficina Administrativa, parques, piscina, planche, salón multiuso, taller de mantenimiento, tanque de Agua incendio, tanque de agua potable, transformadores, y Áreas Privativas que se describen en la Escritura Constitutiva de este Condominio.

ARTÍCULO SEIS: DE LOS CONDÓMINOS

UNO. Cada Condómino tendrá la propiedad absoluta de una de las Fincas Filiales, además de un derecho de propiedad indivisible sobre las Cosas Comunes, que serán poseídas en común con los otros Condóminos.

DOS. El Coeficiente de Copropiedad del Condominio, estará determinado por la proporción existente de cada Finca Filial en relación con la totalidad del Área Privativa. Cada Condómino deberá acreditar su propiedad ante el Administrador mediante una escritura de adquisición o mediante una certificación de propiedad emitida por el

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

Registro Nacional o por un Notario Público. En caso de que la Finca Filial fuera propiedad de una sociedad u otra entidad jurídica, quienes fueran propietarios a su vez de dicha sociedad o entidad jurídica deberán notificar al Administrador el nombre de la persona y su representación en la sociedad quien será la persona encargada de velar por la finca filial de su propiedad y su relación con el Condominio. Para todos los efectos el Administrador tendrá como Condómino de la Finca Filial la persona o entidad que tuviere registrada en el Libro de Registro de Condóminos; por lo tanto, cualquier nuevo propietario deberá acreditarse como tal ante el Administrador para ser inscrito como Condómino una vez que adquiera una Finca Filial.

TRES. Los Condóminos podrán ceder, rentar, transferir o de cualquier otra forma otorgar el derecho al uso, habitación, posesión o disfrute de la Finca Filial junto con todos los otros derechos de uso sobre las Cosas Comunes, a otra persona o entidad. El tenedor de este derecho deberá obedecer y respetar las reglas y obligaciones que se establecen en este Reglamento, será solidariamente responsable con el Condómino del pago de las cuotas del condominio pero no podrán votar en la Asamblea de Condóminos. Todo Condómino que transfiera a un tercero el derecho de usar, disfrutar, habitar o poseer su Finca Filial continuará en el ejercicio de sus derechos y seguirá estando sometido a todas las obligaciones de un Condómino, incluyendo el derecho de voto y la obligación de pagar la Cuota Condominal. Sin embargo, el Condómino que haya cedido de cualquier manera o alquilado su derecho de uso o disfrute de la Finca Filial, no podrá usar o disfrutar tampoco de las Cosas Comunes, Servicios Comunes o zonas recreativas, ya que dichos derechos de uso y disfrute son inherentes a la propiedad de la respectiva Finca Filial y en consecuencia inseparables de dicha propiedad.

CUATRO. Por la naturaleza del Condominio, expresamente queda prohibido afectar las fincas filiales al régimen de propiedad en con-

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

dominio para la formación de nuevas matrices. Los condóminos, sin necesidad de aprobación previa de la Asamblea de condóminos, podrán reunir sus fincas filiales colindantes, para conformar una sola unidad bajo un solo título de propiedad, siempre y cuando dicha reunión no ponga en riesgo la estructura del condominio, sus servicios y filiales, bajo el entendido de que la reunión que no requiere aprobación previa de la Asamblea de Condóminos no conlleva afectación a la fachada de las filiales, caso contrario, si la reunión plantea una variación de fachada, deberá el interesado seguir el procedimiento correspondiente para la variación de fachadas contenido en el presente reglamento. Para efectos de reunión de filiales y determinar el valor y coeficiente de la filial resultante, se sumarán los valores y coeficientes de las filiales a reunir, siendo dicha sumatoria la que aplique para los efectos de determinar el valor y coeficiente de la filial resultante de la reunión. Por la naturaleza del condominio NO se permite la división y/o segregación de fincas filiales, salvo en el caso de fincas filiales que fueron reunidas, las cuales podrán ser divididas dejándolas en su estado original, sin necesidad de mediar acuerdo de Asamblea de Condóminos. Esta regulación no le será aplicable a la finca filial R Uno - Cero Uno, por lo que la misma podrá ser dividida, reunida y sometida sub-condominio sin la necesidad de mediar acuerdo de Asamblea de Condóminos.

CINCO. El uso autorizado de las Fincas Filiales es residencial, de estacionamiento y bodegas, no pudiendo variarse su objeto según corresponda por lo que se prohíbe el uso de Fincas Filiales para usos distintos al indicado, actividades ilegales, peligrosas, contrarias a la moral y buenas costumbres. Adicionalmente, el Administrador o la Asamblea de Condóminos podrán realizar prevenciones por escrito, imponer sanciones o multas, o desalojar al Condómino o cualquier Visitante u Ocupante que incumpla esta disposición y las directrices que ordene el Administrador para impedir el uso no autorizado o cambio de objeto. El Desarrollador queda debidamente autorizado para la modifica-

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

ción de los usos de sus fincas filiales, siempre y cuando esos usos no contravengan la naturaleza jurídica del Condominio.

SEIS. Todo Condómino deberá proveer y señalar para atender notificaciones, al Administrador una dirección de correo electrónico a donde se le deban dirigir las notificaciones, comunicaciones y avisos relativos al Condominio. Los Condóminos deberán mantener al Administrador informado de cualquier cambio de esta información. Alternativamente, las comunicaciones podrán notificarse en la Finca Filial en el Condominio. Cualquier comunicación que se envíe por uno de los medios arriba señalados se tendrá por recibida efectivamente por el Condómino.

SIETE. En caso que un Condómino decida vender o dar en arrendamiento su Finca Filial, deberá comunicarlo al Administrador a fin de poner en conocimiento dicha situación y dar copia del contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO SIETE: DE LAS COSAS COMUNES Y SERVICIOS COMUNES.

UNO. Se tendrán como Cosas Comunes las áreas identificadas como tales en los planos y en la Escritura Constitutiva, los bienes que adquiera el Condominio o el Administrador para uso y aprovechamiento de la generalidad de los Condóminos y para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del Condominio, además de las que establece la Ley.

DOS. Las Cosas Comunes son inalienables e indivisibles y serán propiedad de todos los Condóminos. Cada Residente podrá servirse de las Cosas Comunes y gozar de los servicios e instalaciones haciendo uso racional de las mismas para que todos los Propietarios y Residentes puedan disfrutarlas en forma equitativa. Si un Propietario arrienda el inmueble, estos derechos de uso y goce de las Cosas Comunes, le serán traspasados a los arrendatarios en los términos que indica el presente Reglamento.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

TRES. Cada Propietario será responsable por los daños causados tanto por él como por sus dependientes o sus empleados. La reparación de los daños causados a los Bienes Comunes será cubierta por el Propietario responsable y se cargará al monto de la Cuota Condominal, con base en el presupuesto que el Administrador determine, basado en el precio de mercado y/o dos cotizaciones. El Propietario no podrá negar la responsabilidad que le competa, sin embargo, se establece un debido proceso a efecto de garantizar sus derechos de defensa.

CUATRO. Hasta tanto no se haya vendido la totalidad de las fincas filiales del Condominio, el Desarrollador está autorizado para realizar obras en las áreas comunes del mismo, siempre y cuando éstas se encuentren contempladas en los planos del Condominio o sean para el beneficio de este, según su criterio.

CINCO. Las Cosas Comunes no deberán ser usadas para fines industriales o de vivienda, no se permite pernoctar en ellas. La Desarrolladora tendrá el derecho de poner rótulos y hacer actividades para propósitos de mercadeo de todos sus proyectos inmobiliarios en las áreas o sobre las Cosas Comunes del Condominio por tiempo indefinido. Asimismo, el Desarrollador también podrá utilizar sus Fincas Filiales como apartamentos modelos u oficinas de ventas.

SEIS. El Administrador podrá suscribir cualquier tipo de acuerdos con terceros relativos al uso, disfrute, arrendamiento, mantenimiento y administración sobre o de Cosas Comunes, u otros acuerdos similares, de acuerdo con lo estipulado en el presente Reglamento.

SIETE. El mantenimiento y eventual reparación del sistema de alcantarillado, de las tuberías de agua, el cableado eléctrico y de cualesquiera otros bienes e infraestructura que se localicen en una Finca Filial, serán de la entera responsabilidad de la Finca Filial donde se localicen. No obstante, el Administrador tendrá el derecho irrestricto

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

de llevar a cabo cualquier reparación urgente o trabajos de mantenimiento en la Finca Filial si dicha Finca Filial no realizará esas obras de mantenimiento con suficiente rapidez y/o cuando el no llevarlos a cabo afectaría el suministro de algún servicio a las otras Fincas Filiales o al Condominio. Cualquier costo en que incurriera el Condominio se le cobrará a la Finca Filial responsable dentro de su cuota condominal.

ARTÍCULO OCHO: DE LA CUOTA CONDOMINAL.

UNO. Cada Condómino está obligado a contribuir y pagar puntualmente su Cuota Condominal. El monto total de la Cuota Condominal deberá cancelarse cada año en forma mensual, por los Condóminos para cubrir la parte proporcional que le corresponde de todos los gastos necesarios para la sana operación y mantenimiento del Condominio. Ningún Condómino podrá eximirse de su responsabilidad personal del pago de la Cuota Condominal que cobre el Condominio por renuncia al uso o disfrute de las Cosas Comunes o por el abandono de su Finca Filial. El fideicomitente o desarrollador será el responsable único y exclusivo por el pago de los gastos comunes, cuotas condominales ordinarias o extraordinarias, cláusulas penales, intereses, multas o cualquier otro rubro cuyo pago corresponda realizar a los condóminos conforme al presente reglamento. Esta obligación persistirá durante la fase de constitución, construcción y desarrollo del condominio, y cesará respecto de cada finca filial individualmente considerada, desde la fecha en que dicha filial sea vendida a favor de un tercero, quien a partir de ese momento asumirá la condición de condómino y por ende la obligación de asumir el pago de los rubros indicados. En caso de que, como garantía del crédito, las fincas filiales se encuentren traspasadas en favor de un Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario no se encontrará sujeto al pago de cuotas condominales, gastos comunes y cualquiera otra obligación, las que correrán únicamente por cuenta del Fideicomitente o Desarrollador. En caso de traspaso forzoso del Fideicomiso en favor del Banco Nacional de Cos-

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

ta Rica, a partir de la adjudicación de la filial en favor del Banco, éste asumirá la condición de condómino y será desde ese momento que tendrá la obligación de cancelar los gastos comunes, cuotas condominiales y cualquier otra obligación relacionada, no pudiendo cobrarsele rubro alguno correspondiente a fechas o periodos anteriores a la adjudicación en su favor, por lo que el Desarrollador será el responsable de realizar dichos pagos.

DOS. La Cuota Condominal será cobrada mensualmente y deberá ser pagada por adelantado al Administrador dentro de los primeros cinco días del mes en que dicha Cuota Condominal sea exigible para cada período. La Cuota Condominal se deberá pagar en la moneda que sea acordada por la Asamblea de Condóminos.

TRES. La Cuota de Condominio se calcula sobre la base del estimado anual total de gastos y otras cargas para el Condominio, y podrá variar cada año, dependiendo de los cambios en el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos. El presupuesto para el año correspondiente y el monto de la Cuota de Condominio deberán ser aprobados por la Asamblea de Condóminos, y será cobrado a cada Condómino por el Administrador. Si la Asamblea de Condóminos no aprueba el total del monto anual correspondiente a la Cuota de Condominio, o si el quórum necesario para aprobar el presupuesto no fuera alcanzado en la Asamblea de Condóminos, el Administrador queda facultado para cobrar la Cuota de Condominio con base en el presupuesto aprobado del año anterior, pudiendo aumentar a la base un máximo de un diez por ciento o la diferencia necesaria para la sana operación del Condominio para ese periodo.

CUATRO. La Cuota de Condominio será proporcional al total de los Gastos del Condominio, con base en el área de cada Finca Filial en relación con el área total del Fincas Filiales. Las Fincas Filiales que sean propiedad de la Desarrolladora de forma directa o a través de fideico-

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

misos, pagarán un cinco por ciento de la Cuota Condominal, hasta que sean vendidas o traspasadas a nombre del comprador. La finca filial R Uno - Cero Uno, pagará el cero punto cero cero uno de la cuota ordinaria y extraordinaria que se fije en el Condominio.

CINCO. La Cuota Condominal incluye, sin limitarse a: cuota de Gastos Comunes en relación con el área total de las Fincas Filiales, Cuotas Especiales, Cuota de Reparaciones, Mejoras, Ampliaciones y Adiciones, sanciones y multas aplicables impuestas por el Administrador o la Asamblea de Condóminos, y cualquier otro monto aprobado por la Asamblea de Condóminos, tales como participación al Fondo de Reserva, o que de alguna otra manera esté previsto en este Reglamento o en la Ley.

SEIS. Los Gastos Comunes incluyen los siguientes, sin que esta lista sea exhaustiva y se consideran de pago obligatorio:

(I) Impuestos nacionales o municipales y tributos que afecten a las áreas comunes, así como cualquier otra carga obligatoria, tales como el pago de garantías requeridas por autoridades ambientales u otras autoridades respecto las áreas comunes.

(II) Pólizas de seguro contra incendio, rayo, terremoto, desastres naturales, riesgos del trabajo, responsabilidad civil o cualquier otra póliza necesaria para las Áreas Comunes que señale la legislación común y/o que discrecionalmente proponga el Administrador a la Asamblea y que esta apruebe para la sana operación del Condominio por los montos que decida. El Administrador queda debidamente facultado para realizar el cobro proporcional de las pólizas de seguros en forma independiente.

(III) Mantenimiento de las Cosas Comunes, servicios de jardinería, servicios de limpieza, salarios de personal, y mantenimiento de las Cosas Comunes.

(IV) Servicios básicos y servicios en Áreas Comunes, incluyendo entre otros, luz, irrigación de agua, teléfono, recolección de basura, telecomunicaciones, televisión satelital o por cable, seguridad y vigilancia,

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

limpieza, electricidad y mantenimiento de la infraestructura y equipo de estos servicios.

(V) Renovaciones, reparaciones, mantenimiento o mejoras efectuadas al Condominio o a las Cosas Comunes que hayan sido aprobadas por la Asamblea de Condóminos y/o por el Administrador, incluyendo los gastos necesarios para el mantenimiento y reparación de las vías y de cualquier otra obra exigida por autoridades públicas competentes.

(VI) Remuneración del Administrador y reembolso de los gastos incurridos por el Administrador durante la ejecución de sus deberes, tales como gastos de contabilidad, declaraciones, auditorías, cobro de la Cuota Condominal a los Condóminos, honorarios por servicios legales ordinarios y honorarios de abogado y otras costas procesales necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento, incluyendo los honorarios y costas en un arbitraje.

(VII) Gastos incurridos por el Administrador para hacer valer las Disposiciones de este Reglamento, los Reglamentos Adicionales, o llevar a cabo la ejecución forzosa o en sustitución, en el caso de violación a las mismas, incluyendo el no dar mantenimiento a las áreas verdes, césped o jardines de sus Fincas Filiales. Dichos gastos se cobrarán al Condómino infractor dentro de su Cuota Condominal siguiente.

SIETE. Los Gastos Comunes deberán ser pagados por los propietarios de las Fincas Filiales de acuerdo con la regla de determinación de la Cuota de Condominio indicada en este Reglamento. Los Condóminos deberán pagar una Cuota de Condominio Adicional cuando la Cuota de Condominio sea insuficiente. Cualquier gasto extraordinario o especial será considerado gasto común. El Administrador estará obligado a informar y fundamentar estos gastos a los Condóminos previo a realizar los cobros correspondientes, en los casos que esos gastos superen el uno por ciento de los gastos aprobados en el presupuesto del año en curso en el Condominio.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

OCHO. El Administrador podrá cobrar a todos los Condóminos una cuota especial o extraordinaria para cubrir los gastos extraordinarios provocados por eventos imprevistos o daños extraordinarios a las Cosas Comunes siempre que no exista un Fondo de Reserva disponible o que la reserva no fuese suficiente para cubrir estos gastos.

NUEVE. El Fondo de Reserva es un porcentaje de la cuota mensual de mantenimiento que se separa para tal fin y está destinado a cubrir los gastos necesarios para el reemplazo periódico de los principales activos del Condominio o proyectos especiales definidos por la Asamblea. El monto de las sumas reservadas serán fijadas y aprobadas en la Asamblea. La Asamblea le indicará al Administrador los mecanismos de inversión a utilizar para la administración de dichos fondos. De no recibir ninguna orden, el Administrador los invertirá en instrumentos "a la vista" en un banco de primer orden. La Asamblea decidirá si el fondo de reserva tendrá un monto máximo; en caso de tenerlo, fijará el monto respectivo. El Administrador hará uso de los Fondos de Reserva del Condominio en casos de emergencia calificada, e informará luego sobre esta acción a los Propietarios.

DIEZ. Las Fincas Filiales quedan afectadas como garantía, en los términos que establece la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el Propietario llegue a tener con el Condominio. Las cuotas correspondientes a los gastos comunes, adeudados por los Propietarios, así como las multas e intereses que generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la Finca Filial, sólo precedida por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles.

ONCE. La imputación de los pagos se hará de acuerdo con la antigüedad de los saldos pendientes, por ningún motivo el Condómino podrá solicitar a la Administración que se le aplique un pago o abono realizado en su cuenta, a la deuda más reciente o con menos tiempo

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

de generada, según su estado de cuenta. Todo pago o abono que haga un Condómino moroso para saldar cualquier deuda que mantenga con el condominio, se aplicará en orden de antigüedad, aplicando siempre en primer orden, el pago de los intereses generados por la deuda y la cancelación total de las multas impuestas.

DOCE. Pasados los primeros diez días hábiles del mes, el valor de la o las cuotas condominales no pagadas generarán intereses moratorios del diez por ciento mensual sobre saldos. El producto de los intereses cobrados por mora será depositado en los Fondos de Reserva del Condominio. Para imponer ese recargo, será suficiente la mera constatación por parte del Administrador de que el pago no ha sido efectuado y no se requerirá de ulterior procedimiento.

TRECE. La lista de los Propietarios que presenten dos o más meses de atraso en el pago de la Cuota de Mantenimiento o bien que habiéndoseles impuesto el pago de una multa no la hayan cancelado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que les fue comunicada por escrito, podrá ser publicada por el Administrador en diarios de circulación nacional, en el propio Condominio, en el dominio virtual del Condominio (en caso de existir) y/o podrá ser distribuida entre los demás Condóminos. El producto de las multas cobradas, será depositado en el Fondo de Reserva del Condominio. El costo de la publicación mencionada anteriormente será cubierta por el Condominio y luego será cobrado en su totalidad al Condómino o Condóminos morosos.

ARTÍCULO NUEVE: DE LAS PÓLIZAS DE SEGURO.

UNO. Seguro Obligatorio. Las Cosas Comunes deberán contar con póliza de seguro con cobertura permanente y adecuada contra incendio, rayos, terremotos, así como con cualquier otro seguro que exija la legislación nacional. El Administrador será responsable de la adquisición de los seguros necesarios.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

DOS. Seguros Facultativos. Además, el Administrador podrá adquirir otras pólizas de seguro que considere necesarias para cubrir y proteger adecuadamente los bienes y empleados del Condominio, tales como seguro contra riesgos del trabajo, seguro de responsabilidad civil, seguros contra desastres naturales u otros riesgos previamente identificados por la Asamblea de Condóminos, así como responsabilidad civil por daño a personas o a la propiedad de terceros dentro de las áreas comunes o por caída de objetos que dañen propiedades colindantes, objetos o personas dentro de ellas.

ARTÍCULO DIEZ: DE LAS OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES GENERALES.

UNO. En general, y salvo autorización expresa en contrario contenida en la presente Escritura Constitutiva, los Condóminos sólo podrán usar su Finca Filial según corresponda para propósitos residenciales, de estacionamiento o bodegas y siempre de acuerdo con las características de la Finca Filial. Los Condóminos no podrán usar o permitir que su Finca Filial sea usada para fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y las disposiciones de este Reglamento. El uso de las áreas comunes en cuanto a horarios de uso, restricciones de uso y ruido y reservas privadas serán normadas por el Administrador mediante un Reglamento Adicional. Cuando este Reglamento establezca una obligación, prohibición o restricción, la misma será aplicable por igual a todos los arrendatarios, Visitantes, Residentes, empleados y Ocupantes de una Finca Filial.

DOS. Prohibiciones Generales.

A) Las Fincas Filiales deberán ser usadas conforme a su destino autorizado (Residencial, de Estacionamientos y de Bodegas) y no se usarán como comercios, incluyendo como oficinas u hoteles. Sin embargo, queda expresamente permitido el arrendamiento comercial a corto plazo de estas, con una reservación mínima de dos noches de estan-

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

cia, no se permitirán visitas a los huéspedes registrados durante su estancia de dos noches, solamente se permitirán visitas, si su reserva es superior a cinco noches de estancia, huéspedes son los que se encuentran debidamente registrados en la reserva, el administrador hará un reglamento especial para regular el arrendamiento comercial a corto plazo, que no ocupa aprobación de la asamblea de propietarios, estando los propietarios facultados para promocionar sus filiales a través de páginas web o plataformas digitales especializadas en el tema, quedando claro que quien ingrese quedará sujeto a las regulaciones de Ley, su reglamento y demás regulaciones condominiales y reglamento especial de arrendamiento comercial de corto plazo. Asimismo, es claro que el Condominio ni la Administración estarán obligados a realizar mejoras que pudiesen solicitar las Autoridades pertinentes en las instalaciones del Condominio para poder realizar los arrendamientos comerciales a corto plazo.

B) Está prohibido depositar materiales, mercaderías, muebles, maceteros y/u objetos en la Finca Filial y/o las Áreas Comunes del Condominio, o pasillos, que puedan comprometer el ornato, limpieza, paisajismo, Fachadas y/o decoración del Condominio o significar daño o molestias a los demás Residentes, así como obstruir o entorpecer el uso de las Áreas o Cosas Comunes.

C) Queda prohibido instalar o arrojar muebles, objetos o basura en las Áreas Comunes, así como la acumulación o quema de basura en las mismas y obstruir los accesos al Condominio, Áreas Comunes y otras Fincas Filiales.

D) Queda prohibido el ingreso de proveedores sin la autorización de la Administración a las azoteas y techos del edificio. En caso de proveedores que requieran hacer labores o instalaciones en los techos, el Condómino será responsable de cualquier eventual daño que generen o produzcan sus proveedores o empleados, quedando expresamente el Administrador facultado para incluir el costo de la reparación en la respectiva Cuota Condominal.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

TRES. Mantenimiento de las Fincas Filiales y Estética del Condominio.

A) El mantenimiento que debe brindarse a una Finca Filial será responsabilidad de su Propietario y éste las deberá mantener en perfecto estado de conservación, de forma tal que no afecte la seguridad, ornato y estética del Condominio. Esto incluye, cuando sea aplicable y sin limitarse a: áreas verdes, Fachadas, balcones, ventanas, puertas, etcétera, cuando éstas sean parte de la Finca Filial.

B) Las Fachadas Visuales se componen de paredes, cerramientos livianos y ventanerías que estén expuestas a la vista. La colocación de persianas, cortinas, pantallas y black-outs, color de luz, solo podrá establecerse bajo la especificación del tipo color blanco, colores y proveedor que establezca la Administración. Son prohibidos los vidrios polarizados, la colocación de todo tipo de stickers y la proyección de publicidad en las paredes. Los vidrios que formen parte de las Fachadas Visuales de las Fincas Filiales deben de estar limpios y transparentes a la vista y no entorpecer la mirada hacia adentro, excepto por persianas, cortinas, black outs y otros establecidos por la Administración.

C) Está prohibido a los Condóminos hacer construcciones o de cualquier forma alterar o modificar las Fachadas y aspecto exterior de sus Fincas Filiales mediante nuevos elementos o alterar la apariencia externa de su Finca Filial.

D) Queda prohibido tender o colocar ropa, alfombras o cualquier tipo de prenda o elemento en áreas que sean visibles desde las Áreas Comunes, incluido pero no limitado a balcones, e incluso en el interior de la Finca Filial, ya que en caso de mantener desorden dentro de ésta, el Administrador exigirá que se bajen las persianas con el fin de evitar cualquier contaminación visual. No se podrán utilizar los balcones para almacenar bienes de cualquier tipo. El mobiliario en los balcones debe estar en perfecto estado de conservación y ser para exteriores, además plantas que se ubiquen en los balcones deben de estar en buen estado de mantenimiento y limpieza todo con el fin de cumplir con la estética del Condominio y que no puedan caer al vacío o a otros balcones.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

E) Está prohibida la colocación de botellas, envases, recipientes o cualquier otro artículo similar o decorativo en las ventanas y balcones de las Fincas Filiales que se observen desde las Áreas Comunes u otras Fincas Filiales. El Administrador podrá permitir, en ocasiones especiales como la Navidad, la decoración de ventanas por medio de una directriz adicional.

F) Está prohibido a los Condóminos hacer construcciones o de cualquier otra manera alterar las Áreas Comunes.

G) Si el Propietario no diera el mantenimiento adecuado a la apariencia exterior de su Finca Filial, podrá dar lugar a la aplicación de multas y sanciones de conformidad con este Reglamento, y el Administrador podrá realizar las labores de mantenimiento necesarias para preservar la estética del Condominio. El costo de dichas labores de reparación y mantenimiento más un veinte por ciento, se cobrará al Condómino en su próxima Cuota Condominal.

H) Los Condóminos serán responsables de las reparaciones que requieran sus Fincas Filiales, sin embargo en el caso del mantenimiento y pintura de las Fachadas de las Fincas Filiales, estos trabajos estarán a cargo del Administrador y los gastos serán cobrados y pagados proporcionalmente por cada Finca Filial. El Administrador podrá incluir estos gastos en la Cuota Condominal respectiva.

I) El Administrador y las personas designadas por él, previa coordinación con el Condómino o con el Ocupante de la Finca Filial bajo cualquier título; podrán solicitar el ingreso a las Fincas Filiales en cualquier momento para inspeccionar o dar el mantenimiento a la misma o a cualquier Cosa Común. La previa coordinación no será necesaria en aquellos casos en que esté en riesgo inminente la vida de personas o las construcciones del Condominio. El acceso solicitado por el Administrador podrá ser para efectos de instalación, revisión, inspección, alteración, sustitución, reparación, mantenimiento u otra labor que deba realizarse sobre la infraestructura y equipo que provee los servicios al Condominio. El Administrador podrá requerir que los Condóminos permitan la realización de trabajos en sus Fincas Filiales, inclu-

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

yendo ruptura de paredes, cielos rasos, etcétera., cuando éstos sean necesarios para reparar el equipo de servicio que ahí se ubica. El Administrador podrá incluso solicitar el desalojo temporal de la Finca Filial por parte de los Propietarios, cuando éste sea necesario para llevar a cabo trabajos de reparación y/o de mantenimiento, situación que no generará obligación alguna para el Administrador ni para el Condominio.

CUATRO. Basura y Condiciones Sanitarias.

A) La basura deberá depositarse en recipientes o contenedores sanitarios o de la manera que indique el Administrador o el plan de reciclaje que indique el administrador, queda prohibido dejar basura en cada piso en el área de ducto, lo cual tendrá una multa al infractor. Está prohibido a los Condóminos el disponer o depositar basura, desperdicios o desechos de otra manera que no sea a través del servicio de recolección de basura provisto por el Condominio o los medios previstos para tal efecto, desechos grandes, materiales, de todo tipo cajas de cartón deben ser llevados al cuarto de almacenaje de basura.

B) Los basureros deberán mantenerse en sitios fuera de la vista de las Áreas Comunes o de las demás Fincas Filiales colindantes, excepto en los días de recolección de basura o cuando se deposite en los contenedores indicados.

C) Los Condóminos deberán deshacerse de los líquidos, la basura extraordinaria, los desechos, materiales de construcción, electrodomésticos, o cualquier tipo de objetos o muebles, fuera del Condominio, o correr con los gastos de remoción de estos, salvo en caso de que el Condominio dispusiera de un servicio de recolección de este tipo de desechos. De otro modo, el Administrador podrá disponer de estos desechos como mejor lo estime, y cobrará los gastos generados al propietario. El Administrador podrá emitir otras reglas y directrices específicas en materia sanitaria y de salubridad, que considere apropiadas para garantizar un ambiente sano dentro del Condominio y las cuales serán de acatamiento obligatorio.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

CINCO. Ambiente del Condominio.

A) Por regla general, está prohibido la contaminación sónica, no se permite contaminación sónica superior a cuarenta y cinco decibeles, visual, o de cualquier otra índole en el Condominio, incluidas pero no limitadas a las causadas por el uso irracional de luces, reflectores, instrumentos musicales, equipos electrónicos, radios, reproductores de música, parlantes, televisores, así como luces, ruidos, y vibraciones de cualquier tipo.

B) El horario para fiestas y actividades sociales en las Fincas Filiales y Áreas Comunes será definido mediante el Reglamento Adicional que emita el Administrador para tal efecto, el cual será de acatamiento obligatorio, por lo que cualquier incumplimiento será sancionado según lo establezca este reglamento. Fuera de dicho horario se puede tener invitados adentro de las Fincas Filiales siempre y cuando permanezcan dentro de estas y que no produzcan contaminación por ruido, superior a cuarenta y cinco decibeles, de conformidad con lo establecido en el Reglamento para el Control de Contaminación de Ruido y otras disposiciones emitidas por el Ministerio de Saludo sobre este tema.

C) Queda prohibido realizar actividades dentro de una Finca Filial que produzcan malos olores, humo o cualquier clase de molestias que puedan atentar en contra de la salud, otros Condóminos y el ambiente del Condominio en general. Quedando expresamente prohibido fumar cualquier tipo de productos, incluido pero no limitado a cigarros, puros, pipas, narguilas y similares en las Áreas Comunes, balcones y terrazas de las Fincas Filiales por cuanto esto puede afectar y contaminar a otros Condóminos y Residentes.

D) No se podrá almacenar, guardar y/o depositar en las Fincas Filiales materiales explosivos, inflamables tóxicos, ilegales, antihigiénicos o que puedan producir daños, molestias, enfermedades infectocontagiosas, así como materiales que pongan en peligro la seguridad del edificio, resulten perjudiciales para las personas.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

SEIS. Mascotas.

A) Es permitido tener mascotas domésticas de razas pequeñas y no agresivas, se prohíben todas las razas definidas por la asociación canofila como razas peligrosas o la AKC, tales como perros y gatos, se prohíben todas las mascotas cuyo peso sea superior a dieciocho kilos, en las Fincas Filiales. Las mascotas no serán criados o cuidados para fines comerciales y no pueden causar molestias o afectar la seguridad de los demás Condóminos, todo a criterio del Administrador.

B) No se permitirán en el Condominio mascotas exóticas o silvestres así determinadas por el Administrador.

C) Están absolutamente prohibidos cualesquiera animales que por su comportamiento se consideren salvajes, nocivos o como una amenaza para las personas.

D) Los Condóminos mantendrán a sus mascotas dentro de sus propiedades. Las bodegas, estacionamientos y balcones no podrán ser utilizados para mantener mascotas. Por razones de sanidad, cada Condómino deberá mantener sus balcones limpios de excrementos de mascotas para evitar malos olores y pestes que generen molestias o afecten el ambiente del Condominio.

D) Las mascotas no podrán deambular libremente por las Áreas Comunes; sin embargo, los Condóminos sí podrán pasear a sus mascotas con una correa y collar en forma permanente, deberán usar bosal en todo momento en las áreas comunes, siempre que las mantengan bajo control en todo momento.

E) Está prohibido mantener mascotas escandalosas que a criterio del Administrador se pueda considerar una molestia para los demás Residentes o que otros Residentes hayan presentado quejas al respecto.

F) Los propietarios de las mascotas tendrán la obligación de recoger y limpiar los excrementos que dejen sus mascotas en el Condominio en forma inmediata, en caso de no hacerlo tendrán la multa establecida por la legislación especial para estos casos o la multa que imponga el administrador.

G) La violación repetida de cualquiera de estas Disposiciones relativa a las mascotas autoriza al Administrador a exigir al Condómino u otro

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

dueño de la mascota que la saque del Condominio, en el plazo de cuarenta y ocho horas una vez recibida la notificación de salida de la mascota, así como a imponerle la multa correspondiente.

H) El Administrador también estará facultado para emitir Reglamentos Adicionales sobre el tema de las mascotas sin necesidad que los mismos sean aprobados por la Asamblea de Condóminos.

SIETE. Rótulos. La colocación de todo tipo de rotulación o publicidad en las Fachadas o exteriores de las Fincas Filiales, queda prohibida, deberá contar la aprobación previa y por escrito del Administrador, y en todo caso solo podrán ser colocados en los lugares designados para tal efecto y de conformidad con las disposiciones, colores, letras y estilos de conformidad con el Reglamento Adicional emitido por el Administrador para tal efecto.

OCHO. Reparaciones, Alteraciones y Remodelaciones.

A) El Condómino deberá contar con la autorización previa del Administrador para cambiar, pintar, reparar, o alterar la apariencia externa de su Finca Filial, lo que incluye, entre otros, las paredes, fachadas, ventanas, puertas y balcones.

B) La arquitectura de todas las fincas filiales debe permanecer armónica entre si, por lo que cualquier variación exterior de índole arquitectónica y/o decorativa que se desee hacer a la fachada del condominio o sus filiales, deberá ser aprobada por el Administrador, no así aquellas variaciones o modificaciones internas no perceptibles desde el exterior.

C) No podrán los propietarios cambiar ni alterar las fachadas de sus Filiales, ni decorar las paredes externas, balcones y pasillos, cambiar el color de la pintura exterior de sus filiales, puertas, ventanas exteriores, salvo que el Administrador haya autorizado la modificación de la fachada. Para que el Administrador autorice la modificación de la fachada, el condómino interesado deberá presentar un anteproyecto de la modificación de fachada acompañado de planos confecciona-

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

dos por un profesional responsable y cronograma de obras, a efectos de que el Administrador apruebe o desaprobe dicha modificación. No constituyen variaciones a fachadas, aquellas que se realicen por el desarrollador durante el proceso constructivo del condominio. La finca filial R Uno- Cero uno, no estará sujeta a esta limitación, por lo que podrá modificar su fachada sin mediar autorización de la Administración o la Asamblea de Condóminos.

D) Las Fincas Filiales del Condominio utilizarán los colores de pintura existentes y cualquier variación quedará sujeta al mismo procedimiento indicado en el punto anterior. Los Condóminos serán responsables de mantener sus construcciones o unidades residenciales y ampliaciones en apropiadas condiciones de pintura, de manera que no perjudiquen la imagen del Condominio.

NUEVE. Parquesos y Estacionamientos.

A) Está prohibido estacionar vehículos fuera de las áreas de estacionamiento especialmente designadas por el Administrador para este efecto, así como utilizar las Áreas Comunes de estacionamiento para el uso de bodegas o basureros bolsas o cualquier otro bien que produzca desorden o altere la estética, el ornato y la armonía del Condominio o para aparcar vehículos comerciales o recreativos.

B) No se puede realizar reparaciones o servicios de mantenimiento a los vehículos en el interior del Condominio, salvo que dichas reparaciones sean excepcionales y necesarias para facilitar el retiro del vehículo del condominio, caso en el cual deberán estar autorizadas por el Administrador y queda expresamente prohibido lavar los vehículos en el Condominio.

C) Tampoco se podrán aparcar vehículos autobuses, busetas o camiones dentro del Condominio, de igual forma no se permitirá aparcar en los estacionamientos vehículos que por su tamaño iguallen o superen el espacio asignado como parqueo y/o dificulten la utilización de los parquesos vecinos o colindantes.

D) Ni el Administrador, ni el Desarrollador, ni el Condominio será responsable por cualquier daño, sustracción, robo o hurto que se

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

produzca en los vehículos parqueados en Áreas Comunes o Fincas Filiales de Estacionamientos.

DIEZ. Incumplimiento de estas obligaciones y prohibiciones. En caso de violación o incumplimiento de estas obligaciones por parte de los Condóminos, Ocupantes, Residentes o Visitantes, el Administrador podrá exigir su observancia y cumplimiento, además del pago de cualquier suma, multas y recargos adeudados, ya sea por la vía administrativa, arbitral o judicial, mediante las acciones y remedios legales previstos en este Reglamento, en la Ley y en la legislación común, incluyendo la ejecución forzosa.

ARTÍCULO ONCE: DE LAS SANCIONES Y MULTAS.

UNO. En caso de que surgiera una disputa entre cualquier Propietario, Ocupante, Residente o Visitante se acudirá ante los órganos y conforme al procedimiento establecido en este Reglamento.

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

A) prevención por escrito;

B) sanción o multa y,

C) obligación de desalojo por parte del Propietario, arrendatario u Ocupante. Sin excluir las sanciones que se mencionan en los demás artículos del presente reglamento.

TRES. Todo Propietario será responsable de todos y cada uno de los actos lesivos del patrimonio privado o común del Condominio o violatorios de los Reglamentos, ejecutados por cualquier persona cuya presencia dentro del Condominio pueda serle atribuida, por cualquier

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

motivo. En todos los casos, el Propietario que ha incurrido en una falta, deberá restituir integralmente, el daño causado, tanto al condominio, como al Propietario, si los hubiere. El Propietario registral será el responsable directo ante el Condominio de los actos y violaciones que ejecuten otros titulares de derechos dentro del Condominio, así como de las deudas por cuota de mantenimiento, servicios comunes y demás, según corresponda o esté contemplado en este Reglamento y la Ley.

CUATRO. El Administrador y la Asamblea de Propietarios, cada uno dentro de su ámbito de facultades, constituirán los órganos disciplinarios del Condominio. Corresponde al Administrador recibir e investigar las quejas o denuncias que se le presenten o que le consten directamente. Asimismo, conocerá y resolverá en definitiva de la infracción y determinará, según la prueba recabada y su mejor criterio, la gravedad de la infracción y la imposición de una sanción de acuerdo a lo establecido en el Reglamento, sin embargo, la sanción de desalojo deberá ser tomada por la Asamblea de Propietarios con una votación de dos terceras partes de la totalidad del valor del Condominio. Según se indicará más adelante, la Asamblea de Propietarios conocerá como instancia de apelación de las inconformidades de lo resuelto por el Administrador. Se podrá también recurrir a la vía legal según corresponda.

ARTÍCULO DOCE: PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO & TIPOS DE SANCIONES.

UNO. Cualquier infracción a las disposiciones del Reglamento o los reglamentos emitidos por el Administrador, quedarán sujetas al siguiente procedimiento:

A) Cuando el Administrador constate una violación a los Reglamentos, lo informará por escrito al Propietario incumpliente comunicándole de la contravención, así como del plazo con el que cuenta para subsanar dicho incumplimiento, si es el caso. Si el referido incumplimiento no

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

es enmendado en el plazo que se indicó en la notificación realizará una investigación y luego resolverá en definitiva de la gravedad de la infracción y determinará, según la prueba recabada y su mejor criterio, la imposición de una sanción.

B) El Administrador, deberá notificar por escrito al Propietario de la falta, así como de las medidas correctivas que debe tomar, y la sanción o multa pecuniaria aplicable. Se le concederá al Propietario un plazo de diez días hábiles, que comenzarán a correr al día hábil siguiente al de notificación, para adoptar las medidas correctivas del caso y pagar la multa que hubiera sido fijada.

C) Si el Propietario considera que no le cabe responsabilidad, dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes a la notificación le solicitará al Administrador que convoque a una asamblea extraordinaria bajo su propio costo, la cual deberá celebrarse dentro de los cuarenta y cinco días naturales siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud hecha por el Propietario. La Asamblea ratificará o revocará la decisión del Administrador con votación de mayoría simple del Condominio. Si no se recibe contestación u objeción del Propietario dentro de dicho término (cinco días hábiles), la sanción fijada devendrá firme y ejecutable.

D) A solicitud del Administrador, y en caso de que el Propietario no haya pagado la multa dentro de los primeros cinco días hábiles, el Administrador cobrará la multa que haya sido impuesta al Propietario en la próxima mensualidad de la cuota de mantenimiento en la que se indicará su desglose.

E) Aplicará al pago de las multas los mismos cargos por mora fijados en el presente Reglamento para las cuotas de mantenimiento, así como cualquier otra que se haya fijado expresamente para la multa de que se trate.

F) En cuanto a las medidas correctivas, de no ser estas ejecutadas por el Propietario en el término indicado, podrá el Administrador ejecutarlas por si mismo cobrando al Propietario los gastos en que debe incurrir para su ejecución más un treinta por ciento como compensación al servicio prestado.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

DOS. Se fijan tres tipos de sanciones atendiendo a la gravedad de la falta; faltas leves, faltas medias y faltas graves. A criterio del Administrador, cualquier falta regulada en este Reglamento podrá ser sancionada con una multa inferior a la establecida en atención a la cuantía del daño sufrido y la buena disposición y colaboración del Propietario en proceder a su inmediata reparación. Las multas que se apliquen en virtud de una situación que implique una acción correctiva de parte del Propietario, por ejemplo, eliminar unas obras, restaurar o limpiar áreas comunes, obtener un permiso previo, se aplicarán de forma mensual acumulativa hasta el momento en que dicha situación haya sido totalmente restablecida o corregida, a menos que se establezca un mecanismo distinto al momento de regular el presente reglamento la infracción de que se trate. Cualquier falta no contemplada expresamente en este Reglamento, será sancionada, en atención a la gravedad de la misma, con alguna de las sanciones ahora establecidas.

A) Son faltas leves: Se considerarán como faltas leves la violación de disposiciones que, por su poca gravedad, no conllevan aparejada una sanción pecuniaria. Las faltas leves se sancionarán mediante prevención por escrito. Las prevenciones por escrito podrán ser de tres tipos:

UNO) Aquellas mediante las cuales se llama la atención sobre una actuación del Propietario, a efecto de que la misma no se repita en el futuro.

DOS) Aquellas mediante las cuales se ordena al Propietario a la realización de determinada actuación.

TRES) Aquellas que además fijan un plazo al Propietario para poner en regla o corregir una situación.

B) Son faltas medias: Las faltas medias se sancionarán mediante el sistema de multas a cargo del Propietario, de acuerdo a los montos establecidos para cada una de ellas de acuerdo al reglamento adicional correspondiente, o bien, de no estar establecidos en dichos Reglamentos, la sanción será de medio salario base establecido por el Gobierno de Costa Rica y vigente al momento de la imposición de la multa. Dentro de estas se establecen las siguientes sin ser una lista

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

taxativa: violaciones a las disposiciones de remodelación, reparaciones o modificaciones, infringir de forma consecutiva las regulaciones de este reglamento, no corregir la infracción determinada como falta leve en un plazo mayor a cinco días hábiles.

C) Son faltas graves: Las faltas graves se sancionarán con el desalojo, en los casos de así haberlo resuelto la Asamblea de Propietarios, con votación del cincuenta y uno por ciento del valor total del Condominio. Además de las establecidas en la Ley, se considerarán faltas graves la violación o falta de acatamiento de las siguientes disposiciones del Reglamento:

(I) Destinar o aceptar que se destine la finca filial a usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y a lo establecido en el Reglamento.

(II) Construir en las Áreas Comunes. Además aplicará las sanciones pecuniarias establecidas para cada una de dichas infracciones.

TRES. Cada vez que el Propietario, Arrendatario, Ocupante, Residente y Visitante de la Finca Filial incurra en una nueva violación a la misma obligación en el curso del mismo año calendario, la multa a cobrar será del doble por cada violación. A manera de ejemplo, si un Condómino tuviese que pagar una multa de cien dólares, la segunda vez que incurra en la infracción la multa será de doscientos dólares, la tercera de cuatrocientos dólares, etcétera.

CUATRO. Se cobrarán intereses del diez por ciento mensual (interés moratorio) a toda multa desde el momento en que hubo violación.

CAPÍTULO TERCERO: DISPOSICIONES DE ADMINISTRACIÓN. ARTÍCULO TRECE: DE LOS ÓRGANOS DEL CONDOMINIO.

La Asamblea de Condóminos y el Administrador constituyen los órganos de gobierno y administración del Condominio respectivamente.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

ARTÍCULO CATORCE: DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.

La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo de gobierno del Condominio y resolverá los asuntos de interés común sometidos a su conocimiento. La Asamblea de Condóminos podrá celebrar asambleas ordinarias y extraordinarias, en las cuales solamente podrán participar y votar los condóminos que se encuentre al día con el pago de las Cuotas Ordinarias y Extraordinarias del Condominio.

ARTÍCULO QUINCE: DE LAS ASAMBLEAS.

UNO. La Asamblea de Condóminos celebrará como mínimo una reunión ordinaria anual dentro de los cinco meses siguientes al cierre del año calendario anterior o cuando sea necesaria para aprobar el presupuesto o gastos comunes.

DOS. Las asambleas extraordinarias podrán ser solicitadas por el Administrador o por al menos un número de Condóminos que representen al menos un tercio del valor del Condominio. Las solicitudes de convocatoria se dirigirán al Administrador quien estará en la obligación de realizar la convocatoria dentro de los diez días hábiles siguientes al recibo de su solicitud.

TRES. Las asambleas se realizarán en el Condominio o en cualquier lugar del Gran Área Metropolitana indicado por el Administrador. Sin embargo, cuando esté reunida la totalidad de los Condóminos en un mismo lugar, estos podrán celebrar válidamente una asamblea extraordinaria independientemente del lugar donde se encuentren. Quedan debidamente autorizadas las Asambleas virtuales, para lo cual el Administrador deberá utilizar los medios electrónicos que permitan esencialmente la identificación de los participantes y sus credenciales, la interacción de los Condóminos, que la Asamblea pueda ser gravada, y demás medidas de seguridad que el Administrador considere oportunas para la correcta celebración de la Asamblea.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

CUATRO. El Administrador convocará las asambleas por medio de una convocatoria, la cual deberá especificar el día, hora y el lugar o medio en que se celebrará la asamblea así como la agenda que se tratará. La convocatoria oficial de la reunión deberá ser enviada a cada Condómino a la dirección de correo electrónico indicado en el Registro de Condóminos con al menos ocho días naturales de antelación a la fecha en que la asamblea está programada para celebrarse, no contándose la fecha del envío de la convocatoria ni la fecha de la reunión. La inobservancia de las formalidades antes dichas en relación con la convocatoria acarreará la nulidad absoluta de la Asamblea.

CINCO. El Administrador también podrá, a manera de cortesía para con los Condóminos, emitir una comunicación escrita que deberá ser enviada a los Condóminos no menos de ocho días naturales antes de la fecha fijada para la asamblea ordinaria o extraordinaria, no contándose la fecha del envío de la convocatoria ni la fecha de la reunión. Adicionalmente, esta convocatoria de cortesía podrá ser entregada en la Finca Filial del Condómino. Si un Condómino traspasa un Finca Filial sin informar al Administrador de dicho traspaso, el envío de la convocatoria de cortesía será considerada como efectuado apropiadamente siempre que el Administrador notifique la convocatoria al dueño anterior.

SEIS. Existe quórum en una Asamblea de Condóminos en primera convocatoria cuando los votos presentes representen no menos de dos tercios del valor total (votos) del Condominio. El quórum puede ser obtenido tomando en cuenta los Condóminos presentes y aquellos representados por medio de un apoderado, incluyendo aquellos a los que les fueran otorgadas poderes especiales que deben estar debidamente autenticados por un Notario Público. Constituida la Asamblea no será afectada la validez de la reunión por la ruptura del quórum provocada por el retiro de uno o más de ellos, pero sus resoluciones solo producirán efectos legales si se toma con el voto favorable establecido por la Ley y este Reglamento.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

SIETE. Si a la hora señalada en la primera convocatoria no se reuniere el quórum fijado, se considerará la asamblea convocada por segunda vez media hora después de la señalada para la primera convocatoria. Sin embargo, en segunda convocatoria, cualquier número de Condóminos presentes constituirá un quórum válido. En toda convocatoria que se efectúe se señalará expresamente la posibilidad de esa segunda convocatoria. En caso de que no concurriera ninguno de los Condóminos a la segunda convocatoria de la asamblea, el Administrador deberá hacerlo constar en el Libro de Actas y transcribir el orden del día. Si la Asamblea de Condóminos no aprueba el total del monto anual correspondiente a la Cuota Condominal, o si el quórum necesario para aprobar el presupuesto no fuera alcanzado en la Asamblea de Condóminos, el Administrador queda facultado para cobrar la Cuota de Condominio con base en el presupuesto aprobado del año anterior, pudiendo aumentar a la base un máximo de un diez por ciento o la diferencia necesaria para la sana operación del Condominio para ese periodo.

OCHO. No se requerirá convocatoria previa, si la totalidad de los Condóminos se reúnen y acuerdan celebrar un Asamblea de Condóminos y renunciar al trámite de previa convocatoria. La renuncia de convocatoria deberá constar en el acta de la asamblea.

ARTÍCULO DIECISEIS: DE LAS ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA.

Son atribuciones de la asamblea ordinaria:

- A)** Conocer el reporte anual del Administrador.
- B)** Aprobar el presupuesto operativo y el de inversiones de capital que presente el Administrador para el año siguiente.
- C)** Reelegir, nombrar o revocar el cargo de Administrador.
- D)** Autorizar reparaciones, modificaciones o mejoras a los Bienes Comunes.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

- E)** Establecer o imponer cualquier multa, pena o sanción de acuerdo a la Ley, legislación común o este Reglamento.
- F)** Hacerse cargo de cualquier otro asunto referido al Condominio por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, su reglamento o el Reglamento del Condominio.
- G)** Autorizar la creación, implementación y cancelación de un Fondo de Reserva.

ARTÍCULO DIECISIETE: DE LAS FORMALIDADES DE LAS ASAMBLEAS.

UNO. En las asambleas, habrá un presidente ad-hoc y un secretario ad-hoc designados por los Condóminos para cada reunión. En cada Asamblea se levantará un acta que se asentará en un Libro de Actas de Asamblea de Condóminos, debidamente legalizado por la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público, que deberá ser firmada por el Presidente, el Secretario de dicha reunión y por los Condóminos que lo deseen. En las Asambleas se tratarán únicamente los temas de agenda y bajo ninguna razón se discutirán ni aprobarán temas no incluidos en la misma.

DOS. Los Condóminos podrán votar cuando se encuentren al día en el pago de las Cuotas Condominales o con cualquier otra obligación que haya adquirido con el Condominio y cuando hayan acreditado su calidad de Propietario ante el Administrador. Los Condóminos podrán ser representados por un tercero mediante cartas-poderes en tanto presenten una carta-poder válida. Las cartas-poder enviadas escaneadas vía correo electrónico serán consideradas válidas siempre y cuando se hagan llegar al Administrador antes de la Asamblea. Sin embargo, el original deberá ser recibido por el Administrador dentro de los diez días hábiles siguientes, y deberán venir autenticadas por un Notario Público. En caso de existir copropiedad sobre alguna de las Finca Filiales, los copropietarios deberán designar un sólo representante. Si sobre la Finca Filial se hubieran constituido derechos reales de usufructo, uso o simple posesión, todos los interesados deberán estar

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

representados por una sola persona. 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 y a condición de que acrediten su derecho sobre la finca filial respectiva. TRES. Toda persona con derecho a asistir a las Asambleas, tiene derecho de información, deliberación, voto e impugnación, de acuerdo a lo estipulado en la normativa y en el presente Reglamento. Para ejercer el derecho de voto, se debe comprobar prima facie que la Finca Filial está al día en el pago de las cuotas, entendiéndose que debe incluirse la del mes en curso en que la Asamblea se realiza. Lo acordado por la Asamblea obliga a todos los Condóminos.

ARTÍCULO DIECIOCHO: DE LAS VOTACIONES.

UNO. Valor de Votos. El valor del voto de cada Condómino será igual a su porcentaje de copropiedad, o de valor o lo que es igual al valor asignado a la correspondiente Finca Filial según se indica en la Escritura de Constitución del Condominio. Los porcentajes de votos requeridos para la probación de los acuerdos sometidos a las Asambleas serán los establecidos por la Ley.

DOS. Se requerirá del cien por ciento de la propiedad condominal, la unanimidad de todos los votos de la Asamblea de Condóminos para lo siguiente:

- A)** Disolver el Condominio o cambiar el destino general del mismo.
- B)** Vender, enajenar o gravar la totalidad de la propiedad del Condominio.
- C)** Modificar materialmente la Escritura Constitutiva, incluyendo este Reglamento.
- D)** Revocar la autorización de arrendar u otorgar la administración de Bienes Comunes, una vez entregada al Administrador.
- E)** Descontinuar el uso de Bienes Comunes.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

F) Aprobar cualquier otro asunto que, bajo la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio o este Reglamento, requieran el consentimiento de todos los Condóminos.

TRES. Se requerirán las dos terceras partes de todos los votos en Asamblea de Condóminos para aprobar los asuntos listados en el inciso b) del artículo veintisiete de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y mientras así lo exija ésta, incluyendo los siguientes:

A) Modificar el uso autorizado de una Finca Filial.

B) Efectuar construcciones en las Áreas Comunes que no estuviesen contempladas en los planos del condominio.

C) Adquirir nuevos Bienes Comunes o para modificar el uso de los actuales.

D) Autorizar el arriendo de Bienes Comunes por parte del Administrador o suscribir contratos de administración de dichos Bienes Comunes por parte de terceras partes.

E) Aprobar la reconstrucción total o parcial del Condominio. **F)** Hacer mejoras útiles.

G) Aprobar cualquier otro asunto que, bajo la Ley o estos Reglamentos, requieren dos tercios de todos los votos.

CUATRO. Se requerirá de una mayoría simple de todos los votos en Asamblea de Condóminos para adoptar los siguientes acuerdos:

A) Para hacer mejoras necesarias.

B) Nombrar un nuevo Administrador, una vez que el término del nombramiento haya vencido, que dicho Administrador haya sido destituido o haya renunciado a su cargo.

C) Destituir al Administrador, con excepción del primer Administrador nombrado, quien deberá ser destituido por el ochenta y cinco por ciento de la totalidad de los votos del Condominio de la propiedad condominal.

D) Aprobar el Presupuesto anual ordinario o cualquier Presupuesto extraordinario.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

E) Aprobar la creación, implementación, uso o cancelación de un Fondo de Reserva.

F) Resolver sobre apelaciones elevadas ante la Asamblea en procesos sancionatorios o de resolución de controversias. Las resoluciones de la Asamblea serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los propietarios ausentes, a quienes el Administrador comunicará los acuerdos tomados, si lo considera necesario.

G) Resolver cualquier otro asunto en la agenda de la asamblea que no esté de otra forma establecido en la Ley o en este Reglamento.

ARTÍCULO DIECINUEVE: DEL ADMINISTRADOR.

UNO. El Administrador podrá ser una persona física o jurídica. El Administrador podrá ser propietario de una o varias Fincas Filiales, pero no es requisito para ser Administrador el ser dueño de alguna propiedad en el Condominio.

DOS. El Administrador será nombrado por un plazo de DOS años. Sin embargo, el primer Administrador será nombrado por un plazo de CINCO años.

TRES. La persona o entidad nombrada como Administrador podrá renunciar sin ninguna responsabilidad al cargo en cualquier momento del plazo para el cual fue designada, siempre y cuando lo informe con un plazo de noventa días antes de que decida terminar sus labores de administración. La Asamblea de Condóminos nombrará inmediatamente a un sustituto.

CUATRO. El Administrador recibirá una retribución por llevar a cabo sus labores y responsabilidades. La Asamblea de Condóminos establecerá la retribución del Administrador y la revisará por lo menos una vez al año de conformidad con el contrato aprobado por la Asamblea

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

de Condóminos, mismo que será firmado por el presidente de la Asamblea con la entidad administradora nombrada como Administrador.

ARTÍCULO VEINTE: DE LAS FACULTADES DEL ADMINISTRADOR.

UNO.

A) El Administrador es el representante legal del Condominio y tiene facultades suficientes para representarlo en todos los asuntos judiciales y/o administrativos relacionados con el Condominio.

B) El Administrador tendrá facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma con las atribuciones que señala el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil.

C) No podrá otorgar poderes, delegar, ni sustituir su poder, salvo los de carácter judicial.

D) El Administrador estará facultado para emitir toda clase de manuales, directrices, y reglamentos de convivencia (Reglamentos Adicionales) que considere oportunos para el Condominio, los cuales serán de acatamiento obligatorio para todos los Condóminos, Residentes y Visitantes, por lo que el incumplimiento de dichas disposiciones será sancionado con la aplicación del régimen de multas contemplado en este Reglamento.

DOS. El Administrador podrá requerir el pago las Cuotas del Condominio y otras cantidades establecidas en el Reglamento, y podrá iniciar procesos judiciales de cobro, así como suspender el suministro de agua potable a la Finca Filial que no esté al día con el pago de las Cuotas del Condominio, si el cobro de este servicio es parte de la Cuota Condominal.

TRES. El Administrador aplicará este Reglamento usando todos los medios disponibles, incluyendo procesos judiciales o arbitrales.

CUATRO. El Administrador, queda debidamente autorizado a suscribir cualquier tipo de contratos, tales como contratos de administración y arrendamiento.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

CINCO. El Administrador, con previa autorización de la Asamblea de Condóminos y de acuerdo con este Reglamento y la Escritura de Constitución del Condominio, podrá suscribir contratos de préstamo, líneas de crédito o en cualquier otra forma solicitar préstamos de dinero en nombre del Condominio con el propósito de efectuar mejoras o adquirir Bienes comunes.

SEIS. El Administrador podrá subcontratar una compañía administradora independiente o contratar proveedores de servicios de su elección, sin que sea necesaria la autorización de los Condóminos. El Administrador podrá también proveer servicios adicionales a Fincas Filiales específicas, cuando sea requerido por sus Condóminos.

SIETE. De conformidad con lo establecido en el artículo cuarenta y uno del Reglamento a la Ley, tendrá, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea ni la comparecencia de los propietarios de las fincas filiales, poder suficiente para constituir servidumbres en contra de las áreas comunes del presente condominio que se requieran a favor de las instituciones del Estado o de empresas de servicios públicos que resulten necesarias para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos, con el fin de permitir a dichas instituciones o empresas instalar, modificar, ampliar, reparar y mantener dichos servicios e instalaciones, realizar excavaciones y zanjas necesarias para efectuar el mantenimiento, así como cualquier otro trabajo similar que fuera necesario realizar para mantener el correcto funcionamiento de las instalaciones aéreas o subterráneas. El poder comprende jurídicamente la realización de los actos jurídicamente válidos que sean necesarios para el efectivo cumplimiento de este mandato, incluyendo la comparecencia ante Notario Público a efectuar el respectivo otorgamiento.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

ARTÍCULO VEINTIUNO: DE LAS RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR.

El Administrador tendrá las siguientes responsabilidades:

- A.** Respetar y hacer cumplir los Reglamentos, investigar cualquier violación y sancionar al infractor de acuerdo con las facultades otorgadas al Administrador.
- B.** Implementar las decisiones de la Asamblea de Condóminos.
- C.** Convocar las asambleas de la Asamblea de Condóminos.
- D.** Cobrar las Cuotas de Condominio.
- E.** Certificar la cantidad de la Cuotas de Condominio y cualquier otro pago adeudado por el Condómino.
- F.** Cumplir con cualquier otra responsabilidad o atribución contenida en este Reglamento o delegadas por la Asamblea de Condóminos.
- G.** Pagar los gastos comunes requeridos para mantener las adecuadas condiciones de seguridad, comodidad, limpieza y decoración en el Condominio, incluyendo los gastos extraordinarios, de los fondos cobrados mediante las Cuotas de Gastos Comunes.
- H.** Contratar y pagar por cualquier reparación especial llevada a cabo en los Bienes Comunes.
- I.** Inspeccionar el Condominio y las Fincas Filiales cuando sea requerido para el beneficio del condominio.
- J.** Mantener el Condominio en buen estado de reparación y condiciones adecuadas de limpieza.
- K.** Contratar y despedir, a su entera discreción, los empleados necesarios para operar el Condominio
- L.** Dirigir y supervisar el trabajo de los empleados del Condominio. **M.** Custodiar el libro de actas del Condominio en el cual las actas y resoluciones de la Asamblea de Condóminos serán asentadas.
- N.** Mantener un Libro de Registro de Condóminos.
- O.** Mantener todos los otros libros y documentos relacionados al Condominio como un todo.
- P.** Mantener actualizada la información en todos los libros.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

Q. Representar el Condominio ante cualquier autoridad pública administrativa, fiscal, policial, municipal y/o judicial, local o extranjera, sea directamente u otorgando un poder, en cualquier demanda, acción o asunto de interés para el Condominio o los Condóminos.

R. Seleccionar y contratar, a su discreción, las compañías que proveen servicios al Condominio, incluyendo servicio de seguridad, podado de césped, paisajismo, mantenimiento de Bienes Comunes, recolección de basura, agua potable, electricidad y cualquier otro servicio necesario para la operación del Condominio.

S. Elaborar los Reglamentos Adicionales necesarios para la seguridad y convivencia en el Condominio.

CAPÍTULO CUATRO: DISPOSICIONES FINALES. ARTÍCULO VEINTIDOS: LEY APLICABLE.

Cualquier asunto no incluido en este Reglamento será regido por la legislación costarricense, y específicamente por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.

ARTÍCULO VEINTITRES: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

UNO. Cualquier y todo conflicto, reclamo, diferencia, violación o controversia entre Condóminos o entre un Condómino y el Administrador o Desarrollador (todos los cuales podrán de ahora en adelante ser referidos como las partes) que surja por o en relación con cualquier aspecto de este Condominio, con este Acuerdo o con su contenido, liquidación, interpretación o validez deberá ser resuelta por medio de arbitraje de derecho de conformidad con los procedimientos establecidos en los reglamentos del Centro Internacional para Conciliación y Arbitraje ("CICA").

DOS. A pesar de lo anterior, la comprobación de una violación a este Reglamento y la imposición de multas por el Administrador o la Asam-

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

blea de Condóminos no serán sometidas a arbitraje por las partes, y el Administrador está facultado para proceder directamente al cobro de dichas sumas.

TRES. Los Condóminos y el Administrador, se someten voluntariamente a las reglas de procedimiento y reglamento del CICA y de las cuales declaran tener conocimiento. El conflicto se dilucidará de acuerdo con las leyes sustantivas de Costa Rica. El arbitraje se llevará a cabo en el CICA en San José, República de Costa Rica. El Arbitraje será resuelto por un único árbitro a ser nombrado por el CICA de acuerdo a sus reglas. Todo tipo de recursos permitidos por la Ley o estas Disposiciones, incluyendo medidas cautelares y ejecución forzosa, podrán ser otorgados en este arbitraje. El laudo arbitral será vinculante y tendrá fuerza ejecutoria.

ARTÍCULO VEINTICUATRO: INVALIDEZ PARCIAL.

Si alguna parte de este Reglamento es declarada inválida o ilegal, la parte inválida o ilegal no será considerada parte de este Reglamento. La validez y legalidad de las restantes estipulaciones de los Reglamentos no serán perjudicadas o limitadas por la invalidez o ilegalidad de alguna parte.

ARTÍCULO VEINTICINCO: INTERPRETACIÓN DE ESTE REGLAMENTO.

La Asamblea de Propietarios será la única responsable de la interpretación de este Reglamento y tal interpretación, en el tanto sea razonable, será vinculante para todos los Propietarios, Visitantes, Ocupantes y Residentes.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

HASTA AQUÍ EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO. TERCERO: PRIMEROS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.

Continúa manifestando el compareciente, que su representada es la única propietaria fiduciaria de la totalidad de las fincas filiales del Condominio, por lo que se constituye en Asamblea de Condóminos y por unanimidad de votos se toman los siguientes acuerdos que se declaran firmes:

A. APROBACIÓN DEL CONDOMINIO Y SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN Y DE EMISIÓN DE LA CÉDULA JURÍDICA.

Tener por constituido el Condominio a que se refiere esta escritura y por aprobado el Reglamento de este Condominio, por lo que se solicita al Registro Nacional la inscripción del presente Condominio y escritura constitutiva, así como la emisión de la Cédula Jurídica, por lo que se cancela en el acto de otorgamiento del primer testimonio de la presente escritura los derechos de registro.

B. NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR.

Nombrar como Administrador del Condominio a la empresa denominada LIX GLOBAL, SOCIEDAD ANONIMA, con cédula jurídica número tres - ciento uno - setecientos noventa y seis mil setecientos catorce y cuyo domicilio social es San José, Pavas, ciento setenta y cinco metros norte de Los Antojitos, Edificio Cosmopolitan Tower, representada en este acto por el señor LUIS FERNANDO PORRAS CALDERÓN, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad número uno - mil ciento veinte - cero ciento diez, vecino de San José, quien acepta el nombramiento de su representada. El suscrito Notario Público hace constar y da fe de la existencia, vigencia, domicilio y personería de la citada compañía con vista en las inscripciones practicadas en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional bajo la referida cédula

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

jurídica. Asimismo, el suscrito Notario da fe de que la sociedad está al día con la presentación de la Declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales, Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal. Se autoriza a esta compañía para que subcontrate a una compañía para que ayude en la administración de condominio o a una persona física para ejecutar todos o algunos de los deberes y tareas administrativas, así como para llegar a acuerdos en cuanto a los honorarios por estos servicios de administración, los que se cubrirán con las Cuotas de Condominio. El Administrador está igualmente autorizado a revocar o destituir a cualquier compañía o persona contratada, o para dejar de hacer uso de los servicios de ésta, en el momento que así lo requiera y determine discrecionalmente el Administrador. SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO. Se autoriza al Administrador para que pueda hacer las contrataciones de mantenimiento de las zonas verdes, de seguridad, y de todas las demás que considere necesarias de acuerdo con las atribuciones y potestades que el Reglamento le da, a la fase constructiva del proyecto y a las necesidades que se presenten. SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO.

D. RATIFICACIÓN. Aprobar y ratificar los acuerdos recién adoptados en su totalidad y declararlos firmes. El suscrito notario da fe de que todas las medidas consignadas tanto de las áreas comunes como de las áreas privadas se indican con base en el cuadro de áreas desplegado en los planos del Condominio, los cuales están debidamente sellados y firmados por la Municipalidad de San José, así como por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) bajo los números de contratos OC OCHO OCHO DOS TRES DOS UNO, OC OCHO CUATRO SIETE DOS TRES UNO, OC OCHO CUATRO NUEVE SEIS CUATRO UNO y OC NUEVE SIETE CERO OCHO UNO SIETE, el cual incluye los visados de aprobación y construcción por la Municipalidad de San José, sello del Departamento de Ingeniería del Cuerpo de Bomberos, y Sello del Ministerio de Salud, de lo que el suscrito notario da fe y se apega a lo dispuesto en el Reglamento para el Trámite

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

de Revisión de Planos para la Construcción (Decreto Ejecutivo tres seis cinco cinco cero-MP-MIVAH-S-MEIC). Tanto la Finca Filial Matriz como las SETECIENTAS VEINTITRÉS fincas filiales que se describen se ajustan en un todo conforme al ya referido plano constructivo, a la ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento. SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: Presente en este acto el señor JUDKO ROSENSTOCK FEINGEZICHT, mayor soltero, empresario, vecino de San José, Condominio Metropolitan Tower, apartamento setenta y dos, portador de la cédula de identidad número uno - cero setecientos - cero doscientos treinta y seis, quien actúa en su condición de PRESIDENTE con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, con facultades suficientes para este acto, de _____, titular de la cédula jurídica número _____, con domicilio social en _____, sociedad y personería inscritas y vigentes de las cuales el suscrito Notario doy fe con vista el Sistema Automatizado del Registro de Personas Jurídicas del Registro Público, bajo la referida cédula jurídica y a las citas Tomo: dos mil dieciséis, Asiento: setecientos veintinueve mil ochocientos veinticuatro. Asimismo, el suscrito Notario doy fe de que la sociedad está al día con la presentación de la Declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales, Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal; MANIFIESTA: Que como Fideicomitente del fideicomiso denominado _____, la sociedad _____ ha instruido al FIDUCIARIO para que otorgue los actos y realice las manifestaciones y solicitudes antes transcritas, razón por la cual las ratifica; asumiendo, en su condición de Fideicomitente, todo gasto y obligación, pecuniaria y no pecuniaria, que se derive directa o indirectamente, o sean consecuencia, de los actos y manifestaciones aquí otorgados; exonerando al Fiduciario de toda responsabilidad relacionada. _____ en este acto se obliga a indemnizar y responder ante cualquier daño, perjuicio, sanción y denuncia que pueda afectar al BANCO DE COSTA RICA como resultado del otorgamiento de esta escritura. En caso de que _____ no respon-

REGLAMENTO DE CONDOMINIO

da en forma inmediata, dicha compañía entiende y acepta que BANCO DE COSTA RICA podrá liquidar los daños o perjuicios correspondientes con cargo al FIDEICOMISO y exigir la ejecución parcial o total del mismo para lograr una reparación inmediata de cualquier menoscabo causado; todo sin perjuicio de poder utilizar otras vías y/o medio legales que estime pertinentes. SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO. El suscrito Notario da fe que el Reglamento del Condominio se ajusta en un todo a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento. Expido un primer testimonio para el Registro Nacional. Leído lo escrito, a los comparecientes, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las ____ horas del ____ de ____ del dos mil veintiuno.