

**REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACION Y CONSTRUCCIONES:** El siguiente es el Reglamento de Condominio, Administración y Construcciones que regirá la Finca Matriz que aquí se constituye: **REGLAMENTO DECONDOMINIO, ADMINISTRACION Y CONSTRUCCIONES:** **VISIÓN:** La visión de El Tesoro es capturar la esencia de “El Tesoro” de la naturaleza; el ambiente de la costa del Pacífico, las espectaculares vistas del campo y los atardeceres en el océano para todos los residentes. El diseño de comunidad para El Tesoro busca mantener este tesoro y aumentar su valor por medio de la integración y el balance de la densidad, armonía arquitectónica, el flujo de las características del paisaje naturalmente esculpido, un ambiente seguro y el prestigio de residir en esta comunidad. La integridad de “El Tesoro” se mantendrá por siempre conforme a los derechos y garantías establecidos a través de las estipulaciones contractuales de El Tesoro. El siguiente Reglamento de Administración y Condominio de El Tesoro, al cual se refiere en el presente como el “Condominio”, ha sido establecido y adoptado por todos los propietarios y residentes para instaurar y mantener la visión de integridad de esta comunidad. **Artículo uno: DEFINICIONES:** a) El nombre del Condominio será “CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS, PRIMERA ETAPA, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, EL TESORO”; b) Por Ley se entenderá la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio; c) Por Reglamento se entenderá el presente; d) Las Fincas Filiales serán las áreas del Condominio claramente demarcadas en los planos adjuntos y que conforman sus áreas privativas; f) Las áreas de estacionamiento serán las áreas privadas ubicadas dentro de cada filial, destinadas al estacionamiento de vehículos; g) Las áreas comunes, tanto libres como construidas, serán entendidas como los bienes, pertenencias, establecimientos o instalaciones de servicio de dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del condominio, que son necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso, recreación, orden y ornato del Condominio, excluyendo aquéllos que correspondan a las filiales. Los materiales y equipo del sistema de alcantarillado sanitario, sistema de manejo de aguas pluviales; sistema de agua potable, sistema de irrigación, sistema eléctrico y de iluminación, sistema de televisión por cable, teléfono e Internet, áreas de zonas verdes y jardines, instalaciones del portón de entrada al proyecto, muros, sistemas de cercas e infraestructura afín, son propiedad común, dondequiera que estén ubicados. El acceso a estas instalaciones ubicadas en las áreas comunes y a las filiales se garantiza por medio de una servidumbre de acceso a las mismas para efectos de su instalación, revisión, inspección, sustitución, reparación, mantenimiento y, en general, para cualquier cosa que requiera la Administración; h) Un residente será una persona que, en virtud de un contrato con el propietario, o porque vive en una filial, tiene el derecho de acceso al Condominio; j) El Propietario será el propietario de una o más filiales dentro de Condominio; k)

Gastos comunes serán aquéllos que requiera la Administración y el mantenimiento del Condominio, a los cuales cada propietario estará obligado a contribuir de forma proporcional; l) Las cuotas serán la parte proporcional en los gastos comunes antes mencionados, que cada propietario está obligado a sufragar en proporción a los votos representados por su filial con respecto a la totalidad del Condominio; esta cuota será determinada por la Asamblea de Propietarios; m) El destino general del condominio será residencial, un hotel y espacio comercial afín; aunque el destino específico dentro del condominio se describe como un máximo de ciento sesenta y siete filiales residenciales privadas en los Lotes dos al veinticinco inclusive; y en el Lote uno, un hotel que comprende aproximadamente veinticinco habitaciones de hotel con las áreas de servicios afines, o en conjunto con un máximo de doce unidades comerciales, o alternativamente, el Lote uno se puede destinar para únicamente para ubicar un máximo de veinticinco filiales residenciales privadas, todo sujeto a la aprobación del Comité Arquitectónico. También se está en el entendido que la compañía desarrolladora puede usar los lotes y la construcción de su propiedad como instalaciones para promover las ventas. Mientras cumplan con ese objetivo, estas filiales estarán exentas de la finalidad residencial. Igualmente, el desarrollador puede utilizar las áreas comunes para la construcción de las obras provisionales que se requieran para la ejecución del proyecto; m) El Administrador es la persona o empresa específicamente nombrada como Administrador del Condominio Principal que se describe en el presente reglamento; n) Un Gerente General es la persona o entidad nombrada específicamente como encargado de administración de cualquiera de los Sub-Condominios del proyecto; o) La Asamblea General de Propietarios es el grupo de todos los Propietarios de filiales dentro del Condominio Principal, reunidos una Asamblea de Propietarios con el propósito de tomar las decisiones que sean relevantes para el Condominio Principal que se describen en el presente. p) El Desarrollador es el principal propietario del inmueble y creador del Condominio Principal. **CAPITULO UNO: CAMPO DE APLICACIÓN:** Artículo dos: **APLICACIÓN:** El presente Reglamento de Administración y Condominio será de aplicación obligatoria para todos los propietarios y titulares de los derechos reales sobre el Condominio Principal, arrendatarios, sub-arrendatarios, residentes, invitados y visitantes de las filiales del Condominio, los cuales se regirán por las estipulaciones contempladas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, los términos del acta constitutiva y las Asambleas de Propietarios del Condominio Principal. En virtud de lo anterior, las mencionadas filiales se pueden someter a su vez al régimen de propiedad horizontal, creando así, cada una de ellas, un nuevo condominio, donde las mencionadas filiales se convierten en fincas matrices de los nuevos condominios, debiendo ajustarse, sin embargo, y para todo propósito legal y para los propósitos de este Reglamento, su constitución como filiales de este Condominio. Artículo tres: **INSCRIPCIÓN Y**

MODIFICACIONES: Este Reglamento entrará en vigor a partir de su inscripción en el Registro de Propiedad Horizontal, y solo se podrá modificar o solo se podrá emitir un nuevo Reglamento por decisión de la Asamblea de Propietarios, de conformidad con el Artículo Veintisiete de la Ley. Cualquier modificación al presente Reglamento deberá constar en escritura pública y deberá inscribirse en el Registro Público. Cualquier convenio o contrato de reserva que se suscriba entre las personas indicadas en el artículo anterior que en cualquier forma pueda afectar, modificar o cambiar el régimen legal estipulado en la Ley o este Reglamento será nulo, y por consiguiente no tendrá efecto ante terceros. **CAPITULO DOS: BIENES COMUNES Y PRIVADOS.-** Artículo cuatro: **ELEMENTOS COMUNES:** Los elementos comunes serán las obras de infraestructura urbana, integradas por las obras civiles, tales como: Accesos para vehículos y calles públicas debidamente pavimentados, aceras y canales de drenaje con su respectiva cuneta, sistema de drenaje de agua pluvial, sistema de alcantarillado sanitario, entrada y caseta para guardas, sistema de agua potable y tanques relacionados, sistema eléctrico y de iluminación, red de líneas telefónicas y televisión por cable y otras instalaciones afines, el sistema de irrigación, la planta de tratamiento de aguas cloacales y sistemas afines, áreas verdes, área del basurero, y cualquier otra obra de urbanización que se requiera y exija conforme al sistema legal que rige este tipo de desarrollo. Por este medio expresamente se otorga servidumbre de paso a todas las entidades gubernamentales y/o locales que dirijan o regulen los servicios básicos, incluyendo, pero sin limitarse a: Acueductos y Alcantarillados, Instituto Costarricense de Electricidad, Compañía Nacional de Fuerza y Luz, para que realicen cualquier reparación u obra que sea necesaria para la explotación y mantenimiento de las áreas comunes. El Administrador tiene un Poder y facultades suficientes para constituir estos derechos y para firmar todos los documentos que se requieran para inscribirlos. Artículo cinco: **POSIBILIDAD DE NUEVOS ELEMENTOS COMUNES:** Los elementos comunes también serán entidades o partes del Condominio a las cuales los Propietarios, por votación unánime, resuelvan considerar como tales, aun si los mismos no son elementos comunes en vista de su naturaleza o no son esenciales para la existencia, seguridad y preservación del Condominio. Artículo seis: **PROPIEDAD DE ELEMENTOS COMUNES:** Cada propietario o Sub-condominio tiene derecho sobre los elementos comunes en proporción con el coeficiente de copropiedad asignado a su filial dentro del Condominio Principal. Este derecho no puede separarse de la propiedad y no se puede enajenar ni gravar separadamente de la respectiva filial. Artículo siete: **MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS COMUNES:** El Administrador tendrá la exclusiva responsabilidad de la administración y mantenimiento de los elementos comunes y de rendir cuentas para dicho propósito a la Asamblea de Propietarios, la cual puede, a su vez, brindar dirección al Administrador. A pesar de lo anterior, la mencionada dirección también puede ser girada por el Administrador a cualquiera

de los Comités nombrados por decisión de los Propietarios en la Asamblea de Propietarios con respecto a los asuntos bajo su supervisión. Artículo ocho: **RESTRICCIONES DEL USO DE LA TIERRA EN PROPIEDAD PRIVADA:** No se permite ninguna actividad comercial, industrial o empresarial dentro del Condominio, excepto por el Lote número uno donde se podrá permitir el Hotel junto con las instalaciones y servicios comerciales afines, sujeto a que los Propietarios del mencionado lote presenten al Administrador y al Comité Arquitectónico una propuesta con la lista de usos y ocupación del espacio para los arrendatarios y/u ocupantes dentro de las instalaciones, lo cual pueden permitir el Administrador y el Comité, sujeto a los planos, diagramas y especificaciones, horas y condiciones de operación, los cuales se pueden adjuntar a dicha aprobación, pero dichas aprobaciones no se podrán rechazar de manera irrazonable, sujeto a todas las demás disposiciones y normas indicadas en el presente. De existir alguna discrepancia con respecto a los usos permitidos y/o las condiciones permitidas; los Propietarios podrá apelar ante la Asamblea General Anual de Miembros, donde dicha aprobación será considerada como definitiva y vinculante. Todos los lotes se utilizarán para uso residencial privado, excepto por el uso comercial en el Lote uno; todo de conformidad con los Lineamientos Constructivos indicados en los Artículos setenta y seis a setenta y nueve inclusive, indicados en el presente reglamento. No obstante, los Propietarios podrán tener oficinas en el interior de su filiales residencial para su propio uso personal o comercial privado, a condición, sin embargo, que la mencionada oficina no genere ninguna actividad comercial, tráfico vehicular o peatonal dentro o alrededor de la unidades residencial o las instalaciones del condominio, con excepción del servicio postal estándar o las entregas de servicios de mensajería. **CAPITULO TRES: ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.-** Artículo nueve: **ENTES OBLIGATORIOS:** Los Órganos de Gobierno y Administración del Condominio son: a. Asamblea de Propietarios; b. El Administrador. Artículo diez: **COMITÉS CONSULTIVOS:** Además de los órganos antes indicados, el Condominio podrán tener los siguientes Comités: a. EL desarrollador; b. El Comité Arquitectónico; c. El Comité de Áreas Comunes y d. Cualquier otro Comité al cual los Propietarios podrán delegar autoridad en la Asamblea de Propietarios, creado por una votación de mayoría simple para atender las necesidades del Condominio; e. El Desarrollador será automáticamente responsable por todos los derechos y obligaciones del Administrador y todos los Comités Consultivos, hasta el momento que el Desarrollador haya transferido el ochenta y cinco por ciento del valor total del Condominio a los nuevos Propietarios o Corporaciones de Sub-condominios; o en una fecha anterior si el Desarrollador lo considera apropiado.- **CAPITULO CUATRO: LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.-** Artículo once: **AUTORIDAD SUPREMA DEL CONDOMINIO:** Las decisiones de las Asambleas del Condominio serán la Autoridad Suprema del Condominio, donde la

Asamblea de Propietarios está compuesta de todos Propietarios de las diferentes filiales que se encuentren presentes. Las decisiones de los Propietarios en la mencionada asamblea otorgarán la autoridad para la administración y preservación del Condominio y las relaciones entre los Co-Propietarios. Los Propietarios podrán delegar autoridad, a condición de que la misma no viole, burle o incumpla la Ley y este Reglamento. Cada Comité tendrá sus propias reglas y reglamentos aprobados por los Propietarios en la Asamblea General Anual de Propietarios. En caso de que uno de los comités no pueda llegar a un acuerdo con respecto a los asuntos de su jurisdicción, la decisión final será tomada por los Propietarios en la Asamblea General Anual de Propietarios.

Artículo doce: ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS: La Asamblea General Anual de Propietarios se celebrará anualmente en las instalaciones para reuniones pre-establecidas en el área local; y extraordinariamente se reunirá cuando la convoque el Administrador para casos urgentes, cuando se requiera de una previa Asamblea de Propietarios o en los casos que estipula la ley.

Artículo trece: COMITÉ ARQUITECTÓNICO: El Comité Arquitectónico estará conformado por tres representantes incluyendo a un arquitecto nombrado por el Desarrollador; el desarrollador y/o su representante; y un representante de los Propietarios, nombrado por los Propietarios en la Asamblea General Anual, por un período de dos años.

Artículo catorce: COMITÉ DE ÁREAS COMUNES: El Comité de Áreas Comunes estará conformado por dos representantes nombrados por el desarrollador y dos representantes de los propietarios, nombrados por los Propietarios para un período de dos años. Al expirar el primer período de dos años, todos los miembros de los comités podrán ser nombrados por los Propietarios en la Asamblea General Anual de Propietarios.

Artículo quince: CO-PROPIEDAD: Si una filial perteneciera a varios co-propietarios, o si se establecieran derechos reales de uso, el uso o la posesión simple sobre una filial, tanto los co-propietarios o como los titulares de dichos derechos reales, así como el nudo propietario, deberán ser representados por una sola persona en las Asambleas; así, en la Asamblea de Propietarios, cada filial o sub-condominio tendrá su derecho a voto asignado, y su valor se determinará de conformidad con lo estipulado en la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio y la escritura de constitución. En caso de co-propiedad o desmembramiento de propiedad, el representante con derecho a voto en la Asamblea de Propietarios será la persona designada en el acuerdo que originó la co-propiedad o el desmembramiento.

Artículo dieciséis: REPRESENTACIÓN EN LAS ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS: Cualquier propietario podrá ser representado en las Asambleas por medio de un Poder Especial, que se deberá presentar en momento de la Asamblea. Se deberá presentar la personería jurídica del representante, con un máximo de un mes de emitida, si el propietario es una persona jurídica.

Artículo diecisiete: ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS: La Asamblea de Propietarios tiene las siguientes atribuciones: a. Aprobar o improbar el presupuesto

anual para gastos comunes del Condominio presentado por el Administrador y que debe establecer en detalle los gastos y el monto de las cuotas que cada propietario deberá pagar por su filial para cubrir los gastos comunes, mantenimiento de la edificación, pagos de seguros, si los hubiera, la administración y los fondos de reserva. B. Adoptar las medidas convenientes para la buena administración del Condominio en general y la propiedad y elementos comunes en particular. C. Regular las relaciones entre los Propietarios o arrendatarios de las diferentes filiales. D. Eliminar, destituir y/o sustituir al Administrador, quien puede ser una persona física o jurídica, aceptar su renuncia, establecer las facultades del Administrador que no estén estipuladas en la Ley o este Reglamento, determinar el plazo de su nombramiento y fijar su remuneración. E. Aprobar o improbar el presupuesto preliminar y los estados financieros presentados por el Administrador, de conformidad con las disposiciones de este Reglamento. F. Autorizar la realización de obras, mejoras o edificios nuevos que puedan afectar la conformación del Condominio, cualquier parte del mismo o los elementos comunes. G. Declarar como propiedad común partes o propiedad del Condominio, que no son comunes conforme a su naturaleza, o que no son esenciales para la existencia, seguridad y preservación del Condominio. H. Determinar el monto del seguro que se tomará para la protección del Condominio, además de los que exige la Ley. I. Decidir sobre cualquier asunto que no esté previsto en la Ley de Propiedad Horizontal o el presente Reglamento y que no pueda ser resuelto por el Administrador. J. Modificar, apelar o sustituir este Reglamento, solamente por votación unánime. K. Modificar el destino general del Condominio, en virtud de una resolución adoptada por una Asamblea Extraordinaria de Propietarios, por medio de una votación unánime. L. Nombrar un auditor y fijar su remuneración. M. Fijar el monto de la cuota de mantenimiento que cada propietario pagará en proporción al valor de su filial para cubrir los gastos comunes, el mantenimiento del Condominio, pago de seguros, administración y fondos de reserva, así como definir y autorizar cuotas de mantenimiento extraordinarias. N. Crear y normar comités y establecer sus reglamentos. O. Decidir sobre asuntos que la Ley ponga bajo su competencia, así como todos aquellos asuntos que sean de interés para la totalidad de los propietarios del Condominio por medio de un convenio sobre las medidas necesarias para un uso adecuado de los elementos comunes.

Artículo dieciocho: REQUISITOS FORMALES DE LAS ASAMBLEAS: La asamblea será convocada por el Administrador. Todas las notificaciones para las asambleas se harán por medio de comunicación escrita entregada en el domicilio legal del Propietario con una anticipación no menor a sesenta días naturales previos a la fecha propuesta para la Asamblea; y por medio de una publicación en dos de los principales periódicos nacionales, uno de los cuales, si es posible, será La Nación o la República, con una anticipación de al menos noventa días, excluyendo la fecha de la convocatoria y la fecha de la Asamblea dentro del mencionado período. Dicha convocatoria

indicará expresamente la agenda, el lugar, la fecha y la hora de la Asamblea de Propietarios, indicando la hora para la primera y para la segunda convocatoria a la asamblea. El incumplimiento de cualquiera de los criterios antes indicados con respecto a la convocatoria implicará una absoluta nulidad de cualquier decisión que se tome en dicha asamblea. Cualquier resolución adoptada en violación de esta disposición será considerada totalmente nula. Las Asambleas de Propietarios serán dirigidas por el Administrador o cualquier persona nombrada por los Propietarios si el Administrador no estuviera presente; y sus resoluciones se adoptarán de conformidad con las disposiciones de la respectiva Ley y el presente Reglamento. Cada Propietario tendrá la obligación ante el Administrador de suministrar y actualizar su domicilio legal. Incumplir con este requerimiento evitará que el Propietario pueda impugnar cualquier resultado de la Asamblea de Propietarios. Esta reunión se celebrará en el Condominio mismo o en el lugar indicado por el Administrador en la notificación de la asamblea, Solo quienes se encuentren al día con el pago de las cuotas del Condominio podrán votar. Artículo diecinueve: PRIMERA Y SEGUNDA CONVOCATORIA A ASAMBLEAS: En la primera convocatoria de las Asambleas de Propietarios deberá haber un quórum de conformidad con el Artículo Veinticuatro de la Ley, con votos que representen al menos dos tercios del total de votos del Condominio. En la segunda convocatoria para la misma Asamblea de Propietarios, el quórum lo constituirá cualquier número de Propietarios presentes. Una vez que la Asamblea de Propietarios que se realice, su validez no se verá afectada por el hecho que ya no haya quórum porque uno o más de los Propietarios se hayan marchado de la Asamblea, pero sus resoluciones solo tendrán efecto legal si son adoptadas con la votación favorable que la Ley y este Reglamento establecen. La segunda convocatoria se puede hacer para el mismo día. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá haber un lapso de al menos una hora. Artículo veinte: TIPO DE MAYORÍAS: Las resoluciones se adoptarán por mayoría simple de los votos presentes o debidamente representados por poderes especiales otorgados de conformidad con las regulaciones de procedimientos establecidas. Sin embargo, en varios casos se puede requerir una mayoría de dos tercios de los votos o la unanimidad, en cuyo caso, la Asamblea de Propietarios seguirá y respetará las disposiciones contenidas en el Artículo veintisiete de la Ley al adoptar dichas resoluciones. Artículo veintiuno: PROPUESTA DE PRESUPUESTO: A los Propietarios se les suministrará una copia de la propuesta del presupuesto al cual se refiere este Reglamento al menos diez días naturales antes de la fecha de la Asamblea de Propietarios en la cual se vaya discutir. Artículo veintidós: APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO E INFORME DEL ADMINISTRADOR: La Asamblea Anual de Propietarios conocerá el informe del Administrador y las cuentas que rinda, y aprobará la propuesta del presupuesto de gastos para el año siguiente, junto con las disposiciones para generar los ingresos para el mismo. Si existiera algún déficit en los ingresos con relación a las

necesidades y gastos presupuestados, los Propietarios deberán tomar la decisión de dirigirse al Administrador para que reduzca los costos, reduzca los servicios y gastos, o para que aumente las cuotas. Artículo veintitrés: ASIENTO DE LA RESOLUCIONES: Las resoluciones de la Asamblea de Propietarios quedarán asentadas en el Libro de Actas, debidamente legalizado por la autoridad correspondiente, cuya custodia y responsabilidad estarán a cargo del Administrador. **CAPITULO CINCO: EL ADMINISTRADOR.-** Artículo veinticuatro: NOMBRAMIENTO Y DESTITUCIÓN: El Administrador será nombrado por el Desarrollador hasta el momento en que ochenta y cinco por ciento del valor total de la propiedad del Condominio haya sido traspasada a nuevos Propietarios o Compañías de Sub-Condominio, o antes si el Desarrollador lo considera conveniente, luego de lo cual la Asamblea de Propietarios asumirá la responsabilidad de mantener el Administrador existente o nombrar a otro por medio de la votación de mayoría simple del valor total del Condominio. El nombramiento del Administrador rige por un periodo de dos años y él/ella será reelecto de manera automática a menos que una mayoría simple del valor total del Condominio decida no prorrogar su nombramiento y, en su lugar, decida nombrar a otro administrador. El/ella ostentará los poderes de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, de conformidad con el Artículo mil doscientos cincuenta y cinco del Código Civil, pudiendo sustituir su poder en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer nuevas, sin que por esto pierda sus facultades, todo esto sin necesidad de autorización previa de la Asamblea de Propietarios. El Administrador podrá ser destituido de su cargo por medio de una votación de mayoría simple del total de votos del Condominio en caso de incumplimiento injustificado de sus obligaciones. El nombramiento del Administrador podrá recaer en personas físicas o jurídicas, quienes no necesitan ser propietarios en el Condominio. Si por cualquier razón, no se nombrara a un Administrador, o si no estuviera en capacidad de actuar, se seguirá el procedimiento que estipula el Artículo Treinta y dos de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio. Artículo veinticinco: OBLIGACIONES: Además de las que establece la Ley, el Administrador tiene las siguientes obligaciones: a. La atención, cuidado y vigilancia de la propiedad y servicios comunes; b. La atención y operación de las instalaciones y servicios generales; c. Todos los actos de administración y preservación de las obras civiles y las obras de uso general. Esta preservación incluye la apariencia general de cualquier construcción o elemento común o privado siempre que el mismo se vea desde las áreas comunes. Esto incluye la autoridad de exigir la reparación de construcciones que se estén desplomando o mantenimiento que no ha sido atendido. Si la ejecución de estas obras no se realiza a tiempo, el Administrador podrá autorizar que otros realicen los trabajos y pasará la factura de los costos al propietario responsable. El costo de dichas obras lo pagará el propietario junto con el siguiente pago de cuotas comunes programado y se considerará como inseparable del mismo. No se recibirá ninguna cuota común si la misma no

incluye el pago de las obras que se describen en este punto; d. Presentar un informe anual de labores de la administración y sus Resultados a la Asamblea General de Propietarios; e. Presentar a la Asamblea General Anual de Propietarios el borrador del presupuesto anual, incluyendo el presupuesto de los gastos de bienes de capital de la Administración y los estados financieros correspondientes a los resultados de su gestión; f. Tratar de resolver los conflictos que surjan entre Propietarios con respecto al uso y disfrute de elementos o propiedad común del Condominio. Las decisiones del Administrador serán definitivas hasta que se haya declarado con lugar la apelación de las mismas en la Asamblea General Anual de Propietarios; g. El cobro de las cuotas de mantenimiento y el fondo de reserva; h. Velar para que la paz y el orden que deben prevalecer en el Condominio no se vean alterados de manera alguna. Estos incluyen la autoridad para eliminar objetos colocados en áreas comunes, jardín privado o decoración de fachadas incluyendo árboles, palmeras, o plantas grandes similares, decoraciones navideñas o de cualquier otra festividad, o cualquier otro elemento privado visible desde las áreas comunes, que no hayan sido autorizadas por escrito por el Administrador. La autorización por escrito para colocar el elemento es el único documento que otorga al propietario el derecho de colocarlo. En caso de decoraciones menores, las mismas prevalecerán solo si no alteran la apariencia general. El Administrador es el único responsable y autorizado para definir los criterios de apariencia general, paz y orden. Bloquear la vista con árboles grandes se considera una obstrucción de la apariencia general; i. Adoptar las medidas apropiadas contra la alteración de la paz, de conformidad con las disposiciones del Artículo Treinta y uno de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio; j. Emitir recibos por la cuotas que se paguen; k. Adoptar las medidas que sean necesarias para regular el tránsito de vehículos y los procedimientos de carga y de descarga; l. Tener bajo su custodia y responsabilidad los libros legales del Condominio, debidamente legalizados y actualizados para su consulta; m. Velar para que todos los propietarios, arrendadores y ocupantes por cualquier razón cumplan con las disposiciones contempladas en este Reglamento y la Ley; n. Realizar cualquier otra tarea que la Asamblea de Propietarios le encomiende; o. Ejercer la representación del Condominio ante Instituciones Públicas, entidades bancarias o ante los vecinos del Condominio. Para este efecto, todos los deberán abstenerse de proceder ellos mismos en nombre del Condominio, y por el contrario, deberán canalizar todos los trámites que involucren el interés del Condominio a través del Administrador; p. Girar las instrucciones necesarias a la seguridad con respecto a las horas en que los portones se deberán abrir y cerrar, las regulaciones y las horas de uso de las áreas comunes, controles de acceso al condominio, y con respecto a las medidas necesarias para mantener los niveles de seguridad del condominio y garantizar el debido cumplimiento de lo descrito anteriormente. Cualquier contratista o proveedor de servicios privados (incluyendo la construcción

o servicios de jardinería de cualquier tipo) y cualquier arrendatario u ocupante será anunciado con anticipación al Administrador y al llegar se identificará a la entrada del Condominio. No cumplir con estas reglas facultará al Administrador para excluir a la persona o visitante o prohibir su entrada al Condominio; q. Asegurar el uso debido de las áreas comunes, emitiendo las instrucciones necesarias para evitar el uso inadecuado de los sistemas de alarmas, las cajas de registros, el área de estacionamiento para visitantes y las salidas de emergencia; r. Firmar contratos con proveedores de bienes y servicios comunes para el condominio; s. Ejecutar o coordinar las acciones de administración, mantenimiento y conservación de las áreas comunes del Condominio Principal. El Administrador implementará las opiniones, recomendaciones y criterios del Comité de Areas Comunes. Sin embargo, las desviaciones menores de estos criterios por razones prácticas y económicas no se considerarán como incumplimiento de las obligaciones del Administrador, a condición de que se mantengan el propósito e intención generales de dichas instrucciones. Sin embargo, no emitir opiniones constituye un incumplimiento de las obligaciones de los miembros del Comité de Areas Comunes. Cualquier disputa en este respecto será conocida y decidida por la Asamblea de Propietarios; t. Garantizar la paz, el orden y el cumplimiento de este reglamento en cada una de las filiales y edificaciones del Condominio, así como aplicar las medidas necesarias en caso de una infracción. Para este efecto, la acción se podrá basar en un acuerdo tomado en la asamblea de propietarios o en un informe debidamente emitido por el oficial de seguridad o su supervisor; u. Supervisar y dirigir el trabajo de los empleados que se encarguen de los diferentes servicios del condominio, así como proceder a su nombramiento y destitución. Además, esta autoridad se otorga para controlar la entrada y los servicios que prestan terceros si implica cualquier trabajo que se realice en las áreas comunes, bien del Condominio Principal o de los Sub-condominios. Esta autorización incluye la posibilidad de excluir la entrada de cualquier proveedor de servicios si los Intereses Generales de Condominio se ponen en peligro, o si él o ella no cumple con las reglas de seguridad; v. Realizar las reparaciones necesarias en todos los servicios para evitar, en la medida de lo posible, su interrupción. Esto incluye la autorización para inspeccionar servicios e infraestructura privadas si las mismas implican atravesarlas y si tienen consecuencia de algún tipo en las áreas comunes, ya sean las generales o las áreas comunes de los Sub-condominios, tales como y sin limitarse a: trampas de grasa, tuberías de agua o eléctricas o sistema de cableado para televisión. En caso de que el Administrador detecte cualquier daño o falta de mantenimiento, se emitirá una advertencia a la parte responsable para que la repare dentro de un periodo de treinta días. Si esto no se realiza debidamente a tiempo, el Administrador podrá realizar el trabajo y pasará factura de los costos a la parte responsable. El costo facturado se pagará dentro del próximo pago de la cuota común y se considerará parte inseparable de la misma. No se recibirá ninguna cuota común

si no incluye el pago de la factura que aquí se estipula; w. En caso de daños urgentes como fugas de agua o daños eléctricos o cualquier otro daño que implique peligro, desperdicio de recursos comunes o daño a la función o apariencia general, el Administrador estará autorizado para actuar de inmediato, detener las consecuencias, aun si esto significa suspender el servicio, reparar el daño y facturar el costo al propietario responsable en la forma antes indicada, cuando corresponda; x. Garantizar que los propietarios no realizarán ninguna reparación relacionada con los servicios comunes, ya sea dentro o fuera de cada filial. Todo proceso constructivo autorizado, privado o común, podrá ser inspeccionado por el Administrador. El/ella estará facultado para solicitar planos, permisos y comparar la construcción con los planos y permisos emitidos. El Administrador también está facultado para detener las obras de construcción y/o excluir trabajadores y contratistas del Condominio en caso de carecer de permisos y por discordancia general con los planos y permisos emitidos; y. Suspender el disfrute y uso de cualquiera de los propietarios de los servicios comunes del Condominio, si el propietario no ha pagado dichos servicios. Para poder proceder con la suspensión bastará con un solo pago atrasado. El Administrador notificará al propietario sobre el atraso en el pago y le dará una advertencia, al menos diez días antes de la suspensión, sobre la posibilidad de la suspensión en caso de que no realice el pago. Una vez que este periodo haya expirado, el Administrador suspenderá el uso o servicios que no se hayan pagado, los cuales serán reconectados dentro de las veinticuatro horas siguientes de que el propietario haya pagado sus deudas por este concepto. Todas las suspensiones de servicios o usos se reportarán a la Asamblea General Anual de Propietarios cada año; z. Cualquier otra obligación que imponga la Ley y este Reglamento. Artículo veintiséis: **HONORARIOS PROFESIONALES:** El Administrador devengará los honorarios profesionales mensuales que se determine la Asamblea de Propietarios que lo/la elija, siendo éste un monto que se revisará al menos una vez al año. Artículo veintisiete: **CUOTAS PAGADAS POR LOS PROPIETARIOS:** El Administrador cobrará las cuotas de los propietarios y administrará estos fondos de conformidad con el presupuesto aprobado por la Asamblea de Propietarios. Estos fondos y cualquier otro fondo que administre el Administrador se depositarán en una Cuenta Corriente para operaciones con un banco designado por la Asamblea de Propietarios a nombre del Condominio. **CAPITULO SEIS: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-** Artículo veintiocho: **OBLIGACIÓN DE SEGUIR LAS REGULACIONES:** Los propietarios pueden gravar, traspasar o arrendar sus derechos de propiedad. El comprador de los derechos dentro de la filial tendrá la obligación de respetar el uso general del Condominio, y específicamente el uso particular de cada filial. Deberán someterse al presente reglamento y a las modificaciones que se hagan al mismo en el futuro en todos sus aspectos. Todos los propietarios o arrendatarios y visitantes debidamente autorizados deberán respetar y someterse a las regulaciones

establecidas de conformidad con este Reglamento y las leyes y reglamentos aplicables. Si alguno de ellos no cumpliera con dichas regulaciones, el Administrador y/o la Asamblea de Propietarios estará facultada para tomar las acciones que establezca la ley y este Reglamento.

**Artículo veintinueve: OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR AL FONDO COMÚN:** Todos y cada uno de los propietarios estará obligado a contribuir de manera proporcional al valor porcentual de cada filial en los costos comunes de administración y mantenimiento del condominio, con el fondo de reserva, los costos de los seguros, impuestos, cuando correspondan, y cualquier otro concepto que se genere de conformidad con el Reglamento vigente. Todas las cuotas que no se paguen puntualmente harán que el propietario incurra en el pago de intereses equivalentes al diez por ciento mensual sobre el monto total adeudado por cada mes pendiente. Las cuotas se pagarán mensualmente por medio de VISA, MASTERCARD u otro sistema de pago aprobado. Las cuotas de mantenimiento, multas, intereses y la proporción que cada propietario deba pagar por los servicios comunes de los cuales disfruta, constituyen una deuda única, indivisible y prioritaria con el Condominio. Los pagos parciales se aceptarán únicamente si los mismos están expresamente autorizados, por escrito, por la Administración.

**Artículo treinta: PROPIEDAD DE LOS BIENES COMUNES:** El derechos de los Propietarios de filiales sobre los bienes y zonas comunes no se podrán traspasar, vender ni disponer de ningún otro modo. Asimismo, cualquier traspaso, venta o disposición de la filial incluirá la transferencia del mencionado derecho sobre los elementos comunes.

**Artículo treinta y uno: DERECHO A ESTABLECER SERVICIOS ADICIONALES:** Los Propietarios establecerán, por su propia cuenta, servicios para su uso exclusivo, a condición de que los mismos no dañen ni interfieran con otros Propietarios, los servicios y mantenimiento del Condominio, y de que no impliquen el uso de servicios comunes en detrimento de los derechos de otros Propietarios del Condominio. En cualquier caso, notificarán por escrito a la Administración del Condominio sobre su deseo de establecer dichos servicios adicionales. Los Propietarios usarán su propiedad únicamente para los usos y objetivos que se describen y autorizan en el presente documento y no la darán un uso diferente; esto implica que no podrán desarrollar o construir obra alguna que no cumpla con dichos fines o con las normas de calidad establecidas por el desarrollador original y por el Comité Arquitectónico.

**Artículo treinta y dos: OBLIGACIÓN DE REPETAR EL DESTINO ESTABLECIDO:** El Propietario no podrá utilizar su filial para ningún propósito que no sea el que se establece en este Reglamento.

**Artículo treinta y tres: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS:** Cada Propietario tendrá la responsabilidad por cualquier daño, reparación y reemplazo que sea necesario o que sea consecuencia de su negligencia, o la negligencia de cualquier empleado o miembro de la familia, invitados, visitantes, agentes, dependientes, arrendatarios o cualquier otra persona a quien se le haya traspasado, por cualquier razón, el uso y disfrute de su residencia o propiedad. Asimismo,

a solicitud del Administrador, a cada Propietario se le exigirá reparar los daños o averías en su filial, que puedan afectar a otros propietarios o los elementos o áreas comunes. En caso de que el Propietario no cumpla con estas estipulaciones, el Administrador tomará las acciones que se requieran para realizar dicha reparación, por cuenta del Propietario, estando autorizado para recuperar del Propietario el valor de la reparación que se haya realizado, el Administrador podrá forzarlo/a a pagar, siguiendo el procedimiento establecido por la Ley para dicho propósito. Artículo treinta y cuatro: **OBLIGACIÓN DE EVITAR DAÑOS:** Los Propietarios deberán abstenerse de todo acto que implique daños o efectos adversos, o que provoque la utilización de los servicios comunes e instalaciones de manera menos eficiente. Artículo treinta y cinco: **OBLIGACIÓN DE REALIZAR REPARACIONES:** Cada Propietario deberá realizar, por su propia cuenta, tan pronto como se requieran, todas las reparaciones urgentes cuya omisión o retraso pueda causar daños o molestia a otros propietarios, las áreas comunes y/o la seguridad general del Condominio. Si el Propietario no cumple con lo anterior, será responsable de pagar cualquier daño que se cause. Además, cada propietario tiene la obligación de dar mantenimiento y reparar, por su propia cuenta, todos los servicios de su filial, independientemente de la importancia de los daños en la operación general del Condominio. Artículo treinta y seis: **OBLIGACIÓN DE PERMITIR TRABAJOS DE REPARACIÓN:** Los Propietarios están obligados a permitir trabajos de mantenimiento y reparación de los elementos y áreas comunes, aunque estén dentro de su filial, para que estos elementos operen de manera adecuada para el resto del Condominio. Los Propietarios no podrán, por cuenta propia, hacer reparaciones o modificaciones que afecten los elementos comunes o que pertenezcan a propiedades vecinas. Artículo treinta y siete: **ACCESO A OBRAS CONSTRUCTIVAS:** Todos los Propietarios tienen la obligación de permitir la entrada al Condominio a personas o compañías, debidamente autorizadas por la Administración, para trabajar en la construcción de nuevas unidades, reparar las ya existentes y el mantenimiento de los elementos comunes. Asimismo, están obligados a permitir el uso de las calles y áreas necesarias para la ejecución de dichas obras. El Administrador podrá fijar horas de trabajo razonables en coordinación con los Propietarios. Artículo treinta y ocho: **ACCESO PARA CORREDORES INMOBILIARIOS:** Mientras existan Filiales para la venta, los Propietarios deberán permitir que las personas y compañías autorizadas por el propietario correspondiente, con conocimiento de la Administración, realicen los trámites de venta y promoción necesarios. El Administrador autorizará horas de acceso razonables. Artículo treinta y nueve: **PROHIBICIÓN DE ARRENDAR ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO:** Todos y cada uno de los Propietarios deberán abstenerse de arrendar su espacio de estacionamiento dentro del área privada de su filial a ninguna persona que no resida o no sea titular de derechos reales dentro del Condominio. Asimismo, deberán abstenerse de

entregar llaves, controles maestros y otras facilidades de acceso a personas que no residan en el Condominio. Artículo cuarenta: **PROHIBICIÓN DE CAUSAR RUIDOS FUERTES:** Todos los propietarios deberán abstenerse en todo momento de causar por ellos mismos o mediante equipo mecánico, eléctrico o electrónico ruidos que alteren la paz del Condominio. Queda estrictamente prohibido el uso de equipo que, debido a su operación o estructura, cause ruido entre las diez de la noche y las siete de la mañana, con excepción de aparatos de sonido que permitan el control de la magnitud del volumen, en cuyo caso se deberá mantener a un volumen que no se escuche en las filiales vecinas. Los propietarios del terreno y/o arrendatarios o invitados o visitantes deberán evitar generar cualquier ruido fuerte, excesivo, continuo o intermitente incluyendo el ladrido de perros, o ruido excesivo de vehículos automotores, o vehículos recreativos que puedan emanar de de la filial o de las áreas comunes. Los niveles de ruido excesivo serán determinados a discreción del Administrador, su personal o el Comité de Areas Comunes. Las piscinas para natación o para niños se deberán usar de manera tranquila y pacífica para no alterar el ambiente de paz y tranquilidad de las propiedades colindantes. Artículo cuarenta y uno: **REGULACIONES PARA ARRENDAMIENTO:** Con excepción del Hotel y los espacios comerciales localizados en el Lote Numero Uno, no se permite arrendar filiales, casas o sus instalaciones por ningún periodo menor de siete días. Los Propietarios de las filiales notificarán al Administrador por anticipado acerca de los ocupantes por arriendo. De lo contrario, no se les permitirá la entrada al Condominio. Artículo cuarenta y dos: **MASCOTAS Y ANIMALES DOMÉSTICOS DENTRO DEL CONDOMINIO:** Ningún propietario, arrendatario, sub-arrendatario ni titular de ningún derecho real dentro del Condominio podrá tener animales de ningún tipo fuera de su filial, ni siquiera animales domésticos. Se permitirán tener animales domésticos o de otro tipo dentro de las propiedades privadas, siempre que se encuentren dentro del lote y no causen ruido ni molestia de ninguna magnitud. Se requerirá de autorización por escrito del Administrador para tener animales, antes de que los mismos ingresen al Condominio. Perros que ladren u otros animales potencialmente ruidosos se deberán mantener en el interior. Cualquier animal, como perros Pitbull, Rottweiler, mascotas exóticas, como serpientes u otras especies potencialmente violentas o sin domesticar o típicamente salvajes, ganado, ovejas, monos, cabras, cerdos, gallinas y otros animales típicos de granja no se permitirán en la propiedad privada o dentro de los elementos comunes del condominio. Patos salvajes y otras aves o animales nativos se permitirán dentro de los elementos comunes, pero solo cuando los mismos habiten de manera natural en las instalaciones. Si el propietario desea sacar a caminar a su mascota, deberá hacerlo con una correa y la parte responsable deberá recoger cualquier desecho sólido fisiológico del animal y depositarlo fuera de las áreas comunes del Condominio. Ningún propietario mantendrá, incluso dentro de su filial, perros o animales domésticos en condiciones que no sean las establecidas

por el Ministerio de Salud o las Leyes Especiales. Se prohíbe tener, dentro o fuera de las filiales, cualquier animal que no se permita mantener en cautiverio, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Conservación de Vida Silvestre y los decretos emitidos para este efecto por el Ministerio del Ambiente y el Ministerio de Salud. Si la Asamblea lo considera razonable, perros entrenados necesarios para la seguridad podrán estar presentes en el Condominio bajo la responsabilidad del administrador y la empresa de seguridad.

**Artículo cuarenta y tres: DESECHOS SÓLIDOS:** No se podrá tirar ni colocar objetos en los patios, áreas de la calle, o en áreas comunes en general, ni se podrá quemar basura dentro o fuera de las filiales, ni tampoco se podrá colocarla de manera que obstruya el acceso a una o más filiales o las áreas comunes. Todos los desechos sólidos se deberán colocar en el frente de cada filial, en el lugar designado para dicho propósito, solamente los días expresamente indicados por la Administración, para su recolección y depósito en la ubicación expresamente indicada por el Condominio. Cada Propietario de filial en el Condominio está obligado a seguir los procesos de reciclaje determinados por la Administración, incluyendo el uso de recipientes específicos, si así lo indica directamente el Administrador, o lo indican las autoridades municipales o nacionales y a preservar los recipientes utilizados para recoger la basura, así como adoptar medidas de higiene y las medidas de conservación ambiental y eliminación de desechos que recomiende la Administración y/o las Autoridades Municipales y Sanitarias. Cualquier obligación de pago por eliminación de desechos se podrá realizar por medio de VISA, Mastercard u otro sistema de pago aprobado, incluyendo el sistema de pago automático.

**Artículo cuarenta y cuatro: MATERIALES INSALUBRES:** Se prohíbe la posesión de materiales explosivos, inflamables o insalubres que puedan causar olores, humo o cualquier tipo de molestia o que puedan representar un riesgo para la salud, con excepción del gas de cocina que se utiliza para propósitos domésticos, en cantidad razonable y sujeto al uso de instalaciones adecuadas para dicho propósito.

**Artículo cuarenta y cinco: OBLIGACIÓN DE INFORMAR AL ADMINISTRADOR ACERCA DE LOS CAMBIOS DE PROPIETARIO:** Si el Propietario decide vender, arrendar, crear derechos reales sobre la filial o ceder su posesión en cualquier forma, el Propietario deberá notificar por anticipado al Administrador. El arrendatario deberá hacer lo mismo en caso de subarriendo. El nudo propietario, el arrendatario, el subarrendatario y el poseedor por cualquier razón, deberán aceptar las reglas que se deriven de este Reglamento. Además, los Propietarios brindarán al Administrador información sobre las personas que ocuparán las instalaciones.

**Artículo cuarenta y seis: OBLIGACIÓN DE INDICAR UNA DIRECCIÓN DONDE RECIBIR LAS COMUNICACIONES:** Cada Propietario deberá informar a la Administración sobre su dirección, apartado postal o cualquier otro medio por el cual vaya a recibir las notificaciones o comunicaciones oficiales del Condominio y la Administración. Los Propietarios también deberán reportar cualquier cambio en

esta dirección. Cualquier comunicación que se envíe a la última dirección reportada por el propietario, será considerada como válida y aplicable. Artículo cuarenta y siete: OTRAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO REGISTRADO. Aún cuando haya varias personas que ostenten derechos reales en una filial, la obligación de cumplir con todas y cada una de las obligaciones estipuladas por la Ley, la escritura constitutiva y el presente Reglamento se aplicará a todos ellos y a los propietarios registrales, sus socios y representantes. El propietario registral será directamente responsable ante la Asamblea de Propietarios y la Administración por los actos y violaciones de los derechos de otros titulares de derechos dentro del Condominio, así como por todos los pagos adeudados por cuotas de mantenimiento, servicios comunes y otros, según corresponda o se estipule en este Reglamento y la Ley. **CAPÍTULO SIETE: ESTIPULACIONES FINANCIERAS.-** Artículo cuarenta y ocho: GASTOS COMUNES: A los Propietarios de las diferentes filiales se les requiere contribuir, de acuerdo con el porcentaje del valor que representa la propiedad en el valor total del Condominio, para los gastos de mejoras, mantenimiento, modificación y reparación de los elementos y partes comunes del Condominio; el pago de las primas de los seguros a los que este Reglamento se refiere; el pago de los impuestos y los aportes o tasas fiscales o municipales que se relacionen con la totalidad del Condominio y sus áreas y elementos comunes. También se les requiere que contribuyan en los gastos de administración, vigilancia y promoción institucional en la misma proporción. Todo lo anterior se denominará cuota de mantenimiento o cuota de gastos comunes del Condominio, al igual que cualquier otro gasto que los Propietarios designen como tal, y su monto será fijado y revisado por la Asamblea de Propietarios. Dicha cuota de mantenimiento será cobrada y administrada por la Administración del Condominio. Cualquier atraso en el pago de esta cuota por parte de los Propietarios quedará sujeto a la determinación de la Asamblea de Propietarios con respecto a la multa y los intereses por penalización, los cuales no podrán ser menores del diez por ciento por mes, sin perjuicio de los procesos de cobro judicial, de conformidad con la Ley. Las respectivas cuotas de mantenimiento serán cubiertas por los Propietarios de manera mensual, antes del día diez de cada mes, de acuerdo con las necesidades de mantenimiento reales del Condominio. Las cuotas se pagarán por medio de VISA, Mastercard u otro sistema de pago aprobado. Según se indica, además de los montos que se requieren para el pago de gastos comunes, impuestos y seguros, los Propietarios cubrirán en forma proporcional a su derecho los montos mensuales que se aprueben en la Asamblea de Propietarios, los cuales se vayan a destinar para crear un fondo de reserva para gastos de contingencia y mejoras en bienes comunes. Artículo cuarenta y nueve: PRIMERA CUOTA COMÚN: La primera cuota mensual de gastos comunes será equivalente al doble de la cuota mensual regular. Se cancelará al mismo momento de formalizar la adquisición de la filial primaria. A partir de ese momento, los

intereses por atraso en el pago serán equivalentes a diez puntos porcentuales por mes pendiente.

Artículo cincuenta: **INFORMACIÓN SOBRE LA FALTA DE PAGO:** La Administración está autorizada para publicar en periódicos de circulación nacional, en el mismo Condominio, y/o distribuir entre los Propietarios del Condominio, la lista de Propietarios que estén dos o más meses atrasados en el pago de la cuota o a quienes se les haya impuesto una multa y no la hayan pagado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se les haya notificado sobre ello.

Artículo cincuenta y uno: **PAGO DE IMPUESTOS MUNICIPALES:** El Administrador solicitará ante las autoridades correspondientes, de ser posible, la apertura de una cuenta para el Condominio, la cual se utilizará para el pago de los impuestos municipales y de propiedad sobre las áreas comunes. Los Propietarios tendrán la responsabilidad de pagar los impuestos que se relacionen con la propiedad privada de sus propias filiales. Cada propietario deberá pagar puntualmente la parte proporcional de los impuestos.

Artículo cincuenta y dos: **PAGO POR LAS FILIALES NO VENDIDAS:** El desarrollador solo pagará el veinticinco por ciento del monto fijado para la cuota por las filiales de su propiedad que no se hayan vendido. El valor del monto determinado para la cuota será fijado por la Asamblea General. Si las tierras no se vendieran al completar un período de tres años, la Asamblea de Propietarios hará que el Administrador realice un nuevo avalúo de las cuotas mensuales de los lotes no vendidos, si así lo decide la Asamblea de Propietarios.

Artículo cincuenta y tres: **PRESUPUESTO ANUAL:** Los ingresos y gastos del presupuesto anual serán preparados al fijar la contribución de cada Propietario de acuerdo con su porcentaje basado en el valor estimado de su filial. Además, se establecerán los costos y gastos necesarios para la administración y mantenimiento del Condominio. Si los montos fijos no son suficientes para cubrir los gastos y existe un déficit, la Asamblea de Propietarios adoptará las medidas que sean necesarias para solucionar el problema. A pesar de lo anterior, el Administrador estará facultado para ajustar la cuota automáticamente como medida temporal por periodos cortos, en el caso de que resulte poco razonable convocar a una Asamblea Extraordinaria de Propietarios para atender específicamente determinados asuntos presupuestarios.

Artículo cincuenta y cuatro: **FONDO DE RESERVA:** Todo propietario tiene la obligación de contribuir a la formación de un fondo de reserva. Inicialmente se fija el monto para este fondo en la suma de ciento veinticinco mil Dólares de los Estados Unidos de América, monto que puede ser modificado por la Asamblea de Propietarios. Al momento de formalizar la adquisición de cada filial, el propietario adquirente está obligado a pagar en un único tracto su contribución para este fondo, misma que se calculará de acuerdo al valor porcentual de cada Filial Primaria. Si el monto del fondo se redujera por debajo de la suma establecida, la Asamblea de Propietarios fijará las cuotas para completar el monto nuevamente.

Artículo cincuenta y cinco: **PRESUPUESTO INSUFICIENTE:** En caso de que los montos determinados no sean

suficientes para sufragar los gastos y haya un déficit, la Asamblea de Propietarios deberá adoptar, por medio de un voto de mayoría simple, las medidas que se requieran para solventar el problema.

Artículo cincuenta y seis: **DEUDA ÚNICA CON EL CONDOMINIO:** Cualquier deuda con el Condominio, ya sea por cuotas de gastos comunes, multas, intereses, cargos por pagos atrasados, cuotas extraordinarias, pago de servicios comunes o de cualquier otra naturaleza, será considerada como una única deuda que se cancelará en un solo pago. No se aceptará ningún pago parcial de la deuda a menos que haya una autorización previa y por escrito del Administrador. Quienes estén atrasados en dos o más cuotas, sean consecutivas o no, podrán ser llevados a cobro judicial, de conformidad con lo que estipula la Ley.

**CAPITULO OCHO: USO DE LAS ÁREAS COMUNES.-** Artículo cincuenta y siete: **COMITÉ DE ÁREAS COMUNES:** El Comité de Áreas Comunes será nombrado por el desarrollador y estará conformado por tres representantes, incluyendo un representante del desarrollador, el Administrador y uno de los propietarios, por un período de dos años. Las decisiones del Comité serán el resultado de una votación de mayoría simple. Las decisiones del Comité se podrán apelar en la Asamblea General Anual de Propietarios, la cual decidirá en forma definitiva. Al concluir el primer periodo de dos años, los Propietarios nombrarán un nuevo Comité de Areas Comunes para revisar y administrar todos los asuntos que se relacionen con áreas comunes, infraestructura, accesorios públicos y reglamentos de uso de dichas áreas dentro del Condominio. Los Propietarios podrán nombrar un nuevo Comité de manera anual, si así lo desean.

Artículo cincuenta y ocho: **RESPONSABILIDAD DE LOS ELEMENTOS COMUNES:** Todo propietario deberá velar por el buen uso de los elementos comunes y reportar al Administrador cualquier hecho o acto que pueda poner en peligro su preservación y seguridad. Cada propietario será responsable por los daños causados a los elementos comunes del Condominio que sean el resultado de su culpa o negligencia, o la de sus arrendatarios, empleados, dependientes o visitantes y sufragará el costo de las reparaciones. Para estos efectos, “visitante” incluirá cualquier persona que entre al Condominio por cualquier razón con la autorización o consentimiento del propietario o titular de derechos reales. Si el propietario se rehúsa a aceptar la responsabilidad por cualquier daño en el que se haya incurrido, se iniciarán los trámites para el cobro judicial sin perjuicio de la aplicación de cualquier otra penalización que estipule la ley.

Artículo cincuenta y nueve: **DESECHOS:** Queda prohibido tirar cualquier objeto o desecho en áreas comunes. La basura no se depositará en ningún lugar dentro del condominio que no sea el área para desechos específicamente ubicada y diseñada para este propósito. Cualquier desecho extra que sea resultado de obras constructivas o de jardinería, remodelación u otra obra similar no se podrá dejar en ninguna área común, a menos, sin embargo, que el Administrador otorgue consentimiento previo y por escrito, para almacenar la basura por un periodo máximo de veinticuatro horas. No se permitirá

acumular ningún material constructivo o de jardinería, escombros, basura, desechos o materiales reciclables en lotes y no se depositarán en ningún lugar que no sean las áreas específicamente designadas para ese propósito. Artículo sesenta: MOVIMIENTO Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS. Ningún propietario se estacionará, guardará o mantendrá ningún vehículo automotor o recreativo de ningún tipo en ninguna vía de áreas comunes dentro del condominio. Todos los vehículos automotores y/o recreativos se estacionarán o mantendrán únicamente en el acceso interno de la filial o dentro de las cocheras cerradas. Los siguientes vehículos sólo se podrán estacionar en cocheras cerradas o, de lo contrario, no bloquearán la vista por medio de una estructura aprobada: cualquier camión que sobrepase una dimensión de tres cuartos de tonelada o cualquier vehículo de tipo comercial (incluyendo, pero sin limitarse a, vagonetas, camiones mezcladores de cemento, camiones de combustible o gas o camiones de entregas); cualquier vehículo recreativo (incluyendo, pero sin limitarse a, unidades tipo camper, carro-casa o casas móviles); cualquier bus, casa rodante, coche rodante, casa rodante para campamentos, bote rodante, ATV, motocicletas, aeronaves o casas móviles; o cualquier vehículo inoperable o cualquier vehículo similar. Para efectos de seguridad, no se permitirá la entrada de ningún vehículo en ninguna área común, excepto por el sistema vial designado. En las áreas de vialidad y circulación vehicular del Condominio la velocidad máxima autorizada será veinticinco kilómetros por hora. Todos los asuntos con respecto a la circulación de vehículos dentro del Condominio se regirán por la Ley de Tránsito y sus reformas, así como por todas las leyes y reglamentos nacionales vigentes. Asimismo, dentro de los predios del Condominio, los Propietarios, ocupantes y visitantes autorizados respetarán y se someterán de manera voluntaria a la jurisdicción de las leyes, tribunales y autoridades de tránsito competentes de la República de Costa Rica. Los Propietarios, arrendatarios, ocupantes legales, su personal debidamente identificado y cualquier visitante autorizado podrán entrar y permanecer en el Condominio en cualquier momento, a condición de que se identifiquen adecuadamente ante el personal de seguridad del Condominio. Asimismo, en días no hábiles y en horas no hábiles, según lo determine a ese efecto el Comité del Propietarios, o cuando el personal de seguridad lo considere conveniente, firmarán el Control de Acceso, donde se especifique el nombre y la persona o personas a las que se les permitirá entrar a las instalaciones dentro del Condominio, junto con la especificación de la hora de entrada y salida del mencionado personal. No cumplir con lo anterior facultará al personal de seguridad del Condominio a prohibir el acceso o a pedirle a dicho personal que se retire de las instalaciones del Condominio. Además, el personal de seguridad contratado por el Condominio estará autorizado para emitir advertencias a cualquier propietario, arrendatario, visitante o personal de servicio autorizado que parezca estar violando de las reglas de tránsito o estacionamiento de vehículos y dichas violaciones quedarán registradas

contra cualquiera de las propiedades relacionadas, junto con las multas emitidas para ser pagadas junto con la cuota anual del condominio. Todo el estacionamiento que se requiera para construcción residencial y comercial deberá ubicarse dentro de la filial respectiva. No se permitirá ningún estacionamiento de forma diaria lo largo de las calles comunes, con excepción de algunas ocasiones especiales, previa autorización del Administrador o su personal. Cuando se estime apropiado para ocasiones especiales, el Administrador podrá autorizar estacionamiento a lo largo de las calles de áreas comunes por un tiempo limitado. En ningún caso se permitirá estacionamiento de vehículos en áreas verdes comunes o áreas de jardines privados. Cualquier estacionamiento no autorizado en cualquier área o vías comunes quedará sujeto a una multa mínima de cien Dólares de los Estados Unidos de América por día o fracción.

**Artículo sesenta y uno: SISTEMA DE SEGURIDAD:** El sistema de seguridad que da servicio a cada residencia será operado, controlado y mantenido de acuerdo con las estipulaciones de un Contrato de Servicios de Seguridad aprobado por la Asamblea de Propietarios. A cualquier residencia que tenga más de tres alarmas falsas en la residencia en un periodo de un año se le podrá cobrar una multa equivalente a una cuota mensual, además de cualquier multa que le cobren las autoridades que respondan, con el fin de compensar las molestias y la administración relacionada dentro del condominio. No cabrá oposición contra los mencionados cargos.

**Artículo sesenta y dos: MATERIALES PERJUDICIALES PARA LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA:** Los Propietarios brindarán, instalarán y mantendrán en funcionamiento permanente Trampas de Grasa en cada filial para efectos de separar cualquier grasa o fluidos similares del sistema de aguas residuales. Ninguna residencia o propiedad descargará en el sistema ningún material que impida la adecuada operación de la planta de tratamiento de aguas residuales, así como el uso inadecuado de detergentes no biodegradables, desechos inadecuados, grasa, productos peligrosos, plásticos, desechos sólidos, basura, etcétera. El propietario será responsable de disponer de dichos objetos fuera del sistema. Si se determina que alguna residencia está contraviniendo con descargas no permitidas en el sistema se le cobrará por cualquier daño o costo administrativo causado por su acción u omisión.

**Artículo sesenta y tres: AUTORIZACIÓN PERMANENTE PARA MANTENIMIENTO Y REPARACIONES:** A los Propietarios se les exige permitir dentro de su respectiva propiedad y/o residencia la entrada de cualquier personal que sea necesario para el mantenimiento o control de las partes o elementos comunes del Condominio. Por consiguiente, los Propietarios permitirán el acceso y paso de las personas a cargo de la vigilancia, dirección e implementación de dichas obras dentro de su propiedad y/o residencias. El Administrador, a su vez, vigilará y tomará cualquier acción que sea adecuada para garantizar que la ejecución de dichas obras causen el menor daño y molestia posible a la propiedad privada. Los Propietarios deberán permitir la ejecución de las obras de reparación y mantenimiento de los

elementos comunes, independientemente de que dichas obras puedan ser un inconveniente o perturben el disfrute temporal total de la propiedad. Artículo sesenta y cuatro: **ACTOS PROHIBIDOS:** Los Propietarios no podrán realiza acto alguno que menoscabe o haga menos efectivo el uso y disfrute de los servicios e instalaciones comunes. Artículo sesenta y cinco: **MEJORAS, ACTIVIDADES O MATERIALES PELIGROSOS O DAÑINOS:** Queda absolutamente prohibido mantener dentro del Condominio cualquier tipo de productos o sustancias químicas o naturales que puedan producir humo, malos olores, manchas, etcétera que sean inflamables o que puedan representar un peligro potencial para el bienestar y seguridad de las personas, edificaciones, estructuras, áreas comunes y obras dentro del Condominio o las propiedades circundantes. No se realizará ninguna actividad ni se hará ninguna mejora en ninguna propiedad que pueda ser considerada como insegura o peligrosa para cualquier persona o propiedad. Queda absolutamente prohibido encender cualquier fuego o fuegos artificiales en cualquiera de los lotes o áreas comunes dentro o alrededor del Condominio. Artículo sesenta y seis: **ANTENAS, PARARRAYOS Y ESTRUCTURAS SIMILARES:** Queda prohibido erigir, construir o instalar lo siguiente en áreas comunes o privadas: Antenas, equipo, torres, antenas parabólicas de comunicación o de otro tipo, antenas VHF o UHF, TV satelital, antenas de radio o teléfono, pararrayos o estructuras metálica. A pesar de lo anterior, sin embargo, cualquier dispositivo de este tipo solo se construirá y/o instalará en áreas específicamente diseñadas e instaladas dentro del Condominio para esos propósitos. Bajo estas circunstancias se podrán instalar sujeto al consentimiento previo del Administrador, quien revisará, controlará y administrará la instalación de mencionado equipo. Sin perjuicio de lo anterior, el Comité Arquitectónico podrá autorizar, por resolución firme, la instalación o construcción de dicho equipo y/o estructuras en cualquier lugar del Condominio, a condición de que los derechos de los Propietarios no se vean afectados. Las antenas parabólicas satelitales para televisión se pueden colocar en propiedad privada, con el consentimiento previo y por escrito de la Administración y el Comité Arquitectónico. En este caso, no podrán ser visibles desde la calle ni desde propiedades vecinas. En el caso de lotes vecinos vacíos, éstas no podrán ser visibles desde el centro del lote. Artículo sesenta y siete: **OBJETOS EN LAS FACHADAS:** Aunque estén localizadas dentro de la propiedad privada, las fachadas se consideran áreas comunes ya que constituyen una parte importante de la apariencia del Condominio. Por lo tanto, no se permite colocar decoración, color o acabados diferentes del aprobado por la Administración y el Comité Arquitectónico. También se prohíbe colocar propiedad personal, lavandería y otros objetos similares que puedan afectar la apariencia de las fachadas. Dichos objetos se podrán colocar donde no sean visibles desde las áreas comunes o desde las propiedades vecinas. Las decoraciones para navidad u otras festividades solo se permitirán en la medida que cumplan con

las regulaciones de iluminación indicadas en el Capítulo Nueve de este Reglamento. Este tipo de decoraciones se podrá instalar únicamente entre el primero de diciembre y el cinco de enero de cada año. Artículo sesenta y ocho: **PROHIBICIÓN DE RÓTULOS:** No se permitirá ningún rótulo personal o comercial en las áreas comunes y/o la fachada externa de las filiales residenciales o edificaciones o estructuras accesorias. A pesar de lo anterior, sin embargo, se permitirá un rótulo residencial privado en un lote residencial, sujeto a lo siguiente: a. Que cualquier rótulo indique solamente el nombre del propietario o la residencia; b. Los rótulos no tendrán una dimensión mayor de medio metro por un metro (un área de uno y medio metros cuadrados); c. Ningún rótulo se iluminará de ninguna manera, excepto, sin embargo, por un reflector de baja intensidad que no distribuya ninguna luz más allá de los límites del área inmediata del rótulo; d. No se erigirá ni instalará rótulo alguno sin la revisión y autorización previa del Administrador o el Comité Arquitectónico; e. Se podrá permitir un rótulo de “Se vende” en cada lote, a condición que éste se ajuste a todos los requisitos arriba indicados. Artículo sesenta y nueve: **PROHIBICIÓN PARA ACAMPAR:** No se permite ningún equipo ni alojamiento de campaña de ningún tipo en ninguna de las áreas comunes ni en ningún lote por ningún periodo de tiempo. **CAPITULO NUEVE: REGLAMENTO CONSTRUCTIVO.-** Artículo setenta: **LIMITACIONES:** EL Condominio como un todo y las filiales individuales están sujetas a las disposiciones y limitaciones de naturaleza urbanística que se incluyen en los permisos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, los planos aprobados del Condominio, y el presente Reglamento Constructivo. No se podrá autorizar ninguna construcción que no cumpla con el concepto general del diseño arquitectónico. Artículo setenta y uno: **INTERPRETACIÓN DEL REGLAMENTO CONSTRUCTIVO:** El Comité Arquitectónico deberá conocer y resolver todos los aspectos relacionados con la interpretación y aplicación del reglamento constructivo, y en general, con todos los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y constructivos del Condominio. Artículo setenta y dos: **CONFORMACIÓN DEL COMITÉ ARQUITECTÓNICO:** El Comité Arquitectónico estará formado por cuatro miembros, propietarios o no, quienes fungirán en su cargo por un periodo de hasta seis meses, y pueden ser reelectos o nombrados por períodos consecutivos o no consecutivos. Los miembros del Comité serán electos de la siguiente manera: a. Dos miembros serán nombrados por la Asamblea de Propietarios por un medio de una votación de mayoría simple; b. La compañía desarrolladora nombrará a los demás miembros, siempre que así lo autorice la Junta Directiva de al menos una de las compañías que sea dueña de las filiales. Si ninguna de las Compañías dueñas autoriza a la mencionada compañía para realizar el nombramiento, entonces esto le corresponderá a la Asamblea de Propietarios; c. En caso de ausencia temporal o permanente de cualquiera de los miembros del Comité, el resto de los miembros podrán nombrar a un sustituto hasta que el órgano correspondiente

nombre a la persona que llenará la vacante por el resto del periodo señalado; d. Al menos uno de los miembros del Comité será un Ingeniero Civil o Arquitecto, debidamente afiliado al colegio correspondiente; e. El Desarrollador será automáticamente responsable de todos los derechos y obligaciones del Comité Arquitectónico hasta que el ochenta y cinco por ciento del valor total de las propiedades del Condominio Principal haya sido traspasado del Desarrollador a los nuevos Propietarios de Lotes o Compañías de Sub-Condominios, o en una fecha anterior si el Desarrollador lo considera conveniente. Artículo setenta y dos bis: REMUNERACION, REUNIONES, CONVOCATORIA. La Asamblea de Propietarios determinará si los miembros del Comité recibirán honorarios y su monto. El Comité se reunirá de manera regular al menos una vez al mes y extraordinariamente cuando lo convoque cualquiera de sus miembros por medio de una notificación escrita. La convocatoria para asistir a una reunión se hará al menos cinco días hábiles antes de la fecha de la reunión. El mínimo quórum necesario para sesionar será de tres miembros. Las decisiones del Comité se registrarán en un libro de actas no oficial y las firmarán los miembros presentes. Artículo setenta y tres: OBLIGACIONES DEL COMITÉ ARQUITECTÓNICO: Además de las otras obligaciones estipuladas en este Reglamento, el Comité Arquitectónico tendrá las siguientes atribuciones y responsabilidades: a. Garantizar que las construcciones dentro del Condominio se realicen de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes, tanto nacionales como municipales, y con los planos previamente aprobados para las mismas y por este Reglamento; b. Garantizar que el Condominio se destine a los usos indicados en este Reglamento y en los planos del Condominio, por lo tanto, las construcciones realizadas en cada una de las filiales deberán ser necesariamente adecuadas para el uso indicado en los planos de infraestructura; c. Informar a la Junta Administrativa sobre cualquier infracción o irregularidad de manera que se tomen las acciones legales y/o administrativas correspondientes contra el infractor; d. Revisar los planos constructivos y aprobarlos antes de la ejecución de cualquier obra de construcción o remodelación o modificaciones de cualquier tipo. El Comité Arquitectónico también aprobará los materiales que se vayan a utilizar, los colores y el estilo constructivo de toda que construcción dentro del condominio; e. Proponer mejoras y construcciones en las áreas comunes para su aprobación o desaprobación por parte de la Asamblea de Propietarios; f. Cualquier otra función que le asigne la Asamblea de Propietarios. Artículo setenta y cuatro: OBLIGACIÓN DE PRESENTAR LOS PROYECTOS AL COMITÉ ARQUITECTÓNICO: Para realizar modificaciones en sus filiales o erigir construcciones en las mismas, todos los propietarios deberán presentar previamente su proyecto al Comité Arquitectónico del Condominio, según se indica en este Reglamento. Los planes constructivos deberán incluir planos paisajísticos y planos para la decoración de jardines. No se podrá realizar ningún cambio en la construcción, la decoración de fachadas o de jardines sin la aprobación del

Comité Arquitectónico. No se tomará en consideración ninguna solicitud si no se adjuntan estos planos con una lista detallada de los materiales, los colores y el estilo constructivo que se vaya a utilizar y si la misma no está completa. No se aceptará ningún otro material que no esté en la lista. Queda prohibida la instalación de canchas de baloncesto, volleyball, tenis, squash, racketball o cualquier otra cancha similar o instalaciones recreativas en las áreas externas de las filiales, aun cuando las mismas estén ubicadas en áreas privadas o cerradas de cada filial. La Asamblea General Anual de Propietarios podrá variar este criterio o podrá permitir excepciones a esta regla por medio de una votación de mayoría simple. También queda prohibida la instalación de rejas de seguridad, enrejado, cercas, alambres o cualquier elemento de este tipo, que sea visualmente evidente, sea o no estructural, que modifique la apariencia del edificio o la fachada de la estructura o la propiedad en cualquier manera. Asimismo, todos los propietarios estarán obligados a mantener los patios internos o las áreas externas privadas en orden, tanto por razones de salud como para evitar cualquier fuente de contaminación o proliferación de enfermedades o generación de insectos que puedan afectar la salud de los residentes del condominio. Artículo setenta y cinco: REGULACIONES SOBRE DISEÑO DE JARDINES: Los Propietarios y los Sub-condominios tienen la obligación de diseñar sus jardines e instalar estructuras y materiales vegetales apropiados de manera que se preserven las vistas existentes desde las propiedades residenciales aledañas. Si surgiera alguna disputa con respecto a la obstrucción de las vistas, los Propietarios o los Sub-condominios deberán reportar la dicha obstrucción al Administrador para que proceda a revisar y decidir en cuanto a la necesidad o no de las modificar o eliminar los materiales de decoración de jardín. Si los Propietarios no quedaran satisfechos con la decisión del Administrador, los Propietarios o el Administrador podrán referir el asunto al Comité Arquitectónico o a la Comisión de Áreas Comunes dentro de los catorce días posteriores a la decisión del Administrador para otra revisión y decisión, donde dicha decisión será definitiva sin posibilidad de apelación. Ningún Propietario o Sub-condominio podrá alterar ni eliminar ningún árbol, material vegetal o vegetación en ninguna propiedad de las Áreas Comunes ni ninguna otra área aledaña a la propiedad. En aquellos casos que se considere que cualquier material vegetal se ha vuelto problemático dentro de las Áreas Comunes, los Propietarios o Sub-condominios referirán el asunto al Administrador o al Comité de Áreas Comunes para su revisión y decisión. Cuando un Propietario o Sub-condominio considere apropiado o necesario alterar o eliminar cualquier material o estructura de decoración de jardín de su propiedad, antes de su eliminación deberá obtener la aprobación del Administrador, quien determinará si dicha eliminación o alteración va en contra a los propósitos e intención de los Planos aprobados correspondientes a la propiedad. Al revisar dicha solicitud, el Administrador o el Comité Arquitectónico podrán ordenar la instalación de estructuras o plantas dentro de un plazo determinado. La decisión del Comité

Arquitectónico a este respecto será considerada definitiva y obligatoria. Artículo setenta y seis:

**LINEAMIENTOS GENERALES DE EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS:** Las siguientes son las reglas estructurales y constructivas que rigen a todas las filiales del condominio: A. El Concepto Arquitectónico para el Condominio como un todo y para las propiedades filiales del condominio y para las filiales residenciales y comerciales dentro del mismo será el “Estilo Tropical de la Cuenca del Pacífico”. Este concepto arquitectónico se propone como una descripción en cierto modo subjetiva de una mezcla de estilos de diseño, originados en varias tradiciones de las comunidades costeras a lo largo del Océano Pacífico. Hay algunos temas y elementos comunes presentes en todos estos diversos estilos constructivos. Primeramente la arquitectura se rige por el respeto y la correspondencia con el clima tropical y sus ecosistemas, tales como el intenso sol, la temperatura, la lluvia, el viento, los insectos, la vida animal, etcétera. Los requerimientos de sombra, refugio y materiales resistentes al clima están en equilibrio con un deseo de un estilo de vida bajo techo y/o en el exterior, que típicamente tienen como resultado el uso de amplios salientes de techos, la amplia incorporación de áreas de estar cubiertas en el exterior y puertas y ventanas con aperturas flexibles. El paisaje circundante y el uso generoso de recursos proveedores de agua complementarios, tales como fuentes, piscinas, tinas exteriores, macetas únicas etcétera, son de enorme importancia en el proceso de diseño. La incorporación de materiales de construcción autóctonos y locales, probados a través del tiempo por las tradiciones propias, son también altamente importantes en el estilo. En este sentido, la combinación de elementos constructivos estéticos más modernos con elementos tradicionales clásicos puede dar como resultado soluciones de diseño innovador concebidas en forma práctica e imaginativa. Los elementos constructivos que se extraen de las comunidades de la Costa Pacífica en particular, y del resto del mundo subtropical como un todo, pueden combinar y conjugarse, dando como resultado una amplia variedad de nuevos y emocionantes estilos arquitectónicos que pueden ser muy diversos, aunque también complementarios y compatibles. El Comité Arquitectónico recibirá las propuestas arquitectónicas para diseños constructivos y de diseño exterior de jardines para determinar que los planos constructivos y elementos decorativos de exteriores sean conformes con el propósito y concepto del Estilo Arquitectónico Tropical de la Cuenca del Pacífico, y que armonicen con el paisaje circundante. B. Los propietarios someterán el Concepto y los Planos del Diseño Constructivo Preliminar al Comité Arquitectónico para su aprobación preliminar, antes de proceder con la elaboración de los Planos Definitivos, la Selección de Materiales y los Planos de Diseño de Exteriores. C. No se iniciará ningún trabajo en ningún sitio dentro del Condominio antes de contar con la Aprobación Final de los Planos Detallados, la Selección de Materiales y los Planos de Diseño de Exteriores, los cuales serán diseñados por un Arquitecto y/o Ingeniero Civil y aprobados por el

Comité Arquitectónico. D. Los colores exteriores de todos los edificios y estructuras serán blanco-cal, tonos tierra suaves y otros colores que el Comité Arquitectónico o su designado puedan considerar apropiados. Se recomiendan materiales exteriores como madera, ladrillo, stucco y piedra, pero su uso específico y aplicaciones de color están sujetos a la aprobación del Comité Arquitectónico. El uso de vinilo, aluminio, zinc, plásticos u otros materiales artificiales o simulados no se permitirán cuando estén en una pared expuesta o como materiales para recubrimiento del techo. Cualquier uso exterior de materiales no autorizados previamente por el Comité Arquitectónico, o cualquiera que sea nuevo en la industria constructiva deberán ser aprobados por el Comité indicado. El Comité, a su exclusiva discreción, tendrá la autoridad para negar la aprobación del color y la selección de materiales de cualquier edificio o fachada de la estructura, si no armonizan con el color y la textura del condominio y sus alrededores naturales. E. El uso de puertas y paredes de vidrio así como de numerosas ventanas es apropiado para aprovechar la vista, la ventilación y la luz natural y para contribuir al diseño total de la estructura. Para preservar los estilos arquitectónicos autorizados, no se permitirán marquesinas metálicas. F. Todas las estructuras ubicadas fuera de la edificación principal, como saunas, equipo recreativo, Barbecues, ranchos, pérgolas, invernaderos, spas, aguas turbulentas y otras instalaciones similares requieren de la aprobación del Comité Arquitectónico. Dichos objetos se colocarán dentro de los límites de la propiedad y serán compatibles con el edificio principal en términos de estilo, materiales y color. Todas estas estructuras estarán razonablemente ocultas de la vista de los lotes residenciales adyacentes. G. No se utilizará ningún material expuesto de metal, plástico y teja sintética en la superficie exterior del techo. Se utilizarán únicamente tejas de arcilla natural, en caso de que se pretenda usar tejas de arcilla, norma que rige para todo el condominio y en todos los lotes. H. Para garantizar la preservación de la vista escénica del océano y/o la topografía, se someterá a aprobación del Comité Arquitectónico la ubicación precisa de cada edificación o estructura. Al momento de la aprobación de los planos, el Comité podrá restringir, a su discreción, el uso de ciertos elementos arquitectónicos que puedan afectar la privacidad o la vista de construcciones vecinas. I. Un ingeniero deberá diseñar y responsabilizarse por la construcción de los muros de contención, mamparas y otras obras estructurales similares, mismas que deberán ser aprobados por el Comité Arquitectónico en términos del diseño estructural, materiales y color antes de su instalación. J. La instalación o construcción de cualquier estatua o símbolo de cualquier tipo requiere de la aprobación del Comité antes de su instalación para garantizar su conformidad con el estilo arquitectónico y la armonía de los diseños exteriores. La decisión del Comité en este respecto se considerará definitiva. K. Los materiales autorizados para los caminos de entrada y las aceras de entrada serán de concreto, ladrillo, zacateblock en concreto o de ladrillo, o combinaciones

aprobadas que se consideren apropiadas para la construcción y el estilo constructivo del condominio, según lo apruebe el Comité Arquitectónico. L. Los portones de colocados en las calles de entrada o entradas peatonales de las filiales no son permitidos salvo aprobación previa del Comité, con el fin de garantizar el cumplimiento con el estilo arquitectónico, la armonía de diseño externo y la seguridad. M. Todas las propiedades residenciales y/o comerciales contarán con un área para albergar los compresores de aire acondicionado, contenedores para almacenar basura y otros servicios similares en una ubicación que esté al menos a tres metros de distancia de los linderos de la filial. Las áreas de servicios se ocultarán de la vista de las propiedades vecinas y de las calzadas. El material y color de dichos elementos se ajustarán al estilo arquitectónico del edificio Principal y del condominio. N. Bajo ninguna circunstancia y en ningún lugar de áreas privadas se aceptará alambre de navaja o metal afilado. ARTÍCULO setenta y siete: LINEAMIENTOS PARA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL: Toda construcción residencial deberá ajustarse a los siguientes lineamientos: A. Este documento protegerá los derechos del Propietario contenidos en los Términos Contractuales de los Contratos de Compra-Venta entre los Propietarios y los Desarrolladores con respecto a las densidades de la filial aprobadas para cada lote. B. El área máxima de cobertura de todos los edificios o estructuras no sobrepasará el cincuenta por ciento de área total del lote. Se excluyen las terrazas exteriores, las piscinas, patios a nivel, calzadas, entradas pavimentadas y los espacios para estacionamientos requeridos. C. Cada construcción tendrá una altura de edificio y estructura de dos pisos u ocho metros, excepto por lotes numerados de la siguiente manera: i. Lote número nueve: la altura máxima no sobrepasará dos metros sobre la parte superior del puente que colinda con el límite este del lote; Lote número diez: la altura máxima será de un piso o cuatro metros para un aljarafe o cinco metros para un techo a dos aguas en la parte norte del Lote; y dos pisos u ocho metros en la parte sur del lote; Lote número doce: la altura máxima será de nueve pisos o la parte superior del puente que colinda con el límite este del lote (lo que sea menor); Lote número catorce: la altura máxima será de tres pisos o doce metros en la parte sur del lote y dos pisos u ocho metros en la parte norte del lote; Lote Número quince: la altura máxima será de tres pisos o doce metros; Lote número veinte: la altura máxima será de tres pisos o doce metros en la parte norte del lote; y dos pisos u ocho metros en la parte sur del lote; Lote Número veinticinco la altura máxima será de tres pisos o doce metros en la parte oeste del lote; y dos pisos u ocho metros en la parte este del lote; Para todos los lotes, excepto los Lotes nueve y doce, donde el techo es dos aguas, la altura máxima se medirá desde la pendiente terminada aprobada hasta el punto medio entre el alero y la parte más alta del techo. D. El retiro mínimo, tanto frontal como posterior y laterales será de tres medidos a noventa grados desde el lindero de la filial o subfilial. El área de retiro se utilizará solamente para propósitos de jardín, aceras, accesos vehiculares y otros accesos permitidos. No se

permitirán estructuras, piscinas u otras instalaciones recreativas dentro de las áreas de retiro medidas desde la colindancia con otras filiales. E. Se podrán permitir piscinas privadas, spas, jacuzzis, emparrados, ranchos u otras estructuras de diseño exterior a una distancia mínima de un metro medido desde la colindancia entre la finca filial y las áreas comunes. F. Los aleros de edificios y estructuras, voladizos, ventanas extendibles u otras estructuras similares de la edificación podrán proyectarse sobre las áreas de retiro mínimo, a un máximo de un metro. G. Todas las cocheras privadas o accesos para estacionamiento estarán localizados a no menos de seis metros de cualquier zona común de vialidad. H. Excepto por los cerramientos de las áreas comunes, ninguna cerca, pared o separador de visibilidad tendrá una altura mayor de dos punto cinco metros, ni se permitirá su construcción dentro del área de retiro. I. Aquellas filiales primarias que se utilicen para una única unidad habitacional, deberán contar con un mínimo de dos espacios de estacionamiento, incluyendo no menos de un espacio en una cochera o espacio de estacionamiento cerrado y un espacio dentro de la vía de acceso a la filial. En aquellos casos en los que el segundo estacionamiento deba proporcionarse sobre la vía de acceso a la filial, la entrada al estacionamiento cubierto deberá ubicarse al menos a seis metros de distancia del lindero de la filial con la vía de acceso del área común. J. Todos los espacios para estacionamiento tendrán no menos de dos punto cinco metros de ancho por cinco metros de largo y serán totalmente accesibles desde la zona de vialidad que corresponda. K. Aquellas filiales Primarias que se utilicen para la construcción de dos o más unidades habitacionales, deberán contar con un mínimo de uno punto veinticinco espacios de estacionamiento por cada unidad habitacional en el lote. Al calcular las fracciones de espacios, deberá redondearse al siguiente número entero. L. Todos los espacios de estacionamiento para una Filial, sea primaria o constituida como Submatriz, deberán ubicarse dentro de la filial a la que correspondan. Cuando los espacios para estacionamiento no se ubiquen en un espacio cubierto, se tomarán las medidas para que las áreas de estacionamiento no sean visibles desde la zona común de vialidad ni desde las Filiales Primarias colindantes. M. Corresponde al Comité Arquitectónico la resolución de todo asunto de interpretación en cuanto a los retiros, coberturas, trazados y demás regulaciones constructivas. El Comité tendrá potestades para adaptar sus criterios y las presentes regulaciones a las circunstancias particulares de una Filial, bien por razones topográficas o características específicas del sitio. Artículo setenta y ocho: LINEAMIENTOS PARA CONSTRUCCIÓN COMERCIAL EN EL LOTE UNO: La construcción comercial en el Lote uno se ajustará a los siguientes lineamientos: Si se construye un hotel y las instalaciones comerciales afines en el Lote uno, se deberán aplicar las siguientes disposiciones especiales: i. La altura máxima del edificio no sobrepasará los dos pisos o nueve metros. Donde el techo sea de dos aguas, la altura se medirá desde la base de la edificación hasta el punto medio entre el alero y la parte superior del

techo. Donde sea un aljarafe, la altura se medirá desde la base de la edificación hasta la parte superior del techo o la parte superior de una pared de parapeto; ii. Los retiros del edificio y estructura serán los siguientes; diez metros desde el lindero frontal (oeste) del lote; tres metros desde el lindero lateral (norte) del lote; tres metros desde el lindero posterior (este) del lote; un metro del lindero lateral (sur) del lote; iii. Los aleros, ventanas voladizas, voladizos del edificio y otras estructuras similares del edificio se pueden proyectar sobre las áreas de retiro requeridas, siempre que dicha proyección no sobrepase un metro; iv. La cobertura máxima del edificio y estructura en el lote no sobrepasará el cincuenta por ciento del área total del lote, excluyendo terrazas, piscinas, instalaciones recreativas en exteriores, áreas para entretenimiento, accesos, aceras, caminos de entrada pavimentados y áreas para estacionamiento, los cuales podrán formar parte del restante cincuenta por ciento del área del lote; v. No menos del diez por ciento del área total del lote se utilizará solo para zona verde, lo cual excluye las aceras de acceso y caminos de entrada, áreas de estacionamientos, superficies pavimentadas, edificios, estructuras e instalaciones; vi. Al menos un espacio para estacionamiento fuera de la vía pública se proveerá para cada unidad del hotel; y además de eso, al menos un espacio para estacionamiento se proveerá por cada veintiocho metros cuadrados de espacio de piso comercial arrendable; vii. Ningún espacio de estacionamiento medirá menos de dos punto cinco metros de ancho por cinco metros de largo y serán fácilmente accesibles desde un sistema de accesos a lo interno de cada lote; viii. Todo el estacionamiento que se requiera se proveerá dentro del mismo lote al que corresponda; ix. Se proveerá un espacio de carga de tres por ocho metros al servicio del hotel y de la zona comercial. Cualquier espacio de carga que se requiera se ocultará de la vista y se ubicará a no menos de tres metros del lindero norte y este del lote; y no estará a menos de diez metros del lindero oeste del lote y será fácilmente accesible desde un sistema de accesos a lo interno del lote que corresponda; x. Todo el equipo para servicios, tales como aire acondicionado, compresores, abanicos, respiraderos, recipientes para almacenar basura y otro equipo de servicio, se ocultará de la vista de todas las propiedades circundantes dentro del condominio; xi. Ninguna señalización, cerca o mampara de privacidad sobrepasará una altura de dos punto cinco metros; xii. No se permitirá ninguna señalización destellante o iluminada ni brillante.

Artículo setenta y nueve: **POTESTADES DE DEFINICION DEL COMITÉ ARQUITECTONICO:** No obstante cualquiera de los anteriores lineamientos para edificios o estructuras de uso y construcción residencial y comercial, el Comité Arquitectónico podrá permitir variaciones a los lineamientos antes descritos cuando se demuestre claramente en las solicitudes del Plan Final y Planos del Concepto que el propósito e intención de las normas se mantienen. Si el solicitante o Propietario no estuviera satisfecho con las decisiones del Comité, podrá presentar una apelación a la Asamblea de Propietarios para una resolución en la Asamblea General Anual de

Propietarios. Artículo ochenta: ESTIPULACIONES GENERALES SOBRE MATERIALES Y ACABADOS: La altura, materiales, acabados y diseño de las divisiones entre las filiales y/o periferia serán determinados por el Comité Arquitectónico. En principio, serán los mismos para todas las filiales, salvo mejor criterio del Comité Arquitectónico. Se prohíbe instalar rejas de seguridad, cortinas metálicas, alambrado o portones, tanto en el perímetro de la filial como en las ventanas, puertas o fachadas. Solamente se permitirá instalar rejas de seguridad si se colocan dentro de la construcción y si no son visibles desde las áreas comunes. El Comité Arquitectónico exigirá que las fachadas cumplan con la armonía arquitectónica del Condominio, según su exclusivo criterio. Ningún área para colgar la ropa o la lavandería de cualquier tipo podrá ser visible desde las áreas comunes ni desde cualquier otra propiedad residencial. Artículo ochenta y uno: APARIENCIA DE LAS FACHADAS: Ni los propietarios, ni los titulares de cualesquiera derechos sobre la propiedad dentro del condominio podrá cambiar el color, forma, diseño, textura o apariencia de las fachadas o paredes externas de las filiales o estructuras en la propiedad sin la aprobación del Administrador y el Comité Arquitectónico. De encontrarse vacante cualquier unidad comercial en el Lote Uno, la fachada total se mantendrá nítida, limpia y libre de cualquier material o señalización publicitaria excesiva que ofrezca las instalaciones en arrendamiento o que de cualquier otro modo atraigan la atención de las instalaciones de manera indebida. Artículo ochenta y dos: USO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL CONDOMINIO: Esta prohibido usar cualquier infraestructura del condominio, a menos que se tenga la autorización previa y por escrito del Comité Arquitectónico y del Administrador. Todas las obras que se realicen en los bienes o áreas comunes deberán ser supervisadas y previamente autorizadas por la Administración. Artículo ochenta y tres: PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA SOLICITUDES DE CONSTRUCCIÓN: A. Para todas las construcciones, alteraciones o reparaciones propuestas para las filiales del Condominio, los Propietarios deberán presentar previamente los planos de construcción al Comité Arquitectónico. El Comité tendrá la autoridad para aceptar, modificar y/o rechazar dichos planos si los mismos no se ajustan a las estipulaciones contenidas en el presente Reglamento Constructivo. B. Antes de presentar los permisos de construcción a las instituciones gubernamentales, el Comité Arquitectónico deberá haber aprobado los Planos Finales. C. No se podrá iniciar ninguna construcción o reparación sin los correspondientes permisos y aprobaciones otorgados por las diferentes instituciones gubernamentales. Estos deberán presentarse al Comité a través del Administrador, para que sean aprobados y la persona pueda proceder con los planos. Una vez que los planos hayan sido aprobados y antes de iniciar la construcción, el propietario deberá firmar un documento preparado por el Comité en el cual se comprometa a cumplir lo que el Comité le haya autorizado y con las estipulaciones de este Reglamento, además de autorizar al Comité

Arquitectónico a suspender las obras que no cumplan con lo estipulado en este Reglamento, o si la construcción no se ajusta a la documentación presentada ante el Comité y aprobada por él. Dicho documento también indicará que el propietario se somete a todos los aspectos del Régimen de Sanciones indicado en el Capítulo Ocho de este Reglamento. D. Los Propietarios no podrán variar ni modificar las fachadas ni los materiales de ningún edificio, estructura, acceso y áreas de tráfico que hayan sido aprobados, ni decorarán los exteriores de los edificios, estructuras o jardines sin autorización del Comité Arquitectónico. E. Ningún Propietario podrá modificar ni alterar las áreas comunes del Condominio de ninguna manera. Artículo ochenta y cuatro: OBLIGACIONES DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN: Los siguientes son los aspectos que se deberán seguir durante el proceso de obras de construcción, reparación o modificación: a. Mantener las áreas comunes y otras filiales libres de materiales, escombros, mezcla de concreto, etcétera, es obligación del propietario y la compañía constructora contratada; así como todas las reparaciones de todos los daños causados fuera del área de la filial. Se podrán utilizar otras filiales únicamente con el permiso del propietario correspondiente. El propietario deberá informar a la compañía constructora sobre esta disposición; b. La Administración deberá ser informada sobre las horas de trabajo, que deberán ser entre seis de la mañana y seis de la tarde, de lunes a viernes, y sábados entre las seis de la mañana y las cuatro de la tarde. No se trabajará en estas obras los días domingo. Las variaciones a estos días y horarios deberán ser aprobadas por el Administrador, si se considera apropiado para facilitar la construcción y siempre que no afecte el tranquilo disfrute de las propiedades residenciales aledañas; c. El arquitecto, ingeniero o contratista constructor profesional a cargo de las obras deberá identificar a su personal y reportarlo al oficial de seguridad; d. El propietario siempre mantendrá en el sitio de la construcción una copia de los planos y los permisos. Los planos no estarán en la oficina de la compañía constructora ni en ningún otro lugar que no sea el área de la obra. No tener estos planos y permisos disponibles para el administrador o su designado para su inspección generará una multa que se cobrará al dueño de la propiedad. Se deberá cancelar la multa para poder continuar con las obras. Todas las personas en la construcción deberán ser informadas de este requisito para que los planos siempre estén disponibles para revisión, cuando así se solicite; e. Antes de todas las construcciones en todos los lotes, el Propietario estará obligado a rendir y cancelar un depósito de garantía, para asegurar que cualquier daño que pueda ocurrirle a la propiedad común o a otra propiedad privada va a ser reparado y restaurado a su condición original; o para asegurar que el Propietario realizará la limpieza en cualquier área común que corresponda diariamente, a satisfacción del Administrador. El monto de este depósito de garantía será el que se indica a continuación: el permiso de construcción para el Hotel que se ubicará en el Lote número Uno, cancelará la suma de veinte mil Dólares estadounidenses; en el resto de los lotes, el permiso

para construir una unidad deberá cancelar dos mil Dólares estadounidenses; el permiso para dos a cinco unidades, cancelará diez mil Dólares estadounidenses; el permiso para seis a veinticinco unidades cancelará quince mil Dólares estadounidenses; y el permiso para veintiséis unidades o más deberá cancelar veinte mil Dólares estadounidenses. Una vez que se haya terminado la construcción, el Administrador cobrará los costos de dicha restauración y multas, si las hubiera, y devolverá el saldo al Propietario dentro de los treinta días posteriores a la notificación de terminación de la construcción.

Artículo ochenta y cinco: **REGULACIONES SOBRE ILUMINACIÓN:** La iluminación interna de las filiales no deberá causar excesiva brillantez o reflejo externo, y toda iluminación de la filial o propiedad deberá dirigirse lejos de las propiedades vecinas, incluyendo las áreas comunes. Si se requiere de iluminación adicional en un lote, el Comité Arquitectónico deberá aprobarla. La iluminación nunca se dirigirá a los árboles o propiedades o viviendas vecinas. Debido a las áreas de Anidación de Tortugas a lo largo de la playa, en ningún momento se dirigirá la iluminación a la playa.

Artículo ochenta y seis: **CONEXIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS:** Todos los lotes y construcciones deberán conectarse al sistema de alcantarillado sanitario, sistema eléctrico, sistema de aguas y otros sistemas de servicios públicos suministrados por el condominio y no recibirá servicios de ninguna otra fuente o sistema privado. Cualquier tarifa especial que puedan cobrar las agencias de servicios públicos por servicios se podrá trasladar al Propietario beneficiario a discreción del Administrador y/o la Asamblea de Propietarios. Todas las conexiones de líneas eléctricas, telefónicas y de otros servicios serán subterráneas y se conectarán a la red general del Condominio hacia el panel de instrumentos principal del edificio. No se permitirán tanques sépticos ni plantas privadas para el tratamiento de aguas negras en ningún lote dentro del condominio. Todas las construcciones residenciales y comerciales se conectarán adecuadamente al sistema de alcantarillado sanitario con las adecuadas “trampas de grasa” para evitar que dichos desechos lleguen al sistema de alcantarillado sanitario. Antes de la aprobación del Comité Arquitectónico, todos los sistemas sanitarios y pluviales en todos los lotes serán diseñados por un ingeniero colegiado para evitar drenaje inadecuado y evitar que el derrame de excesiva agua pluvial afecte todas las áreas circundantes y las áreas comunes. El Comité Arquitectónico deberá aprobar todos los planos de servicios y drenajes antes de realizar cualquier excavación o instalación en el lote. El sistema de alcantarillado dentro del condominio también se podrá utilizar para dar servicio a otras propiedades fuera del condominio, a condición que exista un exceso de capacidad para permitir hacer dichas conexiones con el objetivo de generar ingresos adicionales para el condominio. Todas estas conexiones para servicio estarán sujetas a la elaboración y presentación de un estudio de capacidad realizado por un ingeniero incorporado al Colegio Profesional respectivo y la aprobación del Comité Arquitectónico y del Administrador antes de emitir la aprobación de cualquiera de las

mencionadas conexiones externas. Los Propietarios reconocen y acuerdan que se suministra un sistema de irrigación para las áreas comunes en todo el desarrollo del Condominio, el cual es esencial para la descarga de aguas de desecho no industriales tratadas de la planta de tratamiento en las áreas comunes de zona verde dentro de los lotes privados. Los Propietarios aceptarán en forma permanente y por plazo indefinido la descarga del agua del sistema de irrigación que pueda ser colocada en ciertas áreas de sus lotes, y continuarán usando la conexión de aguas de desechos no industriales para propósitos de irrigación en sus áreas verdes. **CAPITULO DIEZ: NORMAS RELATIVAS A LA DIVISIÓN DE UN LOTE DE CONDOMINIO.-** Artículo ochenta y siete: **CONDICIONES PARA LA SUBDIVISIÓN:** Cualquier propietario que desee afectar su filial al régimen de condominio deberá cumplir con lo estipulado en la Ley, las normas urbanísticas y este Reglamento. La afectación no requerirá de la aceptación de los demás propietarios de las filiales, pero sí deberá contar con la aprobación del Administrador del Condominio Principal. Luego de aceptar este reglamento, todos los compradores y propietarios de derechos reales dentro del condominio aceptan y autorizan a cualquiera de los propietarios a someter su filial como Finca Matriz, dentro de las normas que se indican a continuación. Artículo ochenta y ocho: **ADMINISTRACIÓN DE LOS SUBCONDOMINIOS:** Cuando una filial se convierte en finca matriz, persiste la obligación de contribuir a los gastos comunes del Condominio Principal, del cual continúa formando parte. Cada Subcondominio elegirá su propio administrador. El Administrador del Condominio General puede ser nombrado como Administrador de uno o más de los Subcondominios. Artículo ochenta y nueve: **FACULTADES DEL ADMINISTRADOR EN LOS SUB-CONDOMINIOS:** El Administrador del Condominio Principal tendrá las siguientes facultades dentro de los Sub- condominios: a. Facultades suficientes para oponerse, emitir y notificar advertencias o emitir órdenes a un Sub condominio, sobre una base razonable, en contra de cualquier decisión de la Asamblea de Propietarios del Subcondominio. Esto incluye la facultad de oponerse a la ejecución de cualquier tipo de acuerdo, documentación o acción que emprenda el Administrador del Sub condominio o los propietarios como resultado de una Asamblea General, o incluso de una reunión informal. Esta oposición, advertencia u orden del Administrador se entregará al Administrador del Sub condominio dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en la cual se informe por escrito al Administrador y se le entreguen copias de la documentación de la Asamblea del Sub condominio, lo cual es obligatorio en todos los casos; b. Facultades para aprobar en forma definitiva cualquier acuerdo, documentación o acción tomada por la Asamblea de Propietarios de los Sub Condominios. Cualquier acuerdo, documentación o acción de un Sub condominio deberá contar con la aprobación por escrito del Administrador del Condominio Principal para que sea aplicable y válido. La ausencia de esta aprobación escrita invalidará los acuerdos del Sub

condominio, y por lo tanto éstos devendrán inaplicables. Los asuntos de aplicación de cualquier acuerdo que no cuente con la aprobación previa del Administrador del Condominio General, le darán derecho al Condominio Principal a demandar a los propietarios del Sub condominio que hayan tomado el acuerdo o documentación, por cualquier daño o infracción a este Reglamento que se derive del acuerdo; c. Facultades para aprobar los Reglamentos de Sub Condominios antes de su inscripción en el Registro Público. Todos los Reglamentos y/o Modificaciones a los Reglamentos de los Sub Condominios serán aprobados por escrito por el Administrador del Condominio Principal antes de su inscripción en el Registro Público. La falta de esta aprobación escrita invalidará el Reglamento de Sub condominio y permitirá que el Administrador se oponga a la inscripción, además de demandar indemnización por cualquier daño y perjuicios resultantes, de ser procedente y conveniente a criterio del Administrador General. La responsabilidad se extiende a los propietarios del Sub condominio cuando aceptan el Reglamento del Sub Condominio o las modificaciones al mismo, si la documentación no ha sido aprobada por escrito por el Administrador.

Artículo noventa: OBLIGACIONES CON LOS GASTOS COMUNES: En el Acta Constitutiva de la Sub-Matriz o Matriz Secundaria, el porcentaje del valor de cada filial Secundaria deberá indicarse necesariamente, tanto con respecto a la nueva Matriz que se crea, como con respecto al Condominio total. Cada Sub Matriz debe contribuir como una única Filial a los gastos comunes del Condominio Principal, de acuerdo con las cuotas que se fijen en las Asambleas de és. Deberán además contribuir a los gastos comunes internos de cada Sub Matriz, según lo decidan los propietarios dentro de cada Matriz Secundaria.

Artículo noventa y uno: ÁREAS COMUNES: Las áreas comunes del Condominio Principal son para el uso y disfrute de los propietarios de Condominio General y los Sub condominios. Habrá un fondo único para áreas comunes establecido para los gastos comunes y el mantenimiento dentro del Condominio Principal y este fondo será claramente reconocido en la escritura constitutiva de los Sub Condominios. Toda la infraestructura, incluyendo los cerramientos, muros, casetas para guardas, señalización, arroyos, pozas, caminos, tuberías, instalaciones electromecánicas, eléctricas, de comunicaciones, recreativas y sociales, así como toda otra área de jardín y decoración externa, serán consideradas como bienes comunes de todos los propietarios de estas filiales dentro del Condominio Principal. Todas las propiedades privadas y áreas comunes dentro de todos los lotes y dentro de los Sub condominios serán administradas y mantenidas de acuerdo al nivel establecido por el Condominio Principal. Si el nivel de mantenimiento que se brinda en lotes privados o dentro de los Sub condominios no cumple con los criterios mínimos esperados, el Condominio Principal puede asumir las obras de mantenimiento necesarias en los lotes privados o en los Sub condominios y cobrarle a los propietarios o a los Sub condominios de manera correspondiente, más un cargo administrativo que el Administrador

considere apropiado. Si surgiera alguna disputa en cuanto al estándar del mantenimiento de la propiedad privada o un Sub condominio, el asunto se podrá revisar para buscar una resolución de la Asamblea de Propietarios. Artículo noventa y dos: **OBLIGACIONES DE CUMPLIR CON EL REGLAMENTO:** El hecho de convertirse en Finca Matriz Secundaria o Sub condominio, no libera a los propietarios respectivos de su obligación de acatar las normas y estipulaciones del Condominio Principal indicadas en el presente documento. Artículo noventa y tres: **ASAMBLEAS GENERALES DE PROPIETARIOS:** En las Asambleas de Propietarios de un Condominio Principal, cada Finca Filial Primaria deberá enviar a un solo representante, incluso si se ha constituido como Sub Matriz o Sub Condominio. Para este efecto, se deberá realizar una Asamblea de Propietarios del Sub Condominio previa en la cual se nombrará a un representante del Sub condominio. En dicha Asamblea se acordará además la forma en la cual el representante dicho deberá votar cada uno de los convocados en la Asamblea de Propietarios del Condominio Principal. Artículo noventa y cuatro: **COBRO DE GASTOS COMUNES:** Cada una de las filiales que sean el resultado de la creación de un Sub Condominio quedarán obligadas de manera individual a sufragar gastos comunes de todo tipo, incluyendo cuotas extraordinarias del Condominio Principal. Si dichos gastos se tuvieran que cobrar por medio de cobro judicial, o si fuera necesario exigir judicialmente el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en la Ley o el presente Reglamento, la Administración del Condominio Principal procederá directamente contra el propietario de la filial del Sub Condominio, separando a la parte responsable del resto de los Propietarios del Sub Condominio. La totalidad de la propiedad del Sub condominio no se podrá ejecutar, aun cuando, debido a su naturaleza, represente una Filial primaria única, por las deudas u obligaciones de uno o varios de sus propietarios. La ejecución del Sub condominio en su totalidad procederá únicamente si la totalidad de sus propietarios incurre en mora o incumplimiento. **CAPITULO ONCE: SANCIONES.-** Artículo noventa y cinco: **FUNDAMENTO LEGAL PARA LAS SANCIONES:** Las infracciones cometidas por los propietarios o por quienes deriven sus derechos de ellos serán sancionadas de conformidad con lo estipulado en el presente Reglamento, según lo permite el Artículo Treinta y tres, inciso e) de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, la cual establece: “El reglamento de condominio y administración deberá contener, como mínimo, disposiciones sobre los siguientes puntos: ... e) El régimen de sanciones del condominio y los mecanismos para la resolución de disputas”. Para la resolución de disputas, los propietarios y órganos del Condominio se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de la República de Costa Rica. No obstante, tendrán la facultad de pactar y someter sus controversias a los procesos de conciliación y/o arbitraje, en forma voluntaria, de conformidad con la Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social. Artículo noventa y seis: **INFRACCIONES MENORES:**

Cuando uno de los propietarios o residentes cometa una infracción menor, de acuerdo con el criterio de la Administración y el presente Reglamento, la Administración emitirá una advertencia por escrito. Si se ignoran dos o más de estas advertencias, se impondrá al infractor una multa de Trescientos Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Artículo noventa y siete: LISTA DE INFRACCIONES GRAVES: Las siguientes se consideran infracciones graves: A. Daño o destrucción de propiedad común. B. Sobrepasar el límite de velocidad dentro del condominio, según lo estipulado en el presente reglamento. C. Perturbar con ruidos molestos dentro de las horas indicadas en el presente reglamento. D. Realizar cualquier actividad empresarial o comercial dentro del Condominio, excepto dentro del Lote Uno. E. Arrendar su espacio de estacionamiento dentro del área privada de su filial a cualquier persona que no sea residente o arrendataria dentro del Condominio, así como entregar llaves, controles maestros y otras facilidades de acceso a personas que no residan en el condominio. F. Tener más de tres falsas alarmas en el sistema de seguridad de una residencia en un año. G. Tirar cualquier objeto o desecho en áreas comunes. La basura no se depositará en ningún otro lugar dentro del condominio que no sea el “área de desechos” específicamente ubicada y diseñada para dicho propósito. H. Colocar decoración, colores o acabados diferentes de los aprobados por la Administración y el Comité Arquitectónico. Colocar propiedad personal, lavandería u otros objetos personales similares que puedan afectar la apariencia de las fachadas de los edificios o propiedad. I. Poseer materiales explosivos, inflamables o insalubres que puedan causar olores, humo o cualquier tipo de molestia o que puedan representar un peligro para la salud, con excepción del gas de cocina que se utilice para propósitos domésticos, en cantidad razonable y sujeto al uso de instalaciones adecuadas para dicho propósito. J. Alquilar filiales, casas o sus instalaciones por un periodo menor de siete días. K. Estacionar, guardar o mantener vehículos automotores o vehículos recreativos de cualquier tipo en cualquier camino, zona de vialidad o área común dentro del condominio. L. Causar por sí mismos o con equipo mecánico, eléctrico o electrónico ruidos que alteren la paz del condominio. N. No contar con la autorización escrita para mantener animales domésticos, antes de que los mismos entren al condominio. M. No observar ni seguir las órdenes del Administrador con respecto al manejo de desechos sólidos, movimiento y estacionamiento de vehículos, materiales dañinos para el funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales, rótulos y señales, materiales peligrosos o riesgosos, actividades o mejoras, antenas, pararrayos y estructuras similares, animales y ruidos. N. Obstruir el ejercicio de las facultades del Administrador para inspeccionar servicios o infraestructura dentro de las filiales, sean primarias o de los subcondominios, cuando dichas instalaciones atraviesen o tengan cualquier consecuencia de cualquier tipo sobre las áreas comunes. Dichas instalaciones incluyen, pero no se limitan a las siguientes: trampas de grasa, sistema de

alcantarillado sanitario, tuberías de agua o sistema de cableado eléctrico, de iluminación, telecomunicación o televisión, muros de retención, muros de remate, sistemas de drenaje de aguas pluviales o cercas. P. Obstruir obras de reparación y mantenimiento de los elementos y áreas comunes, aunque las mismas se encuentren dentro de su filial, con el fin de que estos elementos operen adecuadamente para el resto del Condominio. Q. Incurrir en cualquiera de los siguientes incumplimientos, todos relativos a sus obligaciones como propietario: i. No brindar a la Administración información sobre su dirección, apartado postal, correo electrónico y cualquier otro medio por el cual reciba las comunicaciones oficiales escritas del Condominio y la Administración; ii. Omitir notificación previa al Administrador cuando el Propietario venda, arriende, constituya derechos reales sobre la filial o ceda su posesión de cualquier manera, de modo que la administración carezca de la información acerca de las personas que vayan a ocupar las instalaciones; iii. Omitir la ejecución en su propiedad y por cuenta propia, tan pronto como se requiera, de las reparaciones urgentes cuya omisión o atraso pueda causar daños o molestias a otros propietarios, las áreas comunes y/o la seguridad general del Condominio; iv. No contar con la aprobación por escrito del Administrador del Condominio para poder inscribir un nuevo Condominio dentro de cualquier lote existente; v. No informar al Administrador sobre los nombres de todos los arrendatarios. R. Cualquier otra infracción determinada por una votación de mayoría simple en la asamblea de propietarios. Artículo noventa y ocho: **MULTA POR INFRACCIÓN GRAVE:** Cuando un propietario cometa una infracción grave o infrinja en forma reiterada las regulaciones derivadas de la Ley, su Reglamento o el presente Reglamento, se aplicará una multa de TRESCIENTOS dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Esta multa se cobrará por cada vez que se cometa la infracción y también por cada mes o fracción de mes, mientras el propietario no corrija el problema y no siga las indicaciones de la Administración. Como apoyo a sus decisiones, la Administración podrá fundamentar su determinación en un informe firmado por el oficial de seguridad y su supervisor, o en la queja por escrito que esté firmada por un mínimo de cuatro propietarios. Artículo noventa y nueve: **MULTA POR UNA INFRACCIÓN CONSTRUCTIVA:** Cuando un propietario no cuente con un permiso constructivo, o cuando no cumpla con las regulaciones relativas al estilo arquitectónico, uso de suelos, los retiros y su uso, las alturas máximas, la cobertura máxima, los materiales y colores permitidos, el frente mínimo, la altura de las cercas, espacios de estacionamiento mínimos, ubicación de las cocheras, número de filiales máximas por lote, apariencia de las fachadas, instalación de equipo, iluminación, normas de decoraciones externas y jardines, así como las instrucciones giradas por el Comité Arquitectónico y la Administración con respecto a la construcción y remodelación, se aplicará una multa de TRESCIENTOS dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Este mismo monto se cobrará por

cada mes o fracción de mes, hasta la fecha en la cual el propietario modifique las obras y se apegue a las indicaciones del Comité Arquitectónico y la Administración. Cualquier construcción que se realice en contra de este reglamento o contra los criterios de la Administración o el Comité Arquitectónico, se considerará como una infracción constructiva. Cada infracción a cada regulación en este reglamento y a cada instrucción del Comité Arquitectónico o de la Administración será considerada como una infracción separada y se cobrará una multa separada por cada infracción.

Artículo cien: **MULTA POR NO TENER LOS PLANOS Y PERMISOS EN EL SITIO:** Como excepción al artículo anterior, se cobrará una multa de TREINTA dólares por no tener los planos y permisos cada vez que el Administrador no encuentre estos documentos en el sitio de la construcción.

Artículo ciento uno: **INCUMPLIMIENTO DEL MANTENIMIENTO:** Si cualquier Propietario u ocupante de la filial debidamente autorizado no da mantenimiento a su propiedad de acuerdo con las disposiciones de la Ley o el presente Reglamento, procede a realizar alteraciones o modificaciones en contra de estas disposiciones, el Administrador del Condominio estará facultado para seguir el siguiente procedimiento: Notificar por escrito al propietario que esté incumpliendo con esta situación, otorgándole un plazo de siete días naturales para hacer las correcciones y modificaciones que corresponda. Si el Propietario no cumple dentro del mencionado plazo, el Administrador le impondrá al Propietario una multa de TRESCIENTOS dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Este mismo monto se cobrará por cada mes o fracción de mes mientras el propietario no corrija el problema y no siga las instrucciones del Comité Arquitectónico o la Administración. Además, la Asamblea de Propietarios no solo podrá imponer las penalizaciones o multas, sino que también podrá entablar las acciones legales que corresponda con el fin de corregir las infracciones existentes. Incluso podrá ordenar la ejecución de las obras correctivas y cobrar el costo total de las mismas al propietario infractor, y de haber sido necesario, le cobrará además los costos derivados de las acciones legales o judiciales que se hayan tomado. En este respecto, y sin perjuicio de las multas antes indicadas, cualquier propietario u ocupante de cualquier filial o lote dentro del Condominio que incumpla o viole las prohibiciones, limitaciones u obligaciones impuestas sobre ellos en virtud de la Ley, el presente Reglamento o cualquier otra regulación aplicable, también será sujeto del desahucio de su filial o lote, de conformidad con el Artículo veintitrés de la Ley. Para estos propósitos, también se seguirán el procedimiento antes indicados.

Artículo ciento dos: **INFRACCION COMETIDA POR QUIEN NO ES PROPIETARIO:** Si la persona que comete las infracciones ha derivado su derecho de un propietario, éste último también será responsable en forma solidaria por la infracción. Es obligación del propietario otorgar a la Administración el Poder al cual se refiere el Artículo Veintidós, último párrafo de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, con el fin de evitar alterar la convivencia normal del

Condominio. El mencionado artículo establece que la administración del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del propietario del condominio, podrá ejercer la acción de desahucio contra el ocupante no propietario que en forma reiterada infrinja el Reglamento del Condominio o altere la convivencia normal de todos los propietarios del condominio. Artículo ciento tres: **REGULACIONES PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Para la resolución de disputas, los propietarios y los órganos del Condominio se someterán a la jurisdicción de los Tribunales de la República de Costa Rica. Sin embargo, estarán facultados para negociar de manera voluntaria y someter sus controversias a procesos de conciliación y/o arbitraje de conformidad con las Ley de Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social. **CAPITULO DOCE: DISPOSICIONES FINALES.-** Artículo ciento cuatro: **RENUNCIA AL REGIMEN DE CONDOMINIO, CONSTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO:** La renuncia del Régimen de Propiedad Horizontal, así como todos los puntos concernientes a la destrucción y reconstrucción del Condominio, se regirán por las disposiciones contenidas en Capítulo Siete de la Ley de Propiedad en Condominio de Costa Rica. Artículo ciento cinco: **MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL REGLAMENTO:** Solamente la Asamblea de Propietarios podrá realizar modificaciones totales o parciales a este Reglamento, de conformidad con la Ley y por medio de aprobación unánime de todos los propietarios. La Asamblea de Propietarios resolverá las controversias derivadas de la interpretación de este Reglamento, y dicha interpretación, en la medida de lo razonable, será obligatoria para las partes, a menos que un tribunal disponga lo contrario. Artículo ciento seis: **NULIDAD DE UNO O MAS ARTÍCULOS:** La nulidad o invalidez de uno o más artículos en este Reglamento no hará que el documento completo sea nulo o inválido.