

**REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN: REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN
CONDOMINIO VERTICAL HORIZONTAL PARADISUS.**

**REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN: REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN
CONDOMINIO VERTICAL HORIZONTAL PARADISUS. DEFINICIONES.** Por las palabras siguientes se entenderá para todos los efectos de este Reglamento sus respectivas definiciones, a saber: **ADMINISTRADOR:** La persona física o jurídica nombrada para ejercer la administración del Condominio, todo conforme el procedimiento descrito en este Reglamento, y con las facultades que le confiere este Reglamento. **AREAS COMUNES:** Se entenderán aquellas áreas de uso común o restringido, así como sus construcciones, edificaciones y mejoras, claramente identificadas en el Proyecto del presente Condominio, que son propiedad común, y de dominio inalienable e indivisible de los Condóminos del Condominio. Algunas de estas áreas de uso común o restringido y por tanto son o serán destinadas al uso y disfrute, beneficio y seguridad, salubridad y conservación, acceso, recreo y ornato del Condominio. Deberán entenderse todas aquellas zonas y propiedades reales y personales, destinadas para el uso y disfrute común, dentro de las cuales aquellas que se señalen como tales en la Ley, los planos constructivos y la escritura de constitución del Condominio, y las que sean necesarias para la existencia, funcionamiento, seguridad, salubridad, conservación, acceso, apariencia y ornato del Condominio. Asimismo se considerarán de propiedad común aquellas servidumbres a favor de entidades gubernamentales y de la administración, como se definirán, para el adecuado ejercicio de sus funciones. **AREA COMUN DE USO RESTRINGIDO:** Serán aquéllas áreas comunes que la Asamblea de Condóminos determine por votación de las dos terceras partes del valor total del Condominio, destinadas al uso y aprovechamiento de una o varias Fincas Filiales, debido a sus necesidades de funcionamiento dentro del Condominio, por la ubicación del área común o por cualquier circunstancia que a juicio de la Asamblea de Condóminos justifique que se restrinja dicho uso y disfrute. **CONDOMINIO:** Se deberá entender el **CONDOMINIO VERTICAL HORIZONTAL PARADISUS**. Todo de conformidad con lo establecido en este Reglamento, la Ley y su Reglamento, la Escritura Constitutiva del Condominio, y demás regulaciones vigentes y vinculantes en esta materia. **CONDÓMINOS:** Son las personas físicas o jurídicas, establecidas o no en el Condominio, que tienen título de propiedad de las fincas filiales del Condominio. Cada condómino acreditará su condición con la respectiva escritura pública de adquisición, o bien certificación notarial o registral de su título debidamente inscrito. **ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO:** se entenderá el Administrador de este Condominio nombrado por la Asamblea de Condóminos para administrar, y controlar las operaciones y los asuntos del Condominio, el cual puede ser persona física o

jurídica. **ASAMBLEA DE CONDÓMINOS DEL CONDOMINIO:** se entenderá la reunión o sesión de los Condóminos del este Condominio. **VALOR PORCENTUAL DE LAS FINCAS FILIALES:** Los porcentajes de valor establecidos para cada finca filial determinan: (i) El valor proporcional de cada finca filial en relación con el valor total del Condominio; y, (ii) El valor del voto que le corresponde a cada condómino en las Asambleas de Condóminos. Todo de conformidad con el presente Reglamento. **CUOTA DE MANTENIMIENTO y/o CONDOMINAL ORDINARIA O EXTRAORDINARIA:** Será la cuota total que debe pagar cada condómino por la totalidad de los gastos comunes del Condominio. Será la cuota correspondiente al área privativa de cada finca filial y será determinada por el coeficiente de propiedad de la finca filial correspondiente. **PRESUPUESTO DEL CONDOMINIO:** se entenderá por el plan de integración y coordinación de operación preparado por el Administrador del Condominio para la administración, operación y mantenimiento de este Condominio que incluirá además de las obligaciones pecuniarias aquí establecidas, los rubros necesarios y basados en normas de contabilidad, y que será aprobado por la Asamblea de Condóminos. **PERSONAL:** trabajadores, servicio doméstico, servicio de limpieza, jardinería en general, servicio de seguridad, que presten servicio a las personas instaladas en el Condominio. **FINCA FILIAL:** Cada uno de los lotes que conforman el Condominio debidamente identificadas por una letra y un número según se indica en la descripción del condominio. Todas las cuales constituyen las áreas privativas del Condominio. **GASTOS COMUNES:** Se entenderán por gastos comunes aquellos que se refieren a la administración y mantenimiento del Condominio, a los que los condóminos están obligados a contribuir en forma proporcional al coeficiente de su propiedad privativa con respecto a la medida del Condominio, sea el porcentaje que corresponde a su propiedad dentro de dicho valor total y que se consideran para establecer el monto de la cuota condominal. Los Gastos comunes son aquellos establecidos en la Ley, además de los relacionados a la administración y mantenimiento del Condominio, particularmente y sin limitarse a: **i)** todos los gastos necesarios para la operación, mantenimiento, reparación, reconstrucción, modificación y administración del Condominio; **ii)** El pago de primas de los seguros que cubran las obras civiles de infraestructura de las áreas comunes del Condominio, sean seguro de incendio, rayos, riesgos profesionales y responsabilidad civil. Las construcciones comunes deberán estar permanentemente aseguradas contra incendio y terremoto por la suma que establezca la Asamblea de Condóminos, siendo de competencia del Administrador suscribir las pólizas y velar por su vigencia. El Administrador podrá de manera discrecional además contratar otros seguros que sean necesarios para la adecuada cobertura y protección de los bienes y personal que labore para el Condominio; **iii)** El pago de los impuestos, tasas nacionales o contribuciones fiscales o municipales que graven todo el Condominio, así como cualquier otra carga obligatoria, las áreas y cosas comunes del mismo; **iv)** Los

gastos de administración, mantenimiento, limpieza y los gastos por concepto de seguridad y control de accesos vehiculares y de personas al Condominio, así como los gastos que hiciese el Administrador en el ejercicio de sus funciones; v) Los honorarios fijados para el Administrador; vi) Los gastos por concepto de servicios profesionales que se contraten para el Condominio, sean éstos legales, de contabilidad, auditoría, topografía, y cualquier otro servicio profesional que sea necesario contratar para cubrir necesidades comunes a todos los condóminos del Condominio; vii) El pago de servicio de recolección de basura; viii) Los que ocasione el mantenimiento de servicios especiales en las áreas comunes del Condominio, tales como alumbrado eléctrico, jardinería, sistemas de irrigación, plantas de tratamiento, consumo de agua y electricidad para áreas comunes, así como cualquier otro tipo de servicio que tenga como fin el adecuado funcionamiento del Condominio; ix) El costo de las reparaciones y/o mejoras que se hiciesen en el Condominio o en sus cosas comunes, debidamente autorizados por la Asamblea de Propietarios y la Administración, cuando éstas sean necesarias, así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas y regulatorias competentes. Además de aquellos que señale la Asamblea de Condóminos por recomendación de la Administración del Condominio en cumplimiento de sus obligaciones. x) Los costos para la apropiada atención y cumplimiento de la cláusula ambiental. **LEY Y SU REGLAMENTO:** Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley Numero siete mil novecientos treinta y tres, del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, y sus reformas, y el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Número Treinta y Dos Mil Trescientos Dos – H, publicado el diecinueve de abril del año dos mil cinco. Asimismo, las reformas, modificaciones o adiciones a esta normativa. **PROPIEDAD DEL CONDOMINIO:** Se entiende toda el área descrita en la Escritura de Constitución del Condominio, o sus modificaciones, mediante la cual se afecta dicha área al Régimen de Propiedad en Condominio, con las mejoras y derechos que le corresponden. **PROVEEDOR DE SERVICIOS:** La persona física o jurídica que el Administrador del Condominio estará facultada a contratar para que provea de los servicios de disfrute común que los condóminos pagan a través de su cuota de mantenimiento. **REGLAMENTO:** El Reglamento de Condominio y Administración del Condominio vigente. **VISITANTES:** Son las personas que visitan o visitaran el Condominio por cualquier concepto, ya sean invitadas por la Administración o por los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, o aquellas personas que realizan labores de reparación, mantenimiento, construcción, limpieza, o simplemente visita, o interesados en buscar trabajo. **CAPITULO PRIMERO: ALCANCES Y VIGENCIA: ARTICULO PRIMERO: Obligatoriedad general:** El presente Reglamento regula, entre otras materias, la conformación y administración del Condominio. Este Reglamento de Condominio y Administración es de acatamiento obligatorio para todos los condóminos, personal, visitantes, arrendatarios,

ocupantes o poseedores a cualquier título derivado del régimen de la propiedad en condominio. De igual manera será de acatamiento obligatorio para los sucesores de esos derechos o derechohabientes a cualquier título, arrendatarios o subarrendatarios, así como para toda persona, sea física o jurídica, que por contrato privado o resolución judicial, adquiera la propiedad, la posesión, el uso y goce sobre cualquiera de las fincas filiales resultantes del Condominio, el cual se rige por las disposiciones legales, así como por los términos y condiciones de la Escritura de Constitución del Condominio. **ARTICULO SEGUNDO: Inderogabilidad:** De existir contratos privados de reserva celebrados entre las personas indicadas en el artículo anterior que de alguna forma modifique, altere, o derogue el régimen jurídico establecido por la Ley y su Reglamento y este Reglamento, se reputará nulo para todos los efectos, y carecerá de validez frente a los condóminos del Condominio y frente a terceros, con excepción a los reglamentos internos que implementará la administración (el Administrador), para el uso y disfrute de las áreas comunes tales como la piscina, salón de multiuso, guardería, gimnasio, área recreativa deck, los estacionamientos de visitas, entre otros, y para lo cual se ha facultado a la Administración del Condominio. **ARTICULO TERCERO: Modificaciones al Reglamento:** El presente Reglamento quedará debidamente aprobado y en vigencia al momento de su inscripción en el Registro Público. Cualquier reforma de este Reglamento, así como la emisión de un nuevo texto corresponderá únicamente, y en forma exclusiva, a la Asamblea de Condóminos, mediante decisión unánime de todos los propietarios del Condominio. Para efectos de modificar los reglamentos que implementa la Administración se requerirá dos terceras partes de los condóminos.

CAPITULO SEGUNDO. BIENES PRIVATIVOS Y BIENES COMUNES: ARTICULO CUARTO: a) Bienes Privativos: Cada uno de los condóminos ostentan y derivan del derecho que tienen sobre la Finca Filial entendida como el área privativa, así como el derecho de disfrute de todo lo que sea definido de uso común del Condominio y que es necesario para su existencia y conservación. Los condóminos podrán usar, gravar y enajenar su propiedad individual, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley y su Reglamento, la escritura constitutiva y el Reglamento le impongan. En caso de enajenación o traspaso de una finca filial o parte de ella, el transmitente deberá seguir las siguientes acciones: (i) Comunicarlo por escrito al Administrador, y aportar la copia del documento mediante el cual se acredite dicho traspaso, con el fin de actualizar la base de datos que para cualquier efecto mantenga el Administrador. (ii) En la escritura de traspaso, el adquirente deberá manifestar expresamente que conoce y acepta este Reglamento en todos sus extremos. Asimismo, en caso de mediar un contrato de arrendamiento, el arrendatario o subarrendatario, o cualquier otro contrato mediante el cual se otorgue un derecho real sobre las Fincas Filiales, deberá manifestarse expresamente por el beneficiario del mismo que se conoce y acepta este Reglamento en todos sus extremos. (iii) El transmitente deberá presentar la certificación

emitida por el Administrador descrita en el artículo vigésimo primero de la Ley. **b) Destino de las Fincas Filiales:**

Las Fincas Filiales serán terrenos destinados a unidades exclusivamente de uso residencial, bodega y estacionamiento según se ha identificado expresamente en la descripción del condominio aquí constituido. Las fincas filiales podrán reunirse siempre y cuando cumplan con la legislación correspondiente y no afecten la estructura general y los estándares de calidad del condominio. No obstante, y de conformidad con el inciso F del artículo treinta y tres de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, ninguna de las podrán convertirse en fincas matrices. **ARTICULO QUINTO: Bienes Comunes.** Se entenderán como bienes comunes las obras civiles de infraestructura, y demás zonas señaladas en los planos de construcción del Condominio y que se describen al momento de la afectación del inmueble a propiedad en condominio que aquí se constituye y además de aquellos bienes que adquiera el condominio o la Administración para uso o aprovechamientos de todos sus habitantes o quienes lo visitaran, además de aquellas obras de urbanización requeridas por el ordenamiento jurídico de conformidad con el tipo de desarrollo residencial del que se trata el presente Condominio, y los establecidos en el artículo diez de la Ley. Expresamente el Condominio otorga derecho de paso y servidumbres requeridas por las áreas comunes a favor del Administrador, así como a favor de todas las entidades gubernamentales y locales, rectoras y reguladoras de los servicios públicos básicos, y cualquier otra empresa de info-comunicaciones o servicios generales del Condominio que hayan sido previamente aprobadas y contratadas por la Administración o por la Asamblea de Condóminos, para que realicen las obras de instalación, modificación, ampliación, reparación sobre las obras que sean necesarias para la explotación y mantenimiento de los servicios e instalaciones, así como realizar excavaciones y zanjas necesarias para efectuar el mantenimiento, y cualquier otro trabajo similar que fuera necesario realizar para mantener el correcto funcionamiento de las instalaciones subterráneas. Asimismo y de conformidad con el artículo veintisiete de la Ley, serán bienes comunes aquellos que como tales califique la Asamblea de Condóminos, aunque no lo sean por su naturaleza, o bien, aquellos que correspondan a principios de necesidad, seguridad, salubridad, acceso, ornato y conservación para el Condominio, cuyo funcionamiento queda autorizado con la aprobación del presente Reglamento. **ARTICULO SEXTO: Relación entre bienes privativos y bienes comunes:** Ningún Condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, o aquella persona física o jurídica que ocupe una finca filial, independientemente de su título, podrá ser limitado al uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene derecho mayor al disfrute de esas cosas, en virtud de que su coeficiente de propiedad en el área privativa supere el de otros condóminos, de conformidad con lo que establece la Ley. Todo Condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, o aquella persona física o jurídica que ocupe una finca filial, independientemente de su título, podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los

servicios e instalaciones en forma racional, por virtud de lo cual deberán cumplir las normas que se establezcan en los Reglamentos de Uso y Disfrute sobre las áreas comunes que al efecto elaborara la Administración para la armoniosa y racional convivencia. Estos reglamentos únicamente podrán modificados por tres cuartas del condominio en caso que así lo deseen, de lo contrario es de exclusiva competencia de la Administración del Condominio. Los derechos de cada condómino en las cosas comunes no podrán enajenarse, gravarse, embargarse ni transmitirse separadamente del dominio, por ser inherentes a la propiedad de la Finca Filial, y en consecuencia, inseparables de la misma. La responsabilidad pecuniaria del condómino sobre los bienes comunes se determinará con respecto al coeficiente de propiedad en el área privativa que represente su finca filial con relación al área total del Condominio, y la renuncia al uso y goce de las cosas comunes, ya sea expresa o tácita, no releva al condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación y reconstrucción de dichos bienes, o bien, al pago de las cuotas de mantenimiento, así como de ninguna obligación derivada del Régimen de Propiedad en Condominio, sea que las responsabilidades de los Condóminos en cuanto a los bienes comunes son irrenunciables. Los bienes comunes de uso y disfrute, no podrán ser objeto de arrendamiento, aún cuando medie acuerdo de la Asamblea de Condóminos. **ARTICULO SETIMO: Uso de los bienes comunes:** Los Condóminos y/o propietarios están obligados a velar por el uso debido de las cosas comunes del Condominio, así como de notificar al Administrador del Condominio de cualquier situación, hecho o acto que ponga en peligro la seguridad y conservación de estos bienes. Todo condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, o aquella persona física o jurídica que ocupe una Finca Filial, independientemente de su título, será responsable de los daños causados a las cosas comunes por su culpa o negligencia, o bien, por la de sus arrendatarios, ocupantes, empleados, dependientes, o visitantes, y será responsable de sufragar los costos incurridos en su reparación, a falta de lo cual se le aplicarán las sanciones previstas por este Reglamento. Asimismo, deberán todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título, de abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz la operación o el aprovechamiento de las áreas comunes. Se conoce que la instalación eléctrica y la acometida de bomberos que existe en las bodegas se encuentran dentro de los bienes comunes y por tanto los condominios se encuentran en la obligación de cubrir los costos de mantenimiento y consumo de acuerdo con coeficiente de copropiedad. Ya que sus instalaciones no se encuentra individualizadas para un control o independización del servicio. **Área Común de Uso Restringido:** Como parte integral del presente Reglamento se declara Área Común de Uso Restringido los jardines y/o áreas verdes, y áreas común construidas que se ubican frente al río, y que dan hacia los parqueos que por su accesibilidad, ubicación y seguridad son de uso exclusivo para las filiales del primer y tercer nivel de cada torre y

que se encuentran respectivamente en frente de dichas áreas, tal y como se identifican en los planos del condominio. No obstante los propietarios de las citadas fincas garantizaran el acceso a dichas áreas a la administración del condominio para su mantenimiento respectivo. Tales el caso de las filiales: Torre A FFA-Uno-Uno y FFA- Uno- dos, FFA-Tres- Tres, y FFA-Tres- Cuatro, Torre B, FFB-Uno- Uno, FFB- Uno-dos, FFB-Uno- tres (nivel uno), FFB- Tres- Cuatro, FFB-Tres- cinco y FFB- Tres seis, Torre C, FFC- Uno- uno, FFC- Uno-dos, FFC- Uno- tres, FFC- Tres –Cuatro, FFC- Tres- cinco, FFC- Tres- Seis, Torre D, FFD- uno- uno, FFD- uno – dos, FFD- uno- tres, FFD-tres- cuatro, FFD- tres- cinco, FFD- tres- seis. Asimismo durante de la etapa de construcción y venta de todas las filiales que conforman este condómino se destinará a oficina de ventas el área actualmente identificada como guardería para efectos de que del Desarrollador del Condominio tenga una presencia directa y continua en el proyecto durante su construcción total y venta. **ARTICULO OCTAVO: Mejoras de los bienes comunes y obras de mantenimiento:** De conformidad con el artículo treinta de la Ley, corresponde al Administrador el cuidado, mantenimiento y vigilancia de los bienes y servicios comunes, la atención y la operación de las instalaciones y los servicios generales, así como todos los actos de conservación del Condominio. Asimismo, la Asamblea de Condóminos podrá girar al Administrador las directrices correspondientes para el desempeño de su cargo, y en particular sobre el cuidado particulares de los bienes comunes. Las mejoras en los bienes comunes serán aprobadas en Asamblea de Condóminos de conformidad con el Artículo Catorce de la Ley, de la siguiente manera: **a)** Las mejoras necesarias serán aprobadas por los votos de los propietarios que representen la mayoría simple del valor del Condominio, y **b)** Las mejoras útiles por los votos de los propietarios que representen las dos terceras partes del valor del Condominio. Los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, están obligados a permitir y soportar las molestias ocasionadas por trabajos de mantenimiento de las áreas comunes y privadas, así como para su conservación y reparación. Asimismo, entienden y aceptan que el Condominio se está desarrollando y construyendo por etapas por tanto se darán y habrá las molestias y los inconvenientes comunes y propios de las etapas construcción. Por otra parte, el acceso y el paso de las personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar dichas obras será permitida en todas las áreas del Condominio que se encuentren involucradas a las obras. El Administrador por su parte, tomará las medidas pertinentes, a efecto de que la ejecución de los trabajos de construcción y/o mantenimiento cause la menor molestia o daño posible, y tomará las medidas de seguridad en resguardo de la integridad de las personas que habitan, frecuentan y visitan del condominio y de sus bienes; lo cual deberán respetar y entender todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título del condominio. **CAPITULO TERCERO. ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN: ARTICULO NOVENO: De la Asamblea de Condóminos,**

reuniones, convocatorias y quórum: La Asamblea de Condóminos es el Órgano Supremo del Condominio, y por consiguiente su órgano de gobierno, por virtud de lo cual sus decisiones son vinculantes para todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, por cualquier título de fincas filiales o áreas del Condominio. La Asamblea está constituida por todos los condóminos, sea las personas físicas o jurídicas que ostentan título de propiedad sobre las Fincas Filiales del Condominio. Las reuniones de la Asamblea de Condóminos deberán celebrarse ordinariamente de conformidad con la Ley y este Reglamento en cualquier fecha dentro del tercer trimestre de cada año calendario, y extraordinariamente cuando así lo convoque el número de propietarios que represente un tercio del valor total del Condominio o el Administrador en ejercicio de sus facultades, de conformidad con el artículo veinticinco de la Ley, o bien, cuando se haya establecido de esta manera en una Asamblea anterior. El quórum para considerar la Asamblea como reunida en Primera Convocatoria, estará formado por los condóminos que representen un mínimo de dos terceras partes del valor total del Condominio, y por cualquier número de condóminos asistentes para la Segunda Convocatoria. En caso de que no concurriera nadie la segunda convocatoria de la Asamblea Ordinaria Anual, el Administrador dejará constancia en el Libro de Actas, transcribirá el Orden del Día y se tendrá por aprobado el Presupuesto de Gastos Comunes. Las convocatorias ordinarias se efectuarán con al menos treinta días naturales de antelación a la fecha de celebración de la Asamblea, sin tomar en consideración en el cómputo de dicho plazo el día de la publicación ni el día señalado para dicha reunión. En el caso de las convocatorias extraordinarias deberán ser al menos con ocho días naturales de antelación a la fecha de celebración de la Asamblea, sin tomar en consideración en el cómputo de dicho plazo el día de la publicación ni el día señalado para dicha reunión. Todas las convocatorias deberán realizarse mediante publicación en un diario de circulación nacional. A discreción de la Administración del Condominio, la convocatoria podrá adicionalmente notificarse mediante nota entregada en cada unas de las Fincas Filiales o bien a los correos electrónicos que al efecto han proporcionado los condominios a la Administración. No obstante, es responsabilidad del condominio mantener los datos actualizados cada vez que estos cambien. Las convocatorias deberán señalar la agenda del día con puntos específicos a resolver, sin que se permita el señalamiento de asuntos varios, el lugar, la fecha, y la hora señaladas para la primera y segunda convocatorias. La inobservancia de los requisitos señalados para realizar convocatorias acarreará la nulidad de la Asamblea que se celebre. Una vez que haya sido convocada la Asamblea. Las Asambleas del Condominio serán dirigidas por el Administrador, salvo que la asamblea debidamente constituida acuerde otra cosa mediante votación de mayoría simple. Asimismo las Asambleas tendrán un secretario ad-hoc, designado por la Asamblea. Se podrá prescindir del requisito de convocatoria previa de encontrarse representados y/o presente todos los

condóminos y/o propietarios del condominio. **ARTICULO DECIMO: Competencia y votaciones calificadas de la Asamblea de Condóminos:** Es competencia de la Asamblea de Condóminos la resolución sobre asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las facultades y obligaciones que más adelante se señalan para el Administrador. Sólo podrán votar quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas de mantenimiento del Condominio o cualquier otra obligación que haya adquirido con el Condominio. La Asamblea Ordinaria deberá conocer el informe del Administrador y sus cuentas, aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la manera de aportar los fondos para cubrir dicho presupuesto, salvo las facultades conferidas en este acto al Administrador. Son de conocimiento exclusivo de la Asamblea de Condóminos, y **requieren aprobación unánime de todos los propietarios** los siguientes acuerdos: **a)** Los que modifiquen el destino general del Condominio; **b)** Variación en las áreas proporcionales de las fincas filiales, con relación al área total del Condominio o al área de los bienes comunes; **c)** La renuncia al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las unidades resultantes no contravengan otras leyes; **d)** Gravar o enajenar el Condominio en su totalidad; **e)** Modificar la escritura constitutiva o el presente Reglamento; **f)** Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del Reglamento de Condominio y Administración. Cualquier otro acuerdo que lo requiera la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio o este Reglamento. De la misma manera requerirá aprobación de los **votos que representen al menos dos terceras partes del total del valor del Condominio:** **a)** Modificar los reglamentos internos implementados por la Administración para el uso y disfrute de las áreas comunes y/o recreativas, **b)** La remoción del Administrador durante del plazo de nombramiento. **c)** Aprobar y realizar mejoras útiles en las áreas comunes. **d)** Variar el destino especial de una finca filial. **e)** Adquisición de nuevos bienes comunes, o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse, así como destinar a propiedad común partes o secciones del Condominio que no lo sean por su naturaleza o que sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del mismo. Variar el aprovechamiento de las áreas establecidas como áreas comunes de uso restringido en la escritura constitutiva del Condominio; **f)** Aprobar la reconstrucción parcial o total de las obras que forman parte del Condominio; **g)** Autorizar el arrendamiento de cosas comunes. De conformidad con el artículo veintisiete de la Ley, en todos los casos anteriores, cuando un sólo propietario represente al menos el cincuenta por ciento del valor total del condominio, se requerirá además el cincuenta por ciento de los votos restantes reunidos en Asamblea para tomar los acuerdos dichos. Los demás acuerdos, se tomarán por mayoría simple del valor total del Condominio. La Asamblea podrá delegar atribuciones siempre y cuando dicho acto no vaya contra la Ley y su Reglamento o el presente Reglamento. **Todo cómputo de votos en las Asambleas de Condóminos se hará de conformidad con el Valor Porcentual que se ha especificado en la descripción de**

las fincas filiales inscritas del Condominio. ARTICULO DECIMO PRIMERO: Representación en las Asambleas: Los Condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas mediante un apoderado generalísimo, debidamente acreditado mediante certificación de personería con no más de diez días naturales de emitida, o bien mediante poder especial otorgado a cualquier persona, Condómino o no, que deberá presentar el apoderado en original y debidamente autenticado por un Notario, con no más de treinta día de emitido. Asimismo, en el caso de que la misma finca filial pertenezca a más de un propietario, o si en ella se hubiesen constituido derechos reales de usufructo o simple posesión, tanto los copropietarios como los titulares de dichos derechos reales y el nudo propietario, deberán estar representados por una sola persona en las Asambleas para producir una única votación por la Finca Filial, de conformidad con las disposiciones de Ley de a quién corresponda el voto, o por decisión de las partes correspondientes cuando procediere, en cuyo caso se aportará el respectivo poder especial autenticado por un Notario. **ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Libros del Condominio:** Los acuerdos de Asamblea se consignarán en un Libro de Actas que llevará para tal efecto el Condominio, debidamente legalizado por la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público, de conformidad con el artículo veintiocho de la Ley. Las Actas serán firmadas por el Presidente y Secretario de la Asamblea, quienes además deberán levantar una lista de los asistentes, la cual formará parte del acta y se conservará en los archivos del Condominio. El cargo de Presidente y Secretario de cada Asamblea, deberán ser desempeñados por Condóminos o sus representantes en la Asamblea, por designación de la misma. Asimismo llevará un Libro Contable o de Caja, o los que sean necesarios para el orden, control y reporte de la administración del Condominio, los cuales deberán estar igualmente legalizados por dicha dependencia. Es responsabilidad del Administrador mantener actualizada la información de estos libros. Además de estos dos libros, el administrador podrá llevar un Libro, archivo o cualquier otro sistema de Registro de Propietarios en el cual se consignará el nombre, apellidos, domicilio y fecha de adquisición de la finca filial de todos los Condóminos, el cual no requerirá legalización alguna. **ARTICULO DECIMO TERCERO: Del Administrador. Nombramiento, honorarios, remoción, renuncia y sustitución:** La Administración del Condominio estará a cargo de un Administrador, denominado indistintamente en adelante como el Administrador, quien podrá ser persona física o jurídica, condómino o no, quien tendrá respecto al Condominio y los bienes comunes, facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de conformidad con al artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil. No podrá otorgar poderes ni delegar ni sustituir su poder, salvo los de carácter judicial o bien poderes especiales que sean necesarios para realizar trámites meramente administrativos antes las diferentes instituciones públicas o privadas de servicios, y/o con proveedores. De conformidad con lo que establece el artículo cuarenta y uno del

Reglamento a la Ley, el Administrador tendrá poder suficiente para constituir servidumbres sobre áreas comunes del Condominio que se requieran a favor de las instituciones del Estado o de empresas de servicios públicos para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos, a fin de permitir a dichas instituciones instalar, modificar, ampliar, reparar y mantener dichos servicios e instalaciones, realizar excavaciones y zanjas necesarias para efectuar el mantenimiento, incluyendo sin limitarse a las obras similares que fueran necesarias realizar para mantener el correcto funcionamiento de las instalaciones correspondientes. Durará en su cargo un período de **SEIS** años contados a partir de la fecha de su nombramiento en Asamblea de Condóminos. En el caso de elegirse una persona jurídica, ésta se encargará de designar a la persona física que ejercerá en su nombre y representación las funciones correspondientes. La designación del Administrador se efectuará mediante votación de la mayoría simple del valor total del Condominio, en la Asamblea de Condóminos convocada a tal efecto, entre los candidatos que cualquier condómino, la misma Asamblea o el administrador saliente del cargo, propongan. El Administrador devengará un honorario mensual que le fijará la Asamblea de Condóminos que lo elija, el cual será revisado una vez al año como parte del presupuesto, o cuando la Asamblea lo determine. El Administrador nombrado del Condominio podrá ser removido de su cargo antes del vencimiento del plazo de su nombramiento, por votación de los condóminos que representen dos terceras partes y por las causas que se discutieren y acordaren en la Asamblea convocada al efecto. El Administrador podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, con lo cual deberá convocar e informar a la Asamblea de Condóminos con al menos sesenta días naturales de anticipación a la fecha en la que se hará efectiva su renuncia del cargo, fecha hasta la cual el Administrador se desempeñara normalmente en el cargo, con el propósito de que la Asamblea de Condóminos tome las medidas correspondientes a su sustitución y reciba y apruebe un informe final de la gestión de administración del Administrador durante ese plazo. La Asamblea de Condóminos podrá nombrar una Comisión de la cual puede formar parte el Administrador renunciante, con el propósito de que en un plazo de treinta días naturales contados a partir de la fecha en que el Administrador comunique su renuncia, busque candidatos idóneos para desempeñar la administración del Condominio, y presente una recomendación de los mismos en la siguiente Asamblea de Condóminos. La Asamblea para este propósito deberá celebrarse antes de la fecha en que se haga efectiva la renuncia del Administrador, la cual además deberá prever lo pertinente al plazo de la convocatoria, por cuanto el nombramiento del sustituto se hará para que empiece a ejercer el cargo a la fecha en que deba hacerse efectiva la renuncia del Administrador, al vencimiento de los sesenta días naturales mencionados en este artículo. El plazo que corra entre el nombramiento del Administrador sustituto y la fecha en que se hace efectiva la renuncia del Administrador, será aprovechado por ambos para que el Administrador

sustituto se informe de todos los asuntos del Condominio y las labores actuales del Administrador, así como de las obligaciones y derechos que le confiere su cargo. Nombrado el Administrador sustituto por parte de la Asamblea de Condóminos o un nuevo Administrador por el vencimiento del plazo de ejercicio del cargo, el Administrador saliente entregará todos los Libros del Condominio, Estados Contables y Financieros, y toda la documentación, equipo de oficina y bienes que se encuentren destinados para uso de la administración, al Administrador nuevo o sustituto. El Administrador nuevo o sustituto tendrá las mismas atribuciones, obligaciones, responsabilidades y derechos estipulados en este Reglamento y la Ley, en virtud de la aceptación de su nombramiento. La sustitución del Administrador, así como el nombramiento de uno nuevo, en virtud de vencimiento del plazo para el ejercicio del cargo, se inscribirá en el Registro Público en forma inmediata a la fecha en que empieza a regir el nuevo nombramiento. En cualquiera de los casos, de no existir Administrador, o si éste no actúa o se encontrase incapacitado, dicha función será ejercida por cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo. Este propietario podrá ejecutar de manera temporal los actos impostergables de conservación y administración, sin perjuicio del cobro que posteriormente puedan realizar, tanto del tiempo como de los gastos que cuenten con el refrendo de un Contador Público autorizado. **ARTICULO DECIMO CUARTO: Atribuciones del Administrador:** De conformidad con el artículo treinta de la Ley corresponde al Administrador del Condominio: **a)** El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, dotando al Condominio, si así lo permite el presupuesto, de un cuerpo de vigilancia que garantice la seguridad de bienes y personas dentro de este, y vele porque se cumplan las disposiciones sobre ingreso, permanencia y salida de personas, vehículos y bienes de conformidad con lo que establece este Reglamento; **b)** La atención, mantenimiento y operación de las instalaciones y los servicios generales o comunes del Condominio. El Administrador autorizará la entrada al Condominio de todas las entidades gubernamentales y locales, rectoras y reguladoras de los servicios públicos básicos, de servicios generales previamente contratados por el Condominio, así como de las demás empresas proveedoras de servicios comunes y privados. Asimismo el Administrador podrá autorizar la entrada de funcionarios públicos o privados previamente identificados que requieran realizar una gestión dentro del Condominio derivada del ejercicio de su cargo público; **c)** Todos los actos de administración y conservación del Condominio, incluyendo sus áreas administrativas, áreas verdes y de servicios. El mantenimiento de las áreas comunes del Condominio, con excepción del mantenimiento del área privativa de las Fincas Filiales que ocupan los Condóminos. Sin embargo, por falta de atención del condómino y/o propietario de la finca filial, y tras luego de la llamada atención por parte del administrador, éstas no reciben el mantenimiento adecuado y de acuerdo a los estándares de calidad y la armonía con el resto del Condominio, el Administrador procederá en la medida de lo posible a realizar los actos

administración y conservación en forma inmediata sobre dichas áreas. Una vez incurrido en dichos gastos el Administrador deberá trasladarlos al condómino y/o propietario dentro de la cuota condominal del mes siguiente. El no pago de dichas sumas por parte del condómino y/o propietario se entiende por pagada parcialmente la cuota condominal y asumiendo en consecuencia el no pago oportuno y en tiempo de la cuota completa. Asimismo aquellas áreas comunes y áreas comunes con acceso restringido que requieren la atención y el mantenimiento correspondiente y tienen acceso a través de áreas privativas es una obligación del condómino y/o propietario generar el acceso razonable para que la Administración ingrese a dichas áreas a realizar las labores correspondientes; **d)** La ejecución de los acuerdos de Asamblea de Condóminos, cuando así corresponda; **e)** Previo otorgamiento del poder por parte del Condómino respectivo, cuando así se requiera, el Administrador podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante a cualquier título diferente del de propiedad, que en forma reiterada infrinja la Ley y su Reglamento, este Reglamento y las restantes normas internas del Condominio a las que deben sujetarse los condóminos, o que disturbe o altere la convivencia normal de los condóminos; **f)** Exigir el cumplimiento a los Condóminos de sus obligaciones conforme este Reglamento y la Ley y su Reglamento, velar por la protección de sus derechos, imponer las multas, sanciones y acciones administrativas y judiciales respectivas con motivo de su incumplimiento, y en nombre del Condominio, y hacer las notificaciones y gestiones respectivas a los Condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, o a aquella persona física o jurídica que ocupe una Finca Filial, independientemente de su título, para el respeto de todas las normas que regulan el Condominio, y efectuar la prevención y desalojo de los Condóminos cuando esto aplicare, y por los mecanismos y procedimientos aplicables. En cuanto a la imposición de sanciones, quedará a criterio de la Administración cual sanción aplicar quien podrá tomar en consideración en caso de ser monetaria, la referencia establecida en el presente reglamento; **g)** Redactar, definir o modificar los siguientes reglamentos internos del Condominio: Reglamento de Uso y Disfrute sobre las áreas comunes, Reglamento para la Recolección de Basura y Plan de Reciclaje, Reglamento para la Regulación de la Seguridad del Condominio y Controles en caso de Eventos Especiales, Reglamento para el Mantenimiento y Cuidado de Mascotas, Reglamento sobre los Estándares de Ruido y Horarios, Reglamento de construcción, reconstrucción y mejoras En el caso del área común identificada en el Proyecto del Condominio como guardería, debe interpretarse en el sentido más amplio como: *“el área que se ocupa de la custodia, protección, vigilancia, control y conservación de alguna persona, objeto o cosa. Es decir, es la acción de guardar, que implica la custodia, protección, vigilancia, control y conservación de una cosa o elemento”*. Por consiguiente dicha área podrá ser destinada en un sentido amplio y de acuerdo a las necesidades actuales que puedan requerir los condóminos en el condominio y no estrictamente como al área común que

debería ser destinada exclusivamente a los niños pequeños al cuidado de ciertas personas durante las horas del día. Durante el periodo de construcción y venta total del proyecto la Desarrolladora y su personal utilizará dicha área como oficina de ventas con el objeto de lograr la presencia en sitio del Desarrollador durante estas etapas.

ARTICULO DECIMO QUINTO: Obligaciones del Administrador: Es obligación del Administrador: **a)** Rendir un informe anual sobre las operaciones de la administración y sus resultados, en la Asamblea Anual Ordinaria del Condominio, y en cada asamblea que así le sea solicitado por cualquier condómino o por la Asamblea de Condóminos; **b)** Presentar a la Asamblea de Condóminos el proyecto de Presupuesto Anual de la administración y los Estados Financieros correspondientes a los resultados de su gestión, con respaldo de sus libros contables, los cuales podrán ser auditados en forma independiente a solicitud de la Asamblea por mayoría simple de los votos y por el auditor que ésta designe; **c)** Dirimir los conflictos que se susciten entre los propietarios, arrendatarios, ocupantes o poseedores, o aquella persona física o jurídica que ocupe una Finca Filial, independientemente de su título, sobre el uso y goce de los bienes comunes del Condominio; **d)** La recaudación de las cuotas de mantenimiento y manutención del fondo de reserva legal, así como la recaudación de multas y sanciones aplicables de conformidad con este Reglamento; **e)** Velar porque no se perturbe en forma alguna la tranquilidad y el orden que debe imperar en el Condominio, así como adoptar las medidas correctivas que sean necesarias ante dichas situaciones; **f)** Presentar y facilitar la información disponible del Condominio a los Condóminos, cuando éstos así lo soliciten; **g)** Certificar las sumas que los propietarios adeuden por concepto de cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, sus intereses y multas, a solicitud de cualquier Condómino o de la Asamblea de Condóminos; **h)** Llevar, conservar y custodiar dos libros legalizados del Condominio; **i)** Representar al Condominio directamente o por medio de apoderado ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales, judiciales, nacionales y/o extranjeras en cualquier reclamación, gestión o asunto de interés de los Condóminos o del Condominio. **j)** Atender las quejas de los Condóminos; **k)** Colocar las señales correspondientes en las vías internas del Condominio, así como en las áreas del estacionamiento común. **l)** Contratar y despedir, a su sola discreción, el personal que considere necesario para la atención del Condominio, así como ordenar, dirigir y supervisar el trabajo del personal del Condominio y exigirle el cumplimiento cabal de las obligaciones a su cargo. **ll)** Desempeñar toda gestión que le encomiende la Asamblea de Condóminos, o que le imponga la Ley, su Reglamento y este Reglamento; **m)** El Administrador deberá emplear en el desempeño de su gestión el cuidado de un buen padre de familia y será responsable únicamente por falta, culpa o negligencia en la atención y manejo de la administración. El Administrador no será responsable de las pérdidas, daños o perjuicios por acciones tomadas u omitidas, de conformidad con disposiciones expresas de la Asamblea de

Condóminos, la Ley, su Reglamento o este Reglamento, o por instrucciones giradas por los Condóminos en forma individual cuando esto fuere posible. El Administrador será responsable por pérdidas imputables a él como resultado de su gestión, por fraude, dolo, culpa, falta o negligencia, o que por sus actos se pongan en peligro la existencia, seguridad, salubridad y conservación del Condominio, previa llamada de atención por escrito de la Asamblea, así como las actuaciones fuera de las instruidas por la Asamblea de Condóminos, la Ley, su Reglamento y este Reglamento, será motivo suficiente para que éste sea removido de su cargo, y las pérdidas o daños causados serán pagadas por él de su propio patrimonio, debiendo reflejarse en el estado de resultados de su período de administración. **CAPITULO CUARTO: DISPOSICIONES FINANCIERAS DEL CONDOMINIO:**

ARTICULO DECIMO SEXTO: Cuentas Bancarias del Condominio. Todos los fondos que reciba y maneje el Administrador por concepto de cuotas de mantenimiento de conformidad con el presupuesto anual, así como cualquier otro fondo o sumas de dinero que reciba el Administrador en beneficio de los gastos del Condominio, deberán ser depositados en una o varias cuentas bancarias habilitadas para tal efecto por el Administrador a nombre del Condominio, mediante depósito bancario, transferencia electrónica, cargo automático a tarjeta de crédito o mediante cualquier otro medio que ponga a disposición el Administrador, en colones o dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, al tipo de cambio de referencia según el Banco Central de Costa Rica, según lo disponga y apruebe por mayoría simple la Asamblea de Condóminos. **ARTICULO DECIMO**

SETIMO: Fondo de Reserva Legal. El presupuesto anual de gastos del Condominio deberá contemplar la constitución y mantenimiento de un Fondo de Reserva Legal, mediante la retención de un cinco por ciento sobre el importe efectivo hasta completar el veinte por ciento del presupuesto anual. El fondo de reserva legal se encontrará destinado a resolver las necesidades extraordinarias de conservación, mantenimiento, seguros, reemplazos de la propiedad común y principales activos, y reestructuración del Condominio, o para suplir cualquier atraso en las recaudaciones de la cuota de mantenimiento de los titulares, lo cual deberá estar justificado por el Administrador con la comprobación de necesidades imperativas del Condominio. Cuando el fondo baje del porcentaje aquí indicado, se volverá a imponer un recargo en la cuantía y forma en que lo acuerde la Asamblea de Condóminos, hasta completar la suma acordada, de forma tal que el Fondo de Reserva Legal se mantenga anualmente en un veinte por ciento del presupuesto anual del Condominio. Los porcentajes indicados podrán modificarse mediante a la aprobación de mayoría del valor del Condominio. **ARTICULO DECIMO**

OCTAVO: Cuotas de Mantenimiento: Estarán obligadas a cancelar las cuotas de mantenimiento los propietarios de las fincas filiales construidas y habitales. Se entiende por habitales, aquellas filiales que de acuerdo con los diseños del Proyecto de construcción se concluidas. No estarán obligados los condominios de las fincas filiales

que se encuentran en proceso de construcción y que por tanto no se encuentran en condiciones de ser habitadas. La obligación del desarrollador es de cubrir estrictamente las sumas de dinero que sean necesarias para el mantenimiento y los gastos comunes ordinarios y básicos del condominio que permitan razonablemente mantener las áreas comunes y los gastos necesarios ordinarios y básicos de la administración del Condominio. Se fijarán a favor de las filiales de conformidad con los metros cuadrados de área privativa en cada Finca Filial, es decir, el área privativa que corresponderá al coeficiente de propiedad de cada Finca Filial con relación al área total del Condominio. Existen dos cuotas: **a) Cuotas de mantenimiento ordinarias:** Las cuotas ordinarias deberán cubrir básicamente: **i)** Los gastos comunes, gastos de mantenimiento de los bienes comunes, modificación y reparación necesarias de los bienes comunes del Condominio; **ii)** El pago de primas de los seguros que cubran las obras civiles de infraestructura de las áreas comunes del Condominio, sean seguro de incendio, rayos, riesgos profesionales y responsabilidad civil. Las construcciones comunes realizadas deberán estar permanentemente aseguradas contra incendio y terremoto por la suma que establezca la Asamblea de Condóminos, siendo de competencia del Administrador suscribir las pólizas y velar por su vigencia. El Administrador podrá de manera discrecional además contratar otros seguros que sean necesarios para la adecuada cobertura y protección de los bienes y personal que labore para el Condominio; **iii)** El pago de los impuestos, tasas nacionales o contribuciones fiscales o municipales que graven todo el Condominio, así como cualquier otra carga obligatoria, las áreas y cosas comunes del mismo; **iv)** Los gastos de administración, mantenimiento, limpieza y los gastos por concepto de seguridad y control de accesos vehiculares y de personas al Condominio, así como los gastos que hiciese el Administrador en el ejercicio de sus funciones; **v)** Los honorarios fijados para el Administrador; **vi)** Los gastos por concepto de servicios profesionales que se contraten para el Condominio, sean éstos legales, de contabilidad, auditoría, topografía, y cualquier otro servicio profesional o técnico que sea necesario contratar para cubrir necesidades comunes a todos los condóminos del Condominio; **vii)** El pago de servicio de recolección de basura; **viii)** Los que ocasione el mantenimiento de servicios en las áreas comunes del Condominio, tales como sin limitarse a ello, alumbrado eléctrico, sistemas de irrigación, jardinería, consumo de agua y electricidad para áreas comunes; **ix)** El costo de las innovaciones, reparaciones y/o mejoras que se hiciesen en el Condominio o en sus cosas comunes, debidamente autorizados por la Asamblea de Propietarios y la Administración, cuando éstas sean necesarias, así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes; **x)** el condominio cuenta con un sistema solar para proveer de agua caliente a todas las unidades, en consecuencia el cada unidad tiene un medido de agua y por tanto deberá pagar este servicio conforme al consumo propio de agua frío y el consumo eléctrico por el respaldo que existe del sistema solar todas por partes iguales. Dicho costo está

incluido dentro de la cuota condominal. Por tanto cada unidad tiene un medido de agua caliente y uno de agua frío. Las cuotas de mantenimiento ordinarias, cualquiera que sea su naturaleza, serán fijadas por la Asamblea de Condóminos en votación de mayoría simple de condóminos, como parte de la aprobación del Presupuesto Anual que presentará el Administrador, y serán cobradas y administradas por el Administrador del Condominio. La cuota deberá ser pagada dentro de los primeros cinco días calendario de cada mes. Cualquier atraso posterior al día cinco de cada mes calendario en el pago de las cuotas ordinarias que no se encuentre debidamente autorizado, estará sujeto al pago de los intereses moratorios equivalentes a la tasa anual Prime Rate, conforme lo publica el Banco Central de Costa Rica, más cinco puntos porcentuales, tasa que aumentará un punto adicional por cada mes de atraso, hasta un máximo de una tasa anual del dieciocho por ciento. Este porcentaje regirá en defecto de una fijación expresa y diferente por parte de la Asamblea de Condóminos cuando apruebe anualmente la cuota de mantenimiento ordinaria, lo cual requerirá la aprobación de la misma mayoría establecida para éste efecto. La Administración está autorizada a publicar en diarios de circulación nacional, en el propio Condominio y/o distribuir entre los demás Condóminos, la lista de los Condóminos que presenten dos o más meses de atraso en el pago de la cuota, o bien que habiéndoseles impuesto el pago de una multa no la hayan cancelado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que les fue comunicada. Cada Finca Filial queda afecta como garantía, en los términos que establece la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el Condómino llegue a tener con el Condominio. Las cuotas correspondientes a los gastos comunes, adeudadas por los Condóminos, así como las multas e intereses que generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la Finca Filial, sólo precedido por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles. **b) Cuotas de mantenimiento extraordinarias:** La Asamblea de Condóminos en votación de mayoría simple de votos, podrán establecer cuotas de mantenimiento extraordinarias para cubrir gastos extraordinarios requeridos para el mantenimiento y conservación de las áreas y bienes comunes, así como las mejoras útiles y necesarias que se acuerden, y las fijará de conformidad con los metros cuadrados de área privativa en cada finca filial, es decir, el área privativa que se encuentre dentro de su coeficiente de propiedad con relación al área total del Condominio. La falta de pago de las cuotas de mantenimiento extraordinarias estará sujeta a los mismos intereses moratorios previstos para las cuotas ordinarias. **c) Pago de las cuotas de mantenimiento:** Las cuotas de mantenimiento, ya sean ordinarias o extraordinarias, deberán cancelarse dentro de los primeros cinco días calendario de cada mes en la oficina del Administrador del Condominio o por vía bancaria. Cuando la cancelación de las cuotas se realice por la vía bancaria, el condómino está en la obligación de indicar en el detalle de la transacción la finca filial a la que corresponde, y enviar el documento que comprueba el pago a la Administración

para que se le emita el respectivo recibo de pago. Las cuotas de mantenimiento se fijarán por la Asamblea una vez que sea aprobado el presupuesto de mantenimiento por la Asamblea de Condóminos, o bien, medie resolución vinculante en este sentido. La obligación de pago de dichas cuotas regirá a partir del momento en que las Fincas Filiales se traspasen a favor de un tercero ajeno a la compañía desarrolladora o sociedades del mismo grupo de interés económico. Las obligaciones para el pago de la cuota de mantenimiento a cargo del Condómino se le exigirán en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble de la finca filial. Bajo ninguna circunstancia la inasistencia de los Condóminos a las asambleas de condóminos en que se tomen acuerdos sobre cuotas ordinarias o extraordinarias, así como cualquier tipo de obligación pecuniaria a cargo de los Condóminos y a favor del Condominio, lo eximirá de su pago. Será su obligación cumplir con los acuerdos de asamblea de condóminos, una vez que se encuentren firmes. En caso de que el Condómino no habilite, utilice ni ocupe la finca filial, y no pudiere ser localizado por parte del Administrador para el cobro de la cuota de mantenimiento del Condominio, o habiendo sido localizado y notificado al respecto no cumpliera con el pago exigido en el término perentorio de cinco días calendario a partir del día siguiente de la comunicación del Administrador, quienes habiliten, utilicen u ocupen la finca filial correspondiente a cualquier título, responderán por el pago de la cuota de mantenimiento y sus intereses moratorios, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de naturaleza civil del Condómino. En caso de venta o de traspaso a cualquier título de una finca filial del Condominio, el vendedor está obligado a presentar al Notario Público autorizante de la venta, una certificación expedida por el Administrador del Condominio, en que se muestre que dicha finca filial se encuentra al día en el pago de sus cuotas por concepto de gastos comunes. En caso de que la finca filial se encuentre en mora y se celebre la venta, el adquirente de la finca filial se considerará deudor solidario por el monto certificado por el Administrador, sin perjuicio de poder cobrar al vendedor lo que por este motivo deba pagar. **CAPITULO QUINTO.**

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS. ARTICULO DECIMO NOVENO: Derechos y obligaciones de los Condóminos: a) **Uso y destino de las fincas filiales:** Los Condóminos usarán su finca filial de acuerdo con el destino fijado en esta escritura constitutiva. Asimismo las fincas filiales no podrán destinarse a usos contrarios a lo establecido en el presente Reglamento, sus planos, Escritura Constitutiva, la Ley, el Reglamento, o demás normativa aplicable, la moral o las buenas costumbres, ni hacer servir a otro objeto que el convenido expresamente; b) **Reglas para reunir las fincas filiales:** Las fincas filiales podrán ser objeto de reunión, o rectificación de medida, siempre y cuando las partes reunidas, o modificadas cumplan todos los requisitos dispuestos en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, su Reglamento, lo que dispone la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio, los planos del Condominio y la normativa vigente aplicable.

Los Condóminos podrán reunir fincas filiales colindantes para conformar una sola unidad bajo un solo título de propiedad. En caso de una reunión, en el instrumento público correspondiente se indicará los siguientes: (i) El coeficiente de co-propiedad de la finca o fincas filiales resultantes; (ii) El nuevo porcentaje con relación al valor total de Condominio. En caso de reunión, los porcentajes y el valor indicado se calcularán sumando los porcentajes y valores asignados en la Escritura Constitutiva del Condominio a las fincas filiales objeto de la reunión. **c) Estándares de Calidad:** Los condóminos deberán cumplir con los estándares de calidad constructiva del Condominio, establecidos por su Escritura Constitutiva, el Reglamento del Condominio, los Estándares Arquitectónicos especificados en los planos constructivos de las construcciones previamente aprobadas. No se permitirá la colocación de bienes que tiendan a cambiar la uniformidad del diseño del Condominio. No podrán hacerse ningún cambio de fachada. En cuanto al uso de cortinas y/o persianas deberán utilizar aquellas cuyos colores que se han definido en las líneas de diseño que se han conceptualizado para la armonía y calidad del Condominio. Salvo que se cuente con la autorización por unanimidad de la Asamblea de Condóminos se podría hacer cambios. En ningún caso los condóminos podrán mantener en sus áreas privativas vegetación que produzca o que se prevea sobre bases razonables que producirá malos olores, problemas sanitarios y de ornato, que su follaje invada propiedades vecinas, modifique la fachada del edificio, o que cause daños en la infraestructura externa o subterránea del Condominio, los servicios o sistemas instalados para el uso común o privativo de otros condóminos. La iluminación interna de las fincas filiales no deberá provocar resplandores excesivos o deslumbramientos, ni dirigir el haz de luz a las propiedades vecinas, incluyendo las áreas comunes. Si se requiere iluminación externa adicional, ésta deberá ser aprobada por la Administración. Las líneas eléctricas, telefónicas y de intercomunicación, seguridad, incendio u otras deberán ser conducidas desde red general del Condominio hasta el tablero principal de la edificación, con lo cual se quiere prever en caso de emergencia o falsa alarma y ante la atención inmediata del condómino y/ propietario la Administración del Condominio realice las actividades tendientes a revisar y controlar la emergencia o las molestias para el resto de los condominios. No se permitirá que se genere una intensidad acústica superior a los niveles máximos de sesenta decibeles entre las ocho horas y las veinte horas y de cuarenta decibeles después de este horario. Los balcones no podrán ser utilizados para tenderos de ropas, artículos, etc, bodega, y cualquier otra actividad o acto que tienda a modificar los estándares de visualización de las fachadas del edificio. Solo se permitirán en los ductos verticales de las torres B, C, y D para colocar equipos exclusivamente de aires acondicionados en apartamentos de una habitación en los niveles dos y cinco únicamente. No se permitirán que en las bodegas se mantenga las luces encendidas por más de cinco horas sin que se demuestre que están en uso la bodega, para lo cual la administración tendrá

siempre la facultad de controlar dicho servicio y/o consumo. **d) Servicios privados:** Los condóminos podrán establecer, a su costa, servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás condóminos o a las áreas comunes del Condominio y deberán previamente informarlo y/o coordinarlo con el Administrador, quien autorizará como se debe hacer, en procura de no entorpecer la infraestructura y seguridad del edificio. El mantenimiento interno de las construcciones deberá ser brindado por cada condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, a cualquier título. En caso de que el Condómino, ocupante o residente quiera contratar servicios adicionales de seguridad, además de los contratados por la Administración, éstos deberán ser aprobados por la Administración y cumplir con los lineamientos de seguridad que exige la Ley y conectarse al sistema general del Condominio; **e)** Los condóminos son responsables de mantener, limpiar y ornamentar las áreas privadas internas correspondientes a las fincas filiales. El mantenimiento de la capa de rodamiento y su base de los parqueos, calles y accesos internos de cada edificación y finca filial como parte del área privativa, será responsabilidad de cada condómino, así como también el cuidado, riego y mantenimiento de las áreas verdes y jardines que correspondan a su área privativa también, pero se deberá realizar a través del personal de la Administración cuyo costo será cubierto dentro de la cuota condominal correspondiente, esto con el objeto de realmente garantizar la uniformidad y los estándares del condominio. **f) Actos prohibidos:** Los condóminos no podrán efectuar acto ni incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás condóminos ni su área privativa, o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del Condominio, o que dañe o afecte actual o potencialmente la infraestructura del Condominio y sus áreas comunes. Asimismo ninguna estructura temporal, remolque, tienda de campaña, bodega, o cualquier otra construcción externa podrá ser utilizada como residencia en ninguna finca filial tanto residencia, estacionamiento o parqueo, bodega. Ningún parqueo y/o cochera será utilizada para el bodegaje de cualquier objeto o vehículo diferente a vehículos de motor, no podrán realizar las actividades de limpieza de carro en las filiales de parqueo, ni en áreas comunes, y no podrán permitirse que en los estacionamiento se estacionen vehículos que sobre pasen los límites del área de parqueo; **g) Mascotas:** Animales, animales de granja, y aves no serán criados, reproducidos, o mantenidos en una finca filial, a excepción de los animales domésticos o mascotas, y en el tanto que dichas mascotas no serán criadas y reproducidas con fines comerciales. Las mascotas no podrán deambular por el Condominio; únicamente podrán transitar en el Condominio con correa acompañado de una persona responsable o en el vehículo del dueño. Particularmente, los dueños de animales serán responsables, cuando por abandono o negligencia, causaren daño a la propiedad ajena, de conformidad con lo establecido en el Código Penal. Asimismo los propietarios de mascotas deberán cumplir con las regulaciones vigentes y aplicables relacionadas a las condiciones mínimas para

la tenencia de las mismas. Es la responsabilidad del propietario limpiar los desechos fisiológicos creados por la mascota. Si alguna mascota se convierte en una molestia para los otros propietarios, esta mascota puede ser confinada o removida por orden del Administrador y a costo del propietario de la mascota. No están autorizados bajo ningún concepto en ninguna parte del Condominio, los reptiles venenosos o no, las ranas venenosas, así como las siguientes razas caninas: Pitt-Bull Terrier, el American Staffordshire, el Doberman, el Rottweiler, el Staffordshire Bull Terrier, así como cualquier otro animal que por su comportamiento, la Administración considere como salvaje o como una amenaza para las personas. Todo condómino podrá mantener mascotas de conformidad con lo establecido en el artículo diecinueve, inciso (g), además de garantizar el cumplimiento de las regulaciones dictadas en la materia por el Ministerio de Salud, en especial el Decreto Ejecutivo treinta y un mil seiscientos veintiséis - S. **h) Alarmas:** Las alarmas son permitidas; sin embargo deberán ser aprobadas por la Administración. Los Condóminos, ocupantes o residentes deberán proveer el nombre y número telefónico de algún contacto al cual se pueda localizar para desconectar la alarma en caso de que ésta se active. Las alarmas deberán tener interconexión con la caseta de seguridad de acuerdo con los lineamientos de instalación que establezca la Administración del Condominio. **i) Otras Prohibiciones:** Se prohíbe: (i) obstruir las calles de acceso, pasillos, escaleras, ascensores, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos; (ii) Usar las áreas verdes comunes para estacionar o limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto; (iii) Ingerir bebidas alcohólicas, hacer asados, fiestas o cualquier tipo de reunión en áreas comunes no destinadas para ese tipo de uso; (iv) Arrojar líquidos u objetos, de cualquier clase, fuera de la finca filial; (v) Colocar en las ventanas, balcones, antejardines, o lugares visibles ropa, alfombras o similares; (vi) Requerir que los empleados del Condominio presten servicios personales, sin la previa autorización del Administrador; (vii) Depositar materiales de construcción, mezcla de concreto, mercadería, muebles y/u objetos en las áreas comunes del Condominio que puedan comprometer el ornato, limpieza o decoración del Condominio y significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas; (viii) El uso de las áreas privativas de las demás Fincas Filiales. **ARTICULO VIGÉSIMO: De las sustancias y materiales:** Asimismo, es prohibido mantener dentro del Condominio cualquier tipo de sustancias o productos, químicos o naturales, que produzcan mal olor, que sean contaminantes, explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos, o que puedan producir enfermedades infecto contagiosas, o puedan representar peligro alguno para la salud, el bienestar y seguridad de las personas o de las construcciones, y demás estructuras y obras del Condominio. **ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO: Obligaciones para la conservación del Medio Ambiente:** Los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título de las fincas filiales del

Condominio, y la Administración se comprometen a cumplir con los compromisos ambientales que establece el presente reglamento y que son una derivación lógica, por una parte, de los previamente establecidos por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) en el Plan de Gestión Ambiental del Condominio, de conformidad con la resolución número ciento cuarenta y siete – dos mil ocho-SETENA, Expediente Número D Uno- seiscientos ochenta siete- dos mil siete- SETENA, y, por otra parte, de la propia voluntad de convivir en armonía con el medio ambiente, aplicando prácticas adecuadas de utilización y relación de y con los recursos naturales de que se dispone en el condominio, tanto si físicamente provienen del territorio mismo del condominio, como si provienen de sus alrededores y del país en general. Asimismo, deberán garantizar que se cuente con todos los permisos ambientales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente y que se cumplan las condiciones que se hayan establecido. Todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, están obligados a contribuir a la promoción y mantenimiento de las condiciones del medio ambiente, natural y de los ambientes artificiales que permitan llenar las necesidades vitales y de salud de la población vecina, así como de las buenas costumbres y hábitos de aseo de sus trabajadores. Específicamente los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título de las fincas filiales del Condominio, se comprometen a lo siguiente: **(i) Desechos Sólidos:** Aplica lo establecido en el Artículo Vigésimo Segundo siguiente. **(ii) Agua:** Apoyar al administrador para que se efectúan a tiempo los análisis exigidos por el Ministerio de Salud para elaborar los reportes operacionales del sistema de tratamiento de aguas negras y presentar los reportes operacionales en los plazos establecidos en la regulación vigente. El sistema debe ser operado conforme lo establecido en el Manual de Operación y Mantenimiento aprobado por el Ministerio de Salud y debe cumplir con los parámetros de vertimiento vigentes. En caso de que el sistema de tratamiento tuviera dificultades, se deben adoptar las acciones necesarias para asegurar que se cumplan los parámetros de vertimiento, incluyendo, de ser necesario, la elaboración de un plan de acciones correctivas con su respectivo cronograma, el que deberá ser aprobado por el citado Ministerio y supervisado por el Administrador. **(iii) Servicios Públicos:** Disponer de los servicios de agua potable y electricidad para el Condominio sin afectar el servicio público al resto de la comunidad. **(iv) Materiales Peligrosos y Contaminantes:** Aplica lo establecido en el Artículo Vigésimo anterior. En caso de que Administración detecte unas de las omisiones anteriores, podrá realizar las acciones legales correspondientes a fin de ingresar a las áreas privativas y que se tomen las medidas correspondientes, en procura de quienes habitan en general el Condominio. **ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Recolectores de Basura o desechos sólidos:** Toda la basura y los desechos serán removidos periódicamente por quien para estos efectos determine el Administrador, y no se permitirá la acumulación de la misma, atendiendo las exigencias establecidas

en la regulación sanitaria vigente y las que establezca la Municipalidad correspondiente. El Administrador coordinará los servicios de recolección de desechos sólidos a través de recolectores privados dentro del Condominio, autorizados para este fin por las entidades del Estado correspondientes. Las edificaciones establecidas en el Condominio tienen la obligación de utilizar el sistema de recolección de basura provisto por la Administración, por lo que queda prohibido a toda persona natural o jurídica arrojar o acumular desechos sólidos, orgánicos e inorgánicos, en lugares no expresamente autorizados para tal efecto, utilizar medios inadecuados de transporte o acumulación y proceder a la utilización, tratamiento o disposición final mediante sistemas no aprobados por la administración. Los basureros deberán ubicarse siempre dentro de la Finca Filial y en lugares donde no queden expuestos desde ningún punto a las zonas comunes o propiedades vecinas, y el Administrador podrá determinar las características de los basureros autorizados, en caso de considerarlo así necesario. Queda prohibido acumular basura de cualquier tipo en las Fincas Filiales o quemarla o enterrarla en el interior de los mismos, así como interrumpir con basura las áreas de acceso a las Fincas Filiales y cualquier otra vía de tránsito vehicular o peatonal. Asimismo, se comprometen a garantizar que el Condominio cuente con un sitio de acopio debidamente equipado para ese fin, desde el cual los recolectores municipales o privados puedan fácilmente recoger la basura, el que debe permanecer en orden y limpio. En el caso de los ductos de depósito de basura, los condóminos deberán cumplir con las directrices de su uso que implementará la Administración para su adecuada operación y mantenimiento. **ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO: Régimen de Multas:** Por el incumplimiento de las obligaciones, de los obligados establecidos por este Reglamento, se aplicará la sanción equivalente al monto de un salario mínimo o medio salario mínimo de ley vigente al momento del infracción, según lo determine el Administrador, por el hecho del incumplimiento, por las faltas que se cometan contra cualesquiera normas prohibitivas, reguladoras, impositivas de obligaciones, y la obligación de subsanar su incumplimiento en un plazo perentorio de treinta días naturales contados a partir de la fecha de la notificación escrita por parte del Administrador, la imposición de la multa y el plazo de subsanación. Pasado el plazo de subsanación, si el incumplimiento persiste, se impondrá nuevamente la sanción más el pago de intereses iguales a los establecidos para las cuotas por cada mes en que dicho incumplimiento persista, y al plazo de subsanación de treinta días naturales. En caso de negativa por segunda vez del pago de las multas, y subsanación del incumplimiento por parte del Condómino, el Administrador podrá solicitar a la autoridad judicial competente que ordene el pago de las multas y la subsanación de los incumplimientos. Se establece el procedimiento sumario del Código Procesal Civil para gestionar la reclamación de la multa en caso de que esta no se pague, y para gestionar la subsanación del incumplimiento. En cualquier caso se aplicarán intereses corrientes y moratorios legales sobre el monto de la

multa y hasta la fecha en que el proceso finalice con el pago correspondiente, además correrá por cuenta del incumpliente las costas procesales y personales. Las sumas por concepto de multas que se recauden por la Administración del Condominio, se destinarán en primera instancia al Fondo de Reserva Legal en el porcentaje correspondiente si éste no se hubiera completado, y en segunda instancia a los gastos de mejoras del Condominio aprobadas, todo esto sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan en contra del obligado y a favor del Condominio, si con su incumplimiento causare además daños y perjuicios al Condominio. **ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO: Obligación de desalojo del Condominio:** De conformidad con lo establecido en el artículo veintitrés de la Ley, y previo cumplimiento del debido proceso ahí establecido, se establece la obligación de desalojo del Condominio dentro de los sesenta días naturales siguientes a la fecha en que se incurra en los siguientes hechos, a los condóminos, arrendatarios, o poseedores a cualquier título de una finca filial: (i) Incumplimiento en el pago de la cuota de mantenimiento del Condominio por tres meses consecutivos; (ii) Daños reiterados a las áreas y servicios comunes del Condominio, o bien daños y perjuicios producidos por una sola vez sin que el condómino, arrendatario o poseedor a cualquier título de una finca filial en particular, lo haya reparado e indemnizado debidamente al Condominio dentro del plazo y por el monto establecido por el Administrador sobre bases razonables, aprobadas por la Asamblea de Condóminos. **ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO: Aplicación general a poseedores de otro título:** Cualquier persona que posea cualquier título sobre las fincas filiales, en calidad de arrendatarios, ocupantes o poseedores, u otros, estará sujeto al respeto de los mismos derechos y obligaciones establecidos para los Condóminos, quienes deberán velar porque tales personas los cumplan. Las multas serán impuestas a los condóminos por la Administración, y éstos tendrán acción de regreso contra sus arrendatarios, ocupantes o poseedores, no obstante, si el condómino fuere la parte incumpliente, los arrendatarios, ocupantes o poseedores de las fincas filiales serán responsables subsidiariamente, y la Administración podrá imponerles las multas y responsabilidades exigibles conforme con éste Reglamento, teniendo éstos por consiguiente la acción de regreso contra el Condómino incumpliente. **ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO: Control, Registro de personas y circulación de vehículos:** Los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores deberán presentar la identificación que para tal efecto debe facilitar el Administrador, como medio de acceso necesario que permita el control y facilite el acceso permanente de dichas personas y vehículos. Los visitantes y aquellos otros vehículos livianos o pesados deberán contar con la debida autorización de la Administración o del condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, a cualquier título, de las fincas filiales que visitan para poder ingresar al Condominio. El ingreso y salida al Condominio de vehículos y personas sólo podrá hacerse por los lugares designados al efecto por la Administración del Condominio. No se

podrá estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito. No se podrá circular en las calles del Condominio a una velocidad superior a los veinte kilómetros por hora. Los propietarios no podrán autorizar a personas sin licencia de conducir habilitante, el uso de cualquier tipo de vehículos de motor, tales como motos, cuadraciclos, scooters, los que conduzcan este tipo de vehículos, deberán hacerlo únicamente en las calles del condominio, respetando los límites de velocidad. En el caso de vehículos de transporte colectivo, no se permitirá el acceso al condominio a vehículos cuya capacidad sea superior a las veinticinco personas, salvo que el vehículo indicado cuente con la autorización previa del Administrador. **CAPITULO SEXTO. ARTICULO**

VIGÉSIMO SETIMO: Interpretación del Reglamento. La Asamblea de Condóminos será la única responsable de la interpretación de este Reglamento, y tal interpretación será vinculante para los condóminos, arrendatarios, personal administrativo y visitantes del Condominio. La interpretación de la Asamblea de Condóminos tendrá como referencia la opinión del o los asesores legales del Condominio y la de cualquier otro profesional que la Asamblea de Condóminos solicite. La falta de validez o eficacia de alguna, o algunas, de las estipulaciones de este Reglamento, no acarreará la falta de validez o eficacia de las restantes estipulaciones del mismo. **ARTICULO**

VIGESIMO OCTAVO: Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio: La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, podrá extinguirse por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General, mediante votación unánime de todos los propietarios de fincas filiales del Condominio, siempre y cuando dicha extinción no se oponga a otras legislaciones relacionadas con la materia, sobre todo en lo referente a los posibles lotes o unidades resultantes. La extinción del régimen surtirá efecto a partir de la inscripción en el Registro Público. En tal caso, los asientos de la finca matriz y de las filiales se cancelarán en la Sección de Propiedad en Condominio y los nuevos inmuebles se inscribirán en la Sección de Propiedad general. Quedarán a salvo los derechos adquiridos por terceros. **ARTICULO VIGESIMO NOVENO.** Cualesquiera comunicaciones que resulte necesario hacer a los condóminos, la podrá hacer la administración del condominio por cualesquiera de los siguientes medios:

a) mediante simple nota escrita entregada en la residencia del condómino, y con cualquier persona capaz y mayor de edad que resida o se encuentre laborando en dicho domicilio; b) mediante simple nota escrita entregada por cualesquiera de los guardas o funcionarios de la administración del condominio al condómino; c) por anuncio público en la respectiva pizarra de información, con que cuente el Condominio; d) por fax, correo electrónico o cualquier otro medio de similar naturaleza que se cree en el futuro. En aquellos casos en que la finca filial sea a su vez la matriz de otro condominio, la notificación de la convocatoria deberá realizarse en la oficina del administrador del Condominio Independiente. **ARTICULO TRIGÉSIMO. Arbitraje.** De conformidad con la Ley sobre Resolución Alterna de Conflictos y Promoción de la Paz Social número siete mil setecientos

veintisiete, aprobada el cuatro de diciembre del año mil novecientos noventa y siete y publicada el catorce de de enero del año mil novecientos noventa y ocho en el Diario Oficial La Gaceta, y particularmente con relación al artículo veintidós de dicha ley, sin que implique limitación para las partes, el presente Reglamento será interpretado y ejecutado de conformidad con y regulados por las leyes de Costa Rica. Todo conflicto, controversia, diferencia o disputa entre los condóminos y cualquiera de los siguientes: la Administración, Asamblea de Condóminos y el Comité de Construcción, y cualquier otro órgano del condominio que se constituya en el futuro, que surja en relación con la ejecución o interpretación de este Reglamento o del Reglamento de Construcciones, y sus enmiendas, incluyendo en particular pero no limitadas a: su formación, validez, obligatoriedad, interpretación y aplicación, ejecución, o incumplimiento, será sometida a arbitraje de derecho para su resolución definitiva en la Ciudad de San José, Costa Rica, mediante el nombramiento de tres árbitros seleccionados de conformidad con las normas de arbitraje comercial del Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje de la Cámara Costarricense de Comercio. Todas las normas establecidas por el Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje (CICA) de la Cámara Costarricense de Comercio aplicarán al arbitraje y al procedimiento de arbitraje, y para los propósitos del artículo diecinueve de la Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social número siete mil setecientos veintisiete, es convenido, de conformidad con dicha ley, que el arbitraje deberá ser considerado un arbitraje de derecho. El laudo arbitral deberá ser razonado, se emitirá por escrito y será definitivo, vinculante para las partes e inapelable, salvo los recursos de revisión o nulidad que pudieren aplicar de conformidad con las normas del Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje de la Cámara Costarricense de Comercio. Una vez que el laudo se haya dictado y se encuentre firme, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo sin demora. Los árbitros decidirán cuál parte deberá pagar las costas procesales y personales, así como otros gastos derivados del arbitraje, además de las indemnizaciones que procedieren. El procedimiento de arbitraje será conducido en idioma español.” **HASTA AQUÍ EL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION.**

SECCION TERCERA. DE LA PRIMERA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS. Manifiesta ahora el señor **ALFONSO MELÉNDEZ VEGA**, de calidades dichas, y en nombre de su representada, debidamente autorizada para este acto y como propietaria registral de la totalidad de las Fincas del presente condominio, en su condición de Condómino titular del cien por ciento del valor del Condominio, por medio de su representante, en este acto y una vez creado legalmente el Condominio, se constituye en **Asamblea de Condóminos** del denominado **CONDOMINIO**

VERTICAL HORIZONTAL PARADISUS, por cuanto se prescinde del trámite de convocatoria previa. La presente reunión de Asamblea se considerará como la primera reunión anual de la misma. Por unanimidad de votos aprueba los siguientes acuerdos que se declaran firmes: **ACUERDO PRIMERO**: Expresamente se aprueba el Reglamento de Condominio y Administración. **ACUERDO SEGUNDO**: Se acuerda nombrar como **ADMINISTRADOR** de este Condominio para el primer período de SEIS AÑOS a la sociedad **ADMINISTRADORA CONSTRUREAL, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, cedula de persona jurídica número tres-ciento dos- seiscientos setenta y cinco mil seiscientos ochenta y cinco, domiciliada en San José, Escazú, Centro de Negocios Plaza Roble, Edificio Los Balcones, cuarto piso, quien acepta su cargo firmando al pie de esta escritura, quien desde ya puede iniciar con las contrataciones necesarias. La sociedad nombrada entra en ejercicio del cargo a partir de esta fecha.