REGLAMENTO DEL CONDOMINIO: CAPÍTULO UNO: DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL, TURÍSTICO, COMERCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS ALEGRIA: ARTÍCULO UNO: DE LA CONFORMACIÓN DEL CONDOMINIO. El Condominio está formado por áreas privadas y áreas comunes. Las áreas privadas se componen de ciento veintidós Fincas Filiales Primarias Individualizadas que forman el Condominio, y cuya descripción corresponde a la contenida en la presente escritura constitutiva del Condominio y a los planos correspondientes. Las áreas comunes son las designadas como: juegos infantiles, áreas recreativas, zonas verdes, calles, servidumbre pluvial, servidumbre sanitaria, servidumbre potable, zona de protección de planta de quebrada, zona de protección de planta de pozo, zona de protección de planta de naciente, laguna de retención, y tanques de agua potable, área de caseta de seguridad, área de depósito de basura, taller de mantenimiento, edificio de yoga, casa club. Además de las áreas comunes indicadas, lo son también todas aquellas necesarias para la existencia, funcionamiento, seguridad, salubridad, conservación, acceso, apariencia y ornato del Condominio. Estas incluyen vías interiores de acceso y todas las instalaciones que se identifique en los planos y que deben ser consideradas como áreas comunes por imperio de la Ley Reguladora de la Propiedad en de Condominio y demás legislación aplicable. **ARTÍCULO DOS: DE LOS CONDÓMINOS**. Es Condómino el propietario o propietarios, individual o colectivamente, de una Finca Filial Primaria Individualizada dentro del Condominio, sea que se trate de una persona física o jurídica. Cada Condómino es dueño exclusivo de su Finca Filial Primaria Individualizada y copropietario de las áreas de uso común. Cada Condómino acreditará su condición con la respectiva escritura pública de traspaso o certificación registral. En caso de que el condómino sea una persona jurídica, adicionalmente se requerirá una personería jurídica (registral o notarial) para acreditar los respectivos representantes legales. Además, se deberá presentar copia del documento de identificación del Condómino o del representante legal. Los Condóminos podrán usar, gravar y enajenar sus Fincas Filiales Primarias Individualizadas, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, su reglamento, la escritura constitutiva, y el Reglamento le impongan. En caso de constituirse un derecho de usufructo, uso, habitación o posesión, el titular de ese derecho no tendrá

intervención en las Asambleas de Condóminos, y permanecerá el nudo Propietario, en cuanto a las relaciones con el Condominio, en ejercicio de todos los derechos y obligaciones del Condómino. En el caso de venta, cesión o cualquier otro tipo de traspaso de una Finca Filial Primaria Individualizada o parte de la misma, dentro de los quince días siguientes, con el fin de registrar el respectivo traspaso en el Registro de Condóminos del Condominio, el Condómino deberá entregarle al comprador una certificación emitida por el Administrador mostrando que todas las obligaciones con el Condominio se encuentran debidamente pagadas al momento del respectivo traspaso. Todo nuevo Condómino conoce y acepta que la Finca Filial Primaria Individualizada siempre será responsable por el pago de las obligaciones frente al Condominio y cualquier monto adeudado por esos costos serán generados independientemente de que hayan sido antes o después de la adquisición que haya hecho ese nuevo condómino. El nuevo Condómino deberá declarar en la escritura de traspaso que acepta las regulaciones contempladas en el presente Reglamento, sin excepción alguna y en cualquier caso, el nuevo Condómino no podrá alegar ignorancia de este Reglamento. Es responsabilidad del nuevo Condómino probar su propiedad ante el Administrador. El Administrador debe reconocer como propietario de la Finca Filial Primaria Individualizada al Condómino registrado en el Libro de Registro de Condóminos del Condominio. **ARTÍCULO TRES: DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE LAS FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS**. Los coeficientes de copropiedad establecidos para cada Finca Filial Primaria Individualizada determinan el derecho de cada Condómino sobre las áreas comunes. **ARTÍCULO CUATRO: DE LAS ÁREAS COMUNES.** Se consideran como bienes comunes y en consecuencia de dominio inalienable e indivisible de todos los Condóminos, que incluyen pero no se limitan a los siguientes: calles, servidumbre pluvial, servidumbre sanitaria, servidumbre potable, área recreativa, zona verde, juegos infantiles, zona de protección de planta de pozo, zona de protección de planta de quebrada, zona de protección de planta de naciente, tanque de agua potable, taller de mantenimiento, edificio de yoga, casa club, laguna de retención, caseta de seguridad, depósito de basura, sistema de agua, red de distribución de electricidad, alumbrado y telecomunicaciones, sistema de irrigación, sistemas sanitarios y de alcantarillado doméstico, sistema de drenaje de aguas pluviales. Además de las áreas comunes arriba mencionadas, otras áreas comunes incluyen aquellas áreas necesarias para la existencia,

operación, seguridad, salud, conservación, acceso, limpieza y decoración del Condominio. Estas incluyen calles internas y otras instalaciones relacionadas con el agua potable, aguas pluviales, aguas negras, electricidad y telecomunicaciones, cercas y cualquier otra estructura indicada en los planos y considerada parte de las áreas comunes de acuerdo con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y demás legislación aplicable. Las construcciones permanentes| no serán permitidas en las zonas de protección. Dentro de las áreas del Condominio la instalación de pequeños proyectos comerciales para cubrir las necesidades del Condominio y Condóminos están expresamente permitidos de conformidad con el presente Reglamento. El uso de las áreas comunes para fines y/o usos comerciales, la adquisición de nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse, así como autorizar el arrendamiento de cosas y/o áreas comunes, solo podrá aprobarse por el acuerdo de Asamblea de Condóminos de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del Condominio; para tales propósitos, la Junta Directiva presentará ante la Asamblea de Condóminos en la que se votará cualesquiera de dichos asuntos indicados anteriormente, una propuesta clara en la que se indicará el plazo, el uso pretendido, la explicación de cómo se seleccionó el usuario propuesto, y cualquier otro asunto que sea relevante o necesario para tomar la decisión en cuestión; la Asamblea de Condóminos revisará todos estos detalles, y aprobará, rechazará o bien requerirá la implementación de cambios o modificaciones tal y como sea necesario, todo de conformidad con los mismos porcentajes de votación requeridos. Cuando se presente una propuesta para la aprobación de los asuntos anteriormente indicados, la Junta Directiva deberá establecer un proceso de oferta y selección que incluya un proceso de valoración y puntuación, cuyos resultados también serán compartidos con la Asamblea de Condóminos para su respectiva consideración. **ARTÍCULO CINCO**: **DEL MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS COMUNES.** La administración, conservación y mantenimiento de las áreas comunes será responsabilidad del Administrador quien, en cumplimiento de sus obligaciones, deberá dar cuenta de su gestión a la Asamblea de Condóminos. La Asamblea de Condóminos, La Junta Directiva y el Administrador, serán los órganos encargados de dictar las pautas y directrices aplicables a los requerimientos de mantenimiento de dichas áreas comunes. No se permitirá la alteración de las áreas comunes, salvo en los casos expresamente indicados en la Ley, el reglamento a la ley y en este

Reglamento. Tampoco se podrán realizar trabajos que alteren la seguridad, la calidad de los materiales, la estética del Condominio, o que impida por estas o por cualesquiera otras razones el paso o la utilización adecuada de los servicios e instalaciones localizadas en las áreas comunes. Cada Condómino tiene derecho sobre todo lo que sea de uso común del Condominio o necesario para su existencia, seguridad y conservación. Los Condóminos están obligados a velar porque se haga un uso debido de las diversas áreas comunes. Los Condóminos deberán reportar al Administrador cualquier hecho o acto que pudiera poner en peligro la conservación y seguridad de dichas áreas comunes. Cada Condómino será responsable frente al Condominio, por los daños que se ocasionen en las áreas comunes, por causa de su culpa o negligencia, o bien por aquellos ocasionados por culpa o negligencia de sus inquilinos, empleados, animales, visitantes o cualquier tercero que hubiese ingresado al Condominio bajo el consentimiento o permiso del Condómino, u ocupantes de cualquier tipo. En el caso de que el Condómino se negase a pagar los costos relacionados con la reparación, se podrá tramitar en su contra un cobro judicial de conformidad con el artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, sin perjuicio de poder aplicar cualesquiera otras medidas o sanciones expresamente indicadas en el presente Reglamento y en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Cada Condómino está obligado a contribuir con el pago de los Gastos Comunes necesarios para el buen funcionamiento del Condominio. **ARTÍCULO SEIS: PAGOS Y CUOTAS.** La Cuota de Mantenimiento será aprobada por la Asamblea de Condóminos, basado en un presupuesto anual que el Administrador ha preparado y la Junta Directiva ha revisado y aprobado previamente, y será cobrada por el Administrador, la cual será calculada dividiendo el monto total entre las fincas filiales primarias individualizadas, en la proporción que resulte de la división de la medida del área total del terreno de cada una de las fincas filiales primarias individualizadas entre el área total de todas las fincas filiales primarias individualizadas. Se entiende que el Desarrollador del Condominio, entendido como la sociedad Alegría Ecológica San Mateo S.R.L., entidad de la cédula de persona jurídica número tres – ciento dos – siete cinco dos dos cero nueve, pagará las Cuotas de Mantenimiento sobre la totalidad de las fincas filiales primarias individualizadas que sean de su propiedad. La Cuota de Mantenimiento se debe pagar por adelantado, trimestralmente, dentro de los primeros diez días de cada trimestre. Con la aprobación de la Junta Directiva, se podrá establecer en cualquier momento una base

o periodicidad diferente a la indicada para el pago de la Cuota de Mantenimiento. En caso de atrasos en el pago, incluyendo pero no limitado a la Cuota de Mantenimiento, será obligación del Propietario pagar un interés del tres por ciento mensual sobre los montos adeudados desde la fecha en que debieron cancelarse. En caso de que no se pague la Cuota de Mantenimiento, el Administrador debe prevenir por escrito su pago y la penalidad, bajo el apercibimiento de que si el Condómino no paga en el término de cinco días hábiles siguientes, se procederá de conformidad con el Artículo Dieciséis de este Capítulo del presente Reglamento, y podrá el Administrador al efecto acudir a la vía judicial de conformidad con los artículos veinte y veintitrés siguientes y concordantes de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, además de aquellos medios que la legislación aplicable provea. En caso de que un Condómino incumpla en más de una oportunidad en el pago de la Cuota de Mantenimiento, el Administrador podrá aplicar contra ese Condómino el régimen de multas que establezca la Asamblea de Condóminos. El Administrador podrá autorizar arreglos de pago, únicamente en aquellos casos que según su criterio lo ameriten y en los que el Condómino formalmente lo solicite, substanciando las razones de su incumplimiento y el arreglo de pago deseado. Todos los Condóminos, independientemente de la manera en que hayan adquirido la propiedad de su finca filial primaria individualizada, serán responsables por el pago al día de las cuotas de mantenimiento. En el caso de traspasos de las fincas filiales primarias individualizadas, el nuevo propietario será solidariamente responsable, con el anterior propietario, por las cuotas de mantenimiento no canceladas por el anterior propietario. El Administrador deberá asesorar, con la aprobación de la Junta Directiva, y la Asamblea de Condóminos deberá aprobar el monto total requerido para cubrir los gastos comunes necesarios para el siguiente año calendario, junto con una suma razonable de Fondo de Reserva para ser utilizados en caso de futuras necesidades. El Administrador debe informar a cada Condómino del presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos para cubrir los gastos comunes del siguiente año calendario. En el caso de que en algún momento el Administrador determine que el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos es insuficiente para cubrir los gastos comunes, el Administrador deberá actualizar el balance del presupuesto autorizado con el monto necesario para cubrir los gastos comunes, con una suma razonable para mantenerse como Fondo de Reserva, el cual deberá ser aprobado por la Asamblea de Condóminos. En este caso, el Administrador, dentro de los quince días luego

de revisar lo indicado arriba, deberá notificar por escrito a los Condóminos, explicándoles las razones para el nuevo presupuesto que deberán pagar los Condóminos en la misma proporción requerida para pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias. Cualquier monto sobrante de las Cuotas recolectadas que se muestran en las cuentas, menos el Fondo de Reserva, podría ser acreditado a cada Condómino en la misma proporción requerida para el pago de las Cuotas Ordinarias y Extraordinarias. No se podrá renunciar al pago de Gastos Comunes debido a falta de uso de las áreas comunes, de los servicios o por haber desocupado la Finca Filial Primaria Individualizada. Las cuotas no canceladas acumularán intereses mensuales mínimos del tres por ciento. Dicho interés moratorio será contabilizado desde el primer día de retraso y hasta el día en que se cancele el monto total. La Asamblea de Condóminos podrá aumentar el interés moratorio de acuerdo con lo establecido en el Artículo Seis del Capítulo Dos del presente Reglamento. La responsabilidad de cada Condómino respecto a los Gastos Comunes se verá limitada a los montos asignados como Gastos Comunes de acuerdo con este Reglamento y la Ley aplicable. El pago de impuestos, cargas municipales y otros pagos a los que están sujetas las Fincas Filiales Primarias Individualizadas deberán ser pagados por cada uno de los Condóminos de forma independiente. **ARTÍCULO SIETE: DEL USO DE LAS ÁREAS COMUNES.** Cada Condómino, así como sus inquilinos, familiares, huéspedes o invitados, deberán dar un uso adecuado a las áreas comunes. El derecho de utilización de las áreas comunes estará sujeto a la Ley aplicable y a lo dispuesto en este Reglamento. El uso y/o el arrendamiento de las áreas comunes en el tanto sea previamente aprobado por el Administrador del Condominio puede concederse para eventos específicos, tales como para actividades de educación o para oportunidades y casos específicos para la conveniencia de los Propietarios, inquilinos, residentes o miembros de familia de los residentes del Condominio. Cualquier uso que se haga de las áreas comunes debe ser en apego a las reglas expuestas en dichas áreas comunes. **ARTÍCULO OCHO: DE LOS GASTOS COMUNES**. Los Gastos Comunes incluyen, pero no están limitados a lo siguiente: a) impuestos y cuotas nacionales o municipales que afectan la propiedad en Condominio, así como otros cobros obligatorios, b) el costo del seguro contra incendio, rayo, desastres naturales, riesgos ocupacionales y responsabilidades civiles por las áreas comunes, c) gastos debidos a la administración, mantenimiento y limpieza de las áreas comunes del Condominio, incluyendo sin limitación, gastos para el

suministro de servicios para el manejo de residuos, d) gastos debidos al mantenimiento de servicios especiales en las áreas comunes del Condominio, tales como, pero no limitados a, alumbrado público, sistemas de irrigación, agua, servicios telefónicos, de telecomunicaciones, de Internet, y el consumo de electricidad para los servicios comunes, jardinería y paisajismo, mantenimiento de infraestructura, y otros gastos que haya que realizar sobre y/o que mantengan las áreas comunes, e) costos de renovaciones, reparaciones y/o mejoras hechas al Condominio o en sus áreas comunes aprobadas por la Asamblea de Condóminos, así como cualquier otro trabajo requerido por las autoridades públicas o la Asamblea de Condóminos, y f) gastos del Administrador en la ejecución de sus labores. Los fondos para cubrir los Gastos Comunes se les cobrarán y serán pagados por los Condóminos como sigue: Los Condóminos deberán contribuir con los Gastos Comunes basado en el cálculo definido en el Artículo Seis. La Asamblea de Condóminos tendrá la facultad para revisar y aprobar cualquier monto necesario para los gastos comunes. El Administrador será responsable de recolectar y administrar las cuotas y contribuciones al Fondo de Reserva mencionado a continuación. **ARTÍCULO NUEVE: DEL FONDO DE RESERVA**: Cada Condómino deberá pagar una contribución mensual por adelantado, para un Fondo de Reserva creado para cubrir necesidades futuras o gastos imprevistos del Condominio. La contribución al Fondo de Reserva será parte del presupuesto anual del Condominio. El monto de la contribución al Fondo de Reserva y los procedimientos para administrarlo serán propuestos por el Administrador y aprobados por la Asamblea de Condóminos. Asimismo, la Asamblea de Condóminos deberá determinar si el Fondo debe tener un monto máximo y, si este fuera el caso, deberá establecer dicho monto. Los Condóminos deberán contribuir al Fondo de Reserva en la misma proporción requerida para el pago de las Cuotas Ordinarias y Extraordinarias. En el caso de incumplimiento con el pago de la contribución a dicho Fondo de Reserva por parte de un Condómino, las disposiciones de este Reglamento podrán ser aplicadas, sin perjuicio de la aplicación de intereses mensuales indicados por el pago tardío de las cuotas al Condominio. **ARTÍCULO DIEZ: DE LOS SEGUROS.** Las edificaciones comunes deberán estar aseguradas contra incendio, rayos, terremotos, cualquier desastre natural y responsabilidad civil por el monto definido por la Asamblea de Condóminos. Los empleados del Condominio deberán contar con seguro de riesgos de trabajo y todo otro que sea requerido por ley; el Administrador será responsable por la adquisición de dichos seguros.

El Administrador deberá además contratar cualquier otra póliza de seguro que la Junta Directiva, con aprobación de la Asamblea de Condóminos, o la Asamblea de Condóminos consideren necesaria para cubrir y proteger de manera adecuada los activos y empleados del Condominio. **ARTÍCULO ONCE: DE LA RECONSTRUCCIÓN O REPARACIÓN POR DAÑOS.** En el caso de que cualquier elemento de la Propiedad del Condominio sea dañado o su pérdida resulte de acciones humanas o eventos de la naturaleza, la Asamblea de Condóminos deberá llegar a una decisión de acuerdo con los siguientes parámetros: El daño a las áreas comunes debe ser reparado o reconstruido salvo que se tome una decisión por medio del voto unánime de la totalidad de los Condóminos, según lo estipulado en este Reglamento, de que se deberá renunciar al régimen de propiedad en condominio inmediatamente después de la determinación de reconstruir o reparar los daños en las áreas comunes. La Comisión de Construcción deberá obtener una cotización confiable y detallada del costo de la reconstrucción o reparación; en dicho caso, y en el tanto sea razonablemente posible, al menos se deberán obtener dos cotizaciones. En el caso de que el seguro no cubra el costo total de la reconstrucción o reparación de las instalaciones dañadas, afectadas o destruidas, o en el caso de que los fondos sean insuficientes durante el período de reconstrucción y reparación, se le deberá cobrar una Cuota Extraordinaria a todos los Condóminos, de manera que sea suficiente para cubrir los costos de la reparación o reconstrucción. Para cualquier aspecto no incluido en este Artículo Once por favor referirse al Artículo Ocho del presente Capítulo Uno. **ARTÍCULO DOCE: DEL ARRENDAMIENTO DE LA PROPIEDAD PERSONAL.** El Condómino tiene el derecho de arrendar su Finca Filial Primaria Individualizada a terceros, incluyendo a compañías dedicadas a la administración, operación y arrendamiento a terceros, siempre y cuando se cumplan las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, su reglamento y el presente Reglamento. Dichos contratos de arrendamiento deberán ser por escrito y contener una cláusula a través de la cual el arrendatario manifiesta de manera expresa que conoce y acepta el Reglamento del CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL, TURÍSTICO, COMERCIAL DE "**CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL, TURÍSTICO, COMERCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS ALEGRIA**". **ARTÍCULO TRECE: DE LAS OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS**. El uso de las Fincas Filiales Primarias

Individualizadas y de las áreas comunes en el Condominio está sujeto a las siguientes restricciones: **Uno)** **Usos de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas**. Las Fincas Filiales primarias Individualizadas sólo podrán ser utilizadas para fines residenciales, incluyendo el uso de oficinas en casa, uso comercial (de conformidad con las restricciones que se indican a continuación) y alojamiento turístico. Se permitirá un máximo de área de cobertura de conformidad con lo que se indica, para tales efectos, en el cuadro de áreas del plano de conjunto para el condominio y con el Manual de Construcción, Acabados y Otros en caso de que exista uno vigente. Los únicos usos comerciales que se permiten para las fincas filiales primarias individualizadas serán los siguientes: servicios profesionales, servicios holísticos, servicios de salud y bienestar, servicios turísticos; para cualesquiera de dichos usos comerciales autorizados, la capacidad máxima de ocupación será de diez personas. Para que el uso comercial sea aprobado para una finca filial primaria individualizada específica, su propietario deberá solicitar la aprobación previa y por escrito por parte de la Junta Directiva, incluyendo en dicha solicitud, una descripción clara de la actividad que requiere de aprobación, así como de los elementos que hacen que dicha actividad pueda ser considerada o encaje dentro de las categorías comerciales autorizadas según la lista previamente indicada. En el caso de las fincas filiales primarias individualizadas números cuarenta y tres, sesenta y siete, y ciento diecisiete, se podrán aprobar otros usos comerciales, en el tanto dicha aprobación se haga por medio de la votación unánime de la Junta Directiva. **Dos) Obstrucciones**. No podrá haber ninguna obstrucción o almacenamiento de objetos en las áreas comunes, sin la autorización previa por escrito del Administrador. **Tres) Construcción Oportuna.** Los Condóminos entienden que la Fincas Filiales Primarias Individualizadas en el Condominio requieren el inicio de la construcción de conformidad con el plazo para tales fines, estipulado en los Lineamientos Arquitectónicos creados por la Comisión de Construcción. **Cuatro)** **Mantenimiento de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas**. Cada Condómino debe darle mantenimiento, reparar o reemplazar por su propia cuenta cualquier elemento de su Finca Filial Primaria Individualizada que requiera dicho mantenimiento, reparación o reemplazo y que sea visible desde las áreas comunes, incluidas aquellas que tengan plantaciones que sean visibles desde las áreas comunes, las cuales deben mantener en buenas condiciones y sin maleza. Sin embargo, ningún Condómino podrá alterar los materiales, decorar, modificar, reemplazar o

cambiar el color de la pintura o colocar protectores, rejas u otros objetos que rodeen cualquier otra parte de las Fincas Filiales Primarias Individuales, que sean vistas desde las áreas comunes, sin la autorización previa por escrito de la Comisión de Construcción. Cambiar la forma externa de las fachadas, decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos a los del conjunto. Todo lo anterior de conformidad con el Manual de Construcción, Acabados y Otros en caso de que exista uno vigente. Cada uno de los Condóminos está obligado a realizar las reparaciones urgentes que pueda requerir su Finca Filial Primaria Individualizada. La falta o retraso en la ejecución de dichas reparaciones, que causen daños o alteraciones a la propiedad de otros Condóminos o a las áreas comunes no serán toleradas, y generarán responsabilidad para dicho Condómino por los daños causados. Adicionalmente, si el Condómino se niega a realizar dichas reparaciones, el Administrador y/o la Asamblea de Condóminos deberán realizar dichas reparaciones a expensas del Condómino. **Cinco) Disturbios**. Las actividades perturbadoras u ofensivas no serán permitidas ni dentro de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas ni en las áreas comunes. Ningún Condómino podrá permitir actividades, ya sea dentro o fuera de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas, que de cualquier manera aumenten las pólizas actuales de seguro, o que interfieran o dificulten los derechos de los otros Condóminos o que ocasionen disturbios debido a contaminación auditiva o cualquier otro tipo de contaminación, o que impliquen actividades ilegales dentro o fuera de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas. El Administrador, bajo supervisión y aprobación de la Junta Directiva, determinará cuales actividades o conductas son consideradas como perturbadoras u ofensivas dentro del Condominio así como los horarios en que se podrá hacer ruidos y horarios en que no se podrá. Estos requisitos serán actualizados cuando sea requerido y serán publicados para todos los Condóminos. **Seis) Reglas y regulaciones**. Nadie podrá utilizar las áreas comunes para fines distintos a los expresamente manifestados en este Reglamento que serán exhibidos o según lo defina la Junta Directiva. **Siete) Reparaciones de los Servicios Públicos**. Cada Condómino deberá pagar por las reparaciones de los servicios públicos de su finca filial individualizada, que no sean cubiertas por la empresa de servicios públicos correspondiente. La Asamblea de Condóminos será responsable por el pago de las reparaciones hechas a los servicios públicos en las áreas comunes, que no sean cubiertas por la empresa de servicios públicos correspondiente. **Ocho) Materiales Peligrosos**. El almacenamiento de materiales,

productos o sustancias químicas, naturales, inflamables, explosivas o insalubres peligrosas, que puedan representar un peligro para los Condóminos y/o arrendatarios, sus huéspedes o empleados, o para las estructuras en las Fincas Filiales Primarias individualizadas y demás estructuras del Condominio está terminantemente prohibido. **Nueve) Terceras partes**: Cada uno de los Condóminos deberá informar a sus invitados, huéspedes, empleados o cualquier otra tercera parte que visite el Condominio sobre la obligación de respetar las estipulaciones de este Reglamento y las Leyes aplicables al Condominio. **Diez) Construcción de Estructuras**: No será posible construir paredes, cercas, tapias ni ninguna otra estructura en la Propiedad del Condominio salvo que se tenga aprobación de la Comisión de Construcción y de la Comisión para la Sostenibilidad cuando sea aplicable, y que la misma sea conforme a las disposiciones establecidas para tal efecto en el Manual de Construcción, Acabados y Otros en el caso de que exista uno vigente. La Comisión de Construcción deberá verificar que las estructuras, fachadas, instalaciones y otras áreas de construcción no se alejen de las de los planos y dibujos aprobados. Con la aprobación emitida por la Comisión de Construcción, se podrá permitir cualquier modificación al diseño original o se podrá permitir la construcción de cualquier estructura dentro de una Finca Filial Primaria Individualizada a solicitud del Condómino. El artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio será aplicable a cualquier aspecto no contemplado en este artículo. En caso de incumplimiento por parte de cualquier tercero, el Administrador, y/o la Junta Directiva podrán tomar las medidas necesarias para aplicar las estipulaciones que regulan este Condominio. **Once) Reglas de Transito:** En aquellas zonas del Condominio por las que transitan vehículos automotores, motos y/o cuadraciclos, la velocidad máxima autorizada es de veinte kilómetros por hora. La Junta Directiva está autorizada para emitir reglamentación complementaria correspondiente a la circulación vial dentro del Condominio. Asimismo, dentro de las fincas filiales primarias individualizadas y/o las áreas comunes del Condominio, los Condóminos, arrendatarios y visitantes estarán sometidos a la jurisdicción de las leyes, tribunales y autoridades competentes de tránsito de la República de Costa Rica y por lo dispuesto en este Reglamento. **Doce) Obligaciones de los Condóminos para la conservación del medio ambiente:** Todos los condóminos, inquilinos, ocupantes o poseedores, de cualquier tipo, deberán contribuir con la promoción y mantenimiento de las condiciones del medio ambiente, los ambientes naturales y artificiales, y permitir brindar las

necesidades vitales y salud a la población de los alrededores. Todos los condóminos, ocupantes o titulares de algún derecho están obligados a respetar los compromisos ambientales que van regir el Condominio y que son requeridos para el uso de materiales biodegradables y productos lo más amigable posible con el ambiente. Las regulaciones sobre el Manejo Ambiental serán emitidas por la Asamblea de Condóminos y serán obligatorias para todos los condóminos. **ARTÍCULO CATORCE: DE LAS MASCOTAS**. El Condominio le da la bienvenida a los animales, quienes son considerados como una parte de las familias de las Fincas Filiales Primarias individualizadas. A continuación, las disposiciones sobre las mascotas: **Uno)** Los Condóminos o residentes podrán tener en su casa únicamente mascotas domésticas, tales como perros, gatos y pájaros, reptiles/ anfibios enjaulados, peces y otros animales acuáticos, especies no invasivas, ambos en interiores y en estanques diseñados y operados personalmente. Podrán mantenerse dentro de las fincas filiales primarias individualizadas pequeños animales de granja, en el tanto se cuente previamente con la aprobación del Administrador; el Administrador deberá resolver sobre dicha aprobación en un plazo no mayor a treinta días a partir de la presentación de la solicitud; si el condómino no recibe una respuesta a su solicitud dentro de dicho plazo, se considerará que dicha aprobación ha sido denegada. Los pequeños animales de granja permitidos son las cabras, ovejas, patos, chanchos y gallinas pequeñas (que no incluyen los gallos), bajo el entendido de que deberán estar bien cuidados, deben mantenerse saludables, limpios y que no podrán ser criados para fines comerciales; tampoco podrán causar molestias o afectar la seguridad y tranquilidad de los demás Condóminos u otros que visiten el Condominio. La cantidad de animales deberá limitarse para asegurar que los animales tengan espacio suficiente para llevar una vida saludable. Los animales que no están del todo permitidos en las Fincas Filiales Primarias individualizadas sin la aprobación de todos los Condóminos son: animales salvajes de cualquier tipo, caballos, burros, mulas, vacas, búfalos o cerdos grandes. **Dos)** No están autorizados bajo ningún concepto y en ninguna parte del Condominio, cualesquiera animales que por su comportamiento se consideren salvajes, nocivos o una amenaza para las personas. Será por cuenta y a discreción de la Junta Directiva determinar cuáles animales entran en esta categoría y cuáles no. **Tres)** Los Condóminos deberán mantener sus mascotas dentro de sus Fincas Filiales Primarias Individualizadas. No podrán deambular por otras Fincas Filiales Primarias Individualizadas o las áreas comunes, excepto

si salen con su respectivo dueño o cuidador y deberán salir con correa y/o de tal forma que permita que su acompañante humano los mantenga bajo control sin peligro o riesgo para los otros residentes y la propiedad. **Cuatro)** Cada Condómino o residente autorizado será responsable y tendrá la obligación de limpiar o recoger los desechos fecales que sus mascotas o las de sus invitados, huéspedes u otros, dejen en cualquier zona del Condominio. Se espera que a las áreas comunes sean mantenidas sin desechos fecales, que se aseguren que se desechen de forma adecuada y que no causen malos olores que perturben otras áreas o los residentes del Condominio. **Cinco)** Además, en cuanto a los animales, se deben seguir las reglas exhibidas en las áreas comunes. **Seis)** La violación a cualquiera de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir al Condómino o residente que corrija inmediatamente el comportamiento del animal, reparar los daños o limpiar. Si el animal o los animales continúan perturbando aquellos del Condominio, el Condómino, a través de la Administración, deberá sacar inmediatamente la mascota del Condominio. **ARTÍCULO QUINCE: DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS.** La recolección de basura será manejada de la forma más amigable posible con el ambiente para incluir reciclaje, abonos y manejo de desechos. a) A criterio de la Asamblea de Condóminos centros de reciclaje, estaciones de abono y vertederos podrán establecerse a lo largo del Condominio. b) La basura debe depositarse siempre en un recipiente o contenedor sanitariamente adecuado, en el área destinada para tal efecto. c) Los Condóminos deberán sacar la basura de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas según instrucciones de la Administración del Condominio. El horario de recolección de basura será indicado por la Administración oportunamente y será exhibido. d) Toda la basura y restos deben ser removidos periódicamente por la compañía y/o la persona, para esos efectos determinados por el Administrador, y no estará autorizada la acumulación. e) La basura de los edificios del Condominio deben de utilizar el sistema de recolección de basura provisto por el Administrador. Está prohibido para cualquier persona o corporación tirar o acumular basura sólida en los lugares que no están específicamente autorizados para esos fines, usar medios inadecuados de transporte o almacenar y proceder con el uso, tratamiento y sistemas de desecho si no están aprobados por el Administrador. f) Se motivará a que el abono de los residentes sea depositado en un área centralizada de abono del Condominio, que será identificada. **ARTÍCULO DIECISÉIS: DEL INCUMPLIMIENTO.** La violación de cualesquiera de las condiciones o regulaciones

adoptadas por la Asamblea de Condóminos, las Comisiones Auxiliares, la Junta Directiva, o las establecidas en el presente Reglamento, otorgará a la Junta Directiva, quien podrá delegar en el Administrador, las siguientes facultades: (a) Prevenir por escrito de la irregularidad al Condómino infractor con el fin de que la subsane o presente sus alegatos dentro de los siguientes cinco días hábiles. (b) En caso de que la irregularidad no sea subsanada y los alegatos no sean presentados en el plazo arriba indicado, la Junta Directiva podrá imponer una sanción o multa por el incumplimiento, o iniciar el procedimiento legal adecuado para resarcir los daños. La sanción o multa se establecerá de conformidad con lo dispuesto en la Ley aplicable, este Reglamento y/o la reglamentación complementaria en materia de sanciones. (c) Si la gravedad del asunto lo ameritara, con base en el artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el Condómino podrá ser desalojado del Condominio por una votación de dos terceras partes de la Asamblea de Condóminos. (d) En el caso de que el Condómino no cumpla con el mantenimiento de su Finca Filial Primaria Individualizada, de conformidad con los requerimientos expresamente indicados en este Reglamento, o cuando viole las regulaciones aquí indicadas, la Junta Directiva queda expresamente facultada para imponer y cobrar al Condómino infractor y en contra de la Finca Filial Primaria Individualizada correspondiente, la suma de dinero que resulte necesaria para restaurar la condición original de la Finca Filial Primaria Individualizada. La Junta Directiva podrá delegar en el Administrador las facultades que le permitan hacer respetar y cumplir las regulaciones y obligaciones que correspondan a cada Condómino, en relación con el Condominio y los demás Condóminos. Para tal efecto, el Administrador deberá cumplir el procedimiento establecido en este artículo, de acuerdo con el artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Si fuera necesario recurrir a la vía judicial con motivo de una o cualesquiera violaciones a las estipulaciones de este Reglamento, el Condómino deberá pagar todos los gastos en que incurra la Asamblea de Condóminos, la Junta Directiva y/o el Administrador, incluido pero no limitado a costas legales y procesales.

ARTÍCULO DIECISIETE: **DE LA RESOLUCIÓN DE DISPUTAS**. En caso de que surgiera una disputa entre dos o más Condóminos, o bien entre un Condómino y un inquilino, o entre dos o más inquilinos, deberán acudir a la Administración, la cual después de recibir los hechos y alegatos de ambas partes, resolverá la diferencia en un plazo no mayor a cinco días hábiles. Las medidas y disposiciones tomadas por la Administración serán obligatorias

para todos los propietarios o inquilinos. Lo acordado por la Asamblea de Condóminos obliga a todos los Condóminos, los inquilinos, la Junta Directiva, las Comisiones Auxiliares y la Administración. De conformidad con el artículo veintiséis de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, los Condóminos e inquilinos que consideren lesionados sus derechos, podrán plantear su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo de la Asamblea de Condóminos, y se sustanciará mediante el procedimiento sumario establecido en el Código Procesal Civil. **ARTÍCULO DIECIOCHO**: **DE LAS NOTIFICACIONES.** Cualquier notificación, solicitud, requerimiento, acuerdo, común acuerdo, demanda, aprobación u otro tipo de comunicación previsto por la Ley aplicable, este Reglamento, o de una parte a la otra, deberá hacerse a través de los siguientes medios: (i) por escrito y con constancia de entrega y recibido cuando sea enviado personalmente a la Junta Directiva o al Administrador. Cada Condómino deberá indicar al Administrador o Junta Directiva un lugar para recibir dichas notificaciones dentro de la República de Costa Rica; o (ii) por medios electrónicos, los cuales podrán incluir, sin estar limitados a, el envío vía correo electrónico, o a través de un enlace electrónico (link) a la intranet del Condominio, o del sitio de Internet de un tercero involucrado en la administración del Condominio. Esto implica que los Condóminos reconocen y consienten que cuando provean una dirección de correo electrónico al Administrador del Condominio, o que si el Condominio o el Administrador del Condominio implementa cualquier otro medio electrónico como los indicados anteriormente para efectos de notificaciones, el Condómino podría recibir cualesquiera comunicaciones enviadas a través de dichos medios. A los Condóminos se les entregará una copia en papel de cualquier documento/comunicación en el caso que falle el envío electrónico de dichos documentos/comunicaciones. Igualmente, los Condóminos deberán entregar al Administrador o a la Junta Directiva según cada caso, una copia en papel de cualquier documento/comunicación en el caso que falle el envío electrónico de dichos documentos/comunicaciones. Los Condóminos estarán igualmente obligados para informar sobre cualesquiera cambios o notificaciones de las direcciones señaladas (entendiéndose las direcciones electrónicas y/o físicas). En caso de modificación de la dirección prevista por los Condóminos o la Junta Directiva para recibir comunicaciones, el Administrador deberá actualizar los datos del Condómino y remitirle una notificación a la nueva dirección indicando que se ha actualizado su registro. En caso de que el Administrador cambie su

dirección, este deberá remitirle una notificación a todos los Condóminos con la nueva dirección. **CAPÍTULO DOS. DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS. ARTÍCULO UNO: DE LOS ÓRGANOS DEL CONDOMINIO.** Los órganos de gobierno y administración del Condominio están constituidos por (i) La Asamblea de Condóminos, (ii) La Junta Directiva, (iii) La Comisión de Construcción, (iv) La Comisión para la Sostenibilidad, (v) La Administración. **ARTÍCULO DOS: DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.** La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio y resolverá los asuntos de interés común sometidos a su conocimiento. La Junta Directiva constituye el segundo nivel de autoridad en el Condominio y es elegida por la Asamblea de Condóminos. La Asamblea de Condóminos debe nombrar a un Administrador que sea el responsable en un tercer nivel de autoridad para el Condominio. Además, estará la Comisión de Construcción y la Comisión para la Sostenibilidad, como Comisiones Auxiliares, para resolver los asuntos específicos que se le asignan en este Reglamento. **ARTÍCULO TRES: DE LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.** La Asamblea Ordinaria de Condóminos se celebrará una vez al año dentro de los tres meses siguientes al cierre del periodo fiscal. Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán cuando así lo soliciten el Administrador o los Condóminos que representen por lo menos un tercio del porcentaje del valor del Condominio, quienes se dirigirán al Administrador para que este realice la convocatoria dentro de los quince días hábiles siguientes a su solicitud. Las Asambleas se realizarán en el lugar indicado por el Administrador dentro del Condominio o en cualquier otro lugar indicado, ubicado en el mismo distrito que el Condominio. Esta disposición podrá variarse por mayoría de votos de la Asamblea de Condóminos. **ARTÍCULO CUATRO: DE LA CONVOCATORIA**. El Administrador es el encargado de convocar a los Condóminos a las Asambleas. La convocatoria deberá hacerse con al menos quince días hábiles de anticipación a la fecha propuesta para la asamblea y deberá indicar la agenda que se tratará y el día, hora y lugar de la reunión. Se hará mediante los mismos medios de notificación indicados anteriormente en el Capítulo Uno, Artículo Dieciocho, y se enviará a las direcciones (entendiéndose las direcciones electrónicas y/o físicas) que cada Condómino tenga registrada en la Administración del Condominio. Los Condóminos están obligados a proveer al Administrador su respectiva información de contacto y mantenerla vigente. Asimismo, el Administrador tendrá la opción de adicionalmente publicar la convocatoria en

un periódico de circulación nacional. En los casos en donde hay más de un propietario, es entendido que los propietarios y su voto será contado como un solo voto y la Finca Filial Primaria Individualizada como una sola entidad. **ARTÍCULO CINCO: DEL QUORUM.** La Asamblea de Condóminos es la máxima autoridad del Condominio y sus decisiones son de acatamiento obligatorio para todos los Condóminos, inquilinos, ocupantes, o poseedores de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas o áreas del Condominio. La Asamblea de Condóminos está compuesta por todos los Condóminos, ya sea personas físicas o entidades legales que tengan el título de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas. El quórum para la Asamblea de Condóminos en primera convocatoria lo formarán los votos que representen no menos de dos tercios del valor del Condominio. En segunda convocatoria el quórum se alcanzará con cualquier número de Condóminos. Para efectos del quórum se tomarán en cuenta los Condóminos presentes y aquellos representados por un apoderado, incluyendo apoderados especiales con carta poder. Si en la hora señalada en la primera convocatoria no se reuniere el quórum fijado, se considerará como convocada una segunda asamblea treinta minutos después del señalamiento de la primera convocatoria; y esta sesionará válidamente con el número de Condóminos que se encuentren presentes en esa segunda convocatoria. En toda convocatoria que se efectúe se señalará expresamente la posibilidad de esa segunda convocatoria. Se prescindirá de la convocatoria previa cuando estando reunida la totalidad de los Condóminos, acuerden celebrar Asamblea y se conformen expresamente con que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acto respectivo. En caso de que no concurriera ninguno de los Condóminos a la segunda convocatoria de la Asamblea Ordinaria, el Administrador dejará constancia en el Libro de Actas, transcribirá el Orden del Día, y se tendrá por aprobado el Presupuesto de Gastos Comunes. Sólo podrán votar quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas del Condominio. **ARTÍCULO SEIS: DE LAS ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.** Son atribuciones de la Asamblea de Condóminos: a) Nombrar, remover o volver a nombrar los miembros de la Junta Directiva y otorgarles cualquiera o todos los poderes adicionales conferidos el presente Reglamento. b) Conocer del informe anual del Administrador, aprobado por la Junta Directiva relativo al año anterior, aprobándolo o denegándolo. c) Aprobar o desaprobar, en su caso, el presupuesto de Gastos Comunes que presente el Administrador para el año venidero y las cuotas que sobre dichos gastos corresponden a cada Finca Filial Primaria

Individualizada. d) Autorizar las reparaciones o mejoras que se hicieren en las áreas comunes del Condominio. e) Resolver los conflictos entre Condóminos y/o inquilinos, y entre los Condóminos o sus inquilinos con la Administración y/o Comisiones Auxiliares. f) Resolver en última instancia sobre las decisiones o resoluciones que tomen las Comisiones Auxiliares y la Administración según lo establecido en el presente Reglamento. g) Delegar sus atribuciones, en tanto no contraríe la Ley aplicable y el presente Reglamento, y constituir comisiones auxiliares para hacer más operativa y eficiente la toma de decisiones y garantizar una mejor fiscalización del Condominio. h) Autorizar las reparaciones o mejoras que fueran necesarias. i) Aumentar los intereses moratorios que se establezcan en el presente Reglamento en caso de ser así necesario. j) Los demás que le competen al tenor de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **ARTÍCULO SIETE: DE LAS FORMALIDADES DE LAS ASAMBLEAS**. Las Asambleas serán presididas por un presidente ad-hoc y un secretario ad-hoc, designados por los Condóminos para cada Asamblea, que podrán corresponder al Presidente y Secretario de la Junta Directiva. Los acuerdos de la Asamblea de Condóminos se consignarán en un Libro de Actas. El acta de cada Asamblea de Condóminos, deberá contener al menos: a-) fecha, hora y lugar de celebración, b-) auto de la convocatoria o el porcentaje de Condóminos que la ley aplicable autoriza, c-) su carácter ordinario y extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria, d-) manifestación sobre la conformación de quórum, e-) el orden del día de la reunión, f-) acuerdos adoptados y resultados de la votación, g-) cierre del acta con las firmas del Presidente y Secretario. Asimismo, el Administrador debe llevar un registro de lo que constituye y respalda la verificación del quorum de la Asamblea. Los Condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas mediante mandatarios, para lo que será suficiente la presentación de una carta-poder que reúna las formalidades de ley. Los poderes enviados por correo electrónico serán considerados válidos si el poder original es entregado al Secretario de la Asamblea antes de la respectiva Asamblea. En caso de existir co-propiedad en alguna de las fincas finales individualizadas, los co-propietarios deberán designar un solo representante. **ARTÍCULO OCHO: DE LAS VOTACIONES**. Cada Condómino tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su Finca Filial Primaria Individualizada represente en el valor total del Condominio. **Votación Requerida**. **a) Se requiere el voto unánime de todos los Condóminos o el voto mínimo**

que para tales propósitos sea establecido en su momento por la ley aplicable – el que sea menor de estos dos será el que se aplique, para: (i) modificar el destino general del Condominio; or (ii) variar las cláusulas de la escritura constitutiva o de este Reglamento **b) El voto unánime de todos los Condóminos para:** i) variar el área proporcional de las fincas filiales, en relación con el área total del Condominio o el área de los bienes comunes; ii) renunciar al Régimen de Propiedad en Condominio; siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes; iii) gravar o enajenar el condominio en su totalidad; iv) cualquier otro acuerdo que requiera la total conformidad de los Condóminos, conforme a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio o este Reglamento; **c) se requiere al menos la votación de dos terceras partes del total del valor del Condominio para:** i)Nombrar y remover al Administrador; ii) adquirir nuevos bienes comunes que no estén contemplados en el presupuesto aprobado y que excedan un valor de diez mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse; iii) autorizar el arrendamiento de las cosas comunes; iv) aprobar la reconstrucción parcial o total del Condominio; v) construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe esos trabajos, en los casos anteriores cuando un solo 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. **d) Se requiere mayoría simple de votos de la totalidad del valor del Condominio para:** i) realizar mejoras necesarias, ii) nombrar y remover a la Junta Directiva, así como definir el número de sus miembros y ii) resolver cualquier otro asunto incluido en la agenda. Las resoluciones de la Asamblea serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se toman aún para los ausentes o disidentes, a quienes el Administrador deberá comunicarles por escrito todos los acuerdos tomados. **ARTÍCULO NUEVE: DE LAS OBLIGACIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA:** La Junta Directiva consistirá de un mínimo de tres miembros y un máximo de siete miembros, siempre manteniendo un número impar, quienes podrán ser o no Condóminos y dicho número de miembros lo definirá la Asamblea de Condóminos. La Junta Directiva estará compuesta por un Presidente, un Tesorero y un Secretario, como mínimo, con otros cargos definidos según sea necesario a criterio de la Asamblea de Condóminos. La Junta Directiva deberá ser nombrada anualmente por la Asamblea de

Condóminos como parte de la Asamblea Ordinaria. La Junta Directiva no podrá recibir una remuneración anual por el desempeño de sus funciones. La Junta Directiva debe reunirse ordinariamente cada tres meses en el lugar, hora y día que ésta determine. En sesión extraordinaria cuando sea necesario y sea convocada por el Presidente o al menos dos miembros de la Junta Directiva, para lo cual también se determinará el lugar, hora y día, con la limitación de que las sesiones extraordinarias no pueden llevarse a cabo antes de ocho días calendario de haberse notificado a los miembros de la Junta Directiva de la celebración de la sesión extraordinaria, salvo en casos de emergencia justificada, o en casos en que estando presentes la totalidad de los miembros de la Junta Directiva, así lo dispongan y dejen constancia expresa en el acta de Junta Directiva de dicha decisión unánime de sesionar y de prescindir de la correspondiente convocatoria para tales efectos. Los acuerdos de Junta Directiva se tomarán por mayoría simple de los votos presentes. De cada sesión se levantará un acta que contendrá el lugar y la fecha de la asamblea, nombres de los asistentes, detalles de lo acordado y cómputo de votos. Cualquiera de sus miembros puede exigir que se haga constar en el acta su voto salvado y las razones del mismo. Las actas deberán estar firmadas por los miembros presentes. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de tres miembros. Si no hubiera quorum, la Junta Directiva podrá sesionar válidamente en una segunda convocatoria veinticuatro horas después de la señalada para la primera convocatoria. Las facultades de la Junta Directiva son las siguientes: a) Supervisar al Administrador en nombre de la Asamblea de Condóminos. b) Proveer apoyo consultivo al Administrador y emitirá regulaciones suplementarias del Condominio. c) Nombrar a un miembro ínterin en caso de una vacante durante el período. d) Resolver los conflictos entre Condóminos y/o arrendatarios, y entre Condóminos o arrendatarios y el Administrador. e) Resolver decisiones y resoluciones tomadas por el Administrador bajo las disposiciones de este Reglamento. f) Delegar sus facultades, sin contravenir el Reglamento, y asegurarse que el Administrador sea más operacional y eficiente en su toma de decisiones y asegurar el mejor control del Condominio. g) Establecer comités internos según se considere necesario para la adecuada administración y operación del Condominio. h) Otorgar las facultades a los diferentes comités. i) Establecer regulaciones y estándares relativas al uso de la propiedad y áreas comunes, y establecer penalidades para el incumplimiento de dichas reglas, decidir sobre los temas que se someten

a su consideración que por ley o por el presente Reglamento no corresponde a la Asamblea de Condóminos resolver, y decidir sobre todas las materias generales de interés del Condominio, acordando las medidas necesarias y apropiadas para el mejor aprovechamiento del Condominio y sus servicios. k) Fungir como órgano tramitador del procedimiento sancionatorio y emitir en cada caso su recomendación al Administrador y a la Asamblea de Condóminos. Podrá ser removido como miembro de la Junta Directiva: a) El que incumpla con sus obligaciones. b) El que incurra en responsabilidad por actos ilegales. c) El que se ausente, sin causa justificada, a más de dos reuniones de la Junta Directiva al año. d) El que con su actuar lesione o esté en contra de los intereses propios del Condominio. El dejar de ser miembro de la Junta Directiva por cualquier causa, no eximirá a las personas que hubiesen ocupado algún cargo en ella, de las responsabilidades legales en que puedan haber incurrido durante su gestión. **ARTÍCULO DIEZ: DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN.** Corresponderá a la Comisión de Construcción el conocimiento de temas de construcción y resolución de todos los aspectos relativos a urbanismo, ingeniería, arquitectónicos, y de construcción del Condominio, así como la elaboración y/o modificación en caso de ser necesario, del Manual de Construcción, Acabados y Otros. La Comisión de Construcción podrá ejercer, para el desempeño de sus funciones los medios legales que la legislación aplicable, el presente Reglamento y la reglamentación complementaria le permita. La construcción de cualquier obra que sea realizada en violación del presente Reglamento y/o la legislación común, no acarreará ningún tipo de responsabilidad para dicha Comisión o sus miembros. Dicha comisión estará compuesta por un máximo de cinco miembros y un mínimo de tres miembros designados por la Junta Directiva **por un periodo de un año**, quienes podrán ser o no condóminos y podrán, si es aprobado por la Asamblea de Condóminos, recibir una remuneración anual por el desempeño de sus funciones. La Comisión se deberá reunir ordinariamente cada seis meses si hay asuntos por conocer y extraordinariamente cuando sea convocada por cualquiera de sus miembros mediante circular con al menos ocho días hábiles de anticipación. La Comisión llevará un libro en el que se asentarán las actas de sus reuniones, con indicación del lugar y fecha de la sesión, nombre de los asistentes, detalle de lo acordado y cómputo de votos. Cualquiera de sus miembros puede exigir que se haga constar en el acta su voto salvado y las razones del mismo. El acta deberá ser firmada por los miembros presentes. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la

convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de tres miembros. Corresponderá a la Comisión de Construcción: a-) emitir las pautas, recomendaciones y directrices sobre construcciones y mejoras que sean en beneficio de todos los Condóminos, b-) emitir y modificar la reglamentación complementaria que regule las características arquitectónicas, estructurales, de diseño, colores y estándares de calidad de las construcciones o mejoras que deseen realizar los Condóminos en las Fincas Filiales Primarias Individualizadas, c-) administrar y preparar las regulaciones sobre los requerimientos dentro de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas, como fachadas de los edificios y retiros requeridos, d-) administrar una lista de los sistemas de tratamiento de residuos aprobados, aprobación de los mismos con la presentación del diseño de las casas, e-) emitir y modificar la reglamentación complementaria que regule el tránsito de vehículos, f-) emitir criterios sobre las propuestas de modificación de edificaciones y construcción de obras adicionales, g-) revisar que los planos, el diseño y la construcción de las edificaciones o cualquier otra estructura que se realicen en las Fincas Filiales Primarias Individualizadas, siempre que se ajusten en todo al presente Reglamento y/o la respectiva reglamentación complementaria en materia de construcción que será responsabilidad de los Condóminos; para tales propósitos, la Comisión de Construcción deberá emitir una resolución en un plazo no mayor a treinta días hábiles a partir de la recepción ante dicha Comisión de la documentación completa a ser sometida a aprobación, para que dicha Comisión decida en cuanto a su aprobación o denegación, si no se comunica una decisión dentro del plazo indicado, se considerará que la aprobación no ha sido otorgada, h-) previo a cualquier proceso de construcción, revisar los planos respectivos y dar el visto bueno a los mismos; para tales propósitos, la Comisión de Construcción deberá emitir una resolución en un plazo no mayor a treinta días hábiles a partir de la recepción ante dicha Comisión de la documentación completa a ser sometida a su aprobación, para que dicha Comisión decida en cuanto a su aprobación o denegación; si no se comunica una decisión dentro del plazo indicado, se considerará que la aprobación no ha sido otorgada, i-) aprobar o desaprobar cualquier alteración controlada en los requerimiento emitidos; para tales propósitos, la Comisión de Construcción deberá emitir una resolución en un plazo no mayor a treinta días hábiles a partir de la recepción ante dicha Comisión de la documentación completa a ser sometida a su aprobación, para que dicha Comisión decida en cuanto a su aprobación o denegación; si no se comunica una decisión dentro del plazo indicado, se

considerará que la aprobación no ha sido otorgada, j-) denunciar y emprender, por medio del Administrador, las acciones legales administrativas y judiciales que correspondan contra de los Condóminos que irrespeten dichas disposiciones, k-) cualquier otra función que la Asamblea de Condóminos le encomiende o que se establezca en el presente Reglamento. **ARTÍCULO ONCE: DE LA COMISIÓN PARA LA SOSTENIBILIDAD:** La Comisión deberá brindar "conciencia ambiental y prácticas sostenibles de construcción" y le corresponderá la resolución de todos los aspectos relativos a los jardines, huertas y demás aspectos, políticas o estructuras de naturaleza o uso agrícola en el Condominio. Podrá ejercer, para el desempeño de sus funciones o para hacer coercitivas sus decisiones de aprobación o desaprobación, los medios legales que la legislación aplicable, el presente Reglamento y la reglamentación complementaria le permita. La construcción, adaptación o complementación de cualquier jardín, huerta, obra o estructura que sea realizada en violación del presente Reglamento, de la reglamentación complementaria vigente que para dicho efecto establezca el Comisión para la Sostenibilidad, y/o la legislación común, no acarreará ningún tipo de responsabilidad para dicha Comisión o sus miembros. Dicha comisión estará compuesta por un número impar de miembros, siendo al menos de tres miembros y un máximo de hasta siete miembros, siempre manteniendo un número impar, y designados por la Junta Directiva por un periodo de un año, quienes podrán ser o no condóminos, pero en cualquier caso la Comisión para la Sostenibilidad siempre estará compuesta por una mayoría de miembros condóminos, y deberán contar con facultades y experiencia suficiente como parte de su aporte a las labores del Comisión para la Sostenibilidad o bien a la comunidad de la región. Los miembros de la Comisión para la Sostenibilidad podrán recibir una remuneración anual por el desempeño de sus funciones, si es aprobada por la Asamblea de Condóminos. La Comisión para la Sostenibilidad se deberá reunir ordinariamente cada seis meses si hay asuntos por conocer y extraordinariamente cuando sea convocada por cualquiera de sus miembros mediante circular o medio electrónico con al menos ocho días hábiles de anticipación. La Comisión llevará un libro en el que se asentarán las actas de sus reuniones, con indicación del lugar y fecha de la sesión, nombre de los asistentes, detalle de lo acordado y cómputo de votos. Cualquier de sus miembros puede exigir que se haga constar en el acta su voto salvado y las razones del mismo. El acta deberá ser firmada por los miembros presentes. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria respectiva, se

requerirá un quórum mínimo de tres miembros. Corresponderá a la Comisión para la Sostenibilidad: a-) emitir las pautas, recomendaciones estéticas y técnicas, y directrices sobre las obras o estructuras de jardinería, huertos o de naturaleza agrícola en las áreas comunes y en las fincas filiales individualizadas que componen el Condominio; b-) emitir y modificar la reglamentación complementaria que regule la distribución, porcentaje de cobertura y localización de jardines, huertas y paisajes en el Condominio y en las fincas filiales individualizadas que componen el Condominio, así como las características agrícolas, de especies vegetales, estructurales, de diseño, colores y tipos de plantas, y demás aspectos relacionados con los jardines y huertas que deseen realizar los Condóminos en las Fincas Filiales Primarias Individualizadas, de índole técnico o no, que regule la operación, instalación, uso y mantenimiento de los jardines y huertas, c-) inspeccionar, dirigir, supervisar y controlar las obras de naturaleza agrícola que se lleven a cabo en el Condominio; d-) emitir criterios sobre las propuestas de modificación de obras de jardinería o jardines adicionales que deseen realizar los Condóminos en las Fincas Filiales Primarias Individualizadas, e-) revisar que el diseño y la creación de obras de jardines, huertas o cualquier otra estructura de naturaleza agrícola que se realicen en las Fincas Filiales Primarias Individualizadas, se ajusten en todo al presente Reglamento y/o la respectiva reglamentación complementaria en esta materia, f-) denunciar y emprender, por medio del Administrador, las acciones legales administrativas y judiciales que correspondan contra de los Condóminos que irrespeten dichas disposiciones, g-) regular y definir el acceso idóneo al Condominio y a las Fincas Filiales Primarias Individualizadas para efectos de dar mantenimiento a los jardines y/o huertas en cada Finca Filial Primaria Individualizada, establecer drenajes, y proveer o dar mantenimiento de servicios de índole no gubernamental tales como pero sin estar limitado a, servicios para la generación, aprovechamiento y uso de la energía solar. Asimismo, la Comisión para la Sostenibilidad estará encargada de escoger y definir la empresa o empresas encargada de brindar dichos servicios y demás servicios relacionados, h-) cualquier otra función que la Asamblea le encomiende o que se establezca en el presente Reglamento. **ARTÍCULO DOCE: DEL ADMINISTRADOR**. El Administrador podrá ser una persona física o jurídica, propietario o no, **quien tendrá con respecto de las áreas comunes y al Condominio la representación judicial y extrajudicial con las facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de conformidad con el Artículo mil**

doscientos cincuenta y tres del Código Civil. El Administrador podrá sustituir sus poderes en todo o en parte, revocarlos y conferir otros de nuevo, conservando siempre su mandato. La Asamblea de Condóminos podrá en cualquier momento limitar o ampliar las facultades del Administrador siempre dentro de las limitaciones de actuación de dicha asamblea así como de los requerimientos que se establecen en el Artículo veintisiete de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. El Administrador será nombrado por la Asamblea de Condóminos mediante el voto que represente al menos dos terceras partes del total del valor del Condominio. La designación del Administrador es por el plazo de tres años, El Administrador tiene bajo su responsabilidad la administración del Condominio, las disposiciones incluidas en este Reglamento, y podrá ser removido de su cargo por una votación igual a la de su nombramiento. El Administrador recibirá una remuneración mensual por actuar como tal. El monto será propuesto por la Asamblea de Condóminos y aprobada anualmente por la Asamblea Ordinaria de Condóminos, como parte de la aprobación del presupuesto del Condominio. La remuneración se fijará en función de los servicios que los Condóminos deseen de parte del Administrador, según se hagan constar en el contrato de servicios correspondiente. **ARTÍCULO TRECE: DE LAS ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR**. El Administrador es el representante legal del Condominio y tendrá facultades suficientes para representarlo en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que se susciten en relación con el Condominio. Son atribuciones del Administrador, además de las que consagra este Reglamento, las siguientes: a) la atención, cuidado y vigilancia de las áreas comunes, b) la atención y operación de las instalaciones y servicios generales, c) todos los actos de administración y conservación de las áreas comunes y de uso general, d) supervisar el contrato con el proveedor seleccionado para darle mantenimiento a las áreas comunes del Condominio, así como sus jardines, huertas, áreas reforestadas, incluidas las políticas de distribución de producción, e) coordinar y administrar el uso de áreas comunes para eventos públicos, incluyendo el arrendamiento de áreas comunes, f) rendir un informe anual sobre la administración del Condominio y sus resultados ante la Asamblea Ordinaria de Condóminos, g) presentar a la a la Junta Directiva para su aprobación de previo a la presentación a la Asamblea Ordinaria de Condóminos, el proyecto de presupuesto anual de la Administración y los estados financieros correspondientes a los resultados de su gestión, para que finalmente sean aprobados por la Asamblea de Condóminos, h) dirimir los

conflictos que se susciten entre los Condóminos en relación con el uso de los áreas comunes del Condominio, i) la recaudación de las Cuotas Ordinarias y Extraordinarias de mantenimiento y del Fondo de Reserva creado en este acto, j) fiscalizar que no se afecte de ninguna forma la tranquilidad y el orden en el Condominio, k) adoptar las medidas pertinentes contra las perturbaciones del orden y conforme a las disposiciones aplicables de la ley y este Reglamento, l) expedir recibos de las cuotas canceladas y certificaciones de las sumas que los condóminos adeuden por concepto de pago de las cuotas que les corresponde satisfacer, m) adoptar las medidas necesarias para regular el tránsito de vehículos y procedimientos de carga y descarga dentro del Condominio, n) custodiar bajo su responsabilidad, los libros legales que debidamente legalizados lleva el Condominio y actualizarlos para su consulta; además de chequeras de cuentas corrientes, tarjetas de crédito, y en general cualesquiera documentos que ameriten ser custodiados por la Administración, o) velar por el cumplimiento de todos los Condóminos, arrendatarios y ocupantes bajo cualquier título de todas las disposiciones del presente Reglamento, p) desempeñar toda gestión que le encomiende la Asamblea de Condóminos, la Junta Directiva y/o las Comisiones Auxiliares, q) definir la ubicación de las áreas que serán usadas como parqueo para uso exclusivo del Condominio, r) abrir cuentas bancarias y de administración en nombre del Condominio, para esos efectos puede firmar, ordenar cheques, tarjetas y autorizar a otros para utilizar las cuentas en cualquier institución financiera con oficinas abiertas en el país, s) llevar el control del consumo de electricidad del Condominio para verificar la implementación de las políticas ambientales, t) cualquier otra obligación que le imponga la Ley aplicable, este Reglamento o la Asamblea de Condóminos o la Junta Directiva, u) expedir y modificar las regulaciones adicionales en penalidades, v) expedir y modificar las regulaciones adicionales del uso y mantenimiento de las áreas comunes, w) asistir en decisiones administrativas y proveer retroalimentación sobre contratos y acuerdos que se hayan firmado para el mantenimiento del Condominio, x) proponer a la Junta Directiva la suma que debe contribuirse al Fondo de Reserva y el proceso para administrarlo. **ARTÍCULO CATORCE: DEL REGISTRO DE CONDÓMINOS**. El Administrador deberá elaborar un registro, que puede ser electrónico, de los Condóminos. Dicho registro deberá llevarse en orden alfabético, con indicación de la dirección y el número de votos a que tiene derecho cada Condómino. Dicho registro podrá ser consultado por los Condóminos

en cualquier momento. Toda consulta se deberá llevar a cabo en horas hábiles, en la oficina del Administrador. Una copia actualizada del registro deberá estar presente en todas las Asambleas de Condóminos, y podrá ser revisada por cualquier Condómino durante la reunión. Dicho registro, o un duplicado del mismo, será prueba prima facie de quiénes son los Condóminos, con derecho a revisarla y a votar en las asambleas. El incumplimiento de este requisito no afectará la validez de cualquier acuerdo que se tome en las asambleas. **ARTÍCULO QUINCE: DEL MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DE LAS CUOTAS.** El Administrador recaudará las cuotas de los Condóminos y manejará los fondos provenientes de ellos de conformidad con el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos. Tales fondos y cualesquiera otros que maneje el Administrador deberá depositarlos en una cuenta corriente de un banco estatal o privado a nombre del Condominio o administrarlos en la forma que la Junta Directiva y/o la Asamblea de Condóminos estime conveniente para los intereses del Condominio. **ARTÍCULO DIECISÉIS: DEL PRESUPUESTO**: El presupuesto a que hace referencia este Reglamento deberá estar a disposición de los Condóminos en copia física o electrónica, al menos con quince días de anticipación a la fecha de la Asamblea de Condóminos que lo conocerá. Al preparar el presupuesto anual del Condominio se deberá incluir y fijar la remuneración que deberá recibir el Administrador por el cumplimiento de su gestión. Dicho presupuesto anual deberá incluir los ingresos y egresos, debiendo asignar a los Condóminos su contribución en igual proporción, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del Reglamento de Condominio. **ARTÍCULO DIECISIETE: DEL MANTENIMIENTO DE LAS FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS:** Los Condóminos están obligados a realizar los trabajos de mantenimiento en sus respectivas Fincas Filiales Primarias Individualizadas. El mantenimiento y la reparación que sean necesarios en las áreas comunes, incluyendo los jardines, huertas y áreas verdes del Condominio son responsabilidad de la Asamblea de Condóminos. Los Condóminos estarán obligados a permitir el paso a aquellas personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar dichas obras, designados por la Comisión para la Sostenibilidad y de total conformidad con las disposiciones y reglamentaciones complementarias al respecto emitidas en ese sentido. El Administrador y la Comisión para la Sostenibilidad estarán obligados a tomar las medidas que resulten necesarias, a efectos de procurar la menor molestia, daño o alteración del orden en el Condominio y de la

conformación de los jardines, huertas y áreas verdes en el Condominio. **ARTÍCULO DIECIOCHO: DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DE LOS CONDÓMINOS:** Cada Condómino deberá responder de manera solidaria frente al Condominio, por los daños y perjuicios causados a la Propiedad en Condominio por sus empleados, dependientes, visitantes, por las personas a quien hubiera traspasado por cualquier título el uso y disfrute de la Finca Filial Primaria Individualizada e invitados. En caso de que el Condómino responsable no asuma su obligación frente al Condominio, facultará por ese solo hecho al Administrador para que realice los actos, o tome las medidas que resulten indispensables para que dicho Condómino proceda a reparar o reconstruir por su cuenta y riesgo los daños causados por las personas supra indicadas. En caso de persistir la negativa del Condómino de efectuar las reparaciones o reconstrucciones relacionadas, el Administrador podrá proceder de conformidad con los procedimientos de cobro expresamente señalados en la Ley aplicable y en el presente Reglamento. **CAPÍTULO TRES. OTRAS REGULACIONES. ARTÍCULO UNO: DE LA INDIVISIBILIDAD**: Si alguna parte de este Reglamento resultare inválida o ilegal, la legalidad y validez del resto del Reglamento, y el resto de los artículos no se verán afectados o limitados por dicha omisión. **ARTÍCULO DOS: DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN SUPLETORIA**. Los temas no previstos de manera expresa en este Reglamento se regirán por las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus reformas, y cualquier aspecto no contemplado en la Ley aplicable se regirá por lo que al efecto disponga la Asamblea de Condóminos. **ARTÍCULO TRES: DE LA VENTA DE LAS FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS:** En caso de que un Condómino acuerde vender, arrendar, ceder o donar su propiedad deberá comunicarlo por escrito al Administrador. De igual forma deberá proceder el arrendatario en caso de subarriendo, en caso de que dicho subarriendo le haya sido autorizado por el Condómino. Cualquier Condómino, arrendatario, subarrendatario o poseedor bajo cualquier título deberá aceptar las obligaciones que expresamente le imponen a su cargo este Reglamento y la Ley aplicable. **ARTÍCULO CUATRO: DE LA REUNIÓN, SEGREGACIÓN, DIVISIÓN Y AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMO FINCAS MATRICES DE LAS FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS:** Se permitirá la reunión, división o segregación de las fincas filiales primarias individualizadas, y la afectación de estas al régimen de propiedad

en condominio como fincas matrices de un nuevo condominio, en el tanto dichas fincas filiales cumplan con los requisitos de ley y las disposiciones reglamentarias. Para tales efectos, será necesario la aprobación, por mayoría simple, de la Asamblea de Condóminos de la reunión, división, segregación o afectación al régimen de propiedad en condominio como fincas matrices de las fincas filiales primarias individualizadas, así como la posterior aprobación de la Comisión de Construcción para confirmar que no haya ningún inconveniente y/o incumplimiento a las disposiciones del presente reglamento o cualquier otra legislación aplicable con la reunión, división, segregación o afectación al régimen de propiedad en condominio como fincas matrices de fincas filiales primarias individualizadas que se pretenda hacer, así como que la misma cumpla con las áreas mínimas y el frente a salida pública o al área común, tal y como se disponga en el Manual de Construcción, Acabados y Otros en caso de que exista uno vigente se permitirá la afectación de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas al régimen de propiedad en condominio como fincas matrices de un nuevo condominio, en el tanto dichas fincas filiales reúnan todos los requisitos legales y reglamentarios para tales efectos. **HASTA AQUÍ EL REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION.**