



CONDOMINIO JARDÍN REAL

Reglamento Interno

ZENTRAL REAL ESTATE PARTNERS

Administrador

TABLA DE CONTENIDO

DE LOS REGLAMENTOS DEL CONDOMINIO	5
CAPITULO I. REGLAMENTO DEL CONDOMINIO.....	5
ARTICULO UNO. DE LA CONFORMACION DEL CONDOMINIO.....	5
ARTICULO DOS. DE LOS CONDÓMINOS	5
ARTÍCULO TRES: DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE LAS FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS.....	6
ARTÍCULO CUATRO: DE LAS ÁREAS COMUNES.....	6
ARTÍCULO CINCO: DEL MANTENIMIENTO EN LAS ÁREAS COMUNES Y DEL PAGO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO	6
ARTÍCULO SEIS: DEL USO DE LAS ÁREAS COMUNES.	7
ARTÍCULO SIETE: DE LOS GASTOS COMUNES.	8
ARTÍCULO OCHO: DEL FONDO DE RESERVA	9
ARTÍCULO NUEVE: DE LOS SEGUROS.....	10
ARTÍCULO DIEZ: DE LA RECONSTRUCCIÓN O REPARACIÓN POR DAÑOS.....	10
ARTÍCULO ONCE: DEL ARRENDAMIENTO.	10
ARTÍCULO DOCE: DE LAS OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS.	11
Uno) Usos de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas.	11
Dos) Obstrucciones.	11
Tres) Mantenimiento de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas.	11
Cuatro) Señales, ventanas y otros.	12
Cinco) Disturbios.	12
Seis) Reglas y regulaciones.	12
Siete) Estructuras temporales.	12
Ocho) Uso de viviendas multifamiliares.	13
Nueve) Reparaciones de los Servicios Públicos.	13
Diez) Materiales Peligrosos	13
Once) Terceras partes:	13
Doce) Construcción de Estructuras.....	13
Trece) Reglas de Transito	14

Catorce) Otras regulaciones:	14
ARTÍCULO TRECE: DE LAS MASCOTAS.	14
ARTÍCULO CATORCE: DE LA COMPAÑIA DE SERVICIOS DE SEGURIDAD.....	15
ARTÍCULO QUINCE: DE LOS JARDINES Y ÁREAS VERDES.....	15
ARTÍCULO DIECISÉIS: DE LOS BASUREROS Y RECOLECCIÓN DE DESECHOS.....	16
ARTÍCULO DIECISIETE: DEL INCUMPLIMIENTO	16
ARTÍCULO DIECIOCHO: DE LA RESOLUCIÓN DE DISPUTAS.....	17
ARTÍCULO DIECINUEVE: DE LAS NOTIFICACIONES.....	17
CAPÍTULO DOS. DEL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN.	19
ARTÍCULO UNO: DE LOS ÓRGANOS DEL CONDOMINIO.....	19
ARTÍCULO DOS: DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.	19
ARTÍCULO TRES: DE LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS	19
ARTÍCULO CUATRO: DE LA CONVOCATORIA.	19
ARTÍCULO CINCO: DEL QUORUM	19
ARTÍCULO SEIS: DE LAS ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.	20
ARTÍCULO SIETE: DE LAS FORMALIDADES DE LAS ASAMBLEAS	20
ARTÍCULO OCHO: DE LAS VOTACIONES.....	21
ARTÍCULO NUEVE: DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN	22
ARTÍCULO DIEZ: DE LAS FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN	22
ARTÍCULO ONCE: DE LA COMISIÓN ADMINISTRATIVA	23
ARTÍCULO DOCE: DE LAS FUNCIONES DE LA COMISIÓN ADMINISTRATIVA.....	24
ARTÍCULO TRECE: DEL ADMINISTRADOR.....	24
ARTÍCULO CATORCE: DE LA REMUNERACIÓN PARA EL ADMINISTRADOR.....	24
ARTÍCULO QUINCE: DE LAS ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.	24
ARTÍCULO DIECISÉIS: DEL REGISTRO DE CONDÓMINOS	26
ARTÍCULO DIECISIETE: DEL MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DE LAS CUOTAS	26
ARTÍCULO DIECIOCHO: DEL PRESUPUESTO	26
ARTÍCULO DIECINUEVE: DEL MANTENIMIENTO DE LAS FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS.....	26
ARTÍCULO VEINTE: DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DE LOS CONDÓMINOS:	26
CAPÍTULO III-OTRAS REGULACIONES	28
ARTÍCULO UNO: DE LA APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y	

DE ADMINISTRACIÓN	28
ARTÍCULO DOS: DE LA INDIVISIBILIDAD.....	28
ARTICULO TRES: DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN SUPLENTORIA.....	28
ARTÍCULO CINCO: DE LA VENTA DE LAS FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS.....	28
ARTÍCULO SEIS: DE LA REUNION, SEGREGACION O DIVISION DE LAS FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS Y SU AFECTACION AL REGIMEN DE CONDOMINIO.....	28
ARTICULO SIETE FACULTADES ESPECIALES DURANTE LA CONSTRUCCION APLICABLES AL DESARROLLADOR DEL CONDOMINIO-GVP JADE SRL.....	29
NOVENO: APROBACION DEL CONDOMINIO SUS REGLAMENTOS, ADMINISTRADOR, COMITÉ DE CONSTRUCCION Y OTORGAMIENTOS DE PODERE.....	29

DE LOS REGLAMENTOS DEL CONDOMINIO

Se incluye a continuación los reglamentos internos que regirán la finca matriz y las fincas filiales de la totalidad del Condominio denominado CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL JARDIN REAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INVIDIVIDUALIZADAS: Se divide en tres secciones o capítulos, los cuales son

- I- Capítulo uno. Reglamento del Condominio
- II- Capítulo dos. Reglamento y amonestación
- III- Capítulo tres. Otras regulaciones.

CAPITULO I. REGLAMENTO DEL CONDOMINIO

ARTICULO UNO. DE LA CONFORMACION DEL CONDOMINIO.

El Condominio está formado por áreas privadas y áreas comunes. Las áreas privadas se componen de CIENTO SETENTA Y OCHO FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS que forman el Condominio y cuya descripción corresponde a la contenida en la presente escritura del Condominio y a los planos que forman el Condominio. y cuya descripción corresponde a la contenida en la presente escritura constitutiva del Condominio y a los planos depositados ante el Registro Público del Catastro Nacional. Las áreas comunes son las designadas como tal en el artículo cuatro del reglamento.

ARTICULO DOS. DE LOS CONDÓMINOS

Es condómino el propietario o propietarios individual o colectivamente de una Finca Filial Primaria individualizada dentro del Condominio, 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 a su condición con la respectiva escritura pública de traspaso o certificación registral. En caso de que el Condominio es una persona jurídica. Adicionalmente se requerirá una personería jurídica (registral o notarial) para acreditarlos respectivos representantes legales. Además se deberá presentar copia del documento de identificación del condómino o del representante legal. Cuando una finca filial pertenezca a diferentes personas en copropiedad o cuando sobre ella se hubiere constituido derechos de usufructo, uso o simple posesión, tanto los copropietarios titulares de dichos derechos reales u el nudo propietario deberán ser representados por una sola persona en las Asambleas de Propietarios, quien en cada caso se elegirá por mayoría relativa de votos de los respectivos propietarios, titulares de derechos reales o nudos propietarios. 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. El nuevo Condómino será responsable por el pago de cualquier monto que el anterior Condómino tenga pendiente de pago. 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.

Las cosas comunes son de dominio inalienable e indivisible de todos los condóminos, por consiguiente le pertenecen a todos los titulares del Condominio. Las áreas comunes son todos aquellos espacios atribuidos privativamente en el Condominio y que son necesarios para la existencia, uso y disfrute de cada filial, por parte de los titulares registrales del Condominio ocupante y/o arrendatario. Los condóminos tendrán derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del Condominio. Las cosas comunes son indivisibles de las áreas privativas, siendo que se encuentren de manera ineludible unidas a ellas, en virtud de esto la finca filial pertenecerá a cada propietario, pero las áreas comunes le pertenecen en obligación copropiedad. Los condóminos tendrán participación en gastos, uso y disfrute racional, ordenado y derivado de ello, así como la contribución proporcional al porcentaje valor de su propiedad con los gastos comunes.

ARTÍCULO CINCO: DEL MANTENIMIENTO EN LAS ÁREAS COMUNES Y DEL PAGO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO.

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, las Comisiones Auxiliares y la Administración serán los órganos encargados de dictar las pautas y directrices aplicables al mantenimiento de dichas áreas comunes. No se permitirá la alteración de las áreas comunes, salvo

en los casos expresamente indicados en la Ley, en 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 Propietario tiene derecho sobre todo lo que sea de uso común del Condominio, o necesario para su existencia, seguridad y conservación. Los Propietarios están obligados a velar por que se haga un uso debido de las áreas comunes, y 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, dependientes, visitantes o cualquier tercero que hubiese ingresado al Condominio bajo el consentimiento o permiso del Condómino. 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, sin perjuicio de poder aplicar cualesquiera otras medidas o sanciones expresamente indicadas en el presente Reglamento y en la Ley. Cada Condómino está obligado a contribuir con el pago de los Gastos Comunes necesarios para el buen funcionamiento del Condominio. La Cuota de Mantenimiento 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 del valor individual de cada finca filial entre el valor total del Condominio de conformidad con la escritura de constitución de dicho Condominio. La Cuota de Mantenimiento se debe pagar por adelantado mensualmente. En caso de que algún Condómino no pague la Cuota de Mantenimiento o el Fondo de Reserva indicado infra, tendrá derecho el Administrador para prevenir por escrito su pago, bajo el apercibimiento de que si el Condómino no paga en el término de quince días hábiles siguientes, se procederá de conformidad con el artículo siete 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, 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 y/o la Comisión Administrativa. La Comisión Administrativa podrá autorizar arreglos de pago, únicamente en aquellos casos que según su criterio lo ameriten.

ARTÍCULO SEIS: 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 y a lo dispuesto en este Reglamento. La Asamblea de Condóminos y/o la Comisión Administrativa podrán autorizar el arrendamiento de las áreas comunes. De autorizarse el arrendamiento de las áreas comunes, el Administrador podrá disponer bajo qué términos y condiciones las mismas serán arrendadas a los Condóminos o terceras personas. Las áreas

comunes no podrán ser utilizadas con fines industriales, de residencia o habitación, sea personal o múltiple, salvo lo dispuesto en este Reglamento.

ARTÍCULO SIETE: 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
- 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 y el consumo de electricidad para los servicios 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 competentes o la Asamblea de Condóminos
- 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 en la proporción que resulte de la división del valor individual de cada finca filial entre el valor total del Condominio de conformidad con la escritura de constitución de dicho Condominio. Dicho pago será llamado "Cuota Ordinaria o Extraordinaria" y deberá destinarse al pago de los costos de renovación, mantenimiento, modificación, Administración, servicios de seguridad y/o inversión en sistemas de seguridad y su respectivo mantenimiento, reparación de las áreas comunes, pólizas de seguros, impuestos, cargas municipales y otros pagos fiscales a los que estén sujetas las áreas comunes, o cualquier otro costo designado como tal por la Asamblea de Condóminos. La Asamblea de Condóminos tendrá el poder para revisar y aprobar cualquier monto necesario para los Gastos Comunes. El Administrador será responsable de cobrar y administrar las cuotas y la contribución al Fondo de Reserva mencionado abajo. Todos los Condóminos, sin importar la manera en que hayan adquirido la propiedad de su Finca Filial Primaria Individualizada, serán responsables del pago puntual de las Cuotas acordadas. En el caso de un traspaso de la Finca Filial Primaria Individualizada, el nuevo condómino tendrá, junto con el anterior propietario, responsabilidad conjunta por las Cuotas no canceladas por el anterior Propietario. El Administrador deberá estimar y la Asamblea de Condóminos deberá aprobar el monto total necesario para pagar los Gastos Comunes requeridos para el próximo año calendario, junto con un monto razonable para el Fondo de Reserva que será utilizado en el caso

de necesidades futuras, imprevistos o cualquier reemplazo. No más allá del primer viernes de diciembre de cada año, el Administrador deberá notificar a cada Condómino, por escrito, el presupuesto aprobado para los Gastos Comunes del siguiente año calendario, de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Asamblea de Condóminos. En esta notificación, el pago requerido correspondiente a la Cuota Ordinaria y Extraordinaria debe ser establecido. Las Cuotas o el monto aprobado por la Asamblea de Condóminos deberán cancelarse mensualmente antes del día diez de cada mes o el día que determine la Asamblea de Condóminos. En el caso de que, en algún momento del año, 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 al monto necesario para cubrir los Gastos Comunes, junto con un monto razonable a ser mantenido como el Fondo de Reserva. En dicho caso, el Administrador, dentro de los quince días posteriores a la revisión indicada arriba, deberá notificar a los Condóminos, por escrito, explicando las razones para el nuevo presupuesto que deberá ser pagado por los Condóminos en la misma proporción requerida para el pago de las Cuotas Ordinarias y Extraordinarias. En dicho caso, después de dicha notificación, cada Condómino está obligado a pagarle al Administrador el monto correspondiente, en los mismos plazos que 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. Este crédito se vería afectado en los pagos mensuales siguientes a la Reunión Ordinaria con la aprobación de la Asamblea de Condóminos. 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 al dos por ciento sobre saldos. 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 o disminuir el interés moratorio de acuerdo con lo establecido en el Artículo ocho del Reglamento de Administración. 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. 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 OCHO: 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 debe ser pagada al mismo tiempo que las Cuotas Ordinarias y Extraordinarias. El monto de la contribución al Fondo de Reserva y los procedimientos para administrarlo serán propuestos por la Comisión Administrativa 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 a la tasa del dos por ciento mensual sobre saldos.

ARTÍCULO NUEVE: 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 le instruya la Asamblea de Condóminos para cubrir y proteger de manera adecuada los activos y empleados del Condominio.

ARTÍCULO DIEZ: 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, se procederá de conformidad con los siguientes parámetros:

Áreas o Servicios comunes: El Administrador del Condominio deberá comunicar de inmediato a la Asamblea de Condóminos cuáles bienes y/o servicios comunes requieren ser reconstruido o reparados en razón de daños sufridos, que estén fuera del diario y normal mantenimiento y conservación por desgaste o utilización de los mismos, y en caso de ser posible y pertinente podrá presentar a la Asamblea de Condóminos cotizaciones para dicha reconstrucción o reparación. El daño 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 o bien en caso de que corresponda, confirmar la cotización aportada por el Administrador. 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. Se deberá aplicar el Capítulo Séptimo de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio a cualquier aspecto no incluido en este artículo.

ARTÍCULO ONCE: DEL ARRENDAMIENTO.

No se permitirá el arrendamiento de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas para fines de ocupación transitoria o de tipo hotelera, lo cual se define como un arrendamiento por un período inferior a cuatro días. Salvo por las anteriores restricciones, el Condómino tiene el derecho de arrendar su Finca Filial Primaria Individualizada a terceros, incluyendo a compañías dedicadas a la Administración y arrendamiento a terceros, siempre y cuando se cumplan las disposiciones de la

Ley, su reglamento, y el presente Reglamento del Condominio. 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 VALLE EL DORADO CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS”.

ARTÍCULO DOCE: 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, a excepción de la Finca Filial Primaria Individualizada número trescientos cuatro que podrá ser destinada a uso habitacional o/ comercial. Ningún Condómino o sus invitados podrán estacionar vehículos, o cualquier parte de los mismos, afuera de su Finca Filial Primaria Individualizada o de las zonas de estacionamientos de visitas o en las áreas que a tal efecto determine la Administración o Asamblea de Condóminos. Los vehículos no podrán ser revisados, reparados, lavados o aspirados fuera de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas.

Dos) Obstrucciones.

No podrá haber ninguna obstrucción o almacenamiento de objetos en las áreas comunes, sin la autorización previa por escrito del Administrador. Las propiedades, objetos o artículos no podrán ser guardados en las áreas comunes.

Tres) 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. 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 del Comité de Construcción. De igual forma ningún Condómino podrá cambiar la forma externa de las fachadas, decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos a los del conjunto. Todas las modificaciones externas incluyen el frente, techo, lateral y parte trasera de la casa) deben pasar por la aprobación previa del Comité de construcción. De igual forma es obligación y responsabilidad del condómino gestionar los permisos correspondientes ante las entidades estatales que corresponde y sin dichos permisos el condómino no podrá realizar ninguna obra constructiva. Si el Condómino realiza obras no aprobadas por el Comité de construcción recibirá una sanción equivalente al monto de la cuota mensual originaria de la filial en cada mes que no haya corregido las anomalías indicadas por el Comité de construcción. Si después de DOS meses no se han realizado las correcciones pertinentes el Comité Administrativo puede determinar las sanciones económicas mayores o incluso medidas legales adicionales. 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, a las áreas comunes y al Condominio en general generaran 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 podrán realizar dichas reparaciones y proceder luego a solicitar del condómino infractor el reembolso de los importes pagados a los que se les adicionará un interés diario equivalente a la tasa básica pasiva más un cinco por ciento por cada día de atraso a la a partir de la notificación al condómino infractor de la solicitud de dicho reembolso, de acuerdo con los procedimientos previstos en el presente Reglamento del Condominio. El Administrador queda facultado para definir los horarios en que se podrán realizar obras de construcción dentro del Condominio, de igual forma queda facultado para definir las sanciones económicas que considere necesarias en caso de incumplimientos.

Cuatro) Señales, ventanas y otros.

Ningún Condómino podrá colocar emblemas, señas, anuncios o señales en la parte externa o interna de las ventanas o en las paredes externas de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas u otras áreas visibles dentro de la finca filial o del Condominio. A criterio del Administrador se podrán hacer excepciones. Tampoco les será permitido colocar en la parte externa o en el techode las fincas filiales primarias individualizas doseles o antenas de radio o televisión, sin la previa autorización del Administrador o Comité de construcción, salvo que cumplan con los requerimientos establecidos en el artículo Doce, Sección Catorce así como ningún otro objeto que La Asamblea de condóminos, los Comités y/o la Administración consideren que altera la apariencia del Condominio.

Cinco) Disturbios.

Las actividades perturbadoras u ofensivas no serán permitidas ni dentro de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas ni en las áreas comunes. Lo mismo aplica para aquellas actividades que molesten o irriten a los otros Condóminos del Condominio. 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, tanto para las Fincas Filiales Primarias Individualizadas como para las áreas comunes, 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. La Administración determinará cuales actividades o conductas son consideradas como perturbadoras u ofensivas dentro del Condominio así como los horarios en quese podrá hacer ruidos y horarios en que no se podrá.

Seis) Reglas y regulaciones.

Nadie podrá utilizar las áreas comunes para fines distintos a los expresamente manifestados en este Reglamento.

Siete) Estructuras temporales.

Ninguna persona podrá habitar u ocupar ninguna de las áreas comunes o habitar dentro de la propiedad del Condominio en casas rodantes, tiendas de campaña o edificios o estructuras

temporales no diseñadas como permanentes o estacionarias, ni podrán utilizar el Condominio o sus estructuras para un uso ilegal según se define por las leyes de Costa Rica ni para cometer actos que puedan perturbar a los otros Condóminos.

Ocho) Uso de viviendas multifamiliares.

Ninguna Finca Filial Primaria Individualizada ni ninguna parte de la propiedad en Condominio podrá ser utilizada como un hotel, motel u hotel tipo *bed and breakfast* (pensión) para el alquiler de cuartos o cualquier otro fin diferente a una residencia para una única familia. De la misma manera, ni las Fincas Filiales Primarias Individualizadas ni cualquier parte de Condominio podrán ser utilizadas para actividades de manufactura, industriales, comerciales (a excepción de la filial trescientos cuatro, que podrá ser destinada a uso habitacional o/ comercial), ni podrán ser utilizadas para ninguna actividad prohibida por las leyes de Costa Rica, ni para realizar actividades que causen disturbios según la opinión del Administrador. En la Finca Filial trescientos cuatro podrá, de ser el caso, ser desarrolladas aquellas actividades comerciales que sean permitidas por la ley y ordenanzas municipales vigentes.

Nueve) 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. El Condominio 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.

Diez) Materiales Peligrosos.

El almacenamiento de materiales, productos o sustancias químicas, naturales, inflamables, explosivos 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.

Once) 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 régimen de propiedad en Condominio. En caso de incumplimiento por parte de cualquier tercero, el Administrador, la Asamblea de Condóminos y/o las Comisiones Auxiliares podrán tomar las medidas necesarias para aplicar las estipulaciones que regulan este Condominio.

Doce) Construcción de Estructuras.

No será posible construir paredes, cercas, aceras, tapias ni ninguna otra estructura en el Condominio salvo que se tenga aprobación de la Comisión de Construcción. Esa Comisión 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.

Trece) Reglas de Transito:

En aquellas zonas del Condominio por las que transitan vehículos automotores, motos y/o cuadraciclos, la velocidad máxima autorizada es de veinticinco kilómetros por hora. La Administración 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.

Catorce) Otras regulaciones:

- i) Antenas: No se permitirá ningún tipo de antena dentro de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas, salvo las antenas para la recepción de televisión por satélite con un diámetro máximo de cincuenta centímetros (o similar al tipo de antena estándar de Direct TV o Sky). La colocación de la antena debe estar oculta, hasta donde seaposible, de la vista de otras Fincas Filiales Primarias Individualizadas. Toda antena que supere estas dimensiones o que vaya a ser colocada en lugar visible desde las áreas comunes requerirá, en forma previa a su colocación, de la aprobación del Administrador quien tendrá la potestad discrecional de aprobar o no dicha colocación, en aras del mejor interés del Condominio y los Condóminos.
- ii) Alumbrado externo: El alumbrado externo debe estar posicionado de manera tal que no incomode a las Fincas Filiales Primarias Individualizadas vecinas. No se permitirán luces intermitentes o de neón. Se podrán colocar luces que, por razones de seguridad, se encienden por períodos cortos de tiempo y que se apagan de inmediato, siempre y cuando no estén dirigidas hacia otras Fincas Filiales Primarias Individualizadas. Se permitirán los generadores para emergencias, pero deberán estar ocultos de la vista y aislados acústicamente de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas adyacentes.
- iii) Plantas y árboles: Cualquier árbol o planta sembrada en las Fincas Primarias Individualizadas debe ser podado para evitar su crecimiento hacia otras Fincas Filiales Primarias Individualizadas, excepto anuencia por escrito del propietario de la Finca vecina. La Administración determinará si los Condóminos se ajustan o no a las disposiciones de esta sección. En caso de incumplimiento, el Administrador deberá tomar las medidas pertinentes de conformidad con el presente Reglamento o la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

ARTÍCULO TRECE: DE LAS MASCOTAS.

Uno) Los Condóminos o residentes autorizados podrán tener en su casa únicamente mascotas domésticas, tales como perros, gatos y pájaros, en el entendido que no serán criados o cuidados para fines comerciales y no causen molestias o afecten la seguridad de los demás Condóminos.

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 de la Administración el determinar que 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 las áreas comunes, excepto si salen con su respectivo dueño y de tal forma que permitan mantenerlos bajo control.

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.

Cinco) Se considerarán mascotas nocivas aquellas que sean ruidosas, perturben o molesten la tranquilidad de los otros Condóminos o residentes autorizados.

Seis) La violación a cualquiera de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir al Condómino o residente autorizado que saque inmediatamente la mascota del Condominio.

ARTÍCULO CATORCE: DE LA COMPAÑÍA DE SERVICIOS DE SEGURIDAD.

La Administración del Condominio contratará una compañía de seguridad, para que brinde los servicios de seguridad y vigilancia al Condominio. La Asamblea de Condóminos, asistida por la Comisión Administrativa, deberá definir, según el presupuesto disponible, los lineamientos y estándares de seguridad requeridos en el Condominio.

ARTÍCULO QUINCE: DE LOS JARDINES Y ÁREAS VERDES.

a) La Administración del Condominio contratará personal en relación de dependencia o una empresa de jardinería de su elección para que brinde los servicios de diseño de jardines y mantenimiento de las áreas verdes ubicadas en las áreas comunes.

b) La limpieza y mantenimiento de los jardines y áreas verdes dentro de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas será a exclusivo cargo de cada Condómino.

c) Toda basura o desecho que estos trabajos produzcan deberán ser retirados y tratados apropiadamente de manera que no ensucien ni afecten el ornato del Condominio.

d) Es obligación de los Condóminos cumplir con estándares de conservación y limpieza de los jardines, plantas, árboles y zonas verdes visibles desde las áreas comunes. Si el Condómino no cumple con los estándares de conservación y limpieza de dichas áreas, según criterio de la Administración, se le notificará por escrito su incumplimiento y se le dará un plazo de dos días hábiles para que corrija las deficiencias o daños señalados por la Administración. En caso que la demandada corrección no ocurra en el plazo exigido, o que a juicio de la Administración ésta sea

deficiente, podrá la Administración ordenar a una empresa de jardinería por ésta designada el adecuado mantenimiento de las mismas, a costo del propietario de la Finca Primaria Individualizada a que corresponde, pago que deberá de hacerse a más tardar dos días hábiles después de recibido.

ARTÍCULO DIECISÉIS: DE LOS BASUREROS Y RECOLECCIÓN DE DESECHOS.

a) A criterio de la Administración, los basureros deberán ubicarse donde no queden expuestos desde ningún punto a las zonas comunes.

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. Los basureros con la basura deben sacarse a la calle pública, frente al Condominio, la noche antes de que el camión de basura pase a recoger la basura del Condominio. El horario de recolección de basura será indicado por la Administración oportunamente.

ARTÍCULO DIECISIETE: DEL INCUMPLIMIENTO.

La violación de cualesquiera de las condiciones o regulaciones adoptadas por la Asamblea de Condóminos, las Comisiones Auxiliares, el Administrador, o las establecidas en el presente Reglamento, otorgará a la Asamblea de Condóminos, quien podrá delegar en la Comisión Administrativa y/o en el Administrador, previo cumplimiento del debido proceso, 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 Asamblea de Condóminos o en su defecto la Comisión Administrativa y/o el Administrador podrán 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, 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 Asamblea de Condóminos 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 Asamblea de Condóminos podrá delegar en la Comisión Administrativa y/ o 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. En caso de que un Condómino de una Finca Filial Primaria Individualizada no pague cualquier suma, cargo, o cuota dentro de los quince días posteriores a la correspondiente fecha de cobro, el Administrador, actuando por mandato de la Asamblea de Condóminos, deberá tomar las acciones necesarias para recobrar esa suma, cargo o cuota. Para tal efecto, el Administrador deberá cumplir el procedimiento establecido en este artículo, de acuerdo con el artículo veintitrés de la Ley. 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, las Comisiones Auxiliares y la Administración, incluido pero no limitado a costas legales y procesales.

ARTÍCULO DIECIOCHO: DE LA RESOLUCIÓN DE DISPUTAS.

En caso de que surgiera una disputa o conflicto entre dos o más Condóminos, ya sean Propietarios o 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 cinco días hábiles. Las medidas y disposiciones tomadas por la Administración y las Comisiones Auxiliares serán obligatorias para todos los propietarios o inquilinos. Sin embargo, si alguno de los condóminos no está de acuerdo con lo resuelto por la Administración podrá plantear su desacuerdo ante la Asamblea de Condóminos. Lo acordado por la Asamblea de Condóminos obliga a todos los propietarios, los inquilinos, las Comisiones Auxiliares y la Administración. De conformidad con el artículo veintiséis de la Ley, los propietarios 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 DIECINUEVE: DE LAS NOTIFICACIONES.

Cualquier notificación, demanda, requerimiento, común acuerdo, aprobación u otro tipo de comunicación previsto por la Ley, el reglamento a la Ley, y este Reglamento, o de una parte a otra, deberá ser por correo electrónico, fax, carta o bien por escrito entregado personalmente, con constancia de entrega y recibido cuando sea enviado personalmente a la Asamblea de Condóminos o al Administrador en el Condominio, localizado en el “CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VALLE EL DORADO CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS”, o a cualquiera de los Condóminos en la dirección física, apartado postal, número de fax o dirección de correo electrónico, u otros medio de comunicación que se indique en el Registro de Condóminos o en cualquiera de las direcciones previstas en este Reglamento. Cada Condómino deberá indicar al Administrador o a la Asamblea de Condóminos un lugar o medio para recibir notificaciones dentro de la República de Costa Rica. Los Condóminos estarán igualmente obligados para informar sobre cualesquiera cambios o notificaciones de las direcciones o medios señaladas. En caso de

modificación de la dirección o medio de comunicación previsto por los Condóminos o el Administrador 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 ADMINISTRACIÓN.

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 Administración
- (iii) La Comisión Administrativa
- (iv) La Comisión de Construcción.

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. Las Asambleas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

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 treinta días hábiles siguientes a su solicitud. Las Asambleas se realizarán en el lugar indicado por el Administrador en el “CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL VALLE EL DORADO CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS”, o bien en un lugar fuera del Condominio, el cual en todo caso deberá siempre localizarse dentro del Gran Área Metropolitana de Costa Rica.

ARTÍCULO CUATRO: DE LA CONVOCATORIA.

El Administrador es el encargado de convocar a los Condóminos a las Asambleas. La convocatoria deberá indicar la agenda que se tratará y el día, hora y lugar de la reunión. Se hará mediante correo electrónico, fax, carta o bien por escrito entregado personalmente que se enviará a la dirección o medio de comunicación que cada Condómino tenga registrado en la Administración del Condominio, con no menos de siete días naturales de anticipación desde la fecha en que se realizarán tanto las Asambleas Ordinarias como las Asambleas Extraordinarias, en los que no se contarán el día del envío de la carta, correo electrónico o fax, o bien el día de entrega del escrito según el caso, ni el día de celebración de las Asambleas.

ARTÍCULO CINCO: DEL QUORUM.

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 quince 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) el conocer del informe anual del Administrador relativo al año vencido, aprobándolo o denegándolo.
- b) 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.
- c) autorizar las reparaciones o mejoras que se hicieren en las áreas comunes del Condominio.
- d) proceder con los procedimientos sancionatorios correspondientes, de conformidad con el artículo veintitrés de la Ley, y resolver los conflictos o disputas que se presenten entre los Condóminos o sus inquilinos con la Administración y/o Comisiones Auxiliares
- e) resolver en última instancia sobre las decisiones o resoluciones que tomen las Comisiones Auxiliares y la Administración según lo establecido en el presente Reglamento
- f) delegar sus atribuciones, en tanto no contraríe la Ley 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.
- g) 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. 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 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, ambos ad-hoc y por los Condóminos que lo deseen. 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 fax 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 presente en el valor total del Condominio.

Votación Requerida.

a) Se requiere el voto unánime de todos los Condóminos para:

i) modificar el destino general del Condominio.

ii) variar el área proporcional de las fincas filiales, en relación con el área total del Condominio o el área de los bienes comunes.

iii) renunciar al Régimen de Propiedad en Condominio; siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes.

iv) gravar o enajenar el Condominio en su totalidad.

v) variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del Reglamento;

vi) cualquier otro acuerdo que requiera la total conformidad de los Condóminos, conforme a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio o este Reglamento.

b) se requiere al menos la votación de dos terceras partes del total del valor del Condominio para:

i) designar y remover al Administrador, y tomar los acuerdos indicados en el apartado b) del artículo veintisiete de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

ii) variar el destino especial de una finca filial.

iii) adquirir nuevos bienes comunes que excedan un valor de dos 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.

iv) autorizar el arrendamiento de las cosas comunes.

v) aprobar la reconstrucción parcial o total del Condominio.

vi) realizar mejoras útiles.

vii) construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectué 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.

c) Se requiere mayoría simple de votos de la totalidad del valor del Condominio para:

i) realizar mejoras necesarias.

ii) resolver cualquier otro asunto incluido en la agenda.

iii) aumentar o disminuir el interés moratorio de los Gastos Comunes.

iv) Nombrar los miembros de las Comisiones Auxiliares.

Las resoluciones de la Asamblea serán definidas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se toman aún para los ausentes o disidentes, a quienes el Administrador comunicará por escrito todos los acuerdos tomados.

ARTÍCULO NUEVE: DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN.

Corresponderá a la Comisión de Construcción el conocimiento y resolución de todos los aspectos relativos a urbanismo, ingeniería, arquitectónicos, y de construcción del 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 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 tres miembros designados por la Asamblea de Condóminos por un periodo de tres años, quienes podrán ser o no condóminos y podrán 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 computo 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 dos miembros.

ARTÍCULO DIEZ: DE LAS FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN.

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-) emitir y modificar la reglamentación complementaria que regule el tránsito de vehículos.

d-) emitir criterios sobre las propuestas de modificación de edificaciones y construcción de obras adicionales que deseen realizar los Condóminos en las Fincas Filiales Primarias Individualizadas.

e-) aprobar o desaprobar la alteración, decoración, modificación, reemplazo, o cambio del color de la pintura o colocación de protectores, rejas u otros objetos que se encuentren ubicados en cualquier parte de las Fincas Filiales Primarias Individuales, que sean visibles desde cualquier área común y de las áreas comunes.

f-) revisar que los planos, el diseño y la construcción de las edificaciones, jardines, o cualquier otra estructura que se realicen en las Fincas Filiales Primarias Individualizadas, se ajusten en todo al presente Reglamento y/o la respectiva reglamentación complementaria en materia de construcción.

g-) denunciar y emprender, por medio del Administrador, las acciones legales administrativas y judiciales que correspondan contra de los Condóminos que irrespeten dichas disposiciones.

h-) previo a cualquier proceso de construcción, revisar los planos respectivos y darle visto bueno a los mismos.

i-) cualquier otra función que la Asamblea le encomiende o que se establezca en el presente Reglamento.

ARTÍCULO ONCE: DE LA COMISIÓN ADMINISTRATIVA.

Corresponderá a la Comisión Administrativa asistir a la Administración y a la Asamblea de Condóminos en labores de asesoría y emisión de reglamentación complementaria en materia meramente administrativa del Condominio. Dicha Comisión estará compuesta por tres miembros designados por la Asamblea de Condóminos por un periodo de tres años, quienes podrán ser o no condóminos y podrán recibir una remuneración anual por el desempeño de sus funciones. El Comité se deberá reunir ordinariamente cada seis meses si hay asuntos por conocer y extraordinariamente cuando sea convocado por cualquiera de sus miembros o la Administración. El Comité podrá adicionalmente sesionar mediante consulta entre sus miembros por correo electrónico y serán válidas las votaciones formadas entre ellos por este medio. El Comité llevará un registro de los acuerdos tomados. Cualquiera de sus miembros puede exigir que se haga constar en el registro su voto salvado y las razones del mismo. El registro será enviado a la Administración y se hará de conocimiento de los condóminos. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de dos miembros.

ARTÍCULO DOCE: DE LAS FUNCIONES DE LA COMISIÓN ADMINISTRATIVA.

Corresponderá a la Comisión Administrativa:

- a) Coadyuvar con el Administrador en las decisiones administrativas y brindar su opinión sobre contratos y convenios.
- b) Fungir como órgano tramitador del procedimiento sancionatorio y emitir en cada caso su recomendación al Administrador y a la Asamblea de condóminos.
- c) Cualquier otra función que la Asamblea encomiende o que se establezca en el presente reglamento. En todo caso entiéndase que el Comité administrativo es un Comité asesor para el Administrador pero este último tendrá la potestad de decisión final en cualquier asunto en que el Comité administrativo participe.

ARTÍCULO TRECE: DEL ADMINISTRADOR.

El Administrador podrá ser una persona física o jurídica, propietario o no, quien ejercerá la representación legal del Condominio y contará con todas las facultades suficientes para representarlo en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que se susciten con relación al Condominio y a este efecto gozará de facultades de Apoderado General conforme lo establece el artículo veintinueve de la Ley reguladora de la Propiedad en Condominio. El Administrador será nombrado mediante Asamblea de Condóminos por una votación de mayoría simple del valor total del Condominio, pudiendo la Asamblea en cualquier momento limitado a ampliar las facultades del Administrador. La designación del Administrador es por el plazo de diez años. En el caso de elegirse a una persona jurídica, esta designará a la persona física que ejercerá en su nombre y representación las funciones correspondientes. El Administrador tiene bajo su responsabilidad la Administración del Condominio. El Administrador podrá ser removido de su cargo por una votación de dos terceras partes del total del valor del Condominio en caso de incumplimiento injustificado de sus obligaciones.

ARTÍCULO CATORCE: DE LA REMUNERACIÓN PARA EL ADMINISTRADOR.

El Administrador recibirá una remuneración mensual por actuar como tal. El monto será definido por la Asamblea de Condóminos y se revisará al menos una vez al año durante 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 QUINCE: 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 y gozará de las facultades de apoderado general de conformidad con el artículo veintinueve de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Son atribuciones del Administrador, además de las que consagra la Ley, 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) Rendir un informe anual sobre la marcha de la Administración y sus resultados ante la Asamblea Ordinaria de Condóminos.
- e) Presentar 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.
- f) Dirimir los conflictos que se susciten entre los Condóminos y/o inquilinos, en especial sin estar limitado a, los conflictos relacionados con el uso de las áreas comunes del Condominio.
- g) La recaudación de las Cuotas Ordinarias y Extraordinarias de mantenimiento y del Fondo de Reserva creado en este acto.
- h) Fiscalizar que no se afecte de ninguna forma la tranquilidad y el orden en el Condominio.
- i) Adoptar las medidas pertinentes contra las perturbaciones del orden y conforme a las disposiciones aplicables de la Ley.
- j) 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.
- k) Adoptar las medidas necesarias para regular el tránsito de vehículos y procedimientos de carga y descarga dentro del Condominio.
- l) 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.
- m) Velar por el cumplimiento de todos los Condóminos, arrendatarios y ocupantes bajo cualquier título de todas las disposiciones del presente Reglamento.
- n) Desempeñar toda gestión que le encomiende la Asamblea de Condóminos y/o las Comisiones Auxiliares.
- o) Definir la ubicación de las áreas que serán usadas como parqueo para uso exclusivo del Condominio.
- p) Emitir el protocolo de seguridad a utilizar dentro del Condominio.
- q) Emitir o modificar la reglamentación complementaria para cualquier aspecto no contemplado en este Reglamento o la Ley de Propiedad en Condominio o bien en materia de sanciones por incumplimiento.
- r) Emitir y modificar la reglamentación complementaria en materia de su y mantenimiento de las áreas comunes.
- s) El Administrador será el único canal de comunicación hacia los condóminos por lo que se entregará los contactos telefónicos o de correo electrónico de los residentes a ningún condómino o Comité. Queda a criterio del Administrador definir cuál información es pertinente comunicar a los condóminos y cual no.
- t) Cualquier otra obligación que le imponga la Ley, este Reglamento o la Asamblea de Condóminos.

ARTÍCULO DIECISÉIS: DEL REGISTRO DE CONDÓMINOS.

El Administrador deberá elaborar un registro, electrónico o en libros, con el nombre de los Condóminos con derecho a voto. Dicho registro podrá ser consultado en cualquier momento 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 fehaciente de quienes son los condóminos con derecho a revisarla y votar en las Asambleas. El incumplimiento de este requisito no afectará la validez de cualquier acuerdo que se tome en las Asambleas.

ARTÍCULO DIECISIETE: 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 Comisión Administrativa y/o la Asamblea de Condóminos estime conveniente para los intereses del Condominio.

ARTÍCULO DIECIOCHO: DEL PRESUPUESTO:

El presupuesto a que hace referencia este Reglamento deberá estar a disposición de los Condóminos en copia, 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. Dichopresupuesto anual deberá incluir los ingresos y egresos, debiendo asignar a los Condóminos su contribución, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del Reglamento de Condominio.

ARTÍCULO DIECINUEVE: DEL MANTENIMIENTO DE LAS FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS:

Los Condóminos están obligados a permitir en sus respectivas Fincas Filiales Primarias Individualizadas la realización de trabajos de mantenimiento, conservación y reparación que sean necesarios en las áreas comunes, y en las áreas privadas, incluyendo los jardines y áreas verdes, del Condominio. Los Condóminos estarán obligados a permitir el paso a aquellas personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar dichas obras. El Administrador estará obligado a tomar las medidas que resulten necesarias, a efectos de procurar la menor molestia, daño o alteración del orden en el Condominio.

ARTÍCULO VEINTE: 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, y

por las personas a quien hubiera traspasado por cualquier título el uso y disfrute de la Finca Filial Primaria Individualizada. 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 y en los presentes Reglamentos.

CAPÍTULO III-OTRAS REGULACIONES.

ARTÍCULO UNO: DE LA APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y DE ADMINISTRACIÓN.

El Reglamento del Condominio y el Reglamento de Administración solo podrá modificarse mediante el acuerdo unánime de la Asamblea de condóminos.

ARTÍCULO DOS: DE LA INDIVISIBILIDAD

Si alguna parte del reglamento del condómino o del reglamento de Administración resultaren inválidas o ilegales se tendrán por no acordadas, pero la legalidad y validez del resto de dichos reglamentos, y el resto de los artículos no se verán afectados o limitados por dicha omisión.

ARTICULO TRES: DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN SUPLENTORIA.

Los temas no previstos de manera expresa en estos reglamentos se girarán por las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominios y sus reformas y cualquier aspecto no contemplado en la ley se regirá por lo que al efecto disponga la Asamblea de Condóminos o el Administrador

ARTICULO CUATRO: DE LA EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO: En el caso de que la Asamblea de Condóminos acuerde poner fin al Condominio o modificar su estructura deberá en esa misma Asamblea acordar y definir los principios y procedimientos complementarios que regirán la ejecución de su decisión, todo de conformidad con lo previsto en la Ley.

ARTÍCULO CINCO: 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, subarrendatario o poseedor bajo cualquier título deberá aceptar las obligaciones que expresamente le imponen a su cargo estos reglamentos y la Ley. En caso de venta, arrendamiento o cesión el Condominio no podrá disponer de ninguna forma sobre las áreas comunes del Condominio.

ARTÍCULO SEIS: DE LA REUNIÓN, SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE LAS FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS Y SU AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

Se permitirá la reunión, división o segregación de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas y la afectación de las Fincas Filiales Primarias Individualizadas al régimen de la 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. Las fincas filiales resultantes de la reunión, segregación o división de fincas, no podrán ser destinadas a usos contrarios a la ley, la moral y las buenas costumbres, ni hacerse servir a otro objeto que el convenido expresamente.

ARTICULO SIETE FACULTADES ESPECIALES DURANTE LA CONSTRUCCION APLICABLES AL DESARROLLADOR DEL CONDOMINIO-GVP JADE SRL

Las siguientes normas serán de aplicación en forma exclusiva a GVP JADE SRL (en adelante GVP) desarrollador del Condominio y a cualquier empresa constructora por esta empresa contratada, y serán aplicables en preeminencia a cualquier otra norma en los distintos reglamentos del Condominio y durante el tiempo en que GVP se encuentre llevando a cabo obras de construcción de infraestructura o viviendas en el Condominio, extinguiéndose la validez de estas facultades una vez la empresa no sea titular de ninguna finca filial en el Condominio sea en forma directa o como beneficiario de un fideicomiso. GVP estará autorizada a todo lo que se detallara a continuación sin necesidad de requerir autorización de condómino alguno ni de la Asamblea de Condóminos ni de la Administración del Condominio, pudiendo las siguientes facultades ser revocadas solo con la mayoría absoluta de condóminos en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria:

- a) Podrá GVP realizar en el Condominio la carga y descarga de materiales y equipos necesarios para las construcciones a desarrollar pudiendo, si fuese necesario, realizar cierres temporales de calles y aceras.
- b) Podrá GVP autorizar el ingreso y egreso de personal de construcción, proveedores y subcontratistas al Condominio así como sus vehículos, maquinarias y equipo.
- c) Podrá GVP realizar construcciones temporales como bodegas, oficinas y baños para su personal dentro de las fincas filiales de su propiedad o áreas comunes del Condominio, debiendo a la finalización de las obras dismantelarlas y finalizar las obras en áreas comunes indicadas en planos aprobados. Podrá en estos casos aplazar la entrega de estas secciones de áreas comunes al Condominio hasta la finalización total de las obras de construcción de viviendas.
- d) Podrá GVP transitoriamente depositar desechos constructivos, materiales y/o equipo en aceras o en las vías del Condominio en el curso normal del proceso constructivo siempre y cuando no se impida razonablemente el normal desplazamiento de condóminos hacia sus viviendas
- e) Podrá GVP laborar en obras constructivas durante cualquier día del año, sin limitación de horarios

NOVENO: APROBACION DEL CONDOMINIO SUS REGLAMENTOS, ADMINISTRADOR, COMITÉ DE CONSTRUCCION Y OTORGAMIENTOS DE PODERE.

La parte compareciente manifiesta que en su condición de representante de GVP JADE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, a la cual es propietaria registral de LA FINCA anteriormente sometida al Regimen de propiedad en Condominio, en este acto constituye la Asamblea de Condominios y por decisión unánime acuerda

- a) Considerar como constituido el Condominio referido en esta escritura y tener por aprobados el Reglamento del Condominio, el Reglamento de Administración y las otras Regulaciones

- b) Designar al Administrador para que su cargo recaiga en la empresa GDM GERENCIAMIENTOS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. Se designa ejercer dicho cargo por el termino de diez años contados a partir de esta fecha, designación que es aceptada por su representante legal mediante la firma de la presente escritura.
- c) Designar en el Comité de construcción a las siguientes personas I) David Lawrence Segura Castro, mayor, casado, vecino de Escazu, portador de la cedula de identidad numero uno-cero cuatro tres nueve- cero siete nueve nueve II) Marcelo Roberto Iglesias, mayor, casado, vecino de Santa Ana, portador de la cedula de residencia numero uno cero tresdos cero cero cero seis dos uno uno cuatro III) Gilson Jose Canella Junior, mayor, casado, vecino de Escazú portador de la cedula de residencia numero uno cero siete seis cero cero cero dos cinco cinco dos ocho. Todos los puestos han sido aceptados a partir del dia de hoy mediante carta dirigida a la Asamblea de condóminos por el plazo de cinco años, conforme lo establece el artículo nueve del Reglamento de Administración.
- d) Desde ya se acepta la plena validez de este reglamento el cual es aprobado por unanimidad de Condominios conforme a escritura constitutiva.
- e) Expresamente el Condominio otorga derecho de paso por las áreas comunes a favor de todas las entidades gubernamentales y locales, rectoras y reguladoras de los servicios públicos básicos para dar servicio a los condóminos tales como, pero sin limitarse a estas; Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AYA) Municipalidad de Alajuela y cualquier otra empresa de informaciones o servicios generales del Condominio sea pública o privada, que hayan sido previamente o en el futuro sean aprobadas y contratadas por el Administrador o por la Asamblea de Condominios para que realicen los y trabajos y/o brinden los servicios que sean necesarios para el funcionamiento y operación del Condominio en su conjunto o los condóminos, asi como para la explotación y mantenimiento de las areas comunes. Para poder brindar algunos de los servicios indicados podría ser necesario hacer la entrega formal de parte de la infraestructura común del Condominio, generando las servidumbres respectivas por lo que en este acto se le otorga al Administrador poder especialísimo para realizar dichas entregas o donaciones y/o otorga dichas servidumbres en caso que sean necesarias y el desarrollador no las haya hecho previamente. El poder especialísimo indicado faculta al Administrador del Condominio para que constituya y modifique posteriormente de ser necesario, cualesquiera servidumbre que considere necesarias sobre las áreas comunes del Condominio a favor de cualquier entidad estatal o municipalo empresa privada o pública proveedora de servicios públicos y cuando sea por estos proveedores requerido realizar la donación o entrega de parte de la infraestructura común del Condominio a fin de proveer adecuadamente al Condominio de servicios públicos tales como pero sin estar limitado a agua, electricidad, alumbrado público, telefonía, internet, desfuegos de aguas fluviales y desfuegos de aguas sanitarias. Queda por la presente el

Administrador del Condominio autorizado para suscribir ante las mencionadas entidades o empresas las correspondientes escrituras así como cualquier otro documento o compromiso que sea necesario para aprovisionar adecuadamente de dichos servicios al Condominio.

- f) Se otorga poder al Administrador del Condominio para la apertura, modificación y cierre de todo tipo de cuenta corriente de ahorro y de otros tipos así como cajas de seguridad e inversiones de cualquier tipo con instituciones bancarias nacionales y extranjeros, así como con cualquier otra institución que preste los mismos servicios pudiendo adicionalmente designar personas autorizadas para firmar en dichas cuentas o a ingresar dichas cajas de seguridad bajo los términos y condiciones establecidas en la propia autorización. Así mismo podrá en forma individual firmar cheques o trasferencias contra las cuentas del Condominio, dar orden de no paso de cheques y firmar o retirar cualquier cheque o documentación necesaria para abrir operar y eventualmente cerrar dichas cuentas/ EL SUSCRITO NOTARIO
DA FE