

Reglamento y estatuto interno

Condominio Residencial El Parque

- Por áreas comunes se entienden elementos y áreas conformados por obras civiles y de urbanización.
- Propietario es el dueño de la filial físico o jurídico.
- Gastos comunes son los que requiera la administración y mantenimiento, los propietarios están obligados a contribuir de forma proporcional al valor de su propiedad en el valor total del condominio.
- Por cuota ordinaria y extraordinaria es lo proporcional a los gastos comunes obligados a contribuir en proporción al valor que su derecho tiene en la comunidad en el condominio.
-

Capítulo Primero

Enunciación, alcances y vigencia

Artículo 1. El estatuto es obligatorio para todo propietario, titular, sucesores o derechohabientes, arrendatarios o subarrendatarios o quien tenga el uso y goce de una o más filiales o algún derecho sobre ellas

Artículo 2. Cualquier pacto entre las personas del artículo anterior que modifique el régimen jurídico es nulo.

Artículo 3. Las reformas al estatuto corresponderán a la asamblea de propietarios por acuerdo unanime reunidos en asamblea (artículo 27 ley) se harán en escritura pública para su registración

Capítulo Segundo

Bienes Privativos y Bienes comunes

Artículo 4. Son 46 filiales con número y letra, cada propietario tiene derecho de utilizar los elementos comunes, así como derechos y obligaciones con las limitaciones correspondientes, cada propietario puede construir residencia sobre su filial.

Son áreas comunes: el suelo del condominio, infraestructura urbana integrada por obras civiles, como accesos de vehículos, calles internas, aceras cunetas con su cordón y caño, alcantarillado, agua potable, distribución eléctrica e iluminación, red de teléfonos, zonas verdes, parques, áreas de juegos infantiles, senderos, caseta de guarda, depósito de basura, área de protección, y toda obra exigida por el ordenamiento jurídico.

Artículo 5. También son comunes las cosas o partes del condominio por acuerdo de la mayoría de dos tercios de los propietarios. La asamblea podrá arrendar cosas comunes previo acuerdo y su producto será parte del ingreso común.

Artículo 6. Cada propietario tiene derecho sobre las cosas comunes en proporción al valor porcentual fijado de su filial, este derecho no puede ser enajenado o gravado, la

responsabilidad de cada propietario se determina en la misma proporción. Los propietarios podrán poner servicios de uso exclusivo.

Artículo 7. Todos los propietarios están obligados a velar por el uso debido de las cosas comunes y avisar al administrador de cualquier cosa que ponga en peligro la conservación y seguridad de las cosas.

Todo propietario será responsable de los daños por su culpa o negligencia o la de sus inquilinos, empleados, dependientes, visitantes y deberá pagar el arreglo, si se niega se tramitará el cobro judicial y al mismo tiempo aplicar sanciones que el estatuto y la Ley.

Artículo 8. La administración y conservación de las cosas comunes la tiene el administrador quien rendirá cuentas a la asamblea de propietarios, quienes podrán dar directrices al administrador.

Capítulo Tercero **Órganos de Gobierno y Administración**

Artículo 9. Los órganos de gobierno y administración que rigen el condominio serán la asamblea de propietarios y el administrador

Artículo 10. La asamblea de propietarios es la autoridad suprema y la constituyen los propietarios de las diferentes filiales, con las limitaciones del ordenamiento jurídico.

La asamblea ordinaria de propietarios deberá realizarse por lo menos una vez al año en julio y la extraordinaria convocada por el administrador para casos urgentes cuando lo solicite la asamblea de propietarios o cuando lo señale la ley.

Además, podrán reunirse sin convocatoria si están todos los propietarios y así lo decidan. La asamblea será responsable de la administración y conservación del condominio y las relaciones entre los condóminos.

Artículo 11. Todas las convocatorias deben ser hechas mediante publicación en 2 diarios oficiales de mayor circulación, con 15 días naturales antes, sin contar la fecha de la publicación ni la fecha de la asamblea, debe indicar el orden del día, lugar, fecha y hora de primera y segunda convocatoria. De lo contrario será nula la asamblea.

No se podrán ver asuntos no indicados en el orden del día. Las asambleas serán dirigidas por un presidente y un secretario ya nombrado.

Artículo 12. La asistencia a la junta de propietarios será personal o por representación. En la primera convocatoria el quorum será con un mínimo de dos tercios del valor del condominio, la segunda se alcanzará con cualquier número de asistentes.

Es obligación de cada propietario o representante para participar en la asamblea aportar los documentos legales que comprueben la propiedad y representación.

Constituida la asamblea de propietarios no será afectada la validez por la ruptura del quorum provocada por el retiro de uno de más de ellos, pero sus resoluciones solo producirán efectos si se toma con el voto establecido en el estatuto.

Artículo 13. Todo condómino tiene derecho a información, liberación de voto e impugnación, para ejercer el derecho al voto se debe comprobar que la filial está al día con el pago de las cuotas incluido el mes de la asamblea.

Los acuerdos se tomarán por los propietarios presentes o acreditados por poderes especiales debiendo el poder señalar que es para la asamblea respectiva, cuales actos puede el apoderado realizar, pero no limitando el numeral 1256 C.C.

Artículo 14. La asamblea anual conocerá del informe del administrador y de las cuentas que este rinda y aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente e indicará los medios y los plazos para aporta los fondos necesarios para cubrir los gastos ordinarios y extraordinarios, así como reservas que se efectué.

Artículo 15. Los acuerdos de la asamblea se consignará en un libro de actas legalizado por la sección de propiedad en condominio de registro y estará en custodia del administrador y este sea el responsable de el, así como el libro de cuentas también legalizado,

El acta de cada reunión de propietarios expresara al menos:

- Fecha y lugar de celebración,
- Autor de la convocatoria o el porcentaje de propietarios que la ley autoriza.
- Sí es ordinario o extraordinario y la indicación de su celebración en primera o segunda convocatoria.
- La relación de asistentes y cargos con indicación de cuotas de participación.
- El orden del día de la reunión.
- Acuerdos adoptados indicando nombres de los propietarios o representantes que hubieran votado a favor y en contra así como de las cuotas de participación que representen.
- Cierre del acta con las firmas del presidente y secretario al finalizar la reunión.

Los documentos de la asamblea también debe el administrador custodiarlos en archivo individual de cada asamblea.

Artículo 16. Se requiere acuerdo unanime para

- Modificar el destino del condominio.
- Variar el área proporcional de las filiales.
- Renunciar al régimen de propiedad en condominio.
- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.
- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del estatuto y administrador.
- Cualquier acuerdo debe ser autorizado por unanimidad.

Artículo 17. El voto de cada propietario o representante valdrá conforme al porcentaje que el valor de su propiedad representa en el total del condominio.

Artículo 18. Serán competencia de la asamblea de condóminos las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador y la asamblea de propietarios decidirá sobre:

En las cosas comunes las mejoras serán aprobadas mediante la siguiente votación:

- Las mejoras por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio
- Las mejoras útiles, por los votos de los propietarios que representen las dos terceras partes del valor del condominio
- Acordar medidas para la Buena administración del condominio y de las cosas comunes.
- Regular relaciones entre propietarios, inquilinos y otros entre filiales.
- Contratar al administrador que puede ser físico o jurídico, removerlo o conocer su renuncia, señalarle las facultades que no están previstas por ley o por el estatuto, determinar el periodo de sus funciones y asignar remuneración.
- Aprobar o improbar el Proyecto de presupuesto y los estados financieros que presente el administrador.
- Autorizar la ejecución de obras, mejoras o nuevas edificaciones que afecten la conformación del condominio o sus partes comunes.
- Destinar a propiedad común partes o cosas del condominio.
- Determinar el monto de los seguros que deban tomarse para la protección del condominio y los exigidos por ley.
- Decidir asuntos no previstos por ley reguladora de la propiedad en condominio o por el reglamento.
- Reformar, derogar y sustituir el presente estatuto por unanimidad.
- Modificar el acuerdo tomado en asamblea extraordinaria y por unanimidad el destino del condominio.
- Nombrar un auditor y fijar sus emolumentos.
- Señalar el monto de la cuota de mantenimiento que cada propietario deberá cubrir en proporción a la filial para gastos comunes, mantenimiento, pago de seguros, administrador, fondos de reserve y previos, así como definir y autorizar cuotas de mantenimiento extraordinarias.
- Aplicar el régimen sancionatorio establecido en el estatuto.

Lo acordado por la asamblea obliga a todos los propietarios, los acuerdos tomados serán ejecutorios, el que crea lesionado su derecho podrá establecerlo dentro de 3 meses siguientes a la toma del acuerdo y será por proceso sumario en el C.P.C.

Del Administrador

Artículo 19. El cuidado y vigilancia de bienes, edificios ajenos, cosas comunes, personas y demás bienes del condominio está a cargo del administrador físico o jurídico, propietario o no y tendrá con respecto a los bienes comunes las facultades de **apoderado general**.

El administrador durara en su cargo 2 años prorrogables por periodos iguales y consecutivos.

Si es persona física debe ser persona idónea de trato exc y buenas costumbres, y acreditar su experiencia, si es jurídica debe acreditar su experiencia e informar quien será el encargado ejecutar los actos, ambos casos deben acreditar su experiencia y en ambos casos se podrá exigir una garantía de cumplimiento bancaria que servirá para liquidar daños y perjuicios que el administrador ocasione.

serán causales de remover el administrador: el incumplimiento a la ley, al estatuto y será sustituido temporalmente por cualquier propietario según artículo 32 de la Ley.

Artículo 20. Son atribuciones del administrador:

- Atención, vigilancia y cuido de los bienes y servicios.
- Atención, cuido y operación de las instalaciones y servicios .
- Actos de administración y conservación de obras civiles.
- Rendir informe anual sobre la marcha de la administración y sus resultados ante la asamblea.
- Presentar a la asamblea ordinaria el Proyecto de presupuesto anual de administración y estado financieros de su gestión.
- Dirimir conflictos entre propietarios en relación con el uso y goce de cosas comunes.
- Recaudación de cuotas, incluyendo mantenimiento y fondos de reserva.
- Velar porque no se perturbe de forma alguna tranquilidad.
- Adoptar medidas para el orden. Según artículo 34 de la Ley.
- Expedir recibos de las cuotas canceladas y si la ley lo autoriza podrá expedir certificaciones de lo que se adeude por cuotas que serán título ejecutivo hipotecario, los recibos y certificaciones serán expedidos en el mismo momento de su solicitud y responderá el administrador por los datos consignados.
- Adaptar medidas para regular el tránsito de vehículos y procedimientos de carga y descarga.

- Custodiar los libros legales, legalizados y actualizados para su consulta así como chequeras de cuentas Corrientes bancarias, tarjetas de debito...
- Velar por el cumplimiento de los propietarios, arrendatarios y ocupantes de este reglamento.
- Desempeñar lo que la asamblea de propietarios le encomienda.
- Cualquier otra que le imponga la ley.

Artículo 21. El administrador tendrá un honorario mensual que designará la asamblea de propietarios que será revisado una vez al año.

Artículo 22. El administrador recaudara las cuotas de propietarios y maneja los fondos según el presupuesto aprobado por la asamblea, tales fondos y otros que maneje el administrador deberá depositarlos de inmediato en una cuenta corriente de un banco que acuerde la asamblea a nombre del condominio

Artículo 23. El proyecto del presupuesto de este reglamento deberá estar a disposición de los propietarios, en copia por lo menos diez días hábiles de anticipación a la fecha de la asamblea de propietarios que lo conocerá.

Artículo 24. Los presupuestos para gastos se recargaran un 5% sobre el importe efectivo hasta completar el 20% del presupuesto anual para crear un fondo de reserva legal que pueda resolver necesidades extraordinarias de conservación, reestructuración o suplir cualquier atraso en recaudaciones de los titulares, que deberá estar justificado por el administrador, si el fondo baja el porcentaje, se volverá a imponer un recargo en la cuantía y la forma que lo acuerde la asamblea de propietarios hasta completar nuevamente la suma mencionada

Capítulo cuarto **Cuota de Mantenimiento**

Artículo 25. Los propietarios de distintas filiales están obligados a contribuir con el porcentaje del valor de la propiedad con los gastos de innovación, mantenimiento, modificación y reparación de las partes y cosas comunes, al pago de las primas de seguro, pago de impuestos tasa o contribuciones fiscales y municipales que graven todo el condominio, también con los gastos de administración, vigilancia y lo que se genere de la asamblea de condóminos.

Todo lo anterior es cuota de mantenimiento, el monto será fijado por la asamblea de propietarios, la cuota de mantenimiento será cobrada y administrada por el administrador, cualquier atraso en el pago está sujeto a que la asamblea de propietarios en cuanto a multa e intereses moratorios que en ningún caso serán menores del 2% mensual, responderá por el incumplimiento de obligaciones pecuniarias del propietario con el condominio.

Ya que las áreas comunes están conformadas por obras civiles tales como accesos vehiculares y calles internas asfaltadas, aceras y cunetas con su cordón de caño todo en concreto, sistema de alcantarillado pluvial, agua potable, res de distribución eléctrica e iluminación, teléfonos, zonas verdes, caseta de vigilancia, basura, mallas y tapias: las

cuotas e mantenimiento respectivas será cubiertas por los propietarios mensualmente según necesidades de mantenimiento.

Cuando la filial sea la matriz de un nuevo condominio, la cuota de esa filial será sufragada por el pago proporcional que los propietarios de las filiales del segundo condominio según el valor de sus filiales, los pagos serán realizados por los propietarios a favor de la administración, quienes realizarán el pago íntegro a favor de la administración de condominio

La cuota de mantenimiento y cualquier otra suma que apruebe la asamblea de propietarios deberá ser pagada en los primeros 15 días de cada mes, la renuncia del uso y goce de las cosas comunes no librará a los condóminos de sus obligaciones.

Artículo 26. Los propietarios están obligados a permitir en su filial trabajos de mantenimiento, conservación y reparación en las partes o cosas comunes y privadas del condominio, así como de permitir el paso de las personas encargadas (trabajadores) el administrador tomara las medidas para la ejecución de esos trabajos para que causen la menor molestia.

Artículo 27. Todo propietario responderá por los daños ocasionados o por los de su grupo familiar, empleados, dependientes, etc.

Artículo 28. Los propietarios pueden circular por las áreas comunes en medios de transporte adecuado sin perturbar la tranquilidad, el uso de motos y cuerdas está regulado por la asamblea de propietarios ya sea restringido o total.

El condominio es para uso habitacional y si es para uso comercial deberá tener la debida patente municipal, no puede efectuar actos contra la tranquilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, caso contrario se impondrá una multa de un salario base conforme la ley y las sumas se destinarán a mejoras de condominio, sus reclamaciones serán por el proceso sumario.

Artículo 29. Todo propietario está obligado a ejecutar a su costa la limpieza del terreno construido o no, Y debe reparar lo que pueda provocar daños a otros o a áreas comunes y seguridad general.

Artículo 30. Las filiales son terrenos para construir por lo que cualquier edificación, escritura o construcción debe tener ese mismo fin o cualquier fin autorizado o previsto en la constitución del condominio y cualquier obra debe reunir características de estructura y diseño y los estándares de calidad con armonía estética, si alguien construye piscinas, canchas deberá darle mantenimiento.

Artículo 31. Construcciones y Reparaciones

- Las filiales son de uso exclusivo habitacional
- Ninguna filial podrá ser reparada sin permiso municipales.
- Los propietarios no deben cambiar, modificar las fachadas, instalaciones, servicios, áreas de circulación, ni decorar paredes, puertas o ventanas exteriores sin aprobación.
- El área máx. de construcción será según leyes de uso de suelo.
- No es obligatorio pero las fachadas mantendrán una unidad de proyecto, por lo que los acabados, texturas, colores y demás deben mantener un equilibrio

- Los modelos pueden desarrollarse conforme o sugerido por la empresa, la distribución, color y acabados internos serán libres, no está permitidos elementos reflejantes.
- Solo con permiso de MINAE podrán cortar árboles.
- La construcción dentro de la filial se hará con la menor alteración del entorno.
- Según el diseño la asamblea podrá dictar restricciones especiales.
- Las divisiones de cada filial pueden ser de bloque hasta una altura de 2 metros, divisiones con setos hasta 1 metro, las tapias perimetrales del condominio pueden ser más altas e incluir dispositivos de seguridad.
- Los pisos externos deben armonizar con la calle.
- La iluminación externa como externa no debe provocar resplandor excesivo, ni dirigir la luz hacia el vecino.
- Las líneas eléctricas, telefónicas y demás deben ser conducidas en forma aérea.
- Cada condominio evitara que la ornamentación pase al vecino y que no interfiera la vista panorámica de vecino.
- Los materiales de construcción se almacenaran en la filial que corresponda, no donde el vecino ni áreas comunes, si lo deja en otra área fuera de la filial la administración los sacara mediante el cobro por cada viaje
- Todo condominio está obligado a presentar a la administración el contrato de la compañía constructora, maestro de obras o quien se hará cargo de los trabajos y presentar la identificación a la administración
- En el contrato debe incluir cláusulas de respeto y moral hacia los otros condóminos.
- Todo condómino debe construir por su cuenta en su finca filial la unidad de aguas negras
- Está prohibida la modificación que afecte estructuras del condominio, fachadas, instalaciones, servicios, accesos, áreas comunes y demás. Y no podrán hacer modificaciones a los elementos comunes sin autorización.

Artículo 32. Los propietarios deberán abstenerse de actos que hagan menos eficaz el uso de servicios y áreas comunes aun dentro de la misma filial

Artículo 33. Sin autorización escrita por la asamblea de propietarios no podrá modificar edificaciones, el exterior, decorar paredes ni puertas ni ventanas exteriores, forma o color.

Artículo 34. Solo se pueden tener mascotas domesticas sin incluir ganado caballar, bovino, porcino, caprino, ovejuno, granjas o apiarios y tampoco serán para fines comerciales, deben recoger los desechos fecales de sus mascotas tanto de áreas

comunes como de áreas privadas, si están fuera de la filial deben estar sujetos todo el momento, quienes tengan pájaros deben contar con permisos respectivos. No se permiten reptiles o animales que puedan ocasionar daños o poner en peligro la vida de personas, no se permiten perros de razas peligrosas.

Caso contrario la administración puede exigir al dueño sacar la mascota y alguna otra sanción, si anduviera deambulando la administración lo puede capturar y sacarlo del condominio, además deben mostrar marcas de haber sido vacunadas. las limitaciones no incluyen peces ni aves de canto mientras que no sean molestos para los vecinos.

Artículo 35. Se prohíbe tirar basura a áreas comunes, solo se puede tirar basura donde se disponga, la basura de construcción podría permanecer en áreas comunes por 24h con permiso, está prohibido poner antenas, torres, antenas de tv de vhf, ugf, antenas de radio telefónicas, para rayos o estructuras metálicas en general que solo se podrá construir en áreas específicas si las hubiera con autorización del administrador o asamblea de propietarios.

Es prohibido mantener dentro del condominio sustancias químicas o naturales de mal olor, inflamables o que sean peligrosas, explosivos, inflamables o insalubres que produzcan humo o alguna molestia a la salud

Artículo 36. Los propietarios están obligados a permitir el ingreso del personal, equipo y material para construcciones de áreas comunes.

Artículo 37. Si algún propietario quiere vender, arrendar o construir derechos reales sobre su filial debe comunicarlo administrador igual con el arrendatario, subarrendatario y estos quedan obligados a respetar el estatuto.

Artículo 38. El derecho de los propietarios de filiales sobre elementos comunes será traspasado con la filial respectiva, todo traspaso, venta o enajenación de la filial incluir el traspaso de los derechos de elementos comunes

Artículo 39. Propietarios, ocupantes y visitantes deben someterse a las regulaciones aquí establecidas, caso contrario el administrador o la asamblea puede tomar acciones.

Artículo 40. Todo propietario u ocupante será responsable de los daños, reparación y reposición de ser necesario resultante de un acto de negligencia, de un empleado o visitante, etc

Artículo 41. Si alguno de los propietarios u ocupantes no mantiene su propiedad según estatuto, se impondrá sanciones y se acudirá a vía legal a costa del propietario

Artículo 42. El condómino u ocupante deberá cubrir gastos que incurra la asamblea, incluyendo, pero no limitado a, costas legales y del proceso, incluyendo las personales.

Artículo 43. El no ejercicio por parte de la asamblea de los derechos aquí establecidos no representa renuncia a tales derechos.

Artículo 44. Las faltas cometidas serán sancionadas como lo indica el estatuto y la ley y lo que indique la asamblea de propietarios para ese efecto.

Artículo 45. Si un propietario infringe prohibiciones y limitaciones se impondrá las siguientes sanciones:

- Prevención por escrito
- Sanción o multa
- Obligación de desalojo

Artículo 46. Las disputas se verán según ley 7627 sobre resolución alterna de conflictos.

Capitulo Sexto (no hay quinto)
Disposiciones Financieras

Artículo 47. además de pago por gastos comunes, impuestos y seguros los propietarios deben cubrir proporcionalmente a su derecho las sumas mensuales aprobadas y destinadas por la asamblea de propietarios para un fondo de reserva para gastos imprevistos con una cantidad que no puede ser menor al 5% del ultimo presupuesto ordinario. El pago debe hacerse proporcional a cada filial.

Artículo 48. El administrador gestionara ante autoridades la apertura de una cuenta del condominio para el pago de impuestos municipales de las areas comunes y de los que en el futuro se ocupen