

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LOMAS DEL BOSQUE CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS.

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO PRIMERO: DEL NOMBRE DEL CONDOMINIO. El condominio se denomina Condominio Horizontal Residencial “LOMAS DEL BOSQUE CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS”, que contará con ciento cuarenta y siete fincas filiales y de ahora en adelante se denominará para efectos del presente reglamento “LOMAS DEL BOSQUE”. **ARTICULO SEGUNDO: CAMPO DE APLICACIÓN.** El presente Reglamento regula las relaciones entre los condóminos, así como las relaciones entre éstos con los órganos del Condominio y con terceros. Será de aplicación obligatoria para todo propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario, subarrendatario, residente, visitante, constructor o huésped, y en general para cualquier ocupante de fincas filiales, y el que infrinja sus disposiciones, una vez cumplido el debido proceso, se le impondrán las siguientes sanciones: a) Prevención por escrito. b) Multas que establece el Reglamento; y c) Obligación de desalojo por parte del condómino. **ARTICULO TERCERO: DEFINICIONES.** Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los siguientes significados: **ADMINISTRADOR:** El administrador del Condominio “LOMAS DEL BOSQUE”, designado por la Asamblea de Condóminos. **COMISIÓN:** La Comisión de Construcción del Condominio “LOMAS DEL BOSQUE”. **CONDOMINIO:** En cualquier caso “CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LOMAS DEL BOSQUE”, o condominio Primario para los efectos de los dispuesto sobre las fincas filiales matrices en este reglamento. **PROPIETARIO:** La persona Física o Jurídica que tenga la propiedad de una finca filial o finca matriz o bien derecho real derivado de ésta, en “LOMAS DEL BOSQUE”. **LEY:** Se refiere a la Ley de Propiedad en Condominio número siete mil novecientos treinta y tres del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve y sus reformas. **REGLAMENTO DE LA LEY:** Se refiere al Decreto Ejecutivo número treinta y dos mil trescientos dos – H del dos de marzo del dos mil cinco. **REGLAMENTO:** Reglamento de Condominio, administración y construcción del condominio Horizontal Residencial LOMAS DEL BOSQUE. **ARTICULO CUARTO: DE LOS REGLAMENTOS DEL CONDOMINIO.** Para efectos de interpretación y aplicación práctica, el presente Reglamento se subdivide en tres grandes capítulos, cada uno de los cuales también se denominará Reglamento, y que serán: Reglamento de Condominio, Reglamento de Administración y Reglamento de Construcción.

CAPITULO SEGUNDO: REGLAMENTO DE CONDOMINIO.

ARTICULO QUINTO: CONFORMACIÓN DEL CONDOMINIO. El Condominio está formado por las áreas privativas y las áreas comunes destinadas a áreas verdes, parques, juegos infantiles, cancha de futbol cinco, piscina, casa club, servidumbres pluviales y de paso, accesos vehiculares, caseta de guardas, oficina de administración y mantenimiento. El área privativa se compone de ciento cuarenta y siete fincas filiales primarias individualizadas, y cuya descripción corresponde a la contenida en la escritura constitutiva del Condominio y sus planos debidamente aprobados por el INVU.

ARTICULO SEXTO: DE LOS CONDÓMINOS. Los condóminos, como propietarios en cualquier proporción del derecho de propiedad sobre las fincas filiales primarias individualizadas del condominio, son dueños exclusivos de su finca filial y comuneros a los bienes afectos al uso común. Cada Propietario acreditará su condición con la respectiva escritura pública de adquisición, o mediante una certificación reciente notarial o registral e igualmente se efectuará la acreditación cuando se actuó en nombre de una persona jurídica propietaria, caso en el cual se tomará como propietario únicamente al representante legal de la sociedad y no a sus socios. Los Propietarios podrán usar, gravar y enajenar su propiedad individual, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el Reglamento a esa Ley, la escritura constitutiva y el presente reglamento le impongan, así como todos aquellos acuerdos en firme tomados por las Asambleas Generales de Condóminos. En caso de que una finca filial perteneciere a diversas personas en copropiedad, o perteneciere a una persona jurídica compuesta por varios socios, o sobre ella se hubiere constituido derechos reales de usufructo, uso o simple posesión tanto los copropietarios como los titulares de dichos derechos reales y el nodo propietario deberán estar representados por una sola persona en la asamblea de condóminos. En caso de venta, cesión o transferencia de alguna Finca filial, parcial o total, el propietario deberá comunicarlo al Administrador. El Propietario deberá entregar al adquiriente, certificación emitida por el Administrador de encontrarse al día en el pago de todas las obligaciones con el Condominio, para que así se haga constar en la respectiva escritura de traspaso. En todo caso, ante el condominio, el nuevo Propietario será responsable del pago de cualquier deuda que el antiguo Propietario no hubiere cancelado. En la escritura de traspaso, el nuevo Propietario deberá manifestar que conoce y acepta el presente Reglamento, es responsabilidad del nuevo Propietario acreditarse ante el Administrador como tal. Para todos los efectos el Administrador tendrá como Propietario de finca filial al que tuviere registrado en el Libro de Registro de Propietarios.

ARTICULO SÉPTIMO: DE LOS VALORES PORCENTUALES DE LAS FINCAS FILIALES. Los porcentajes establecidos para cada finca filial determinan: a) El derecho de cada Propietario sobre las cosas comunes; b) El número de votos que le corresponden en las Asambleas de Condóminos.

ARTICULO OCTAVO: DE LOS BIENES COMUNES. Se consideran como bienes comunes y en consecuencia del dominio inalienable e indivisible de todos los Propietarios, las áreas comunes indicadas en el cuadro de áreas y lo son también todas aquellas necesarias para la existencia,

funcionamiento, seguridad, salubridad, conservación, acceso, apariencia y ornato del Condominio, las aceras, vías interiores de acceso y todas las otras instalaciones como las referentes a aguas, tapias, y cualquier otro que se identifique en los planos y que deban ser consideradas como áreas comunes por imperio de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y legislación aplicable.

ARTICULO NOVENO: DEL USO DE LOS BIENES COMUNES. Cada Propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones haciendo uso racional de los mismos para que todos los propietarios puedan disfrutar en forma equitativa. Los daños a la propiedad común serán pagados inmediatamente por su autor con base al presupuesto que el administrador determine y/o de acuerdo a las multas que estén establecidas. En caso de renuencia al pago de los daños que se refiere el punto anterior, el Administrador estará facultado a realizar cobro mediante la vía judicial y además tomará las medidas o procedimientos oficiales que estime conveniente. Cada propietario será responsable por los daños que causen su grupo familiar, invitados, dependientes o empleados.

ARTICULO DÉCIMO: DEL MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES. Cada condómino está obligado a contribuir con la cuota que permitirá cubrir el pago de los gastos comunes necesarios para el funcionamiento del Condominio. Los gastos comunes, serán soportados por todos los propietarios mediante el pago de la cuota de gastos comunes fijada por la asamblea general de condóminos. Esta cuota será calculada en la proporción que resulte al dividir el monto total de los gastos comunes indicados en el presupuesto aprobado por la asamblea, entre cada una de las ciento cuarenta y siete fincas filiales primarias individualizadas que componen el Condominio Horizontal Residencial Lomas del Bosque, (dejando siempre un factor de seguridad por mora, el cual será calculado por el administrador), no siendo de importancia, para efectos de dicho cálculo, la existencia o no de construcciones en las fincas filiales, o el valor que éstas puedan tener. La obligación de pago de la cuota de gastos comunes, por parte de todos los condóminos propietarios, entrará en vigencia a partir del cinco de marzo del año dos mil diez. El monto fijado para la cuota total de gastos comunes es de dieciocho mil colones mensuales, moneda de del curso legal de Costa Rica. Dicha cuota podrá ser variada mediante una votación que alcance al menos dos terceras partes de los condóminos presentes en asamblea ordinaria o extraordinaria, a través de la aprobación del presupuesto anual presentado por el Administrador y discutido en la Asamblea de General de condóminos. Adicionalmente, a las variaciones que sufra la cuota por medio de las votaciones que realicen los condóminos en las asambleas generales, el administrador deberá aumentar, la cuota mensual de gastos comunes todos los años a partir de enero de dos mil once aplicando como aumento el incremento salarial aprobado para el sector privado por el gobierno en el año anterior, sea para el primer año (dos mil once) el aumento aprobado a lo largo del año dos mil diez.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: DE LOS GASTOS COMUNES. Los gastos Comunes se encuentran distribuidos en cuatro grandes rubros que se detallan a continuación; estos incluyen, pero no se limitan a: a) GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL: Los impuestos y tasas nacionales o municipales que afectan al inmueble en su calidad de cosa común así como cualquier

otra carga obligatoria; el monto de primas de seguro de incendio, terremotos, rayos, pólizas de riesgos del trabajo y responsabilidad civil que afecte a los bienes comunes y a los encargados de mantenimiento, así como los gastos que genere el mantenimiento y limpieza de las Áreas Comunes del Condominio, tales como alumbrado eléctrico, sistemas de irrigación, mantenimiento e insumos de la piscina, cancha de fútbol cinco y casa club, consumo de agua, electricidad, teléfono para servicios comunes; además de todos aquellos contratos o salarios pagados por la administración del condominio relacionados con el mantenimiento y limpieza del condominio. b) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN: Todos aquellos causados por la administración del condominio, tales como contratación del administrador, insumos, papelería, electricidad, teléfono e Internet requeridos por la administración para trabajar de manera eficiente y poder realizar una efectiva gestión de cobro de la cuota de gastos comunes. c) GASTOS DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA: Son todos aquellos contratos con empresas de seguridad o gastos de salarios y cargas sociales requeridos para contar con el servicio de vigilancia las veinticuatro horas del día en la caseta ubicada en la entrada del residencial así como el servicio de otro vigilante al menos doce horas de cada noche para que haga rondas a lo largo de todo el residencial. d) FONDO DE RESERVA: El costo de las innovaciones, reparaciones y/o mejoras que se hicieren en el Condominio o en sus cosas comunes debidamente autorizadas por la Asamblea de Propietarios y la Comisión de Construcción; así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes. Estos cuatro rubros que componen la totalidad de los gastos comunes, deberán ser cancelados por todos los condóminos propietarios de fincas filiales primarias individualizadas y filiales matrices mediante el pago mensual de la Cuota de Gastos Comunes a partir del día cinco de marzo de dos mil diez en las oficinas de la Administración o mediante deducción directa de la tarjeta, o a través del depósito en la cuenta corriente del Condominio, o cualquier otro mecanismo que ofrezca el administrador. Dicho pago deberá hacerse en colones, moneda del curso legal de Costa Rica. Una vez transcurrida la fecha establecida para el pago de la cuota de gastos comunes, sea el día cinco de cada mes, el cliente que realice el pago de su cuota de manera atrasada, tendrá un recargo o multa acumulativa correspondiente al diez por ciento del total adeudado por concepto de cuotas atrasadas por cada mes en que incurra el atraso, el cálculo de dicha multa será efectuado por el administrador de manera mensual y acumulativa, aplicando el cobro mensual del diez por ciento de multa sobre el saldo adeudado por el condómino moroso una vez por cada mes en que el atraso persista. El administrador del condominio tendrá la obligación de efectuar el cobro mediante la vía judicial de cualquier obligación que posea un atraso igual o superior a cuatro meses, salvo causa debidamente justificada a juicio del administrador. En caso de efectuarse algún cobro mediante la vía judicial, este deberá incluir el cobro al condómino moroso del pago de todas aquellas cuotas de gastos comunes pendientes de pago, así como la totalidad de sus multas acumuladas y las costas legales y del juicio incluidas las incurridas por el administrador tales como certificaciones y otros. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: DEL FONDO DE RESERVA.** La cuota para conformar el Fondo de Reserva es una de las cuotas incluidas dentro del pago de la cuota

mensual de gastos comunes, razón por la cual tanto su forma de pago como su característica de obligatoriedad en su cumplimiento son iguales a la de los otros rubros que conforman la cuota de gastos comunes. Es de este modo que cada propietario deberá cubrir una suma mensual para efectos constituir un fondo de reserva destinado a cubrir los gastos imprevistos en la Administración, seguridad o el mantenimiento de las áreas comunes; así como el costo de las innovaciones, reparaciones y/o mejoras que se hicieren en el Condominio o en sus cosas comunes debidamente autorizadas por la Asamblea de Propietarios y la Comisión de Construcción; además de las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes. El administrador deberá depositar dichos fondos en una cuenta de ahorros diferente a la cuenta utilizada para cubrir los gastos del giro normal del condominio. Asimismo, mediante Asamblea General de condóminos se decidirá si el Fondo de Reserva tendrá un monto máximo y, en caso de tenerlo, ahí se fijará el monto respectivo. Los propietarios de todas las fincas filiales y filiales matrices tendrán la obligación de contribuir al Fondo de Reserva sin importar, para efectos de dicho pago, la existencia o no de construcciones en las fincas filiales o filiales matrices, la cantidad de residentes o el valor que estas puedan tener. **ARTICULO DÉCIMO TERCERO: DE LOS SEGUROS:** Las edificaciones comunes deberán estar permanentemente aseguradas contra incendio y terremoto, por la suma reflejada en su valor real; siendo de competencia del Administrador proceder al aseguramiento del mismo y actualizar el valor de la póliza de manera anual. El Administrador podrá además contratar otros seguros que sean necesarios para la adecuada cobertura y protección de los bienes y personal que labore para el Condominio, tales como pólizas de Riesgos de Trabajo. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: LA CUOTA DE GASTOS COMUNES.** Todos los condóminos propietarios las fincas filiales primarias individualizadas están obligados a cancelar una cuota para cubrir los gastos comunes del condominio, la cual ha sido establecida en la suma de dieciocho mil colones, moneda del curso legal de Costa Rica; por cada una de las filiales que posea, no siendo de importancia para efectos de dicho pago, la existencia o no de construcciones en las fincas filiales, o el valor que éstas puedan tener. La Cuota de Gastos Comunes deberá cancelarse por cada una de las ciento cuarenta y siete fincas filiales primarias individualizadas y filiales matrices en forma individual, aún en el caso de que varias fincas fueran reunidas, o bien si se construyeran condominios o apartamentos en alguna de las fincas filiales matrices. El pago de dicha Cuota de Gastos Comunes entrará en vigencia a partir del día cinco de marzo del año dos mil diez. La Cuota de Gastos Comunes deberá ser cancelada en las oficinas de la Administración o mediante deducción directa de alguna tarjeta de crédito, o a través de depósito en la cuenta corriente del Condominio, o cualquier otro mecanismo que ofrezca el administrador para su adecuado pago. Dicho pago deberá hacerse en colones, moneda del curso legal de Costa Rica. También se podrán realizar pagos anuales o semestrales, mediante los cuales los condóminos obtendrán descuentos fijados por la administración. El monto mensual de la Cuota de Gastos Comunes y las cuatro cuotas que la componen sean: cuota para gastos de mantenimiento general, cuota para gastos de administración, cuota para gastos de seguridad y

vigilancia y cuota para fondo de reserva, sólo podrá ser variado por Asamblea General de Propietarios, con una votación de al menos dos terceras partes de los condóminos asistentes a la asamblea y que se encuentren al día en el pago de sus obligaciones. Adicionalmente, a las variaciones que sufra la cuota por medio de las votaciones que realicen los condóminos en las asambleas generales, el administrador deberá aumentar, la cuota mensual de gastos comunes todos los años a partir de enero de dos mil once aplicando como aumento el incremento salarial aprobado para el sector privado por el gobierno en el año anterior, sea para el incremento que deberá realizarse en enero de dos mil once se tomo como aumento el porcentaje de incremento aprobado a lo largo del año dos mil diez. En caso de incumplimiento o atrasos con el pago puntual de la cuota de Gastos Comunes se establece una multa acumulativa correspondiente al diez por ciento del total adeudado por concepto de cuotas atrasadas por cada mes en que incurra el atraso, el cálculo de dicha multa será efectuado por el administrador de manera mensual y acumulativa, aplicando el cobro mensual del diez por ciento de multa sobre el saldo adeudado por el condómino moroso una vez por cada mes en que el atraso persista. En situaciones en las cuales el atraso en el cumplimiento del pago de las cuotas supere los cuatro meses, el administrador tendrá la obligación de efectuar el cobro por la vía judicial y de deberá incluir el cobro al condómino moroso del pago de todas aquellas cuotas de gastos comunes pendientes de pago, así como la totalidad de sus multas acumuladas y las costas legales del juicio incluidas las incurridas por el administrador tales como certificaciones y otros. La Cuota de Gastos comunes está compuesta por los siguientes rubros e incluye los servicios para los condóminos que a continuación se detallan: a) CUOTA PARA GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL: Fue establecida en la asamblea celebrada el once de julio del año dos mil nueve en la suma de cuatro mil setecientos cincuenta colones, moneda del curso legal de Costa Rica y la deberá pagar cada uno de los propietarios de las ciento cuarenta y siete fincas filiales que componen al condominio a partir del día 5 de marzo del año dos mil diez. El pago de esta cuota incluye el monto suficiente para cubrir la cancelación de los impuestos y tasas nacionales o municipales que afectan al inmueble en su calidad de cosa común así como cualquier otra carga obligatoria; el monto de primas de seguro de incendio, terremotos, rayos, pólizas de riesgos del trabajo y responsabilidad civil que afecte a los bienes comunes y a los encargados de mantenimiento, así como los gastos que genere el mantenimiento y limpieza de las Áreas Comunes del Condominio, tales como alumbrado eléctrico, sistemas de irrigación, mantenimiento e insumos de la piscina, cancha de futbol cinco y casa club, consumo de agua, electricidad, teléfono para servicios comunes; además de todos aquellos contratos o salarios y cargas sociales pagados por la administración del condominio relacionados con el mantenimiento y limpieza del condominio y sus áreas comunes. b) CUOTA PARA GASTOS DE ADMINISTRACIÓN: La cuota para gastos de administración del condominio fue establecida en la asamblea celebrada el once de julio del año dos mil nueve en la suma de dos mil novecientos cincuenta colones, moneda del curso legal de Costa Rica, ésta deberá ser pagada cada uno de los propietarios de las ciento cuarenta y siete fincas filiales que componen al condominio a partir

del día cinco de marzo de dos mil diez. El pago de esta cuota incluye el monto suficiente para cubrir la cancelación de todos aquellos gastos causados por la administración del condominio, tales como contratación del administrador, insumos de oficina, papelería, electricidad, teléfono e Internet requeridos por la administración para trabajar de manera eficiente. c) CUOTA PARA GASTOS DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA: La cuota para gastos de seguridad y vigilancia del condominio fue establecida en la asamblea celebrada el once de julio del año dos mil nueve en la suma de ocho mil doscientos colones, moneda del curso legal de Costa Rica, ésta deberá ser pagada cada uno de los propietarios de las ciento cuarenta y siete fincas filiales que componen al condominio. El pago de esta cuota incluye todos aquellos contratos con empresas de seguridad o gastos de salarios y cargas sociales requeridos para contar con el servicio de vigilancia las veinticuatro horas del día en la caseta ubicada en la entrada del residencial así como el servicio de otro vigilante doce horas del día para que haga rondas a lo largo de todo el residencial. Al igual que las otras tres cuotas que componen la Cuota general de Gastos Comunes, esta podrá ser variada en caso de requerirse modificaciones en el manejo de la seguridad del condominio, siempre y cuando sea mediante el voto favorable de al menos dos terceras partes de los asistentes a una Asamblea General de Condóminos. d) CUOTA PARA FONDO DE RESERVA: La cuota para fondo de reserva del condominio fue establecida en la asamblea celebrada el once de julio del año dos mil nueve en la suma de dos mil cien colones, moneda del curso legal de Costa Rica, ésta deberá ser pagada cada uno de los propietarios de las ciento cuarenta y siete fincas filiales que componen al condominio a partir del día cinco de marzo de dos mil diez y podrá ser modificada mediante una votación favorable de al menos dos terceras partes de los condóminos asistentes a una Asamblea General de Condómino. Esta cuota deberá cubrir el costo de las innovaciones, reparaciones y/o mejoras que se hicieren en el Condominio o en sus cosas comunes debidamente autorizadas por la Asamblea de Propietarios y/o la Comisión de Construcción; así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes. **ARTÍCULO DÉCIMO**

QUINTO: OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS O PROPIETARIOS. Le está prohibido a los

Propietarios: a) Destinar la finca filial y áreas comunes a usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y a lo establecido en el Reglamento. b) Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, todas clase de materiales explosivos, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar peligro o que produzcan emanaciones molestas. c) Depositar materiales, mercaderías, muebles y /u objetos en las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza y/o decoración del Condominio o significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas. d) Colocar en las áreas comunes o en las fincas filiales, insignias, letreros, anuncios, toldos, chapas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del Condominio o la comodidad de los vecinos. e) Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el condominio. f) Obstruir las calles de acceso, las aceras y/o los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a

personas o vehículos. g) Arrojar líquidos y objetos fuera de la finca filial, incluso aquellos tales como aguas jabonosas que deben ser enviadas al tanque séptico y drenaje de casa construcción h) Colocar en las ventanas ropas, alfombras o similares. i) Disponer de la basura o desperdicios por medios distintos de los previstos para ello. j) Usar las áreas verdes comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto. k) Ingerir bebidas alcohólicas en áreas comunes de parque o hacer asados o fiestas, sin la previa autorización del administrador del condominio. Solamente se permitirá la realización de asados en las áreas diseñadas y previstas para tal efecto l) Requerir a los empleados del condominio que presten servicios personales, sin la previa autorización del administrador. **m) Circular en las calles del condominio a una velocidad superior a los veinticinco kilómetros por hora.** n) Estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito. ñ) Llamar a los residentes o guardas mediante la bocina del carro, o hacer un uso innecesario de la misma. o) Ingresar o estacionar camiones, cabezales o cualquier tipo de equipo pesado dentro del residencial, esto solamente podrá hacerse en caso de requerirse que el equipo permanezca por un corto plazo dentro del residencial debido a que se requiere para la realización de alguna construcción. p) Tender ropa en lugares visibles a las calles o áreas comunes del condominio, sin que la casa cuente con un cerramiento apropiado a criterio de la comisión de construcción. q) Iniciar la construcción de la casa sin contar con el respectivo permiso de la comisión de construcción. r) Realizar movimientos de tierra en la finca filial que puedan afectar a fincas filiales vecinas o áreas comunes del condominio. s) Construir ventanas o tapias que incumplan lo indicado en este reglamento o contrarias a lo que exige la ley que rige este tipo de construcciones. t) Arrojar basura en las fincas vecinas fuera del perímetro del condominio u) Violar alguna prevista de agua potable para utilizarla sin haber realizado el respectivo trámite de instalación del medidor ante el Acueducto. La violación a cualquiera de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir al condómino o residente que repare el incumplimiento y al cobro de la multa de cien dólares moneda de los Estados Unidos de América. En caso de incumplimiento en el pago de la multa esta será sumada al estado de cuenta de las cuotas de gastos comunes y podrá ser cobrada mediante la vía judicial. **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: DE LAS MASCOTAS.** Los propietarios o residentes autorizados podrán tener en su casa únicamente mascotas domésticas, en el entendido de que no serán criados o cuidados para fines comerciales y no causen molestias o afecten la seguridad de los demás propietarios del Condominio. No están autorizados bajo ningún concepto y en ninguna parte del Condominio, los reptiles o cualquier otro tipo de animal que por su comportamiento se considere como salvaje o como una amenaza para las personas. Quedan total y expresamente prohibidos los perros de casería y los de la raza conocida como Pitt-Bull, Bull Terrier, o Rottweiler, los cuales no podrán permanecer ni ser mantenidos en el Condominio por ningún período de tiempo ni bajo ningún concepto. Quedan total y expresamente prohibida la permanencia de animales salvajes o que generen ruido e incomoden a sus vecinos. Los propietarios deberán mantener sus mascotas dentro de cada propiedad condómino. No podrán deambular por las zonas comunes, si salen con su

respectivo dueño y de tal forma que permita mantenerlos bajo control. Tanto la casa club como las áreas comunes no fueron diseñados para la permanencia o visita de mascotas, estas deberán permanecer dentro de las áreas privativas o fincas fíales de cada lote. Cada propietario o residente autorizado será responsable de limpiar o recoger inmediatamente desechos fecales que sus mascotas dejen cualquier zona del Condominio. La violación a cualquiera de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir al propietario o residente autorizado que saque la mascota del Condominio y al cobro de la multa de cien dólares moneda de los Estados Unidos de América. En caso de incumplimiento en el pago de la multa esta será sumada al estado de cuenta de las cuotas de gastos comunes y podrá ser cobrada mediante la vía judicial.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: COMPAÑÍA DE SEGURIDAD El Administrador del condominio será el responsable de contratar y vigilar el buen servicio que brinde la compañía de seguridad para el Condominio. En caso de que el propietario o residente quiera contratar, para su propio beneficio, de los servicios de seguridad de otra compañía, distinta a la contratada por la administración para brindarle seguridad a todo el Condominio, ésta deberá ser aprobada previamente por la Administración y cumplir con los lineamientos de seguridad que se establecen en este Reglamento para las compañías constructoras y de mantenimiento de jardines. Si algún condómino contratare el servicio de vigilancia durante el proceso constructivo de su casa, solamente esta persona podrá permanecer en el transcurso de la noche en la construcción, dado que está totalmente prohibido, ante cualquier circunstancia, el montar campamentos para que los constructores duerman dentro del residencial.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: DEBERES DE LA EMPRESA DE SEGURIDAD. Sin perjuicio de las obligaciones estipuladas en la legislación vigente sobre la materia y el contrato respectivo, son obligaciones de la empresa de seguridad:

- a) Respetar y hacer cumplir el Reglamento, verificar las infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones.
- b) Debe estar debidamente inscrita y contar con los permisos respectivos.
- c) Contar con los seguros necesarios para cada uno de sus empleados.
- d) Portar uniforme y equipo suficiente para dar un servicio adecuado a los condóminos, tal como: radios de comunicación, armas de reglamento, marcador de horarios para rondas, al menos puestos de vigilancia con los guardas suficientes para cumplir con los horarios establecidos.
- e) Mantener su equipo en óptimas condiciones de funcionamiento.
- f) Llevar cuaderno de bitácora en donde se registren los diferentes hechos que ameriten sanciones a criterio de la administración, además de todas aquellas situaciones que rompan la normalidad o resulten de interés para el Condominio.
- g) Los diferentes puestos de vigilancia, deben mantener comunicación permanente entre sí.
- h) Entregar semanalmente a la administración del condominio los reportes del reloj marcador con el control de rondas de vigilancia requeridas de acuerdo a las instrucciones del Administrador.
- i) Encargarse de que el vigilante de turno siempre de informe al administrador de cualquier situación anómala o urgente.
- j) Está totalmente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y/o el uso excesivo del teléfono para fines que no sean propios del trabajo.
- k) Cumplir con el protocolo de seguridad que a continuación se indica:

PROTOCOLO DE SEGURIDAD: Para todos los casos en

los cuales ingrese alguna persona al residencial por la entrada principal, el oficial deberá solicitar y registrar en su bitácora de ingreso la siguiente información: Cédula y Nombre completo del visitante, placa del vehículo, color y estilo del vehículo, hora de entrada y hora de salida, motivo de la visita, finca filial que visita o lo invita a alguna actividad. De igual manera el manejo de los visitantes que ingresen al condominio deberá realizarse de la siguiente manera: Uno) Residentes: Todo residente tendrá la obligación de portar en el parabrisas de su vehículo la calcomanía que lo identifique como propietario-residente del condominio. Además, los residentes están obligados reportar a la administración la lista actualizada de invitados que están autorizados a ingresar (bajo su responsabilidad) permanentemente al residencial para dirigirse a su casa de habitación. Todo residente deberá indicar al puesto de vigilancia de la entrada del condominio el nombre, hora y fecha cada vez que espere invitados en su casa y o suplidores de servicios o alimentos, de lo contrario no se permitirá su entrada si no puede localizarse o verificarse. Es obligación del vigilante de la entrada del residencial mantener un estricto control y revisión de cada uno de los vehículos que ingresen y salgan del residencial. No se deberá abrir la aguja o portón de acceso hasta que se halla verificado el conductor y las condiciones del vehículo. Se debe poner especial atención a la salida de los vehículos y no abrir la aguja hasta estar completamente seguros de la normalidad de la salida. Todos los residentes cuando salgan de viaje o no se encuentren presentes en el residencial, deberán nombrar a alguna persona de su confianza como responsable para que se haga cargo de poder verificar y controlar la alarma. Esto con el fin de no generar molestias a los otros residentes. Dos) Propietarios – no residentes: Si el propietario de alguna finca filial aún no ha construido su casa en el condominio y su carro cuenta con la calcomanía que lo identifica como propietario, el oficial de seguridad solamente deberá pedir el número de lote y el nombre del propietario y verificar dicha información con la lista de propietarios que se encuentra en la casetilla de acceso principal al residencial. Cada propietario podrá entrar con un máximo de nueve invitados para hacer uso de las áreas comunes, siempre y cuando el propietario, o alguien de su núcleo familiar se encuentren presentes. El condómino deberá hacerse responsable por todos los actos que sus invitados ejecuten dentro del residencial. En caso que alguna persona se acredite como invitado de algún condómino, pero no se encuentre registrado en la lista de propietarios, ni en la de autorizados previamente y no está acompañada por un condómino el oficial procederá a llamar al propietario y en caso de no localizarlo no permitirá la entrada al residencial. Tres) Invitados de los propietarios o residentes: Los invitados tienen los mismos deberes y obligaciones de los propietarios, éstos deberán acreditarse ante el guarda mostrando su cédula de identidad y el guarda deberá constatar su acreditación ya sea mediante nota de autorización previamente entregada al administrador o si es acompañado por algún propietario. Si algún invitado quiere hacer ingreso al residencial en la noche, solamente se permitirá en la compañía del condómino propietario. La cantidad de invitados que ingresen, para hacer uso de las áreas comunes del condominio, junto con un propietario de finca filial; será como máximo nueve personas; pero si el condómino ya es residente esto podrá invitar a su casa la cantidad de personas que desee.

Cuatro) Clientes interesados en conocer el residencial o comprar lotes: Solamente podrán hacer ingreso junto la persona encargada de ventas o con algún propietario que esté interesado en vender su finca filial y no podrán hacer ingreso en las noches. Cinco) Trabajadores del proyecto, constructores de casas o suplidores de materiales de construcción: Los trabajadores no deben circular por calles diferentes a la ruta estrictamente necesaria para la entrada o salida, sin importar que la razón fuere que llegaron tarde y no pudieron ingresar junto con los otros trabajadores.

Caminando o en bicicleta: Solamente se permitirá al inicio y al final de la jornada laboral; siempre y cuando todos los trabajadores de la cuadrilla de construcción ingresen juntos. En moto o en carro: solamente en las rutas de acceso, no se podrán detener en áreas diferentes a las de la construcción, cualquier daño que ocasionen los vehículos deberá ser cancelado por el propietario de la construcción. Los vigilantes de las construcciones si portan armas deben tener los permisos necesarios. Si la construcción no cuenta con vigilancia, la seguridad del condominio no se hace responsable de estar vigilando constantemente la casa en construcción. Los vigilantes de la empresa constructora no podrán andar caminando en las noches por las calles del condominio. No se permitirá el cambio de turnos a partir de las diecinueve horas y antes de las cinco horas. Todos los trabajadores deberán de mantener apariencia correcta, camisa, pantalón y queda totalmente prohibido el consumo de licor. Solamente se permitirá que duerma una persona en cada construcción (el vigilante) este no podrá recibir visita. Está totalmente prohibida la permanencia durante las noches de grupos de constructores en la bodega o casa en construcción.

a). Ningún vigilante de las construcciones puede andar deambulando por las calles del residencial y hacer salidas del condominio. b). Terminantemente prohibido realizar prácticas de tiro. c). La seguridad del residencial tendrá hegemonía sobre la vigilancia de cada construcción y en caso de emergencia podrá hacer uso de sus servicios debiendo estos respaldar la petitoria que se realice. d). Deben de contar con un medio de comunicación que se interconecte con el servicio de vigilancia del residencial. e). Deberán ser revisados a la hora del ingreso o egreso en el puesto de vigilancia en la entrada del residencial. f). No se permitirá tocar la bocina, manejar vehículos con escape libre y conducir a alta velocidad en las calles del residencial. g). Todo vehículo deberá ser estacionado de manera tal que permita el libre tránsito de condóminos y visitantes. h). La empresa constructora deberá mantener actualizado un listado con nombre y no. de cédula y dirección exacta de cada uno de los trabajadores. i). El horario de trabajo en las construcciones será de lunes a sábados de las seis horas a las diecisiete horas, no se permite laborar domingos. j). Está totalmente prohibido los piropos, silbados o groserías a los condóminos, residentes o sus invitados. k). No se permite la invasión de otras fincas filiales. l). No se permite tener ropa tendida visiblemente. m). El interesado (maestro de obras o constructor) deberá avisar con antelación la llegada de camiones, fletes u otro tipo de contratos. n). No se permitirá el uso del teléfono de la casetilla de guardas o que sea el guarda quien tenga que estar llamando al encargado para solicitar la autorización. ñ). A la hora de salir del residencial, el guarda ubicado en el puesto de vigilancia de la entrada, cuando considere necesario podrá revisar de todos los camiones que trasporten personal, fletes, contratos, así como

los bolsos de cada uno de los trabajadores. Seis) **Recolección de basura:** Los residentes, en caso de observar alguna situación anómala o sospechosa deberán reportarla a la administración. Siete) **Ingreso de Taxis:** Solamente se permitirá el ingreso de taxis por solicitud de propietarios o residentes previa indicación al guarda de la caseta principal de acceso. Ocho) **Repartidores y suplidores de servicios (gas, periódico, leche, comida Express, agua, ICE):** Solamente se permitirá su ingreso por solicitud previa de algún residente, mediante la indicación expresa al guarda de la caseta principal de acceso. Nueve) **Funcionarios de la Municipalidad, CCSS, MINAE, SETENA y otras instituciones del Estado:** Solamente se permitirá su ingreso por autorización del administrador del Condominio o de algún residente expresamente autorizado.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: JARDINES Y ZONAS VERDES: El Condominio residencial Lomas del Bosque, pretende mantener al máximo el entorno natural existente, por lo que se solicita a los condóminos evitar la tala injustificada de árboles y respetar y cuidar todas las especies sembradas en los jardines de las aceras. Todos los condóminos de Lomas del Bosque, tienen el compromiso de respetar el Diseño Paisajístico establecido en los dos metros de retiro frontal de cada lote, este diseño regulará las especies de plantas y tipo de tapias que se ubiquen en estas zonas. La administración del Condominio contratará los servicios de un equipo de jardineros para el mantenimiento de zonas verdes, éstos visitarán una vez al mes cada finca filial con el fin de darle mantenimiento y aseo permanente a los jardines ubicados en los dos metros de retiro frontal de la propiedad en donde se encuentran las especies del diseño paisajístico. En caso de que los jardines de las fincas filiales colindantes con las zonas comunes estén expuestos a estas áreas, el diseño y/o modificación deberá ser aprobado por la Comisión de Construcción. El mantenimiento y/o cambios en los jardines de las zonas comunes, serán responsabilidad únicamente del comité de construcción, por lo que por ningún motivo los propietarios de las fincas filiales deberán modificar los jardines de las zonas comunes enfrente de sus propiedades. Los jardines internos podrán tener plantas de cualquier tipo siempre y cuando la altura de éstas no interfiera con las vistas panorámicas de otras edificaciones y no invadan ni ensucien las propiedades vecinas. Los condóminos podrán plantar árboles frutales o de tipo ornamental dentro de su propiedad, evitando hasta donde sea posible que su follaje invada propiedades vecinas. En caso que existan molestias causadas a los vecinos por algún árbol ubicado en alguna finca filial la comisión de construcción procederá a revisar dicha situación y elaborar un informe para verificar si es necesario podarlo o cortar el árbol que genera problemas. Es obligación de los propietarios mantener en perfecto estado de conservación y limpieza los jardines y zonas verdes de su propiedad. Los condóminos podrán darle su propio mantenimiento a sus terrenos, razón por la cual podrán contratar a la compañía de su preferencia para tales fines, siempre y cuando se cumpla con los lineamientos de seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación: Uno). El nombre de la compañía, los nombres y números de cédula de los empleados de dicha compañía, así como el equipo que va a ingresar al Condominio para el mantenimiento de jardines y zonas verdes deberá registrarse en la caseta de seguridad. Dos). Todo trabajador que intervenga en los

trabajos, deberá contar con un seguro de riesgos profesionales y portar la identificación correspondiente en todo momento. Cualquier cambio de personal deberá ser notificado de inmediato a la Administración del Condominio. Tres). El horario de trabajo deberá ser reportado con anticipación en la caseta de seguridad. Cuatro). Toda basura o desecho que estos trabajos produzcan, deberán ser retirados periódicamente, para evitar su acumulación y sacados del Condominio; es totalmente prohibido el depósito de desechos lotes vecinos o áreas comunes. Cinco). No se deberá ensuciar ni alterar los jardines de las zonas comunes. Seis). El manejo del equipo que se utilice para el mantenimiento, debe ser con el mayor cuidado posible, de tal forma que no cause molestias a los propietarios vecinos. Siete). En caso de que no se trabaje con los estándares de seguridad, limpieza y calidad adecuados o de no cumplir en alguna forma con las disposiciones del presente reglamento, la Administración podrá suspender el uso de la compañía de mantenimiento que se ha contratado y cobrará al propietario los costos de cualquier daño causado. **ARTÍCULO VIGÉSIMO: BASUREROS.** Los basureros deberán ubicarse siempre dentro de la propiedad y en lugares donde no queden expuestos desde ningún punto a las zonas comunes y propiedades vecinas. A. La basura debe depositarse siempre en un recipiente o contenedor sanitariamente adecuado. B. La basura debe sacarse de la finca filial llevando el siguiente procedimiento: La basura debe depositarse en diferentes bolsas, y colocarse en recipientes para basura. C. Los recipientes para la basura deben sacarse al frente a la propiedad, sólo la noche antes de que el camión de basura pase a recoger la basura al Condominio. D. El horario será indicado por la Administración del Condominio en su debido momento. E. Una vez que el camión de basura haya pasado, cada propietario será responsable de recoger los recipientes o estañones de depósito, inmediatamente. F. Se insta a todos los condóminos el uso de los depósitos para reciclaje ubicados contiguo a la oficina de administración. En donde se dispondrán recipientes para plástico, aluminio y vidrio. G. Está totalmente prohibido arrojar basura en las fincas colindantes fuera del perímetro del condominio. H. En caso de incumplimiento la administración procederá a la aplicación de una multa establecida de cien dólares moneda de los Estados Unidos de América. **ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO. DE LAS FINCAS FILIALES MATRICES.** De conformidad con los artículos treinta y tres, inciso F de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y doce del reglamento a esa Ley, se establecen las regulaciones de las fincas filiales que podrán convertirse en matrices, sin que por esta razón pierdan la condición de filiales del condominio, en las cuales se permite la constitución de un nuevo condominio. En caso de originarse un nuevo condominio en las Fincas Filiales Matrices el presente condominio Lomas del Bosque se conocerá como condominio primario y el condominio resultante pasará a ser considerado condominio secundario y así sucesivamente. A) En el presente condominio o Condominio Primario, cada finca matriz podrá ser desarrollada independientemente por su dueño. Para que cada finca filial matriz se desarrolle como un condominio secundario y así sucesivamente, no se necesitará la autorización de los demás propietarios del condominio primario o secundario y así sucesivamente para el otorgamiento de la escritura respectiva, siempre y cuando no se varíe el

área proporcional de la finca filial matriz en relación con el área total del condominio o el área común. El condominio secundario o aquellos subsecuentes se regirán por el presente reglamento y por su propio reglamento. Los reglamentos de los condominios secundarios y subsecuentes podrán contener regulaciones diferentes pero no contradictorias al presente reglamento y tener regulaciones arquitectónicas y constructivas distintas al condominio primario. B) El área común de la vía vehicular y peatonal del condominio primario servirá como vía de acceso a los condominios secundarios y subsecuentes. Todas las fincas filiales de esos nuevos condominios secundarios o subsecuentes estarán comunicadas directamente con determinada área común del condominio secundario, que las comunique con el área común de acceso privado vehicular del condominio primario que conduce a la vía pública; de esta forma garantiza la comunicación directa de los condominio secundarios o subsecuentes por medio del área común de acceso vehicular y peatonal del condominio secundario, con el área común de acceso vehicular y peatonal del condominio primario que conduce a la vía pública. Además, el condominio secundario y subsecuentes estarán conectados y sus propietarios tendrán acceso a las áreas comunes del condominio primario en las que se encuentran los locales y las instalaciones de los servicios que sean parte del área común del condominio primario. C) Las fincas filiales matrices que se conviertan en condominio no perderán por ello su condición original de finca filial del presente condominio o condominio primario, secundario o subsecuente, en su caso y en virtud de que, para efectos legales, cada una de las filiales matrices que se convierta en condominio se inscribirá como un condominio independiente. D) En cuanto a los gastos comunes del condominio primario, los propietarios de los condominios en el condominio secundario o subsecuente deberán participar de los gastos comunes del condominio primario, para lo que el monto del aporte de cada condominio se regirá por la proporción de su finca filial, de acuerdo al valor total del condominio secundario o subsecuentes o bien lo estipulado en el reglamento del condominio secundario. E) De los órganos de los condominios: El reglamento del condominio secundario y subsecuentes deberá contener los mismos órganos que contiene el reglamento secundario, aunque dichos órganos tendrán un rango inferior con respecto a los del condominio primario, por lo que las disposiciones que acuerden dichos órganos serán de acatamiento obligatorio sobre los siguientes temas: de los valores porcentuales de las fincas filiales; de los bienes comunes; del uso de los bienes comunes; del mantenimiento y reparación de las áreas comunes; de los gastos comunes; del fondo de reserva; de los seguros; de la cuota de mantenimiento; obligaciones de los propietarios; de las mascotas; sobre la compañía de seguridad y sus deberes; de los jardines y su mantenimiento y de los basureros. F) Para representar a las fincas filiales matrices en las asambleas de condóminos del condominio primario, se elegirá en la asamblea de condóminos del condominio secundario o subsecuentes, por mayoría simple, a un representante con facultades suficientes, que podrá ser o no el administrador del condominio. Este acuerdo deberá tomarse con el voto favorable de los propietarios que representen la mayoría del condominio secundario o subsecuentes, otorgándole poder especial para representar a ese condominio, con indicación de cómo ejercerá su voto

respecto de cada uno de los puntos de la orden del día indicada en la agenda de convocatoria a la asamblea del condominio primario. La votación requerida para tomar este último acuerdo dependerá de los temas que componen la orden del día, de manera que para que el apoderado especial pueda votar a favor de cada punto o propuesta, requerirá al menos el mismo número de votos que el punto o propuesta requiera para ser tomada válidamente en la asamblea de condóminos del condominio primario. De esta manera, si se tratara de votar un punto o propuesta para el cual se requiere unanimidad de todos los propietarios en la asamblea de condóminos del condominio primario, el acuerdo que autorice al representante especial de este condominio secundario o subsiguiente, requerirá necesariamente el voto favorable de la unanimidad de todos los propietarios del condominio secundario o subsecuente. En caso de que el porcentaje requerido para esa votación no fueren alcanzados el representante especial deberá votar negativamente los puntos o propuestas en la asamblea de condóminos del condominio primario. El representante especial deberá demostrar su nombramiento, el poder especial a él otorgado y las facultades para ejercer el derecho de voto, mediante el testimonio de la escritura de protocolización de la asamblea de condóminos en que tales acuerdos de hayan tomado. En el caso de que, por la razón que fuere, no se llegare a nombrar a tiempo el representante especial por parte del condominio secundario, si el administrador de este asistiere a la asamblea de condóminos del condominio primario, según su criterio podrá votar afirmativa o negativamente en aquellos asuntos en que únicamente se requiera el voto favorable de la mayoría simple del valor del condominio primario y en todos los demás asuntos deberá votar negativamente. G) Lo acordado por la asamblea de condóminos del condominio primario, obliga a todos los propietarios del condominio secundario y subsiguientes. Los acuerdos adoptados en firme será ejecutorios y su impugnación no suspenderá su ejecución, salvo que un juez competente así lo decida con medida cautelar. **CAPITULO TRES: REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO. LOS ÓRGANOS DEL CONDOMINIO.** Los órganos de gobierno y administración del Condominio están constituidos por (I) la Asamblea de Propietarios, (II) La Administración, y (III) La Comisión de Construcción. **ARTICULO VIGESIMO TERCERO. LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS** La Asamblea de Condóminos - Propietarios es el órgano supremo del Condominio y resolverá los asuntos de interés común sometidos a su conocimiento. Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias. **ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO. LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.** La asamblea ordinaria de propietarios se celebrará una vez al año, dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal. Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán cuando así lo soliciten los Propietarios que representen por lo menos un tercio del porcentaje del valor del Condominio o bien, la totalidad de la Comisión de Construcción. En este supuesto se dirigirán al Administrador para que éste realice la convocatoria dentro de los diez días hábiles siguientes a su solicitud. **ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO: CONVOCATORIA.** El Administrador es el encargado de convocar a los Propietarios a las Asambleas. La convocatoria deberá indicar la agenda que se tratará y el día, hora y lugar de la reunión. Se hará mediante una publicación en un diario de

circulación nacional o mediante una carta circular que se enviará a la dirección que cada Propietario tenga registrada en la Administración del Condominio, todo esto con ocho días naturales de anticipación para las Asambleas ordinarias y quince días naturales de anticipación para las Asambleas Extraordinarias. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: QUÓRUM.** La Asamblea de Propietarios del Condominio en primera convocatoria estará formada por los que representen un mínimo de dos tercios del valor del condominio. En la segunda convocatoria, que deberá realizarse treinta minutos después de la primera, el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes. Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio, sólo podrán votar quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas y sus obligaciones con el condominio. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA.** Son atribuciones de la Asamblea Ordinaria : a-) Conocer del informe anual de Administrador relativo al año vencido, aprobándolo o improbandolo. b-) Aprobar o improbar, 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. c-) Cuando proceda, reelegir, nombrar o revocar los cargos del Administrador o de la Comisión de Construcción. d-) Autorizar las reparaciones o mejoras que se hicieren en los elementos comunes del Condominio. e-) Los demás que le competen a tenor de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y al Reglamento de esa Ley. **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: FORMALIDADES DE LAS ASAMBLEAS.** Las Asambleas serán presididas por un presidente y un secretario ad-hoc, designados por los Propietarios para cada Asamblea. De toda Asamblea se levantará un acta que se asentará en el Libro de Actas de Asamblea de Propietarios que al efecto lleve el Condominio y será firmada por el Presidente, el Secretario y los propietarios que lo deseen. Los Propietarios podrán hacerse representar en las Asambleas mediante mandatarios, para lo que será suficiente la presentación de una carta-poder autenticada por un notario, con excepción de los apoderados especiales designados por los condominio secundarios o subsiguientes, los cuales deberán aportar el documento indicado en este reglamento. En caso de existir co-propiedad en alguna de las fincas filiales, los copropietarios deberán designar un solo representante. **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: DE LAS VOTACIONES.** El voto de cada propietario valdrá conforme al porcentaje o proporción que le corresponde a su finca filial conforme al valor dado a ésta en la escritura constitutiva del Condominio. **Votaciones Requeridas. A-) Se requiere el voto unánime de todos los Propietarios para:** I) renunciar al régimen de Propiedad en Condominio; II) vender o gravar el inmueble en su totalidad, o enajenarlo en cualquier forma; III) adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes, o en cualquier forma disponer del modo y tanto en que pueden ser aprovechados; IV) variar cualquiera de las cláusulas de la escritura constitutiva o del Reglamento; V) cualquier otro acuerdo que requiera la total conformidad de los Propietarios, conforme a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio o este Reglamento. **B-) Se requiere mayoría que represente al menos dos terceras partes de los condóminos presentes en una Asamblea debidamente constituida para:** I) para realizar

construcciones en las áreas comunes no contempladas en los planos del Condominio; II) designar y remover al Administrador y/o al miembro designado por los Propietarios en la Comisión de Construcción. III) Aprobar variaciones en el monto de la Cuota mensual de Gastos Comunes. **C-) Se requiere simple mayoría de votos presentes para:** I) aprobar la realización de mejoras necesarias; II) resolver cualquier otro asunto incluido en la agenda. **D-) No se requerirá acuerdo de la autorización de la asamblea ni la comparecencia de los propietarios de las fincas filiales para:** I) la constitución a favor de instituciones del estado o de empresas de servicios públicos, de las servidumbres sobre áreas comunes de condominio que se requieran para la obtención de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos, para lo cual el administrador contará con facultades suficientes para actuar en estos casos en representación del condominio. II) la reunión de varias fincas filiales o una sola, siempre y cuando esto no modifique los valores porcentuales del condominio y mantengan el monto con el cual colaboran en el pago de los gastos comunes. III) Someter al régimen de propiedad en condominio alguna finca filial matriz, con el fin de transformarla en un condominio secundario. Las resoluciones de la Asamblea serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los ausentes, a quienes el Administrador comunicará por escrito todos los acuerdos tomados. **ARTICULO TRIGÉSIMO: DEL ADMINISTRADOR.** El Administrador es nombrado por la Asamblea de propietarios mediante el voto que represente más dos terceras partes del porcentaje de condóminos presentes en un Asamblea Ordinaria o Extraordinaria La designación del Administrador es por el plazo de tres años y podrá ser reelegido. El Administrador tiene bajo su responsabilidad la administración del Condominio y su representación legal. El nombramiento podrá recaer tanto en personas físicas como personas jurídicas, propietarias o no del régimen del Condominio. **ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO: REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR.** El Administrador, recibirá una retribución o ingreso total mensual como retribución por el desempeño de sus funciones en la administración del Condominio correspondiente a cuatrocientos veinte mil quinientos colones, moneda del curso legal de Costa Rica; dicho monto fue contratado para el primer período de tres años a partir del ocho de junio de dos mil nueve, pero su pago entrará en vigencia a partir del 5 de marzo de dos mil diez y será aumentado anualmente aplicando el incremento decretado por el gobierno para el sector privado. El monto contratado por servicios de administración deberá alcanzar para cubrir todos los gastos pertinentes o relacionados con la administración del condominio, tales como electricidad, teléfono, Internet, papelería, tinta, útiles y artículos de oficina, así como el contrato por servicios de administración. La remuneración del administrador será cubierta por medio del cobro de la CUOTA DE ADMINISTRACIÓN incluida dentro de la cuota de Gastos Comunes, la cual fue establecida en el asamblea celebrada el día once de julio del año dos mil nueve en dos mil novecientos cincuenta colones para cada una de las ciento cuarenta y siete fincas filiales que componen el condominio. El monto del contrato de administración, podrá además ser variado mediante la votación favorable que represente al menos dos terceras partes de los condóminos presentes en una asamblea. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: PODERES DEL ADMINISTRADOR.** El administrador es el

representante legal del Condominio y tiene facultades suficientes para representarlo en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que se susciten con relación al Condominio. El Administrador tendrá facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma con las atribuciones que señala el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, sin embargo requerirá autorización de la Asamblea de Propietarios para vender, donar, enajenar, traspasar o de cualquier otra forma disponer de bienes inmuebles o de activos fijos del Condominio, así como para contraer préstamos a cargo del condominio. El administrador tendrá el poder de establecer servidumbres sobre áreas comunes, a favor de instituciones del estado, acueductos rurales o empresas de servicios públicos que se requieran para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos para lo cual no se requerirá la aprobación de la asamblea de condóminos ni la comparecencia de los propietarios de las diferentes fincas filiales y matrices que componen el condominio. **ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.** Son obligaciones del Administrador: a) Respetar y hacer cumplir el Reglamento, verificar las infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones. b) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de propietarios y de la Comisión de Construcción. c) Convocar a Asamblea de propietarios. d) Enviar a cada Propietario, con cinco días de anticipación por lo menos a la fecha señalada para la Asamblea anual de propietarios, el informe anual del año vencido y el presupuesto de gastos Comunes para el año venidero, así como el cálculo de las cuotas condominales que a su finca filial corresponde pagar. e) Atender las quejas de los Propietarios. f) Resolver, siendo ello posible, toda discrepancia entre los Propietarios u ocupantes de las Fincas filiales. g) Recaudar de cada Propietario las Cuotas Condominales fijadas por la Asamblea de Propietarios para el pago de los gastos comunes, de mantenimiento, Fondo de Reserva y multas si las hubiese. h) Certificar las deudas de los propietarios con el Condominio. Estas certificaciones refrendadas por un contador público autorizado y autenticadas por un notario Público, tendrán carácter de título ejecutivo contra los Propietarios morosos. i) Pagar con los fondos del Condominio los gastos comunes del Condominio, así como los gastos extraordinarios necesarios a fin de mantener en buen estado y en condiciones de seguridad, comodidad, limpieza y decoro las instalaciones del Condominio. j) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo extraordinario en las áreas comunes y de servicios previo visto bueno de la Comisión de Construcción. k) Inspeccionar el Condominio y las fincas filiales, toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que benefician el Condominio. l) Mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene el Condominio y velar por el buen funcionamiento de la maquinaria y equipo del Condominio. m) Colocar las señales correspondientes en las vías internas del condominio, así como en las áreas de parqueo, de acuerdo a las indicaciones de la comisión de Construcción. n) Contratar y despedir, a su sola discreción, el personal que considere necesario para la atención del Condominio. o) Ordenar, dirigir y supervisar el trabajo del personal del Condominio y exigir al personal el cumplimiento cabal de las obligaciones a su cargo. p) Llevar, conservar y custodiar los tres libros legales del condominio, a saber: un libro de Caja en el cual consignará diariamente los

egresos que tuviere por concepto de gastos comunes y los ingresos provenientes de los aportes de los Propietarios o de cualquier otro concepto. Un libro de Actas en el cual se asentarán las actas y resoluciones de las Asambleas de propietarios, un libro de Junta Directiva si la hubiera. Es responsabilidad del Administrador mantener actualizada la información de todos los libros, q) Custodiar los títulos de propiedad del inmueble y demás documentación relacionada con el Condominio en su conjunto. r) Representar al Condominio directamente o por medio de apoderado, ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales y /o judiciales, nacional y/o extranjeras, en cualquier reclamación, gestión o asunto de interés de los Propietarios, o del Condominio. s) Publicar mensualmente la lista de morosos con más de dos meses de atraso en sus obligaciones del condominio, esto previa notificación al condómino con al menos diez días naturales t) Enviar amonestaciones escritas, imponer multas y hacer efectivo su cobro en caso de incumplimientos a lo establecido en el presente reglamento u) Cualquier otro que le asigne la Asamblea de Propietarios o la comisión de Construcción.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN. Corresponderá a la Comisión de Construcción el conocimiento y resolución de todos los aspectos relacionados con la interpretación y aplicación del presente Reglamento de Construcción, y en general todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y de construcción del Condominio.

ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO: INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN. La Comisión de Construcción estará integrada por tres miembros, quienes durarán en sus cargos por cinco años y podrán ser reelegidos. Para la elección de los miembros de la Comisión se procederá de la siguiente manera: la Asamblea de propietarios por celebrarse en enero de dos mil diez designará a uno de los miembros con el voto que represente más del sesenta por ciento del porcentaje total del Condominio. Corresponderá a la empresa desarrolladora del proyecto, a saber, PORO HILLS INVERSIONES S.A., el nombrar a otro de los miembros, lo anterior en el tanto sea propietaria de al menos de una finca filial en el Condominio; acaecida esa condición, la designación la continuará haciendo la Asamblea de Propietarios. Por su parte, corresponderá a la empresa encargada de la construcción de las obras de infraestructura del condominio, a saber CIMENTAR SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS BRAMP S.A., la designación del tercer miembro, lo anterior hasta tanto no se complete la construcción de todas las unidades residenciales en todas las fincas filiales que conforman el condominio, acaecida esa condición; la designación la continuará haciendo la Asamblea de Propietarios. En el caso de ausencias temporales o permanentes de alguno de sus miembros, los miembros restantes nombrarán un sustituto hasta tanto la entidad que corresponda no designe a la persona que llenará la vacante por lo que resta del período del nombramiento. La comisión deberá estar integrada al menos por un arquitecto o ingeniero, debidamente incorporados en el colegio profesional respectivo y autorizado para ejercer su profesión. La Comisión será remunerada mediante el pago único y obligatorio de ciento veinte dólares moneda de los Estados Unidos de América que deberá cubrir cada condómino a la hora de presentar el sometimiento de la aprobación de los planos constructivos de su proyecto de

construcción en la finca filial o finca matriz de su propiedad. Es de este modo que la Comisión de Construcción se deberá reunir ordinariamente previo al inicio de cualquier construcción dentro del condominio y extraordinariamente cuando sea convocada por cualquiera de sus miembros o el administrador del condominio mediante carta circular con al menos cinco días hábiles de anticipación. La Comisión llevará un libro en el que se asentarán las actas de sus reuniones, con indicación del lugar y fecha de la sesión, nombre de los asistentes, detalle de lo acordado y cómputo de votos. Cualquiera de sus miembros puede exigir que se haga constar en el acta su voto salvado y las razones del mismo. El acta deberá ser firmada por los miembros presentes. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de dos miembros. **ARTICULO TRIGÉSIMO SEXTO: FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN.** La Comisión tendrá las funciones y obligaciones que se indican en el Reglamento de Construcción, entre otras, las siguientes: a) Velar porque las construcciones que se realicen en las fincas filiales se ajusten en un todo a las regulaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y a los planos y diseño del Condominio y su Reglamento, b) Denunciar y emprender, por medio del administrador, las acciones legales que corresponda contra los propietarios que irrespeten dichas disposiciones, c) Previo a cualquier proceso de construcción, revisar los planos respectivos y dar el visto bueno a los mismos, d) Proponer las mejoras y construcciones en las áreas comunes que sean en beneficio de todos los propietarios, e) Cualquier otra que la Asamblea de propietarios le encomiende. **CAPITULO CUARTO. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN. ARTICULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: REGULACIONES URBANÍSTICAS.** El condominio en su conjunto y las fincas filiales consideradas como unidades individuales, se encuentran sometidas a las disposiciones y limitaciones de índole urbanística contenidas en los permisos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, los planos aprobados del Condominio y el presente Reglamento de Construcción. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: TIPO DE CONDOMINIO.** La comisión velará porque el Condominio se destine en exclusivamente a la construcción de unidades habitacionales, razón por la cual no será permitido el establecimiento de ningún tipo de comercio dentro del condominio residencial. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: SEGREGACIÓN DE LOTES O FINCAS FILIALES.** Con el fin de mantener la armonía y diseño arquitectónico del proyecto, no se permitirá que ningún lote o finca filial sea segregado o dividido, excepto las veinte fincas filiales que serán futuras fincas matrices descritas anteriormente, que fueron destinadas para la construcción de condominios o apartamentos, las cuales sí podrán ser convertidas en nuevas fincas matrices y segregadas como condominios, pues desde ya son contempladas para la realización de nuevas fincas matrices en un futuro dentro del mismo residencial. **ARTICULO CUADRAGÉSIMO. REUNIÓN DE FINCAS FILIALES:** Se permitirá la reunión de fincas filiales primarias individualizadas y de fincas filiales matrices, siempre que cumplan los siguientes requisitos: A) Que sean colindantes o contiguas las fincas filiales o fincas filiales matrices que se desea reunir. B) Que al reunirse no aislen áreas comunes y/o comprometan el disfrute de las mismas. C) Se permitirá la reunión de un máximo de dos fincas filiales primarias

individualizadas o fincas filiales matrices. D) Para la reunión de fincas filiales primarias individualizadas o fincas filiales matrices se ocupará la autorización de la comisión de construcción.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO. AREA MINIMA Y AREA MAXIMA DE COBERTURA:

El área máxima de cobertura y construcción de cualquier residencia o edificación que se realice en las diferentes fincas filiales o fincas matrices del condominio será la que indique la tabla o cuadro de áreas aprobada por el INVU y presentada al Catastro Nacional. El área mínima de cobertura y de construcción de residencia o edificación que se realice en las diferentes fincas filiales o fincas matrices del condominio será de cien metros cuadrados. No se permitirá la realización de cualquier construcción inferior a los cien metros cuadrados. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO:**

ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES. La altura máxima permitida para edificaciones en las fincas filiales primarias individualizadas es de dos plantas u ocho metros de altura máxima, tomados desde la rasante de la propiedad, a salvedad de las fincas filiales matrices destinadas a la construcción de condominios o apartamentos, para las cuales se permite una altura máxima de tres plantas o una altura máxima de diez metros con cincuenta centímetros. En los planos constructivos del Condominio Lomas del Bosque aparece el cuadro de áreas en donde se indica la regulación de altura máxima permitida para cada finca filial primaria individualizada y finca filial matriz.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO: DE LOS RETIROS. a) Los retiros frontales serán de dos metros, los retiros laterales serán los exigidos por el INVU y los retiros posteriores serán de al menos tres metros, tal y como lo exige el Plan Regulador de la Municipalidad de Grecia, vigente a la fecha de constitución del condominio. b) Si en el área de estos retiros existieran árboles, debe evitarse su eliminación a menos que sea indispensable por motivos topográficos o por la forma de la finca filial. Únicamente con el respectivo permiso de la oficina gubernamental encargada de estos asuntos, podrán cortarse árboles, quien o quienes lo hagan sin el correspondiente permiso, asumirán todas las consecuencias legales. c) En los dos metros de retiro frontal de cada lote, todos los condóminos o residentes del Condominio Horizontal Residencial Lomas del Bosque, deberán respetar el Diseño Paisajístico establecido, este diseño regulará las especies de plantas y tipo de tapias que se ubiquen en estas zonas; y estará a cargo de la comisión de construcción el velar por la aplicación correcta y cumplimiento de esta norma.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO CUARTO: PERMISOS. a) Para toda construcción o reparación que se realice en las fincas filiales del Condominio, los propietarios deberán presentar previamente los planos constructivos a la Comisión de Construcción. La Comisión tendrá la potestad de aceptar, modificar y/o rechazar dichos planos, si no se ajustan a las disposiciones del presente Reglamento de Construcción. b) Antes de presentar los permisos de construcción a los organismos gubernamentales correspondientes, los planos deberán tener el visto bueno de la Comisión de Construcción. c) Ninguna construcción o reparación podrá iniciarse sin contar con las aprobaciones y permisos correspondientes otorgados por las diferentes instituciones gubernamentales. Estos deben presentarse a la Comisión por medio del Administrador para que se le otorgue el Visto Bueno para que puedan iniciar las obras respectivas. d) En caso de que algún condómino inicie la

construcción de alguna obra sin los permisos correspondientes o sin el visto bueno de la Comisión de Construcción, será obligación del administrador clausurar dicha construcción y aplicar una multa correspondiente a cien dólares, moneda de los Estados Unidos de América. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO: DE LAS CONSTRUCCIONES, MODIFICACIONES Y REPARACIONES.** a) Ningún propietario podrá modificar o alterar las áreas comunes del Condominio, sin la previa autorización de la Comisión. b) Todo propietario estará obligado a reparar o cambiar, bajo su propio costo, todas aquellas cosas que en alguna forma, puedan causar daños o perjudicar e incomodar a otros propietarios del Condominio. c) Los propietarios tendrán un plazo de treinta días, a partir del momento en que se les comuniquen por escrito de tal obligación, para que procedan con tales trabajos, en caso de que no se cumpla con dicha obligación, en el plazo establecido, el Condominio realizará dichos trabajos y le cobrará al propietario los costos totales mas un treinta por ciento de sobre costo (Treinta por ciento). Este cobro podrá ser ejecutado por la vía judicial, únicamente con la presentación de la factura que compruebe el gasto incurrido por el condominio en la construcción de la obra; la cual contará con carácter de título ejecutivo. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO: PROCESO CONSTRUCTIVO.** Aspectos que se deben cumplir antes de iniciar la construcción: a) El propietario deberá avisar con un mes de anticipación la fecha estimada para el inicio de la construcción. b) El propietario deberá hacer saber a la compañía constructora que contrate, su responsabilidad de mantener las áreas públicas limpias de materiales de construcción, mezcla de concreto y que deberá comprometerse con la reparación de cualquier daño ocasionado a dichas áreas, durante la construcción. c) Previo al inicio de la construcción o reparación se debe presentar a la comisión de construcción lo siguiente: Uno. Copia del permiso de construcción. Dos. Declaración de la compañía constructora de que conoce y acepta cada una de las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcción del Condominio. Tres. carta de la compañía constructora donde acepta la responsabilidad por daños causados en las áreas públicas y zonas comunes, según se detalla en el punto b). d) Solicitar permiso por escrito al vecino en caso de requerir espacio en otras propiedades para ubicar bodegas o materiales en el transcurso del proceso constructivo. e) Antes de iniciarse cualquier construcción deberá instalarse dentro de la misma finca filial una cabina sanitaria para el uso de los trabajadores de la construcción, o bien instalar el tanque séptico definitivo y ubicar una letrina temporal conectada a dicho tanque séptico. Es totalmente prohibido para los empleados de la construcción la instalación de escusados de hueco o el uso de los baños ubicados en las áreas comunes del condominio. f). Ninguna construcción o reparación podrá iniciarse sin contar con las aprobaciones y permisos correspondientes otorgados por las diferentes instituciones gubernamentales. Estos deben presentarse a la Comisión por medio del Administrador para que se le otorgue el Visto Bueno para que puedan iniciar las obras respectivas. En caso de iniciarse la construcción sin contar con el visto bueno de la comisión de construcción el condómino propietario se verá expuesto al cobro de una multa por la suma de cien dólares, moneda de los Estados Unidos de América. Primero: Obligaciones de las compañías

constructoras: a) Registrar el nombre y número de cédula de los ingenieros que estarán a cargo de la obra y demás empleados de la compañía. Notificar de inmediato a la Administración del Condominio los cambios de personal. b) Reportar el horario del trabajo en la caseta de seguridad, que en todo caso deberá ser de lunes a sábado de seis de la mañana a cinco de la tarde. c) El personal deberá identificarse en la caseta de seguridad al ingresar al condominio. Las listas de personal de cada compañía deberán mantenerse al día en la caseta de seguridad. d) El ingreso y retiro tanto de materiales como de maquinaria de construcción, deberá ser únicamente por la entrada principal. Sin embargo deberá reportarse en la caseta de seguridad, el número de casa a la que va a entregar o retirar, así como el nombre de la compañía que construye. e) Los materiales de construcción y desechos deberán ser almacenados dentro de la propiedad respectiva, no será permitido la invasión a propiedades vecinas o zonas comunes. f) Los materiales sobrantes de construcción deberán ser retirados periódicamente, no se permitirá por ningún motivo su acumulación en ninguna propiedad, durante el proceso constructivo. g) Las bodegas de almacenamiento de estos materiales, deberán construirse según las especificaciones aprobadas por la Comisión de Construcción. h) En las áreas comunes o parques, se encuentra totalmente prohibido mover tierras, votar basura, parquear maquinaria de construcción e instalar bodegas, sin la aprobación del comité de construcción. i) Todo el perímetro de la construcción deberá ser cerrado con sarán. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO: ACABADOS EN TECHOS** El exterior de los techos de las diferentes construcciones por realizar dentro del condominio, sólo podrá ser construido en teja de barro, teja asfáltica (shigles) o cualquier otro tipo de cubierta que imite la teja ya sea metálica, plástica o fibrocemento. a) Ningún techo podrá dejarse con lámina de zinc expuesta, aunque la lámina sea de algún color, esmaltada o rectangular. b) El único tipo de cubierta de techos que podrá usarse de material de aluminio o metal, es la que simula una teja esmaltada. c) Los tonos previamente aprobados son todos aquellos que simulen el color natural de la teja de barro, en caso que el condómino desee utilizar un tono diferente a éstos, deberá someterlo a la autorización de la Comisión de Construcción. **ARTICULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO: FACHADAS.** a) Es estrictamente prohibido el que a criterio de la comisión de construcción cualquier casa o construcción ya en uso o habitada, permanezca sin acabados finales o pintura exterior. b) Si el propietario desea pintar la fachada de la casa con tonos fuertes o llamativos, deberá solicitar la autorización a la comisión de construcción del Condominio, quien se reservará el derecho de no aceptar un color de fachada, por no mantener armonía y uniformidad del Condominio. Deberá someterse a votación en Asamblea para llevarse a cabo lo estipulado en el Artículo treinta y tres inciso G) de la Ley. **ARTICULO CUADRAGÉSIMO NOVENO: TAPIAS Y VERJAS DE LAS DIVISIONES PERIMETRALES. I. Tapias de los linderos de las fincas filiales que dan frente a las calles del proyecto:** a) Con el propósito de establecer la unidad visual, continuidad y armonía arquitectónica de todo el proyecto, las tapias o verjas deberán ser acordes con el diseño arquitectónico de las viviendas que se construyan en las fincas filiales del Condominio. b) El diseño, ubicación y construcción deberá ser previamente aprobado por la

Comisión de Construcción, además su construcción será inspeccionada por un representante de la Comisión, con el fin de cerciorarse de que se cumplan con los dos metros de retiro. Será estrictamente prohibida la construcción de cualquier tapia en los dos metros de retiro frontal de cada finca filial. c) Se permitirán una altura máxima en las tapias o verjas de un metro y medio. d). No se permitirán tapias hechas de la siguiente forma: Con block de concreto expuesto sin ningún repello o enchape. Únicamente con repello. Sin ningún tipo de acabado. De malla ciclón sin ningún tipo de cobertura vegetal. Con alambre de ningún tipo. Con alambre espadín en la parte superior. Con protección eléctrica y otro similar. Con material prefabricado de concreto. No podrán ser de láminas metálicas de ningún tipo. a) La comisión de Construcción se reserva el derecho de autorizar modificaciones el diseño, altura y/o materiales escogidos, para hacer las tapias en estas zonas. **II. Tapias de los linderos de las fincas filiales que dan frente a las zonas comunes y**

parques del proyecto: a) El diseño, ubicación y construcción deberá ser previamente aprobado por la Comisión de Construcción, además su construcción será inspeccionada por un representante de la Comisión. b) Se permitirán una altura máxima en las tapias o verjas de dos metros. c) No se permitirán tapias hechas de la siguiente forma: Sin ningún tipo de acabado. De malla ciclón sin cobertura vegetal. Con alambre de ningún tipo. Con alambre espadín en la parte superior. Con protección eléctrica y otro similar. Con material prefabricado de concreto. No podrán ser de láminas metálicas de ningún tipo. a) La comisión de Construcción se reserva el derecho de autorizar modificaciones en el diseño, altura y/o materiales escogidos, para hacer las tapias en estas zonas. **III. Tapias o verjas laterales y posteriores:** a) Las divisiones perimetrales, ya sea

laterales o posteriores, que no colinden con las zonas comunes, podrán construirse de igual forma que las detalladas anteriormente. b) Podrán ser además, de malla ciclón, siempre y cuando se siembre un seto vivo paralelo a dicha malla de tal forma que con el tiempo la pueda cubrir, sin embargo estos setos deberán mantenerse siempre debidamente podados para que no pasen a las propiedades vecinas y además, no podrán sobrepasar mas cincuenta centímetros de altura sobre la malla. c) Los setos permitidos para este tipo de tapias son Bambú pequeño, enredaderas de flor, veintisiete de abril, pingo de oro, Ficus, Podocarpus o Hiedra, cualquier otro tipo de seto deberá ser aprobado por la Comisión de Construcción del Condominio. d) Las mallas podrán tener una altura máxima de dos metros. e) La malla no podrá tener en la parte superior alambre espadín o algún tipo de protección eléctrica expuesta. f) Las divisiones perimetrales deberán ser preferiblemente setos vivos, excepto si el propietario tiene algún tipo de mascota que pueda traspasar a otras propiedades vecinas. g) Podrán ser de materiales prefabricados de concreto, siempre y cuando el acabado final sea repellido y pintado o estucado. h) No podrán ser de láminas metálicas de ningún tipo. **IV. Tapias del perímetro exterior de la finca madre:** a) Todas las tapias que colinden con el

perímetro exterior de la finca madre podrán construirse con material prefabricado, malla ciclón, block de concreto expuesto, además cada condómino podrá por sus propios medios colocarle alambre navaja o electricidad en la parte superior de la tapia que colinde con su propiedad. Estas tapias podrán tener una altura máxima de doscientos veinte centímetros. b) Estas tapias no podrán

ser de láminas metálicas de ningún tipo. c) Es totalmente prohibido el abrir espacios en la tapia perimetral de la finca madre. El único acceso permitido al condominio es por la entrada principal del mismo. d) La comisión de Construcción se reserva el derecho de modificar el diseño, altura y/o materiales escogidos, para hacer las tapias en estas zonas. **V. Tapias en zonas especiales:** a) Las zonas de tendedero de ropa, bodegas, talleres personales o viveros, así como donde se mantienen mascotas, no podrán estar expuestas desde ningún punto a las zonas comunes o propiedades vecinas. b) Las tapias en estas zonas no podrán ser de block expuesto o solamente con repello. c) No podrá instalarse malla ciclón, excepto si en ellas se siembra un seto vivo que la cubra. d) No podrán ser de materiales prefabricados o plásticos. **ARTICULO QUINCUAGÉSIMO. ILUMINACIÓN Y LÍNEAS ELÉCTRICAS.** a) La iluminación interna de las fincas filiales no deberá provocar resplandores excesivos o deslumbramientos, ni dirigir el haz de luz a las propiedades vecinas, incluyendo zonas comunes. b) Si se requiere iluminación externa adicional, ésta deberá ser aprobada por la comisión de Construcción. **ARTICULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO:** Cuando surjan controversias entre la Asamblea y el Administrador, entre El Administrador y los Condóminos, o bien, entre los condóminos que no se puedan resolver por el Administrador o la Asamblea se recurrirá a la Resolución Alternativa de Conflictos de Costa Rica, cuya resolución o veredicto será de acatamiento obligatorio para las partes. **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO:** Para su plena validez este reglamento deberá ser aprobado por una mayoría que representa al menos dos terceras partes del condominio. Posteriormente y de acuerdo con la ley salvo los casos determinados por este reglamento podrá ser únicamente modificado por el acuerdo unánime de los propietarios. En todo lo demás no dispuesto por el presente reglamento se regirá por lo dispuesto en la ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el Reglamento a esa Ley. **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO TERCERO: MULTAS POR INCUMPLIMIENTO AL REGLAMENTO:** Será responsabilidad y función del administrador el establecer a su buen criterio el monto de las multas que no estén fijadas en el presente reglamento. Asimismo es responsabilidad del administrador el hacer entrega de las cartas de amonestación y realizar el cobro de las multas que se generen por las infracciones al reglamento. Toda multa deberá ser cargada a la cuenta de pago de cuotas de gastos comunes y al igual que éstos en caso de que su pago no sea efectuado en un plazo menos a los cuatro meses se deberá enviar su cobro por la vía judicial. Solamente la Asamblea General de Condóminos con su voto favorable de al menos la mayoría de los asistente a una asamblea podrá modificar el monto de las multas impuestas por el administrador. **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO. REGLAMENTO DE USO DE LA CANCHA DE FUTBOL CINCO:** Será responsabilidad y función del administrador el establecer a su buen criterio el Reglamento de Uso de la Cancha de Futbol Cinco y el monto a cobrarse por el uso de la cancha en las noches, si es que se autorizare. Solamente la Asamblea General de Condóminos con su voto favorable de al menos la mayoría de los asistentes a una asamblea, podrá modificar el Reglamento de Uso de la Cancha elaborado por el administrador.