

REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACION Y CONSTRUCCION DEL CONDOMINIO
HORIZONTAL RESIDENCIAL COMERCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS
INDIVIDUALIZADA BRISAS DEL COYOL "" Con Nombre Comercial Hacienda El Coyol"

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES **Artículo Primero:** Para efectos de brevedad, cuando en este reglamento se mencione LA LEY, se referirá a la número siete mil novecientos treinta y tres, LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO y sus reformas y ESCRITURA CONSTITUTIVA a la que constituye este documento. **Artículo**

Segundo: El presente Reglamento será de acatamiento obligatorio y prescribe los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios del Condominio, de los futuros adquirentes a cualquier título y de los que por cualquier concepto o circunstancia usen o gocen en forma permanente o transitoria de las filiales del condominio y sus instalaciones. En todo caso los propietarios serán responsables de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del presente reglamento por visitantes, dependientes u ocupantes a cualquier título que emane del propietario, sin perjuicio de las acciones legales o reglamentarias que se pueden ejercer en forma inmediata contra los infractores. Este Reglamento incluye todas las disposiciones vigentes sobre el régimen de propiedad en condominio y en caso de no contener disposiciones aplicables a una situación concreta, se recurrirá a las leyes que regulan la materia, a la restante legislación nacional y los principios generales del Derecho. **Artículo Tercero:** En el futuro este reglamento sólo podrá ser modificado en virtud de acuerdo unánime de los propietarios constituidos en Asamblea. Toda modificación entrará en vigor el día siguiente a aquel en que se celebró la respectiva Asamblea que la acordó o en la fecha que dicho acuerdo indique. **Artículo**

Cuarto: La ubicación del inmueble, su superficie, linderos, descripción general del condominio, su valor total y el de cada filial, así como su porcentaje, está determinado en la presente escritura y en los planos depositados ante el Registro Público, Sección de Catastro Nacional. **Artículo Quinto:** El destino general del condominio será HABITACIONAL. Los inmuebles en su totalidad se dividen en bienes de propiedad individual, que en ambos casos están descritos en esta escritura constitutiva, y en los planos depositados ante el Registro Público, Sección de Catastro Nacional. **CAPITULO**

SEGUNDO: DE LOS BIENES PROPIOS Y DE LOS COMUNES. **Artículo Sexto:** Todo propietario podrá usar y disfrutar plenamente su filial y las áreas comunes, y en consecuencia, podrá de conformidad con la Ley y este Reglamento, enajenar su propiedad (filial) o constituir sobre la misma derechos reales o personales o ejecutar en general cualquiera de los actos que deriven del derecho al dominio, siempre y cuando, se respeten los límites naturales que impone el ámbito material y jurídico de cada filial, estén o no consagradas tales limitaciones en el presente reglamento. En cualquier acto de transferencia, ya sea ésta, voluntaria o en virtud de ejecución forzosa o adjudicación en juicio sucesorio, constitución de gravamen o embargo de cualquier filial, se tendrán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponden al propietario y no podrá ejecutarse ninguno de esos actos en relación con tales derechos separados de la unidad filial a que acceden. Cada finca filial constituye una porción

autónoma y estará acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.

Artículo Séptimo: Son bienes comunes: a) El terreno en el que se asientan las diferentes edificaciones de uso común que componen el condominio. b) La infraestructura del terreno, tal como los sistemas de conducción de agua potable, aguas servidas y aguas negras, adoquinado de áreas de acceso privadas, jardines y áreas verdes externas, vías de acceso y en general todas las vías de comunicación. c) Las instalaciones de servicios tales como electricidad, alumbrado de áreas externas, tanques de agua, bomba de agua, etc. d) En general, todos los artefactos e instalaciones destinados al beneficio común, así como, todas aquellos necesarios para la existencia, acceso, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del condominio y aquellos cuyo propósito sea permitir a todos los condóminos el uso y disfrute de la propiedad.

Artículo Octavo: Los bienes comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán un derecho a ellas proporcional al porcentaje que representa el área fijada a su filial dentro del conjunto del condominio. Dicho valor y porcentaje consta en esta escritura. Ningún propietario podrá verse limitado en el uso y goce racional de los bienes comunes, ni podrá alegar ninguno que tiene mayor derecho al disfrute de esos bienes en razón de que su porcentaje en ellos sea superior al de otros propietarios. Los Condóminos tendrán libre e igualitario uso y disfrute de las zonas comunes. Cualquier restricción o limitación al uso y disfrute de las áreas comunes no especificada en el presente reglamento será reglamentada por la Asamblea de Condóminos, la Junta Directiva o el mismo Administrador según sea el caso. La utilización de los bienes comunes para una actividad especial será coordinada con el Administrador quien, procurará el uso racional y proporcional de dichos bienes entre todos los condóminos. Para tales efectos el Administrador llevará un libro donde anotará las áreas y fechas reservadas por los condóminos para una actividad especial, quienes deberán solicitar por escrito al Administrador dicha reservación indicando el día, la hora, la naturaleza y duración de la actividad. Para cada actividad y dependiendo de la naturaleza de la misma, el Administrador podrá poner limitaciones y restricciones que igualmente indicará por escrito al Condómino solicitante.

CAPITULO TERCERO. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo Noveno: Los derechos de copropiedad respecto de los bienes comunes son inseparables de la propiedad individual del propietario, por lo que, aquellos sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados por terceros, juntamente con el derecho de propiedad individual, y a su vez éste deberá enajenarse, gravarse o embargarse, junto con los derechos de copropiedad sobre las partes comunes. Los propietarios de las filiales podrán enajenar su pertenencia, gravarla y hacerla objeto de toda clase de actos o contratos. Los usuarios del condominio podrán hacer uso de instalaciones comunes susceptibles de aprovechamiento general, para un determinado acto que les interese solicitando a la Administración, con la debida antelación, la autorización correspondiente. Por su parte, el Administrador procurará un uso equitativo entre todos los propietarios o arrendatarios de las mencionadas instalaciones

Artículo Décimo: En caso de que el propietario decida vender, dar en

arrendamiento, constituir derechos reales sobre su propiedad o ceder su posesión en cualquier forma, estará obligado a comunicarlo por carta al Administrador, por lo menos con treinta días de anticipación e identificará al nuevo ocupante. Se presumirá que el nuevo adquirente, ocupante o poseedor conoce este Reglamento, la escritura constitutiva, la Ley y los acuerdos tomados por la Asamblea de Condominios, ya que, constituirá obligación tanto del vendedor como del adquirente enterarse de la legislación particular y general que regula al Condominio. **Artículo Décimo Primero:** Cada propietario es solidariamente responsable de los actos u omisiones de las personas a quienes les diera en arrendamiento, usuarios u ocupantes a cualquier título en forma permanente o transitoria y de los daños y perjuicios que estas personas ocasionaren a las áreas comunes u otras fincas filiales, responsabilidad que no podrá ser eludida bajo ningún tipo de contratación con esos terceros. Cuando una reparación tenga como causa originaria la culpa o negligencia de algún propietario o de quien en su nombre ocupe una finca filial, el gasto de la reparación deberá ser abonado íntegramente por ese propietario, quien a su vez podrá después dirigirse en acción resarcitoria contra quien proceda, si no ha sido él el causante del daño. **Artículo Décimo Segundo:** Los propietarios usarán su propiedad para fines HABITACIONALES. **Artículo Décimo Tercero:** En el evento de que un propietario desee traspasar su propiedad a un tercero, contará con la opción de ofrecer su filial primeramente a los demás condóminos por un término de quince días. En la comunicación de oferta -que deberá serlo por escrito- deberán indicarse las condiciones de venta, tales como precio, forma de pago, etc. No obstante lo anterior, no existirá un derecho de prioridad para adquirir la filial entre los condóminos y los terceros ajenos al proyecto y será en última instancia decisión del oferente determinar a quien le vende la finca filial ofrecida, sin perjuicio de la notificación que debe realizarse a la Administración de conformidad con el artículo décimo del presente Reglamento. Si alguno de los propietarios quisiera ofertar en igualdad de condiciones cuando menos para ser tomado en cuenta para la compra o arrendamiento deberá, en un plazo no mayor de cinco días naturales, manifestar su interés en la negociación respaldándola cuando menos con un diez por ciento del valor de la misma que será depositado en la administración. De no formalizarse la negociación por culpa del depositante dentro de la semana siguiente al depósito, quedará sin efecto dicha negociación y el depósito quedará en propiedad del dueño del inmueble como cláusula penal, salvo acuerdo en contrario. El nuevo propietario o arrendatario deberá someterse a las regulaciones de este Reglamento, obligación que se estimara aceptada, sin necesidad de manifestación expresa, con la realización de cualquiera de los actos jurídicos antes indicados. **Artículo Décimo Cuarto:** Cuando hubiera contravenciones a este reglamento o quejas sobre la tranquilidad, los perjudicados presentarán la queja al Administrador quien deberá de resolver la controversia. **Artículo Décimo Quinto:** Cada propietario podrá efectuar obras de reparación en el interior de su propiedad, pero le está prohibida la ampliación, innovación o modificación que afecte la estructura o infraestructura general o cualquiera otros elementos esenciales del condominio, de tal manera que, mientras no se vean afectadas tales estructuras,

infraestructuras o elementos esenciales, se podrán realizar ampliaciones, innovaciones o modificaciones, siempre que para ello se cuente con el visto bueno previo y expreso de la Administración. De igual forma no podrán los propietarios cambiar o irrespetar los estilos arquitectónicos autorizados por el presente reglamento y por la administración del condominio para las fachadas de las viviendas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores, en forma o con colores o estilos distintos a los del conjunto de la edificación, salvo que, el acuerdo que lo disponga se tome con la totalidad de los miembros del condominio. Los colores a utilizar en las fachadas deberán ser COLORES TIERRA en todas sus degradaciones de tonos, y el blanco quedando expresamente prohibidos los colores fosforescentes y especialmente los morados, rosados, grises, rojos, azules, negros y sus degradaciones de tonos. No obstante lo anterior, será potestad de la Comisión de Construcción autorizar un color que, aun cuando no se encuentre especificado en el presente reglamento, coincida con la arquitectura general del Condominio y no desentone con la identidad de diseño del mismo. La altura máxima de las construcciones permitidas en el Condominio, será de dos pisos y el área de cobertura de construcción en cada Lote no podrá superar el indicado en el cuadro de áreas impreso en el diseño de sitio utilizado en la elaboración de la presente escritura, El área mínima de construcción será de noventa metros cuadrados, en un máximo de dos plantas arquitectónicas, mismo que se deposita conforme a la ley en la oficina correspondiente del Registro Nacional como lo pide la ley. En éste sentido, igualmente se deberá respetar cualquier disposición que emita la Municipalidad local con base en los Reglamentos Constructivos vigentes, siendo que éste Reglamento no podrá ser contrario a la Ley de Construcciones, por lo que, en caso de exista una contradicción entre ésta y el Reglamento, prevalecerá lo estipulado por la legislación nacional sobre la reglamentaria. En ambos casos se permitirá la edificación de una construcción por finca filial. En caso de que un propietario posea dos o más fincas filiales, se aceptará que el setenta y cinco por ciento de cobertura de construcción se obtenga de la sumatoria de las áreas de sus fincas filiales siempre y cuando se proceda a reunir las legal y registralmente, de lo contrario y de no procederse con la reunión de fincas, se podrá construir en cada una de ellas pero respetando el porcentaje de cobertura máximo por separado. Lo anterior igualmente sin perjuicio de que se respete el máximo de área de cobertura. En caso que un propietario llegue a reunir dos o más fincas filiales, siempre deberá cancelar una cuota condominal por cada una de sus fincas aún cuando hayan sido reunidas. Se aceptarán aquellos materiales estructurales y decorativos de características técnicas y estéticas que creen una armonía y estética adecuada del Condominio. En cuanto al acabado de los techos, la cubierta de los mismos deberá ser de siempre y cuando, sean en colores tierra, tales como naranja, rojizo o café, o bien, otro color que sea aprobado previo a la construcción por la Administración y no se trate de lámina reflectiva. Asimismo los Condóminos utilizarán en sus paredes exteriores materiales naturales tales como estucos, piedra, ladrillo de barro o enchapes de ladrillo o piedra, repellos de textura rústica, madera, hierro forjado u otro tipo de materiales de tal calidad que sean previamente aprobados por la Comisión de Construcción no se permitirá

casas construidas con baldosas prefabricadas ni encofradas es decir casas de interés social, No se permitirá el uso de materiales o elementos relajantes como vidrio-espejo ni se permitirá la utilización en los exteriores de las casas de colores chillones. No se permitirá rejas externas, Las paredes externas deberán de ser de bloques de concreto u hormigón armado quedando prohibido el uso de materiales fácilmente degradables como yeso, fibrolit, etc. Igualmente el uso de este tipo de materiales u otros similares deberá ser aprobado por la Comisión de Construcción previo al inicio de cualquier construcción. Queda totalmente prohibido enchapar las paredes en ningún tipo de cerámica o azulejos, los tendedores deberán ser tapados, no se permitirá Macetearas adheridas a las paredes externas primero y segundo piso. Los Condóminos podrán delimitar sus fincas filiales – colindancias laterales - mediante el levantamiento de tapias excelente cercas naturales, bardas decorativas o cualquier otro elemento divisorio entre linderos siempre que los mismos no superen dos metros de altura y su edificación o borde inicial comience a partir de la mitad del lote hacia el fondo del mismo, procurando dejar los antejardines libre de todo elemento divisorio. En cuanto a la espalda de los lotes – colindancias traseras - se autoriza el levantamiento de una tapia hasta de dos metros de altura en block, En cuanto a los lotes esquineros, si los mismos llegaren a colindar con otros lotes en alguno de sus costados aplicará lo estipulado con respecto a las colindancias laterales y si la espalda del mismo colindara con uno o varios lotes, igualmente se aplicará lo dicho con respecto a las colindancias traseras. Además, se deberá dejar una distancia mínima de tres metros entre colindancias si se desea abrir ventanas laterales en las casas. Con respecto a la colindancia frontal con la calle se deberá dejar un retiro o antejardín de tres metros desde la cara externa de la pared hasta la línea de propiedad y en el caso de construcción de parqueos o garajes, éstos se podrán construir desde la línea de propiedad, siempre y cuando las columnas que soporten el techo se encuentre a una distancia mínima de dos metros de la línea de propiedad. Para determinar la procedencia o no de todos los anteriores aspectos constructivos y decorativos privará el criterio de la Comisión de Construcción del Condominio. Aquellos propietarios que hayan adquirido una propiedad dentro del Condominio y por una u otra razón decidan vendérsela a terceras personas, promocionarán sus propiedades mediante medios de comunicación masiva o a través de métodos particulares de mercadeo y ventas, sin embargo, se obligan a no colocar rótulos ni otro tipo de publicidad dentro del proyecto o el lote que pretenden revender a fin de mantener una armonía visual del proyecto. No podrá circular camiones que superen un eje.

Artículo Décimo Sexto: Serán gastos comunes las obras de conservación que requieran los bienes comunes. La reparación de un daño o el deterioro de dichos bienes que afecten a los condóminos correrá por cuenta de todos, salvo en el caso de que el daño haya sido ocasionado por culpa o negligencia de uno de ellos, en cuyo caso, este deberá cubrir la totalidad de los gastos; lo anterior a criterio del Administrador. La reparación de los daños que sufra en su infraestructura el condominio, cualquiera que sea el lugar donde se localicen, será un gasto común. Todas las reparaciones serán hechas por intermedio o con la aprobación del Administrador. Los propietarios deberán permitir la ejecución de

trabajos de reparación, conservación o mantenimiento de los bienes comunes o los bienes privativos y deberán permitir el acceso del personal o material necesarios e indispensable para realizar tales actos y el administrador tomará las medidas necesarias para que dichos trabajos causen el mínimo de molestias. Además de las sumas referentes al pago para la atención de gastos comunes los propietarios deberán cubrir proporcionalmente al valor o porcentaje que corresponda a su finca filial, una suma mensual destinada a FONDO DE RESERVA, para gastos imprevistos en la administración. Este fondo será determinado anualmente por la Asamblea de Propietarios. Los propietarios deberán reintegrar el valor necesario para mantener siempre dicho fondo en el monto que se haya fijado, a requerimiento del Administrador. En casos extraordinarios, a juicio de la Asamblea de Propietarios, podrá fijarse a su vez una cuota extraordinaria para atender necesidades urgentes, no contempladas dentro de los presupuestos elaborados. Artículo Décimo Séptimo: Si un propietario infringiere las prohibiciones y limitaciones contenidas en la Ley, este reglamento, la escritura o los acuerdos de Asamblea, el Administrador podrá exigir judicialmente que el infractor cese en sus actos, sin perjuicio de las demás responsabilidades legales en que hubiere incurrido. **Artículo Décimo Octavo:** Cada propietario se obliga a contribuir al pago de las cargas comunes en el porcentaje que le corresponda de acuerdo con la escritura constitutiva y el título de adquisición de la propiedad individual de conformidad con el presupuesto anual de ingresos que acuerde la Asamblea de copropietarios, y en la forma que ésta lo determine, mediante cuotas mensuales que serán pagadas en forma adelantada. En caso de atrasos, el propietario pagará intereses moratorios a la tasa que fije la Asamblea, y si no se hubiera fijado, al veinticuatro por ciento anual. **Artículo Décimo Noveno:** La certificación de sumas adeudadas por los condóminos por concepto de cuotas o cargas provenientes de disposiciones comprendidas en este Reglamento, emitidas por un Contador Público Autorizado, tendrán carácter de título ejecutivo hipotecario, constituyéndose en hipoteca legal, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. **Artículo Vigésimo:** Son cargas y gastos comunes: a) Los impuestos, tasas nacionales y municipales que afecten a la propiedad común y cualquier otra carga obligatoria, ya que, todo condominio deberá satisfacer por su propia cuenta los impuestos y tasas relativas a su respectiva propiedad filial. b) El monto de las primas por el seguro de incendio y rayo y cualesquiera otros seguros que los condóminos decidan contratar. c) Los causados por la administración, mantenimiento y limpieza y de las cosas comunes. d) Los que ocasione el mantenimiento de servicios especiales en el condominio o zonas comunes, tales como: alumbrado, calles de acceso, estacionamiento, consumo de agua para servicios comunes y cualesquiera otros servicios similares, e) El costo de las reparaciones y mejoras que se hicieren en el condominio o en las cosas comunes debidamente autorizadas por la Asamblea de Condóminos. f) Los gastos que hiciere el Administrador en el ejercicio de sus funciones. g) Cualquiera otro que fije en el futuro la Asamblea de Propietarios. **Artículo Vigésimo Primero:** Cuando sea insuficiente el presupuesto aprobado por la Asamblea de copropietarios para cubrir los gastos a que se refiere el artículo anterior o sea preciso

efectuar obras no previstas, el administrador convocará a una nueva Asamblea para que ésta resuelva lo conveniente por simple mayoría de votos. **Artículo Vigésimo Segundo:** Aunque un propietario haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen la Ley, la escritura constitutiva y el presente reglamento. **Artículo Vigésimo Tercero:** Todo propietario está obligado a realizar por su cuenta las reparaciones que se hagan necesarias en su propiedad, con la premura que el caso demande si su omisión pueda dar origen a daños o molestias en otra finca filial, o bien socavar la solidez, seguridad o estética del condominio, bajo pena de incurrir en responsabilidad por los daños y perjuicios que causare. En caso de omisión por cualquier causa o razón de dichos propietarios, el Administrador procederá a efectuar dichas reparaciones por cuenta de ellos, debiendo pagar el propietario ese monto el mismo día en que se le presente el cargo, pues de lo contrario, pagará intereses de mora legal, sin perjuicio de que el Administrador genere un título ejecutivo a partir del adeudo y proceda judicialmente a su cobro, de conformidad con lo establecido en el artículo décimo noveno del presente Reglamento. **Artículo Vigésimo Cuarto:** Los propietarios deberán evitar molestias para los otros condóminos derivados del uso indebido de aparatos tales como radios, equipos de sonido y/o video o televisores, que produzcan sonido o ruido, vibraciones u olores, en contravención de los Reglamentos de Seguridad o Higiene. Los condominios deberán tener el cuidado necesario en el caso de que tengan animales domésticos en sus áreas privativas a fin de evitar ruidos, molestia, peligro o suciedades en las áreas comunes. Únicamente se permitirá la tenencia de animales domésticos y de éstos solamente aquellos que la Administración considere que no atenten real o potencialmente contra la seguridad de los demás Condóminos. En todo caso, queda especialmente prohibido la deambulación de animales por el Condominio sin que los mismos sean acompañados por sus dueños y con las medidas de seguridad correspondientes, tales como correa o similar. En todo caso, los propietarios que salgan a pasear con sus animales deberán hacerlo igualmente con una bolsa plástica para recolectar los desechos de sus mascotas. La Administración restringirá el aparcamiento de vehículos en las calles de acceso, especialmente en caso de que impidan o limiten el libre tránsito de otros Condóminos y quedará completamente prohibido el aparcamiento de vehículos que bloqueen el acceso a las viviendas del Condominio. Cualquier vehículo o transporte motorizado que circule dentro del Residencial deberá respetar una máximo de velocidad de circulación de Veinticinco kilómetros por hora, sin perjuicio de los cuidados adicionales que deberán tenerse en la circulación interna del Condominio. Los propietarios podrán establecer a su costa, servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás propietarios, ni ello vaya contra el uso de servicios comunes o en detrimento de los derechos de otros propietarios o que lesionen o afecten el aspecto estético del condominio a juicio del Administrador. Deberán usar su propiedad de acuerdo con el destino de la misma. Los propietarios no podrán dedicar su finca filial a distinta finalidad de la del condominio constituido en este instrumento. Queda prohibido arrojar objetos o

basura en los pasillos, patios, áreas comunes, así como acumular basura en las fincas filiales o quemarla en el interior o exterior de las mismas, pues deberá utilizarse el lugar que se haya destinado a tal fin. Es también prohibida la tenencia de materiales explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos o que puedan producir enfermedades infecto contagiosas o de materiales que entrañen peligro para la seguridad del inmueble o que sean perjudiciales para las personas. Asimismo serán prohibidos aquellos materiales que produzcan malos olores, humo o cualquier clase de molestias o que puedan atentar contra la salud.

CAPITULO CUARTO. DE LA ADMINISTRACIÓN: Artículo Vigésimo Quinto: Los órganos de administración que regirán el condominio serán: a) La Asamblea de Propietarios, que será el órgano supremo y estará compuesto por todos los Condóminos propietarios de las fincas filiales que componen el Condominio y b) El Administrador. El condominio materia del presente reglamento será administrado por una persona física o jurídica que se denominará el Administrador y quien estará designado por la mayoría del voto de los propietarios. Será su representante legal y tendrá las facultades de un Apoderado Generalísimo sin límite de suma de conformidad al artículo mil doscientos cincuenta y tres del código civil, debiendo desempeñar el cargo en relación con el esmero que lo haría un buen padre de familia.

Artículo Vigésimo Sexto: Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los copropietarios a menos que la Asamblea los modifique o revoque. Las faltas cometidas por los propietarios o por quienes de ellos deriven sus derechos, serán sancionados conforme a lo que determina la ley reguladora de Propiedad en condominio y lo que dispone este Reglamento. Cuando un propietario o quien de él derive su derecho, cometiere graves faltas o fuere infractor de las disposiciones que regulan el régimen de la propiedad del condominio, el Administrador tomará las medidas del caso que podrán inclusive llegar a la exclusión del goce directo del uso de la finca filial, obligando a su desahucio, poniendo en este caso, la propiedad en arrendamiento o fideicomiso en tanto le siga perteneciendo al propietario sancionado. Si alguien cometiera esas infracciones habiendo derivado su derecho del propietario, como acto previo se informará a éste, para que se busque solucionar el problema. De no lograrse, se procederá como se ha indicado. El Administrador durará en su cargo dos años, a menos que la Asamblea por mayoría simple acuerde lo contrario, es decir que se revoque o renuncie, pero en todo caso continuará en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiere concluido el plazo fijado mientras no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión del cargo y reciba los haberes mediante inventario levantado al efecto. Sin perjuicio de lo anterior, el nombramiento del Administrador podrá prorrogarse por acuerdo de asamblea por otro plazo igual, en caso de que cumplido el plazo original, la Asamblea de Condóminos no haya decidido su remoción o sustitución. Conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento, el Administrador del condominio podrá pedir a la autoridad judicial competente, que aplique al infractor, sea éste propietario u ocupante por cualquier título, una multa equivalente a un salario base, conforme a lo dispuesto por el artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Las sumas se destinarán a mejoras del

condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. Lo anterior sin perjuicio de que el Administrador pueda imponer otras sanciones de conformidad con las regulaciones aquí establecidas o impuestas por la misma Asamblea de Propietarios. Artículo Vigésimo Séptimo: Son funciones del Administrador: a) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes. b) La atención y operación de las instalaciones y servicios generales, así como el mantenimiento higiénico y de las áreas de acceso, pasillo, zonas recreacionales y demás áreas comunes c) Todos los actos de administración y conservación del condominio, efectuando los gastos comunes y llevando una contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos, la recaudación de las cuotas mensuales por gastos comunes e impuestos, multas y pagos por servicios que corresponden a cada propietario ch) La ejecución de los acuerdos de Asamblea de propietarios d) Recaudar de cada propietario las cuotas que les corresponde en los gastos comunes y cualesquiera otras previstas en el Reglamento o fijadas por Asamblea e) Nombrar y revocar a los empleados que ocupan los puestos para el servicio del condominio haya creado la Asamblea. f) Dirigir y fiscalizar el trabajo de los empleados del condominio g) Elaborar el presupuesto anual de gastos y la liquidación del ejercicio anterior h) Rendir anualmente los informes ordinarios, así como cualquier otro que solicite la Asamblea y denunciar cualquier irregularidad cometida y de la que llegue a tener conocimiento de la gestión realizada por la anterior Administración. i) Ejercer las acciones judiciales contra propietarios o terceros que incurran en infracciones a la Ley, este Reglamento o de lo acordado por la Asamblea j) Expedir certificaciones de las sumas que los propietarios adeuden por concepto de cuotas en los gastos comunes en caso de traspaso de fincas filiales. k) Llevar por lo menos un libro de caja legalizado, otro de control de pagos de cuotas de gastos comunes por parte de los condóminos y un libro de actas. l) Abrir cuentas corrientes bancarias en la medida en que sea necesario, depositar y girar cheques contra ellas para cancelar las obligaciones del condominio. El Administrador gestionará, si fuere necesario, la apertura de cuentas independientes para cada propietario, ante las autoridades respectivas, en cuanto al pago de impuestos nacionales y municipales, siempre que ello fuere posible, lo mismo en cuanto al pago del servicio de agua y de energía eléctrica. De otro modo cada propietario deberá pagar la parte proporcional referente a esos gastos de manera puntual, pues de lo contrario se aplicará el cobro de intereses al tipo legal o el recargo que indique el recibo de pago correspondiente. ll).- Mantener el orden, velando porque no se irrespeten las normas de la moral y buenas costumbres ni se perturbe en forma alguna a los propietarios, estando facultado para tomar las medidas que considere pertinentes en contra de quienes perturben el orden y la tranquilidad, e imponer conforme a lo dispuesto en el artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número siete mil novecientos treinta y tres, todas las sanciones, llámese prevenciones escritas, sanciones o multas a los condóminos; pudiendo inclusive, disponer el desalojo por parte del condómino, conforme al proceso sumario dispuesto por el Código Procesal Civil, en caso de reiteración de la infracción. Además, quedará facultado para imponer las sanciones

dispuestas por el artículo veintidós de la Ley contra los ocupantes del inmueble que no sean propietarios; m).- Realizar y ordenar las reparaciones necesarias de los diversos servicios cuando éstos interrumpan o funcionen anormalmente; n) Tomar las medidas adecuadas para regular el estacionamiento de vehículos en los lugares de aparcamiento del condominio y vigilar que tal estacionamiento se produzca ordenadamente. o) Llevar un archivo y demás atestados conforme indican las correctas normas de administración, p) Convocar a Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, q) Todas aquellas que por Ley, Reglamento o acuerdo de Asamblea corresponda siempre y cuando sus actuaciones sean conforme a la ley. Salvo lo aquí establecido y lo determinado por ley, cualquier otra atribución del Administrador será determinada por la Asamblea de Condóminos o por la Junta Directiva que ésta nombre. Artículo Vigésimo Octavo: Serán causa para remover el Administrador: a) La inasistencia injustificada al horario de labores que fije la Asamblea b) Comportarse en forma inmoral o acudiendo a la injuria, calumnia o a las vías de hecho contra los propietarios, empleados o terceros que estén en el condominio c) Cuando cometa algún delito contra la propiedad en perjuicio directo de los condóminos, o cuando cause intencionalmente un daño material al condominio, a los bienes de los copropietarios o de terceros que se encuentren en el Condominio. d) Cuando se niegue manifiesta y reiteradamente a adoptar las medidas de seguridad e higiene dictadas por la Asamblea o acatar y ejecutar los acuerdos de la misma. e) Cuando sufra prisión por sentencia firme f) Cuando incurra en alguna otra falta grave o incumpla los deberes y obligaciones que por Ley, Reglamento o acuerdo de Asamblea se le hayan impuesto. Artículo Vigésimo Noveno: El administrador estará en la obligación de mostrar y facilitar a cualquier propietario del condominio los libros y anexos contables en que conste el movimiento económico del mismo. Al efecto deberá mantener dichos atestados debidamente actualizados. Igualmente si el Administrador que se designe llegare a tener certeza de alguna irregularidad cometida por quien o quienes les hayan precedido en el ejercicio del cargo y no la ponen en conocimiento de la Asamblea de Propietarios dentro de un plazo no mayor de quince días hábiles a partir del conocimiento del hecho, serán solidariamente responsables con los anteriores administradores. Artículo Trigésimo: El Administrador devengará la remuneración que la Asamblea que lo nombró le fije. El monto de tal remuneración deberá ser revisado en cada Asamblea Anual Ordinaria.

CAPITULO QUINTO: DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS Artículo Trigésimo Primero: La Asamblea de Propietarios denominada en este Reglamento estará integrada por los propietarios de las fincas filiales del condominio. Artículo Trigésimo Segundo: La Asamblea se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres meses siguientes a la finalización del año económico. Extraordinariamente se reunirán cuando sea convocada por el Administrador o por los propietarios que representen cuando menos un tercio del valor del condominio. Artículo Trigésimo Tercero: El quórum para las Asambleas se establece de la siguiente manera: a) En primera convocatoria con la asistencia de no menos de dos tercios del valor del condominio. b) En segunda convocatoria con la presencia de las personas que se presenten. La primera y la segunda convocatoria pueden

hacerse simultáneamente, siempre que esté separada una de la otra cuando menos por el lapso de media hora. La convocatoria a Asamblea se hará mediante carta con razón de recibido, correo electrónico, y en este último caso el Administrador firmará al pie la razón de convocatoria. En los demás casos, será comprobante suficiente el respaldo de envío o correo electrónico, de la convocatoria por parte de la Administración. Será responsabilidad única y exclusiva de cada Condómino el proveer a la Administración de los medios idóneos para su localización y notificación. En consecuencia, cualquier cambio en el medio de localización brindado, deberá ser comunicado inmediatamente a la Administración para su respectiva actualización. Toda convocatoria se hará con por lo menos ocho días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea y en dicha convocatoria se establecerá la agenda a discutir en la Asamblea convocada. **Artículo Trigésimo Cuarto:** Los acuerdos de Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los condóminos presentes, salvo en los casos que la Ley o este Reglamento dispongan otra cosa. **Artículo Trigésimo Quinto:** Cada propietario tendrá derecho a voto conforme al porcentaje de valor que corresponda a su finca con respecto al valor total del condominio. El propietario podrá hacerse representar en las Asambleas por medio de un apoderado especial acreditado por medio de carta-poder. Debidamente autenticada por abogado **Artículo Trigésimo Sexto:** Cuando una filial pertenezca a varias personas en copropiedad, o sobre ellos se hayan constituido derechos de usufructo, uso o simple posesión, los copropietarios o los titulares de dichos derechos deberán estar representados por una sola persona ante la Asamblea y la administración del condominio. Será obligación de estas personas notificar al Administrador, quien será su representante y cualquier sustitución que del mismo se produzca. En caso de que se omita esta designación, para todos los efectos de la Ley, este reglamento o los acuerdos de Asamblea, la notificación que se haga a cualquiera de ellos surtirá efecto válido para todos. **Artículo Trigésimo Séptimo:** Lo acordado legalmente por la Asamblea obliga a todos los propietarios, sin embargo, cualquiera de ellos tiene el derecho de acudir ante los Tribunales de Justicia cuando estime que una resolución de la Asamblea resulta ilegal. Esa acción judicial deberá interponerse a más tardar dos meses después de tomado el acuerdo bajo pena de caducidad. Esta acción judicial no suspenderá la ejecución del acuerdo impugnado, salvo que el Juez así lo disponga. **Artículo Trigésimo Octavo:** Los acuerdos de Asamblea se consignarán en un libro de actas debidamente legalizado y se protocolizarán cuando deban inscribirse en el Registro Público o así lo ordene la Asamblea. Las Asambleas serán dirigidas por un Presidente auxiliado por un Secretario, y en ella se indicará el lugar, hora y fecha en la que se celebró la reunión, así como el nombre de los asistentes y votos que representa cada uno, consignándose claramente los acuerdos que tomen indicando el cómputo de votos con que fueron tomados, así como cualquier otra incidencia de importancia, capaz de producir efectos jurídicos. **Artículo Trigésimo Noveno:** Son atribuciones de la Asamblea de Propietarios: a) Conocer del informe del Administrador y tomar las medidas que juzgue adecuadas para la buena marcha del condominio. b) Aprobar el presupuesto anual de gastos e indicar los medios de

financiación del mismo. c) Nombrar y revocar cuando proceda al administrador, así como fijar su remuneración d) Fijar el monto de las cuotas de cada propietario en favor de los gastos comunes, así como las fechas en que se harán las respectivas recaudaciones, las cuales, serán iguales para cada condómino, e) Conocer en apelación y decidir en definitiva de las resoluciones que dicte el Administrador cuando el recurso se haya interpuesto dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación escrita del acuerdo, f) Resolver sobre las materias que la ley reguladora de propiedad en condominio pone bajo su competencia y, en general, conocer y decidir todos los asuntos de interés común para el conjunto de propietarios, acordando las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del condominio y sus servicios, y g) Todas aquellas que la Ley y éste reglamento estipulen, así como resolver y acordar sobre cualquier asunto que le competa en su carácter de órgano supremo del condominio, **Artículo Cuadragésimo:** El porcentaje de votación para cada acuerdo, será el que indica el artículo veintisiete de la ley reguladora de la propiedad en condominio **Artículo Cuadragésimo Primero:** La extinción del régimen de propiedad en condominio, así como lo relativo a la destrucción y reconstrucción de la edificación, será regulado por lo dispuesto en el capítulo séptimo de la ley de Propiedad en condominio. **Artículo Cuadragésimo Segundo:** Sólo podrá modificarse el Reglamento por el acuerdo unánime de los propietarios, conforme al artículo veintisiete de la ley reguladora Propiedad en Condominio **Artículo Cuadragésimo Tercero:** mecanismo para solución de disputas: Si un propietario infringiere las estipulaciones del presente Reglamento, de conformidad con el artículo veintitrés de la ley de la propiedad en condominio el Administrador estará facultado para llamarle la atención de forma verbal o escrita, sin embargo, si el propietario reincidiere en la falta, el Administrador podrá convocar a una Asamblea General Extraordinaria de Condóminos, la cual podrá decidir si toma las medidas legales del caso de acuerdo a la Ley de Propiedad en Condominio o inicia un Arbitraje utilizando para tal efecto un Tribunal que será integrado de la siguiente manera: El Administrador será el primer miembro, el Propietario incumpliente nombrará a otro miembro y el tercer miembro, quien fungirá como jefe del Tribunal Arbitral, será nombrado por la Asamblea de Condóminos. Dicho proceso Arbitral se podrá llevar a cabo en el mismo Condominio, en el Centro de Resolución de Conflictos en materia de propiedad, el Centro de Resolución de Conflictos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos o bien, en cualquier otro Centro de Resolución de Conflictos dependiendo de la materia propia del conflicto. La selección será hecha por mayoría simple del tribunal nombrado al efecto y las partes aceptarán la determinación del arbitraje, sin recurso alguno a la vía legal, excepto si quien fue obligado a alguna conducta por la sentencia arbitral se negare a cumplir dicha disposición, caso en el cual, la otra parte quedará autorizada para acudir a la vía judicial correspondiente para solicitar una ejecución forzosa. La parte que pierda el arbitraje será la responsable de pagar todos los gastos asociados con éste conflicto, a excepción de los gastos de Abogados particulares los cuales correrán por cuenta de cada parte. **Artículo Cuadragésimo Cuarto:** En relación al inciso f) del artículo treinta y tres de la Ley de Propiedad en Condominio, si algún

propietario quisiera someter su finca filial al régimen de propiedad en condominio convirtiéndola en finca matriz sin que por ello pierda su condición original, deberá contar con la autorización por escrito de la totalidad de los demás propietarios y los planos y permisos tramitados ante las mismas entidades que aprobaron en primera instancia la constitución del presente condominio. En relación con el artículo dos inciso e) de la Ley de Propiedad en Condominio quedará prohibida la división o segregación de las fincas filiales habitacionales, sin embargo, si quedará autorizada la reunión de una o más fincas filiales, caso en el cual, se respetará el máximo de cobertura de construcción tomando en cuenta el área reunida y debiendo tener siempre en tal caso un mínimo de doce metros frente a la calle del Condominio.

Artículo Cuadragésimo Cuarto: DEFINICIONES: COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN y REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES: COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN: El órgano nombrado por la Asamblea General de Condóminos para la aprobación, inspección y regulación de las construcciones dentro del Condominio y dentro de sus fincas filiales y Condominios Independientes, que velará por el cumplimiento de las normas arquitectónicas, urbanísticas, constructivas, estructurales, estéticas y de paisajismo del Condominio y de los Condominios Independientes, sobre los que también ejercerán todas sus atribuciones.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES: El Reglamento que elaborará el Comité de Construcción y que aprobará la Asamblea de Condóminos, para la aprobación, inspección y regulación de las construcciones dentro del Condominio, dentro de sus fincas filiales, y en el que se especificarán y desarrollarán las normas arquitectónicas, urbanísticas, constructivas, estructurales, estéticas y de paisajismo del Condominio.

CAPITULO SEXTO DEL COMITÉ DE CONSTRUCCION:

Artículo Cuadragésimo CINCO: Del Comité de Construcción: Nombramiento, plazo, sustitución de miembros: La Asamblea General de Condóminos nombrará por unanimidad de votos del valor total del Condominio, y en la reunión de Asamblea General convocada a tal efecto, un Comité de Construcción que estará integrado por cuatro miembros titulares que podrán ser personas físicas o personas jurídicas que designarán en su caso su representante para efectos del Comité. En el Comité de Construcción deberán estar representados al menos cuatro condóminos, el quinto miembro podrá ser condómino o no. Asimismo, se designará en el mismo acto por la Asamblea de Condóminos el cargo de Presidente y Secretario del Comité de referencia. Cada miembro titular podrá nombrar también un suplente, mediante comunicación escrita al administrador, que será una persona física o persona jurídica, condómino o no, que sustituirá en las ausencias temporales al miembro titular correspondiente, en cada caso en que el miembro titular así lo notifique por escrito al Secretario del Comité. Las convocatorias en todo caso siempre se harán al miembro titular. En caso de que el nombramiento recaiga en una persona jurídica, ésta podrá hacerse representar en las reuniones mediante un apoderado debidamente designado por un representante debidamente facultado. Los miembros podrán hacerse acompañar de los asesores y profesionales que considere conveniente a las reuniones, los cuales tendrán derecho de voz pero no de voto. En el mismo seno de la Asamblea se propondrán los candidatos elegibles y éstos podrán aceptar o retractarse de la nominación en el acto si

estuvieren presentes, o mediante carta dirigida a la Asamblea que leerá el Presidente de la misma una vez efectuada la nominación de todos los candidatos. Los miembros de Comité de Construcción se desempeñarán en su cargo por el plazo de diez años, vencido el cual sus miembros podrán ser reelectos, o bien, durante el plazo podrán renunciar a su desempeño, o ser removidos en cualquier momento por votación unánime del valor total del Condominio, según se ha establecido en el Artículo Cuadragésimo SEIS de este Reglamento. La renuncia de un miembro titular del Comité de Construcción deberá dirigirse a los Condóminos del Condominio mediante carta que el miembro renunciante presentará al Administrador y que este distribuirá a efecto de dar a conocer la renuncia. En forma inmediata, el Administrador deberá convocar a Asamblea de Condóminos para que se nombre un sustituto, por unanimidad de votos del valor total del Condominio, en la reunión de Asamblea General convocada a tal efecto. A partir de la fecha de renuncia, el cargo del miembro titular renunciante lo ejercerá su suplente, quien podrá ser ratificado en el cargo por la Asamblea como titular, y se procederá a nombrar un nuevo suplente. Si el miembro renunciante fuera el suplente, la Asamblea deberá ser convocada por el Administrador a efecto de que se supla la vacante. Este mismo procedimiento de sustitución se aplicará a aquellos miembros que en tres ocasiones consecutivas no se presenten a las reuniones del Comité, los cuales deberán ser sustituidos. Honorarios de los Miembros: Los miembros del Comité de Construcción desempeñarán una labor honoraria, por la cual no percibirán ninguna retribución económica, ni devengarán honorario alguno por el desempeño de su cargo. Reuniones y Convocatorias. El Comité de Construcción se reunirá ordinariamente el primer día hábil de cada mes, y extraordinariamente cuando sea convocada por cualquiera de sus miembros titulares, o el Administrador, para resolver dentro del plazo establecido en el Artículo Cuadragésimo OCHO siguiente cualquier asunto planteado por un condómino o el Condominio. Las convocatorias deberán hacerse en forma escrita y con razón de recibido en el domicilio que los miembros hayan notificado al Secretario del Comité para tal efecto, con cualquier persona capaz y mayor de edad que se encuentre laborando en el domicilio señalado, o bien, mediante facsímil o correo electrónico con confirmación de recibido, de haberlo así permitido el miembro correspondiente. Tanto para las reuniones ordinarias como las extraordinarias, las convocatorias deberán efectuarse con al menos diez días hábiles de antelación a la fecha de celebración de la reunión del Comité, sin tomar en consideración el día de la notificación ni el día señalado para dicha reunión en el cómputo del plazo. Además, deberán señalar el lugar, la fecha, y la hora señaladas para la reunión, así como la agenda del día con los puntos específicos a resolver y votar, sin que se permita el señalamiento de asuntos varios. Junto con la convocatoria, o en envío separado entregado en la misma fecha de la notificación de la convocatoria, se deberán adjuntar la totalidad de los documentos señalados en el Artículo Cuadragésimo OCHO de este Reglamento. La inobservancia de cualquiera de los requisitos antes indicados acarreará la nulidad de la reunión que se celebre. Las reuniones del Comité tendrán quórum con la asistencia de cuatro de sus miembros con derecho a voto sobre la totalidad de los puntos a resolver

indicados en la agenda, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple de votos, salvo aquellos casos en los que de conformidad con este Reglamento o el Reglamento de Construcciones se requiera una mayoría superior. En caso de no haber quórum en primera convocatoria, la reunión se pospondrá para una nueva fecha determinada por el Presidente del Comité, no mayor a cinco días hábiles posteriores a la fecha de la primera reunión propuesta, y deberá ser notificada por el Secretario en la misma forma descrita anteriormente. En segunda convocatoria las reuniones tendrán quórum con la asistencia de tres de sus miembros, en los mismos términos indicados para la primera convocatoria. En las reuniones cualquier miembro titular podrá ser sustituido por su suplente a su ruego. En caso de que la totalidad de los miembros del Comité se encuentren presentes, se podrá renunciar al requisito de la convocatoria previa y se podrá sesionar para conocer los asuntos que por unanimidad acuerde el Comité. Votación: Cada miembro tendrá derecho a un voto. En caso de empate en la votación, ningún miembro del Comité tendrá derecho a doble voto, y bajo ninguna circunstancia podrá interpretarse que dicho empate implica la aprobación del asunto discutido. El Comité deberá someterlo a votación en una nueva reunión en primera convocatoria cuya fecha se definirá por el Presidente en un plazo no mayor a cinco días hábiles posteriores a la fecha de la celebración de la reunión en que se produjo el empate, y se notificará por el Secretario bajo el mismo procedimiento. Producido un nuevo empate, el asunto se elevará en forma inmediata a la decisión de la Asamblea de Condóminos, la cual resolverá por el voto favorable de las dos terceras partes de los condóminos presentes, salvo en caso de aquellos acuerdos requieran unanimidad del Comité de Construcción, los cuales también requerirán unanimidad de los miembros de la Asamblea. El Administrador asistirá al Comité en la convocatoria expedita de dicha Asamblea. Libros: El Comité de Construcciones llevará un Libro de Actas de Reuniones debidamente identificado y aprobado por la Asamblea de Condóminos, en el que se consignará todo asunto tratado, sus antecedentes, las consideraciones del Comité de Construcción y su votación y decisión final en cada asunto. Las Actas serán redactadas por el Secretario del Comité, y deberán estar firmadas por todos los miembros presentes en cada reunión. El Comité de Construcción deberá llevar un expediente foliado independiente para cada asunto tratado, con toda la documentación inherente a cada caso, esta información deberá ser considerada para todos los efectos parte integral de las actas. El Libro de Actas de Reuniones del Comité de Construcción, y los expedientes de cada asunto estarán en custodia del Secretario del mismo, pudiendo conservarse copia por el Administrador, y serán documentos de libre consulta para los Condóminos o las personas que estos autoricen expresamente por escrito. ARTICULO Cuadragésimo SIETE: Atribuciones del Comité de Construcción: El Comité de Construcción ejercerá sus facultades únicamente para las construcciones de nuevos edificios dentro de las fincas filiales del Condominio, o agregados constructivos externos a los edificios ya construidos, pero no tendrá facultades de intervención o aprobación en las mejoras, remodelaciones, modificaciones o instalaciones internas de los edificios construidos, los cuales serán efectuados libremente por los condóminos de

acuerdo con sus necesidades. El Comité de Construcción tendrá las siguientes atribuciones: a) Elaborar, interpretar y aplicar el Reglamento de Construcciones conforme a los lineamientos estructurales, arquitectónicos, constructivos, estéticos, urbanísticos y de paisaje que se han establecido en la Escritura Pública de Constitución del Condominio, en los Planos y láminas aprobados del Condominio por las autoridades correspondientes y en el Reglamento del Condominio, de forma tal que todas sus estipulaciones sean una aplicación, extensión o consecuencia lógica de dichas estipulaciones, que las desarrolle y facilite su aplicación. Ninguna disposición del Reglamento podrá contradecir o invalidar lo aprobado por las autoridades correspondientes en los Planos y láminas del Condominio, lo dispuesto en la Escritura y en el Reglamento del Condominio ;b) Proponer a la Asamblea de Condóminos la aprobación del Reglamento de Construcciones elaborado, y las modificaciones futuras al Reglamento de Construcciones por acuerdo de mayoría simple, de conformidad con las necesidades del Condominio y sus Condóminos, la Escritura de Constitución del Condominio, el Reglamento del Condominio y los Planos y láminas del Condominio aprobados. Toda modificación al Reglamento de Construcciones será notificada a los condóminos a través del Administrador, cuando quedare debidamente aprobada por la Asamblea de Condóminos; c) Desarrollar todas las funciones y tareas que la Asamblea de Condóminos le asigne; d) Aprobar o no las solicitudes de anteproyectos de construcción que se eleven a su conocimiento, y emitir la Autorización de Inicio de todas las construcciones que se lleven a cabo dentro del Condominio. Asimismo, el Comité podrá inspeccionar todas las construcciones que se lleven a cabo dentro del Condominio, mediante el procedimiento establecido en este Reglamento y el Reglamento de Construcciones; e) Ordenar la suspensión, parcial o total según corresponda, de aquellas obras en proceso de construcción que a juicio del Comité no cumplan con el anteproyecto aprobado y las disposiciones constructivas y arquitectónicas que regulan el Condominio, así como autorizar el reinicio de las obras una vez subsanados los incumplimientos;) Conocer y resolver los recursos de apelación a la imposición de la multa automática impuesta por concepto de inicio de las obras sin Autorización de Inicio, según se establece en el Artículo Décimo Quinto, inciso d), que sean sometidos a su conocimiento. Dicha resolución requerirá un acuerdo tomado por unanimidad de los miembros presentes en la sesión correspondiente, y deberá emitirse en un plazo máximo de cinco días hábiles contado a partir del día siguiente del recibo del recurso de apelación por parte del Secretario del Comité. En caso de que alguno de los miembros del Comité sea a su vez el condómino al cual se le ha impuesto la multa automática, éste deberá abstenerse de votar en la aprobación de asuntos que tenga relación directa con su propiedad. En virtud de lo anterior, en los casos indicados dicho miembro tendrá voz pero no voto, y no se contabilizará su asistencia para efectos de convalidación del quórum en la reunión donde se conozca de dicha apelación, lo cual operará únicamente para este asunto y no sobre los demás temas que se indiquen en la agenda del día; g) Velar porque todas las construcciones que se pretendan desarrollar en el Condominio, ya sea en sus áreas comunes o privativas, cumplan con las normas y regulaciones aplicables y provenientes de

todas las instituciones públicas reguladoras, los planos y diseño general del Condominio Global, su Escritura Constitutiva, su Reglamento, y el Reglamento de Construcciones, y ley en general; j) Imponer las multas y sanciones establecidas por este Reglamento, y reflejadas por el Reglamento de Construcciones a los condóminos incumplimientos de sus disposiciones, en todo lo cual colaborará el Administrador del Condominio; i) Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Condóminos para el establecimiento o modificación de dichas multas y sanciones, o de otras normas necesarias al Reglamento del Condominio) Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Condóminos para entablar acciones legales contra los Condóminos infractores de las disposiciones que tienen relación con el tema constructivo, arquitectónico y urbanístico en el Condominio; k) Proponer modificaciones o mejoras a las áreas comunes del Condominio; l) Nombrar a su elección hasta dos asesores profesionales para la atención de cada asunto que se plantee a su consideración, y fijarles honorarios razonables por la asesoría que se les solicite para la resolución de un tema de competencia del Comité. Los honorarios de dichos asesores serán pagados por el Condominio, según lo desarrolle y establezca el Reglamento de Construcciones. Los asesores del Comité serán seleccionados bajo criterios de absoluta razonabilidad, y serán contratados por el Comité para emitir un criterio técnico o profesional adecuado para la resolución de cada asunto; ll) Solicitar al Administrador del Condominio dictámenes, investigaciones, recomendaciones, y opiniones sobre los temas de competencia del Comité y en los que el Administrador pueda contribuir dada la naturaleza de sus funciones, así como citarlo a reuniones y audiencias del Comité de Construcción con voz pero sin voto; m) Proponer a la Asamblea de Condóminos la modificación del lenguaje arquitectónico del Condominio y los estándares de calidad de las construcciones del Condominio establecidas por el Reglamento de Construcciones y el propio Comité de Construcción. n) Imponer las sanciones y multas descritas en el Artículo cuadragésimo noveno siguiente, así como instruir al Administrador para su cobro, incluso por la vía judicial o arbitral, según corresponda Artículo Cuadragésimo OCHO: Procedimiento de Aprobación de Construcciones: Cualquier construcción de edificios nuevos en las fincas filiales, o agregados constructivos o modificaciones externas a los edificios ya construidos, que los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título deseen realizar, deberán ser aprobadas por el Comité de Construcción del Condominio Global. Para ello deberán presentar al Comité lo siguiente: a) Carta del interesado de solicitud de autorización de anteproyecto de construcción, en la que se detalle ubicación del proyecto dentro del Condominio, los retiros de construcción previstos, relación de densidad del edificio, altura del edificio a construir, el nivel promedio de calle, número de espacios de estacionamiento y su relación con el área de oficinas a construir, y el nivel de piso terminado del edificio; b) Anteproyecto de Planos constructivos debidamente firmados por el profesional responsable, y declaración de que el proyecto cumplirá con los requisitos establecidos por los organismos públicos reguladores para el otorgamiento de los permisos respectivos de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables; c) Plano de Anteproyecto consistente en un juego de planta

arquitectónica general detallada por pisos, cortes verticales y horizontales del edificio, fachadas y planta de techos; d) Plano de la finca filial en donde se construirá el proyecto, con indicación de la planta a construir y aquéllas existentes; e) Detalle de la infraestructura del edificio a construir; y f) Conexión con los servicios públicos del Condominio. Una vez recibidos los documentos e información indicada, corresponderá al Secretario del Comité de Construcción, en un plazo máximo de tres días hábiles, la revisión y admisión o no de la solicitud. En caso de admitirse la misma, el Secretario tendrá la obligación de notificar en la misma fecha al condómino sobre dicha admisión, así como notificar la convocatoria al Comité de Construcción de conformidad con el procedimiento previamente establecido en este Reglamento. Asimismo, el Secretario podrá apercibir al condómino solicitante sobre la inadmisión de su solicitud por ausencia de información, o falta de algunos de los requisitos previos para la admisión, apercibimiento que deberá hacer dentro del plazo establecido de tres días hábiles, en cuyo caso se considerará para todos los efectos que la solicitud no ha sido presentada. Una vez admitida la solicitud correspondiente, el Comité de Construcción dispondrá de diez días hábiles para resolver la solicitud de aprobación del anteproyecto respectivo, a partir de la fecha de notificación de la reunión al Comité. En la reunión celebrada, el Comité deberá aprobar o desaprobar razonadamente cada solicitud en particular, o bien en caso de empate en su votación se procederá de conformidad con el Artículo Décimo Sexto de este Reglamento, pero en ningún caso podrá dejar de resolver en un sentido u otro la solicitud del condómino. Transcurridos veinte días hábiles desde la fecha de presentación de la solicitud al Secretario del Comité de Construcción, y habiéndose convocado debidamente y para este propósito el Comité de Construcción, sin que el condómino o interesado reciba por parte del Comité de Construcción notificación en alguno de los siguientes sentidos: a) notificación de la aprobación o no del anteproyecto; b) notificación de la necesidad de efectuar una nueva convocatoria del Comité dada la falta de quórum para resolver o por haberse producido un empate; o c) notificación de la necesidad de efectuar una convocatoria de Asamblea de Condóminos por virtud de un segundo empate producido en la votación del Comité, facultará al Condómino para iniciar la construcción de las obras, sin que por ello pueda estar sujeto a la multa establecida por este Reglamento para obras que no cuenten con la autorización de inicio por parte del Comité de Construcción. Lo anterior, siempre y cuando las obras iniciadas coincidan en un todo con el anteproyecto presentado, y cumplan con las disposiciones constructivas y arquitectónicas que regulan el Condominio y la legislación aplicable. La aprobación del anteproyecto por parte del Comité de Construcción, deberá obtenerse previamente a la tramitación de los permisos de construcción por parte del condómino ante los organismos públicos reguladores. En caso de que el anteproyecto sea aprobado por el Comité de Construcción, éste deberá emitir la Autorización de Inicio correspondiente, cuya eficacia en todo caso, sin excepción alguna, estará únicamente condicionada a la presentación al Secretario de los planos constructivos aprobados por el Colegio de Ingenieros y Arquitectos. El Comité de Construcción deberá velar porque los planos aprobados por el

Colegio de Ingenieros y Arquitectos se ajusten en un todo al anteproyecto presentado para aprobación, y en caso de que no lo fueren deberá ordenar inmediatamente la suspensión total o parcial de las obras e imponer las multas correspondientes. El Reglamento establecerá en detalle los procedimientos bajo los que se regirá el Comité de Construcción, los que deberán ser avalados por la Asamblea General de Condóminos en votación unánime del valor total del Condominio. Rechazo de la solicitud. El Comité de Construcción estará facultado para rechazar las solicitudes de aprobación de proyectos que se le presenten, cuando estos no cumplan con las disposiciones que regulan el Condominio, en cuyo caso el condómino solicitante deberá realizar las correcciones y modificaciones que procedan, y seguir el procedimiento inicial para su aprobación, o bien presentar recurso de apelación según se indica. Recurso de Apelación. Toda resolución del Comité de Construcción tendrá recurso de apelación ante la Asamblea de Condóminos, el cual deberá ser interpuesto ante el Administrador en un plazo perentorio de cinco días hábiles después de notificado el acuerdo del Comité al interesado. Cuando esto suceda el Administrador deberá proceder en los siguientes tres días hábiles a convocar a la Asamblea, la cual conocerá y resolverá sobre la apelación. El acuerdo de Asamblea que revoque un acuerdo del Comité de Construcción deberá ser tomado por votación de las dos terceras partes de los condóminos presentes en la Asamblea correspondiente, salvo aquellos asuntos que de conformidad con este Reglamento requieran una mayoría superior. **ARTICULO CUADRAGESIMO NOVENO: Sanciones por incumplimiento de normas constructivas:** Los condóminos que irrespeten las estipulaciones y condiciones del Reglamento en cuanto a las construcciones, el Reglamento de Construcciones y los lineamientos establecidos por el Comité de Construcción, estarán sujetos al pago de una multa equivalente a DOS MIL DOLARES de los Estados Unidos de América por cada día natural que pase desde el inicio de sus obras sin la previa autorización del Comité de Construcción hasta que ésta se produzca. Esta multa será especial para los casos mencionados en esta cláusula, y excluye la aplicación de la multa que se menciona en el inciso f) del Artículo cuadragesimo SIETE de este Reglamento, no obstante, el procedimiento para cobrarla en caso de falta de pago de buena fe del condómino respectivo, y su destino, serán idénticos a los relacionados en dicho. **Artículo QUINTAGESIMO: DE LOS JUEGOS INFANTILES:** La Administración elaborará un Reglamento de utilización de los Juegos Infantiles que será aprobado por la Asamblea de Condóminos, así como sus modificaciones. En general se observarán las siguientes reglas: a) Son de uso exclusivo para menores de edad, y cada menor de edad debe estar permanentemente acompañado y monitoreado por una persona mayor de edad, b) Para el buen funcionamiento y mantenimiento, deben acatarse las especificaciones del fabricante para la utilización, en especial las relativas al peso y a la edad, c) Los animales no pueden ingresar a los juegos infantiles que puedan dañarse con su presencia o que atenten contra la seguridad de los restantes niños. D) Todo deterioro por uso indebido será pagado por el condómino responsable. **Artículo QUINTAGESIMO PRIMERO: DE LA PISCINA:** La Administración elaborará un Reglamento de utilización de la Piscina que será aprobado

por la Asamblea de Condóminos, así como sus modificaciones. En general se observarán las siguientes reglas: a) Toda persona que utilice la piscina lo hará bajo su cuenta y riesgo. En caso de menores de edad, éstos deberán ser acompañados y vigilados constantemente por un adulto responsable de los mismos. b) La vestimenta de la piscina debe ser apropiada para practicar la actividad de nado y debe responder al decoro y las buenas costumbres en general. c) Se prohíbe la utilización de la piscina cuando se estén llevando a cabo las actividades de limpieza y mantenimiento. d) Se prohíben las escenas amorosas y de exhibicionismo en la piscina y en sus áreas aledañas. e) Se prohíbe el ingreso a la piscina con objetos de vidrio, punzocortantes, contundentes, o con alimentos y bebidas. f) Se prohíbe colgar ropa o paños en los elementos aledaños a la piscina. g) La realización de los juegos por equipos, con utilización de redes, bolas y otros implementos, no deben impedir el uso de la piscina a otros condóminos, a menos que se trate de un evento previamente aprobado por la Administración. h) Todas las actividades deportivas acuáticas en beneficio de la generalidad de los condóminos, se autorizarán previamente con la Administración.