

serán responsables subsidiariamente, y la Administración podrá imponerles las multas y responsabilidades exigibles conforme con este Reglamento, teniendo éstos por consiguiente la acción de regreso contra el Condómino incumpliente. **ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO: Control, Registro de personas y circulación de vehículos:** Los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores deberán presentar la identificación que para tal efecto debe facilitar el Administrador, como medio de acceso necesario que permita el control y facilite el acceso permanente de dichas personas y vehículos. Los visitantes y aquellos otros vehículos livianos o pesados deberán contar con la debida autorización de la Administración o del condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, a cualquier título, de las fincas filiales que visitan para poder ingresar al Condominio. El ingreso y salida al Condominio de vehículos y personas sólo podrá hacerse por los lugares designados al efecto por la Administración del Condominio. No se podrá estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito. No se podrá circular en las calles del Condominio a una velocidad superior a los veinte kilómetros por hora. Los propietarios no podrán autorizar a personas sin licencia de conducir habilitante, el uso de cualquier tipo de vehículos de motor, tales como motos, cuadracidos, scooters, los que conduzcan este tipo de vehículos, deberán hacerlo únicamente en las calles del condominio, respetando los límites de velocidad. En el caso de vehículos de transporte colectivo, no se permitirá el acceso al condominio a vehículos cuya capacidad sea superior a las veinticinco personas, salvo que el vehículo indicado cuente con la autorización previa del Administrador. **CAPITULO SEXTO,**

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION. ARTICULO VIGÉSIMO SÉTIMO: Del Comité de Construcción: Nombramiento, plazo, sustitución de miembros: La Asamblea General de Condóminos nombrará mediante votación de la mayoría simple del valor total del Condominio, y en la reunión de Asamblea General convocada a tal efecto, un Comité de Construcción que estará integrado por CINCO miembros titulares que podrán ser personas físicas o personas jurídicas que designarán en su caso su representante para efectos del Comité. Los miembros podrán ser condóminos o no, donde al menos debe haber un Ingeniero Civil, debidamente incorporado al Colegio correspondiente. En todo momento el Administrador será uno de los miembros del Comité. Asimismo, se designará en el mismo acto por la Asamblea de Condóminos el cargo de Presidente y Secretario del Comité de referencia. A partir de la fecha de constitución del Condominio, y hasta la fecha en que se verifique la formalización de la venta y traspaso del último lote por parte del desarrollador, se cede y otorga irrevocablemente a la Asamblea de Condóminos el derecho de nombrar a todos los miembros del Comité de Construcción, así como sus suplentes, de conformidad con lo que se establece en este Reglamento. Cada miembro titular podrá nombrar también un suplente, o bien, el cual podrá ser el mismo para los CINCO miembros, 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 un período de CINCO años, o bien, durante el plazo podrán renunciar a su desempeño, o ser removidos en cualquier momento por votación de las dos terceras partes del valor total del Condominio, según se ha establecido en 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, 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 de forma discrecional por el Comité a aquellos miembros que en cinco 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. Sin embargo la Asamblea de Condóminos tendrá la potestad de considerar la retribución económica por el desempeño de la función para cada uno de los miembros del Comité de Construcción.

Responsabilidad de los miembros: Los representantes no serán responsables ante la Administración, los condóminos, o cualquier otra persona por daños, pérdida, o perjuicio sufrido, o reclamos, a cuenta que los miembros actúan de buena fe, ninguno, ni el Comité o de las aprobaciones o rechazos de los planos, especificaciones, o materiales, incluyendo pero no limitado a planes de control de inundaciones, sean o no defectuosos, la construcción o desempeño de cualquier trabajo, sea o no concordante con los planos aprobados, especificaciones, y materiales, el desarrollo o forma en que se desarrolla la Finca Filial; la ejecución o registro de una forma de aprobación o de rechazo de una solicitud de construcción, sean o no los hechos establecidos los correctos, el desempeño de cualquier otra función en el cumplimiento de las provisiones de este Reglamento.

Reuniones y Convocatorias. El Comité de Construcción se reunirá ordinariamente una vez al mes, y extraordinariamente cuando sea convocada por cualquiera de sus miembros titulares, o el Administrador, para resolver dentro del plazo establecido en el Artículo Vigésimo Noveno 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 CINCO 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 los documentos señalados en el Artículo Vigésimo Noveno 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 tres 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 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 la mayoría simple del valor del Condominio. Libros: El Comité de Construcción llevará un Libro de Actas de Reuniones debidamente identificado y aprobado por la Asamblea de Condóminos, en el que se consignará del lugar, fecha de la sesión, nombre de los asistentes, 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. Cualquiera de sus miembros puede exigir que se haga constar en el acta su voto salvado, las razones del mismo y deberá ser firmada por los miembros presentes. 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, conservándose copia para el Administrador, y serán documentos de libre consulta para los Condóminos o las personas que estos autoricen expresamente por escrito. **ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO: Atribuciones del Comité de Construcción:** El Comité de Construcción ejercerá sus facultades para las mejoras, remodelaciones, modificaciones o instalaciones o agregados constructivos externos a las edificaciones ya construidas. Las mejoras, remodelaciones, modificaciones o instalaciones, todas las anteriores que sean internas de las edificaciones construidas, y que no afecten la estructura de la edificación, no requerirán de aprobación por parte del Comité. El Comité de Construcción tendrá las siguientes atribuciones: a) Interpretar y aplicar el Reglamento de Construcciones aquí contenido, así como sugerir las modificaciones que correspondan al mismo, 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 de Diseño 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 de Diseño del Condominio, lo dispuesto en la Escritura y en el Reglamento del Condominio. b) Elaborar, aprobar, interpretar y aplicar el documento denominado Estándares Arquitectónicos y Procedimientos, el cual contendrá los lineamientos generales del lenguaje arquitectónico del Condominio y los estándares de calidad de las construcciones del Condominio establecidas por este Reglamento. Lo anterior requerirá el acuerdo de mayoría simple de sus miembros; c) Proponer a la Asamblea de Condóminos la aprobación de modificaciones futuras al Reglamento de Construcciones aquí contenido, de conformidad con las necesidades del Condominio y sus Condóminos, la Escritura de Constitución del Condominio, el Reglamento del Condominio y los Planos de Diseño del Condominio. Toda modificación al Reglamento de Construcciones será notificada a los Condóminos a través del Administrador, cuando quedare debidamente aprobada por la Asamblea de Condóminos; d) Desarrollar todas las funciones y tareas que la Asamblea de Condóminos le asigne; e) Aprobar o no las solicitudes de anteproyectos de construcción que se eleven a su conocimiento en edificaciones ya construidas. Asimismo, el Comité podrá inspeccionar todas las construcciones que aprobó, mediante el procedimiento establecido en este Reglamento; f) 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; g) Conocer y resolver los recursos de apelación a la imposición de la multa automática impuesta por concepto de inicio de las obras sin autorización que sean sometidos a su conocimiento, y de conformidad con el Artículo Vigésimo Noveno siguiente. 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; h) Velar porque todas las construcciones aprobadas por parte del Comité de Construcción, 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 de Diseño de Sitio del Condominio, su Escritura Constitutiva, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, Estándares Arquitectónicos y Procedimientos, y la normativa aplicable en general; i) Imponer las multas y sanciones establecidas por este Reglamento, y reflejadas por el Reglamento de Construcciones a quienes incumplan con sus disposiciones; j) 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; k) 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; l) Proponer modificaciones o mejoras a las áreas comunes del Condominio; m) Nombrar a su elección 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. En caso de que dichos asesores sean nombrados a solicitud de un Condómino, los honorarios de dichos asesores serán pagados por éste; n) Imponer las sanciones y multas descritas en el Artículo Trigésimo Tercero siguiente, así como instruir al Administrador para su cobro, incluso por la vía judicial o arbitral, según corresponda. **ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO: Procedimiento de Aprobación de Construcciones:** Tal y como se indicó, las construcciones de nuevas edificaciones dentro de las fincas filiales del Condominio, así como mejoras, remodelaciones, modificaciones, instalaciones o agregados constructivos externos a las edificaciones ya construidas, incluyendo sin limitarse a las fachadas, accesos y áreas de circulación, que los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título deseen realizar, han de respetar las limitaciones de índole urbanística del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Plan Regulador, en caso de que hubiere, los planos aprobados del Condominio, el presente Reglamento de Construcción, así como a todas y cada una de las normas sobre urbanismo, del ordenamiento jurídico costarricense. Asimismo, dichas obras deberán ser aprobadas por el Comité de Construcción del Condominio. 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. b) Detalle de la infraestructura de la edificación. Una vez recibidos los documentos e información indicada, corresponderá al Comité de Construcción, en un plazo máximo de siete días hábiles, la revisión y admisión o no de la solicitud y comunicar la decisión por escrito al solicitante. 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 Vigésimo Séptimo de este Reglamento, pero en ningún caso podrá dejar de resolver en un sentido u otro la solicitud del condómino. Transcurridos treinta días hábiles desde la fecha de presentación de la solicitud al 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. Salvo el caso indicado, en todo momento 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. Lo anterior, siempre y cuando las obras iniciadas coincidan en un todo con el anteproyecto presentado, cumplan con las disposiciones constructivas y arquitectónicas que regulan el Condominio y la legislación aplicable, y se haya entregado al Comité los documentos requeridos para dar inicio a dichas obras de conformidad con este Reglamento. Ninguna construcción o reparación podrá iniciarse sin contar con las aprobaciones y permisos correspondientes otorgados por dichos organismos. 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 Comité por el solicitante de los siguientes documentos: (i) Una copia del permiso de construcción; (ii) Constancia de que el solicitante acepta la responsabilidad por daños causados en las áreas comunes, otras áreas del Condominio, o a terceros durante la construcción, así como constancia de aceptación de las disposiciones de este Reglamento; (iii) Entrega del depósito de dinero o garantía que se establece en el Artículo Trigésimo Primero. El Comité de Construcción deberá velar porque los planos aprobados 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 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 la mayoría simple del valor del Condominio en la Asamblea correspondiente, salvo aquellos asuntos que de conformidad con este Reglamento requieran una mayoría superior. **ARTICULO TRIGÉSIMO. Obligaciones del Solicitante:** Las obligaciones del solicitante son: (i) **Registro:** El interesado deberá someter a la consideración del Comité, previamente al comienzo de cualquier trabajo, el o los nombres del contratista, compañía o empresa constructora que pretende contratar para dicho trabajo. Ningún Condómino empleará los servicios de un contratista que el Comité considere objetable. Después de la aprobación, el Comité puede revocar dicha aprobación si el contratista y/o sus empleados han violado las reglas y reglamentos vigentes. Asimismo, el interesado deberá registrar el nombre y número de cédula de los ingenieros, los cuales estarán a cargo de la obra, y demás empleados de la compañía. Así como notificar de inmediato a la Administración del Condominio los cambios de personal. (ii) **Horario:** Reportar el horario de trabajo en la caseta de seguridad. El horario deberá ser de lunes a viernes de las ocho a las diecisiete horas, salvo que expresamente se autorice trabajar más tarde o con otro horario. (iii) **Identificación:** El personal deberá

identificarse en las casetas de seguridad correspondientes al ingresar al Condominio. Las listas del personal de cada solicitante deberán mantenerse al día en la caseta de seguridad. (iv) **Ingreso y Retiro de Materiales:** El ingreso y retiro, tanto de materiales como de maquinaria de construcción, deberá reportarse en las casetas de seguridad correspondientes. También deberá reportarse el número de casa o finca filial a la que se le va a entregar o retirar, así como el nombre del responsable de la obra. (v) **Almacenaje:** Los materiales de construcción no podrán ser almacenados o colocados en las vías de acceso ni en áreas comunes. (vi) **División Temporal:** En toda construcción se debe colocar una división temporal en el perímetro de la propiedad. El material de la división deberá ser negro y a una altura de dos metros como mínimo en todo el perímetro. (vii) **Materiales de Construcción:** Los materiales de construcción, mezcla de concreto y desechos deberán ser almacenados dentro de la propiedad respectiva. No será permitida la invasión a propiedades vecinas, accesos vehiculares o zonas comunes. (viii) **Accesos Vehiculares:** Es esencial para el ingreso de vehículos pesados a la finca filial que se tomen las medidas necesarias para proteger el cordón y caño, así como zonas comunes con las que colinde la propiedad en construcción. (ix) Es prohibido para el personal de construcción ingresar a la zona recreativa del Condominio, permanecer dentro de las áreas verdes, contaminar con basura las propiedades vecinas a la construcción, ingresar o ingerir cualquier tipo de bebida alcohólica en el Condominio, y recibir visitas de personas que no estén vinculadas con las labores propias de la construcción. **ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO: Daños durante la Construcción.** Durante el curso de una construcción y/o instalación de jardinería escénica en una finca filial o sub-filial, el Condómino será responsable, y a su costo por la reparación pronta y /o reemplazo de cualquier propiedad dañada o destruida por éste, sus agentes, contratistas, o sus empleados. Por cuanto el Condómino deberá reemplazar o reparar dicho daño a satisfacción del Comité de Construcción dentro de treinta días después de la notificación. En caso de que no se ejecute la misma dentro del plazo indicado, la Administración hará la reparación o el reemplazo a costo del Condómino. Cualquier costo por este rubro, serán aplicados como cargos y serán aplicables a la cuota ordinaria para todos los efectos legales. El Condómino deberá hacer saber al constructor que contrate su responsabilidad de mantener las áreas comunes limpias de materiales de construcción y mezcla de concreto y que deberá comprometerse con la reparación de cualquier daño ocasionado a dichas áreas durante la construcción. En caso de que así lo considere necesario, el Comité podrá requerir, en la forma y monto que así determine, un depósito de dinero o garantía por parte del interesado, para asegurar la reparación o reemplazo de la propiedad dañada durante el curso de cualquier construcción o instalación de jardinería escénica. Al concluirse la construcción y previa aprobación por parte del Comité, dicho monto será reembolsado, menos los gastos ocasionados por las reparaciones necesarias. **ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Lenguaje arquitectónico del Condominio:** Los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, serán responsables de mantener sus fincas filiales en apropiadas condiciones, de manera que no perjudiquen la imagen general del Condominio, para lo cual deberán respetar las siguientes disposiciones: **a) Arquitectura:** La arquitectura de las construcciones en cada proyecto de construcción en una finca filial debe ser armoniosa con la arquitectura de las demás construcciones existentes en el Condominio; **b) Colores:** En las edificaciones existentes en el Condominio se deberán mantener los colores originales. Cualquier cambio de colores, deberá ser aprobado de forma unánime por la Asamblea de Condóminos; **c) Materiales:** En las construcciones se emplearán materiales de primera calidad, o cualquier otro material así aprobado por el Comité de Construcción; **d) Pintura:** Los condóminos serán responsables de mantener sus construcciones y ampliaciones en apropiadas condiciones de pintura, de manera que no perjudiquen la imagen del Condominio. Ninguna edificación podrá pintarse sin la autorización expresa y escrita del Comité de Construcción; **e) Fachada de Edificaciones:** Cualquier modificación a la fachada de las edificaciones deben contar con la autorización expresa escrita previa por parte del Comité de Construcción; **f) Equipo Electromecánico:** Queda terminantemente prohibida la instalación individual de antenas, que por su tamaño y altura alteren el aspecto exterior del

Condominio, tales como antenas parabólicas, de radio aficionado o telefónico, y otras antenas eléctricas, plato de satélite o similares, al igual que cualquier instalación de este y otro tipo que modifiquen y alteren el aspecto exterior del Condominio, salvo que medie la aprobación escrita por parte del Comité de Construcción. Esta restricción no prohibirá la instalación y mantenimiento de un plato de satélite en la propiedad, tales como las hoy conocidas "SKY" o antenas pequeñas de televisión UHF. Un plato de satélite pequeño puede ser montado en una pared lateral de una residencia. Asimismo, ningún patio, cerca, portón de entrada o pared puede ser alterada en su altura o modificada de manera alguna sin el previo consentimiento escrito del Comité; g) **Cobertura Máxima Permitida:** La cobertura de área techada de las construcciones no puede exceder la cobertura máxima autorizada por la legislación vigente y aplicable. Asimismo cada finca filial tendrá un área máxima de cobertura propuesta de conformidad con lo que se establece en la escritura constitutiva del Condominio; h) **Jardinería y paisajismo:** Los condóminos deberán utilizar en sus áreas verdes privativas una naturaleza similar a la de las áreas verdes comunes del Condominio y conforme en el Reglamento de Construcciones. Los condóminos serán responsables de mantener los sistemas de riego automatizados de sus fincas filiales, en caso de que los hubiere. En ningún caso los condóminos podrán mantener en sus áreas verdes privativas vegetación que produzca o que se prevea sobre bases razonables que producirá malos olores, problemas sanitarios y de ornato, que su follaje invada propiedades vecinas, o que cause daños en la infraestructura externa o subterránea del Condominio, los servicios o sistemas instalados para el uso común o privativo de otros condóminos. En tal caso, el Comité de Construcción o la Administración del Condominio prevendrán al condómino del retiro inmediato y definitivo de la vegetación dañina o que pudiere causar dichos daños o problemas en el Condominio. El costo y mantenimiento será responsabilidad del Condómino, quien deberá cumplir con los estándares y procedimientos establecidos y aprobados por el Comité. Si el propietario incumple la instalación y/o el mantenimiento de la jardinería establecida en este documento, la Administración instalará y / o mantendrá dicha jardinería en esa área, y el costo será tasado dentro de la cuota ordinaria que le corresponda. Con el propósito de ejecutar lo anteriormente indicado, se otorga a favor de la Administración una autorización de entrada a su propiedad para esos efectos, por plazo indefinido e irrevocable. Cualquier instalación de jardinería escénica y los cambios en la misma hechos después de la instalación inicial, debe estar en concordancia con los planos y/o especificaciones sometidos y aprobados por el Comité. Dicha jardinería incluirá, pero no debe estar limitada a los jardines frontales, traseros y laterales. En caso de que se contrate los servicios de una compañía de mantenimiento de jardines diferente a la del Condominio, ésta deberá cumplir con los lineamientos de seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación: (i) Deberá registrarse en la caseta de seguridad 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; (ii) Todo trabajador que intervenga en estos trabajos deberá portar la identificación correspondiente en todo momento; (iii) Cualquier cambio de personal deberá ser notificado de inmediato a la Administración del Condominio; (iv) El horario de trabajo deberá ser reportado con anticipación en las casetas de seguridad; (v) Toda basura y desecho que estos trabajos produzcan, deberá ser retirados fuera del Condominio diariamente al finalizar el día de trabajo para evitar su acumulación. No se deberá ensuciar ni alterar los jardines de las zonas comunes; (vi) El equipo que se utilice para el mantenimiento de jardines deberá ser manejado con el mayor cuidado posible y siguiendo estrictamente las normas de seguridad y uso propios, de tal forma que no cause molestias o daños a los propietarios vecinos o cualquier otro residente o visitante del condominio; (vii) En caso de que no se trabaje con los estándares de limpieza y calidad adecuados o de no cumplir en alguna forma con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, la Administración podrá restringir el acceso a la compañía de mantenimiento que se ha contratado y cobrará como parte de la cuota de mantenimiento ordinario los costos por cualquier daño causado. i) **Construcciones Temporales.** Por acuerdo de mayoría simple del Comité de Construcción se podrá autorizar instalaciones, construcciones y el

uso de materiales distintos a los aprobados en este Reglamento como solución o medida temporal. Dichas soluciones no podrán permanecer por un período superior de dos meses, con posibilidad de prórroga previa aprobación del Comité de Construcción. De no cumplirse con lo establecido en este punto, el condómino incumpliente estará sujeto a las sanciones establecidas en el artículo trigésimo tercero de este Reglamento. En el caso de construcciones temporales en el Condominio, el plazo indicado de dos meses se computará a partir de la fecha en que se haya finalizado su construcción a juicio del Comité de Construcción. j) **Árboles.** Los árboles del Condominio no se pueden cortar ni eliminar, en ninguna parte del desarrollo, salvo en ocasiones que los mismos atenten contra la infraestructura, estructura y la integridad de las personas. k) **Iluminación, Líneas Eléctricas, Telefónicas y Otras.** 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 las áreas comunes. Si se requiere iluminación externa adicional, ésta deberá ser aprobada por el Comité de Construcción. Las líneas eléctricas, telefónicas y de intercomunicación u otras deberán ser conducidas desde red general del Condominio hasta el tablero principal de la edificación. l) **Regulación de Sonido.** No se permitirá que se genere una intensidad acústica superior a los niveles máximos de sesenta decibeles entre las ocho horas y las veinte horas y de cuarenta decibeles después de este horario. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: 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 cincuenta dólares, moneda de curso legal 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, o bien, hasta el día de suspensión de las obras que carezcan de autorización. Esta multa será especial para los casos mencionados en este artículo, y excluye la aplicación de la multa que se menciona en el inciso g) del Artículo Décimo Noveno 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. **CAPITULO SETIMO. MISCELÁNEOS: ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO: Afectación de las fincas filiales al Régimen de Propiedad en Condominio:** El reglamento de cada uno de los Condominios Independientes que se constituirán en cada una de las fincas filiales deberá estar en completa armonía y uniformidad con el presente Reglamento de Condominio y Administración, el cual será de aplicación y acatamiento generalizado dentro del Condominio, y sus estipulaciones prevalecerán, en caso de discrepancia, omisión o confusión, sobre las estipulaciones de los reglamentos de condominio y administración de los Condominios Independientes que se constituyan en cada una de las fincas filiales que conforman el Condominio, pues éstas, aunque llegaren a convertirse en fincas matrices de nuevos Condominios Independientes, conservarán su condición de fincas filiales del Condominio. Las fincas filiales de los Condominios Independientes se encontrarán unidas por las áreas comunes del Condominio. Los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, de las fincas filiales resultantes de los Condominios Independientes, deberán respetar y velar por el cumplimiento de los términos, condiciones y disposiciones contenidas en este Reglamento. La inobservancia de lo aquí estipulado, será considerada una violación grave a este Reglamento, y facultará a la Asamblea de Condóminos a exigir su cumplimiento. Toda modificación futura al Reglamento del Condominio deberá ser reflejada por igual en los Reglamentos de los Condominios Independientes. **ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO: Interpretación del Reglamento.** La Asamblea de Condóminos será la única responsable de la interpretación de este Reglamento, salvo lo establecido a favor del Comité de Construcción sobre el Reglamento de Construcciones, y tal interpretación será vinculante para los condóminos, arrendatarios, personal administrativo y visitantes del Condominio. La interpretación de la Asamblea de Condóminos tendrá como referencia la opinión del o los asesores legales del Condominio y la de cualquier otro profesional que la Asamblea de Condóminos solicite. La falta de validez o eficacia de alguna, o algunas, de las estipulaciones de

este Reglamento, no acarreará la falta de validez o eficacia de las restantes estipulaciones del mismo. **ARTICULO TRIGÉSIMO SEXTO: Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio:** La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, podrá extinguirse por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General, mediante votación unánime de todos los propietarios de fincas filiales del Condominio, siempre y cuando dicha extinción no se oponga a otras legislaciones relacionadas con la materia, sobre todo en lo referente a los posibles lotes o unidades resultantes. La extinción del régimen surtirá efecto a partir de la inscripción en el Registro Público. En tal caso, los asientos de la finca matriz y de las filiales se cancelarán en la Sección de Propiedad en Condominio y los nuevos inmuebles se inscribirán en la Sección de Propiedad general. Quedarán a salvo los derechos adquiridos por terceros. **ARTICULO TRIGÉSIMO SÉTIMO,** Cualesquiera comunicaciones que resulte necesario hacer a los condóminos, la podrá hacer la administración del condominio por cualesquiera de los siguientes medios: a) mediante simple nota escrita entregada en la residencia del condómino, y con cualquier persona capaz y mayor de edad que resida o se encuentre laborando en dicho domicilio; b) mediante simple nota escrita entregada por cualesquiera de los guardas o funcionarios de la administración del condominio al condómino; c) por anuncio público en la respectiva pizarra de información, con que cuente el Condominio; d) por fax, correo electrónico o cualquier otro medio de similar naturaleza que se cree en el futuro. En aquellos casos en que la finca filial sea a su vez la matriz de otro condominio, la notificación de la convocatoria deberá realizarse en la oficina del administrador del Condominio Independiente. Solicita el compareciente se asigne matrícula de finca madre al inmueble sometido a horizontalidad y se inscriba el presente Reglamento de Condominio. Es todo. Leído lo escrito resultó conforme. Firmamos en San José a las catorce horas del día dieciocho del mes de mayo de dos mil veinticinco. **NOTA FOLIO VEINTISIETE VUELTO NO SE LEA LO ENCERRADO ENTRE PARÉNTESIS DE LÍNEA UNO A TREINTA NI LO ESCRITO FUERA DE MARGENES, ASI COMO NO SE LEA LO ESCRITO ENTRE PARÉNTESIS FOLIO TREINTA Y UNO VUELTO LÍNEA UNO A TREINTA NI LO ESCRITO FUERA DE PARÉNTESIS.**